

信託公會就預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「價金信託」 信託契約(公會範本)疑義問題乙案回復意見

- 一、預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，買方並無繳交買賣價金之義務，賣方亦無適用預售屋買賣定型化契約履約保證機制將價金交付信託之義務，故「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」第 11 條第 3 款及「預售屋買賣定型化契約履約保證機制之價金信託且自地自建者適用」之信託契約範本有關第 9 條規定，賣方得提供相關證明文件向信託業者申請返還信託財產。
- 二、前項業務應行注意事項第 11 條第 3 款規定：「三、於買方或賣方解除或終止買賣契約，賣方請求返還信託財產時，會員應要求賣方提供相關證明文件，以辦理返還信託財產。」其重點在於應要求賣方「提供相關證明文件」避免引起消費糾紛。準此，本會所訂「預售屋買賣定型化契約履約保證機制之價金信託且自地自建者適用」之信託契約範本有關第 9 條「買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理」亦著重在於賣方如何「提供相關證明文件」供受託人形式審查，以避免引起消費糾紛，本會相關自律規範並未強制規定買方或賣方解除或終止買賣契約時，受託人是否應返還信託財產，合先敘明。
- 三、預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，因法令上賣方並無將價金交付信託之義務，故業者得視實際需要，酌予調整信託契約，約定是否返還，惟如約定由甲方(建商)自行負責返還買方所繳款項，無須經由信託專戶資金撥付時。於甲方(建商)自行返還買方後，該解除或終止預售屋買賣契約已交付信託之金額性質上即轉換為「建商自有資金」

之增加，該增加部分是否返還屬於商業條件，得由甲方(建商)與受託之信託業者協商。

四、如約定受託人應返還信託財產時，彰化銀行所提相關事項分析如下：

- (一) 預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，因法令上賣方並無將價金交付信託之義務，故原則上返還之範圍得為「甲方或買方原先存入之價金」，而不限於買賣契約解除或終止當時，系爭買方所繳「訂金」、「簽約款」、「開工款」或「各期工程款」等自備款在信託專戶之「餘額」。
- (二) 解除或終止預售屋買賣契約已交付信託之金額，已用於辦理信託契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用者，性質上係為全體買方之墊付費用，故嗣後倘其他買方再繳交款項，受託人自得就該等款項辦理返還。
- (三) 預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，該信託之價金性質上非屬買方履約保證機制之範圍，由信託財產返還並不會影響其他買方之權益；又倘未發生「特定事由」致客觀上無法依約定完工或交屋時，甲方(建商)為預售屋價金信託之委託人兼受益人，如信託專戶餘額足以支付時，自有權要求返還經查核屬非應交付信託之金額。