

簽訂合建契約及信託契約時 應如何避免糾紛發生

永然聯合法律事務所
李永然律師、陳宜鴻律師

李永然律師



- 永然聯合法律事務所主持律師
- 永然兩岸法律事務中心創辦人
- 永然地政士聯合事務所創辦人
- 總統府人權諮詢委員會諮詢委員
- 行政院陸委會台商張老師
- 海基會財經法律顧問
- 中華民國仲裁協會常務理事兼仲裁人
- 永然法律基金會董事長
- 永然文化出版公司創辦人

陳宜鴻律師



學歷：臺北大學法學系

經歷：臺灣臺北地方法院民事庭法官助理

現職：永然聯合法律事務所主任律師

兼任財經法律事務中心召集人

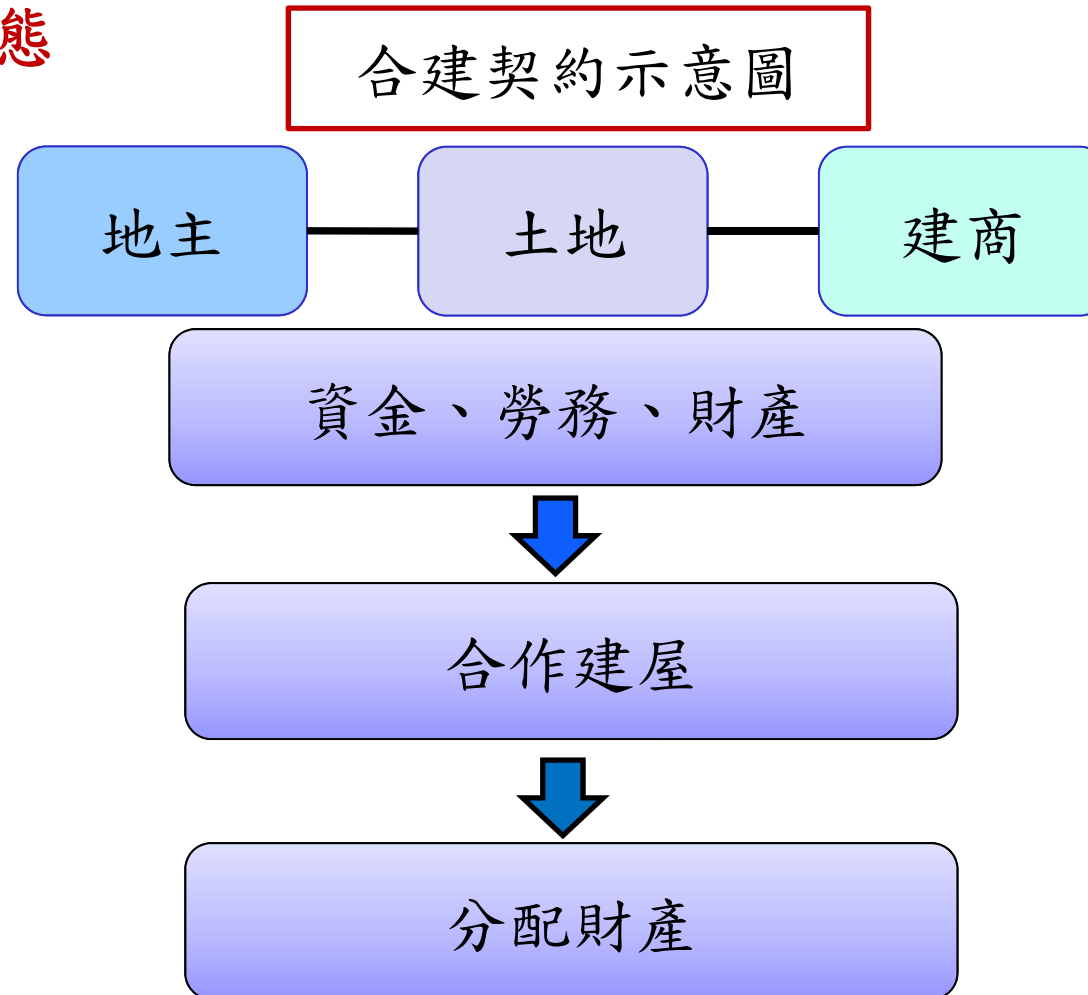
兩岸經貿交流權益促進會監事

王永慶教育基金會董事

永然法律基金會董事

壹、合建契約

一、合建的型態



二、合建契約的法律性質

明白合建的型態及其優缺點之後，因雙方當事人之權利義務，決之於合建契約的法律性質，因而有探討合建契約之法律性質的必要。

目前實務上對於合建契約的性質，認為應探求當事人的意思決定。亦即地主出地，建商出資合建房屋，其行為究為合夥、承攬、互易或其他契約，應探求當事人意思表示及目的決定之。

如果其契約重在雙方約定出資（一方出土地，一方出建築資金），以營共同事業，自屬「合夥」；倘契約著重在建築商為地主完成一定的建屋工作後，接受報酬，則為「承攬」；如果契約的目的，在於財產權的交換（即以地易屋）則為「互易」（參見最高法院72年度台上字第4281號判決）。

就該問題，最高法院73年度台上字第2395號判決也認為：土地所有人提供土地，由建築商出資合作建屋，雙方按土地價款與房屋建築費比例，以分配房屋之約定，其契約的性質如何？應依其契約之內容而定，不能一概而論。如契約當事人於訂約時言明，須俟房屋建竣後，始將應分歸地主的房屋與分歸建築商的基地互易所有權者，固屬「互易契約」。

但如果契約言明建築商向地主承攬完成一定工作，而將地主應給與的報酬，充作建築商買受分歸建築商的房屋部分基地的價款，則屬「買賣與承攬的混合契約」。至若契約約定各就分得房屋以自己名義領取建造執照，就地主分得部分而言，認該房屋的原始所有人為地主，地主與建築商就此部分的關係則為「承攬契約」。

最高法院71年台上字第2917號判決認為：「地主與建商約定，建商先為地主興建其應受房屋之分配，待房屋完工取得產權後，再以地主應受分配之房屋與建商應取得之基地二者互相交換其產權」，此為「互易及承攬的混合契約」。

實務上，也有案例將合建契約認定為「合夥契約」，如最高法院66年度台上字第2654號判決，其認定「上訴人係以提供土地之方式出資，被上訴人係以支付工程款之方式出資，『合夥』建造房屋甚明。」如果屬於合夥的情形，倘地主方為建方代墊工程款，因依約工程款係建方的出資義務，則上述地主方為建方代墊工程款的債務，為建方的私人債務，而非合夥債務（參見最高法院66年度台上字第2654號判決）。

再依稅負角度以合建的型態而論究合建的法律性質，可區分如下：

（一）合建分屋：

合建分屋是建主於興建完成房屋後，用部分房屋與地主交換應分得的土地，而非以資金購入，則可解決建築投資業資金不足、融資不易及取得土地的困難等問題，又可進行投資興建出售的業務，此種房地「互易」是合建分屋的特色（參見財政部65、2、24台財稅第31172號函）。

(二) 合建分成：

合建分成是指建方提供資金，地主提供土地，合作興建房屋，雙方約定房屋興建完成後，地主的土地與建方所興建的房屋應由建方與地主共同具名或分別與購屋者簽訂契約並按比例（即成數）併同出售，銷售總價中地主所分配到的成數屬地主所有，是「土地款」；建方所分配到的成數屬建方所有，是「房屋款」。

合建分成還可分成二種型態：

1. 售價分成：

2. 利潤分成：建方提供資金，地主提供土地，合作興建房屋，雙方以共同名義或委由代表人與承購人簽訂房屋與土地買賣合約書並依約定比例（即成數）分配其出售的房屋或土地的損益，亦即分配其利潤，此舉與「合夥」性質近似。

(三) 合建分售：

合建分售的型態，地主與建主在帳務處理及權利義務上無任何牽連，可能成為合作建屋的主流。此為地主同意提供土地，建設公司提供資金，合作建造房屋，雙方約定各自以自己名義出售並與承購人簽訂契約，並各自收取房屋及土地價格。

貳、簽訂合建契約時應如何避免糾紛發生

一、簽訂合建契約時應注意的事項：

至於簽定合建契約的內容應注意哪些問題？筆者依實務經驗，歸納至少有二十九點：

(一) 地主所需提供的證件書類及用印的配合。

(二) 建築層樓、形式、用途、建築材料、地下室的開挖、地下室的用途、地下室的產權、使用權的歸屬。

為什麼要特別提到地下室呢？因為地下室隨著都市化的結果、交通日益進步，擁有自用車的人也愈來愈多。所以，在都市停車成了困難問題，目前停車位價值也愈來愈高，地下室開闢成為停車場用途，也更為廣泛普遍，甚至建管單位也有獎勵性的規定，這種情形使得地下室的用途、產權和使用權歸屬應有所約定。

- (三) 地上物的騰空：任何一個合建行為，可能涉及地上物何時能拆除。有些地主對於合建，當建方將地上物拆除，卻主張建方涉及《刑法》毀損罪，令建方深感無奈。
- (四) 拆除以後，原來裡面可能會有住戶，住戶遷移時，需不需要由商給予租賃補助，比如說：租金方面，完全屬於合建契約中的自由原則，由當事人間自由約定。
- (五) 將來合作興建房屋完成後，分屋的比例，哪些房屋應分給哪些地主或建商，分屋比例如何，要有所約定。
- (六) 土地的持分比例：過去大家對分配比較不在意，土地的產權持分比例往往按照地政士的分配處理，但隨著一地難求、寸土寸金的情形下，對土地持分所占比例，在合建後比例的分擔，是契約中非常重要的事項。
- (七) 地主所提供的土地產權清楚，無他項權利及第三人主張權利及地上物的釐清。

(八) 營業稅、土地增值稅等稅費的負擔：營業稅涉及建商合建，也是一種營業行為，涉牽到營業稅發票的開立，另外，土地合建時分配比例上面，除了互易以外，所增加的部分，也涉及到「土地增值稅」的問題，所以，也應當在合約中有所約定；另「測量費」、「登記規費及印花稅」、「工程受益費」、「地價稅」…等，也應注意。

(九) 開工日期及工程完成的期限：即一般所謂的工作天，亦即在多少工作天中必須完成。工作天有無計算標準的約定，如果沒有約定就按照慣例計算。「工作天」有別於「日曆天」，這也應在合約中有所約定。除此之外，在期限方面應注意「數地主分別簽妥合建契約的期限問題」、「地主交付土地給建商的期限問題」、「建商申請建造執照的期限問題」及「數筆土地合併或分割及移轉的期限問題」。前述「工期」的計算方式，可參考《營繕工程承攬契約應記載事項實施辦法》第4條。

(十) 數地主合一或分別簽訂契約的問題。

(十一) 主要構造與層數問題：房屋的主要構造有「鋼骨造」、「鋼筋混凝土造」、「加強磚造」者之分，另建築層數也會影響合建雙方分得面積的多寡，因而也是合建中的重要問題。

(十二) 建造執照的申請、起造人的名義、使用執照的申請、執照上設計的變更、登記規費、地政士的指定：建築行為都會涉及到建造執照的申請和建築設計的委託，建造執照上有起造人的名義，究竟應用誰的名義，在契約書中亦應明白規定。建造執照在建築行為完成後要申請使用執照，另外，對於執照設計有所變更時也應有所約定，將來辦理保存登記時之規費，還有地政士的指定也都是契約中應約定的重要內容。

(十三) 屋頂平台使用權及法定空地使用權：屋頂平台屬公寓大廈的共用部份。另外，法定空地也屬共用部份。對這兩者的使用權在合建契約中也應有所約定，即涉「約定專用」。

「約定專用」不同於「分管」；「分管」乃係指共有人間明示或默示的共同約定，由各共有人分別占有共有物之特定部分而為管理的契約。「分管契約」雖為「債權契約」，但大法官會議釋字第349號解釋，採「拘束惡意受讓人說」，所以共有物的分管契約，對於惡意受讓「應有部分」的第三人產生拘束力。

(十四) 違約事項及違約金的處罰約定：哪些事項構成違約？及違約金處罰約定也應明訂在合約中。我國《民法》第250條～第253條規定「違約金」。

(十五) 保證金的數額、交付、以及保證金在何種程度可加以退還。

例如：有些約定保證金一般為土地市價的一成。
付款時間：第一次為雙方簽訂合建契約時支付三分之一，第二次為取得建造執照時支付三分之一，第三次為正式開工時支付三分之一。還款時間：第一次為一樓頂版完成時，返還三分之一，第二次為結構體完成返還三分之一；第三次為請領使用執照時返還三分之一。基於「契約自由原則」，雙方當事人可以自由約定。

(十六) 建方將來交給地主的建築物，應包含那些設備，又其品牌如何也應約定清楚。

(十七) 隔間所用的材料應當指明。

(十八) 地主可以要求建商不得偷工減料，不得使用「海砂」（氯離子含量）等。

(十九) 交屋後，建商對地主所應負的保固範圍及保固期間多久。可參考《營繕工程承攬契約應記載事項實施辦法》第8條。

(二十) 地主可以約定建屋過程中，如工地工人傷亡，要由建商負責。

(二十一) 在建屋過程中毀損鄰房，其責任歸屬。

(二十二) 合建契約最好附上建築物的設計圖，標明尺寸及所使用材料，藉以明確雙方當事人間的權利義務。

(二十三) 地主可要求建商另覓保證人 (保證有「連帶保證」、「普通保證」、「共同保證」之分)。

(二十四) 在建造過和中，地主要求變更設計或追加某種工程，建商可以約定遇此情形，其費用應如何計算。

(二十五) 地主的土地是否須「信託」於第三人名下；或「建造執照」起造人是否亦須信託於第三人名下。信託須為「信託登記」，始得對抗第三人 (參見《信託法》第4條)。

(二十六) 地主分得房屋的銷售問題。

(二十七) 建築融資的問題。

(二十八) 意外風險問題：如發生工地倒塌、人員傷亡...等諸多意外風險問題。

(二十九) 履約保證的運用：

政府於民國74年間，由行政院院會通過核准「建築經理公司」的設立，藉以保障預售屋買賣交易的安全；而「建築經理公司」的業務範圍甚廣，包括「契約鑑證」、「履約保證」...等，卻又有業者將前述二者刻意對消費者予以混淆，其實「契約鑑證」不同於「履約保證」，後者作用大於前者，且「履約保證」也不是保證履約。

二、危老條例施行後，常見老舊小型社區、公寓之全體區分所有權人或透天厝房地所有權人，與建商以合建方式來合作重建。訂立合建契約應注意下列事項：

（一）合建（重建）標的

- 1、須符合「危老條例」第3條所規定的危險或老舊之「合法建築物」。若合建（重建）標的不符合法定要件而未能通過申請，或無法取得全體土地及建築物所有權人同意時，建議可約定：雙方均得於「一定期限之前」無條件解約，以免雙方均受到不必要的契約約束。
- 2、危老房屋重建時，依法得合併鄰接之建築物基地或土地辦理（參「危老條例」第3條第1項前段）。因此，建議危老房屋所有權人可約明：一方（例如建商）取得他方（地主）書面同意後，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理重建；但不得影響他方依原合建契約約定、原可應取得之分配比例或其他權益。以平衡保障原地主之權益。

（二）契約當事人：

「土地及合法建築物所有權人」的形式 與實質均應相符。

（三）合作方式與建築規劃：

- 1、合建契約應約明由何人擔任「新建建築物之起造人」；如有變更或調整，其要件亦須明確（如有信託機制，由受託人擔任）。
 - 建議：應委由信賴、可靠有經驗之建築經理公司辦理起造人信託（按：工程查核、財務稽核、續建完工等亦可辦理信託）；同時將產權及資金信託給貸款融資銀行，以互相控管風險，此對合建契約之雙方亦均有保障。
- 2、開工、取得建築執照、完工（取得使用執照）、交屋（點交）等期限之約定，均應明確。如有違反，其法律效果均應詳載於違約條款。

(四) 合約存續期間、調整或退場機制：合建契約應載明其存續期間、調整或退場機制，以免因為過久的期前準備時間，或其他不可預期的情勢變更，導致進度停滯而遲遲無法進展。

(五) 選配與找補機制：

- 1、選配規則一定要清楚明白的約定，尤其是
- 哪些特殊的容積獎勵應由誰或誰可以用多少
- 比例分配。
- 例如：《都市危險及老舊建築物建築容積獎勵
- 辦法
- 》第6條「建物耐震設計」、第7條「綠建築」、
- 第8條「智慧建築」、第9條「建物無障礙設
- 計
- 」、第10條「協助取得及開闢公共設施」等獎
- 勵
- 之費用，如均由建商支出，地主
- 主
- 應

(五) 選配與找補機制：

- 2、如未能明確規定應分配之價值、面積、位置、樓層或停車空間等，也應明確其計算方式與後續處理方式（例如：以估價、改用抽籤等方式進行計算基準或選擇方法）。未來若發生房地產價值飆漲或暴跌，原「土地及合法建築物所有權人」或其他權利人仍得在約定範圍內的分配面積或價值之一定比例下進行選配，並依選配時建商所提供的價格表來進行找補；如超過約定範圍，才以公開銷售之價格或一定比例之金額進行找補之約定，以符公允。

(六) 其他。

- 例如：違約條款（違約金及其性質）、紛爭解決條款、通知方式、安置條款等。

三、以合建方式進行都市更新，也應注意契約的訂立

(一) 都市更新可以採用「權利變換」及「協議合建」

- 1、權利變換：指更新單元內重建區段的土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或實施者協議出資之人，提供「土地」、「建築物」、「他項權利」或「資金」，參與實施都市更新事業，於都市新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後新土地、建築物或權利金（《都市更新條例》第3條第7款）。進行權利變換方式的都更，於《都市更新條例》第5章（第48條~第64條）。
- 2、協議合建：以「協議合建」方式實施都市更新事業，得經「更新單元範圍」內私有土地面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四的同意，就達成「協議合建部分」，以「協議合建」方式實施；對於不願參與協議合建的土地及合法建築物，以「權利變換方式」實施；而以「權利變換」方式參與者，實施者應保障其權利變換後的權利價值不得低於都市更新相關法規的規定（《都市更新條例》第44條）。

四、常見的合建契約糾紛類型：

- 一般常見的合約糾紛有那些？如就階段來看，可分：
 - (1) 簽約
 - (2) 簽約完成後
 - (3) 申請建造執照，興建工程中
 - (4) 申請使用執照前、後
 - (5) 保存登記
 - (6) 交屋及找補

上述階段均可能發生糾紛；謹例舉下述糾紛參考：

-
- (一) 逾期不開工：雖取得建照但不開工，建照原則上是可延期開工，若建商展延期限，造成地主一直無法取得房屋；可能是建商面臨景氣問題有疑慮，或本身自己資金週轉困難，會有這種逾期不開工的現象；或是周圍有些土地無法完全取得時，也會產生如此問題。
-
- (二) 無法取得建造執照：因建築法令、法規相當複雜，有時因事前考慮欠周，所以提出建照卻未獲准許；既然無法取得執照，自然無法開工，這也是合建中常見糾紛。
-
- (三) 完工逾期：因各種因素，導致工期延誤而生爭議。
-
- (四) 建築不符原來契約約定：譬如建築材料的使用、建築型態或建築樓層、地下室的開挖並不符合原來契約的約定。
-
- (五) 變更設計的情況：譬如說增加樓層、增加地下室的開挖。
-
- (六) 保證金問題產生糾紛：譬如：保證金被沒收、或是保證金的退還發生爭執。

(七) 面積：係指分配上面積不足，因實際上很多建築行為，這個面積，地政機關的登記與工務局核照的計算標準不一；所以，在面積上可能會有出入，故是引起爭執的原因存在。

(八) 無法完工：建設公司如因景氣因素或疫情影響，周轉發生困難，有相當多的工地都因此停工下來，至目前為止，那些工地都無法妥善地解決。這種情況，造成地主無法繼續利用土地，可是必需持續繳納「地價稅」，長久以來，受到合建契約的拘束，而地主又無法依照合建契約，取得其應分得的房屋，致進退不得。

(九) 地主配合建商建築融資，卻發生建商違約，而地主土地有設定抵押權。

(十) 地主將土地出售予第三人或再與第三人合建之契約。

五、合建糾紛案例解析

訂合建契約書，簽約之地主能否依《民法》第246條之規定，主張尚有一地主未簽訂合建契約，而主張該合建契約

- 解析：《民法》第246條第1項規定：「以不能之給付為契約標的者，
- 其契約無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約並預期
- 於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效。」
- 台灣高等法院高雄分院88年度上更字第79號判決認為：「按系爭合約書訂立時，系爭土地之共有人除李丙寅等九人外，尚有訴外人李莊盆花之事實，固有土地謄本附卷可稽，惟查李莊盆花是否亦同意將其共有系爭土地提供予統洋公司合建，係李丙寅等九人主觀上能否履行系爭合約之問題，並非自始客觀給付不能，與《民法》第246條第1項前段必須自始客觀給付不能契約始無效之規定不符。」
- 就本問題而言，地主主張合建契約無效，乃與法不合。

問題二：甲、乙、丙、丁四人將共有之土地與 A 建設公司合建，「合建契約書」中約定，由地主提供土地，A 公司負責興建，並應代地主清償地主向農會之抵押借款，未料 A 公司竟未依約代償利息，且除完成地基工程外，未再繼續施作，甲、乙、丙、丁該如何是好？

- 解析：
 - 1.甲、乙、丙、丁可以以信函催告 A 公司履行契約，如不履行，即構成給付遲延；甲、乙、丙、丁可以以「意思表示」解除契約（參見《民法》第254條）。
 - 2.契約解除，A 公司即應負有回復原狀的義務（《民法》第259條）。台灣高雄地方法院92年度訴字第2939號判決認為：「...被告簽約後延宕日久，未代償利息、興建建物，已屬給付遲延。而原告等於被告遲延後，於92年6月17日委由律師發函，催告被告於文到十日內履行，屆期如未履行，即以該函為解約之意思表示，...而上開契約既經解除，依前揭說明，被告自負有回復原狀之義務。」
 - 3.甲、乙、丙、丁可以提起「民事訴訟」，要求法院判決 A 公司應將土地上之地上物拆除，並回復原狀。同時還可以聲請供擔保假執行（參見《民事訴訟法》第392條）。

問題三：甲公司與地主乙合建，由地主乙提供座落台北縣三重埔段00小段00地號土地，並由甲公司出資興建大樓，雙方於合建契約書中第十條第三項明定：「地主乙應於合建房屋壹樓樓版混凝土澆築完成時，負責將甲公司分得之土地移轉所需一切證件備齊交甲公司辦理移轉登記，雙方分得部分之產權登記名義人由雙方自由指定，他方不得異議。」；雙方復於契約內約定甲公司分得主建物面積百分之五十七之比例為土地移轉登記。又雙方還於合建契約第12條第三項約定：「地主乙之個人未如期辦理.....土地產權移轉.....雙方同意未完成之一方或個人每逾一日罰款依公定造價之千分之一與對方」。

- 甲公司已依約履行，不僅壹樓樓版，甚至大樓結構體已完成，甲公司該怎麼辦？
- 解析：
 - 1.發出催告
 - 2.未獲置理，提起民事訴訟，請求判決：
 - (1) 所有權移轉登記；
 - (2) 按日給付罰款 (該部分可請求供擔保假執行)。
 - 3.台灣台北地方法院85年度重訴字第423號判決：「兩造合建契約第12條第3項約定以如上述，原告雖主張應按建築執照所載工程造價二億一百零一萬一千一百一十元四角之千分之一計算違約金，惟解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，而探求契約當事人真意，本應通觀契約全文，依誠信原則，從契約主要目的及經濟價值等作全般之觀察。被告就本件合建房屋分得之比例僅為百分之四十三，故兩造所定「依公定造價之千分之一與對方」之真意，應係指被告所分得房屋之總工程造價千分之一計算而言，即八千六百四十三萬四千七百七十七元 (二億一百零一萬一千一百一十四元四角乘以百分之四十三) 之千分之一，即每日八萬六千四百三十五元。從而，原告請求被告應自原告最後一次催告履約之翌日起，即84年11月29日起.....，至前項土地應有部分移轉登記之日止，按日給付原告捌萬陸仟肆佰參拾伍元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。」

問題四：W建設公司與L地主於民國95年1月間訂立「合建分屋契約」。97年6月，系爭建案已完工並取得使用執照，W建設公司即向Z地政事務所聲請建物所有權第一次登記。在法定公告期間內，因L地主發現其所分得之房屋，外部隔戶牆與契約中所繪之位置不盡一致，坪數有短少約3平方公尺左右，一氣之下，竟憤而向Z地政事務所聲明異議。W建設公司雖有誠意與L地主協商解決，但因無法接受L地主所提出之賠償條件，雙方因此僵持不下。試問L地主之聲明異議是否合法、有理？又依法Z地政事務所應如何處理？

- 解析：
- 1.依《土地登記規則》第84條規定：「建物所有權第一次登記，除本節另有規定外，準用土地總登記程序。」因而準用該規則第75條之規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第59條第2項規定調處。」而所謂「權利爭執」，實務上認為，係指具有物權性質之「權利爭執」而言(行政院74年判字第1209號判決可參)。換言之，對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關應予駁回(內政部85年6月17日台內地字第8575363號函可參)。
- 2.本案例中，W建設公司與L地主所訂立者乃「合建分屋契約」，性質上為「互易契約」，乃《民法》債之關係所由生之權利義務，並非前揭《土地登記規則》第84條、第75條(準用《土地法》第59條第2項)所稱之具有物權性質之「權利爭執」；則L地主於法定公告期間內所主張之異議事由：「其所分得之房屋，因外部隔戶牆與契約中所繪之位置不盡一致，坪數有短少約3平方公尺左右」云云，即非有理。
- 3.承上所述，因L地主所主張之異議事由與法不合，故Z地政事務所依法不予受理，而駁回該異議。

問題五：地主甲與大茂建設公司簽立合建契約，約定由大茂建設公司於甲所有之土地上投資興建住宅大廈，興建完成後按約定比例分屋，其中契約條文約定：「本約土地合建之相關稅捐（如地價稅、房屋稅、增值稅、契稅、營業稅、工程受益費……等），雙方同意依稅法規定各自負擔。」，嗣該建案完工交屋時，大茂建設公司將甲所分得房屋的總價加計5%的營業稅開立統一發票，並要求甲給付該筆營業稅額，惟甲認為依照營業稅法之規定，納稅義務人是營業人即建商才對，所以拒絕給付，雙方為此鬧上法院。試問：地主或建商之主張，究竟何者為是？

解析：

1. 按《加值型及非加值型營業稅法》第2條、第14條、第32條第2項分別規定：「營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業人。……」、「營業人銷售貨物或勞務，除本章第二節另有規定外，均應就銷售額，分別第7條或第10條規定計算其銷項稅額，尾數不滿通用貨幣一元者，按四捨五入計算。銷項稅額，指營業人銷售貨物或勞務時，依規定應收取之營業稅額。」、「營業人依第14條規定計算之銷項稅額，買受人為營業人者，應與銷售額於統一發票上分別載明之；買受人為非營業人者，應與銷售額合計開立統一發票。」，揆以上開條文說明，基於營業稅屬間接稅，間接稅之課徵考量繳納者為數較少較易控制，且負擔者於購買貨物支付貨款時繳納稅款於不知不覺間，亦不致有明顯抗拒或逃避意圖，是其課徵較為容易且成本較低，於防堵稅款之逃漏，亦較為容易等特性，是我國亦將營業稅規範為間接稅，使一般消費者均得於消費時負擔此項稅賦，《加值型及非加值型營業稅法》雖以納稅義務人（即本案建商）對稅捐機關負有繳納稅捐之義務，但該項稅賦實際承擔者，實為消費者即買受人也，買受人對於稅捐機關雖不負有直接繳納之義務，尚不得執以納稅義務人與稅捐機關之權利義務關係，以為對抗銷售人與買受人間之權利義務關係。

2.關於「合建分屋」之營業稅問題，稅務機關認為：建商與地主成立合建分屋之「互易契約」，亦即建商將其興建之房屋出售與地主，地主將其所有之土地出售與建商，並以為價值之交換，依法建商就房屋出售之銷項，應繳納營業稅，惟土地免徵營業稅。依據財政部於75年10月1日臺財稅字第7550122號函釋：「依照營業稅法施行細則第18條及第25條規定，合建分屋之銷售額，應按該項土地及房屋當地同時期市場銷售價格從高認定，並依統一發票使用辦法第12條規定，於換出房屋或土地時開立統一發票……稽徵機關如未查得合建分屋時價，則應以房屋評定價值與土地公告現值，兩者從高認定，並按較高之價格等額對開發票，土地價款之發票（所有人如為個人者，可開立收據）免徵營業稅，房屋價款之發票，應外加百分之五營業稅，向買受人（土地所有人）收取」，另財政部84年1月14日臺財稅字第841601114號函釋謂：「建設公司出資與地主合建分屋，雙方互易房屋及土地時，其銷售額之計算及憑證之開立，仍應依本部臺財稅第7550122號函之規定辦理。惟自77年7月1日營業稅法第32條修正施行日起地主如非屬營業人者，建設公司應按銷項稅額與銷售額合計開立統一發票與地主。」。

3.綜言之，基於《加值型及非加值型營業稅》之性質為間接稅，屬預期可以轉嫁的租稅，故肯認該法第2條第1款所規定之納稅義務人即銷售貨物或勞務之營業人，得向買受人轉收之意旨，此有前開75年10月1日第7550122 號函釋明確指示在案，所以於「合建分屋」之情形，如雙方於契約僅約定依稅法規定者，營業人即建商可將「房地互易」之銷項稅額（營業稅）部分向買受人收取。訴訟實務上，法院亦有判決採此見解。因此，建議建商與地主於簽訂合建契約時，即明白約定房地互易之營業稅由何人負擔，以免日後發生爭議。

問題六：大大建設公司與甲地主簽訂合建契約，並於契約中約定，大大建設公司至遲應於簽約「一年半」內取得都市更新168專案或危老條例專案審查通過，並於審查通過後半年內取得建造執照並動工興建，如有逾期，甲地主得逕行解除合建契約並沒收合建保證金新台幣2000萬元，如雙方同意展延時，則不在此限，如果大大建設公司並未於上開期限內審查通過或未於審查通過後半年內取得建造執照，甲地主主張解除合建契約是否有理由？

- 解析：
- 1、因大大建設公司與甲地主於合建契約約定大大建設公司應於「一年半」內取得都市更新或危老專案審查通過，並於審查通過後取得建造執照並動工興建，除非大大建設公司能證明雙方有合意展延契約約定的期限，否則甲地主主張解除合建契約，應有理由。
- 2、大大建設公司另提出四點理由抗辯：
 - (1) 因簽約後承購市有土地，台北市政府作業延宕非可歸責於大大建設公司
 - (2) 甲地主於契約約定的期限經過後仍繼續受領每月租金補貼
 - (3) 甲地主於契約約定的期限經過後仍同意會同大大建設公司辦理信託事宜
 - (4) 雙方曾簽署補充協議書，甲地主曾同意展延上開期間。
- 3、由於大大建設公司與甲地主事後協商和解成立，本案並未進入訴訟，建議於簽訂合建契約時應考量可完成各階段事項合理期限，並保留一定緩衝期，避免辛苦整合完成之合建案，遭地主主張解約。

問題七：小熊建設公司與A地主簽訂合建契約，約定小熊建設公司分屋比例為45%、A地主為55%，小熊建設公司並以繳納容積代金方式辦理容積移轉，如雙方於合建契約未約定因容積移轉增加房地面積部分如何分配，A地主是否可主張按照分屋比例分配所增加的房地面積？如雙方於合建契約約定容積移轉所增加的房地面積部分由A地主分配取得15%，A地主是否可主張因為容積移轉比例由簽約時預計的50%提高到60%為由，而主張增加10%部分仍應依分屋比例分配所增加的房地面積？

• 解析：

- 1、就容積移轉部分如未約定所增加之房地面積應如何分配，確實容易產生爭議，小熊建設公司主張因容積代金係由其所繳納，因此就增加之房地面積均應由小熊建設公司受分配；A地主則主張雙方約定之分屋比例，係以全部興建完成之建物面積為分配，因此A地主就容積移轉所增加之房地面積可分配到55%，雙方為此進入訴訟，法院會視個案情況及契約約定進行認定。
- 2、建議如有容積移轉或其他容積獎勵之情況，建設公司與地主應於合建契約約定分配方式，以避免爭議。
- 3、如雙方已在合建契約約定，容積移轉所增加的房地面積部分由A地主分配取得15%，即使簽約後容積移轉比例有所變化，A地主仍應就容積移轉所增加的房地面積部分分配15%，其主張就新增加容積移轉10%部分依分屋比例55%進行分配，應無理由。

問題八：一路發建設公司與地主阿華簽訂合建契約，雙方並未於契約中約定找補之方式及找補金額為何，阿華於簽約時向一路發公司表示，雖然他預計可以分配到30坪的建物，但是他想把三樓一整層規劃為辦公室，三樓面積共90坪，所以想額外跟一路發建設公司購買60坪建物，一路發建設公司為此還特別變更設計，將隔間及管線變更，直到完工交屋前，阿華表示因為新冠肺炎疫情嚴峻，他向一路發公司表示暫不再購買60坪的建物，只要分配原有的30坪建物即可，但一路發公司表示因已變更設計，三樓建物最小戶別的面積至少為50坪，因此一路發建設公司向地主阿華主張要給付20坪差額的找補款，是否有理由？

- 解析：
- 1、因一路發建設公司於地主阿華表示要額外購買三樓60坪建物時，並未另行簽立書面契約，僅以口頭方式約定，導致訴訟中有證明不易的情形，建議合建雙方於簽訂契約後，如有契約變更的情況，仍應以書面約定，以避免日後爭議。
- 2、一路發建設公司於訴訟中還需證明，確實因地主阿華要求要買下3樓整層，而做哪些變更設計，以及變更設計是否已不可回復，否則法院仍有可能認為一路發建設公司僅需分配30坪之建物予地主阿華即可，而不得向阿華請求房屋找補款。
- 3、即使法院認同一路發建設公司得向阿華請求房屋找補款，但因雙方未於合建契約約定找補款的金額，究竟是以市價找補？銷售底價找補？成本價找補？雙方仍會有所爭議。因此，建議因合建契約分屋時通常會產生找補的問題，雙方應事先於合建契約約定找補的方式以及找補款如何計算，俾利減少爭議。

問題九：大風建設公司擬和甲地主簽訂合建契約，並約定以都市更新方式辦理一海砂屋社區的重建事宜，甲地主向大風公司提出無法確定都市更新的權利變換條件是否會優於大風公司所提出的合建條件，是否可以「擇優」選擇，試問大風公司可於合建契約如何約定，以符合甲地主的需求？

- 解析：
- 1、實務上常見建設公司與地主簽訂合建契約，另約定由建設公司得以都市更新方式辦理，此時合建契約可能有下列約定方式（甲方為地主、乙方為建設公司）：
 - （1）甲、乙雙方同意乙方得以本基地申請都市更新事業程序，如以權利變換方式辦理時，因乙方已以較優渥之本合建契約條件與甲方合作，故乙方同意甲、乙雙方分配條件及權利義務均以本合建契約書約定為準。
 - （2）凡簽訂本合建契約之甲方可分回比例條件：○1以甲方所提供之土地產權，依 建築主管機關核可甲方總權狀面積之60%由甲方分得，乙方則分得40%，甲○2或以都市更新主管機關所核定權利變換計畫所載甲方之權利價值計算分配。以上二種方式，甲方應於收到權利變換房屋選配通知單之日起30日內，擇優選取確認。逾期，甲、乙雙方同意以前述第○1項合建分回比例條件分配。
- 2、由於案例中甲地主向大風建設公司表示無法確定以都更權利變換之方案或以合 建之方案何者對於地主較為有利，擬約定擇優方式，則大風建設公司得以上開第二種擇優方式於合建契約中約定，另建議可於合建契約中約定，如甲地主選擇以權利變換計畫所載之權利價值進行分配時，除「差額價金」、「拆遷補償費」、「拆遷安置費」悉依都更案權利變換報告書核定版所載領取外，其餘規定均依本合建契約約定為準，避免產生爭議。

問題十：飛翔建設公司和A地主於民國（下同）105年8月1日就臺北市精華地段土地簽訂合建契約，雙方於合建契約中約定，倘飛翔建設公司無法於簽約二年內完成契約約定的土地範圍整合開發時，A地主同意飛翔建設公司得自行決定解除本契約或繼續完成本契約之開發整合，如於111年8月26日，飛翔建設公司仍未完成合建契約土地整合，A地主是否可以向飛翔建設公司主張解除契約？

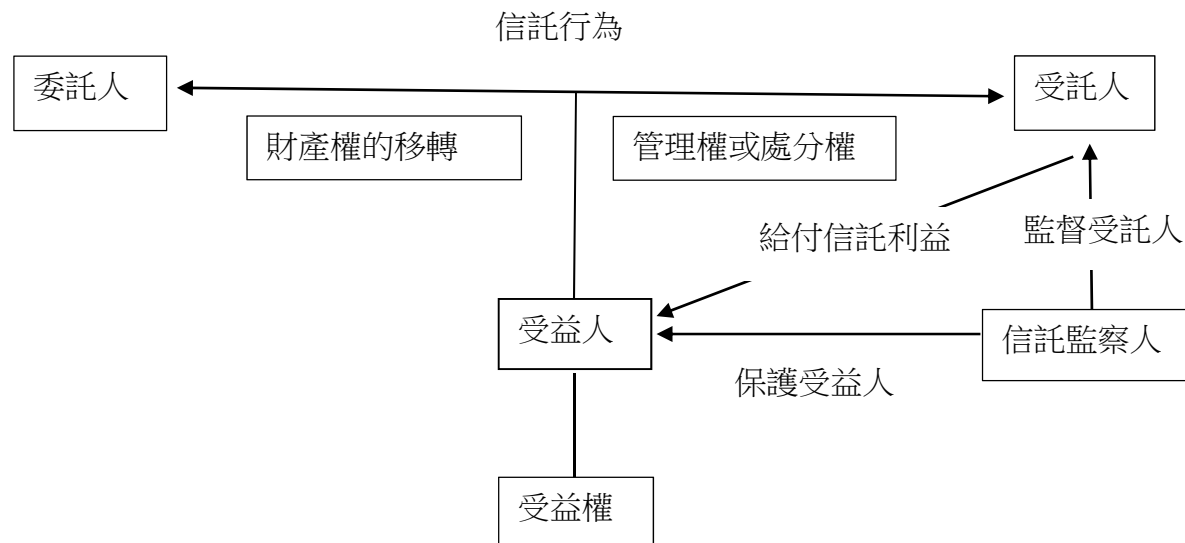
- 解析：
- 1、解除契約可分為「約定解除權」和「法定解除權」，案例中飛翔建設公司和A地主於合建契約約定，即使超過約定之二年而飛翔建設公司尚未完成契約範圍土地的開發整合時，僅飛翔建設公司得決定是否解除合建契約，亦即僅飛翔建設公司有約定解除權，足認A地主如欲依據合建契約該條約定主張解除契約，似無理由。
- 2、如果飛翔建設公司遲遲未完成土地整合，對於A地主而言，既不能與其他建商簽約，對於合建案整合及興建完工均遙遙無期，權益亦有所影響，建議A地主宜依據《民法》第254條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」，此即為「法定解除權」之規定，由於飛翔公司遲至111年8月26日仍未完成合建契約土地之整合，A地主可以定「相當期限」催告飛翔建設公司履行，如飛翔建設公司於期限內仍不履行時，A地主得主張解除合建契約。

參、信託制度簡介

一、信託的意義

《信託法》第1條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」。

◎信託行為的法律構造圖



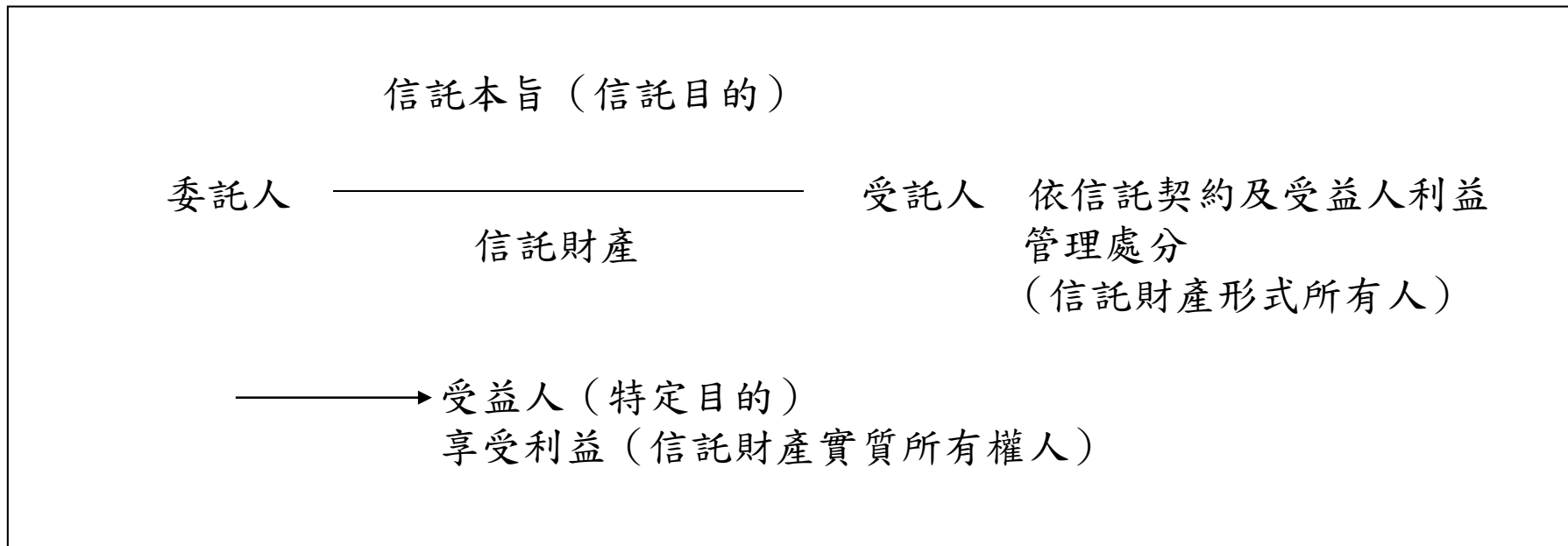
二、信託的方式

- (一) 《信託法》第2條規定：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之」。
- (二) 所稱「法律另有規定」，係指《信託法》第71條所定之宣言信託，亦即公益信託
- 經
- 目的事業主管機關許可，得由法人為委
- 託
- 人對公眾宣言自為受託人，並邀公眾加
- 入
- 為委託人之信託。

三、信託當事人

- (一) 委託人
- 係指有處分財產權能力的自然人或法人，將其財產委由委託人為之管
- 理、處分之人而言，例如：受監護宣告支人或破產人（就屬於破產財團之財產）均不得為委託人。
- (二) 受託人
- 係指具有權利能力及行為能力之自然人或法人，依信託行為就信託財
- 產為管理、處分之人而言，故未成年人、受輔助宣告之人、受監護宣
- 告之人及破產人自不得為受託人（（《信託法》第21條））。受託人
- 依照信託契約內容為受益人的利益，執行管理運用信託財產等事宜，
- 協助委託人達成財產管理目的，直到契約期滿或信託目的完成為止。

- (三) 受益人係指依信託關係而有權享受利益之人，因此具有權利能力



(四) 受益人變更

依據《信託法》第3條規定，原則不得變更受益人、終止信託或處分受益人之權利；

例外是「委託人於信託行為另有保留」或「經受益人同意」，始得為之。

四、信託利益的歸屬

- 可分為「自益信託」與「他益信託」
- 自益信託：委託人以自己利益而設定信託，使信託上之利益歸屬於委託人本身者，稱為「自益信託」。
- 他益信託：委託人為第三人的利益設定信託，使信託上之利益歸屬於第三人者，稱為「他益信託」。

五、信託財產

受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產（《信託法》第9條）。

1. 管理：例如：出租，其「租金收入」也是屬於信託財產。

2. 處分：受託人賣掉受託房地，其價金也是屬於信託財產。

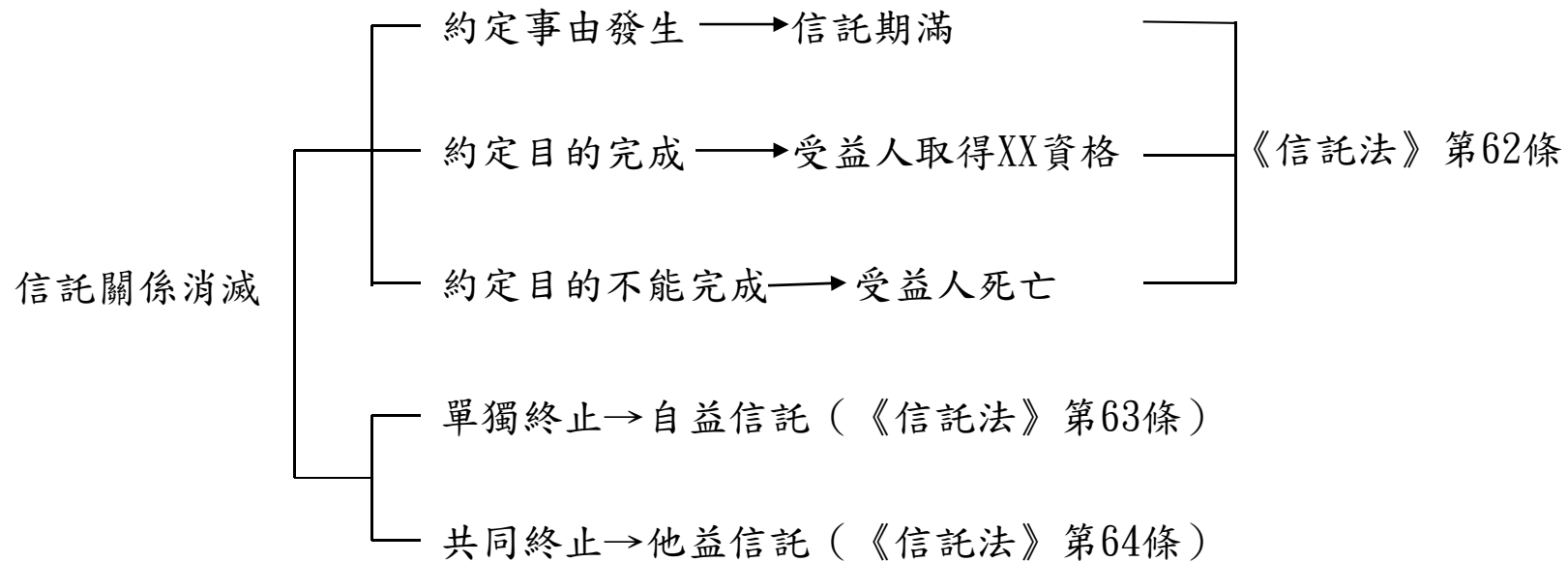
3. 滅失：例如信託以後房子燒掉，其「保險金」也是屬於信託財產。

4. 毀損：例如房子被惡意破壞，經向對方求償，其所得之「損害賠償金」也是屬於信託財產。

5. 其他事由：例如徵收，徵收補償金額也是屬於信託財產。受託人管理信託財產所產生之收益，歸屬受益人。

六、信託消滅的事由

• (一) 信託關係消滅



1、《信託法》第62條

- 信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅
- 。

2、《信託法》第 63 條

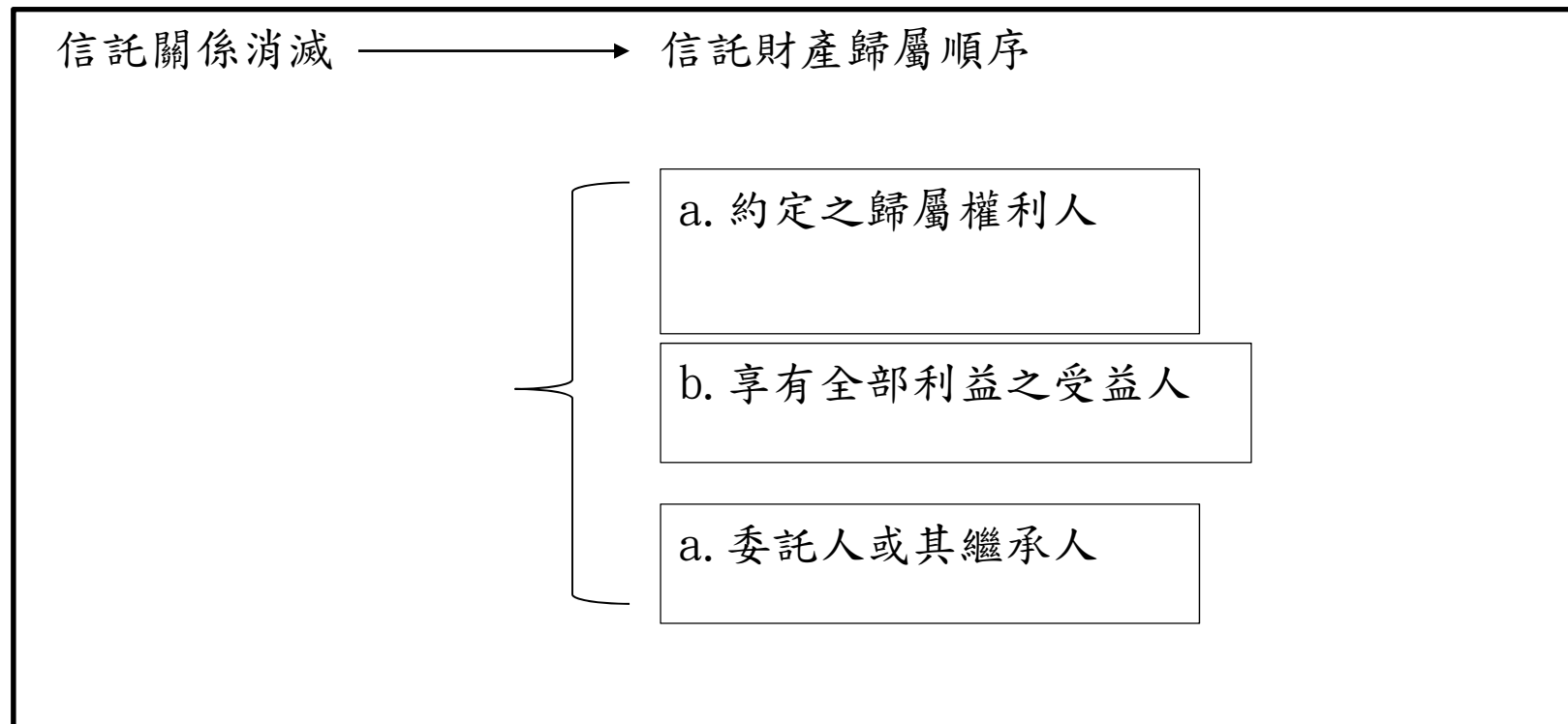
- 信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。
- 前項委託人或其繼承人於不利於受託人之時期終止信託者，應負損害賠償責任
- 。
- 但有不得已之事由者，不在此限。

3、《信託法》第 64 條

- 信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得
- 隨時共同終止信託。
- 委託人及受益人於不利受託人之時期終止信託者，應負連帶損害賠償責任。但
- 有不得已之事由者，不在此限。

(二) 信託財產歸屬順序

- 《信託法》第65條規定：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」



肆、簽訂信託契約時，應如何避免糾紛發生？

一、信託契約應載明的事項

(一) 信託當事人：

應載明委託人、受託人及受益人之姓名、名稱及住所。

(二) 信託目的：

應於契約載明信託目的，以利於受託人遵循管理財產，並得以判斷受託人 是否有違反信託本旨處分信託財產，如受託人管理財產違反信託本旨，委託人或受益人得請求以金錢賠償信託財產所受的損害或回復原狀；必要時，受益人亦得聲請法院撤銷處分。

(三) 信託財產：

於契約須載明信託財產的種類、名稱、數量及金額。原則上得以依金錢計算價值的財產權，均得以成為信託財產，包括有體財產權，如金錢、有價證券、房屋、土地的所有權、漁業權、礦業權等；無體財產權，如著作權、商標權、專利權等。

(四) 信託存續期間：

信託契約成立及終止時間關係信託當事人之權利義務且涉及稅務處理，所以簽訂信託契約時，須載明「存續期間」。

(五) 信託財產管理及運用方法：

應明定受託人管理權限，受託人應辦理的事項及責任。受託人如有不當管理，致信託財產發生損害，委託人或受益人得向受託人請求金錢賠償或回復原狀。此外，依《信託法》第31條規定，受託人就各信託應分別造具帳簿，載明各信託事務處理之狀況；受託人除應於接受信託時，作成信託目錄外，每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人及受益人。

(六) 信託收益計算、分配之時期及方法：

應於契約載明信託利益如何計算分配、分配時間及移轉利益方法。

(七) 信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式：

《信託法》第62條規定，信託關係因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。應於契約明定信託財產於信託關係消滅時的歸屬及交付方式。

(八) 受託人的報酬：

應於契約明訂報酬標準、報酬種類、計算方法、支付方式及支付時期等。

(九) 信託管理所發生費用：

應於契約明訂信託財產管理所產生的稅捐、費用等各項費用，應由何者負擔以及支付方式等。

(十) 信託契約之變更、解除及終止的事由。

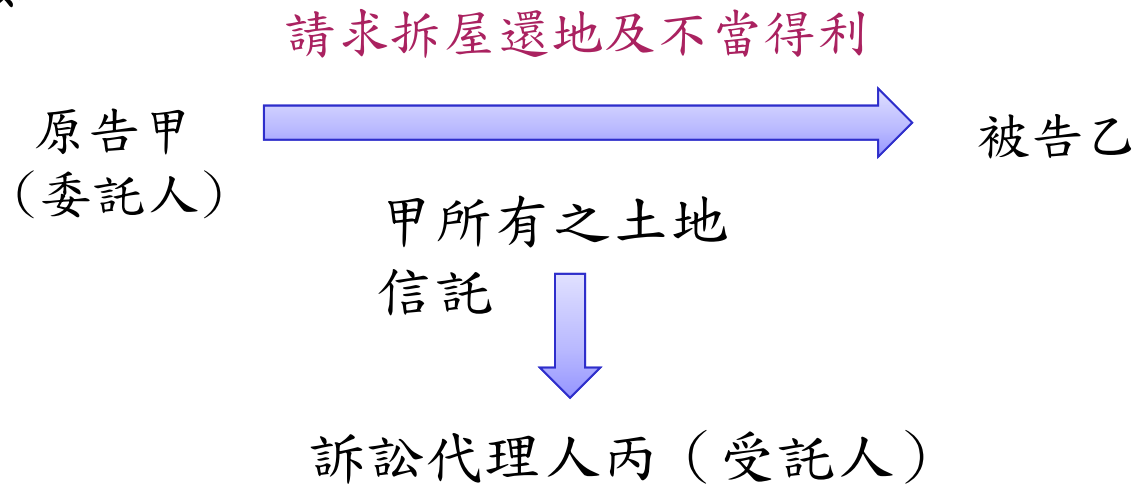
二、簽訂信託契約時應注意的事項：

(一) 避免信託契約有「無效」的情形

- 1、《信託法》第5條：「信託行為，有下列各款情形之一者，無效：
 - 一、其目的違反強制或禁止規定者。
 - 二、其目的違反公共秩序或善良風俗者。
 - 三、以進行訴願或訴訟為主要目的者。
 - 四、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。」

2、以進行訴訟為主要目的之信託 → 無效

例如：



如勝訴後，利益再歸屬於委託人兼受益人甲

3、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者，
例如：國民住宅。

(二) 信託行為應避免損害債權人的權益

- 1、《信託法》第6條：「I、信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。II、前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。但受益人取得之利益未屆清償期或取得利益時明知或可得而知有害及債權者，不在此限。III、信託成立後六個月內，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。」
- 2、《信託法》第7條：「前條撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自行為時起逾十年者，亦同」

（三）辦理信託登記始得對抗第三人

《信託法》第4條第1項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」

（四）應注意信託的獨立性

1、《信託法》第8條：「信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。」

➡ 信託關係在下列情況原則不消滅

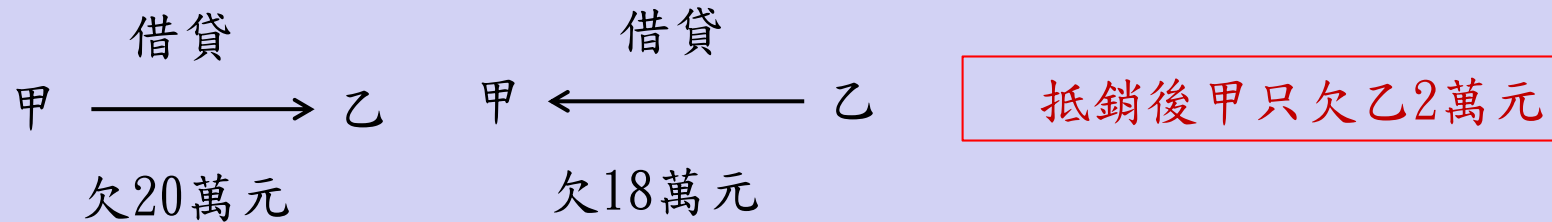
- 1、委託人或受託人死亡
- 2、委託人或受託人破產
- 3、委託人或受託人喪失行為能力
- 4、委託人或受託人為法人，解散時
- 5、委託人或受託人為法人，撤銷設立登記時

➡ 信託關係例外消滅

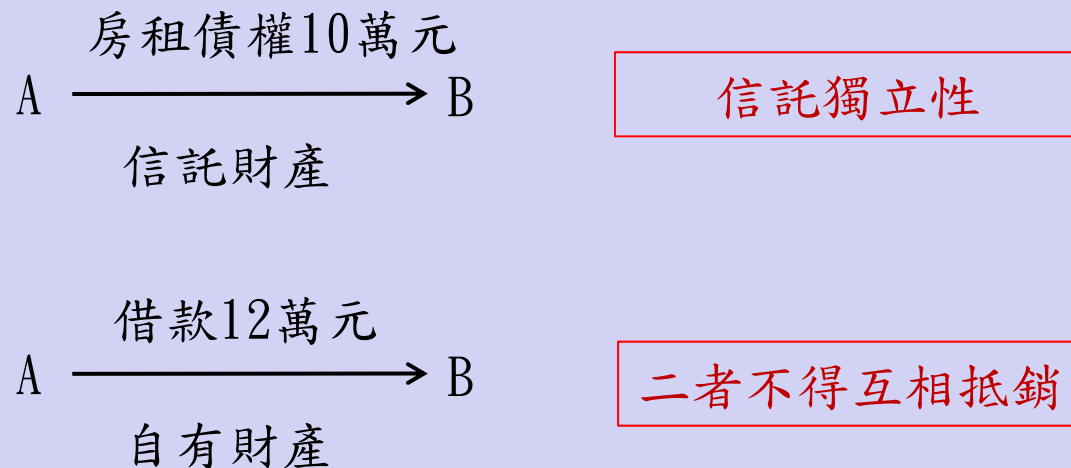
信託行為另有訂定，例如於信託契約約定以上何種情形信託關係消滅。

- 2、《信託法》第10條：
「受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。」
- 3、《信託法》第11條：
「受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。」
- 4、《信託法》第12條第1項前段：
「對信託財產不得強制執行。」
- 5、《信託法》第13條：
「屬於信託財產之債權與不屬於該信託財產之債務不得互相抵銷。」

◎一般抵銷



◎自有財產與信託財產不得抵銷



6、《信託法》第14條：「：信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。」

7、《信託法》第9條：「受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」

(五) 對信託財產原則不得強制執行及例外得強制執行的情形

1、信託財產→原則不得強制執行

2、信託財產例外可以執行之情形：

(1) 信託前原存在該財產之權利（例如抵押權）

(2) 處理信託事務所生之權利

(3) 法律另有規定者

110.8.1
委託人 → 受託人
信託土地

109年已設定抵押權予銀行
(信託前即已存在之權利)

110.8.1
委託人 → 受託人
信託房屋

111年房屋裝修→整修費用
(處理信託事務所生之權利)

110.8.1
委託人 → 受託人
信託房地

欠繳信託財產之地價稅、房屋稅
依《稅捐稽徵法》規定強制執行
(法律另有規定者)

（六）得運用不動產信託

1、「不動產信託」的意義

「不動產信託」是指委託人為有效利用其不動產或其他特定目的，以不動產（包括土地及其建物等）作為信託財產，並將信託財產信託予受託人，雙方簽訂信託契約，受託人則依據信託契約的約定，將委託人信託的不動產進行開發、管理或處分，以達到信託的目的。依據《信託業法》第16條規定，「不動產信託」為信託業者得經營的業務項目之一。

2、「不動產信託」的類型

目前實務上不動產信託業務依信託目的，大致可分為「不動產管理信託」、「不動產開發信託」及「不動產處分信託」等三種：

不動產管理信託

- 是指受託人將不動產所有權人所信託的不動產加以經營管理，並依信託契約約定，將所獲得的租金或其他收益交付受益人。

不動產開發信託

- 是運用於一般建案、自行改建舊屋案、都市更新案等之開發規劃。藉由信託控管及信託財產特有的獨立性，使融資借款專款專用，避免工案興建中途因借款人的債權人行使假扣押或假處分或委託人信用風險而停工，進而加強確保地主、建商、融資銀行及預售屋購買者的權益。

不動產處分信託

- 主要是由受託人依據委託人的要求，將所信託的不動產以適當價格出售，於信託關係結束時，再將出售所獲得的買賣價款分配給受益人，不動產所有權則轉移給承購人。

3、「不動產信託」的優點

- (1) 可達成資產保護，避免不動產被受贈人或第三人不當抵押或出售。
- (2) 信託財產具有獨立性及安全性，例如《信託法》第24條第1項規定：「受託人 應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。」。
- (3) 不動產交付信託後，信託財產將受到的合法保障，依據《信託法》第12條第1項規定，信託財產原則上是不受強制執行的，但基於信託前存在於該財產之權利（例：存在土地上的抵押權）、或因處理信託事務所生的權利（例：開發土地而借入款項之相對人）或其他法律另有規定者時，始可對信託財產強制執行。
- (4) 可達成家族傳承的目的。
- (5) 配合稅務規劃，可達到節稅的效果。
- (6) 不動產交付信託，較易取得融資銀行的信賴，有利資金的調度與籌措。
- (7) 確保興建工程資金專款專用，避免資金被挪用的情事，促使興建工程順利進行，以保障承購人權益。

（七）得於信託契約約定信託監察人

《信託法》第52條第1項規定：「受益人不特定、尚未存在或其他為保護受益人之利益認有必要時，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任一人或數人為信託監察人。但信託行為定有信託監察人或其選任方法者，從其所定。」

存在與否：

- 1、受益人不特定；
- 2、受益人尚未存在；
- 3、保護受益人之利益。

約定

私益信託不一定設置監察人，公益信託需設置信託監察人

三、信託契約常見的糾紛案例

(一) 信託契約是否成立

案例事實：

大強於民國103年間向安心銀行融資借款新台幣3億元，並簽訂不動產信託契約書，約定由安心銀行就信託財產辦理信託登記，信託契約約定，安心銀行需撥付首次動用額度的款項以及信託財產移轉予安心銀行後，始得向大強請求信託手續費，大強因預期受信借款條件會成就，在安心銀行尚未撥付額度款項，信託財產亦未移轉予安心銀行時，就先支付信託手續費800萬元予安心銀行，因此大強起訴主張安心銀行受領上開費用，沒有法律上原因，依據《民法》第179條不當得利之規定，請求安心銀行返還新台幣800萬元予大強。

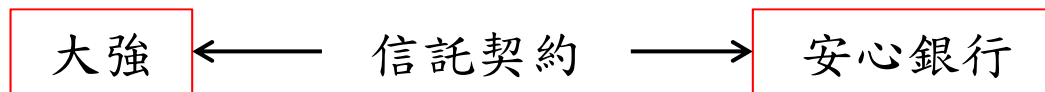
安心銀行抗辯系爭信託契約於簽立時就已生效，大強拋棄期限利益而期前清償，自不得請求返還作為抗辯。

試問：大強主張信託契約尚未成立，請求安心銀行返還信託手續費新台幣800萬元是否有理由？（最高法院108年度台上字第1353號判決）

解析：

1、案例事實

融資借款新台幣3億元



信託手續費新台幣800萬元

- 按契約信託行為，須委託人以設立信託之意思，與受託人訂定契約，並將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之要物行為。易言之，契約信託，除須具備當事人意思表示合致等法律行為之一般成立要件外，尚須兼具信託物財產權移轉及現實交付等處分行為之特別成立要件，始能成立，此觀《信託法》第1條規定即明。
- 倘系爭信託契約為合建開發信託契約，被上訴人復未受移轉信託財產，依前開說明，系爭信託契約是否已有效成立，即非無疑，亦待究明。上訴人主張被上訴人受領信託手續費 800萬無法律上原因，為不當得利等語，是否全然無據，非無研求之餘地。原審未詳加審究，徒以系爭信託契約約定於簽約後支付信託手續費，遽為不利上訴人之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

（二）撤銷信託行為

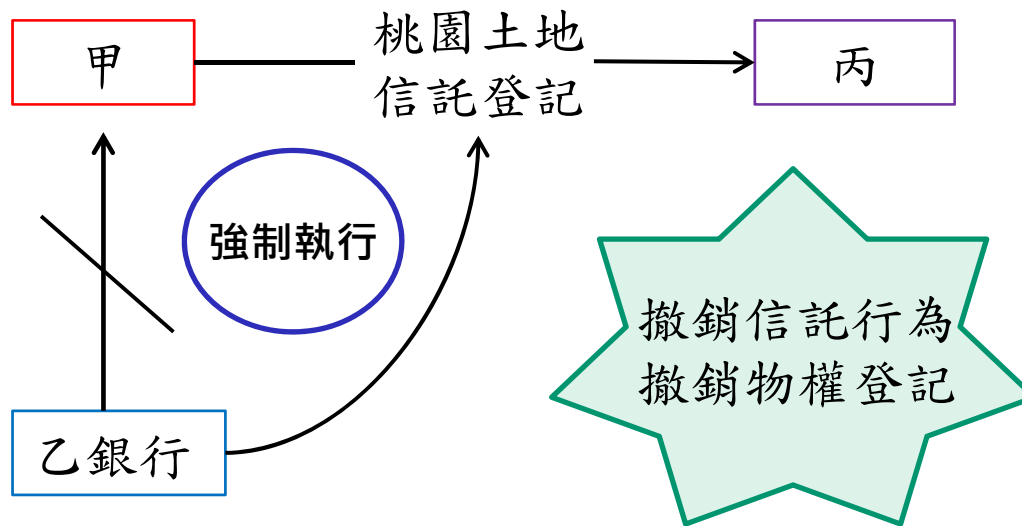
案例事實：

甲為系爭債務之連帶保證人，竟於民國106年間將其所有坐落桃園市之土地（下稱系爭土地）以信託為原因移轉登記予丙，致名下已無其他財產可供清償系爭債務。甲、丙間所為之信託登記行為，係為避免甲之財產遭受乙銀行強制執行，其所為有害於乙銀行之權利。

因此乙銀行依據《信託法》第6條第1項、類推適用《民法》第244條第4項規定，請求撤銷上訴人就系爭土地所為之信託契約債權行為，及所為之所有權移轉登記物權行為，並應將上開以信託為原因之所有權移轉登記予以塗銷等語（臺灣高等法院106年度上字第1639號判決）。

解析：

1、案例事實



- 2、按債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。債權人依第1項或第2項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。《民法》第244條第1項、第2項、第4項前段定有明文。

- 3、又《信託法》第6條第1項係為防止委託人藉成立信託脫產，害及其債權人之權益，故參考《民法》第244條第1項之規定，於《信託法》第6條第1項規定信託行為有害於委託人之債權人之權利者，債權人得聲請法院撤銷之，觀諸其立法理由即明。
- 4、由此可知，《信託法》第6條第1項與民法第244條第1項所規範之事項相類似，而《信託法》並未如《民法》第244條第4項規定「債權人得並聲請命受益人或轉得人回復原狀」，基於平等原則及社會通念，自有類推適用予以補充之必要；則於債權人依《信託法》第6條第1項之規定撤銷信託行為時，應得類推適用《民法》第244條第4項規定，並聲請命受益人或轉得人回復原狀。
- 5、系爭土地由甲信託予丙後，依《信託法》第12條第1項前段規定，乙銀行即不得對之強制執行，甲名下除系爭土地外並無其他財產，乙銀行之債權自因系爭信託行為而不能受清償，系爭信託行為自有害於乙銀行之債權。乙銀行得依《信託法》第6條第1項規定，請求撤銷甲、丙間就系爭土地所為信託契約之債權行為及所有權移轉登記之物權行為，則被上訴人類推適用《民法》第244條第4項規定，請求丙將系爭所有權移轉登記予以塗銷，自屬有據。

(三) 信託目的是否已完成

案例事實：

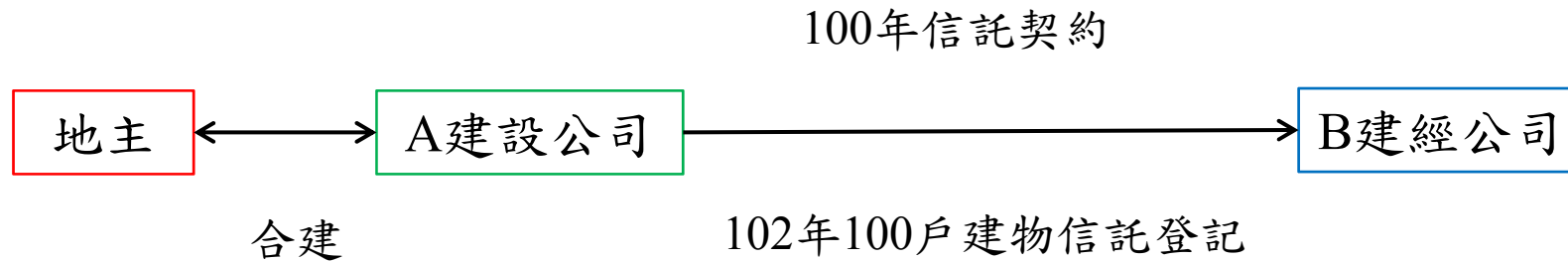
A建設公司與地主合建，並委託B建經公司辦理有關建物起造人名義信託管理事務，並辦理建物追加第一順位抵押權設定予融資銀行事宜，雙方於民國100年簽訂「信託契約」。系爭大樓已興建完成，並於102年以第一次登記為原因，由A建設公司將100戶建物所有權信託登記予B建經公司名下。依系爭契約之約定，系爭專案之相關稅金及費用暨涉及訴訟所發生之一切費用，均由A建設公司支付，所以B建經公司先代為繳納房屋稅再提起訴訟請求A建設公司給付代墊房屋稅及因此所支出之律師費。

A建設公司在訴訟中抗辯系爭大樓已興建完成，並於102年辦妥建物第一次所有權登記予B建經公司名下，系爭契約之信託目的完成，信託關係已消滅，B建經公司不得依據信託契約為請求。

試問兩造間之信託關係是否已消滅，B建經公司的請求是否有理由？
(最高法院110年度台上字第2809號)

解析：

1、案例事實



- 2、按信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。《信託法》第62條、第66條分別定有明文。
- 3、第一審及第二審判決認定，因系爭信託契約第3條之存續期間：本契約之存續期間自本 契約簽署完成日起至本專案建物完工辦妥所有權第一次登記，B建經公司主張系爭信託契約之信託目的尚未完成，信託關係並未消滅，因A建設公司與地主間自103年爭議訴訟迄今仍未解決，受託之不動產尚未依系爭信託契約第2條第1項第1款及第2款完成移轉登記，故信託目的尚未完成等語，應屬可採，從而，系爭信託契約既仍在存續期間，則A建設公司自應依系爭信託契約約定負擔房屋稅。

4、最高法院認定：

- (1) 依系爭契約前言、第2條第1項、第3條、第4條之約定，審認系爭契約之信託目的，除在使系爭專案順利興建完工、取得使用執照、辦妥產權登記，將系爭專案建物設定第一順位抵押權，以保障融資銀行債權，並包括辦理系爭專案不動產物權相關之登記、移轉事宜；本案中A建設公司已將100戶建物所有權信託登記予B建經公司名下，且A建設公司主張未積欠融資銀行貸款，即無追加設定抵押權登記予融資銀行問題，信託目的是否未完成，實有可議。
- (2) 原審判決逕以系爭契約之存續期間，係至系爭專案之建物完工，並將產權塗銷信託或歸屬登記移轉完成時止，遽認信託目的尚未完成，將「契約存續期間」與「信託目的是否完成」混為一談。
- (3) 將原審判決廢棄，發回臺灣高等法院更行審理。

（四）信託財產不得強制執行的例外

案例事實：

大大公司因積欠張三借款，所以將大大公司名下不動產設定抵押權給張三，並且將該不動產信託給張三，大大公司嗣後於民國（下同）99年4月22日終止系爭信託契約，但張三已於99年12月13日將不動產出售給李四，則李四以張三違反系爭買賣契約應賠償8,400萬元本息（下稱系爭債權）為由，向法院聲請對張三核發支付命令確定，所以李四就以該確定的支付命令聲請對張三名下的系爭不動產強制執行，大大公司以《信託法》第12條規定信託財產不得強制執行為由，對李四提出「第三人異議之訴」（《強制執行法》第15條）。

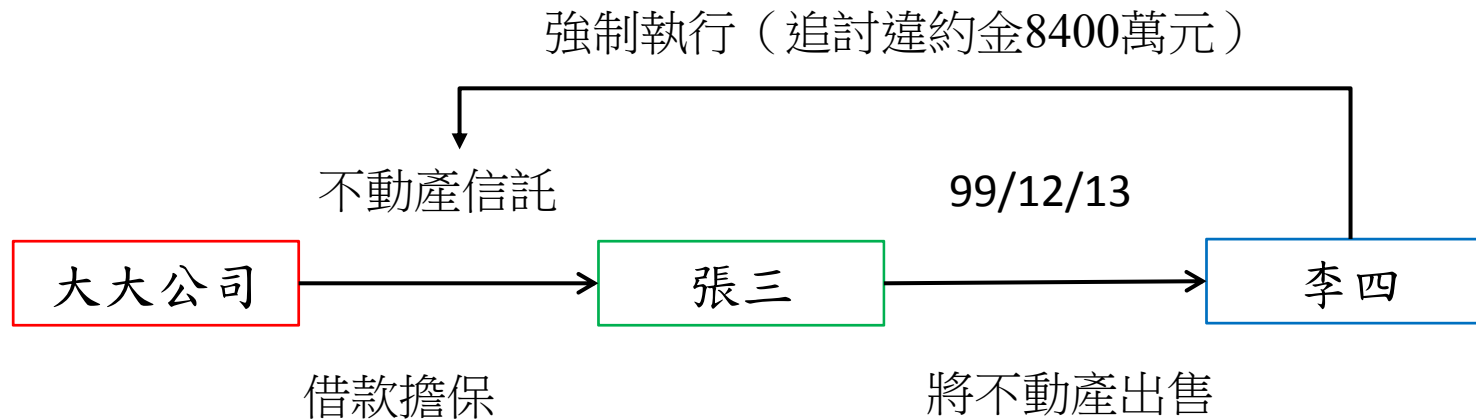
李四在訴訟中抗辯其於102年9月16日系爭信託登記塗銷前之99年12月13日買受系爭不動產，當時受託人張三仍有處分系爭不動產之權利，大大公司不得以信託關係終止為由對抗李四，李四取得系爭債權屬於受託人在信託期間處理信託事務所生之債務，自得對系爭不動產強制執行。

試問大大公司之主張或李四之抗辯是否有理由？

（最高法院 110 年度台上字第 2589 號判決）

解析：

1、本案事實



2、第二審法院認定：

(1) 系爭信託契約性質屬於「信託讓與擔保」契約。

「信託讓與擔保」係指債務人或第三人為擔保債務人之債務，將擔保標的物之財產權移轉於擔保權人，擔保權人僅於擔保之目的範圍內，取得擔保標的物之財產權。因屬擔保物權性質，就具有登記公示外觀之不動產，其讓與擔保之成立，僅需辦理所有權移轉登記與債權人為已足，固不以交付不動產擔保物之占有為要件，擔保之債務清償後，標的物應返還於債務人或第三人；債務不履行時，擔保權人得依約定方法就該擔保物取償（最高法院108年台上字第2447號判決意旨參照）。

(2) 大大公司於99年4月19日向張三表示終止系爭信託契約，但至102年9月16日始塗銷信託登記，依《民法》第758條、第765條、《信託法》第4條第1項規定，於系爭不動產信託登記未經變更或塗銷之前，系爭不動產登記所有人仍為張三，李四在系爭不動產之信託登記塗銷前與張三簽訂系爭買賣契約，應屬有效；縱張三出賣系爭不動產所為處分違反其與大大公司間之內部約定，其所為處分，對於信賴系爭不動產信託登記之第三人即李四，仍合法有效，大大公司不得以終止信託事由對抗李四。

(3) 系爭信託契約約定之信託目的為：「管理處分（出售、設定）信託土地及建物所有權。」，受託人張三依前開約定自得處分系爭不動產，李四信賴系爭不動產之信託登記，與張三就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，並因張三違約而取得之系爭債權，自屬信託法第12條但書「因處理信託事務所生之權利」，其以系爭債權取得執行名義，依《信託法第12條》但書規定對系爭不動產為強制執行，自屬有據。

3、更二審法院為完全不同之認定：

- (1) 張三於系爭信託存續期間，得依「信託契約」隨時處分系爭不動產，顯與「信託讓與擔保」，擔保權人僅於債務人不依約清償時，始得出賣擔保物取償之情有間；則大大公司主張其與張三間係存有信託契約，並非讓與擔保，應屬有據。
- (2) 張三僅於移轉信託財產予歸屬權利人即大大公司之必要範圍內，有處理信託善後事務之權限。張三於99年12月13日逾越前揭權限，與李四簽訂系爭買賣契約，所為即非處理系爭信託契約之事務。
- (3) 系爭執行名義所表彰之權利，均係李四對張三之系爭債權，而系爭債權非因張三處理系爭信託契約事務所生之權利，依《信託法》第12條第1項規定，李四自不得持系爭執行名義，以張三或大大公司為執行債務人，就受託人為張三之信託財產或塗銷信託登記後為大大公司所有之系爭不動產為強制執行。

4、最高法院認定：

(1) 按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，《民法》第759條之1第1項定有明文。又土地權利信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿，《土地登記規則》第124條、第130條第1項亦有明文。再因處理信託事務所生之權利，得對信託財產為強制執行，此觀《信託法》第12條第1項但書之規定亦明。委託人將信託財產移轉登記予受託人後，該財產名義上即屬受託人所有，受託人於信託關係終止後，信託登記塗銷前，仍處理信託事務而對善意第三人負擔債務者，第三人得聲請執行法院對信託財產為強制執行。

(2) 如果李四係善意信賴載明張三得於信託期間處分系爭不動產之系爭信託登記而取得系爭債權，該債權似為張三因處理信託事務所生之權利，李四似得執系爭執行名義聲請執行法院對系爭不動產為強制執行，故將原審判決廢契，發回臺灣高等法院更行審理。

(五) 信託獨立性

案例事實：

甲1和甲2之被繼承人甲於民國（下同）42年，將台中縣土地以買賣為登記原因移轉登記給乙，並未支付買賣價金，實際上是基於信託關係，但甲於91年死亡、乙於61年死亡，乙的繼承人為乙1和乙2，甲1和甲2於100年5月26日及100年6月7日以存證信函向乙1和乙2終止信託關係，請求返還信託土地。

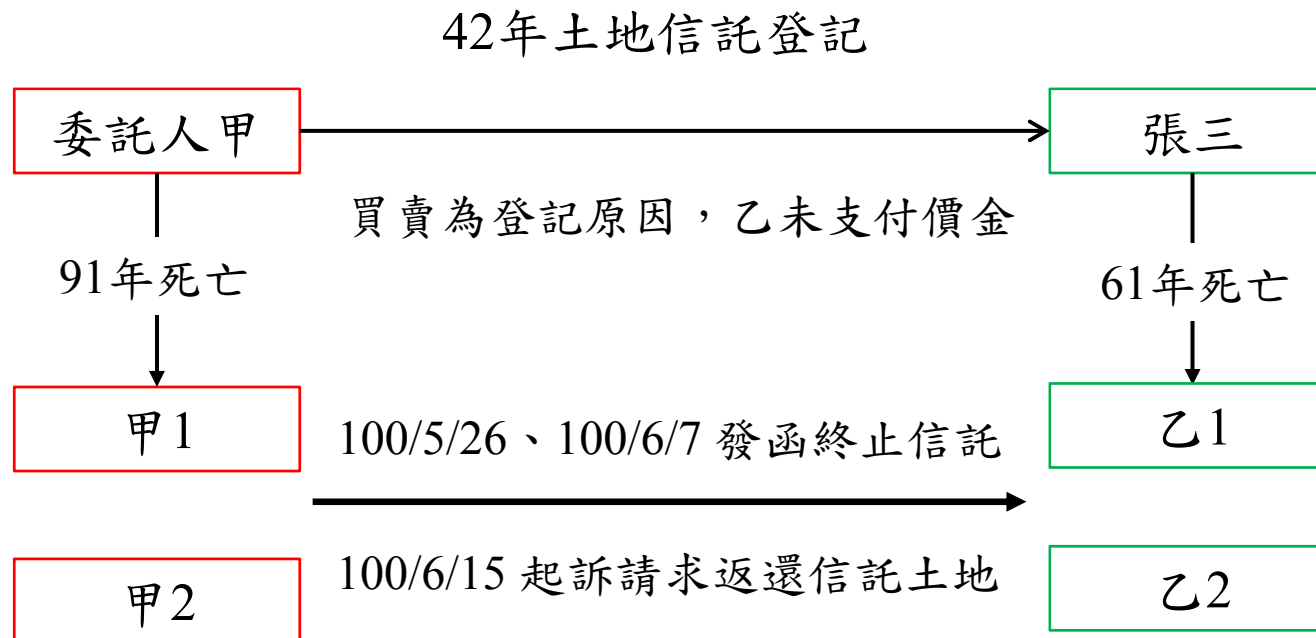
乙1和乙2於訴訟中抗辯：（1）甲於42年間以買賣為原因，將系爭土地移轉登記予乙，實際原因關係為贈與，並非信託契約，又未信託登記，所以乙1和乙2無庸返還。（2）縱認甲所為前開土地移轉係屬信託行為，其祖產管理之信託關係仍未消滅。乙為受託人，彼等信託關係於乙在61年間死亡時亦已終止，而甲生前從未請求返還，因此甲1及甲2之移轉登記請求權顯已罹於時效而消滅。

試問本案是否有適用85年公布之《信託法》？甲和乙的死亡對於信託關係是否有影響？甲1和甲2提起本訴是否已罹於請求權時效？

（最高法院 103 年度台上字第 2721 號民事判決）

解析：

1、案例事實



2、按《信託法》於民國（下同）85年1月26日公布施行前，所謂信託行為，係指信託人為自己或第三人之利益，以特定財產為信託財產，移轉與受託人管理或處分，以達成一定之經濟上或社會上目的之法律行為，受託人乃就信託財產承受權利人之名義。又信託行為有效成立後，即以信託財產為中心，而有其獨立性，除當事人另有訂定外，不宜因自然人之委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力等情事而消滅，故《信託法》第8條第1項規定：「信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。」此項規定，對於在該法施行前成立之信託行為，仍應以之為「法理」而予以適用。

- 3、查被上訴人甲1及甲2之被繼承人甲於42年間將其土地所有權以買賣為登記移轉登記與上訴人乙1及乙2之被繼承人乙，但未給付買賣價金，故該移轉行為具有信託契約關係，為第二審判決所確定。
- 4、關此信託關係，自不因受託人乙、委託人甲依次於61年及91年死亡而消滅。被上訴人甲1及甲2嗣於100年5月26日及同年6月7日函知上訴人乙1及乙2終止信託關係，上訴人不予爭執。是項信託財產返還請求權之消滅時效，應自該信託關係因終止而消滅時起算。被上訴人甲1及甲2於100年6月15日提起本訴，其返還信託物請求權顯未罹於十五年之時效期間。
- 5、稽此，乙1及乙2應返還系爭信託土地予甲1及甲2。

(六) 信託關係消滅

案例事實：

美滿公司為處分系爭房地而與阿中於民國101年簽訂信託契約，並將系爭房地所有權移轉登記給阿中，受益人為美滿公司。嗣後，因阿中擅自將系爭房地設定抵押權予第三人阿華，美滿公司於102年12月1日以存證信函向阿中終止信託契約，並提起訴訟主張阿中應將系爭房地移轉登記給美滿公司。

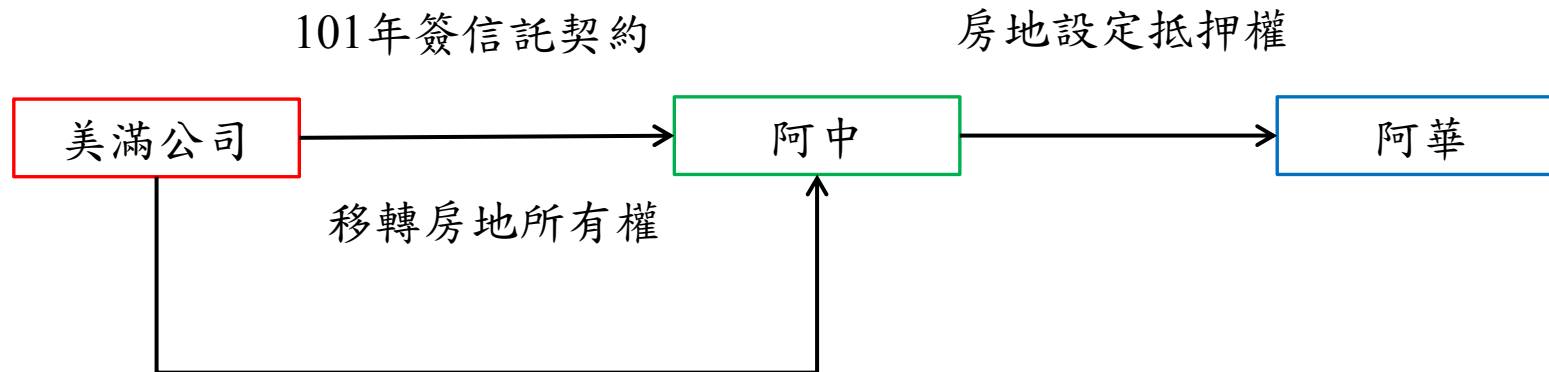
阿中於訴訟中抗辯：依系爭信託契約第五條、第八條約定「信託關係消滅事由：信託目的完成或信託目的不能完成或信託期間屆滿或雙方協議終止。」、「信託終止及受託人變更登記須委託人及受託人共同為之。」，顯已約定排除《信託法》第63條第1項之適用，美滿公司不得片面終止系爭信託契約。

試問美滿公司主張終止信託契約是否有理由？

(最高法院 105 年度台上字第 1847 號民事判決)

解析：

1、案例事實



102/12/1存證信函終止信託，起訴請求返還房地

2、按信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。又信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。《信託法》第62條、第63條第1項定有明文。是於自益信託，委託人本即有隨時終止權。

- 3、系爭信託契約第五條固約定「信託關係消滅事由：信託目的完成或信託目的不能完成或信託期間屆滿或雙方協議終止。」，惟其內容僅係依《信託法》第62條規定說明信託關係消滅事由除信託目的已完成或不能完成者外，尚包含約定事由即信託期間屆滿及雙方協議終止。
- 4、至系爭信託契約第八條「信託終止及受託人變更登記須委託人及受託人共同為之。」之約定，則係就辦理「信託終止登記」為約定。參諸美滿公司A銀行所訂信託契約第十二條第三項，及阿中與B銀行所訂信託契約之第十二條第三項，均明文記載「本契約信託除下列事由發生而終止外，任一委託人不得任何理由片面終止信託契約」，反觀系爭信託契約則無類似約定，原審因認兩造就系爭信託契約並無排除信託法第六十三條第一項適用之合意，自無違誤。
- 5、準此，因系爭信託契約屬於自益信託，依據《信託法》第63條第1項規定，委託人美滿公司得隨時終止信託契約。系爭信託契約並無排除「法定終止權」之約定，美滿公司主張終止信託契約，應有理由。

伍、合建契約及信託契約糾紛的解決途徑

一、協商

二、保全訴訟

三、調解

四、仲裁

五、訴訟與和解

六、強制執行

一、協商

(一) 由當事人自行協商。

(二) 由有經驗之律師為雙方協商。

協商依其方式不同，可分為
「促進式協商」(facilitative mediation)、
「評估式協商」(evaluation mediation)。

(三) 由中華民國仲裁協會調解中心調解。

二、保全訴訟

由於債權人須先取得假扣押、假處分、定暫時狀態之假處分之裁定後，以此裁定為執行名義，才能聲請強制執行，故保全執行之前提須有保全訴訟；惟若無保全執行，光有保全訴訟並無法實現保全之目的，兩者實為唇齒相依關係。以下就假扣押、假處分及定暫時狀態之假處分為介紹：

(一) 假扣押：

我國《民事訴訟法》第522條、第523條規定，債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押。惟須債權人之請求權有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，才能依迅速、保密程序，就債務人之名下財產假扣押，防止債務人脫產，以保全將來之強制執行

二、保全訴訟

1、假扣押之管轄法院：

《民事訴訟法》第524條規定，原則上假扣押之聲請，由本案管轄法院（為訴訟已繫屬或應繫屬之第一審法院）或假扣押標的所在地（如係債權或須經登記之財產權，以債務人住所或擔保之標的所在地或登記地）之地方法院管轄。例外訴訟現繫屬於第二審者，得以第二審法院為本案管轄法院。

2、聲請假扣押之程式：

《民事訴訟法》第525條及第526條規定，假扣押之聲請，應表明下列各款事項：（1）當事人及法定代理人；（2）請求及其原因事實，倘非關於一定金額者，應記載其價額；（3）假扣押之原因應釋明之；（4）本案管轄法院，如依假扣押之標的所在地定法院管轄者，應記載假扣押之標的及其所在地。

二、保全訴訟

假扣押原因之釋明如有不足，而債權人陳明願供擔保或法院認為適當者，法院得定相當之擔保，命供擔保後為假扣押。且請求及假扣押之原因雖經釋明，法院亦得命債權人供擔保後為假扣押。依最高法院48年台抗字第18號民事裁定要旨所載：「法院就債務人因假扣押或假處分所受損害，命債權人預供擔保者，其金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。」，而目前實務上法院命債權人供擔保之金額為所請求保全債權總金額之三分之一。

民國92年2月7日公布增訂《民事訴訟法》第526條第4項規定之修正理由，考量法院於假扣押命供擔保時，幾乎一律要求所請求金額三分之一之擔保金，而長期為婚姻生活犧牲、貢獻而處於經濟上弱勢之家事勞動者，幾乎無力提供，故特規定其等於請求家庭生活費、扶養費、贍養費、夫妻剩餘財產差額分配之訴時，法院應降低所命供擔保之門檻，不得高於請求金額之十分之一，以免因程序規定而損及當事人實體利益，並保障其等之請求權。

二、保全訴訟

(二) 假處分及定暫時狀態之假處分：
《民事訴訟法》第532條第1項規定，債權人就金錢請求以外的請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分。另同法第538條規定，於爭執之法律關係，為防止發生重大之損害或避免急迫之危險或其他相類之情形而有必要者，得聲請為定暫時狀態之處分。所謂法律關係，無論財產上或身分上之法律關係均有定暫時狀態假處分之適格，財產上之法律關係，亦不以金錢請求以外之法律關係為限。簡單地說，當事人成立契約關係後，債務人卻違約拒不履行債務，債權人為了防止契約標的之房屋或土地被賣掉，票據被債務人兌現，所有權、通行權、占有狀態、扶養義務、專利權、商標權等被侵害或有爭執及其他法律關係被變更時，可以向法院聲請假處分，以保全請求。

二、保全訴訟

1、假處分的限制：

台灣地區《民事訴訟法》第532條第2項的規定，假處分非因請求標的的現狀變更，有日後不能強制執行或甚難執行之虞者，不得為之。

2、假處分的管轄：

台灣地區《民事訴訟法》第533條規定，假處分的管轄準用假扣押之規定，即由本案管轄法院或假處分標的所在地之地方法院管轄。

3、假處分的程序：

聲請假處分的程序大致與聲請假扣押程序相同，應遵守下列程序：

A. 書寫民事聲請假處分狀，如請求債務人就不動產為移轉登記、禁止債務人向付款人為付款的提示及轉讓第三人及禁止債務人向付款人請求付款及轉讓第三人，向管轄之地方法院送狀聲請。

二、保全訴訟

B.假處分聲請狀，除應釋明請求的原因，並陳明願供擔保以代釋明之不足外，且應表明下列各款事項：

- (a) 當事人及法定代理人。
- (b) 請求及其原因事實。
- (c) 假處分的原因。
- (d) 法院。

C.依台灣地區《民事訴訟法》第77條之19第5款規定，聲請假扣押、假處分或撤銷假扣押、假處分裁定，徵收裁判費新台幣1000元。

二、保全訴訟

D. 法院准予假處分的民事裁定：

聲請手續及內容齊全時，法院原則上會在三天內裁定並送達。如果文件不齊全，必須補正後才可裁定送達。

E. 提供擔保：

依准予假處分的民事裁定至法院提存所辦理提存擔保物。提存人並應依《提存法》第9條及《辦理提存及領取提存物（款）須知》等相關規定，提出提存書、國庫存款收款書或保管品聲請書及提存原因證明文件等資料，並依繳納新台幣伍佰元之擔保提存費。

三、調解

(一) 鄉鎮市調解委員會調解

(二) 法院調解

到法院去，不一定是「訴訟」，訴訟之外，在民事庭還可以運用「調解」的程序；我國法院為疏減訟源計，乃日益重視「調解」。

法院進行調解，可能由「法官」自己親自主持，也可能由「調解委員」擔任。

四、仲裁—信託糾紛及合建糾紛運用仲裁解決相當有利

按信託糾紛及合建糾紛發生實務上在所難免，此類糾紛或可運用「自行協商」、「律師協調」、「調解」或「訴訟」，但亦可依《仲裁法》規定，運用仲裁方式，解決糾紛；運用仲裁有下述優點：

(一) 信託糾紛及合建糾紛的專業性：

合建及信託屬較為複雜的法律關係，其專業性甚強，仲裁人並不以「法律人」為限，尚有建築師、技師、會計師等，倘信託糾紛及合建糾紛透過仲裁程序，當事人可以自選仲裁人，加上仲裁人專業的多元性，必能讓糾紛裁決更具妥當性。

四、仲裁—信託糾紛及合建糾紛運用仲裁解決相當有利

(二) 仲裁能快速解決爭議：

過去透過法院解決合建糾紛或信託糾紛，往往是數年以上，導致地主方或建方均不堪其擾，倘透過仲裁，即可快速解決爭議，使建方不致於延宕，造成資金積壓；對於地主，則讓其能早日分得房屋或分取利潤。

(三) 仲裁的隱密性，使當事人糾紛不致於曝光：

仲裁程序，不公開（參見《仲裁法》第23條第2項）。透過仲裁解決爭議，較訴訟解決爭議，能確保當事人的秘密；尤其，現在法院裁判動輒上網，且司法記者抓到敏感議題即予以揭露，往往為雙方當事人之任何一方帶來困擾。透過仲裁解決爭議，則可保護當事人間的糾紛不致於曝光。

四、仲裁—信託糾紛及合建糾紛運用仲裁解決相當有利

(四) 仲裁應注意的問題：

- 1、注意合約內有無仲裁條款的約定；
- 2、注意是否已遵守仲裁條款的前置程序；
- 3、慎選仲裁人；
- 4、慎選仲裁代理人；
- 5、保存完整的合約文件、工程紀錄及往來文件。

四、仲裁—信託糾紛及合建糾紛運用仲裁解決相當有利

基於上述理由，建議信託糾紛及合建糾紛以透過「仲裁」解決為宜。

而欲運用「仲裁」解決爭議，必須當事人有「書面」的仲裁協議（參見《仲裁法》第1條），雙方當事人可以於訂立合建契約時，契約中安上「仲裁條款」。

仲裁機構：中華民國仲裁協會、台灣營建爭議仲裁協會、中華營建爭議仲裁協會

仲裁判斷經法院認可，即可以作為「執行名義」，進行強制執行。

五、訴訟與和解

(一) 小額訴訟、簡易訴訟與通常訴訟

1、小額訴訟：

訴訟標的金額或價額在新台幣拾萬元以下者（《民事訴訟法》第436條之8第1項）；如訴訟標的金額或價額在新台幣五十萬元以下者，而雙方當事人合意適用「小額程序」，也可以適用（《民事訴訟法》第436條之8第4項）。

2、簡易訴訟：

訴訟標的金額或價額在新台幣伍拾萬元以下者，適用簡易程序（《民事訴訟法》第427條第1項）；或《民事訴訟法》第427條第2項所列的各款訴訟，適用簡易程序。

3、通常訴訟。

五、訴訟與和解

(二) 督促程序——
支付命令（《民事訴訟法》第508條）。

(三) 和解筆錄（《民事訴訟法》第380條），不同於
「和解契約」（《民法》第736條）。

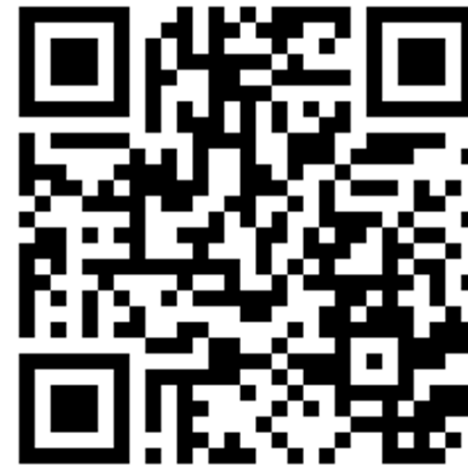
六、強制執行

(一) 執行名義（《強制執行法》第4條）。

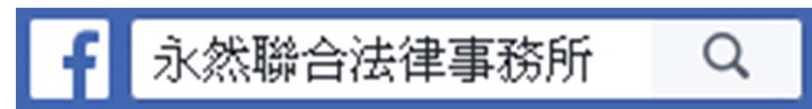
(二) 聲請強制執行（《強制執行法》第6條）。

謝謝聆聽

敬請指教



永然聯合法律事務所



聯絡我們



永然聯合法律事務所
www.Law119.com.tw

臺北所：臺北市中正區羅斯福路二段9號7樓之2
02-2395-6989

聯絡人：陳珮芬、張菁雯

桃園所：桃園市桃園區中正路1071號12樓之8
03-357-5098

聯絡人：許啟龍律師、許淑玲律師

高雄所：高雄市前金區市中一路166號3樓
07-216-0588

聯絡人：吳任偉律師



永然地政士聯合事務所
land.Law119.com.tw

臺北市中正區羅斯福路二段9號7樓
02-2395-6989

聯絡人：李廷鈞地政士