

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

100年5月30日內授中辦地字第1000724574號函--5/11會議紀錄

100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函--金管會

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、減

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。