

中華民國信託業商業同業公會 函

地址：106台北市大安區復興南路一段237號3樓

聯絡人：葉姿君

電話：02-2351-5299 分機217

電子郵件：trust_b@trust.org.tw

受文者：

發文日期：中華民國114年9月18日

發文字號：中託業字第11400018262號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：有關信託業者辦理不動產信託，委託人如保留該不動產出租事務自行處理，是否即屬消極信託，詳如說明，敬請鈞部惠予釋示，以資實務遵循。

說明：

- 一、依本會民國114年9月16日第9屆第3次理事會決議辦理。
- 二、緣不動產管理處分所涉及之事務內涵廣泛，信託業者辦理不動產信託時，舉凡有關不動產之修繕、維護、保全、清潔、稅費繳納、使用收益、法規遵循等各種事務，通常均為受託人處理信託事務之範圍，而由受託人以不動產所有權人之地位對外執行。
- 三、由於租賃契約之出租人不以不動產所有權人為限，故信託實務上，委託人基於稅賦或其他考量，時有就不動產出租事務保留自行處理之情形，此時受託人除出租事務外，仍須處理其他與不動產有關之事務。然參酌鈞部113年8月1日法律字第11303508920號函說明意旨，似係指委託人以自己名義出租不動產，即可能使受託人對於信託財產無管理處分權限，而具有消極信託之情事。
- 四、茲因出租僅係不動產一種使用收益行為，除出租之外，受託人尚處理其他有關不動產管理處分之信託事務（請詳所附研究報告第18-19頁），故是否一旦委託人保留不動產出

租事務自行處理，即構成消極信託，尚有疑義。為利信託業者順利辦理不動產信託業務，懇請 鈞部惠予釋示，以資實務遵循。

五、檢陳本會委外研議之「信託業受託不動產之風險管理策略」研究報告如附件，併請 鈞參。

正本：法務部
副本：

中華民國信託業商業同業公會