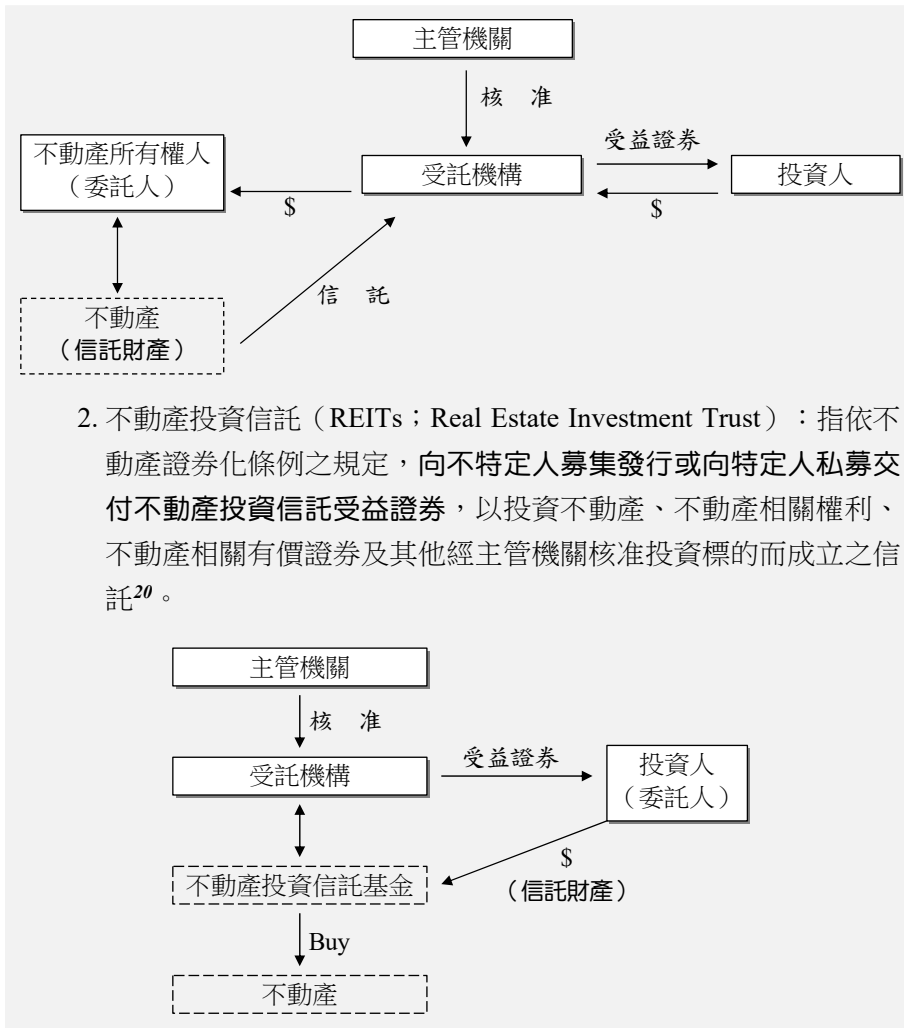




2. 不動產投資信託（REITs；Real Estate Investment Trust）：指依不動產證券化條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託²⁰。

20 【說明】 REITs下的不動產是走信託取得登記，本條文較長，考試不要全記，寫出以下幾個重點就好：

- (1) (由受託機構) 向不特定人募集或向特定人私募。
- (2) (由受託機構) 交付受益證券。
- (3) (由受託機構) 以投資不動產或其相關權利。

(一)資產信託：

1. 文件：檢附主管機關核准或申報生效文件²¹及信託關係證明文件。
2. 記明：登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。

(二)投資信託：

1. 文件：檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件²²。
2. 記明：登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

動動腦

1. 依不動產證券化條例與土地登記規則辦理信託登記之相關規定，其中資產信託登記與投資信託登記之性質有何不同？兩者申辦之檢附文件與登記簿登載方式有何重要差異？如以契約方式辦理資產信託登記，其中受託人拒不申請登記時，可如何申請登記？【110高考】
2. 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，資產信託和投資信託的登記應備文件和記載方式有何不同？【100原住民四等】

21 【補充】無論不動產證券化或金融資產證券化案件均採申請核准或申報生效二制，故均應檢附主管機關核准或申報生效文件。

22 【補充】投資信託之委託人（即投資人）為不特定多數人且變動頻繁，故不動產投資信託登記無須檢附信託關係證明文件；而資產信託之委託人（即提供不動產權利者）為特定人且變動不頻繁，故須檢附信託關係證明文件。



成果檢驗

一、委託人甲因考量自己罹患重病，惟兒子年幼，擔心無法扶養小孩至成年，且顧慮其他親屬覬覦財產，故將土地信託予乙公司出租、管理，並簽訂信託契約，約定以其子為受益人，待甲死亡之後將信託之土地移轉登記給子。請問本案土地由甲移轉至受託之乙公司，申請人為何？是否需繳納相關稅費？應備那些文件？若甲死亡，信託之土地應辦理何種登記？

【115地政士】

✍ 擬答

(共640字)

(一)甲移轉至受託之乙公司之申請人：

信託以契約為之者，信託登記應由甲與乙會同申請之。

(二)相關稅費：

甲於信託登記時應繳納贈與稅；於信託歸屬登記時乙應繳納契稅及土地增值稅：

1. 贈與稅：

(1) 信託登記時應繳納：信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。

(2) 信託歸屬登記時免繳納：信託關係存續中，受託人依信託本旨交付信託財產，受託人與受益人間。

2. 土地增值稅：

(1) 信託登記時不課徵：因信託行為成立，委託人與受託人間不動產之移轉不課徵土地增值稅。

(2) 信託歸屬登記時應繳納：以土地為信託財產，受託人依信託本

旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。

3. 契稅：

(1) 信託登記時不課徵：因信託行為成立，委託人與受託人間不動產之移轉不課徵契稅。

(2) 信託歸屬登記時應繳納：以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依規定申報繳納贈與契稅。

(三)應備文件：

1. 登記申請書。

2. 登記原因證明文件：信託契約。

3. 土地所有權狀。

4. 申請人身分證明文件。

5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件：如委託書、土地增值稅不課徵證明文件等、贈與稅繳納證明書等、契稅繳納證明書等。

(四)若甲死亡，信託之土地應辦理信託歸屬登記：

信託歸屬登記指土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人，而向該管登記機關申請之登記。爰此，甲之子應會同乙公司辦理信託歸屬登記。

二、何謂土地權利信託登記？甲之不動產信託以遺囑方式為之，甲死後乙為唯一繼承人，乙依遺囑辦理信託登記及繼承登記，其辦理登記先後次序及登記申請人為何？試依土地登記規則之規定分別說明之。

【113地政士】



✍ 擬答

(共211字)

(一)定義：

土地權利信託登記，係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記，包括信託登記、信託取得登記、受託人變更登記、信託歸屬登記、塗銷信託登記、信託內容變更登記。

(二)登記先後次序及登記申請人：

1. 應由乙辦理繼承登記後，會同受託人申請之。
2. 如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。
3. 假設乙拋棄繼承致繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

三、甲有A地之所有權，立下遺囑將該地遺贈與乙，並指定丙為遺囑執行人。請依土地登記規則之規定，說明後續應如何辦理該地之所有權移轉登記？若是甲以遺囑將該地辦理信託，應如何辦理該地之信託登記？

【113地政士】

✍ 擬答

(共390字)

(一)所有權移轉登記之方式：

1. 土地登記規則之規定：
 - (1) 受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之。
 - (2) 如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。