

研究紀要

# 高齡經濟安全之促進

## 長照制度下不動產信託之適用\*

黃信雄\*\*、葉婉如\*\*\*

收稿日期：2024 年 11 月 19 日

接受日期：2025 年 6 月 11 日

---

\* DOI:10.6164/JNDS.202506\_24(2).0003

\*\* 國立成功大學法律學系博士研究生、黃信雄地政士事務所所長。

E-mail: jog2160@yahoo.com

\*\*\* 國立成功大學法律學系副教授。

E-mail: wanjuyeh@mail.ncku.edu.tw

## 摘 要

財產所有人在邁向高齡之際，身體與心理逐漸失去原有健康的功能，對於其財產守護與支配之權利逐漸鬆弛而力有未逮，形成財產所有人管理處分權的停滯，更甚者淪為詐騙集團剝削對象，財產中不動產方面可能影響高齡者居住安定或利用價值減損，不動產管理處分所需的專業與評估複雜，一般民眾尚難以準確分析更遑論高齡身心失能者，對於欠缺或喪失管理處分能力之所有人，將不動產信託給可為信任之人將可緩解該部分之遺憾。

目前政府對於高齡者注重在身心照顧方面的政策，對於高齡者財產如何使用與維護多未觸及，畢竟是屬於人民個人權利，不宜直接立法干預，如此將可能致使高齡者家庭為財失和，環視現行制度，除高齡者人身照顧政策，財產照顧是否可以透過相關財產法制搭配，建立人身與財產兼顧之制度。

換個思考方位，如果能有效規劃導正，或許能減少社會紛爭，降低不法行為與訟源，減少政府對於長照制度的經濟負擔，將結餘資源移撥到其他社會政策運用，畢竟不能過度期待人民自律自省，惟有透過倡議及修法，短期內透過現有制度思考改善，長期規劃透過修法健全體制，使長照制度進化到人身與財產兼備的照顧制度。身心失能者需要的援助，已不僅止於身體照顧需求，維護其尊嚴與生存的財產照顧，也亟需外界支援與政府扶助以導入正軌。

關鍵詞：長期照顧、經濟安全、不動產信託、身心失能、遺產

## 壹、問題意識及研究範圍

### 一、問題意識

《長期照顧服務法》(下稱長照法)所建立的身心失能者照顧制度(下稱長照制度)。個人因身體與心智失能需要他人協助,才得以滿足生活之需要,其欠缺自給生活的能力可能為身體、可能為心智或兩者兼具。身心失能伴隨影響為管理其財產的能力欠缺或喪失,財產若未有效管理衍生的問題可能為財務自給缺乏、產權維持風險及利害關係人權益受影響等。長照制度所注重的是對於人身的照顧,關於財產維護欠缺完整規範,或許政府不宜直接介入民眾財產管理處分的方法,彰顯出政府政策鞭長莫及之處,但是民眾的需求卻是不得不面對的議題。

人性尊嚴的內涵之一,是個人自主決定,理論上並無年紀之分,個人自主決定所欲支配的範圍,包含人身與財產相關議題,隨著高齡者身心逐漸失能,自主決定能力將逐漸鬆弛所以需要提供協助與照顧。人身照顧方面政府提供長照制度,財產方面當所有人對於其財產管理處分權能力發生減損或喪失時,支持其生活與醫療之財產如不能維持高齡者生命基本需求,難謂對於高齡者之人性尊嚴無傷害,財產支配與擁有為維繫人性尊嚴之要素之一。

維繫人性尊嚴之財產類別多元,概分為動產與不動產,本文以不動產為主軸探討,身心失能者所有之不動產,可能為其賴以居住使用、投資收益或與他人共有等原因而所有,當身心失能者對於其不動產管理處分能力有欠缺時,可能的影響的層面,除個人及親屬居住需求之外,將可能連帶影響投資效益或其他共有人之權益。由此可見身心失能者之不動產,並非「不動」即可相安無事,有效率的管理或處分於此相形重要,只是現行制度欠缺前瞻的規劃,是為本文所欲研究的命題。

## 二、研究範圍

所謂的「高齡者」是社會以年齡為基礎所建構出來的一個人口群體（衛生福利部，2021：25）。其所謂以年齡為基礎是以聯合國衛生組織所定義 65 歲以上老年人口即所謂高齡者。高齡者並非一定屬於長照制度下受照顧之人，須兼具失能狀態，非高齡者亦非一定不屬於長照制度受照顧之人，身心若有失能亦是長照制度服務對象。年齡老化逐漸失能為常見態樣，亦為長照制度主要受照顧之群體，其經濟上之安全維護，將隨著身心失能而鬆弛或喪失，故本文高齡長期照顧與經濟安全之連結，是為將人身照顧與財產維護串連。「人身照顧」部分並非以民法監護或輔助宣告群體為限，畢竟人民身心失能為身體健康的事實狀態，其與法律評價行為能力制度須經裁定宣告確認非必然一致。在「財產維護」部分，是以身心失能者所有之不動產為維護範圍，排除動產之範圍，畢竟不動產管理處分相對於動產而言較為複雜且專業，對於維護高齡者居住安全、重大資產保護及政府推行在地老化政策等更顯重要，所以本文在高齡經濟安全整體架構下，將不動產信託獨立專文討論。

## 貳、長期照顧制度

長照制度中延伸到維護高齡者之經濟安全，首要認知長照制度所建置內涵，並了解受照顧者之身心失能者所面對之財產問題，本文先從長照制度的認識展開討論。

### 一、長照制度概說

按長照法第 3 條第 1 款規定：「長期照顧：指身心失能持續已達或預期達六個月以上者，依其個人或其照顧者之需要，所提供之生活支



持、協助、社會參與、照顧及相關之醫護服務。」立法理由為參考德、日等國之經驗，於第 1 款界定長期照顧之服務對象為身心失能持續已達或預期達 6 個月以上，且狀況穩定者，不分年齡、族群及身心障礙別均屬之。以上為我國對於長照制度之定義性規定。是以界定服務需求對象及提供服務照顧範圍，是「以人為本」為照顧需求之立法目的，對於身心失能者所可能面對需求的欠缺，提供協助者除政府主導政策之外，尚有醫療單位、社區關懷、金融機構及社會相關單位支援，以補充身心失能者的家庭照顧能力不足之處。

### (一) 身心失能者定義

長照法第 3 條第 2 款規定：「身心失能者：指身體或心智功能部分或全部喪失，致其日常生活需他人協助者。」是本法對於身心失能者所作的定義性規定。身心失能的屬性，歸納特徵如下。(1) 生理或心理部分或全部失去正常功能，造成日常生活中活動機能的限制。(2) 日常生活中自理能力不足，欠缺獨立生活的能力。(3) 社會角色功能的障礙（鄭伊萍，2013：131）。身體或心理的限制與障礙是身心失能者的特徵，在長照 2.0 政策服務對象除長照 1.0 之外擴及納入：50 歲以上輕度失智症者、未滿 50 歲失能身心障礙者，65 歲以上衰弱老人及 55～64 歲失能原住民等（衛生福利部，2016：51）。服務對象可見仍以高齡老人居多，亦包含 49 歲以下身心障礙者，可見其涵蓋範圍相當廣，充分發揮照顧身心失能者之政策。然而「身體」機能有部分失能未必不能管理處分其財產，「心智」失能者則視其程度可能對於其財產處分決策產生障礙，甚或不能自主決定。

### (二) 長期照顧提供的功能

長期照顧是因為「身體失能」（disability）導致身體功能產生障礙或「不能」（inability）時，需要接受相關機構長期持續的服務，以提供

醫療、保健、護理、生活、個人與社會支援（含經濟安全）之全人照顧（王淑貞，2015：10）。主管機關基於社會福利的理念，對於身心失能者因欠缺正常人原應有的身體或心智功能，填補其需求不足部分提供輔助，使其不因身心失能而喪失妥善的照顧致使衍生其他社會問題，身心失能者所應受的照顧是持續且多面向，非一般家庭有限的人力、物力及欠缺專業所能負荷，所以照顧身心失能者所產生的效益，非獨善身心失能者個人，而是兼及其親屬減少照顧負擔。

## 二、身心失能者行為能力

私法自治的展現主要藉由法律行為來實現，私法自治的理念在於自我決定與負責，行為人具備對於事務能正確識別及法律效果能預見之能力，是行為人所應具備之行為能力（王澤鑑，2024：402）。身心失能者對於財產管理處分能力，與行為能力攸息相關，雖不必然喪失行為能力，但是需視其身體或心智狀態來個別判定其行為能力是否有受影響及程度，以下本文分別就身心失能者行為能力說明。

### （一）身心失能者生命軸線

「健康餘命」是指一個人死亡前扣除不健康身體狀態、生活無法自理的年歲後實際的壽命（PRITE 政策研究指標資料庫，2020）。內政部會定期公布國人平均餘命（內政部統計通報，2023）。平均餘命扣除健康餘命，就是不健康生存年數，身理狀況包括失能、臥床、慢性病纏身等（楊聖旺，2021）。不健康生存年數之人既然身心狀態已然衰退，則其身心狀態的減損程度將可能影響其行為能力。若將平均壽命分成「健康」及「不健康」兩部分觀察，依衛生福利部統計歷年「不健康餘命」年數，2012 年為 7.95 年，隔年大幅增加到 8.24 年，之後幾年多在 8.3 年至 8.4 年之間，2019 年增至 8.47 年，為過去 8 年高點，代表部分長壽的人，生活品質不一定好。由此可見國人平均不健康餘命有

8年多之時間，該族群的老人即有可能為長照制度定義下的身心失能者，在此期間其與管理處分不動產有關的行為能力，將不若健康人一般思慮周全，當一個人從健康跨越到不健康階段時，意思能力將會受到影響。

## (二) 行為能力與意思能力

「意思能力」(mental capacity)，以行為能力及責任能力為基礎，是行為人判斷自己行為所可能產生何種結果之精神能力。各別法律行為所需的意思能力不同，意思能力的有無是按照法律行為種類與個案來判斷，並非以行為能力的有無來判斷（王敏真等，2019：113）。行為能力與意思能力在某些情況下非必然畫上等號，行為能力常為法律所賦予的能力，意思能力須就個人心智狀態及對於不同法律行為分別判斷。意思能力既是行為人從事法律行為上之精神能力，與個人心智能力有關，而且每個人並不相同（蘇惠卿，2016：103）。身心失能者精神力不若心智正常者，由於體力衰退意思能力欠缺在日常生活中時而可見，其所為之法律行為即具有風險性，尤其是財產上的法律行為，實質上雖無獨力完成法律行為之能力，形式上卻被視為具備完整法律行為之能力，欲推翻錯誤的意思表示也將難以舉證，是為身心失能者財產管理處分不得不重視的風險。

## (三) 受監護宣告或輔助宣告

現行民法關於成年人行為能力限制或喪失分別為監護或輔助宣告，長照制度下之身心失能者關於意思能力不足，以致於影響其管理處分財產行為能力之效力，是亟須面對處理的問題，與長照制度相關法律也認知這方面問題的重要性，分別於老人服務法第13條及身心障礙者權益保障法第81條有著相同規定，亦即老人或身心障礙者有受監護或輔助宣告之必要時，直轄市、縣（市）主管機關得協助其向法院

聲請。是促進主管機關提供協助聲請之注意，由此可見監護或輔助宣告對於高齡老人或身心障礙者行為能力，隱含保護其免於行為能力因為喪失或欠缺之情況下，遭他人以違反其意願或權益情形下，以不當方式促使其使用或處分其財產。

聲請監護或輔助宣告的優點分別為。(1) 避免本人判斷能力全無或不足陷入不利益法律行為之拘束。(2) 避免本人的財產被他人不當使用致使將來訴訟糾紛（趙曉芳等，2021：68-69）。多數身心失能者與其親屬同住，縱然客觀上行為能力已達監護或輔助宣告之程度，其同住親屬卻未必會去聲請，以致發生身心失能者財產被特定親屬使用或處分而衍生糾紛，法律雖設想保護措施卻未被積極利用，是為長照制度下身心失能者財產守護機制所可能衍生的漏洞。

法律上雖有監護或輔助制度以維護身心失能者之財產權，聲請宣告程序對於一般民眾而言卻是另一種挑戰。對於保障民眾心智欠缺的法律制度本立意良善，卻因聲請程序繁冗形成非必要就不願接觸的遙遠距離。監護宣告除聲請權人向法院聲請之外，還要經過醫院鑑定及法院裁定，監護宣告經裁定核准後還要開具財產清冊，最後要向戶政機關辦理登記，程序尚需耗費時間與親屬之間的溝通達成共識，在照顧身心失能者已耗費心力的情況下，又要面對繁瑣聲請程序意願可能會降低，採取消極的心態去面對。

### 三、身心失能者經濟上需用

65 歲以上高齡者主要經濟來源來自於：退休金、撫卹金或社會保險一次給付、軍、公、教、勞、國保年金給付、子孫輩奉養、社會救濟或津貼等（衛生福利部，2024：23）。高齡者的經濟收入是維持晚年生活及醫療的來源，從職場退休後仍須有一定的經濟來源才得以維持生計，其收入或資產的用途可能不限於自己需用，在某種情況下可能還要照顧其他人，以下本文分別探討。

### (一) 身心失能者個人需用

身心失能者既然身體或心智部分或全部喪失，除日常生活居住、飲食所必需花費之外，與其身心治療之醫療照護費用、營養品、輔具等，是為維持其基本生活與健康所不可欠缺，一般而言此時身心失能者已經喪失或減損工作能力，維持其基本生活的經濟來源有限，且通常並非由身心失能者支配，而是藉由照護其身心的親屬代為支配其經濟來源，用以支付身心失能者的生活開銷，於此狀態之身心失能者所需要的經濟支援，通常為維持其基本生活或醫療之開銷。基本生活必需品（例如成人尿布、營養品等）、甚或住在安養中心仍是一筆可觀的費用，而此經濟上需求為日復一日持續相當長時間，對於經濟來源有限的身心失能者或其家屬是一筆沉重的負擔。

### (二) 受其扶養者所需用

雖然政府擘劃長照制度受照顧者多為高齡老人，是為人隨著年齡的增長，以致於身體或心智老化的自然現象，老人為有照護需求的族群較無疑問，然而政府長照 2.0 政策服務對象，其涵蓋範圍也包括 49 歲以下身心失能者，該中壯年齡族群多為家庭經濟支柱，多為負擔家庭經濟的一群人，當生命逸出常軌發生意外或疾病，以致於剝奪其本應有的健康或心智能力時，受其扶養的親屬生活上則連帶受有影響，當負擔扶養義務之中壯年人發生身心失能狀態時，原本扶養與受撫養者角色瞬間異位，但是經濟負擔能力卻未必能瞬間轉換，影響所及除身心失能者自身之外，尚連帶影響受其扶養之親屬。

## 四、身心失能者之財產支配權

在法學發展史上雖無財產支配權觀念，但作為財產權與支配權之交集，兩者互為影響，在早期便已存在（李曉春，2009：22）。上述支

配權體系是以物權法為核心，作為支配權分類之概念。所謂支配權，是指權利人得直接對於權利客體支配利用之權利，並得以排除他人干涉之權利（張禎云，2019：21）。身心失能者之財產原得按其意思而支配，不動產部分常見為自行居住、出租他人、借貸、出售等，理論上應由權利人自行支配之權利，卻可能因身心失能未能有效率支配其財產。在於排除他人侵害而言，亦可能因身心失能難以防禦他人對於其權利的侵害，陷入孤立無援的境地，尤其近年詐騙事件無所不在，高齡者常為高風險族群之一。

### （一）支配權的障礙

財產權的支配是以權利人「意思能力」作為支配的準據，然而既為身體及心智失能，尤其在於心智失能部分，其失能程度攸關意思是否健全，影響支配方式正確性或法律行為之有效性。財產權支配主體雖非必須權利人親自為之，至少應經由權利人授權支配，身心失能者活動能力與社會參與性已受侷限，家庭生活尚須仰賴其親屬提供協助，對於其財產支配意思難免受他人左右，所為支配行為雖為權利人之名義，卻可能非其自由意思所欲表達之效果，畢竟親屬代為支配意思恐是身心失能者難以抗拒的壓力，身心已自顧不暇，自主意思恐將退讓。

### （二）排除侵害有限性

身心失能者生活重心須長期仰賴醫療照顧或在有限空間周而復始的生活環境，社會活動參與產生侷限性，知識與專業獲取力有未逮，對於其財產權利維護、管理、處分等支配權行使可能將消極面對，財產權利如為不動產，其用途對於身心失能者可能為其自身及親屬最基本需求的居住，亦可能擴及投資或與他人為共有等因素，倘被他人侵害其權利，例如供自己居住房屋被親屬覬覦、共有人越權使用、借名

登記出名人不承認借名登記關係、鄰地越界占用等，年事已高恐無力或無心爭取其應有之權益，排除侵害性能力薄弱，唯有仰賴其最近親屬或委託管理之他人。管理或處分不動產權涉及複雜法律關係及稅務問題，支配權利人對於不動產須有一定程度的專業與謹慎態度，不動產客體支配權行使目的可能為照護身心失能者生存居住所必須、維繫其照護所需之資金、投資利益之維護等因素，所以影響重大需要審慎管理處分，所以在身心失能者於此階段不宜直接行使其支配權，以免誤信、誤判影響其權益。

### (三) 利害關係人連帶影響

身心失能者一旦對於其支配的財產欠缺管理處分的行為能力，影響所及並非僅有其自身權益而已，與其共有財產者或是權益關聯者將可能連帶受影響，所謂「共有財產者」，例如不動產的共有關係（保存登記或未保存登記建物皆屬之）。所謂「權益關聯者」，例如占有土地權源、借名登記、市（農）地重劃區範圍內之其他土地所有權人、都市更新單元其他所有權人等，影響程度強弱不一，或許可以透過其他法律途徑處理，例如共有物多數決，重劃區或更新單元多數決等，但也可能難以透過法律處理，例如借名登記法律關係無法證明，有無使用借貸、默示分管協議、不定期租賃問題因年代久遠難以證明等。

早期民風純樸，親人或摯友之間，當事人一諾千金，且可能認為書立字據表示不信任或是難於啓齒，不動產管理或處分行為常憑口頭承諾，一切過程常存在於身心失能者腦海中，當發生心智失能又欠缺共同參與見證的親屬時，口頭協議常隨著經過的時間而消逝在過去，無論是代理心智失能者支配財產權之人或是將來的繼承人，無法回溯當初的承諾，只得按現有證據尋求法律處理，一旦對簿公堂則難以再維繫情誼。此外，是否能否回復應有權益還是個問號。

## 五、小結

國家對於人民身體健康權益的保障政策不遺餘力，對於身心失能者的保護分別規定於不同法律，各有主要規範的族群與適用關係，民法對於行為能力鑑別過於制式與被動，監護或輔助宣告須被動接受聲請而受理裁定，所以身心失能人數與受監護或輔助宣告人數不成比例，固然心智失能狀態有程度之分不可一概而論，但卻是與法律行為能力有關，仍須注意。長照法制訂目的並非以民法行為能力做為立法參考，然而縱然是民眾身心已經失能卻不能將其財產置而不顧，管理處分財產有關的行為能力繫於其意思能力，社會福利制度的建立要慮及層面相當廣泛，民眾個人或團體不易做到的事，則須仰賴政府高權去推行，但當政府不宜或尚未直接介入時，則須仰賴民眾自行規劃保護。

## 參、不動產信託制度

不動產是藉由權利人去支配的客體，當受支配的客體交由他人管理處分時，當事人要存有相當信任關係，而此信任關係可能建立在親屬關係、專業託付等原因，倘若進一步將自己的不動產移轉登記給他人管理處分，因登記名義人已經更替，所以了解信託制度的作用及權利義務關係是有必要，以下本文就適於長照使用者之不動產信託主要關聯說明介紹。

### 一、信託制度概說

#### (一) 信託定義與目的

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。」此為我國對於信託的定義。信託的英文是



Trust，「信託」文義內涵，是委託人將事務因為信賴而託付給受託人的意思（謝哲勝，2023：33）。信託與委任雖然都有具備委託人與受託人彼此信任為基礎，顯著差異之處在於信託關係是有財產權移轉的行為，而委任關係則無此限制。信託的目的在於委託人為使受益人得以享有之利益，無論是經濟上或社會上之利益目的，授權受託人得以管理或處分信託財產（溫俊富，2005：121）。信託目的的實現需藉由信託法的架構逐步落實，諸如信託行為合法有效、委託人財產權移轉於受託人、受託人按信託目的管理處分信託財產、受益人取得信託利益、信託終止或消滅時機等，於此架構之下，規範出財產所有權移轉登記於他人所有而代為支配，以滿足受益人權益之制度。民眾對於信託制度的需求與運用原因不一，但相信是認為比自己管理處分更適宜才會做此選擇，高齡者隨著心智衰弱，也是適合信託的族群之一。

## （二）信託功能

學者王志誠（2021：43-51）對於信託的功能有詳細的分析，與高齡者財產維護有關本文摘寫其中三項分別為。(1) 基本功能：委託人將信託財產移轉給受託人，按信託本旨管理處分。(2) 保護功能：為特定人的生活保護或扶養，而防止財產的喪失或減少。(3) 意思凍結功能：信託財產交付後，不因委託人意思能力喪失或死亡主觀因素變化，受託人仍依信託目的管理處分信託財產。本文以為上述信託功能對於身心失能者在一定程度維護身心失能者財產完整性、使用合目的性、照顧永續性等，此皆為高齡者放心將財產交付他人管理處分的重要因素，所維繫者為高齡者經濟安全，藉由經濟安全的保障，更加維繫高齡者生活與醫療無虞。

## 二、信託法之不動產信託部分

信託法對於可供信託之財產類型相當多元，不動產信託並未特別

明文區別，本文就身心失能者不動產信託主要因素說明如下。

### (一) 信託登記

法務部(92)法律字第0920038195號函：「委託人如僅與受託人簽訂信託契約，而未將財產權移轉於受託人，信託仍未成立。」由此可見信託關係為要物行為，在於不動產信託已保存登記之不動產須經登記，信託契約才可謂成立。倘高齡者喪失處分能力，例如受監護宣告或意思能力欠缺，則欠缺處分不動產能力，亦即無法將不動產信託與受託人之能力，則不符合信託成立之要件。

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。」委託人已辦理所有權登記之土地或建築物，要移轉給受託人管理處分須經向地政機關辦理信託登記，才能產生信託法登記對抗效果，以確保受益人之權益。

### (二) 所有權人結構

受託人是信託財產登記名義的所有權人，對於信託財產實質享有利益者是受益人：受託人和受益人是不同身份對信託財產擁有所有權，此即信託關係中存在有雙重所有權概念（王文字，2002：46）。此為概念上述說，我國不動產採登記生效主義，在於信託法卻是採登記對抗主義，在信託登記後所有權人為受託人（形式上所有人），對外公示效果亦同，權利支配與公示外觀僅有一個所有權，受益人為實質所有權人，如欲行使權利，則須透過信託關係約定委由受託人去實現，不得直接對外行使所有權之權能。當身心失能者於成立自益信託時，並不會喪失其實質所有權人之地位，此亦身心失能者欲將其不動產移轉登記受託人心理疑慮之一。

### (三) 管理權、處分權

最高法院96年台上字第2530號民事判決：「信託當事人於不違

反公序良俗或強行禁止之無效法律行為規定下，得自由約定信託財產管理處分內容。」受託人之管理處分權包含對於信託財產之法律行為及事實行為，除非有特別約定將之排除。合法信託關係是將信託財產管理處分權交由受託人行使，交付管理的權限也建議於信託目的明確規範，否則受託人對於信託行為權利義務不明確，有礙於信託目的之完成，甚或逾越權限而為處分，恐傷及受益人之權益。高齡身心失能者於意思能力未嚴重減損前，較能妥善規劃不動產信託受益權的分配，無論自益信託或他益信託都能規劃照顧自己或他人。

### 三、適於長照使用者之不動產信託

我國不動產信託常見類型，概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，視委託人需求相互搭配利用（李智仁，2021：26-27）。長照制度下與高齡失能者有關為管理信託與處分信託，本文分述如下：

#### （一）不動產管理信託

不動產管理信託需求目的可能為保護資產、規避風險、傳承規劃或公職人員強制信託。委託人之所以要將不動產之所有權授予他人管理，除信賴而委任之外，必須受託人對於不動產之專業有所具備，才得以符合委託人對於信託目的之需求，除公職人員財產申報法第7條第1項公職人員依法必須信託之外，其他信託目的需求並未有強制信託之規定，即所謂「明示信託」（express trust），信託關係則由信託當事人意思而制定，預計所欲達成之目的規劃。

受託人於信託關係存續中管理不動產，積極方面是發揮不動產的效益。例如高齡者無耕作能力將農地出租作為支付家庭及設施費用（友清貴和，1991：185）。消極方面是規避風險，除此之外還要按信託目的將不動產歸屬於受益人，在受託人持有期間維持或增加不動產

價值，避免閒置或浪費，不動產常見的管理行為是出租、裝修維護、持有稅的繳納和受益人權益歸屬等。

## (二) 不動產處分信託

不動產處分信託可為約定特定條件下受託人才可以處分，例如信託時受益人為未成年人，當受益人達一定年齡才處分移轉給受益人。或受託人將不動產處分出售以價金分配給受益人為信託目的，有此情形可能為委託與處分之時須間隔一段時間運作，例如不動產處分前須經過修繕或興建以提高價值，需借助其他專業人士提供協助。或不動產共有人眾多分居各地，部分失聯的共有人需要尋找授權統一處理出售事宜及處分權得以行使（至少多數決），甚或辦理繼承登記才得以處分等。將處分前財產信託給受託人統合處理，以求程序之簡便與專業運籌，且不動產交易涉及專業知識，為保障不具交易經驗與專業知識之受益人權益，所以有處分信託之需要。

## (三) 信託財產關係的明確

不動產除委託管理處分之外，不動產內部與外部關係亦應在信託契約擬定時一併說明清楚，以維護委託人及財產關係人之權益，畢竟高齡者在可得預期且不久的將來，心智能力將減損失能，關於財產法律關係亦可能僅存留於高齡者記憶，甚或對於不動產既有的規劃於將來委由受託人去執行落實，例如高齡者與他人之借名登記關係、高齡者繼承而來財產當年被繼承人的囑託、共有人關於共有物使用收益之協議事項、共有物分割如何分配指導、抵押權設定與債權人之債權關係、土地與鄰地越界建築占用關係、土地供親屬使用借貸關係、其他不動產設定物權或債權關係等。不動產關係複雜不若動產單純，信託財產規劃指導在信託法雖未明文規範，卻是實務上務必規劃明確以免將來糾紛，此亦為本文將概括高齡者信託制度之不動產部分，獨立討

論不動產信託之緣由。

#### 四、小結

合法妥善的財產管理制度，必須兼具安全、確實及持續的功能。除信託制度之外，其他財產制度會因委託人死亡或失去意思能力而中斷或難以執行，信託財產不因此而受影響，仍得以按委託人所規劃之目的持續執行（溫俊富，2005：129）。身心失能者倘若死亡，則無需顧慮其經濟安全的維護此非本文所欲探討的範疇，身心失能者失去意思能力則為最可能發生的事由，在身心失能者為維護其經濟安全所設立之信託財產，因已經信託予其信任之受託人，在積極方面可以建置上述安全、確實及持續的功能，在消極方面不致形成無人管領控制的財產任人宰割，本章所說明是希望長照制度導入不動產信託協同辦理，目前法制面雖無長照制度與不動產信託併行之規範，在現有體制下可以思考如何併用及推廣，以符合身心失能者之需求。

### 肆、不動產信託制度併入長照制度

國內關於老人與身心障礙者財產維護欠缺專責法律保護制度，老人福利法以身心照顧為主，社會救助法以財產不足者救濟為主，均欠缺財產保護機制規劃。身心障礙者保護法雖有宣示對於特別群體之財產管理或信託制度，卻未見付諸實行（王文字等，2005b：29）。上述學者在長照制度施行前關於老人或身心障礙者相關法制，已經意識到政府政策對特定弱勢族群財產保護制度不足。長照制度注重對於高齡者人身的照護與安養，屬於對人身的保護制度，不動產信託制度是注重財產權的規劃，屬於對於財產的保護與利用，不動產信託雖然為財產權之一部分，卻可能攸關高齡者自身居住安養或其資產比例較高的部分，不動產的異質性在管理、處分、收益等不若動產的便利性，如

要落實身心失能者財產信託，不動產信託是不可避免的議題，本文以下接續討論。

## 一、身心失能者不動產問題

身心失能者之不動產在其所有權之權能所可以支配範圍，或許有諸多面向可供討論，然而本文無法一一觸及，僅就其身心失能時現況普遍需要之議題而做討論。

### (一) 自主意思的遞減

國人不健康生存餘命平均有 8 年多，身體與心智狀態每況愈下，或許多由其親屬照顧高齡者身體安養與療護，然而照顧高齡者之親屬也可能連財產也一併管理，縱使經高齡者允許代為支配其財產亦非毫無界線，或許僅授權支付高齡者自身醫療照護或特定用途之所需，尚不至於允許處分其不動產，卻可能隨著高齡者身心失能狀態逐漸提高，逐漸對於其財產管領能力鬆弛，我國為保護行為能力固然有監護或輔助宣告制度規範，然而有個前提必須經過向法院為聲請才可受理評估，並未有強制聲請之規定，近親照顧親屬多為將來之繼承人，主觀上或許認為多此一舉，除非其他同為將來之繼承人有疑慮才會提出聲請。

其次，縱然高齡者在還有意識狀態時，曾經充分授權照顧其親屬管理處分其財產，於此情形之下其他同為將來之繼承人亦未必可知，可能於管理處分之後造成其他同為繼承之人的疑慮而生糾紛，衍生糾紛之時高齡者是否有能力說明，甚或於死亡後其他同為繼承之人才知悉此事，高齡者其財產被處分後所可能產生的問題。

是以，高齡身心失能者關於其財產管理處分的意思能力，隨者年齡及身心狀態的老化也隨之遞減，而他人代為管理其財產之需要也隨之遞增，此生命不可避免的課題與急須面對解決的問題。

## (二) 處分限制

對於心神喪失或精神耗弱喪失行為能力之人，民法監護制度由法院設置監護人以管理其財產及身上之照顧（戴瑀如，2018：20）。此為我國對於行為能力所做的限制，亦影響身心失能者自主處分不動產的限制，在於「法定監護宣告」需聲請法院許可。「意定監護」之受監護人則可以約定由監護人自行處分其不動產。「輔助宣告」需得輔佐人同意。此為法律上所有人財產處分限制。法定監護宣告之受監護宣告人財產處分聲請要件須為受監護人之利益，如為其失能前曾扶養人之利益聲請則不符合法定要件，畢竟可能於身心失能前對於家屬即負有扶養義務，因突發因素致使其喪失扶養能力，卻又不得處分其不動產的困境，意定監護則可以事先透過契約約定將來受監護宣告時，其財產可以部份用在其監護宣告前扶養之人，免除法院必須依法定要件裁定的拘束，是值得推廣的制度。

## (三) 信託利益歸屬

信託制度是由受託人為他人財產管理所建置之機制，受託人對於信託財產負有積極管理、處分之義務，免除受益人此方面的負擔，並得以享受管理、處分信託財產所生之利益（王文字等，2005a：13-14）。身心失能者如將不動產信託予受託人，於信託期間委託受託人處理，為達到照顧身心失能者目的，信託類型應以自益信託為主，當然亦不排除他益信託之需要，畢竟身心失能者亦有其想要照顧之人，身心失能者個人於此其間所需的信託利益相當有限，可能僅為與個人有關居住、醫療、照護、生活等必需花費，其他關於不動產信託利益對於身心失能者而言，不動產的看守維護可能比投資獲益更具實益。

## (四) 財產與遺產

身心失能者之財產於其生前，本於其對於財產支配權可以自由處

分，同時其將來的繼承人對於其財產也擁有期待權，即期待成為遺產後而享有繼承權，我國信託之成立以契約或遺囑為之兩種方式，高齡者以契約方式成立信託關係，在其生前可為自己或他人利益規劃。如為遺產傳承雖可為遺囑信託，但須於高齡者死亡後發生效力。生前契約信託出去的財產在「自益信託」部分將來為身心失能者之遺產，在信託期間雖由受託人按信託目的管理處分，當委託人為受益人時，按信託法第 8 條規定：「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。其死亡信託關係並不當然消滅。」所以除信託契約約定於受益人死亡時信託關係消滅，則身心失能者之繼承人繼承其信託利益。生前以契約成立信託在於繼承人而言，於信託期間可以保有信託財產之完整性，於受益人死亡後遺留給繼承人之遺產延續生前完整性，避免身心失能期間財產被處分的懷疑或不公平。

## 二、兩制度的關聯性與套疊運用

本文所謂的兩制度是指「長期照顧服務法」與「信託法」，分別是規範人身照顧與財產信託的法律制度，在現行體制下如何發揮功能以達到高齡者經濟安全的目的，本文以下試行論述：

### (一) 兩制度關聯性

長照法所建置之人身照顧制度與信託法所建置之財產委託制度，在法律上並無直接關聯性，對於同為身心失能族群，在其他法律保護財產規定與信託法產生關連，例如老年福利法第 14 條第 1 項鼓勵老人將財產信託，身心障礙者權益保障法第 83 條鼓勵信託業者辦理財產信託，皆是為意思能力有喪失，鼓勵其財產進入由他人保護狀態，藉由財產的保護以回饋身心失能者安養照顧之無虞。早期立法者非無預見此類問題之重要性，對於民國 104 年後來制訂長期照顧服務法側



重人身照顧政策，未再有相同的保護規範，而產生人身照顧與財產維護分屬不同的法律體系。

## (二) 兩制度套疊運用

按憲法第 15 條：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」生存權及財產權既同樣是憲法位階所保障之權利，落實到法律規範之下應如何制訂規範，才得以實現同時兼顧，以維護人民之權利。高齡者年歲漸老伴隨而來的失能與失智現象，除個人受照顧需求及居住安寧之外，社會上對於高齡者詐騙事件日增，即便為高齡者之親屬，也可能對於其財產侵害，而造成內外不安的老年生活環境（洪令家，2019：96）。可見高齡者財產受侵害的風險除社會上加諸之壓力外，照顧親屬則可能是最親近且最難防備的的侵害者。法制面雖然並未將人身照顧與財產維護併列規範，為維護身心失能者權益，仍非不可倡議以人身照顧為本的長照制度，再輔以財產照顧的信託制度套疊併用，畢竟兩種制度並未排斥適用，只是需要藉由學說及政策的倡議推廣，使長照制度成為「人財兩得」完善制度。

## (三) 兩制度結合之必要性

長期照顧與不動產信託兩制度是否有結合之必要，將影響人身與財產照顧是否可以同時兼顧之問題，本文以下列兩點理由主張如下。

### 1. 政策推廣的必要性

當身心狀態已經不能負荷管理處分不動產能力，卻又不得不面對財產須管理處分的困境，倘容任此種情況繼續發生而政府無所作為是否合理？長照制度建構「長照服務機關」、「長期照顧管理中心」、「長照服務體系的長照人員」為政府建構良善人身照顧的組織及成員，日復一日接觸身心失能者且能體會其需求，建構一定的信任關係甚或高於其疏離的家人。法制若健全自政府施政指導至民眾配合辦理有密不

可分的關連性，長照法現今並未有財產照顧之規定，配合政府推行長照制度的機構或人員因為法律無規定財產照顧政策，並未受有此方面資訊及在職教育，甚或覺得非其本分所應為之事，無法將財產照顧資訊及方法傳遞給受照顧之民眾或其家屬，受照顧之高齡失能者因社會活動力減緩可能產生一定的資訊隔離，身心失能者財產照顧因涉及私權非必然立法為強制規定，但至少立法促進政府機關、社會團體、協力之長照機構或相關人員等推廣，決定權仍視高齡身心失能者評估需要與否。信託制度類別與目的各異，長照制度財產信託是專為高齡身心失能者群體為符合其需求所量身製訂，而該制度並非僅關於高齡失能者個人問題，同時涉及相關專業人士和專業教育（例如律師、地政士、保險業等），如何擴及對於高齡失能者需求有所認知，始能發揮以其專業規劃照顧高齡身心失能者不動產之能力，最低階段的社會需求，至少讓身心失能者多一層財產保障的選項。

## 2. 維護在地老化之必要性

國際上對於高齡化社會所研擬的對策，是將老人安置在其原生居住環境使其終老，不會以違反其意願的方式被遷離。使高齡者在其熟悉人、事、物的生活區域中安心且有尊嚴的老去，而能安然「在地老化」（台灣競爭力論壇學會，2016：22）。生命老化為人生常見的狀態，對於其所生長的社區或是家宅有一定程度的依賴，高齡者的家宅更承載其家庭的回憶與溫馨，與社區鄰里環境或醫療系統結合成為高齡者維繫其老年生活重要支柱。倘高齡者賴以生存之家宅非按其意願被詐欺奪取或移轉他人，將影響高齡者老年生活照顧安養之維持，造成其人性尊嚴與安然終老之權利無以為繼，影響可謂不小。

## 三、財產守護與傳承

本人預先安排自己信賴的受託人或信託業管理其財產，則監護還

沒開始時即可信賴託付，縱使將來受監護宣告，其監護人僅需負責日常生活、醫療等人身照顧事項，對於本人自主決定權與財產安全至關重要（黃詩淳，2018：41）。現行制度下高齡身心失能者受監護宣告，其無法就自己的財產管理處分，以法律面而言：輔助宣告及未聲請監護或輔助宣告之人，仍得以就自己財產為管理處分。以事實面而言：既是長照制度下之身心失能者，法院無宣告並不表示具備行為能力。行為能力是法律面的判斷，心智失能的程度要以事實來判斷，身心失能者對於其財產管領力欠缺尋求協助之需求，不應繫於法律面的衡量。

身心失能者對於其財產的需求，最低程度要以供自身安養照護所需要，逾此需求，則視其目的分別規劃，但至少程度應避免身心失能者財產被他人不利的管理處分，所有人雖然基於其權能得就其所有物為支配，但其所有物仍與利害關係人有關，甚或是繼承人之期待權，所以看待身心失能者之不動產不能單以物權法權利屬性來看待，既然有上述認知，預先對於其財產規劃將來以信託方式來尋求維護則有必要，財產權有關的規劃縱未透過立法之明文，至少在觀念上也應該推廣。

## （一）生前財產照護

### 1. 身心失能者生活尊嚴

日本作家藤田孝典所著的《下流老人》以及後篇的《續・下流老人》，下流老人是怎麼形成的？簡單來說，作者指出「下流老人」的最大特徵就是收入低、無存款以及沒有可依賴之人。大部分的人未來將變得又老又孤獨（石芳瑜，2019）。下流老人一詞並無歧視的意思，但實質上造成家庭及社會的負擔（醫療、長照、政府財政）。將財產交付信託是建構老人經濟安全的堡壘和老本維持保護的重要方法之一（陳燕禎等，2016：441）。相信沒有人會選擇讓日子過的沒有尊嚴，財產是支持尊嚴生活的因素之一，高齡者的晚年生活尊嚴一部分維繫於財

產權的擁有，對於外人來講如此，甚至對於高齡者的親屬也是如此，至少在程度上減少對於家人的負擔與社會救濟的依賴，可以使政府將資源挹注在真正有需要的人。

## 2. 受扶養人權利維護

隨著年齡的老化，身心失能是必經的過程，但造成身心失能的原因並非只此一途，疾病、意外等因素都可能造成。當家庭經濟支柱身心狀態陷入失能之時，除自己之外首當其衝的是受其扶養之親屬。所謂扶養，係指一定親屬關係之間，有經濟能力者本於身份關係負有扶助無力生活者而言（高鳳仙，2014：489）。雖然曾為扶養義務人後來因為身心失能喪失扶養能力，法律上也免除其扶養義務，昔日受其扶養之人，其受扶養之需要並不因法律上免除而事實上得以免除，現實生活需要仍然要面對與維持。

## (二) 身故遺產規劃

### 1. 繼承人的期待

法律上可享受之利益稱之謂權利，一般而言是指權利人現在所享有之利益，指的是「既得權」（vested right），另一種權利類型須等時間經過或特定事情發生才能享有之利益，此類權利即為「期待權」（expectant right）（謝哲勝，1995：249）。照顧身心失能者的親屬通常為其至親繼承人，對於受其照顧者的財產觀念可能覺得將來屬於自己，或自己也有一份，身心失能者在心智衰弱之時，對於其財產也無力關心，或同意照顧親屬使用，久而久之照顧身心失能者之親屬，可能對於身心失能者財產的期待權，轉換認為其現時所得享有利益之既得權，以此心態代為行使身心失能者財產權利而失所節制。

另一種情況，縱然身心失能者親屬無怨無悔的付出心力照顧，身心失能者也曾允諾將來死亡之後，要將財產留給照顧其晚年之親屬，

感情話語與法律規定將產生認知上的差距，除有喪失繼承權之事由外，法律上應繼分與孝順與否、晚年照護、感情親疏無涉，此亦為將來遺產分割時的導火線，並非法律不公平，而是不知法律未於事前規劃所種下的惡因，致使繼承人將來反目的惡果。

## 2. 受遺贈人的期待

遺贈必定以遺囑的方式成立，其前提必須遺囑有效成立。民法第1202條規定：「遺囑人以一定之財產為遺贈，而其財產在繼承開始時，有一部分不屬於遺產者，其一部分遺贈為無效；全部不屬於遺產者，其全部遺贈為無效。但遺囑另有意思表示者，從其意思。」。高齡身心失能者有可能於生前預立遺囑，其後在身心失能狀態對於其財產支配力鬆弛或無力支配時，如果照顧其親屬將身心失能者的財產處分予他人，將影響受遺贈人取得遺產之利益，既然會以遺贈方式將遺產給予特定人，必然與立遺囑人有特別親密關係，立遺囑人立遺囑之後至受遺贈人取得遺贈物的過程中，高齡身心失能者的財產保全是不可忽視的問題。

### (三) 專業人員的協助

長照制度下與身心失能者可為接觸者為家庭照顧者、長照服務員、個人看護者、長照服務機構等，其關心重點及所受訓練為對於身心失能者人身照顧，對於財產照顧非其職務所能勝任或應具備之專業，但經常接觸身心失能者必然會察覺其對於財產照顧需求與無助。在現行長照法並未賦予上述人員或機構推廣財產照顧之觀念似有不足之處，現實問題不因法律未規範而漠視其存在。

身心失能者不動產既有面對處理之必要性，且不動產有其區域特性、用途限制、自然特性、人文特性、市場特性、在持有期間的管理維護，移轉時的處分能力，收益歸屬的安全等諸多因素，事涉範圍過廣，管理處分者有其專業需求，無法期待前述相關專業能全部具備，

但至少須有一定程度熟悉的專業素養。

財產所有人支配其不動產時，利益與不利益由其承擔，不得別人，然而身心失能者於心智狀態不健全情況下，其不動產由他人代為支配，則涉及他人是否合法管理處分、受託人是否有盡到善良管理人之注意義務，利害關係人權益有無影響等，故代為管理處分其不動產之人越顯重要。

專業人士受託對於不動產管理處分，在於身心失能者委託之物件，所要顧慮因素除上述所提到之外，除先成立信託以取得管理處分權之外，於信託期間委託人或受益人意思是否受特定人干預，至於其他利害關係人的干預，受託人基於信託目的貫徹有不受影響的堅持，長照制度下不動產受託人除專業之外，職業倫理也應該與長照制度信念互為結合與相關單位的配合（長照機構、主管機關等），而非單以物件管理人之思維處理行事，所以縱然為具備不動產特定職業的專業人員，仍須受過與長照制度專業有關的培訓，始得勝任。

是以，無論在於長照制度下協助照顧之相關人員或機構，或提供不動產專業協助之專業人員例如信託業者、律師、地政士等，對於長照制度下身心失能者的需求與權利維護須有一定程度了解，在人身與財產照顧尚未建立起一套融合併用制度前，以關懷者角度推廣融合。

#### 四、制度建立與修法

我國目前對於老年經濟安全所建構多層次保障制度，自零層至第三層分別為(0)社會救助制度、(1)社會保險制度、(2)職業別退休金制度、(3)個人自願之私人商業保險、儲蓄、家庭互助等分層保障（國家發展委員會，2014：1）。除上述對於老年經濟保障制度之外，高齡者所有之不動產也是需要保障的經濟安全項目之一。

預先利用信託制度將財產交付受託人管理，凍結委託人財產規劃處分時的意思，可以協助高齡者心智能力減弱或喪失時的財產安全，

亦可防止其從事不利益的法律行為（王志誠，2021：48）。不動產信託制度協助長照制度所須顧慮層面與細節，有待將來推廣落實，在觀念建立後，期使法律能配合修正因應，雖時日尚久。至少在現行法制下可以憑教育推廣促成民眾自律規劃。

## （一）國家保護制度檢視

### 1. 既有制度財產保護的界線

早年我國視保護群體不同所各別建置的長期照護服務政策，例如老人福利法、護理人員法、身心障礙者權益保障法、精神衛生法、兒童及少年福利與權益保障法及國軍退除役官兵輔導條例等，各別視其需求給予不同照護服務，未來應朝向保障更為整體性的制度規劃來建置長期照護服務制度，所應評估的面向分別就需求、供給、法制及財務等因素來綜合評估建置（王志誠，2018：70）。在各別相關法律仍以身心照護為目的，經濟供給仍以政府視其需求給予補助或輔導，身心失能者身體及財產併同維護法制的建立，有助於身心失能者人格權的維護，但是對於身心失能者經濟安全保障是否足以維護？本文以下檢視目前國家體制對於身心失能者主要明文規範的相關法律，作為參考。

綜合下述表列所示可以得知，政府現行身心失能者提供者經濟安全施政方針，以側重以政府對於民眾經濟上補助及補助款免於因債務問題被迫及的保障，是以生存權受到侵犯時，最低限度維護基本權利。關於身心失能者個人財產安全維護欠缺體系性的指引規範，也形成身心失能者自身財產無法有效掌控利用的放任狀態。

表 1 身心失能者經濟安全相關法律保障

經濟來源 / 制度類別	老人福利法	身心障礙者權益保障法	長期照顧服務法
政府經費 來源	<b>第 6 條</b> 各級政府老人福利之經費來源如下：一、按年編列之老人福利預算。二、社會福利基金。三、私人或團體捐贈。四、其他收入。	<b>第 12 條第 1 項</b> 身心障礙福利經費來源如下：一、各級政府按年編列之身心障礙福利預算。二、社會福利基金。三、身心障礙者就業基金。四、私人或團體捐款。五、其他收入。	<b>第 15 條第 2 項</b> 基金之來源如下：一、遺產稅及贈與稅稅率由百分之十調增至百分之二十以內所增加之稅課收入。二、菸酒稅菸品應徵稅額由每千支（每公斤）徵收新臺幣五百九十元調增至新臺幣一千五百九十元所增加之稅課收入。三、政府預算撥充。四、菸品健康福利捐。五、捐贈收入。六、基金孳息收入。七、其他收入。
經濟安全 保障	<b>第 11 條第 1 項</b> 老人經濟安全保障，採生活津貼、特別照顧津貼、年金保險制度方式，逐步規劃實施。	<b>第 70 條第 1 項</b> 身心障礙者經濟安全保障，採生活補助、日間照顧及住宿式照顧補助、照顧者津貼、年金保險等方式，逐步規劃實施。	無
個人財產 經濟安全	<b>第 14 條第 1 項</b> 為保護老人之財產安全，直轄市、縣（市）主管機關應鼓勵其將財產交付信託。	<b>第 83 條</b> 為使無能力管理財產之身心障礙者財產權受到保障，中央主管機關應會同相關目的事業主管機關，鼓勵信託業者辦理身心障礙者財產信託。	無
扣押、讓 與 禁 止	<b>第 12-1 條</b> 依本法請領各項現金給付或補助之權利，不得扣押、讓與或供擔保。	<b>第 17 條第 2 項</b> 前項（請領現金或補助於金融機構開立的專戶）專戶內之存款，不得作為抵銷、扣押、供擔保或強制執行之標的。	無

資料來源：作者自製。



## 2. 身心失能者所能依賴的現狀

除上述國家經濟安全保障制度之外，身心失能者經濟上來源常見為親屬間的扶養義務，為扶養義務人經濟上的負擔，該負擔是樂於承擔或不得不面對的沉重因人而異，當扶養義務人有數人時，非必然會公平履行扶養義務，常見為願意承擔扶養義務人履行義務，仍有其他扶養義務人視而不見不願給付，家庭間的隔閡於是產生，積怨與計較於焉形成，身心失能者尊嚴也將接受考驗。

在於身心失能者自有財產經濟安全，由於欠缺計劃與專業的安排，經濟上風險極容易發生，人民財產自主權與政府立法干預將形成兩難的抉擇，身心失能者所需的費用是不得不面對的問題，政府社會福利制度完善固然為人民之福，經濟上的輔助也僅限於金錢，在於不動產則攸關居住權、在地老化等另一層面權益的維護，本文就不動產信託制度套用在長照制度所須顧慮問題接續討論。

## 3. 信託業之安養信託

政府制定「信託業法」建構信託業為人民財產信託規範，信託業法承辦信託業務為銀行業「兼營」（信託業法第 3 條第 1 項），其本質為銀行傳統經營模式，亦即銀行法第 3 條所規定之業務，與不動產管理處分並無關連，亦非銀行業傳統專業所及，雖然在中華民國信託商業公會網站可見「不動產信託」，然而不動產有異質性，管理處分方式各異，銀行信託業雖提供此項服務（非專對高齡者），但是信託關係重在於委託人與受託人之信任，高齡者將不動產信託予值得信任之繼承人之一或親友更容易掌握與信任，專業問題再由受託人複委任專業人士處理，況且信託財產與高齡委託人本人、高齡者之繼承人、高齡者所要照顧之親友、與高齡者共同生活之親屬、輔助人或監護人等都有關係，此為不動產信託首要瞭解之本質。

以信託業者為受託人，委託人其適用對象廣泛並非針對高齡失能者，當然不排除高齡失能者亦能適用，信託財產分別為金錢、金錢債權及其擔保物權、有價證券、動產、不動產、租賃權、地上權、專利權、著作權、其他財產權之信託等（信託業法第 16 條）。信託業本質為銀行經主管機關之許可「兼營」信託業務，銀行業之專長營業項目本以金錢、證券交易、貨幣交易等為主，隨者兼營信託業為銀行業務延伸至信託關係，但是相關專業是否隨著延伸尚待考驗，信託業推廣之「安養信託」信託財產部分主要為金錢、受領保險金、票據等（老人安養信託參考範本第 2 條信託財產），在信託業法雖有不動產信託業務項目，然而不動產管理處分複雜程度若非相關專業人員恐難勝任。安養信託由信託業者擔任受託人，對於高齡者身上照顧需求無法充分且即時掌握，恐不能準確判斷如何行使裁量權以符合高齡者需求，甚或避免捲入家庭糾紛，避免行使裁量權（黃詩淳，2018：6）。本文雖樂見信託業者能肩負起高齡身心失能者不動產信託所應具備專業承辦業務，但現實面卻未必是銀行業所樂意承辦之項目。高齡者的需求除信託業承辦之外，未排除私人為受託人。人口老化導致患有失智症的老年人數量增加，親友間經常會以法律體制以外方式為老年人的財務管理提供事實上的幫助（櫻井幸男，2023：42）。對於高齡者將其不動產委託其信任親屬似更容易推廣，且最近親屬對於不動產脈絡與處理方式更能掌握，涉及有關專業部分再複委任給相關專業人士協助，非但不影響不動產信託所欲保全高齡身心失能者目的，且更能掌握不動產對於高齡者利用、維護其生活需求之貼近性。

## （二）現階段：預立不動產信託契約

為了能讓身心失能者之財產能充分用在自己及其所扶養之人身上，免於心智衰退時讓有心之人有隙可趁，以致違反對於身心失能者及利害關係人之權益，在現行體制下可得規劃不動產信託本文摘錄重

點整理如下。

### 1. 管理權的授予

沒有規定何時立遺囑或預立醫療決定較為適當，當然也沒有何時將不動產成立信託關係最為適當之時，一般人發生身心失能狀態扣除意外突發事件之外，在人的生命軸線已經走向高齡階段則可以預見，建議此時應該認真思考成立不動產信託的時間點，畢竟邁入高齡並不表示心智功能衰弱或喪失而成為身心失能者，但是以契約成立信託的法律行為卻有行為能力具備的要求。

早期社會觀念對於遺囑觀念覺得不吉利，隨著社會風氣逐漸改變民眾利弊衡量後，也開始抱持開放態度預立遺囑，於生前對於其財產處分權延續到死亡時發生效力。病人自主權利法之預立醫療決定，是意願人具有完全行為能力之時，事先立下之書面意思表示。遺囑是一種遺囑人單獨處分財產行為，預立醫療決定做為讓病人在失去自主能力的當下，重新擁有支配自己身體自主權的文件（謝宛婷，2020：46），兩者都是於條件成就時發生效力。不動產信託為要物契約，如果預立將來條件成就時，信託關係成立，再將不動產移轉信託給受託人管理處分，常見為遺囑信託類型，但已不能照顧到委託人自身權益（身心失能者）。所以在高齡者於意識到自己逐漸力不從心之時，預見未來管理處分不動產能力將有所欠缺，須前瞻預先將不動產信託登記予受託人管理處分，使契約信託合法成立，以維護其陷於身心失能時之權利維護。

### 2. 處分權延續

未辦理不動產信託之身心失能者，倘須處分不動產（例如出售）其可能發生如下問題。(1) 身心失能者如心智失能狀況嚴重，於處分不動產時行為能力欠缺，將造成物權變動登記效力之障礙。(2) 身心失能

者如受法定監護宣告，須聲請法院許可，並限於為受監護人之利益處分之要件拘束，對於身心失能者親屬所需用而處分，恐與許可要件有違。

不動產信託契約成立後，有利於身心失能者（委託人）所設立信託目的之貫徹執行，此時因為不動產已經移轉於受託人，受託人處分信託財產不受委託人心智狀況之限制，得以將訂立信託契約時委託人凍結的意思延續執行，象徵著委託人對於其財產處分權按其意思延續下去。

### （三）未來規劃：修法方向之建議

完善長照制度既然有整合財產照顧之必要，信託法體制下亦可建置適於高齡者不動產信託修法，使身心失能者關於其不動產經濟安全更加完備，在整合的過程相關法律如能適度的修正，將更符合身心失能者經濟安全的特殊需求，本文以下提供部分修法建議。

#### 1. 長期照顧服務法部分

##### （1）鼓勵信託？

以人身照顧為目的所建置之長期照顧服務法，將財產管理排除在規範之外，涇渭分明的立法界線，若以法秩序內在體系一致性觀點恐有保障不足，為提升整體法秩序之安定性，立法時宜採取「事前觀點」（*ex ante viewpoint*），否則亦應採取事後觀點從事法之續造，以減少在適用法律或紛爭解決時，成本過高的代價（陳旺聖，2020：129）。在於長照法有限度導入財產照顧的規定確有必要，使法律保護目的產生聯結，才得以使主管機關或相關單位之權責人員，於教育訓練或執行職務時列入重點，使長照制度更能發揮保護高齡身心失能者的目的，但是應以何種方式作為立法評估方針？本文接續探討。

## (2) 鼓勵信託？

依據老人福利法第 14 條規定及身心障礙者權益保障法第 83 條，皆是鼓勵受保護對象將其財產信託，以維護受保護對象經濟上安全的規定，然而非強制規定。是為尊重受保護對象財產自主權，然而是否也因此造成身心失能者無法接收財產信託的資訊，如果透過類似的立法，在長照法增訂鼓勵信託的條文，藉由長照機構或長照服務員與身心失能者接觸的機會宣導，畢竟拿出權狀將財產過戶與他人管理處分，對於不了解信託制度的民眾心裡不免覺得疑慮，更何況信託契約如何擬定牽涉複雜，溝通與理解是一段漫長的過程，但總要試著嘗試使身心部分失能者理解財產規劃與保護的重要性，長期執行後可以建立體制，以達到維護高齡身心失能者經濟安全之目的。對於高齡者所能提供的協助，最少限度不使其非自願性被移轉出去（例如被詐騙或特定子女取得影響將來其他繼承人權益），財產自給自足對於政府可使長照財政負擔減少、社會減少糾紛、司法資源減輕壓力等，都具有正面意義。

## (3) 強制信託？

國家有保障人民基本權之憲法義務，對於高齡者族群心智失能所導致意思能力欠缺，將造成財產權被侵害之高度危險性，可援用憲法第 23 條授權，以「高齡者緊急危難之必要」對於高齡者財產之自由權利介入給予適當的限制，以強制信託方式將高齡者財產信託，以保障其老年生活基本權不受侵害（周世珍，2005：285）。強制信託或許可以為立法選項之一，只是對於「身心失能等級較低者」，倘若其反對信託時正當性何在？不動產信託為要物行為，須將財產信託予受託人才得以成立，既然有行為能力將不動產辦理移轉，其堅持自行管理處分欲強制信託剝奪其權利，可能會發生侵害其財產權之疑慮。倘若是「身

心失能等級較高者者」尤其是心智能力已經嚴重喪失，是否具備行為能力成立契約信託，將不動產移轉所有權予受託人仍有疑問，在目前法律體制之下，可為判斷的標準應為受監護宣告之人。

倘高齡者已先為財產信託後再受監護宣告，基於高齡者對於其財產安排，監護人應予以尊重。倘高齡者未安排財產信託受監護宣告，但是監護宣告後受監護人財產已受監護人管理，仍非無信託之必要。仍有法院避免監護人濫權或監護人主動對於受監護人財產信託（黃詩淳，2018：40）。監護宣告須經過申請且須法院裁定許可，經宣告後開具財產清冊關於財產處分須受監管，尤其是不動產須法律許可才得以處分，倘高齡者親屬怠於申請或不符合監護宣告程度但卻已不適合繼續管領財產，於此空窗期的財產保護仍不得不重視，基於保護其財產權的目的，或許可以評估在身心失能等級較高時，增設身心失能者財產強制信託條款，以維護身心失能者權益，畢竟信託程序相較於監護程序簡便。但強制信託僅屬於將來立法政策選項之一。本文認為強制信託爭議及技術性問題複雜，鼓勵信託是目前較為可行且爭議較小的方式，應優先推廣實施。

## 2. 信託法部分

如不動產信託觀念可行，就現行信託法本文摘錄幾個重點作為修法方向之建議，以供參考。

### (1) 受託人處分權之限制

從國際趨勢可知，世界主要國家的老人照護政策，均以「在地老化」(aging in place) 為最高指導原則（吳淑瓊、莊坤洋，2001：192）。不動產信託主要目的是確保高齡身心失能者居住權，由受託人守護不因他人介入而受影響，如此才能達成在地老化目標，以契約成立之信託，如概括授權受託人有「管理權、處分權」，而未於（或不知）信託

契約中明文規範處分權之限制、不得處分之標的、甚或僅賦予管理權而排除處分權，尤其是身心失能者賴以居住之房屋被受託人處分時，將造成身心失能者居住權之危害。未能維護身心失能者居住權益。

## (2) 他益信託之限制

信託關係人有委託人、受託人、受益人與監察人（私益信託非必然設置）等四者，常為委託人所信任之人委託其加入信託關係中共同處理事務或享有利益，委託人將受益權分配給信託關係人，仍應注意法律所為之限制。除委託人全部享有信託利益之自益信託之外，信託法對於信託利益由他人享有所為之明文限制，在於第 34 條僅有限制受託人享有之規定，除非受託人與他人共同享有信託利益才得以享有受益權（受託人與受益人雙重身分）。同為信託關係人之監察人部份。我國信託法第 17 條第 1 項所定信託利益享有權利人，為專屬於受益人之權利，則不得由信託監察人享有受益權，並無疑義（王志誠，2003：255）。由於監察人不得為受益人享有受益權信託法並未有明文，學者王志誠認為應避免利益衝突監察人不得同時為受益人（雙重身分禁止），為監察人獨立性表現，本文深表認同。他益信託除應注意以上之限制之外，在長照制度下，身心失能者雖然其生前撫養之親屬生活一樣要兼顧，但不宜使他益信託之受益人享有全部利益，否則失去長照不動產首先要保護身心失能者的意義（例如失能者寵愛特定親屬，將受益權全部給此特定親屬，而制訂全部他益之信託契約），故在受益權分配應做一定程度之限制。

## (3) 監察人強制設置

信託法第 52 條規定第 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。」同法第 18 條第 1 項規定：「受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人爲之。」私益信託除法院選任或信託行爲指定方法設置信託監察人之外，信託監察人設置原則上處於被動聲請設置之地位，一般私益信託受益人自行監督受託人故無問題，但是在於高齡者信託則應提高保護機制。我國信託法私益信託並未如信託法第 75 條公益信託應強制設置信託監察人之明文，信託法第 69 條：「稱公益信託者，謂以慈善、文化、學術、技藝、宗教、祭祀或其他以公共利益爲目的之信託。」我國信託法公益信託的目的，並非像英美法僅以慈善爲目的，凡設及慈善、文化或社會發展等，均得運用公益信託（陳春山，2002：65）。高齡財產信託與社會穩定發展攸關具有公益性，究與一般私益信託迥異。

其次，信託監察人已非單純對於受託人所爲決定放行與否的角色，而係更進一步變成由信託監察人成爲啓動者發起一個財產給付的指示（李維中，2023：43）。在具有公益性之高齡信託關係中，當受託人怠於執行職務時，信託監察人亦可指示受託人履行職務以維護高齡者之權益。公益信託部分規定可爲參考規範於私益信託中，信託監察人機制設立即爲適例。私益信託倘未於信託關係中設置監察人，僅有受益人得以監督撤銷受託人之處分，若全部自益信託受益人爲身心失能者或部分自益信託及部分他益信託之共同受益權信託，當委託人已身心失能而他益信託之受益人亦身心失能時，則難以期待受益人有監督受託人之能力，將僅能等待利害關係人或檢察官向法院聲請，被動聲請機制將受忽略或不知聲請，容易產生保護高齡受益人財產之缺口，故高齡者不動產信託建議應強制設置信託監察人，以爲健全長照不動產信託機制。



#### (4) 契約的消滅

信託法第 8 條規定：「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。」身心失能者縱然死亡，除另有訂定之外，信託關係仍不消滅。反觀信託法其他信託關係消滅事由分別為同法第 62 條信託目的已完成或不能完成。第 63 條自益信託之委託人或其繼承人終止權。第 64 條部分自益部分他益或全部他益信託，委託人及受益人的終止權等。

信託法關於信託關係之終止並未設有時間限制，由委託人自行規劃設定信託目的，在於長照制度下之不動產信託，其主要是維護身心失能者不動產經濟安全而建置，如在信託契約明文全部自益信託身心失能者死亡，因信託目的已完成而信託關係消滅，則法律關係相對單純。如未於信託契約明文約定，在第 63 條因全部自益信託委託人已經死亡，故僅有全體繼承人有權終止信託關係，且因繼承形成遺產公同共有關係，須全體繼承人共同終止，倘繼承人之一為受託人，將形成受託人與受益人為同一人之情形。如有多數繼承人則無妨，因與其他繼承人為共同受益人，如僅為單一繼承人，縱未在信託契約明文信託關係終止，亦應認為符合信託法第 62 條信託目的已完成而消滅，否則如仍容許信託關係存續，則受託人與受益人為同一人，將違反信託法第 34 條受託人不得享有信託利益之規定。在於第 64 條因部分自益 / 部分他益信託或全部他益信託並無上述問題。

#### 五、小結

長照法對於財產信託未設有鼓勵信託之條文，容有改善之空間，至於是否需要強制信託則有討論之必要。信託法對於不動產信託，並未有任何身心部分失能者不適用的問題，但是結合長照制度的特性與保護之目的，受託人之處分權、受託人享有信託利益資格的放寬、信

託監察人強制設立、信託契約的終止，則可能有檢討修正之必要，兩制度套疊運用欲發揮最佳效果，在法律面應做適度調整修正，使長照制度兼顧人身與財產維護，形成更完善的制度，在法律尚未修正前，專業人員於協助身心失能者制訂信託契約書，能就現行法律規範不足部分以契約方式填補規範的欠缺，畢竟修法曠日廢時，在修法前以專業能力協助民眾規劃，以提升專業價值。但可能僅限於有意識到此部分問題之專業人員才能透過契約擬定補救，與修法過後普遍適用上究竟不同。

## 伍、結論與建議

生命是可以規劃以符合需求，順著邁向高齡之際，逐漸將財產妥善處分給所欲歸屬之人，將「所有人財產處分權」發揮到財產適其歸屬，而非將來繼承時，繼承人按法定應繼分享有遺產，違反被繼承人意願而分配問題。在可預期身心日漸失能之時，不動產信託應是可為推廣的觀念，然而法制上應配合適度修正，使高齡者經濟安全逐漸落實，當多數民眾自有財產可以讓身心失能自給需求時，將可減低政府為長照制度所需挹注的負擔，也減少社會問題，或許因突發事件造成的身心失能，來不及規劃不動產信託制度無法發揮功能，但在於來得及規劃漸進式的身心失能狀態，是可以推廣供民眾選擇。長期照顧服務法、信託法的修訂及受託人專業素養教育等，透過法律的修訂與政策的推廣，蛻變出一套結合「人身有尊嚴的享有照護」與「財產有計劃的利用歸屬」的長期照顧制度。

在修法以前，高齡者經濟安全觀念的推廣，尤其涉及高齡者「在地老化」居住安養基本問題，須透過社會教育推廣，使高齡者認知目前法制欠缺財產照護不足之處，能自我規劃符合需求的不動產信託方案，最低限度內以自有財產照顧自己，再衍生規劃需求以外資產澤被

分配給親屬，而非被動仰賴政府政策協助，資產自我規劃是最有效率且符合自身需求的運用方式，專業不足之處，尋求信任的專業人士協助，畢竟法制雖不健全，亦不能阻礙高齡者尋求經濟安全之權益。

## 參考文獻

### 一、中文部分

- PRITE 政策研究指標資料庫 (2020, 7 月 31 日)。〈抵達終點之前〉。  
<https://pride.stpi.narl.org.tw/index/graph-world/detail/4b1141ad7395f06501739cf5df172917>。
- 內政部 (2023, 8 月 11 日)。〈112 年第 32 週內政統計通報〉。<https://ws.moi.gov.tw/Download.ashx?u=LzAwMS9VcGxvYWQvNDAwL3JlbGZpbGUvMC8xNzgxNC9lOTg4NDMyNC1iODJhLTRmYjMtOGQ3My1lOGMxNDk2OWExM2YucGRm&n=MTEy5bm056ysMzLpgLHlhafmIL%2fntbHoqIjpgJrloLFf55Sf5ZG96KGoLnBkZg%3d%3d>。
- 王文字 (2002)。〈信託財產的獨立性與主體性〉,《法令月刊》54(6): 45-53。
- 王文字、李淑容、楊培珊 (2005a)。〈台北市老人及身心障礙者財產信託制度之規劃 (上)〉,《法令月刊》(3): 12-26。
- 王文字、李淑容、楊培珊 (2005b)。〈台北市老人及身心障礙者財產信託制度之規劃 (下)〉,《法令月刊》(4): 29-39。
- 王志誠 (2003)。〈信託監督機制之基本構造－以信託財產評審委員會與信託監察人爲中心〉,《台灣大學法學叢論》(32): 232-270。
- 王志誠 (2018)。〈信託制度在高齡化社會之運用及發展趨勢〉,《月旦法學雜誌》(276): 68-92。
- 王志誠 (2021)。《信託法》。五南出版。
- 王敏真、黃詩淳、曾楚喬、陳炳仁 (2019)。〈關於意思能力受損病人之醫療決策－如何在自主、代理、最佳利益及醫療品質間取得最佳平衡〉,《臨床醫學》83(2): 112-119。
- 王淑貞 (2015)。《長期照護發展與護理走向的連動－交錯、互動與輔成》〔未出版之碩士論文〕。國立臺北護理健康大學長期照護研究所。

- 王澤鑑 (2024)。《民法總則》。自版。
- 台灣競爭力論壇學會 (2016)。〈我國社會發展政策前瞻規劃子計畫 我國因應高齡社會政策之檢視與未來發展：在地老化與高齡照護及產業發展〉，《國家發展委員會委託研究》：1-152。
- 石芳瑜 (2019，8月19日)。〈老後崩壞：並不不久的將來—讀下流老人〉。教育部人權及轉型正義教育資源網：<https://hre.pro.edu.tw/bedu/5245>。
- 吳淑瓊、莊坤洋 (2001)。〈在地老化：台灣二十一世紀長期照護的政策方向〉，《台灣公共衛生雜誌》20(3)：192-201。
- 李智仁 (2021)。〈以土地作為信託財產時之受託人義務〉，《月旦時論》(15)：25-34。
- 李維中 (2023)。〈高齡者法共學會 2023 第 3 次例會〉，《萬國法律》(255)：36-53。
- 李曉春 (2009)。〈兩大法系財產支配權內容比較考察〉，《佛山科學技術學院學報》(27)：22-27。
- 周世珍 (2005)。〈社會信託制度之活用〉，《長期照護雜誌》9(4)：279-288。
- 洪令家 (2019)。〈從高齡者保護談安養信託〉，《財金法學研究》2(1)：87-106。
- 高鳳仙 (2014)。《親屬法理論與實務》。五南出版。
- 陳旺聖 (2022)。〈長期照顧者財產信託之探討〉，《玄奘大學法律學報》(34)：101-138。
- 陳春山 (2002)。〈公益信託的理念與制度〉，《律師雜誌》(268)：62-70。
- 陳燕禎、陳怡君、黃大綱、王安慈 (2016)。〈老本自我保護：建構老後經濟安全巢之探討〉，《社區發展季刊》(156)：435-449。
- 國家發展委員會 (2014)。〈老人經濟安全制度專刊〉，《國家發展委員會人力發展處》(1)：1-78。
- 張禎云 (2019)。〈物權法定主義與經濟分析之初探〉，《全國律師雜誌》23(11)：20-27。

- 黃詩淳(2018)。《保護信託(Custodial Trust)制度於我國運用之可行性研究》。 <https://www.trust.org.tw/files/107403780001.pdf>。
- 楊聖旺(2021, 8月23日)。〈國人健康餘命相關問題之探討〉。立法院：  
<https://www.ly.gov.tw/Pages/Detail.aspx?nodeid=6590&pid=210926>。
- 溫俊富(2005)。〈信託行為與信託目的〉，《法官協會雜誌》7(2)：117-130。
- 趙曉芳、黃詩淳、陳怡仔、李會珍、陳筠靜、傅從喜(2021)。〈被看見與不被看見：失智者服務使用與權益保障的困境與挑戰〉，《臺灣社會福利學刊》17(1)：51-84。
- 鄭伊萍(2013)。〈老人失能之概念分析〉，《身心障礙研究》11(2)：128-139。
- 衛生福利部(2016)。〈長期照顧十年計畫2.0〉，《衛福部計畫》1-191。
- 衛生福利部(2021)。〈高齡社會白皮書〉，《衛生福利部調查報告》：3-69。
- 衛生福利部(2024)。〈中華民國111年老人狀況調查報告〉，《衛福部調查報告》：1-285。
- 戴瑀如(2018)。〈監護與輔助宣告下之醫療自主權－以意思能力為中心〉，《萬國法律》(218)：18-31。
- 謝宛婷(2020)。〈理想與現實中的預立醫療決定〉，《生命教育研究》12(1)：45-70。
- 謝哲勝(1995)。〈期待權〉，《輔仁法學》(14)：247-260。
- 謝哲勝(2023)。《信託法》。元照出版。
- 蘇惠卿(2016)。〈自然人之行為能力〉，《台灣海洋法學報》(24)：101-120。

## 二、日文部分

- 友清貴和(1991)。〈農地信託制度を活用した高齢化農村の医療福祉サービス体系整備に関する研究〉，《鹿児島大学工学部研究報告》(33)：179-188。

櫻井幸男（2023）。〈高齢者の財産管理 に関する公益法人の活用試論  
 広高齢社会の課題への対応 プラン〉。[https://www.pusa.jp/sweep/  
 2023/sakurai.pdf](https://www.pusa.jp/sweep/2023/sakurai.pdf)。

# Strengthening Economic Security for the Elderly:

## Integrating Real Estate Asset Trust into the Long-Term Care System

*Hsin-Hsiung Huang\* & Wan-Ju Yeh\*\**

### Abstract

As property owners age, their physical and mental functions gradually deteriorate from their original healthy state, rendering them unable to effectively manage their assets and even making them vulnerable to exploitation by fraud syndicates. This is particularly concerning for real estate, which affects the elderly's residential stability in their later years. Government policies for the elderly focus on physical and mental care without direct legislative intervention in the planning and arrangement of citizens' private property. Examining the current system reveals a separation between personal care and property management service for the elderly, raising the question of whether relevant legal frameworks can be integrated to complement these deficiencies. In view of these factors, it is essential to evaluate how to improve the application of existing systems in the short term, while planning legislative amendments for the long term to establish a comprehensive framework that evolves the long-term care system into one that addresses both personal and property-related needs.

Keywords: Long-Term Care, Economic Security, Real Estate Asset Trust, Physical or Mental Incapacity, Estate

---

\* Ph.D. Student, Department of Law, National Cheng Kung University; Principal, Huang Hsin-Hsiung Land Administration Agent Office.  
E-mail: jog2160@yahoo.com

\*\* Associate Professor, Department of Law, National Cheng Kung University.  
E-mail: wanjuyeh@mail.ncku.edu.tw