

有關私有土地信託予公營事業金融機構後，該土地所有權之歸屬疑義
發文機關：法務部

發文字號：法務部 109.09.04. 法律字第10903513010號

發文日期：民國109年9月4日

主旨：有關私有土地信託予公營事業金融機構後，該土地所有權之歸屬疑義乙事，復如說明二至四，請查照。

說明：

- 一、復貴部 109年 7月17日文授資局綜字第1093008487號函。
- 二、按信託法第 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。」同法第22條及第24條第 1項前段復規定：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」「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。」是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託本旨管理或處分信託財產，並以善良管理人之注意處理信託事務。又信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產（本部 108年 5月17日法律字第 108035049 30號函參照）。
- 三、次按文化資產保存法（以下稱文資法）第15條規定：「公有建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，其意旨係因興建完竣達50年以上之建築物，即可能具有指定為古蹟或登錄為歷史建築、紀念建築之潛力，是所有或管理機關（構）進行處分前，應由主管機關預為審查該建造物之文化資產價值（文化部 106年12月 6日文授資局綜字第1063013963號函參照）。惟若屬私有，基於憲法保障私有財產權，仍應循法定程序辦理指定或登錄。
- 四、有關貴部來函所詢私有土地信託予公營事業金融機構後，該土地所有權之歸屬疑義乙節，按信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人須將信託財產與其自有財產分別管理，並依信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的管理或處分信託財產。是有關文資法第15條規定所稱「公有土地」，宜否包括因信託關係而取得之信託財產？抑或限於自有財產？事涉文資法第15條之解釋適用疑義，宜由貴部探究本條規定之立法意旨與規範目的並參酌上開說明審認之。