

〔研究報告〕

# 土地信託にかかる 信託銀行業務遂行上の諸問題

井 上 徹

## 目 次

- I はじめに
- II 土地信託の仕組と検討経緯
  - 1. 土地信託の仕組（基本的構成）
  - 2. 土地信託の検討経緯
- III 信託銀行業務遂行上の諸問題
  - 1. 事業執行についての法的位置付け
  - 2. 受託者による建設資金の借入に関する問題
  - 3. 受託者の第三者に対する債務の最終負担者
  - 4. 複数委託者間の法律関係
- IV おわりに

## I はじめに

土地信託は信託業界において検討されはじめてから、十数年振りに本格的実現を見ました。約2年の間で受託件数305件（昭和61年3月末現在，（社）信託協会集計）と，急成長をとげ，土地の有効活用の有力な手段として注目を浴びております。しかし，土地信託は未だ緒についたばかりであり，実務の過程で種々の問題・疑問が出てまいっております。この報告では「土地信託にかかる信託銀行業務遂行上の諸問題」の中から，信託法との関連において次の点を取り上げ検討いたします。

1. 土地信託における事業執行についての信託法上の位置付け。
2. 受託者による建物建設資金の借入行為および同一受託者による他の信託財産からの借入は、信託法上認められるか。
3. 信託財産が債務超過に陥った場合、債務は最終的には誰が負担するのか。
4. 複数の土地所有者が同一の信託目的のための委託者となった場合、複数委託者間の法律関係で何が問題となるか。  
複数土地の合同運用は信託法の分別管理義務の解釈上、これが認められるか。

## II 土地信託の仕組と検討経緯

### 1. 土地信託の仕組（基本的構成）

土地信託とは、土地を有効に活用し収益をあげる目的で土地所有者等（委託者）が信託銀行等に土地等を信託（通常、土地所有者等は信託の受益者となる、いわゆる自益信託）、信託銀行等は受託者として所要資金の調達・建物の建設、建物の賃貸および保守、テナント管理または分譲などを行ない、その管理・運用の成果を信託配当として土地所有者等（受益者）に交付するものです。<sup>(1)</sup>

その法的仕組は次のようになります。<sup>(2)</sup>

- ① 委託者（土地所有者等）は受託者（信託銀行等）と土地等を信託財産とする信託契約を締結します。

これにより、土地所有権等は受託者に移転し、当事者間に信託関係が成立します。併せて土地所有権等の移転の登記・信託の登記<sup>(3)</sup>を行ないません。なお事前に十分、物件調査・市場調査を行なって利用計画の協議が行なわれ、土地信託利用の合意に達した段階で覚書（基本協定書）を締結するのが通常であります。

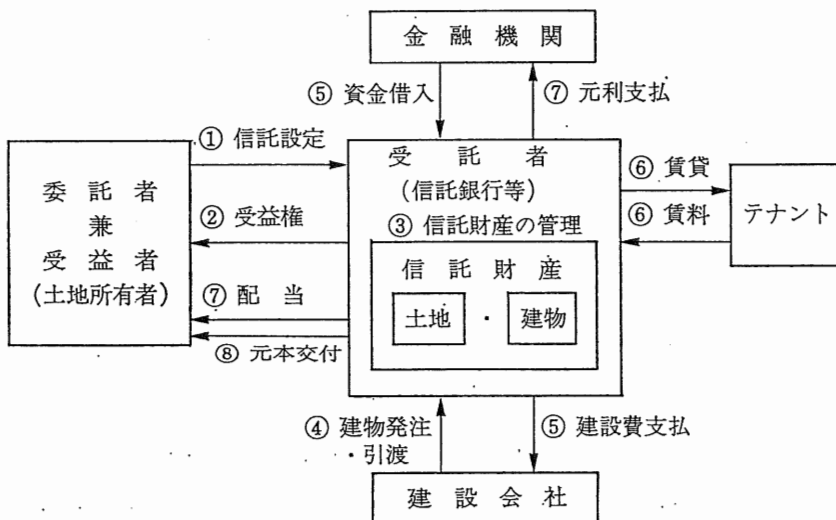
- ② 土地所有者等は受益者となり信託受益権を取得します。

（委託者は、当初、受益者を兼ねることになり、自益信託の構成をとり

ます)

- ③ 受託者は信託された土地等を信託財産として管理し、信託目的の実現に努めます。
- ④ 受託者は信託目的に従い、建設会社と請負契約を締結し、建設工事を発注します。建物の引渡しを受けると信託財産に属する不動産の取得の登記<sup>(4)</sup>を行いません。
- ⑤ 受託者は所要資金の借入を行ない、建設費の支払にあてます。
- ⑥ 受託者は、テナント募集・賃貸・分譲等の事務を行ない、賃料・分譲代金を収受する等の賃貸事業・分譲事業に伴う一切の事務処理を行いません。
- ⑦ 受託者は賃料・分譲代金等の収入から、金利・公租公課・管理費等の経費、借入の返済金、信託報酬等を差し引いた額を信託の配当として受益者に交付します。
- ⑧ 信託終了時には、受託者から受益者に信託財産（土地・建物等）を現状のまま交付します。

【土地信託の仕組図(賃貸型の場合)】



## 2. 土地信託の検討経緯

土地信託構想は、昭和44年を皮切りに過去3回<sup>(5)</sup>提案・検討されています。この構想は民間レベルでの住宅供給の促進に大いに役立つものとして各界の関心呼びました。しかし地価の上昇が続いており、土地所有者に土地の値上り益を期待する意思が強くあり、有効利用への土地所有者のニーズが低かったこと、また受託者である信託銀行(信託財産)自ら<sup>(6)</sup>がなす、所要資金の借入と、事業経営的側面に疑問が<sup>(6)</sup>だされたこと等により、普及するまでには<sup>(6)</sup>いたりませんでした。

ところが昭和50年代に入ると、石油ショックを契機として経済は安定成長に入り、土地の価格は鎮静化に向かいました。値上りを望めない土地所有者の意識に変化があらわれ、値上り益をねらった保有から、有効利用に対する関心が高まってきました。地価は鎮静化しても高値安定の傾向を示しており需要者側の土地取得に対する意欲は潜在化してしまい、賃貸物件へのニーズが高まってきました。

さらに宅地等の大口供給者であるデベロッパーの買取方式による宅地等の供給、市街地の再開発は停滞し、これの反映として隣接する土地所有者自身による共同事業による市街地整備の必要性が社会的な関心事となってきました。こうした社会的背景<sup>(7)</sup>を踏えて金融機能と財務管理機能を併せもつ、信託銀行は、長年培った不動産管理業務を基盤として、土地の有効活用へ積極的に取り組むことになり、土地信託は改めて脚光を浴びることになりました。折からの「民間活力の導入」<sup>(8)</sup>論議のなかで、土地信託制度は都市再開発、地域開発などの社会基盤の整備といった問題を解決する手法の一つとして位置づけられ、当初の検討時から数えて十数年振りに本格的に実現をみるにいたったのであります。

ところで、今回実現を見た土地信託は、過去の構想の延長線上に位置しながらも、受託者借入による建物等の建設を含み、事業の企画から建物等の管理運営まで受託者が一貫して引き受ける制度に拡充されており、従来の賃貸住宅の管理・運営等の静的な信託に比べ、商業ビル・オフィスビルの分野はもとより、国公有地の信託による公共施設や工業団地の造成、テクノポリス構想への

## 土地信託にかかる信託銀行業務遂行上の諸問題

導入などといった幅広い分野への活用が期待されています。なお、土地信託の基本パターンは、(1)で述べました受託者の所要賃金借入を前提とした管理運用型ですが、実際の活用場面では信託のもつ機能を委託目的にあわせて、複合的に応用することにより行なわれています。

- (1) (財) 地域開発研究所「土地信託の活用に関する調査」18頁。
- (2) 田中實「土地信託——その法的仕組みと問題点」(ジュリスト No.827, 6頁以下)、水澤慎「土地信託制度の仕組みと法律構成」(金融法務事情 No. 1054, 10頁以下)。
- (3) 信託法第3条第1項、不動産登記法第110条の2第1項。
- (4) 信託法第14条、不動産登記法第110条の2第2項。
- (5) 住友信託銀行編「土地信託」の実務」25頁以下。  
第1回は昭和44年「都市再開発法」の施行に関連して、第2回は昭和45年農住制度の構想を契機に、第3回は昭和47年の「新都市基盤整備法」の立法時および、昭和48年「特定賃貸住宅建設融資利子補給補助制度」の創設時に検討されている。
- (6) 河合慎一郎「実務家から見た信託業関係法令の問題点」(信託法研究 4号, 64頁以下)。
- (7) (財) 地域開発研究所・前掲17頁によると土地信託が改めて脚光を浴びるようになった社会的背景や要因を次のように分析している。
  - ① 地価の高位安定、保有コストの上昇の下、将来の相続対策までみずえた地主サイドの土地の有効活用を目指すニーズの高まり。
  - ② 高い地価の影響による持家需要の潜在化、採算性の面から土地を取得せずに事業を展開したいとする企業(サービス業、ハイテク企業)の増加による優良な賃貸物件へのニーズの高まり。
  - ③ 買収方式による宅地供給の停滞や既成市街地の都市環境の悪化に対し、土地所有者自身による有効利用の促進や、土地の共同利用による市街地整備の促進に対する社会的ニーズの高まり。
  - ④ コンサルタント機能の強化、不動産管理業務の拡充、金融機能と財務管理機能の総合的な発揮をめざす信託銀行の積極的な取組み。
- (8) 住友信託銀行編・前掲書30頁以下、日本法令「ビジネスガイド」198- No.293,

13頁以下。

- ① 昭和57年7月の産業構造審議会住宅・都市産業部会中間答申「今後の住宅産業及びその施策のあり方」
- ② 昭和58年8月の経済企画庁「1980年代経済社会の展望と指針」
- ③ 昭和58年10月の自由民主党政務調査会特別調査会「民間活力導入のための方策についての第一次報告」
- ④ 昭和58年10月21日に閣議決定された「総合経済対策」の中の「公共的事業分野への民間活力の導入の促進等」
- ⑤ 昭和59年4月 建設省民間活力検討委員会第一次報告の中の「都市開発における民間活力の活用」  
昭和60年4月 同第二次報告の中の「信託方式の活用方策等」
- ⑥ 昭和60年7月22日 臨時行政改革推進審議会「行政改革の推進方策に関する答申」の中の「民間活力の発揮・推進方策」
- ⑦ 昭和60年9月24日に閣議決定された「当面の行政改革の具体化方策について」
- ⑧ 昭和61年1月10日 国有財産中央審議会の答申「土地信託制度の導入について」
- ⑨ 昭和61年1月17日 自治省・公有財産の有効活用等に関する調査研究会の「公有地への土地信託制度の導入について」

### Ⅲ 信託銀行業務遂行上の諸問題

土地信託についての信託銀行業務遂行上の諸問題の中から、信託法に特に関連深い事項に絞って検討を行なうことにします。

#### 1. 事業執行についての法的位置付け

最初に、土地信託の事業執行の問題を検討します。

信託業界では、土地信託を「事業執行型の信託」とも称し、従来から行なわれている不動産の信託と区別しております。

従来から行なわれている不動産の信託が、土地・建物自体の維持管理を目的

とする静態的なものであったのに比し、現在行なわれ始めた土地信託は「土地を素材としてこれに加工し、積極的に運用しようとする動的<sup>(1)</sup>」なものである点を区別しようとするものであります。

すなわち、土地信託は受託者によって建物を建設し、受託者によって賃貸等の事業を執行（経営）するところに新商品としての意義が存するわけでありませ

す。そこで土地信託の事業の経営的側面<sup>(2)</sup>について、その法的位置付けを検討することにします。

信託法第1条は、信託の定義を行なっています。これによりますと信託とは「財産権ノ移転其ノ他ノ処分ヲ為シ、他人ヲシテ一定ノ目的ニ従ヒ、財産ノ管理又ハ処分ヲ為サシムルヲ謂フ」と定められています。すなわち信託とは、①目的財産の移転、②当該財産<sup>(3)</sup>に対する管理・処分、という二面を併せもつ制度だと言えます。

そこで、土地信託制度の事業経営的側面がうえの二面に該当するか否かの検討を行なうことにします。

#### (1) 目的財産の移転的側面

信託法の信託であるためには、第一に委託者から受託者へ「財産権ノ移転其ノ他ノ処分」がなされねばなりません。「財産権」は財産的（経済的ないし金銭的）価値をもつ権利であることが必要です。従って事業経営権等の事業そのものの信託や積極財産と消極財産を含む包括財産の信託は認められないこととなります（通説）。土地信託で移転される目的財産は、土地または土地の賃借権<sup>(4)</sup>であります。この土地等が、金銭的価値をもつことならびに、包括財産でないこと<sup>(5)</sup>は明らかであります。

#### (2) 当該財産に対する管理・処分

第二に、信託設定の対象となった当該財産について「一定ノ目的」に従って管理または処分がなされねばなりません。「一定ノ目的」とは、信託行為で定められる信託の目的であります。そこで信託の目的について、如何なる制限があるかについて検討を加える必要が生じます。

信託行為も法律行為である以上、法律行為自由の原則に従うこととなります。すなわち一般的には「信託はその目的が不法や不能でないかぎり、どのような目的にも設定されることが可能<sup>(6)</sup>」であると言えます。信託法は、立法政策その他特別の事由からいくつかの信託目的についての制限をおいていますが、事業の経営を禁止する条文はありません<sup>(7)</sup>。従って、土地信託の信託目的たる事業の経営が強行規定あるいは公序良俗に反しない限り、それを信託目的とすることは法の認めないところではないということになります。

次に、信託設定時に信託されたものが土地だけであったのに、この土地の上に建物が建設され、土地・建物一体として管理・運用されていくことが、信託法が予定する「管理・処分」に当るかを検討します。

信託法第1条の「管理」と「処分」とは、私法上の解釈によれば、「管理」とは、「物または権利の性質を変更することなくして、その保存・利用・改良を行なうこと」であり「処分」とは「物または権利の性質を変更させるか、あるいは物または権利自体を消滅・変更させること」であります。

信託法第1条の「管理又ハ処分」というのは、そのどちらか一方を受託者に行なわせてもよく、また双方を併せて受託者に行なわせることも可能であります<sup>(8)</sup>。その態様範囲を画するものは、信託行為による「一定ノ目的」(信託目的)であります。

土地信託の信託目的は一般に次のように約定されます。

「委託者は、末尾(1)記載の土地(以下「信託土地」という)を受益者のために、末尾(2)記載の概要の建物(以下「信託建物」という)を建築し、これを賃貸することを目的として信託し受託者はこれを引受けた」(別添「土地信託契約証書例」第1条)。

このように「土地信託は信託法第1条の「管理」および「処分」という2つの概念が有機的に結合した信託である<sup>(9)</sup>」と解することができ、建物の建設、そして、土地・建物の一体管理運用は土地を素材とし、有機的に結合した信託法の「管理・処分」の受託者による執行と言えます。

## 土地信託にかかる信託銀行業務遂行上の諸問題

(1) 南博方「国公有地の土地信託」(ジュリスト No. 827, 12頁)。

田中實教授も「信託法講義(1)」(信託 107号, 23頁以下)で「財産所有における利益を保全し損失を防止しようとした消極的な」ものが、資本主義の発達による社会経済の変化に伴い「財産所有における利益の増大をめざす積極的な」ものとして信託制度の性格が変化してきている旨述べられている。

(2) 井元浩史「信託財産による事業の経営について」(信託法研究 6号)に詳細な研究レポートがある。

(3) 田中實「信託法講義(2)」(信託 108号, 104頁)。

(4) 四宮和夫「信託法(増補版)」50頁。

(5) 信託業法第4条は信託会社の受託できる財産について、次の6種類とする。

①金銭, ②有価証券, ③金銭債権, ④動産, ⑤土地及其ノ定着物, ⑥地上権及土地ノ賃借権。

(6) 四宮和夫・前掲書 8頁。

なお「会社の代用となるビジネス・トラスト」については「アメリカで行なわれているが、本来の信託法理がかなり変更されており、もし我国でこの信託形態を認めるとすれば、会社法との関係で問題を生ずるばかりでなく信託法理の点からも特別法の制定を必要としよう」とされる(同 9頁)。

(7) 信託法立法時の審議においても、信託目的について法律上の制限はなく、財産の管理処分目的が事業の経営にある場合でも、これを認める旨の政府委員の答弁がなされている(信託会社協会「信託法規ノ成立」87頁)。

(8) 田中實・前掲書 107頁。

(9) 新井誠「土地信託の仕組みと問題点」(土地住宅問題 137号, 31頁)。

## 2. 受託者による建設資金の借入に関する問題

次に、受託者による建設資金の借入に関する問題を検討します。

土地信託の目的は、賃貸等の事業を営んでいくところに存することは、すでに述べたところであります。

その前段として、受託者が建設請負契約を締結し、その支払資金として所要の借入を行なうところも土地信託の仕組みの中で重要な位置を占めます。この建設資金の借入については通常次のように定められます。

「受託者は信託財産を担保に供し、又は供さずして前条第1項の建物の建築に必要な資金を借入れることができる。この場合、他の信託財産の受託者としての〇〇信託銀行株式会社から借入れることもできるものとする。

なおこの場合受託者は予め、委託者および受益者に借入の条件を通知し、その同意を得るものとする」(別添「土地信託契約証書例」第7条第1項)

すなわち、受託者の建設資金借入に関する権限と同一受託者による他の信託財産からの借入に関する権限が規定されております。そこで、これらを信託法上どのように考えるべきかを検討します。

#### (1) 受託者の借入権限

信託できるものは積極財産<sup>(1)</sup>に限られているので、信託の設定に際しては、信託財産が債務を負うことはできません。

しかし、一旦信託が成立しますと信託財産が債務を負うことは可能となります<sup>(2)</sup>。実際は、信託財産の機関たる受託者が「信託行為ノ定ムル所ニ從ヒ」信託財産を管理処分していく過程で信託財産が債務を負担することになります。

受託者の「管理又は処分」の権限は「新しい権利の取得、業務の設定あるいは既存の権利の行使・処分・義務の履行」<sup>(3)</sup>などの信託財産に関する法律行為あるいは事実行為を含む広いものであります。

受託者は法主体としての信託財産の機関として信託目的に従い、社会・経済的諸活動(「信託財産ノ管理又ハ処分」)を行なっていくこととなります。土地信託における、建物の建設に必要な資金の借入は、受託者による「信託財産ノ管理又ハ処分」の権限の行使であり、新たな義務を設定する法律行為となります。

すなわち、受託者は信託事務の処理として資金の借入を行なうことができ、信託法第14条によりその資金借入の効果(債務)は、実質的法主体としての信託財産に帰属することになります<sup>(4)</sup>。

上の、建設資金の借入に関する約定は、土地信託における信託目的の達成のために、具体的事務処理方法を規定したものであり、受託者の借入権限を明文化したものであります。

(2) 同一受託者による他の信託財産からの借入について

次は、受託者による資金借入の相手方の問題であります。信託法第22条第1項では「受託者ハ何人ノ名義ヲ以テスルヲ問ハス信託財産ヲ固有財産ト為シ又ハ之ニ付権利ヲ取得スルコトヲ得ス」と規定され受託者個人と信託財産とが利益相反関係に立つことを禁止しています。<sup>(5)</sup>従って受託者の固有財産に属する資金の借入は、本条に反することになり無効となることは明らかであります。そこで、同一受託者による他の信託財産からの借入は可能かが問題となります。上で述べました通り、信託法第22条第1項は、受託者個人と信託財産との間の取引行為を禁じていますが、信託財産と信託財産との取引に当たる同一受託者による他の信託財産からの借入は、本条の禁止する取引ではありません。しかし、取引を行なう信託財産の受託者個人が同一人格である為、民法第108条の双方代理的取引と考える必要があります。

双方代理的取引は、信託法上も原則として禁止されるべきと考えますが、「一般の双方代理の場合と同じように、双方の信託間に利害の対立のない場合、信託行為に定めのある場合、および受益者の承認のある場合は、例外が認め<sup>(6)</sup>られると考えます。

従って、「借入側において土地信託約定にその承認を規定し、貸出側において、貸出条件が通常のものより不合理に不利でなければ、利害の対立はない、<sup>(7)</sup>と考えられるので」このような場合は、同一受託者による他の信託勘定からの借入は認められると解します。<sup>(8)</sup>

(1) 本稿Ⅲの1の(1)。

(2) 四宮和夫「信託法（増補版）」25頁，85頁参照。

信託法第52条第3項中の「信託事務ノ処理ニ付生シタル債権」，同17条中の「信託財産ニ属セサル債務」の規定は，信託財産の負う債務がありうることを前提にしている。

(3) 四宮和夫・同上書 89頁。

(4) 四宮和夫・同上書 70頁，井元浩史「信託財産による事業の経営について」（信託法研究6号，86頁）。

- (5) 四宮和夫「信託の研究」 214頁。
- (6) 四宮和夫・同上書 217頁。
- (7) 新井誠「土地信託制度の仕組みと問題点」(「土地住宅問題」137号, 32頁)。
- (8) 水澤慎「土地信託制度の仕組みと法律構成」(「金融法務事情」No. 1054, 14頁)。

なお、田中教授は同一受託者による他の信託財産からの借入を認めた上で「もし、他に金利が安い・かつ簡易な資金調達の道があるのに、それをあえて利用しないような場合にはなお問題が残る」とされている(「土地信託——その法的仕組みと問題点」(ジュリスト No. 827, 11頁))。

### 3. 受託者の第三者に対する債務の最終負担者

次に、信託事務処理上受託者が負った債務等の信託関係者間の補償の問題を検討します。

土地信託の期間は、建物建設のための借入金が完済されるまでの期間を見込んで設定されますから、非常に長期間<sup>(1)</sup>となります。

この信託期間中には、諸環境の変化により当初予見出来なかった事態の招来により、信託財産の価格が大幅に減少したり、また賃貸事業が行詰まる場合も皆無とはいえません。

そこで本項では信託財産が債務超過に陥った場合や、換価困難となった場合の当該債務の最終負担者について検討することにします。

#### (1) 受託者と第三者との関係(外部関係)

信託財産から当然生ずる諸負担や信託事務を処理するための費用などについては、受託者が第三者に対する債務者<sup>(2)</sup>となります。この受託者の債務は「信託財産の信用力の不足を補うために信託財産の各義者であり現実の行為者である受託者<sup>(3)</sup>」が第三者にたいして信託財産と並んで負う「一種の連帯的債務<sup>(4)</sup>」と考えられます。かつ第三者に対する関係では受託者のこの債務は、無限責任と<sup>(5)</sup>されています。

#### (2) 受託者の補償請求権(内部関係)

受託者の負ったこれらの債務は、信託財産に帰属するものであり、本来受託

者の負担すべきものではないので、信託法第36条は受託者の補償について第1項において信託財産を売却し、他の権利者に先立ってその権利を行ない得ること、第2項において受益者に対し、補償を請求しまたは相当の担保を供させることができることを規定しています。

(3) 債務超過・換価困難な場合の債務の最終負担者

(イ) 一般原則

受託者が信託管理のために招いた費用・損害についての最終の負担者に関しては、「受益者とする考え方」<sup>(6)</sup>、「委託者および受益者とする考え方」<sup>(7)</sup>、「信託財産とする考え方」<sup>(8)</sup>があります。

信託制度の本質から導かれる理論に鑑みて考察すると、信託財産に実質的法主体を認める考えに立っている「信託財産とする考え方」が妥当であると思います。すなわち信託財産は実質上、信託財産構成物の主体となり、受託者ばかりか委託者や受益者からも独立した存在となるため、受託者が信託管理のため招いた費用や損害についての最終の負担者は、信託財産であり、かつこれに限られることとなります。従って、信託財産に求償しても不足がでる場合や換価困難な場合には、受託者は第三者に対し自己の固有財産から支払いを行ない、債務を履行することになり当該履行部分について、受託者の求償の途はなくなることとなります。受託者は「信託財産の価格を考慮して債務を負担すべきであり、それを怠った以上、負担を負うのはやむを得ない」<sup>(9)</sup>からであります。

(ロ) 自益信託についての一般原則の適用除外について

委託者が同時に受益者である自益信託については、以下に述べます理由から、上の一般原則は適用できないものと考えます。

すなわち自益信託の場合、受託者は信託財産に求償しても不足がでるときには、委託者および受益者に対して求償することが可能になると解します。

(理由)

自益信託は、委託者の利益のために委託者の財産の管理を目的として受託者に財産権を移転するという信託形態であり、当然のことながら第三者たる受益者の存在を想定していないのであり、委託者個人の財産管理機構を作り出そう

とするものであります。

このことから、自益信託特有の法理がみられるのであり、その典型的なものとして次のことが挙げられます。

- ① 占有・権利の瑕疵の承継<sup>(10)</sup>や対抗問題における「第三者」たる資格の否定は、自益信託ないし実質上これと同視すべき場合に限定されること<sup>(12)</sup>。

自己の利益のために信託を設定したのであるから、信託財産の独自の地位を認める必要性が存しないと解されるからであります<sup>(13)</sup>。

- ② 自益信託の場合は、信託行為の効力発生と同時に委託者自身が受益権を取得すること。

このように解することが、自益信託の「当事者の意思に合する」<sup>(14)</sup>からであります。

信託法第7条は、受益者として指定されたものを保護するために「当然信託ノ利益ヲ享受ス」と規定していますが、自益信託の場合、委託者は利益を「享受ス」というよりも、積極的に受益権を取得するということになります。

- ③ 「委託者カ信託ノ利益ノ全部ヲ享受スル場合」には、委託者はいつでも信託を解除できること<sup>(15)</sup>。

「信託目的の設定者であり、しかも信託財産の実質的帰属者たる者が信託の終了を欲する以上、これを妨げる理由がない」<sup>(16)</sup>からであります。

これらの法理は、自益信託の場合、委託者は自らの利益のために信託を設定するものであり、自己の財産権を自己の支配圏内から離脱させる行為が第三者たる受益者<sup>(17)</sup>のためにはではなく、自らの利益のために行なわれること、すなわち、信託財産の独立性創出の契機が稀薄になっていることによるものであります。

このことから、信託財産を中心として構成された法律関係である信託の原則的特質は、変容し、委託者(=受益者)と受託者の人的関係(「受託者を信頼してこれに名義を与えるという個人的要素」)<sup>(18)</sup>が強く前面に現れてくると言わざるを得ません。その結果、委託者(=受益者)と受託者間の法律関係(内部関係)に関

しては、まず、第一次的に「信託両当事者の意思」が優先されるのであって、法主体としての信託財産からのアプローチは、第二次的位置に置かれるものと考えます。

自益信託の内部関係で優先されるべき「信託両当事者の意思」は、信託の設定が委託者（＝受益者）の利潤追求（事業経営）を要素とするものであるから、その反面としての委託者（＝受益者）の利潤追求（事業経営）に伴うリスクに関しても、利益の帰するところ、すなわち委託者に、帰属することが前提とされていると解さざるを得ません。

自益信託の内部関係で、信託財産の独立性を強調すると委託者（＝受益者）は、信託財産の価格の範囲で責任を負い、自己の利益の存する限り義務を負担するということになります。

自らの利益のために、自らの財産管理機構を作り出した信託設定者の責任を以上のように限定的に解することは「信託両当事者の意思」および「公平の原則」がこれを認めないと解します。

なお、英国の信託に関する判例<sup>(19)</sup>によれば、次の場合は受託者の補償を受ける権利は、信託財産を超えて受益者に人的に拡大するとしています。

- ① 受託者が受益者の懇願を受けて信託を引き受けたとき
- ② 受益者が信託の設定者であるとき

そして、Keeton 教授は、②の場合について「かかる場合には、受託者は受益者の指示を実行する代理人に過ぎないから<sup>(20)(21)</sup>である」と説明しています。

この信託に関する英国の判例法理は、ここで問題にしている自益信託特有の法理の展開に十分示唆を与えているものと考えます。

以上により、自益信託の場合には受託者は信託財産に求償しても不足がでるときなどは、委託者および受益者にたいして求償することが可能になると考えます。

なお、土地信託の実務においては、信託契約において委託者＝受益者が最終負担者である旨特約<sup>(22)</sup>することで問題点の解消に努めています。

- (1) (社) 信託協会調査(61年3月末現在)によると、受託件数305件の内、信託期間10年以上20年未満が104件、同20年以上30年未満が143件となっている。
- (2) 信託法第25条後段、第36条。
- (3) 四宮和夫「信託法(増補版)」26頁。
- (4) 四宮和夫・同上書 138頁。
- (5) 受託者の債務は、相手方保護のためであるから、相手方との特約によって責任を信託財産に限るとする有限責任契約は可能(四宮和夫・同上書 138頁、参照)。
- (6) 池田寅二郎「担保付社債信託法論」235頁、入江眞太郎「全訂 信託法論」326頁。
- (7) 三淵忠彦「信託法通釋」170頁。
- (8) 青木徹二「信託法論」282頁、285頁、四宮和夫・前掲書 139頁、141頁。
- (9) 四宮和夫・同上書27頁。
- (10) 四宮教授は「自益信託の場合には、信託の主要な目的は財産の管理に求めるほかはなく、受益権の第三者への処分が信託設定の主目的であるという」英米法の原則は「そこには存在しない」として「英米法ではあまり重視されない自益信託は、わが国では重要な機能をいとなんでいるだけに、自益信託の場合の理論をもつと探究する必要がある」とされている(四宮和夫「信託は受託者が欠けても失効しない」(信託復刊61号、25頁))。
- (11) 信託法第13条参照。
- (12) 四宮和夫・前掲書80頁以下。  
なお、多数説は他益信託の場合も含める。
- (13) 四宮和夫・同上書 81頁。
- (14) 四宮和夫・同上書 150頁。
- (15) 信託法第57条。
- (16) 四宮和夫・前掲書 166頁以下。
- (17) 細谷祐治「信託は受益者に損失を与ふことを得ないとは、信託当事者が第三者たる受益者に対し斯の如き損失負担の信託を強制し得ずとの意」であって「自益信託にありては反対に別段の意思表示なければ……信託財産を以て受託者が補償を受けたるも尚ほ、不足せる信託上の費用損害……に関しては、受益者(=委託者)が、補償の義務があるとされる(細谷祐治「信託法理及び信託法制」443頁以下、傍点筆者)。

- (18) 四宮和夫・前掲書 29頁以下。
- (19) 小山賢一「英国信託法における受益者の補償義務」(大阪経大会論集第60号所収, 89頁以下参照)。
- (20) Keeton and Sheridan, *The Law of Trusts*, 10th ed., p. 323
- (21) 大阪谷教授は米国のビジネストラストにおける, 受益権の有限責任性に関して「もしも, 受益者が信託事務の処理について指図する権限を有するならば, 受益者は人的無限責任を負うものと判決せられるのが, 普通である」と述べられている(大阪谷公雄「ビジネストラストの諸問題」(信託復刊19号, 11頁))。
- 米国のビジネストラストの議論をわが国に直接持ち込めないにしても, 自益信託においては受益者(=委託者)に指図権が留保されているため, 受託者の委託者=受益者への信託財産を超える補償請求の論拠として参考にできる。
- (22) 別添「土地信託契約証書例」第4条, 第5条第3項, 第10条第1項後段および同条第2項, 第17条第1項, 第18条第3項第(3)号②参照。

#### 4. 複数委託者間の法律関係

最後に複数の土地所有者がそれぞれ委託者となる場合の法律関係<sup>(1)</sup>の問題を検討します。

土地信託は, 隣接する複数の土地所有者が土地区画整理事業や市街地開発事業などの大規模共同事業を行なう場合の新しい手法としても注目を集めています。これは, 土地信託が信託銀行の総合的信用力及び併營業務として長年培ってきた不動産事業に関するノウハウをバックとして信託の持つ担保性<sup>(2)</sup>をもフルに活用して, 土地信託独特の資金調達力を巧みに組み合わせることにより, 信託の法理を土地の高度利用・都市の再開発へダイナミックに<sup>(3)</sup>応用しようとするものであるからです。

ところが, 信託法には複数委託者間の法律関係につき直接には何らの規定がありませんので, 具体的な案件について信託法の条文の適用や信託契約を締結する場合に, 種々の疑問が出てきます。これらの諸疑問は, 土地信託の実務の展開の過程で個々に合理性を見出し, 客観的法理の構築がなされていくべき将来的研究課題だと思われまますので, ここでは研究課題を紹介するにとどめ, 信

託法の規定と関連の深い信託財産(土地等)の合同運用の可否について、検討を行なうことにします。

複数土地所有者が各々の土地を信託する方法としては

- ① 個別所有のまま各単独所有土地を個々に信託する<sup>(4)</sup>方法
- ② 信託前に地権者間で予め土地等を共有化しておき、共有土地を信託する方法

が考えられますので、複数委託の関係を「同一の信託目的のために複数の委託者がそれぞれ財産権を受託者に信託した関係」と定義して話を進めます。

(1) 研究課題

- ① 信託法が委託者に与えている諸権利について、各委託者が単独で行きうるか。また信託財産に対する権利は、自己の信託した財産を超えて行なうことが可能か。建設された建物等に対しては、どのように権利を行使しうるか。

(例) (ア) 信託財産の執行に対する異議権(信託法第16条)

(イ) 信託財産管理方法変更請求権(同23条)

(ウ) 信託違反による損失填補・復旧請求権(同27条・29条)

- ② 当初各委託者により信託された土地は、信託目的に従い管理運用され、他の土地と結合し、その土地の上に建物が建設され、賃貸ビル等として運用される状態を前提とした場合、信託終了により残存する信託財産は各委託者にどのように帰属する<sup>(5)</sup>か(信託法第62条)。
- ③ 信託契約の解除や信託条項の変更について、つねに委託者全員の合意を必要とするか。信託契約により多数決原則を採用できるか。
- ④ 委託者の事務処理費用、信託報酬支払義務は信託目的の同一性から、債務全体について連帯債務となるか。
- ⑤ 信託財産に権利または物の瑕疵が発見され、プロジェクトが途中で中止された場合、その委託者には受託者との関係ならびに他の委託者との関係で、どのような責任が発生するか。
- ⑥ 複数委託の信託関係を複雑にさせないための方策として、受益権が譲渡

される場合は、委託者の地位も同時に受益者へ譲渡されるとすることは可能か否か。<sup>(6)(7)</sup>

## (2) 複数土地の合同運用

複数委託者から信託された個々の財産(土地等)は、統一的信託目的のために結合され、<sup>(8)</sup> 価値的に個別性をなくし、より高度な利用可能性を創出します。<sup>(9)</sup> また、建設された建物に対しては、個々の財産は一体となって建物存立根拠を提供します。

すなわち、複数委託者から信託された個々の信託財産は、統一的信託目的のために受託者により合同管理・運用されていくことになります。ここで、信託法第28条の分別管理義務との関係が問題になります。

複数土地所有者が各々の土地を信託する方法としてはすでに述べました通り次の2つが考えられます。

- ① 個別所有のまま各単独所有土地を個々に信託する方法
- ② 信託前に地権者間で予め土地等を共有化しておき、共有土地を信託する方法

この②の方法では、分別管理義務は問題となりません。①の方法は、信託された委託者個々の土地が合同運用されることになり、分別管理義務との関係を検討する必要があります。

信託法第28条の解釈につき、これを強行規定と解釈すると①の方法で受託した土地の合同運用・管理も許されなくなりますが、固有財産・信託財産間の分別管理については、常に強行規定性があると解し、信託財産相互の間では絶対的な強行規定と解する必要はないと<sup>(10)</sup>考えます。つまり次の条件を満たしている①のような土地信託は当事者の合意により合同運用が認められると<sup>(11)(12)(13)</sup>考えます。

- 信託財産の客観的評価が容易であること。
- 信託の目的・管理方法が同一であること。
- 信託終了の際の分配の公平を期しうること。

従って、①の場合には、各受益者ごとの計算を明らかにすれば足りるのでは

ないかと考えます。

なお、土地信託実務を遂行する立場からは、同一信託目的でなされる複数の地権者による土地信託では、信託された複数の土地は、目的的に拘束を受けた一団の土地として、1個の信託財産を構成するとする考え方も有力になっています。この考え方によりますと、複数の土地は1個の信託財産の構成物となり信託法第28条の分別管理の問題はなくなります。いずれにしても、信託法には、複数委託者間の法律関係につき、直接には、何らの規定がないため、実務遂行の過程で、その合理性の検証が必要であり、今後の課題であります。

- (1) 本項においては、今村和夫「多数当事者間の信託関係について」（信託法研究第8号所収）を全面的に参考にさせていただいた。
- (2) 信託の担保的効力につき、武藤達「設備信託について（担保のための信託）」（信託法研究第4号所収）参照。さらに実際の事例を類型化して紹介されたものにつき、米倉明他編「金融担保法講座(1)」所収、武藤達「信託の担保的利用の現状」参照。その94頁以下で氏は「信託財産の安全地帯であることに着目して、当事者間の契約の意図する目的をより確実に達成する手段として」等価交換を目的とする土地の信託を紹介している。

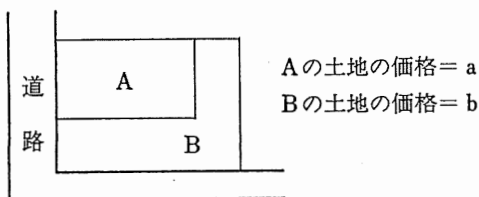
実務上では、この他に、開発用地の買収にも信託が担保的に利用され実績を上げている。
- (3) 国公有地の有効利用に土地信託制度を活用するにつき、昭和61年1月10日「国有財産中央審議会」の答申および同年1月17日自治省公有財産の有効活用等に関する調査研究会の「公有地への土地信託制度の導入について」の研究報告を受けて、昭和61年5月「国有財産法の一部を改正する法律」及び「地方自治法の一部を改正する法律」が成立し、所要の法制度の整備が図られた。
- (4) 1個の信託契約書で同時に行なわれる場合もあるが、論点を明確にするため①に含まれているものとする。
- (5) 信託契約において、帰属権利者を指定した場合でも、帰属のさせ方に難しい問題が出てくる。

建物をとりこわした上で、各委託者が当初出捐した土地等を返却することは経済合理性に合わない。さらにテナントが存在する時は、事実上、無理であ

### 土地信託にかかる信託銀行業務遂行上の諸問題

る。信託財産を換価処分して、金銭交付する方法が経済合理性に合うが、この方法は各委託者の当初の意思が土地を実質上保有した状態での有効活用であることを考え合わせると、委託者のニーズと合致しない場合が出てくる。実務上の大勢は、当初の各信託財産を価格評価し、共有持分概念で対処しているようである。

- (6) 四宮和夫「信託法（増補版）」補遺 14頁参照。
- (7) 信託法研究会による信託法改正試案（第4試案）の、第33条の5において「委託者が信託の利益を受ける場合においては、受益証券を取得した者は、その取得により委託者の地位を承継する」としている。
- (8) 次のような場合AとBを一体として不動産鑑定評価を行なった場合の価格は、aとbの合計より高くなる。



- (9) 上掲注(8)の設例で、AはBとの結合により二方道路に接することにより、BはAと結合することにより、不整形な地形が補正され、一体として建物建築に際し、容積率等を有効に利用できる。
- (10) 四宮和夫・前掲書補遺10頁以下。
- (11) 新井誠「土地信託の仕組みと問題点」（土地住宅問題 137号、33頁）、河合慎一郎「実務家から見た信託業関係法令の問題点」（信託法研究4号、76頁）。
- (12) 信託法研究会、信託法改正試案（第4試案）第28条は、
  - 「① 受託者は、信託財産を固有財産及び他の信託財産と分別して管理しなければならない。
  - ② 信託財産相互間では、信託行為に別段の定めがある場合、又は重要な事実を示して受益者の承認を得た場合には、前項の規定を適用しない。ただしその信託財産については、各別に帰属及び割合を明らかにすることを要する。」としている。
- (13) 信託の登記のされている不動産についての合併の登記申請は、信託法第28条の規定に反するとして、受理できないとする登記実務上の取扱は疑問である。

(昭和48年3月16日付 総第一二四〇号 大阪法務局長照会, 同年8月30日付  
法務省民三第六六七七号民事局長回答)

#### IV おわりに

以上, 土地信託にかかる業務遂行上の諸問題につき, 信託法との関連において, 受託時の問題と最終段階の問題を中心に実務に携わる者の立場から検討を行なってみました。

最初にも述べました通り, 土地信託の実務は未だ緒についたばかりであり, 研究課題は山積しております。複数委託者間の法律関係においては, 実例が少なく検証が不十分な感はまぬがれません。

また, 受託者の第三者に対する債務の最終負担者に関する自益信託特有の法理の検討は, 受託者側に立った一方的な考え方とのご批判もあろうかと思われませんが, 営業信託展開の場面では切実な課題であります。

諸先生ならびに, 諸先輩がたの今後の研究を切にお願い申し上げる次第です。

ご清聴ありがとうございました。

#### 附 記

本稿は第11回信託法学会において発表の機会を与えられました原稿をほぼそのままでの形で掲載させていただいたものであることをお断わりいたします。

学会における本報告後, 拙い発表にもかかわらず多くのご質問, ご教示を賜わり, また当日ご司会をいただいた慶応義塾大学の田中實先生には研究発表の原稿作成の時から, ご指導を賜わり, ここに深く感謝申し上げます。

なお, 当日, ご質問あるいはご教示賜りました諸点のいくつかにつきましては, 本稿において言及させていただきました。

(東洋信託銀行住宅営業部分譲開発課課長)

## 土地信託契約証書例

〇〇〇(以下委託者という)は、東洋信託銀行株式会社(以下受益者という)との間に締結した、昭和 年 月 日付「土地信託基本協定書」に基づき、下記条項の信託契約を締結した。

(信託の目的)

第 1 条 委託者は末尾(1)記載の土地(以下「信託土地」という)を、受益者のために末尾(2)記載の概要の建物(以下「信託建物」という)を建築し、これを賃貸することを目的として信託し、受託者はこれを引受けた。

(信託契約期間)

第 2 条 この信託契約の期間は、契約締結の日から昭和 年 月 日までとする。ただし、委託者・受託者協議の上、信託契約の期間を延長することができる。

(信託等の登記)

- 第 3 条 この契約締結後遅滞なく、信託土地について委託者から受託者への所有権移転登記および信託の登記を行うものとする。
2. 受託者は、建物完成後遅滞なく建物表示登記および所有権保存の登記ならびに信託の登記を行うものとする。
  3. 前2項の費用は委託者が負担する。

(受益者)

第 4 条 この信託の当初の受益者は委託者とする。

(受益権の譲渡、承継、質入)

- 第 5 条 受益者は受託者の承諾がないかぎり、この信託の受益権を譲渡し、または質入れすることができない。
2. 受益権の譲渡または承継により受益者が変更になった場合、受益者変更の手續に要する費用は、受益者の負担とする。
  3. 受益権の譲渡または承継を受けたものは、受益者の権利および義務を承継する。

(建物の建築)

- 第 6 条 受託者は、受益者のために末尾(2)記載の概要の信託建物を建築するものとする。
2. 前項の建築を請負わせる建設会社は委託者と協議のうえ受託者が決定する。

3. 受託者は、建設会社と締結する建築請負契約ならびに変更契約の内容に関し、あらかじめ委託者と協議するものとする。

(建築資金等の借入および担保提供)

第 7 条 受託者は、信託財産を担保に供しまたは供さずして前条第 1 項の建物の建築に必要な資金を借入れることができる。

この場合他の信託財産の受託者としての東洋信託銀行株式会社から借入れることもできるものとする。

なお、この場合受託者はあらかじめ委託者および受益者に借入の条件を通知し、その同意を得るものとする。

2. 受託者は、前項の借入金の担保として、信託土地および信託建物に抵当権または根抵当権を設定することができるものとする。
3. 受託者は第 1 項の借入金の担保として、第 9 条第 4 項の保険金請求権に質権または根質権を設定することができるものとする。
4. 前 3 項の規定は、信託事務処理に必要な資金を借入れる場合および信託建物の賃貸借契約に基づき受託者が賃借人より保証金等の金員を受入れる場合に準用する。

(瑕疵担保責任)

第 8 条 受託者は、信託期間中または信託終了後、信託不動産につき発見された瑕疵および瑕疵があることを原因として委託者または受益者に生じた損害等につき、善良なる管理者の注意をもって管理した限り、その責を負わない。

(信託財産の管理方法)

第 9 条 受託者は、信託土地については信託建物の建築および所有のための敷地として管理を行うものとする。

2. 受託者は、信託建物を受託者が相当と認める者に賃貸するものとする。
3. 受託者は信託不動産につき、修繕・保存・改良を行う。
4. 受託者は、信託建物につき受託者が相当と認める損害保険を付する。
5. 受託者は、管理事務の一部を第三者に委任することができるものとする。
6. 信託財産に属する金銭は、運用方法を同じくする他の信託財産に属する金銭と合同して、または単独で預金、貸付信託、指定金銭信託、有価証券その他受託者が相当と認める方法により運用することができる。

(受託者の免責)

第 10 条 受託者は、信託財産の管理運用その他信託事務について善良なる管理者の注意をもって処理するものとする。

## 土地信託にかかる信託銀行業務遂行上の諸問題

受託者の責に帰すことのできない事由により生じた一切の損害は受益者の負担とする。

2. 受託者は、受託者の責に帰すべき事由による場合を除き、事由の如何を問わず、信託財産について生じた価格の下落その他の損害について責を負わない。

(信託収入、信託支出および信託収益)

第 11 条 信託財産の管理運用から生ずる 賃貸料、入居保証金等一切の収入および受託者が信託財産の管理運用のために行う借入等により調達した資金ならびに第12条第1項但書に基づき請求した資金を信託収入とする。

2. 信託財産につき支払われる建物の請負代金、借入金の返済金、借入金の利息、公租公課、営繕費用、火災保険料、第9条第5項の一部委任のための費用、都市計画事業等による受益者負担金、その他の賦課金等、その他信託事務の処理に必要な諸費用を信託支出とする。
3. 前項の信託支出には、借入金の返済、租税公課の支払、建物の補修、その他将来発生する支出に充当するため、信託財産の中に留保される引当金または準備金を含むものとする。
4. 第2項の信託支出には、受託者が信託事務の処理に関し、自己に過失なく受けた損害に対する補填金を含むものとする。
5. 信託収入から信託支出を差し引いたものを信託収益とする。

(諸費用)

第 12 条 信託支出は信託収入から支弁する。

ただし、受託者は信託支出に充当する資金を、委託者または受益者に対し、その都度もしくはあらかじめ請求することができる。

2. 受託者がやむを得ず第1項の信託支出を立替えたときは、受託者は立替額に対し年14%の割合で計算した利息金を請求することができる。

なお計算方法は、年365日の日割計算とする。

3. 前項の立替金の返済および利息金の支払については、第1項に準じるものとする。
4. 第1項、第2項については、受益者が複数の場合連帯して支払うものとし、受託者は受益者のうち一人に請求すれば足りるものとする。

(信託財産の換価による諸費用の充当)

第 13 条 信託支出を信託収入から支弁できず、かつ委託者または受益者が信託支出の支払いに応じないため、信託不動産を処分しなければ信託支出の支払いができないときは、受託者は一般に相当と認められる方法・価格をもって信託不動産の一部また

は全部を売却し、その売却代金をもって他の債権者に先立って、これらの支払いに充当することができるものとする。

(信託の計算および収益の交付)

第 14 条 この信託の計算期日は毎年 月の各末日および信託終了のときとし、受託者は当該期の計算書を作成して受益者に報告する。

2. 信託収益は、各計算期日の翌営業日以降、領収証と引換えに受益者に金銭をもって交付する。

(修繕積立金)

第 15 条 受託者は、信託不動産の修繕・保存・改良の費用の一部または全部に充当するため、毎計算期に信託財産から引当金を積立てることができる。

2. 前項の修繕引当金は、受託者が信託不動産の修繕・保存・改良を必要と認めた場合にはこれを取崩し、その費用に充当することができるものとする。

(信託報酬)

第 16 条 信託報酬は各計算期間の賃料収入に対し %の割合とし、受託者は各計算期日および信託終了のときに信託財産から支払を受け、または受益者に請求することができるものとする。なお、建設年度の土地の管理に関する信託報酬は、固定資産税評価額の %相当額とする。

2. 信託事務の処理に関して、著しく手数を要するときは、受託者は受益者と協議のうえ別途相当の信託報酬を信託財産の中から受入れ、または受益者に請求することができるものとする。

3. 第 9 条第 5 項に基づき、受託者が第三者に事務の一部を委任した場合の費用は、信託報酬には含まないものとする。

(信託契約の解除)

第 17 条 この信託契約は解除することができない。

2. 前項の規定に拘らず、経済情勢の変化その他相当の事由により信託の目的の達成または信託事務の遂行が不可能もしくは著しく困難となったと受託者が認めたときは、受託者は委託者および受益者に対する通知をもってこの契約を解除することができるものとする。

3. 第 1 項の規定に拘らず、委託者または受益者より第 7 条の借入金債務および利息の全額の弁済を条件として契約の解除を申し出たときには、この契約を解除することができるものとする。

4. 前 2 項の解除によって生じた損害については、受託者はその責を負わない。

土地信託にかかる信託銀行業務遂行上の諸問題

5. 前項の解除手数料は、信託不動産の固定資産税評価額の %相当額とする。

(信託の終了および元本の交付)

第 18 条 この契約は、信託期間満了のとき、または前条第 2 項によりこの契約が解除されたときに終了する。

2. 信託が終了したときは、受託者は最終計算を行い受益者の承認を得るものとする。  
3. 信託財産は、前項の承認を得たのち、信託終了日の翌営業日以降、領収証と引換えに次の通り受益者に交付する。

(1) 信託不動産については、現状有姿のまま受益者に引渡し、信託の登記の抹消および受益者への所有権移転登記を行うものとする。

(2) 信託不動産以外の資産は金銭または現状有姿のまま交付する。

(3) 借入金債務、敷金・保証金の返託債務、その他の債務については次の通りとする。

① 敷金・保証金の返還債務は、賃借人の同意を得て受益者が承継し、受託者は債務の履行の責を免れるものとする。

② 借入金債務その他の債務が残存するときは、債務の期限の如何に拘らずその債務の弁済に充当するための資金として、受託者は信託財産に属する金銭よりその資産を支弁して留保し、さらに不足あるときは受益者がその資金を受託者に預託するものとする。

ただし、債権者の同意を得て、受益者が借入金債務その他の債務を承継し、受託者の責を免れしめることを妨げないものとする。

4. 受託者は、やむを得ない事情により前項各号により信託財産を交付することができないと認めたときは、一般に相当と認められる方法・価格をもって信託財産の一部または全部を売却し、その売却代金をもって前項第 3 号の債務を清算し、またはその弁済に充当するための資金を支弁して留保し、その残額を受益者に交付する。

5. 信託終了に関する費用および信託終了後に支払を要する費用は、全て受益者の負担とし、受託者は受益者に請求し、または信託財産から支弁できるものとする。

(印鑑の届出)

第 19 条 委託者および受益者は、それぞれの印鑑をあらかじめ受託者に届出するものとする。

2. 受託者が、領収証その他の書類に押印された印影を前項の届出印鑑と照合し、相違ないと認めて元本または収益の交付、その他の処理をしたときは、印章の盗用、偽造、その他事情の如何に拘らず、そのために生じた損害について、受託者はその責を

負わない。

(届出事項)

第 20 条 委託者・受託者またはこれらの相続人は、次の各号の場合には遅滞なくその事実を書面によって受託者に届出のうえ、所定の手続を行うものとする。

- (1) 信託契約証書、もしくは届出印章を喪失したとき。
  - (2) 委託者・受益者もしくはその代表者・代理人の住所・氏名行為能力に変更が生じたとき、死亡したとき、または届出印鑑を変更しようとするとき。
  - (3) その他信託契約に関し、重要と認められる事項に変更が生じたとき。
2. 前項の届出が遅れたことにより生じた損害については、受託者はその責を負わない。
3. 第1項の届出を怠ったため、受託者からなされた通知等が延着し、または到達しなかった場合には、通常到達すべきときに到達したものとされても、委託者・受益者およびこれらの相続人は異議を述べない。

(契約に定めのない事項の処理)

第 21 条 信託事務の処理に関し、この契約に別段の定めがない事項については、受託者は委託者および受益者と協議のうえ処理するものとする。

2. 信託事務取扱の詳細については別途事務取扱規定を定めることができる。

(合意管轄)

第 22 条 本契約に関して争いが生じた場合には、〇〇地方裁判所を管轄裁判所とする。

本契約を証するため正本2通を作成し、委託者および受託者が各1通を保有する。

昭和 年 月 日

委 託 者

受 託 者

物 件 の 表 示

(1) 土 地 の 表 示

(2) 予 定 建 物 の 表 示

以 上

