

合併文章：預售屋履約擔保機制

生成時間：2025-05-02 19:23:15

相關關鍵詞：信託，價金返還，定型化契約，專戶管理，履約擔保，連帶擔保，預售屋

預售屋履約擔保機制, 許文昌老師

文章編號：912009

發布日期：2024/07/11

關鍵詞：預售屋，履約擔保，信託，專戶管理，價金返還，連帶擔保

文章資訊

- 文章編號：912009
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/07/11
- 關鍵詞：預售屋、履約擔保、信託、專戶管理、價金返還、連帶擔保
- 爬取時間：2025-02-02 20:14:01
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912009>)

內文

預售屋自民國100年5月1日起應辦理履約擔保。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1規定，履約擔保依下列方式擇一處理：

- (一) 不動產開發信託：由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用（預§7-1①）。不動產開發信託之功能有二：

1. 信託機制：對信託財產不得強制執行（信§12I）。準此，建商或起造人將建案土地、興建資金及在建工程信託予金融機構，以防止建商發生問題時，這些財產被強制執行之風險，具有風險隔離之功能。

2. 專戶管理：興建資金由受託機構（即金融機構）控管，按工程進度撥款，專款專用，避免興建資金流用他處。如圖（一）所示。所稱興建資金包括建商自有資金、銀行融資款項及買方所繳價金。買方所繳價金，包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。

[圖片1]

圖（一）不動產開發信託之專戶管理

- （二）價金信託：將價金交付信託，由金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方（預§7-1③）。價金信託之功能有二：

1. 信託機制：信託機制之目的在隔離風險。建商或起造人將買方所繳價金信託予金融機構。本項信託屬於自益信託，但當賣方未依約定完工或交屋者，則屬於他益信託。

2. 專戶管理：買方所繳價金由受託機構（即金融機構）控管，按工程進度撥款，專款專用。如圖（二）所示。

[圖片2]

圖（二）價金信託之專戶管理

綜上，不動產開發信託與價金信託，二者相似。茲比較如下：

1. 信託財產：

- (1)不動產開發信託：信託財產包括建案土地、興建資金及在建工程等三項。

- (2)價金信託：信託財產僅買方所繳價金一項。

2. 專戶管理之資金流入：（1）不動產開發信託：資金流入包括建商自有資金、銀行融資款項及買方所繳價金等三項。（2）價金信託：資金流入僅買方所繳價金一項。

3. 專戶管理之資金流出：（1）不動產開發信託：資金流出限於購地款、工程款、貸款本息、管銷費用及信託事務所需一切支出等。

- (2)價金信託：資金流出限於工程款及各項稅費支出等。

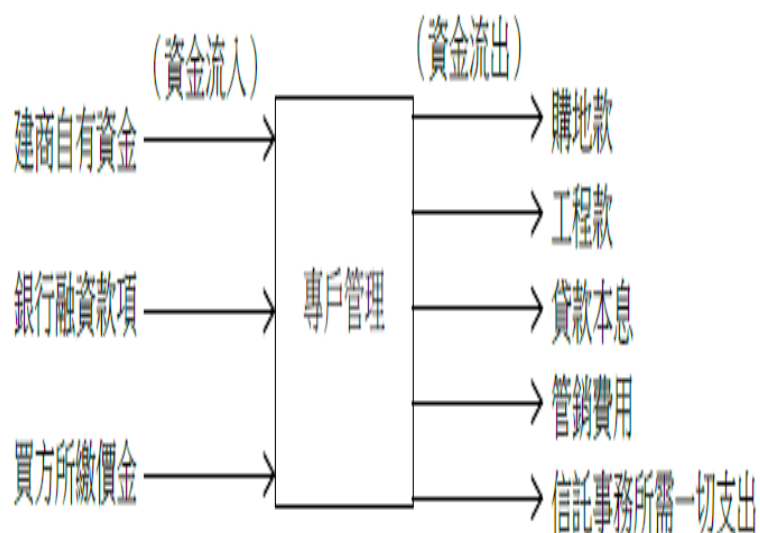
總之，不動產開發信託對於信託財產、專戶管理之資金流入及資金流出的管制均較價金信託為廣泛。簡單的說，不動產開發信託為全套，價金信託為半套。

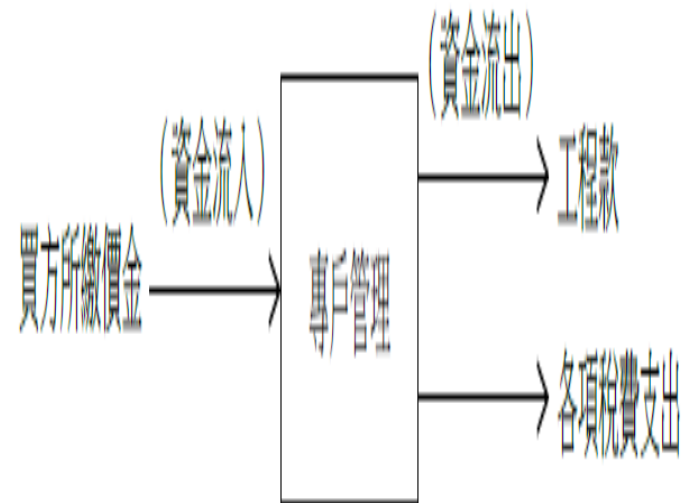
- （三）價金返還之保證：由金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔（預§7-1②）。價金返還保證對購屋者而言，最有保障。當建商出問題時，購屋者雖無法取得房屋，但最起碼可以拿回所繳交之自備款。然，辦理價金返還保證，建商須繳交保證費用予金融機構，對建商而言，成本費用最高。況，金融機構須評估預售個案情形，未必願意承保。

•（四）同業連帶擔保：與依公司章程規定得對外保證之同業同級公司等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持契約向上列公司請求完成建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償（預§7-1④）。同業連帶擔保之性質屬於續建保證或續建承諾。然，當房地產不景氣時，負責保證之建商，本身就自身難保，如何保證他人。況，所稱同業，實務上常為關係企業。關係企業之間相互擔保，等同無擔保。一般而言，關係企業間之資金往來密切，互通有無，因此其中一家建商倒閉，全部關係企業皆倒閉。採用此種方式，對建商而言，成本費用最節省，又不必受到資金控管，因此為建商所偏愛。

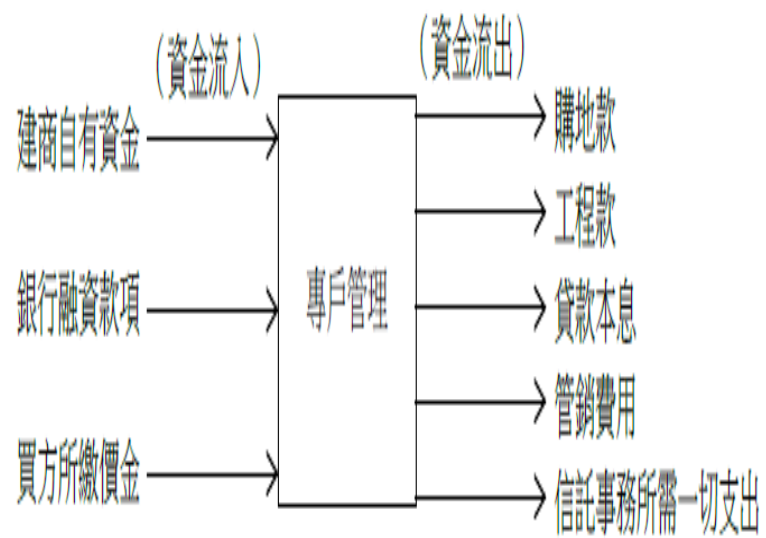
•（五）公會辦理連帶保證協定：加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定。賣方未依約定完工或交屋者，買方可持契約向加入協定之公司請求共同完成建案後交屋。加入協定之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償（預§7-1⑤）。此種方式是一種理想，不切實際，故實務上採用者為零。

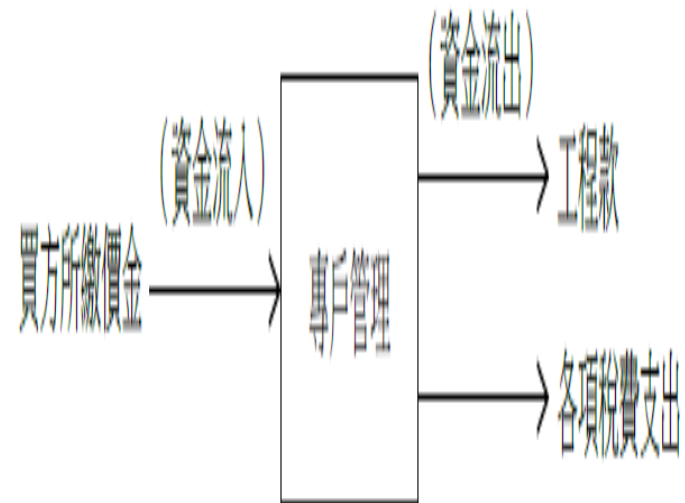
文章圖片



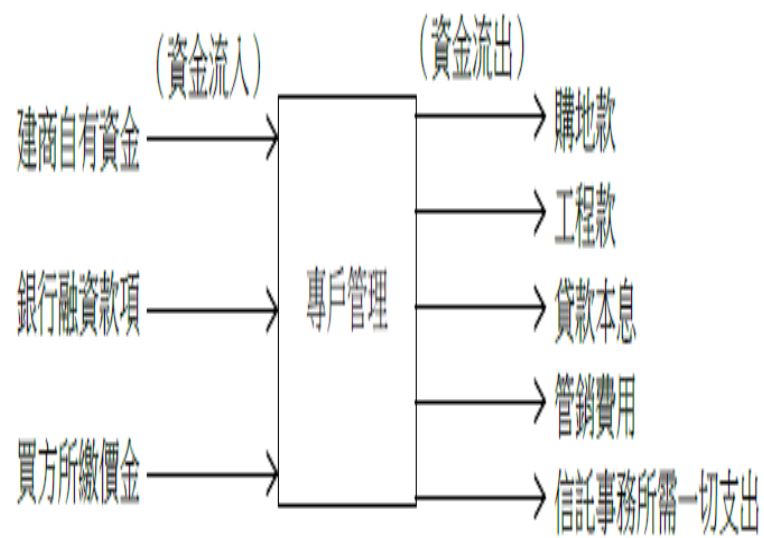


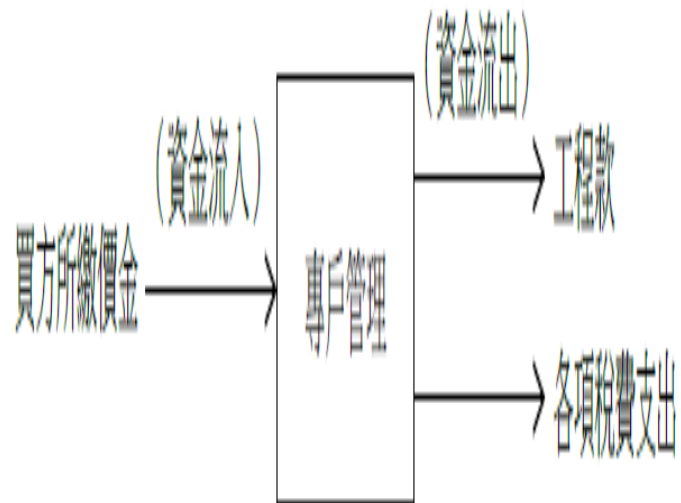
文章圖片





文章圖片





注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋履約擔保機制, 曾榮耀老師

文章編號: 909412

發布日期: 2023/10/24

關鍵詞: 預售屋, 定型化契約, 信託

文章資訊

- 文章編號: 909412
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/10/24
- 關鍵詞: 預售屋、定型化契約、信託
- 爬取時間: 2025-02-02 20:04:36
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909412>)

內文

各位同學好

在前一陣子爛尾樓風波下, 不動產經紀人考試要特別注意, 有關預售屋的履約擔保機制。

首先, 依照消費者保護法第17條規定, 中央主管機關為預防消費糾紛, 保護消費者權益, 促進定型化契約之公平化, 得選擇特定行業, 擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項, 報請行政院核定後公告之。其中, 應記載事項, 依契約之性質及目的, 其內容得包括「預付型交易之履約擔保」。

而根據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」, 履約擔保機制如下:

• (一) 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

換言之, 指建商將自有資金、貸款資金與預售收入信託, 並由信託業者按進度撥款。然而, 實務上有將款項花太多在同建案之廣告銷售上, 以致於未掌控好時, 會造成後期工程款不足而形成爛尾情形。此外, 由於建商是將建案土地向銀行設定抵押貸款放入專戶, 因而其受償順位會優先於預售屋的消費者, 當後續爛尾時, 亦有債權人順位問題, 消費者可能拿不回所付款項。

• (二) 價金返還之保證

本預售屋由某金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。

換言之，此方式是將消費者的預售款項都存進專戶，必須等到確定交屋才會撥款給建商，因而建商如爛尾倒閉，則款項將由金融機構全部返還給消費者，屬於對消費者最有保障之機制。惟實務較少採用。

- (三) 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由某金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

其中，信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

換言之，此機制是將預售款項信託，並於工程實際開始後方按工程進度動撥，亦即動用範圍較不動產開發信託限縮，有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用外，不得供作其他用途，故不包括管銷費用，而較不會有不動產開發信託花費過多於廣告銷售上之問題。然而，仍然會發生消費者所繳價金，於工程初期即動用支出所剩不多，後續如建商倒閉，消費者能拿回來的錢相對有限。

- (四) 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之某公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

- (五) 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之某公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之某公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下