

預售屋買賣定型化契約 修正草案簡介



01 | 現行預售屋履約擔保機制

自100年5月1日起實施

不動產開發信託

22.7
%

- 建案土地及興建資金（買方價金、賣方自有資金、銀行融資）交付信託
- 專款專用：興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出

價金信託

30.3
%

- 買方價金交付信託
- 專款專用：工程款及各項稅費

價金返還保證

17.4
%

- 買方價金存入專戶
- 賣方無法依約完工時，由金融機構返還買方

同業連帶擔保

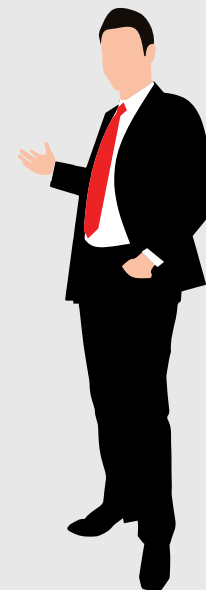
29.6
%

當賣方無法依約完工時，買方得請求擔保公司無條件接手續建至完工後交屋

公會辦理連帶保證協定

0%

當賣方無法依約完工時，買方得請求加入協定之擔保公司無條件接手續建至完工後交屋



02 | 修正背景

建商異常情形

112至114年間，銀行通報建商未將買方價金匯入專戶、遲延匯入、財務異常、未提供會計師查核報告者32案，其中9案無法依約完工

爛尾樓事件

- 嘉義甄品舞
- 台北、桃園、新竹高田營造停工案
- 台中、雲林合總建設停工案
- 台北大安文樺



消保會決議

請本部研議精進預售屋履約擔保機制、保障買方價金撥入信託帳戶相關權益，以保障消費者購屋權益

立法院質詢

114年6月4日立法院內政委員會立法委員質詢要求本部儘速提出本記載事項修正草案

03 | 履約擔保機制面臨問題



不動產開發信託之專款用途待檢討

工程未動工或興建初期，因支用於管銷費用，致買方所繳價金已用罄。



買方價金未匯入信託或價金返還保證專戶

部分業者未依規定期限內將買方所繳價金，匯入信託或價金返還保證專戶，增加遭賣方私自挪用之風險。



現行契約所載「賣方未依約完工或交屋」定義易遭誤解

現行契約記載「賣方未依約定完工或交屋時，受益權歸屬予買方」，可能遭誤認亦包含賣方逾約定期限完工或交屋情形，如賣方係受缺工缺料或天候因素而逾期完工或交屋，此時如將信託受益權轉讓予買方，對買賣雙方均不利。

04 | 修正歷程



本部多次會商
相關機關及團體



修正草案
預告期滿



本部函送
消保處
審議



消保處召開
5次會議
審竣



消保會
第98次
會議通過

不動產開發信託、價金信託

- ◆ 契約載明信託專戶名稱及帳號，原則上由買方將價金直接匯入或存入信託專戶，以避免賣方未將買方價金匯入信託專戶。
- ◆ 明定買方所繳價金限專款專用於支付「工程款」及「相關稅費」，以避免工程初期或尚未動工即已用罄。
- ◆ 明定賣方應於簽約時提供信託證明文件及信託權益說明書，使買方瞭解其權益保障內容。
- ◆ 為配合實務執行及兼顧買賣雙方權益，明定有客觀事實足認預售屋無法依約定完工或達交屋狀態者，信託財產之「受益權歸屬於買方」。



價金返還保證

- ◆ 為使保證責任範圍明確化，明定賣方應於契約內載明專戶名稱及帳號，並以實際繳存於專戶內之買方所繳價金為保證責任範圍。
- ◆ 明定原則上由買方將價金直接匯入或存入專戶，以避免賣方未將買方價金匯入信託專戶。
- ◆ 明定賣方應委請金融機構出具價金返還保證證明文件，內容應包含保障額度、保證範圍、保證期間、保證責任之履行及解除等與買方權益有關之事項。



同業連帶擔保、公會辦理連帶擔保協定

- ◆ 為明確擔保公司之續建責任範圍，將「完成本建案後交屋」修正為「續建至完工後交屋」。
- ◆ 「本預售屋無法依約定完工或交屋」不包含賣方逾期完工或交屋之給付遲延情形，為配合實務執行及兼顧買賣雙方權益，爰修正為「有客觀事實足認預售屋無法依約定完工或交屋」。
- ◆ 明定賣方應提供同業連帶擔保資格證明及擔保公司具體連帶擔保範圍同意書影本予買方。



「有無設置」太陽光電發電設備



設置之「法源依據」

(例如：再生能源發展條例、地方自治法規等)



設置之「位置」

(例如：專有部分、共有部分等)



由何人負責「管理維護」

(例如：買方、管理委員會等)

01

配合修正「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」

02

信託公會配合訂定「信託證明文件」及「信託權益說明書」範本，供會員使用

預計於116年2月底前完成

03

不動產建築開發商業公會全聯會配合訂定「同業連帶擔保資格證明」及「擔保公司具體連帶擔保範圍同意書」範本，供會員使用

預計於115年底前完成

簡報結束
敬請指教



中華民國內政部

MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)