



不動產交易與履約保證概述

兆豐銀行信託處

徐紹彬副處長

不動產交易類型



預售屋

建物
所有權
第一次
登記

成屋



預售屋履約保證方式

□內政部同意之履約保證方式：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。

又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。



其他替代性履約保證方式。

價金返還之保證

本預售屋由__**(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。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。



□價金信託

本預售屋將價金交付信託，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為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。



同業連帶擔保

本預售屋已與○○公司（同業同級之公司，市占率由內政部另定之）等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會連帶保證

本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

預售屋履保機制

	價金返還保證	價金信託	不動產開發信託
承做主體	銀行營業單位	銀行信託部門	銀行信託部門
價金動用方式	原則不得動用	工程款及稅費	專款專用
建商違約處理	無息返還已繳價金	信託「專戶」餘額	信託「財產」餘額
風險等級	低	高	中
續建機制	無	無	視個案而定



不動產開發信託實務變革

金管會不同意信託業擔任建造執照之起造人。

金管會不認同非信託業之建經公司基於信託關係擔任起造人。

內政部營建署主張起造人名義為建築法規之特定名詞，非得移轉之財產權利。



內政部地政司認可信託業非擔任起造人始得辦理建物所有權第一次登記。

內政部地政司同意信託業非起造人時，得檢具信託關係證明文件據以辦理建物所有權第一次登記。

金管會要求信託業應於信託契約明列在建工程為信託財產，以保障受益人權益。

預收屋履保機制增修方向

價金信託

- 直接刪除
- 價金不得動用

不動產開發信託

- 有續建機制始得動用價金
- 價金動用以支付工程款及稅費為限



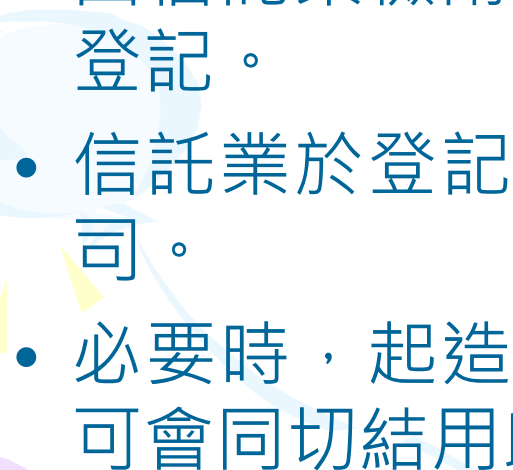
待協助確認事項

- 內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函

- 按申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第79條第1項第4款所明定；又同規則第127條規定，受託人依信託法第9條第2項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第130條至第132條規定辦理。
- 爰信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託契約及同規則第34條規定之證明文件申辦登記。



建議處理方式

- 先由起造人申請建物測繪作業。
 - 由信託業檢附信託契約節本，單方申請建物所有權第一次登記。
 - 信託業於登記申請書載明建物為信託財產，委託人為○公司。
 - 必要時，起造人即建經公司除出具聲明書同意辦理外，亦可會同切結用印。
- 

成屋交易流程

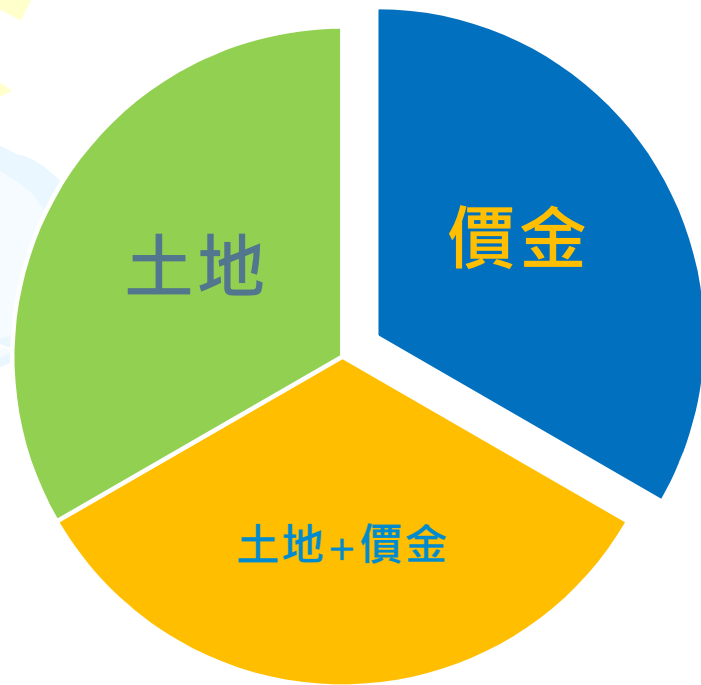


簽約、備證、用印

報稅、完稅、交付權狀證件

過戶、交屋

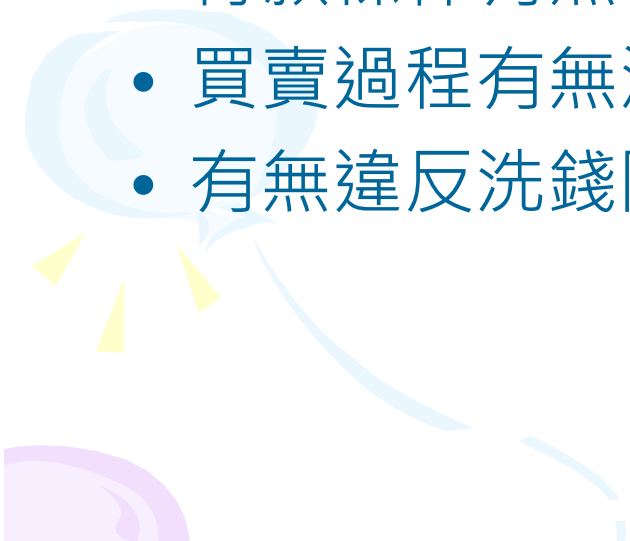

不動產信託(交易型)



- 泛指透過信託機制管控之不動產交易行為。依委託人交付控管財產類別又可分為下列3種：
 - 簡易金錢信託
 - 簡易不動產信託
 - 完整不動產+金錢信託




買賣價金信託案承做檢核要件

- 買賣契約有無窒礙難行之處？
 - 付款條件有無矛盾或疑義？
 - 買賣過程有無涉及法律風險？
 - 有無違反洗錢防制相關規範？
- 
- 



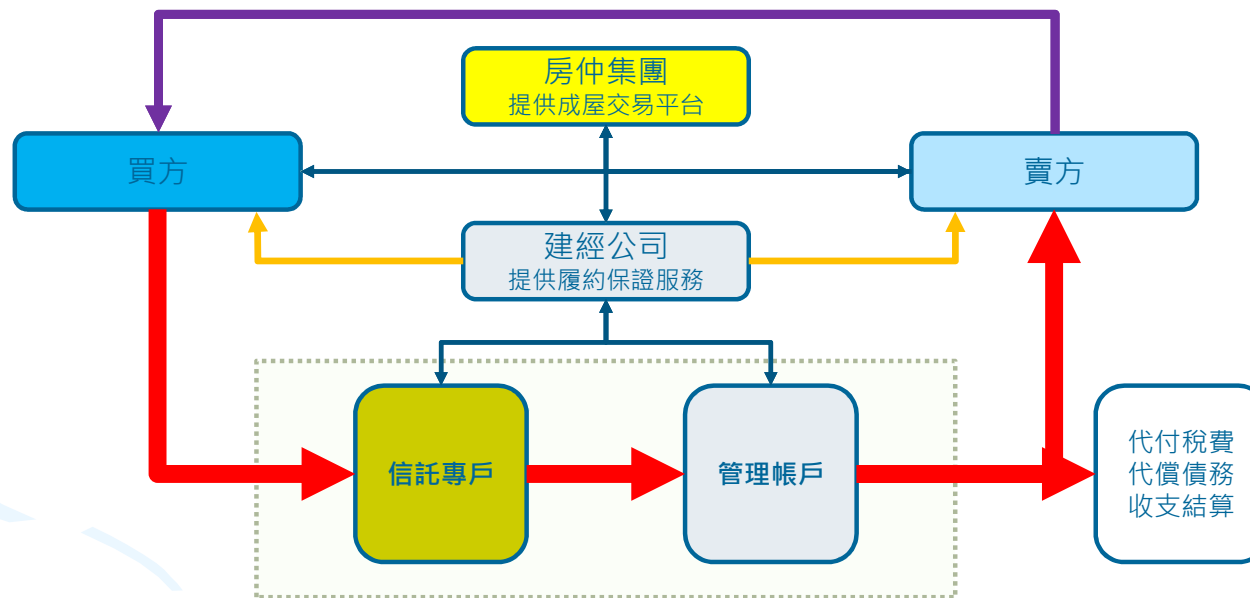
不動產買賣常見洗錢態樣

- 買方非實質出資人
 - 買方指定非實質出資人為登記名義人
 - 以現金支付全部或一部買賣價金
 - 簽約後旋即解約並要求將款項匯撥他人帳戶
 - 買賣價格異常(賄賂、逃稅)
 - 虛增民間債務
 - 以人頭房貸轉置犯罪所得
- 

履約保證VS價金信託

業務類別	成屋價金履約保證		不動產買賣價金信託
提供服務主體	房仲集團所屬之建經公司	特定建經公司	信託業(即銀行信託部門)
提供服務範圍	以所屬房仲集團為限	不限	不限
保障範圍	以存入履保帳戶金額為限	買賣契約所載價金總額	以存入信託專戶金額為限
價金交付信託	大多有	有	有
交付信託主體	建經公司	建經公司	買賣雙方
地政士資格	特約地政士	特約地政士	未有限制
產權移轉控管	有	有	大多無
簽約便利性	簽約同時簽發履約保證書	簽約同時簽發履約保證書	須依規事前辦理洗錢防制KYC作業
給付專戶利息	有	有	無(鉅額案件另議)

成屋履約價金信託架構





交易安全與防制洗錢

- 確認客戶身分(§ 7)
 - 留存客戶身分基本資料
- 交易紀錄保存(§ 8)
 - 留存買賣契約及收付憑證
- 疑似洗錢交易申報(§ 9)



Q&A

感謝聆聽 敬請指正