

財經理財

## 【爛尾連環爆2】史上最幸運！買預售屋遇建商甩鍋 他們用這招保住血汗錢



朱先生買下預售案「泊山妍」，竟遇到建商甩鍋爛尾，透過律師幫忙取回6成已繳價金。

發布時間：2023.09.29 05:58 臺北時間

更新時間：2023.09.29 05:59 臺北時間

記者 | 馬婉珍

攝影 | 楊弘熙



贊助本文 加入訂閱會員

都更 受害者 嘉源建設 危樓 泊山妍 買房

北市北投區的建案「泊山妍」，因嘉源建設倒閉、撒手爛尾不管，北市地政局緊急介入，受託的瑞興銀行也及時扣住信託專戶的錢，防止建商惡意動撥，36戶買戶最終順利取回6成預付款。本刊專訪北投在地人朱先生，當初做足功課才買下「泊山妍」預售屋，卻還是踩雷，律師教戰自保手法，民眾至少可依受益權比例取回一部分的預付價金。

「家裡附近有4個案子都在預售，泊山妍的地段最好，在北投分局對面、溫泉路的『一巷進』物件，可說是北投的蛋黃區。」39歲的北投在地人朱先生，隨著2個孩子誕生想換屋，他以總價2,330萬元買下3房房型，支付第1期訂簽款190萬元，每天都期待能住進新家。

「當時我每天上班都看到建案在動工，也持續收到建商來信，告知正在辦理畸零地程序等進度。」沒想到怪手拆屋之後，工地就陷入死寂。

契約上白紙黑字約定2021年11月開工，卻一直沒動靜，「拖到今年5月通知我支付4%開工款、需繳付96萬元，但才短短2個月，7月初就收到手機簡訊，通知停工。」朱先生氣憤地說，雖然最終買戶能按受益權比例，拿回6成預付款，「但建商老闆都要跑路了，還叫我匯開工款！現在我的錢仍卡了100多萬元在裡面。」

更糟糕的是，泊山妍可能成為爛尾工地，讓地主戶進退無路、買戶朱先生含淚認賠出場。因為房子要蓋起來，地主戶才不會血本無歸，承購戶也才能減低損失，而這都需要有建商來接手續建，但目前看來卻難如登天。

泊山妍受害戶委任律師陳建州透露，「嘉源建設目前積欠本金3.5億元，每月光是利息就要付200萬元，若拖個1年沒解決，年利息將滾出2,400萬元。接手建商的自有資金要足夠，才能繼續往下蓋，加上工料雙漲，很可能砍到地主的分回坪數，重啟談判都是麻煩事。」他直言，已洽詢7、8組建商都興趣缺缺。

陳建州說，已繳價金不可動用，是屬於「個別」約定，因此當時努力收集到28戶買戶願意列名同意，「我發函給金管會、臺億建經的大股東臺銀，爭取『變更要件』達成，因建案現場工班皆撤離，已達成實質認定的停工或歇業，受益權應歸屬買方。」當受益權變更成功、歸屬買方，瑞興銀行便扣住信託專戶的價金，並於7月27日召開受益權人大會，計算受益權分配比例。

當時36戶買戶的首付款及開工款進入信託專戶，總金額7,007萬元，而繳付價金的多寡，依據每人購買坪數的不同，再計算出受益權比例，入金金額÷信託專戶總金額=受益權比例，以買戶朱先生繳付286萬元來看，那麼受益權比例為286萬元÷7,007萬元=4.08%。

再依據嘉源建設與營造廠的簽約給付狀況可見，預壘樁施作至50%進度，要支付總工程費3億6,300萬元的7%，為2,700萬元，再扣掉工程雜支，最後瑞興銀行信託專戶的餘額是4,265.07萬元，再用4,265.07萬元×4.08%=174萬元，可算出朱先生的退回價金，是當初已繳價金的60.8%。接下來則由臺億建經主導續建會議，洽詢有意願接手的建商，協商續建機制。

#### 買戶朱先生繳付價金一覽

建案		泊山妍	
地點		台北市北投區溫泉路（中繼市場旁）	
房型		37坪，三房格局	
總價		2,330萬元	
2021/07	首付款	定金	15萬元
		簽約	175萬元
2023/05	開工款	約4%，96萬元	
已繳價款		15萬+175萬+96萬=286萬元	
2023/08/11	退回價金	約60.8%，174萬元	



支持鏡週刊

小心意大意義  
小額贊助鏡週刊！

贊助本文

每月 \$49 元全站看到飽  
暢享無廣告閱讀體驗

加入訂閱會員

## 延伸閱讀



【爛尾連環爆3】建商落跑民眾竟  
只能啞巴吃黃連 專家直指4大...



【理財專題】政策成幫凶 建商落跑  
揭危老都更3大陷阱