

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

金融監督管理委員會 101 年 9 月 5 日金管銀票字第 10100274650 號函洽悉
金融監督管理委員會民國 107 年 5 月 11 日金管銀票字第 10701048070 號函備查
金融監督管理委員會民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉
金融監督管理委員會民國 111 年 1 月 11 日金管銀票字第 1100149652 號函洽悉
金融監督管理委員會民國 111 年 12 月 23 日金管銀票字第 1110151809 號函洽悉
金融監督管理委員會 113 年 4 月 1 日金管銀票字第 1130133058 號函洽悉

第一章 總則

第一條 中華民國信託業商業同業公會（以下簡稱「信託公會」）為健全會員辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託與價金信託業務（以下簡稱本業務）之經營及落實作業風險控管，特訂定本注意事項（以下簡稱本注意事項）。

第二條 本注意事項所稱「不動產開發信託」指內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項（以下簡稱應記載事項）第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」；有關「不動產開發信託」之相關用詞定義如下：

- 一、買賣契約：指會員辦理「不動產開發信託」業務時，賣方與買方所簽訂之契約。
- 二、賣方：除本注意事項另有規定僅指建方（同「建商」）外，所稱賣方指簽訂買賣契約之建方或合作興建雙方。
- 三、買方：指簽訂買賣契約，並將其所繳價金由賣方信託予會員之承購戶。
- 四、興建資金：指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依買賣契約，於取得所有權登記前所給付賣方之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款；於地主出資興建時，興建資金亦包括地主自有資金。

- 五、信託存續期間：指自會員與賣方簽訂信託契約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 六、專款專用：指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 七、賣方就建案已完工並達交屋狀態：指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋：指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 九、查詢網頁：指會員所架設之查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第三條 本注意事項所稱「價金信託」指應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」；有關「價金信託」之相關用詞定義如下：

- 一、買賣契約：指會員辦理「價金信託」業務時，賣方與買方所簽訂之契約。
- 二、賣方：除本注意事項另有規定僅指建方外，所稱賣方指簽訂買賣契約之建方或合作興建雙方。
- 三、買方：指簽訂買賣契約，並將其所繳價金由賣方信託予會員之承購戶。
- 四、買方所繳價金：指買方依買賣契約，於取得所有權登記前所給付賣方之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 五、專款專用：指買方所繳價金於賣方取得財產權交付信託後，除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

需費用外，不得供作其他用途。但建方購買建案土地款、建案融資貸款本息、合建保證金及信託契約約定之其他一切支出等費用，因非買方所應負擔之費用，故不屬專款專用之範圍。

六、信託存續期間：指自會員與賣方簽訂信託契約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。

七、賣方就建案已完工並達交屋狀態：指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。

八、賣方無法依約定完工或交屋：指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

九、查詢網頁：指會員所架設之價金信託專戶查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第四條 會員辦理本業務，除法令另有規定外，應依本注意事項之規定辦理。

第五條 會員辦理本業務應依據其內部作業分工相關規定取得財團法人金融聯合徵信中心有關賣方（建方）之信用資料以為適當之評估，就賣方（建方）辦理預售屋業務之經營能力、誠實信用、財務及銷售狀況、內部控制及業務展望等事項，考量是否承接及續約，並應請賣方（建方）提供資格證明文件留底備查。

前項所稱內部控制，指會員應瞭解賣方（建方）是否依本注意事項之規定建立內部控制制度；所稱業務展望，指會員應瞭解賣方（建方）之預售屋興建計畫、融資安排、銷售預測等是否合理可行。

賣方（建方）如提供會計師財務報表查核報告，應作為評估之重要依據。會計師如簽發保留意見、否定意見或無法表示意見之申請案件，因參酌其他因素受託辦理時，應加強後續對賣方（建方）營業狀況、預售屋興建計畫與財務狀況之追蹤。

第六條 會員應與賣方就買方所繳價金交付信託約定下列事項：

- 一、買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 二、賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 三、賣方交付受託機構之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，賣方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，賣方應負違約責任。

會員於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。

會員如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依信託契約結算返還予賣方；如賣方無法依約定完工或交屋時，將依本注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。

會員如依第二項保留爭議款項，就第二項之情形，及依第三項對保留之爭議款項後續處理方式，皆應載明於信託契約。

第七條 會員辦理本業務簽訂信託契約時，應注意下列事項：

- 一、賣方如為法人者，應確認其簽約之代表人，是否具有代表或代理之資格。
- 二、應檢視契約是否載明「信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法」第二十六條第二項之事項。
- 三、應要求賣方對於買賣契約應有適當之控管。
- 四、除賣方已預先提存同等之金額交付信託外，買方所交付之訂金亦需依本注意事項之規定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，賣方得檢附相關證明文件，向會員請求返還。
- 五、應於契約約定或取得賣方書面同意，會員得於符合法令、本注意事項及信託契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露賣方

有關本業務之相關資料。但除法令、本注意事項有規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，會員應負保密之責任。

六、不得於契約約定「俟賣方融資債務清償或經融資機構同意後，始得依賣方指示過戶予買方」等類似約款。

第八條 於信託存續期間，會員應要求賣方逐案就下列事項，定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告：

- 一、賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
- 二、賣方告知會員已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

賣方有財務情況異常，或有賣方債權人向法院聲請對賣方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而賣方未能妥善處理時，會員亦得要求該賣方於收到通知後之三十日內依前項規定提供經會員認可之第三人查核報告。

查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或會員發現匯入信託專戶之款項有疑義時，會員應即書面限期催告賣方提出說明或將不足金額補足或要求改善；倘賣方仍未於期限內提出說明、補足或改善，會員應公告於查詢網站並向建案所在地之目的事業主管機關陳報。

第一項賣方定期提供查核報告之規定，於下列情形不適用之：

- 一、預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
- 二、預售屋建案完成建物所有權第一次登記之時點，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
- 三、預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，賣方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
- 四、信託目的確定不能完成時，並經賣方出具聲明書；或會員已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

第九條 會員應要求賣方對於預售屋買賣交易有適當之防制措施，並要求賣方以下列方式控管：

- 一、買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管；會員應要求賣方提供契約編號簿冊及載明買方資料，並得派員或委託他人定期或不定期查核。
- 二、影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

第十條 會員辦理本業務所簽訂之信託契約，於符合下列條件之一時，得提前終止：

- 一、賣方已向會員提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明。
- 二、信託契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接續履行至原信託契約存續期間屆滿者。
- 三、賣方與會員締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經會員確認賣方所稱之情形無誤者。

前項第一款所稱賣方已向會員提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，及第二款所稱新受託人承諾接續履行信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含原信託契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分，且賣方及原受託人應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件以利新受託人明確買方權利。

第十一條 會員辦理本業務對於信託財產之管理，應注意下列事項：

- 一、依據相關法令規定及信託契約約定管理運用信託財產，信託財產中之興建資金或買方所繳價金並應以存放現金或新台幣存款為限。
- 二、發生本注意事項第八條第三項之情形時，會員應注意是否書面限期催告及賣方是否提出說明或確實補足或改善；如賣方未提出說明或補足或改善，則應注意是否已公告於查詢網站及陳報建案所在地之目的事業主管機關。
- 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。
- 四、信託關係消滅信託財產如有剩餘時，會員應依據相關法令規定及信託契約約定，辦理剩餘信託財產之歸屬或分配。

五、會員如於信託契約約定有續建機制者，應於信託契約或其他書面文件載明下列事項：

- (一) 承諾或協助續建機構（如有）、賣方、買方與會員間有關續建機制之權利義務關係。
- (二) 續建機制之啟動條件、進行程序及相關事務之處理，包含：取得續建融資之方式、續建管理及處分信託財產等。
- (三) 啟動續建機制仍無法完工或交屋時，後續之處理方式。

第二章 不動產開發信託

第十二條 會員辦理不動產開發信託業務，應於信託契約與賣方約定下列事項：

- 一、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或買方明確告知，本信託之受益人為賣方而非買方，賣方並不得使買方誤認會員係為買方受託管理信託財產。
- 二、賣方應提供買賣契約之範本或影本以供會員將該契約範本或影本留底備查，並檢視該契約是否載明本注意事項所列之應記載事項。
- 三、會員如因信託關係變更為起造人，得與賣方及變更前之起造人約定除有可歸責於會員之事由外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 四、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，且約明其效力及於買方；並應要求賣方與買方所簽之買賣契約亦同時明訂之。
- 五、賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。
- 六、依本注意事項第八條有關賣方定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認報告之相關事項。
- 七、賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

- (一) 建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
- (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
- (三) 為保障買方權益及配合會員建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予會員，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，會員應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於會員與賣方，並非存在於會員與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於會員之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
- (五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：
1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
 2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- (六) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受

影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第十三條 會員辦理不動產開發信託業務執行履約管理，應設置信託專戶存放興建資金，並依法令、信託契約及工程進度專款專用。

預售屋建案實際開工前，賣方(建方)預訂材料之「工程預付款」，於建案實際開工後，在不違反融資條件及信託目的之前提，並切結預訂材料係用於該建案者，得申請以其「建商自有資金」或「銀行融資款項」支付。

前項申請支付之金額應與工程進度比例相當且經會員或其指定之第三人查核無誤後，始得依該工程進度請領。會員並應將信託專戶按「買方所繳價金」款項及「其他興建資金」(含「建商自有資金」、「銀行融資款項」)款項區分專戶控管。

第十四條 會員辦理不動產開發信託業務，應依賣方提供之買方所繳價金交付信託明細等資訊建置查詢網頁，提供買方查詢，並於查詢網頁明確提供買方通知受託機構之管道及方式。

會員應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- 一、本注意事項第八條查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而賣方未於期限內提出說明、補足或改善。
- 二、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形。
- 三、賣方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等。
- 四、本注意事項第十五條信託財產之分配結果及分配比例。

第十五條 賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應即歸屬於買方，如有需要，會員應依信託契約約定召開受益權人會議，討論有關信託財產之結算及分配事宜，會員應主動報告信託財產目前之狀況，及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，並依下列方式辦理：

- 一、會員應與不動產開發信託之關係人（例如地主、建方、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。
- 二、倘經結算後有可供分配之信託財產，會員應即就賣方已提供之資訊通知買方，由受通知之買方於會員所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供會員確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 三、前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。
- 四、會員應將可供分配之信託財產，依第二款受益權比例分配予買方。

前項第二款所稱「可供分配之信託財產」，於會員未擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項；於會員擔任起造人之情形，指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項，及受託機構就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。

第三章 價金信託

第十六條 會員辦理價金信託業務，應設置信託專戶存放買方所繳價金；該信託專戶僅供會員依信託契約專款專用。

會員就信託專戶專款專用支付工程所需費用，視為賣方交付信託資本之返還。

第十七條 會員辦理價金信託業務，應依賣方提供之買方所繳價金交付信託明細等資訊建置查詢網頁，提供買方查詢，並於查詢網頁明確提供買方通知受託機構之管道及方式。

會員應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

- 一、本注意事項第八條查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而賣方未於期限內提出說明、補足或改善。
- 二、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形。

三、賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等。

四、本注意事項第十九條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。

第十八條 會員辦理價金信託業務，應於信託契約與賣方約定下列事項：

一、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或買方明確告知，本信託之受益人為賣方而非買方，賣方並不得使買方誤認會員係為買方受託管理信託財產。

二、賣方應提供買賣契約之範本或影本以供會員將該契約範本或影本留底備查，並檢視該契約是否載明本注意事項所列之應記載事項。

三、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，且約明其效力及於買方；並應要求賣方與買方所簽之買賣契約亦同時明訂之。

四、賣方應提供信託契約影本予買方。

五、依本注意事項第八條有關賣方定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認報告之相關事項。

六、賣方應於買賣契約或其附件記載下列事項，並告知買方：

（一）價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

（二）為保障買方權益及配合會員建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予會員，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，會員應負保密之責任。

（三）買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述

任一方式，其信託關係僅存在於會員與賣方，並非存在於會員與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

(四) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(五) 賣方與會員所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

(六) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第十九條 信託關係消滅或賣方無法依約定完工或交屋時，會員應將信託財產依下列方式辦理：

一、信託關係因信託目的已完成而消滅時，應依信託契約之約定，進行信託財產之結算及撥付作業。

二、賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權應即歸屬於買方，會員應依下列方式辦理受益權分配：

(一) 賣方所享有價金信託之受益權，指賣方對信託專戶之財產，於依信託契約約定專款專用後之剩餘信託財產。

- (二) 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘可供買方分配，會員應即依賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- (三) 經依前款扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，會員應即依賣方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於會員所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供會員確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- (四) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認受益權利之全部買方之所繳價金總額比例計算；會員應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

第四章 附則

第二十條 會員承接本業務後，應注意賣方能否按照信託契約確實履行義務，如發現賣方有違反信託契約之虞或業務經營、預售屋興建計畫及財務狀況等異常徵兆時，除依第八條第二項及第三項之規定辦理外，應即書面限期請其提出說明及改善方案。

第二十一條 會員應依照本注意事項及相關規定自行訂定作業手冊，並確實辦理。

第二十二條 本注意事項經信託公會理事會通過後實施；修正時亦同。