

研商預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」及「價金信託」補充說明會議紀錄

壹、時間：100年5月11日(星期三)下午2時30分

貳、地點：本部中部辦公室廉明樓4樓會議室

參、主席：蕭司長輔導（王副司長靚琇代） 記錄：蘇貴香

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿。

伍、主席致詞：略。

陸、會議結論

- 一、針對中華民國信託業商業同業公會所擬「預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託及價金信託配套之建議」，經參酌與會人員意見修正如后附件，分別由本部、行政院金融監督管理委員會函送各相關機關（單位）據以辦理。

二、臨時動議決議

- （一）有關「同業連帶擔保」提供擔保之業者須檢附最近5年內無退票及欠稅紀錄之證明文件，考量台灣票據交換所僅能提供最近3年有無退票紀錄，其他2年，由提供擔保之業者自行切結以示負責，俾利履約保證機制之執行。至無「欠稅」紀錄，請提供擔保之業者檢附稅捐機關出具最近5年內應納之營業稅與營利事業所得稅之查無欠稅紀錄之證明文件。

- （二）提供擔保及被擔保之業者，其公司之代表人得否為同一人乙節，按提供擔保業者及被擔保者均為依法成立之法人，於法令限制範圍內，有享受權利負擔義務之能力。而公司代表人係依公司法代表公司執行業務，是以提供擔保與被擔保者之公司代表人得為同一人。

柒、散會：時間17時40分。



## 預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制

### 「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明

預售屋買賣由於履約期間長，交易糾紛時有所聞，為建立預售屋交易安全機制，以保障消費者權益，自100年5月1日起實施預售屋履約保證機制，其中「不動產開發信託」、「價金信託」，建商將土地及興建資金交付信託，由受託者辦理資金控管，依工程進度專款專用，防止建商將資金（價金）挪作他用，以降低預售屋交易風險。為利上開信託機制之執行，爰予以補充說明。

#### 壹、名詞定義

##### 一、「不動產開發信託」部分

- (一) 所稱「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」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，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。
- (二) 所稱「執行履約管理」指受託之金融機構或經政府許可之信託業者（以下稱受託機構）於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地；及辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- (三) 不動產開發信託契約之信託存續期間，自簽約日（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。
- (四) 所稱「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之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」指建商因解散、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，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

- (五) 所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，

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。

## 二、「價金信託」部分

- (一) 所稱「價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，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。
- (二) 所稱「專款專用」指買方所繳價金賣方取得財產權交付信託後，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。
- (三) 所稱「信託存續期間」指自信託契約簽約日（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。
- (四) 所稱「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之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「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。
- (六) 發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，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歸屬於買方。

## 貳、建商與信託機構相關事項

### 一、「不動產開發信託」部分

- (一) 買方所繳價金應直接匯入信託專戶或由買方繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。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（或每[ ]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[ ]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本

或範本供受託機構留底備查。

(二) 受託機構應建置網頁，提供買方所繳價金交付信託資訊之查詢：

1. 賣方應提供買方所繳款項交付信託之明細等資訊予受託機構，以供買方於受託機構之網頁查詢。

2. 賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，告知買方網頁之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

3. 於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應辦理信託財產結算；倘賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等，受託機構網頁應公告該項資訊使買方知悉。

(三) 賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，向買方明確告知建案之起造人、建物受託機構之名稱及連絡方式，並明確告知該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有應併明確告知未來協助建案之起造人、建物受託機構及承諾續建機構之名稱及連絡方式，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。

(四) 受託機構因信託關係變更為起造人，並約定由變更前之起造人負一切法律上之責任者，除有可歸責於受託機構之事由者，應由變更前之起造人負法律上之責任。

(五) 於「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款交付信託享有之受益權應歸屬於買方，受託機構應依下列方式辦理：

1. 受託機構應與不動產開發信託之關係人（例如地主、建商、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。

2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託機構應即就賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方之權利義務如下：

(1) 受通知之買方應於受託機構所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託機構確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(2) 前目所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前目確認權

利之全部買方所繳價金總額比例計算。

(3)受託機構應將可供分配之信託財產，依第一目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。

- (六)賣方無法依約定完工或交屋，受託機構未擔任起造人時，前點「可供分配之信託財產」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。
- (七)賣方無法依約定完工或交屋，受託機構擔任起造人時，第五點「可供分配之信託財產」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，例如受託機構將賣方因買方所繳價金交付信託專款專用而取得對興建中工程可主張獲分配之權利，惟其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。
- (八)買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

## 二、「價金信託」部分

- (一)受託機構就專款專用帳戶支付工程所須費用，視為賣方交付信託資本之返還。
- (二)價金應由買方直接匯入信託專戶或繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。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（或每[ ]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[ ]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本或範本供受託機構留底備查。
- (三)受託機構應建置價金信託專戶查詢之網頁：
  - 1.賣方應提供買方所繳款項交付信託之明細等資訊予受託機構，以供買方於受託機構之價金信託專戶網頁查詢。
  - 2.賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，告知買方價金信託專戶網頁

之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

- 3.於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應辦理信託財產結算；倘賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等，價金信託專戶網頁應公告該項資訊使買方知悉。

（四）賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，明確告知買方，賣方與受託機構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。

（五）於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應依下列方式辦理信託財產結算：

- 1.賣方所享有價金信託之受益權指賣方交付信託之買方所繳款項，依信託契約約定支付有關工程款、繳納各項稅費等工程所需費用之剩餘信託財產。
- 2.信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託機構應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於價金信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3.經前款扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託機構應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託機構所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託機構確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4.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權利之全部買方所繳價金總額比例計算；受託機構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。

（六）買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。





研商預售屋買賣定型化契約履約保證機制  
「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明會議簽到簿

時間：100 年 5 月 11 日(星期三)下午 2 時 30 分

地點：本部中部辦公室廉明樓 4 樓會議室

主席：蕭司長輔導

*蕭司長輔導*

記錄：蘇貴香

| 單 位 |                  | 職 稱      | 簽 名<br>(請以正楷書寫，以利辨識) |
|-----|------------------|----------|----------------------|
| 1   | 行政院消費者保護委員會      | 科員       | 陳世欽                  |
| 2   | 行政院公平交易委員會       |          | 請假                   |
| 3   | 行政院金融監督管理委員會     | 專門委員     | 侯立峰                  |
| 4   | 財團法人中華民國消費者文教基金會 |          |                      |
| 5   | 新北市政府            |          | 高文斌                  |
| 6   | 台北市政府            | 視察       | 沈瑞芳                  |
| 7   | 台中市政府            | 股長<br>科員 | 楊曉龍<br>張林傑           |
| 8   | 台南市政府            | 技士       | 謝岳翰                  |
| 9   | 高雄市政府            | 技士       | 鍾永志                  |
| 10  | 宜蘭縣政府            | 助理員      | 龍壽貞                  |
| 11  | 桃園縣政府            |          |                      |
| 12  | 新竹縣政府            | 技士       | 陳裕昇                  |

|    |                     |    |             |
|----|---------------------|----|-------------|
| 13 | 苗栗縣政府               | 秘書 | 張煥華         |
| 14 | 彰化縣政府               | 科員 | 謝賢書         |
| 15 | 南投縣政府               | 科員 | 陳晉昭         |
| 16 | 雲林縣政府               | 科長 | 鄭金明、陳麗清     |
| 17 | 嘉義縣政府               |    | 呂志慶         |
| 18 | 屏東縣政府               | 科員 | 洪牛惠         |
| 19 | 臺東縣政府               |    | 請假          |
| 20 | 花蓮縣政府               |    | 請假          |
| 21 | 基隆市政府               | 科員 | 張乃文         |
| 22 | 新竹市政府               |    | 請假          |
| 23 | 嘉義市政府               |    | 劉嘉玲、吳錫      |
| 24 | 澎湖縣政府               |    |             |
| 25 | 金門縣政府               |    |             |
| 26 | 連江縣政府               |    |             |
| 27 | 中華民國信託業商業同業公會       |    | 梁美雲、鍾淑貞、邱大友 |
| 28 | 中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 |    | 張慶雲、張煥華     |

張煥華



|    |                        |     |                                |
|----|------------------------|-----|--------------------------------|
| 45 | 基隆市建築開發商業同業公會          |     |                                |
| 46 | 宜蘭縣建築開發商業同業公會          |     | 陳柏宏                            |
| 47 | 花蓮縣建築開發商業同業公會          |     | 馬貴喜 楊瑞光                        |
| 48 | 屏東縣建築開發商業同業公會          |     |                                |
| 49 | 南投縣建築開發商業同業公會          |     |                                |
| 50 | 金門縣建築開發商業同業公會          |     |                                |
| 51 | 中華民國建築師公會全國聯合會         |     | 楊文                             |
| 52 | 中華民國建築經理商業同業公會         |     | 蕭明光 張通璞                        |
| 53 | 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會 |     | 吳曉雲                            |
| 54 | 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 |     |                                |
| 55 | 中華民國地政士公會全國聯合會         | 劉秋豐 | 鍾銀苑                            |
| 56 | 中華民國律師公會全國聯合會          |     | 谷和成                            |
| 57 | 本部地政司                  |     | 李慧津 陳啓明 巫惠玲<br>邱美玲 劉希財 陳儀敏 楊玉娟 |
| 58 | 土銀南花分行經理               |     | 陳玉琴                            |
|    |                        |     |                                |