

發文字號：法務部 104.10.16 法律字第 10403513090 號函

發文日期：民國 104 年 10 月 16 日

要 旨：臺北市社會局以房養老實驗方案信託契約，屬讓與擔保契約與管理信託契約構成之混合契約，社會局如就委託人或其繼承人可否任意終止系爭契約，宜於該契約書中明定；另其依據行政程序法第 2 條第 2 項等規定，於該契約中得代表臺北市實際管理標的不動產並代為及代受意思表示

主 旨：所詢臺北市公益型以房養老實驗方案以抵押貸款結合信託契約機制之法律適用疑義乙案，復如說明二至四。請查照參考。

說 明：一、復貴局 104 年 7 月 14 日北市社老字第 10440541000 號函。

二、按信託者，係指委託人為自己或他人之利益，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分（信託法第 1 條規定參照），為一種為他人利益管理財產之制度。而實務上所稱之「讓與擔保」，係指債務人為擔保其債務之清償，將擔保物所有權移轉登記於債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物之所有權，債務人如不依約清償債務時，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償之非典型擔保（最高法院 70 年台上字第 104 號判例；謝在全著，民法物權論（下），103 年 9 月修訂六版第 597 頁參照）。準此，「讓與擔保」乃係一種債權擔保制度，與信託係為他人管理財產制度之本質不符，尚無適用信託法之餘地（本部 95 年 5 月 9 日法律決字第 0950014685 號函及 91 年 8 月 27 日法律字第 0910030114 號函參照），合先敘明。

三、查來函所附「臺北市社會局以房養老實驗方案信託契約（下稱系爭契約）書」，雖名為「信託契約」，惟依契約書第 1 條及第 2 條規定觀之，系爭契約乃係由「讓與擔保契約」與「管理信託契約」所構成，性質上應屬於混合契約，尚非典型之信託契約。有關契約當事人間之權利義務關係，基於契約自由原則，於不違反法律強制或禁止規定之範圍內，悉依當事人間之約定，若當事人未有約定或約定不備者，則應視利益狀態、契約目的及斟酌交易習慣，以決定法律之適用（王澤鑑著，「債之發生基本理論—契約、代理權與無因管理」，92 年 10 月增訂版，第 124 頁至第 126 頁；林誠二著，「債法總論新解—體系化解說（上）」，99 年 9 月初版，第 66 頁及第 67 頁；劉春堂著，「民法債編通則（一）契約法總論」，100 年 12 月增修版，第 19 頁及第 20 頁參照）。是貴局如就委託人或其繼承人

可否任意終止系爭契約，尚存疑義，允宜於系爭契約書中予以明定，以避免日後產生法律適用上之問題。

四、另臺北市為公法人，具有權利能力，而得為法律上權利及義務之歸屬主體（地方制度法第 2 條第 1 款及第 14 條規定參照）。而貴局為地方一級行政機關，得代表臺北市表示意思，從事公共事務（行政程序法第 2 條第 2 項及地方行政機關組織準則第 5 條第 1 項第 1 款第 1 目規定參照），故系爭契約以臺北市為契約當事人，而由貴局實際管理標的不動產，並代為及代受意思表示，於法尚無不符。

正 本：臺北市政府社會局

副 本：本部資訊處（第 1 類）、本部法律事務司（4 份）