

不動產信託登記之辦理程序

申報遺產稅(因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時應課徵遺產稅)，如無此項情形者，本項免申報

信託契約書明定信託利益之全部或一部之受益人非委託人者，應課徵贈與稅，如無此項情形者，本項免申報

至稅務局
查欠稅費

申辦信託登記

一、 [申報遺產稅注意事項\(連結至財政部賦稅署\)](#)

二、 [申報贈與稅注意事項\(連結至財政部賦稅署\)](#)

每年贈與稅免稅額 220 萬元。
贈與稅稅率：依課稅贈與淨額，課徵百分之十。

三、 申辦不動產信託登記(至轄區地政事務所送件)應附文件

1. [土地登記申請書](#)。
2. [信託契約書](#)或遺囑(信託財產歸屬權利人非委託人時應貼印花稅票)。
3. 權利書狀。
4. 委託人及受託人之身分證影本或戶口名簿影本或戶籍謄本正本。
5. 印鑑證明 1 份(委託人至戶籍所在地之戶政事務所申請)。
6. 遺產稅或贈與稅繳(免)納證明文件(如信託關係屬以下二種情形者才需檢附)：
 - (1) 因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時應課徵遺產稅。
 - (2) 信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人非委託人者應課徵贈與稅。

7. 主管機關核准或同意之證明文件(例如信託財產為國民住宅者，須檢附國宅移轉同意書)。
8. 無欠繳稅費之文件：得於公定契約書、遺產稅繳(免)納證明文件、或贈與稅繳(免)納證明文件空白處加註無欠稅註記。
9. 債權確定證明書(信託財產若為最高限額抵押權者，債務人或抵押人未會同申請時檢附)。
10. 主管機關許可文件：公益信託時檢附
11. 其他由中央地政主管機關規定應提出之證明文件。

貼心小叮嚀：信託關係以契約成立者，雙方簽訂契約後一個月內辦理報稅及申請信託登記，信託關係以遺囑成立者，請於遺囑人死亡後6個月內為之。

※ 申請人若為法人，請依土地登記規則第42條辦理。

四. 信託登記相關費用：

1. 贈與稅(信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人非委託人者應課徵贈與稅)：試算網址：
<http://service.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW158W7>
2. 遺產稅(因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時應課徵遺產稅)：
遺產稅試算網址：
<http://service.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW158W6>
3. 印花稅(信託財產歸屬權利人非委託人時應貼印花稅票)：印花可至郵局購買，或至稅務局開立印花稅總繳稅單。
4. 登記費：以當事人自行於申請書填寫之信託契約或信託遺囑權利價值千分之一繳納。
書狀費：土地、建物書狀費一張80元。

五. 土地登記規則相關規定

第 40 條

申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。

前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：

- 一、外國人應提出護照或中華民國居留證。
- 二、旅外僑民應提出經僑務委員會核發之華僑身分證明書及其他附具照片之身分證明文件。
- 三、大陸地區人民應提出經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證之身分證明文件或臺灣地區長期居留證。
- 四、香港、澳門居民應提出護照或香港、澳門永久居留資格證明文件。
- 五、歸化或回復中華民國國籍者，應提出主管機關核發之歸化或回復國籍許可證明文件。

第 41 條

申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：

- 一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。
- 二、登記原因證明文件及同意書經依法公證、認證。
- 三、與有前款情形之案件同時連件申請辦理，而登記義務人同一，且其所蓋之印章相同。
- 四、登記原因證明文件經依法由地政士簽證。
- 五、登記義務人為無行為能力人或限制行為能力人，其法定代理人已依第三十九條規定辦理並親自到場。
- 六、登記義務人依土地登記印鑑設置及使用作業要點於土地所在地之登記機關設置土地登記印鑑。
- 七、外國人或旅外僑民授權第三人辦理土地登記，該授權書經我駐外館處驗證。
- 八、大陸地區人民或香港、澳門居民授權第三人辦理土地登記，該授權書經行政院設立或指定之機構或委託之民間團體驗證。
- 九、祭祀公業土地授權管理人處分，該契約書依法經公證或認證。
- 十、檢附登記原因發生日期前一年以後核發之當事人印鑑證明。

十一、土地合併時，各所有權人合併前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十二、建物所有權第一次登記協議書與申請書權利人所蓋印章相符。

十三、依第四十三條第三項規定辦理更正登記所提出之協議書，各共有人更正前後應有部分之價值差額在一平方公尺公告土地現值以下。

十四、依第一百零四條規定以籌備人公推之代表人名義申請登記提出協議書。

十五、其他由中央地政機關規定得免由當事人親自到場。

第 42 條

申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。

前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本、影本。

義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。

124 條

本規則所稱土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。

125 條

信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

126 條

信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；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。

前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。

第一項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，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。

127 條

受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第一百三十條至第一百三十二條規定辦理。

128 條

信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

129 條

信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。

130 條

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。

前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。

131 條

信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。

132 條

土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。

133 條

信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。

133-1 條

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，為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；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。

前項信託登記，為投資信託者，應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；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。

依前項規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。