



中國信託銀行
CTBC BANK

家族永續洞悉第三期

跨境傳承暨家族企業股權
與不動產整合



市場概況與投資策略

- 政策持續驅動民間投資-強化順週期類股配置

永續傳承主題探討

- 境外公司最終受益人揭露對跨境傳承的影響

家族永續觀察

- 案例說明：家族企業股權與不動產整合考量
- 案例說明：多元化資產配置兼顧穩健與成長以達永續傳承



中國信託銀行
CTBC BANK

市場概況與趨勢



政策持續驅動民間投資 -強化順週期類股配置



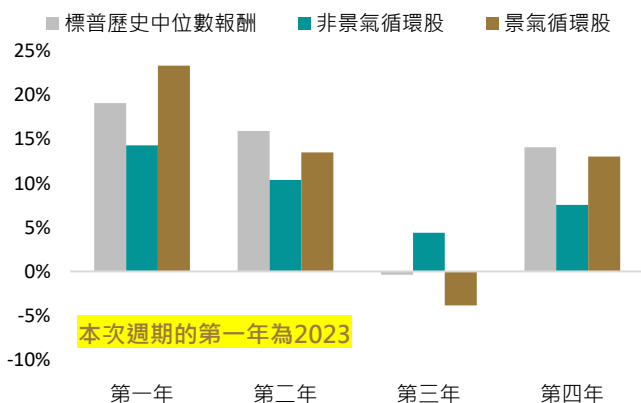
● 市場呈現分散交易與板塊輪動新格局

2026年以來全球政經事件不少，包含委內瑞拉、格陵蘭衝突，最終以達成協議而暫告一段落。日本首相高市早苗重選國會並獲得重大勝利，未來將推動積極財政與減稅。川普確定將提名以往經歷偏鷹派的華許為新任聯準會主席，降息基調並未改變。美國最高法院裁定川普以IEEPA徵收關稅的決定無效，川普勢必採取其他手段重建關稅體系，不過未來關稅政策將走向法制化，川普任意給定關稅的極端風險降低。

反映到金融市場上，資金情緒略偏謹慎，AI將削弱軟體企業傳統護城河，以及科技巨頭龐大資本支出將侵蝕獲利的論述再起，影響科技類股行情，相較於過去三年的單向列車，目前轉變為更分散的交易型態。股市中仍存在大量強勢板塊，如工業、原物料、運輸、金屬礦業、能源，同時新興市場股市繳出亮眼表現，彰顯了在景氣正向展望之下，資金出現輪動而非撤離。

盈餘動能持續改善強化週期類股表現

標普500連續兩年兩位數報酬後的報酬變化 (期間: 1979以來，共6次)



資料來源：Bloomberg，中國信託商業銀行整理，2026/2

● 政策持續驅動民間投資，強化順週期類股配置

政策支持景氣正向發展的趨勢並無改變，美日等國持續驅動民間投資。去(2025)年11-12月時本行採減股增債的配置，降低了當時股市修正對投資組合的衝擊，在修正過後，建議開始適度回補風險資產，3月TAA股債比例由上月的63:27調整至65:25。

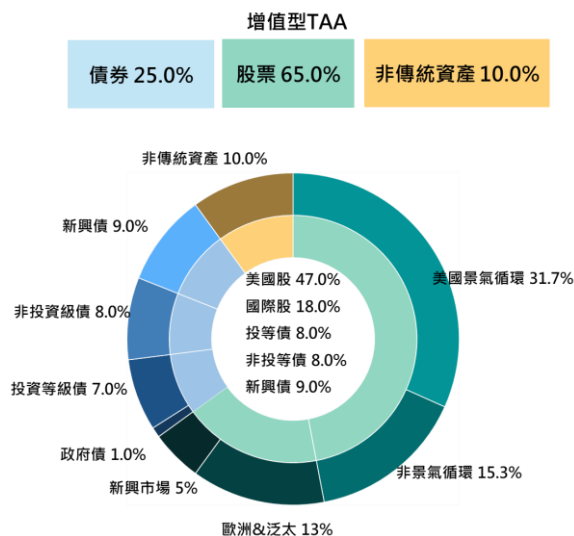
股市策略上，以政策預期明確者和增加順週期類股配置為主軸。美國目前是最明確貨幣和財政政策同時處在寬鬆階段的國家，企業獲利展望也最穩健，為配置中的核心，不過因估值偏高，資金處在類股輪動的格局，建議適度增持週期性產業而非過度集中科技類股，如金融類股在信貸面受惠企業投資擴張及個人貸款需求增加，資本市場面則受益IPO和併購活動回溫；原物料類股則展現強勁動能，同步受惠於供給端緊縮支撐的工業金屬(銅、鋁)，以及地緣政治風險驅動的黃金、白銀漲勢。新興市場方面，台韓受惠AI產業紅利持續發酵，出口、企業獲利均受強力挹注。

債市方面，美日公債短線的恐慌情緒雖有所平息，然在聯準會新主席的政策方向確立前，公債市場的波動仍可能較大，本月主軸以增加與公債殖利率連動性較低的債種為主，如新興市場債(相對SAA增持)和非投資級債(雖和SAA持平但較前月調升比重)。而從各自的基本面來看，受惠於全球經濟正向展望，新興非投資級企業債違約率預估2026年將放緩至3%，較2025年底的4%要來的低，另外，非投資級債考量槓桿後的利差水準相較於美國普遍更具吸引力。

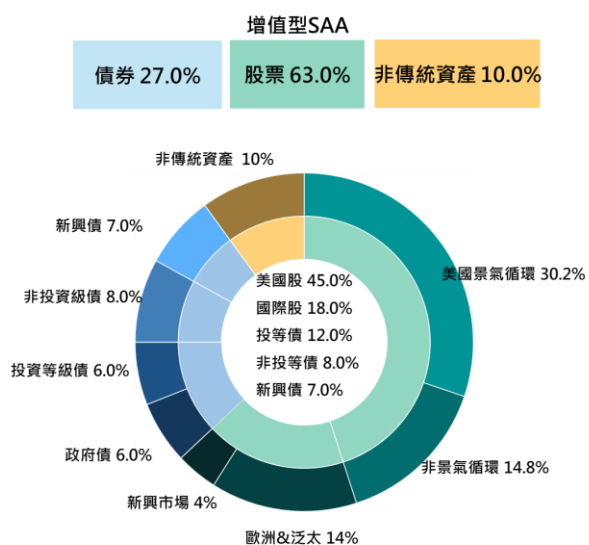
● 掌握景氣脈動及防短線波動，維持均衡配置

過去三年最強勢的科技類股轉為震盪，然景氣展望並無疑慮，部分資金轉向順週期類股和新興市場，使全球股市行情延續，債市則受惠降息的大方向。區域以獲利最穩健的美國為核心，適度增加新興市場部位，產業從順週期類股中尋找機會，固定收益則可著眼與公債殖利率連動性較低的新興市場債和非投資級債。

增值型TAA



增值型SAA



增值型戰術配置TAA

TAA相較於SAA	減持	持平	增持
股市			+
美國			+
科技			+
非核心消費	-		
工業			+
金融			+
地產			+
能源	-		
原物料			+
公用事業			+
核心消費			+
健護	-		
通訊服務	-		
歐洲		=	
日本	-		
新興市場			+
債市	-		
政府債	-		
長天期	-		
短天期	-		
投資級企業債			+
長天期			+
短天期	-		
非投資級企業債		=	
新興市場債			+

【註】非傳統資產包含：私募股權、私募債權、私募不動產、私募基建基金、避險基金。



中國信託銀行
CTBC BANK

永續傳承主題探討



境外公司最終受益人揭露 對跨境傳承的影響



● 多國最終受益人新制上路， 台商合規及稅務風險漸增

隨著國際反洗錢與稅務透明標準日益嚴格，台商常用的境外公司英屬維京群島（下稱「BVI」）、英屬開曼群島（下稱「開曼」）、塞席爾、香港與新加坡，陸續均針對公司最終受益人申報規定進行修正，包括擴大最終受益人適用範圍、申報即時性提高，BVI和開曼更開放符合條件之第三方查閱最終受益人資訊。

此外，中國大陸亦頒布《受益所有人信息管理辦法》，要求公司備案股權結構須「層層穿透至自然人」，意味過往台商常見之境外間接移轉中國大陸公司股權，或是借名登記等行為，將因最終受益人的揭露，提高稅務風險或衍生股權爭議。

過往台商多運用境外公司投資中國及東南亞市場，並透過多層次股權結構的安排，達到遞延課稅及隱匿股東資訊的目的。但隨著國際法規趨嚴，境外公司的資訊透明度已大幅提高。自2019年起，CRS、經濟實質法與2023年台灣CFC制度相繼實施，即使境外公司未實際分配盈餘，仍會按CFC股東的持股比例計入其當年度海外所得課稅。

因此，若過去透過境外公司控股、投資、轉單，或與中國大陸具股權連結，可提早梳理境內外股權架構，重新評估境外公司之必要性以降低潛在稅務風險。

● 境外股東資訊透明度提升， 股權傳承規劃宜趁早

多國全面強化最終受益人 (Beneficial Ownership) 揭露與罰則，境外公司股東或董事變更時，依規定須於期限內完成歸檔（如BVI應於變更30日內），否則恐遭罰款、無法取得存續證明、影響其金融帳戶使用、業務申請，或遭除名。另外，隨著第三方查閱權限擴大，境外公司股東的資訊透明度逐漸提高，使得過去藉由境外多層次架構取得隱蔽性優勢的股東，愈發難以隱藏。

由於中國大陸落實最終受益人資訊制度，要求符合條件（包括持股、受益權或實質控制標準）者，均需層層穿透、揭露至最終受益之自然人；未來台商在集團架構調整或股權傳承過程中，代持與複雜的股權結構更容易被掌握，稅務與法遵風險進而上升，提醒您應盡早梳理股權，並安排股權傳承計畫。

● 整合專業資源，打造高端客戶專屬理財服務

中國信託深刻理解高端客戶的需求，具備理財智庫團隊整合信託、財稅、法律、不動產及國際第三方專家，透過專業團隊與國際金融資源，協助客戶盤點境內外股權結構，了解潛在風險，並依據您的需求，提供最適股權整理/移轉方案。



中國信託銀行
CTBC BANK

家族永續觀察

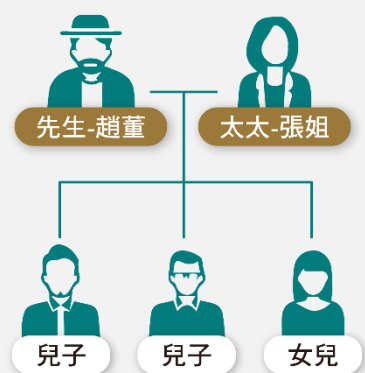


家族企業股權與不動產整合考量

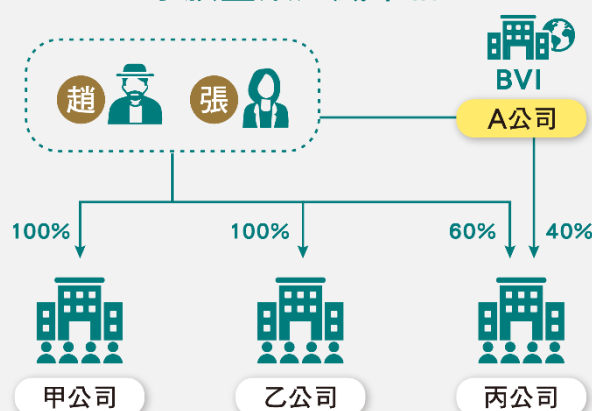


案例背景

家族成員關係



家族企業組織架構



趙董與妻張姐是企業主，從事金屬加工相關行業，早年依據客戶別、產品別不同，分別成立了三間國內公司，甲、乙、丙公司由趙董與張姐共同持股，其中丙公司則有部分出資是由張董的BVI公司持有。

趙董與張姐育有二子一女，均未婚且在家族公司擔任不同職務，由於公司經營業務前景與獲利均佳，趙董希望子女能繼續參與經營。

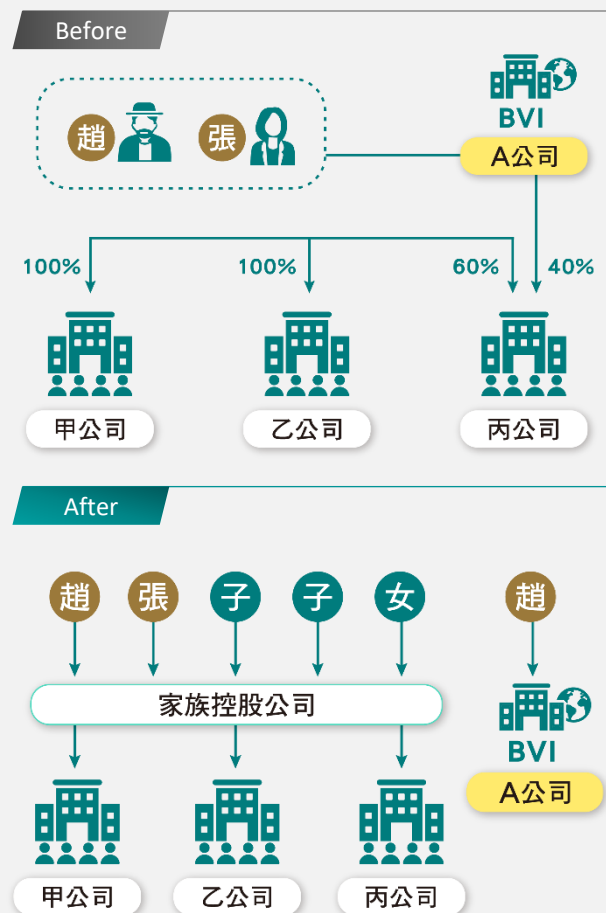
企業主的擔憂

- 目前家族公司股權均在趙董與張姐身上，趙董夫婦希望開始逐漸移轉股權給三位子女，但由於家族公司數量較多，趙董希望調整公司持股架構，方便管理，以利傳承布局。
- 趙董與張姐的子女均年輕且未婚，趙董擔心未來子女因心性不定或婚姻因素，導致家族企業股權外流，因此希望透過此次股權架構整理，進一步落實資產保全的想法。
- 甲公司目前廠房建物登記在公司，但所在土地係趙董與其兄姊三人共同持有，該用地未來的傳承與分配將直接影響趙董家族公司的永續經營，這也是趙董需要思考的問題。

● 思考家族公司持股框架，進行股權整合

家族內部各企業由於其成立背景、經營業務、獲利情況以及是否持有特定資產等各方面，均有其獨特性，通常不宜將特定企業全部(或多數)股權傳承給特定子女。經過與中國信託專家團隊討論，並徵詢公司會計師意見後，趙董傾向透過家族統一的控股公司，持有甲、乙、丙三家公司股權。

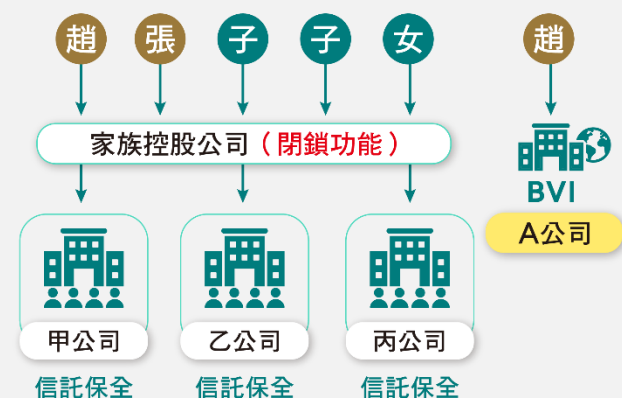
至於A公司(註冊於BVI)原本持有丙公司40%股權，考慮到丙公司股利發放會造成重複課稅，以及CFC實施後的相關影響，趙董決定由家族控股公司向A公司購回其持有丙公司40%的股權，簡化了境內家族公司的持股架構。由於A公司已沒有相關營運，僅單純持有資金，建議趙董考慮結束A公司，避免將來跨境資金管理與稅務議題。



● 家族公司股權架構調整，應加留意的幾個議題

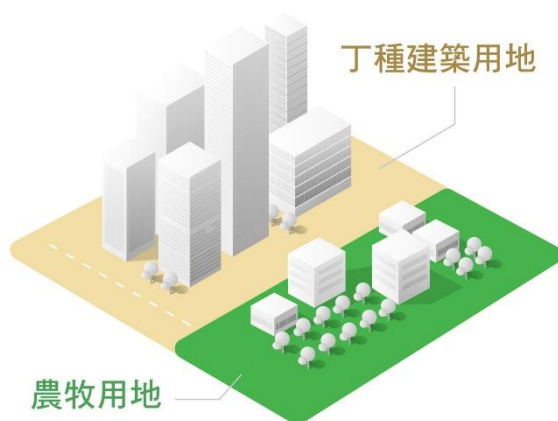
在趙董家族確定統一的控股架構後，接下來就要落實家族公司的股權調整，初期規畫主要有三大方向：

1. 由於甲、乙公司歷年均有獲利，為了降低個人股利所得，過往幾乎不分配股利，導致甲、乙公司淨值較高。趙董夫婦在進行股權轉讓前，可考慮先分配甲、乙公司盈餘，待淨值降低後再進行架構調整，除了減少股權移轉稅負外，更重要的是可以避免未來重複課徵所得稅或遺贈稅，同時可增加個人資金為未來置產、加速贈與或預留稅源進行準備。
2. 另一方面，在家族控股公司向A公司購買丙公司40%股權前，中國信託專家團隊提醒趙董注意丙公司是否有印製股票並經簽證，藉此降低股權移轉時的個人稅負。



3. 經過進一步的討論與評估後，趙董夫婦選擇將個人持有的甲、乙、丙公司股權，採以股作價的方式成立家族控股公司，並利用閉鎖性公司與股權信託等工具，鞏固家族股權不外流，之後再視子女之財務、婚姻等情況，逐年以贈與或二親等買賣等方式，將家族控股公司股權移轉給子女。

家族及公司不動產概況



趙董夫妻持有公司坐落土地產權1/3，其他土地係由趙董的哥哥及姊姊持有2/3，其係因早年購置土地時，即由兄弟姐妹共同持有；購地後開發興建則以公司資金興建地上廠房建物，並將建物登記為公司所有，形成以公司向個人租地建屋營運的模式，由個人收取土地租金，並達到家族企業不分家的原始目的。

隨公司營運逐年成長且產品多元化，因應擴廠需求並陸續購置周邊土地(包含農地)，並持續增建廠房擴充產能。

另由於趙董夫妻及趙董哥哥姊姊年歲漸長，使共有土地將因傳承而使產權複雜化的隱憂逐漸浮現，包含共有土地可能面臨土地持分外流，共有人提出分割訴訟、地上建物老舊重建或活化困難度提高等議題都可能影響公司的永續經營。

以上幾個課題均為國內家族企業在營運性不動產使用常面臨之情境及衍生的課題。

● 不動產法人化說明

由前述趙董家族面臨之家族不動產管理所衍生之企業永續經營課題；為避免不動產在傳承後出現多人共有、持分複雜等問題，導致後代難以處理或家族財產分散等長期隱憂；首先，可思考的是將不動產產權朝向單純化，從土地為家族成員間共有、土地建物不同所有權人之現況，轉換為由公司法人持有不動產。

如此，不動產產權則由傳統認知的所有權持分比例形式，轉換為以公司股權的方式間接持有。後續的不動產管理、乃至長期的財產傳承，均可透過股權傳承的方式，而可以保留公司不動產長期持有的產權穩定性。

進一步而言，甚至可採取設立閉鎖性公司的方式，透過公司章程的規劃設計，賦予持有股權的資格限制或發行黃金股(對特定事項具否決權之特別股)等股權移轉或管理的特別規範，以此保障家族資產管理的

完整性，以及強化傳承計畫中股權所有權及公司管理權的獨立性。

一般來說，不動產法人化的規劃重點，通常包含以股權移轉取代房地移轉的資產傳承方式；個人與公司持有或處分移轉、出租不動產之相關稅負差異；以及取得特殊類型不動產之相關法令限制等主要面向。



● 以股權形式進行不動產移轉

不動產法人化係著眼於將不動產產權集中為法人持有，個人則轉為持有法人股權；因此，在資產移轉或傳承時，僅發生股權的變動，而不動產產權可避免因家族人員變動或傳承而產生產權越發分散的風險。

在資產傳承的規劃時，將由房地移轉的形式轉換成股權移轉的形式，亦即房地產權的贈與或繼承等移轉，原以公告土地現值及建物現值計價，轉變成移轉股權並依股權的淨值計價。

在不動產法人化後，公司的資產結構中，不動產價值占比常有明顯的提高，因此，在股權移轉時須注意可能觸發「特定股權交易」的課稅條件。

所謂「特定股權交易」係政府為防止納稅人藉由轉讓公司股權來間接移轉不動產，自2021年7月1日起，若交易的非上市櫃公司股份符合以下兩項條件，將被視同不動產交易，而依房地合一稅2.0中的「特定股權交易」課稅。

- 股東持股超過50%（含直接與間接持股）：包括透過境外公司（如BVI）間接持有台灣公司股權。
- 公司持有的不動產價值占比達50%：公司在台灣擁有的房屋、土地等，其市值占公司股東權益總值達一半。

● 法人或個人持有不動產稅負比較

不動產如以法人持有，以股權為傳承標的，土增稅無法重新計算，且以公司淨值計遺產價值，通常較不動產現值高，因此須留意遺產稅負，提前預留稅源。

不動產如以個人持有，有利傳承稅負，但仍需考慮二代出售成本。因此個人名下之不動產欲留作傳承，應

注意預留稅源及購屋貸款金流規劃。若無貸款，二代出售以公告現值認定取得成本，交易所得高。若有貸款，貸款餘額高於不動產現值時，以貸款餘額為取得成本、交易所得較低。

項目		公司持有	個人持有
處分收益		營業稅：房屋價值*5% 土地增值稅：一般稅率20~40% 舊制：營所稅(建物) 房地合一：20%~45%	土地增值稅：自用10%/一般稅率 舊制：財交所得稅 房地合一：15%~45%；自用400萬免稅額10%
獲益分配		依公司股權%分配股利 課徵個人所得稅	依所有權人持分分配獲益
抵押物		公司/企業主名下不動產抵押	一般以個人名下不動產抵押
繼承	遺產價值	公司股權價值 (帳上不動產≥課稅現值)	不動產現值
	繼承後出售	營所稅(建物)：買入價格扣除累積折舊為取得成本 土增稅：公司取得土地之時間及現值計徵。	所得稅：現值或貸款餘額取其高為取得成本 土增稅：土增稅歸零，出售以繼承時為起點，重新計徵。

● 法人取得不動產限制與適合法人化的不動產類型

在家族不動產的法人化規劃時，需注意公司取得特定不動產類型時，須受相關法規限制。較常見之情形主要包含私法人原則上不得承受耕地，以及取得住宅須經中央主管機關許可，茲分述如下。

(一) 私法人原則上不得承受耕地

依《農業發展條例》第33條規定，私法人不得承受(購買、受讓)耕地。但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。有關耕地的定義，係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。其他都市計畫範圍內之農業區、保護區或其他類型之農地，則不受此限。

(二) 私法人取得住宅須經中央主管機關許可

依平均地權條例第79-1條規定，私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。

但私法人經中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限；以及私法人取得供住宅使用之房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

經綜合評估不動產的使用性質、管理難易程度與持有或移轉等相關稅負成本，歸納較適合朝向法人化規劃的不動產有下列幾種類型，可做為家族不動產評估法人化時之參考。

1. 商用資產
2. 長期收租營運
3. 企業營運所必須之土地、廠房、辦公室等
4. 避免多人共有或管理困難
5. 特殊形態產業如建設公司、土地開發商、飯店等

● 家族不動產規劃建議

優先解決產權複雜化問題：趙董家族存在土地/建物分別為個人及公司持有之結構問題，且因應家族共有土地在面臨傳承及長期持有之前提，可能面臨土地持分外流，共有人提出分割訴訟、地上建物老舊重建或活化困難度提高等問題。因此，將不動產產權集中由公司統一持有，可有效強化公司長期經營的穩定性。

不動產移轉方案及金流規劃：提供法人法可執行的方案，如個人直接贈與給公司、個人出售賣給公司、或

預立遺囑留給公司等移轉方案，並依不同方案衍生之稅務成本或金流規劃，依趙董家族之需求或意願給予建議。

農地蓋工廠合法化：因近年國土計畫法及農地工廠議題，協助評估趙董過去是否有依工廠管理輔導法申請農地納管登記及後續用地變更計畫，或依工廠用地條件評估毗鄰變更可行性分析。

智庫團隊



周宜萱 協理

- 通過CPA會計師、AICPA美國會計師認證。
- 逾10年家族傳承規畫經驗，熟稔家族企業傳承及經營權規劃、移轉訂價及各類行政救濟稅務諮詢等規劃。



王集忍 協理

- 通過中國大陸註冊會計師、稅務師認證。
- 逾15年兩岸三地稅務規畫經驗，熟稔跨境投資架構、交易流程、台商退場、家族傳承及財富管理等相關稅務議題。



姚成凌 協理

- 通過CFP(理財規劃師)認證。
- 曾任職於國內知名開發公司及建築師事務所多年。
- 專長都更/合建(危老)建築議題、公共設施保留地與農地價格趨勢分析。



徐昌駿 經理

- 通過不動產估價師、地政士。
- 曾任職不動產外商投資顧問公司及國內大型銀行資產管理。
- 專長都更/合建(危老)建築議題、公共設施保留地與農地價格趨勢分析。



李展豪 經理

- 通過不動產估價師、不動產經紀人。
- 曾任壽險公司不動產投資及管理部門、不動產投資信託基金(REIT)基金經理。
- 專長不動產市場趨勢與分析、不動產投資分析及管理、土地開發可行性評估。

多元化資產配置 兼顧穩健與成長以達永續傳承



案例背景

張先生為上市櫃公司高階經理人，個人資產主要以公司股票為主。除了薪資所得外，透過持有公司股票，每年亦有穩定的股利收入，過去投資主要以長天期投資等級公司債債券為主。

客戶痛點與需求

1. 客戶希望建立一個穩中求進的投資組合，達到長期資產的保值與增值。
2. 投資組合既要有穩定金流，又不失股市長期增值的成長性，同時整體投組在市場波動當中須具備韌性。

● 多元穩健並兼具永續傳承的投資組合配置

一個保守的投資組合往往以創造金流為主，一個積極的投資組合往往追求成長，但除了保守與積極的投資組合之外，有沒有可能為客戶創造一個兼顧金流與成長，同時又能控制波動度的投資組合？答案是可能的。客戶原本的投資以15年期以上的投資等級債為主，對於利率敏感度的曝險過大，且難以增值。考量客戶希望建構一個能夠永續傳承的投資組合，同時兼顧增值與波動是建構投資組合的關鍵構成要素。

因此，新投資組合的規劃除了傳統的股債配置之外，也加入了結構性商品與另類資產(避險基金與私募基金)的配置，達到既追求穩定成長又兼顧控制波動度的前提。

從原本100%的長天期投資等級債券(15年以上)，調整為30%的長天期投資等級債券、36%中天期投資等級債券(8~10年期)、8%的避險基金、8%的私募基金、12%的科技+黃金ETF、6%的不保本結構型商品。新的投資組合既降低債券存續期間的風險，且參與股市長期成長的機會，同時也透過另類產品的配置取代完全投入股市所帶來的過多波動度。投資要有好的績效，長期留在市場是關鍵因素，往往過大的波動度會造成投資人做出錯誤的投資決策，因此建構一個進可攻退可守的投資組合是長期勝出的核心要素。

表一

	投資標的	持有天期	收益來源	預期配息率/ 預期報酬率	淨值波動度	課稅所得
既有部位	十五年期以上長天期投資等級公司債	十五年以上	債券利息	4.0%~5.5%	中高	海外所得
新增部位	八至十年期中期投資等級公司債	八至十年	債券利息	3.5%~5.5%	中	海外所得
	科技與黃金ETF	一年以上	資本利得	20%~25%	高	海外所得
	另類商品 (私募基金與避險基金)	一年以上	資本利得	8~10%	低	海外所得
	股權連結型結構型商品	一年以下	權利金收入	10%	中低	海外所得/ 10%分離課稅

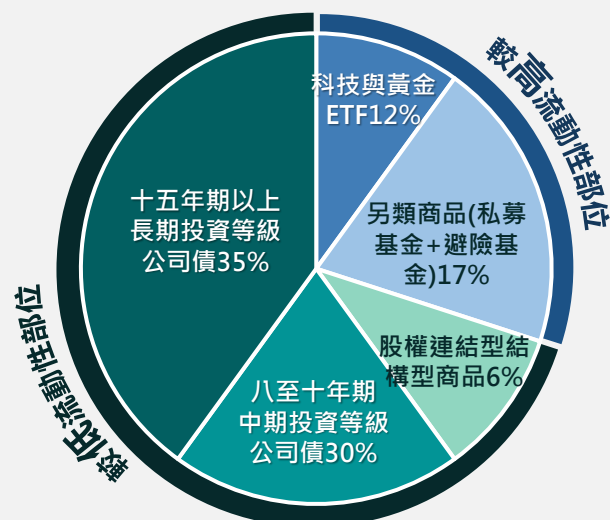
● 分散資產配置效果

圖六

單一產品資產配置



分散資產配置



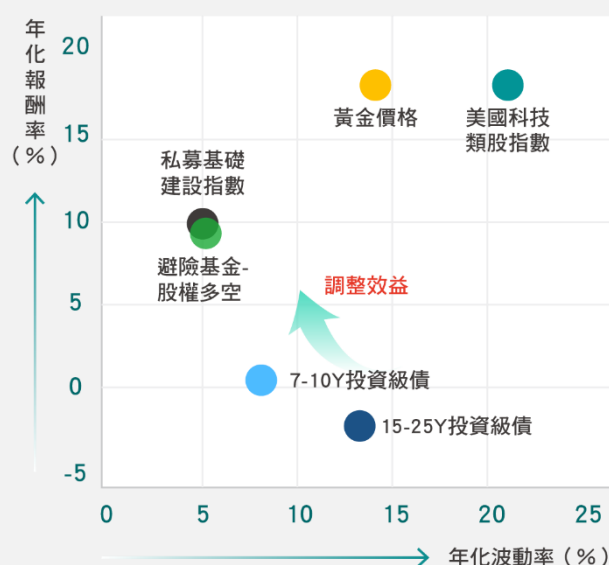
表二

配置資產相關係數

	7-10Y 投資級債	15-25Y 投資級債	美國科技 類股指數	黃金價格	私募基金 基礎建設指數	避險基金- 股權多空
7-10Y 投資級債	1.000					
15-25Y 投資級債	0.981	1.000				
美國科技 類股指數	0.652	0.676	1.000			
黃金價格	0.399	0.365	0.055	1.000		
私募基金 基礎建設指數	0.138	0.177	0.049	0.091	1.000	
避險基金- 股權多空	0.360	0.386	0.643	0.032	0.111	1.000

統計區間：2021/1/1~2025/12/31

配置資產過去5年回報與波動



統計區間：2021/1/1~2025/12/31

智庫團隊



徐百毅 協理

- 曾任國內大型投信部門主管及基金經理人、大型壽險公司投資部門主管及經理人，具近20年投資與研究經歷
- 曾管理國內最大主動管理股票基金之一，規模逾百億台幣並獲得第23屆三年期基金金鑽獎
- 專長股權投資，包含全球股票與總經研析、產業與個股研究分析、投資組合管理



中國信託銀行
CTBC BANK

【注意事項】本行所提供之資訊僅供參考用途。本行當盡力提供正確之資訊，所載資料均來自或本諸我們相信可靠之來源，但對其完整性、即時性和正確性不做任何擔保，如有錯漏或疏忽，本行並不負任何法律責任。任何人因信賴此等資料而做出或改變理財與投資決策，應審慎衡量自身之需求及投資之風險，並就決策結果自行負責。未經本公司許可，本資料及訊息不得逕行抄錄、翻印或另作派發。本行基於理財規劃服務之目的，提供相關公開資訊說明，並非提供稅務、法律意見或不動產投資建議，如有任何稅務、法律問題或不動產買賣需求，請洽您的會計師、律師或其他專責機構提供協助。本行提供之市場資訊或分析，不涉及特定投資標的之建議。投資建議均依市場變動而差異，投資前請務必留意市場最新消息。本資料提及之經濟走勢，不必然代表產品之績效，產品投資風險請詳閱產品說明書。