

TRUST

預售屋履約擔保與續建  
有關信託機制之落實、解析與創新

中華民國信託業商業同業公會  
呂蕙容 秘書長

# 大綱

---

壹、預售屋不動產開發信託與價金信託

緣起與現狀發展

貳、強化落實預售屋信託機制

參、不動產信託-業務創新新思維

# 單元壹

## 預售屋不動產開發信託與價金信託 緣起與現況發展

# 壹、預售屋不動產開發信託



- 預售屋履約保障信託—法令上消費者買方保障優先
- 非預售屋履約保障不動產開發信託—法令無規定

# 案例1-不動產開發信託-預收屋倒閉案

## 【2021年山琳建設「青慕淳」】

- 由信託銀行(同時為融資銀行)以「**不動產開發信託**」之履約擔保形式與建經公司簽訂信託契約，並「**約定有續建機制**」。
- 該案34戶承購戶已繳付訂金跟簽約金至信託專戶總金額約3622萬元。建商依契約約定向受託銀行申請動用信託專戶資金以**支付該建案代銷之行銷費用、建築師及設計師費用與其他規費**，總動撥金額近3000餘萬元。惟嗣後建商因財務周轉不靈，外部債權人眾多，陸續發生更換負責人、受益權被假扣押等情事…。**建商倒閉時，建案尚未實質開工，信託帳戶餘額僅剩餘約624萬元。**
- 山琳建設與其他建商的價格條件等因素未談妥，又受託之**建經**評估續建之**風險**高，**融資銀行**經綜合考量後，因山琳建設向其申請巨額土地融資約1.89億元，卻未依約清償、積欠利息，為保全債權而依規定行使**抵押權**身分，聲請拍賣抵押物，另信託專戶因有法院假扣押，尚難就信託專戶之餘款進行分配，導致**買方所繳付之金錢全數無法拿回**。



# 案例2-價金信託-預收屋倒閉案

## 【2023年嘉源建設「泊山妍」與「嘉源埕驛」】

- 由信託銀行以「**價金信託專戶**」之履約擔保形式承做。在2023年7月14日已公告嘉源建設的兩筆預售建案，發生無法依約定完工的情形；目前兩建案價金信託專戶內承購戶**所繳價金已全數保留**，不再給予嘉源建設動用，且**實價查詢網上，也已註記為「無法依約完工」**警示。信託銀行已於8月11完成「泊山妍」建案承購戶價金專戶之分配，買方約取回所繳價金6成；「嘉源埕驛」價金信託專戶僅剩6萬餘，後續尚研商中。
- 根據信託銀行官網顯示之託專戶金額變動如下：

▶ 泊山妍：信託專戶收到價金7,007萬(=4787萬+2220萬)，支付了工程款2742萬，截至112年7月10日餘額剩下4,265萬

▶ 嘉源埕驛：信託專戶原有6.6萬，截至112年7月10日餘額不變(6.6萬)



## 單元貳

# 因應信託2.0計畫 強化落實預售屋信託機制

- ◆ 鑒於預售屋爭議案件層出不窮，為減少預售屋買賣交易糾紛，強化買方權益保障
- ◆ 本會啟動內部作業並搭配金管會信託 2.0「全方位信託」推動計畫，期能與內政部共同研議加強建商管理及信託銀行責任
- ◆ 本會研議實務問題檢討並擬具建請主管機構法規函令相關修正事項

# 信託公會建請主管機構法規函令修正事項1



- 預售屋買賣價金(除訂金外)限制由買方直接匯付至信託帳戶
- 建置「預售屋資訊統一平台」，提供買方查詢所繳價金之交付明細規定，並建議於內政部《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》增訂雙方告知義務：
  - ◆ 賣方(建商)有通知買方上網查詢繳款紀錄之義務；
  - ◆ 建立買方之通知義務：即買方發現有下列情事時，應通知履約擔保機制之受託機構：
    - (1)依買賣契約所揭露雙方應遵守之履約擔保機制應注意事項，賣方有違反規範之情形；
    - (2)依查詢平台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。

# 信託公會建請主管機構法規函令修正事項2



## 「買方所繳價金」專戶 分戶管控與動支限制

- 建議不動產開發信託之興建資金專戶應按「買方所繳價金」與「其他興建資金」（含「自有資金」、「建築融資」）分戶控管並設立獨立帳戶
  - 符合信託業者實務，便利買方所繳價金專戶與其他興建資金專戶不同動支時點及用途之規範。
- 建議不動產開發信託中「買方所繳價金」專戶之動支項目限制
  - 比照「不動產價金信託」，以「有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用」為限
- 建議不動產價金信託「買方所繳價金」專戶之動支時機限制
  - 比照「不動產開發信託」，避免建商優先動支「買方所繳價金」或建案未實際開工即已動支「買方所繳價金」，恐造成工程初期即因動用而支出完畢且建商倒閉，對價金信託之買方保障較為不足。

# 信託公會建請主管機構法規函令修正事項3



## 「買方所繳價金」專戶動支時點

- 價金信託專戶動用之時點可考慮延後至完成一定工程進度，或保留一定成數金額
  - 甲案：於建物取得使用執照前，不得動支。
  - 乙案：於建物完成全部樓板申報前（6成），不得動支。
  - 丙案：應保留一定成數金額於建物取得使用執照前不予動用。
- 本會進一步建議乙案：
  - 建物完成全部樓板申報後，無法完工的風險較低，建議「買方所繳價金專戶款項」得撥付建物完成全部樓板申報前及申報後的興建工程款項。但該工程款須符合專款專用，且與工程進度比例相當。

# 信託公會建請主管機構法規函令修正事項4



## 搭配買方所繳價金設獨立專戶機制，提升買方信託受益權之權益保障

- ▶ 倘建案尚在興建中或尚未構成「賣方無法依約完工或交屋」之信託關係消滅情事，**現行受託銀行**多數依強制執行法第119條**聲明異議**，向法院說明受益權須俟信託消滅始進行結算。
- ▶ 實務上常見建商債權人於建商償債能力出現問題時，即迅速向法院聲請扣押建商之受益權，債權人聲請扣押之時間點絕大多數皆在前述「特定事由」成就前，導致實際上受益權因扣押而無法歸屬於買方；時至信託目的無法完成而信託關係消滅時，受託機構須依法院強制執行之裁定陳報信託財產結算情形，此時信託專戶（包括買方所繳價金），經結算後如有剩餘，因現行規定並無明訂受託機構應將買方所繳價金專戶之剩餘款返還買方，故**受託機構將陳報信託專戶內之剩餘金額（包括買方所繳價金專戶之餘額）**，並由執行法院進行後續收取命令或支付轉給命令等程序支付給債權人，而遭買方詬病。
- ▶ 建議於相關法律明定信託關係消滅結算後，該買方所繳價金之信託專戶如有餘額，買方就該買方所繳價金信託專戶之剩餘款有優先權利，該剩餘款非屬信託關係消滅時應歸屬賣方之利益，應由受託機構將該專戶之剩餘款逕行按買方繳納數額之比例返還買方之機制，使受託機構可逕行依該規定辦理，避免現行因為無明確約定致受託機構於強制執行程序中將買方所繳價金之剩餘款陳報法院而由執行法院收取之情形，以保障買方之權益。

單元參

# 不動產信託

— 業務創新新思維



# 參、不動產信託-業務創新新思維1

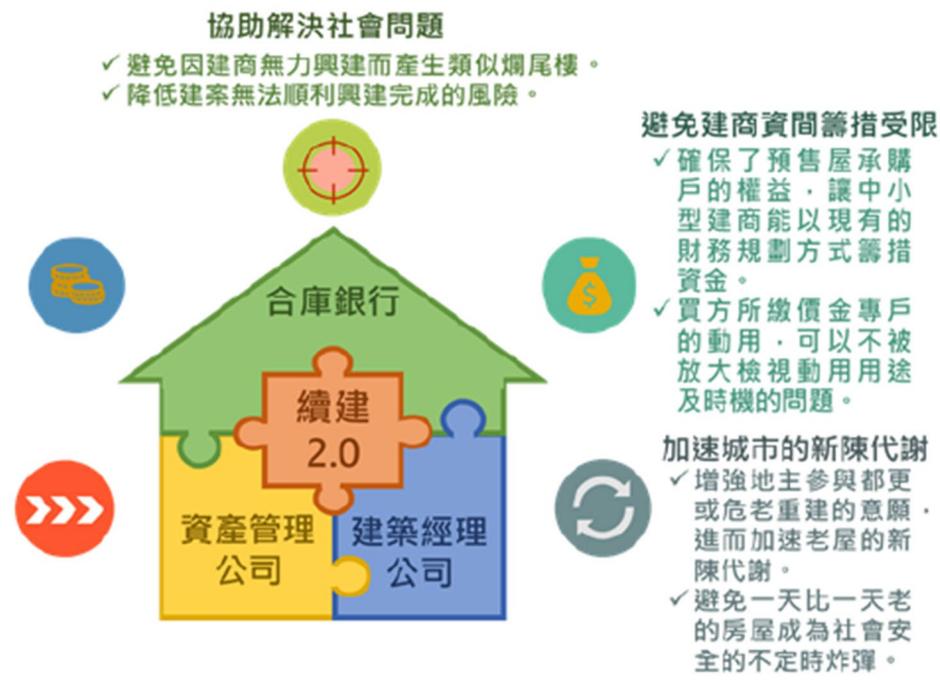
## 合作金庫：首創「續建 2.0」~續建完工承諾架構

➤ **取代現行**：不動產開發信託架構中，以「**協商**」或「**協助**」為續建約定條款的續建機制規劃。當原建商無法興建時始討論續建執行方式，並無真正續建的義務，就算能協商完成啟動續建計畫，後續恐因**資金提供**以及**建築管理**等問題，導致無法真正執行。

➤ **解決之道**：透過**跨業整合**的信託創新模式。不動產開發信託案件承作前即預先約定以「**◆◆建築經理(股)公司**」**解決協商與建築管理**，而「**▲▲資產管理(股)公司**」**提供後續資金**，以打通續建機制的任督二脈，當續建條件啟動時，將在免關係人協商或再行評估資金的狀況下直接執行續建事務，達到 100% 執行續建完工的承諾。

預售建案定價穩定  
✓ 預售屋價格訂定有抗性。  
✓ 儘早促成建案完銷，減輕中小型建商財務規劃的壓力。

建案整合時間加速  
✓ 排除令地主最擔心的不能完工選項。  
✓ 創造更多順利整合的機會。  
✓ 創造更多合建契約分配比例協商空間。  
✓ 換取更強大的經營利基。

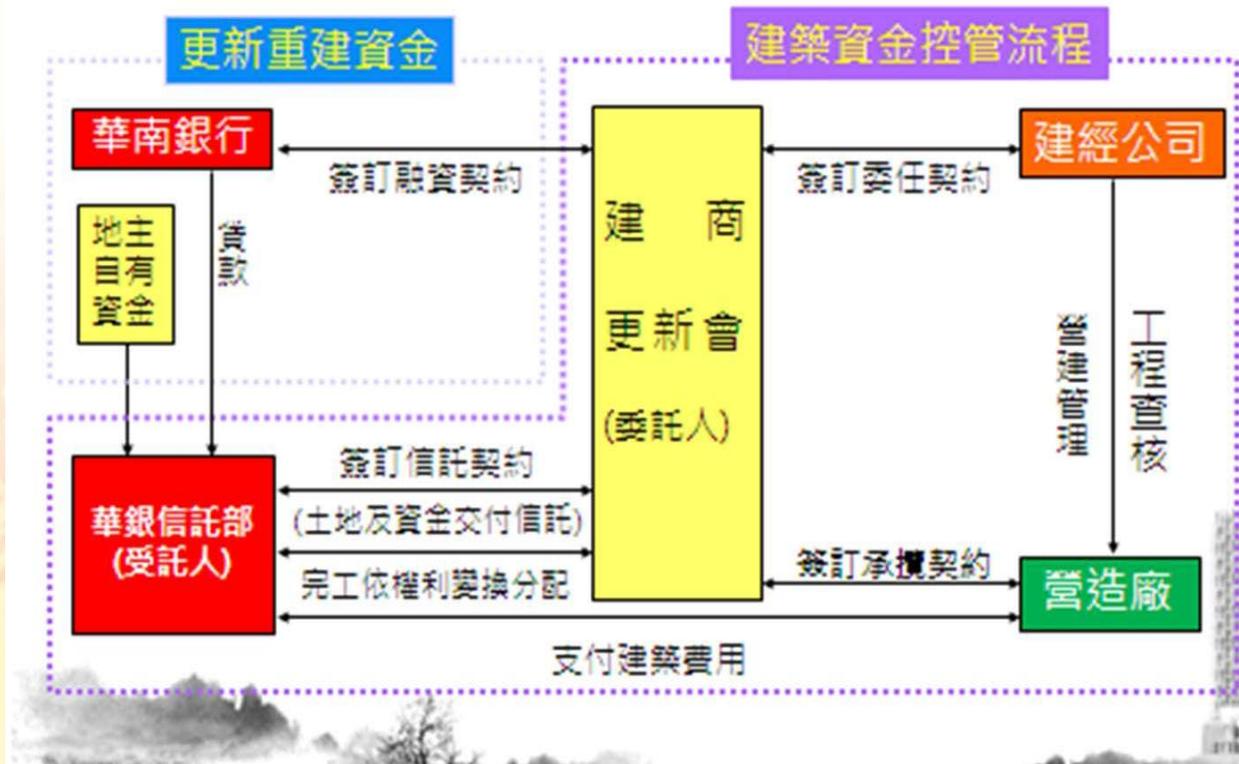


# 參、不動產信託-業務創新新思維2

## 華南銀行：「都更危老華南隊」一站式服務全案管理模式

- **解決之道**：由華南銀行提供委建案**全額融資**及**全案信託**管理，在營造成本提高時，亦全力支持危老自建案，爭取地主認同。
- 華南銀行積極整合金控集團資源，**結合授信、信託及建經等服務**，更與**華南金資產**共同成立「**都更危老華南隊**」，提供重建所需專業諮詢服務、前期週轉金、興建資金、信託業務、建經查核服務及後期的分戶貸款等，以**一條龍全方位金融服務**協助客戶老屋重建，創造危老都更的華南Style。

### 建商(更新會)融資及信託架構

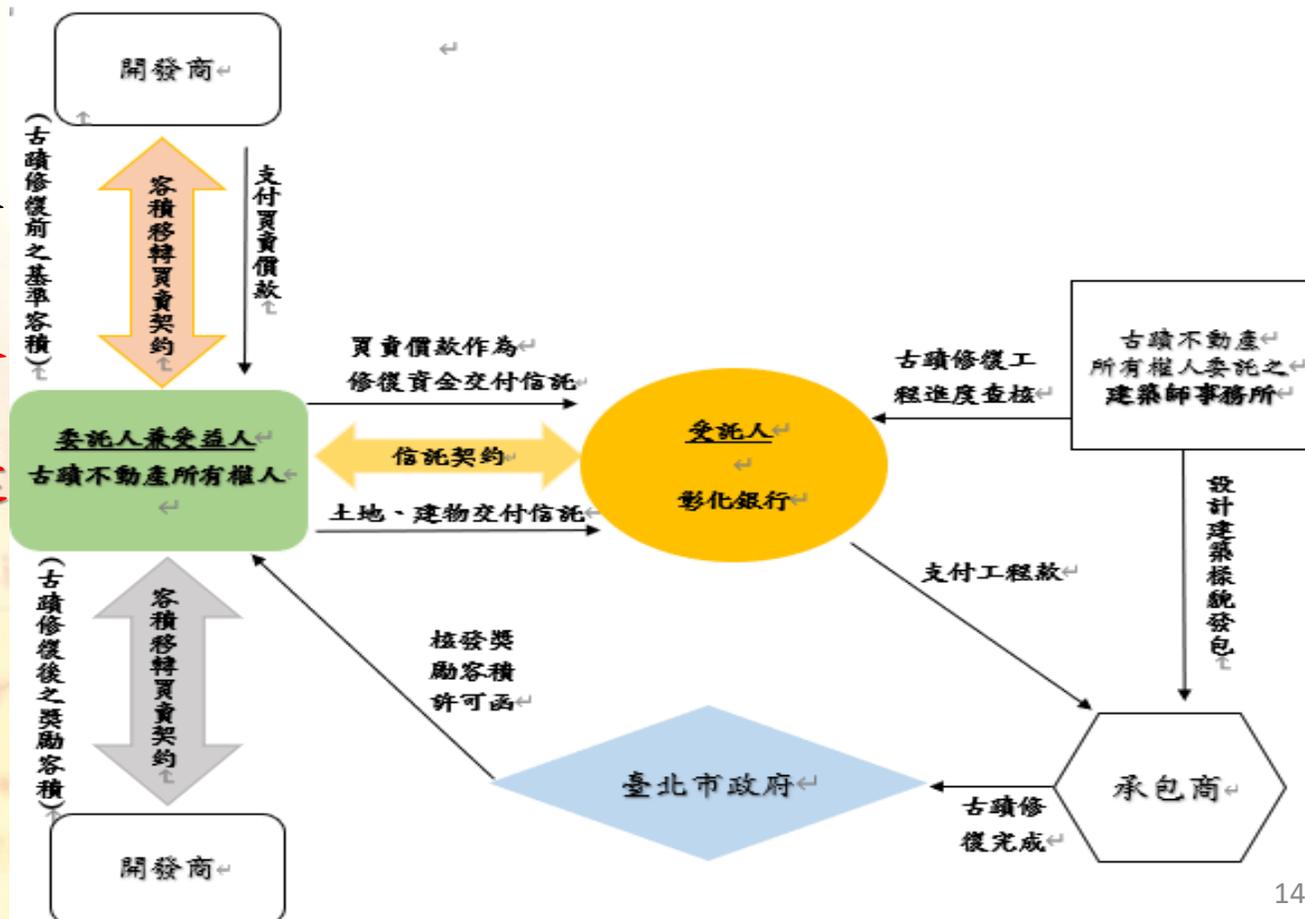


# 參、不動產信託-業務創新新思維3

彰化銀行：「以修復古蹟完成為信託目的之不動產管理信託」再創大稻埕百年風華

◆ 因應客戶容積移轉需求，推出不動產管理信託整合服務方案

- 善用數位地圖工具，有效發掘商機  
~篩選目標客群，實地訪視，有效提高成案機
- 利用基準容積交易中介信託，協助籌措整建資金。
- 異業結合在地建築師(以及文資修復人員)，協助編纂建築維護事業計畫。
- 利用不動產管理信託機制，確保整建資金專款專用。



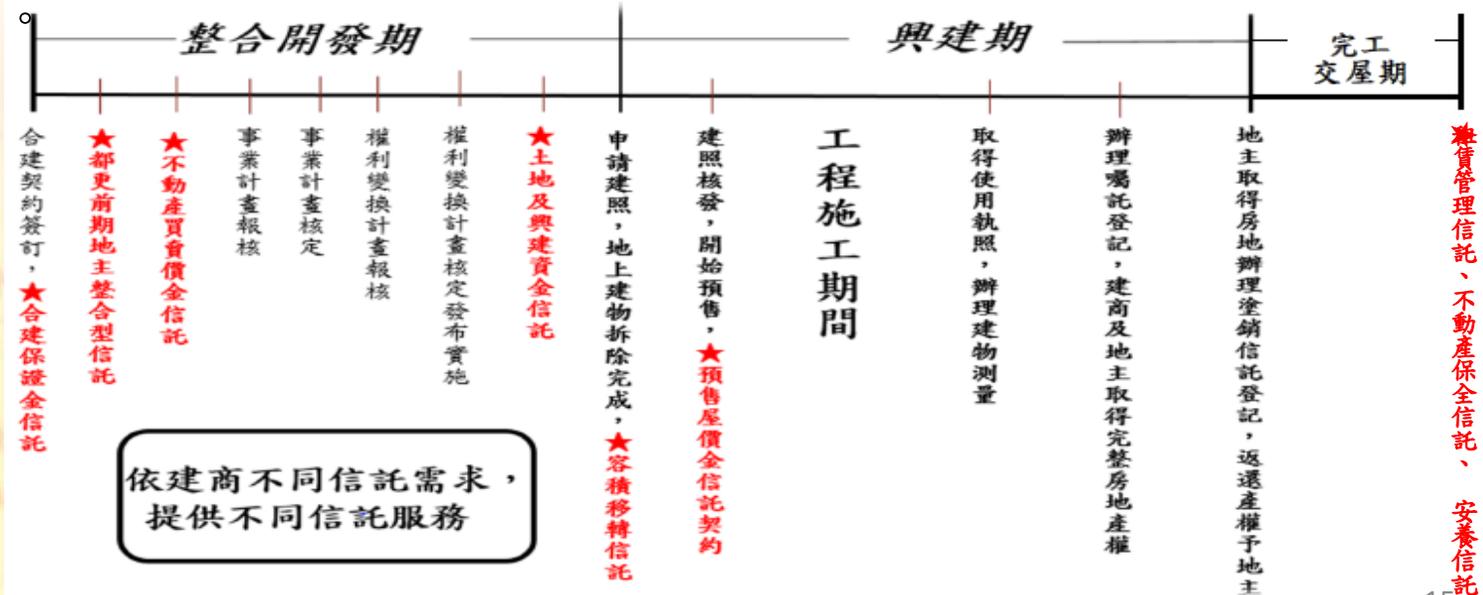
# 參、不動產信託-業務創新新思維4

第一銀行：「都更危老改建串聯式一條龍服務」結合「租賃管理信託+不動產保全信託+安養信託」

- **解決之道**：不動產管理型信託三大服務面向，從老屋改建提供串聯式一條龍服務，至改建後為增加收益而衍生租賃管理，再者到了退休後財產傳承之規劃；在客戶所需服務的不同階段，皆可以提供創新的信託架構滿足委託人各式需求，並透過異業結盟與其他專業機構合作，透過專業分工，讓客戶服務更精緻也更完善。
- **跨業合作**：本行與異業結盟機構從改建前的整合規劃期、興建期到完工交屋期所提供完整的服務，除與建經公司、第一金融資產管理合作外，「不動產租賃信託管理」更是最典型「跨業結盟」的業務型態，涉及物業管理業者、律師、會計師、地政士、建經公司、保全公司、清潔公司、房屋仲介等通力合作，造就此類型案件的成功。

## ➤ 主動推廣高齡資產管理規劃：

主動探詢上述高齡客戶有關「不動產保全信託」或「逆向抵押貸款」結合「安養信託」等金融服務意願，強化或延續本行對高齡者財產之保障，提供客戶更完整的保障。



# 謝謝您的聆聽

