

預售屋價金信託

前言

預售屋依不動產經紀業管理條例第 4 條第 3 款規定，係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，故預售屋之買賣係就尚未存在之物為買賣，消費者購買後須依工程進度支付款項，且僅購買屬於房屋建造完成時得請求移轉所有權之權利，所承擔的風險較大。內政部為建立預售屋交易安全機制，保障消費者權益，自民國 100 年 5 月 1 日起實施預售屋履約保證機制，在「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」訂有各類型預售屋履約保證機制，其中預售屋「價金信託」為主管機關所規定其他方式之一。

「預售屋價金信託」依預售屋買賣定型化契約應記載事項部分規定修正規定七之一係指「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。」第二項並規定「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。」

業務簡介

「預售屋價金信託」之架構為賣方(即建商或合建雙方)與受託人(銀行)簽訂信託契約並設立專款專用帳戶，由受託人於信託契約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。預售屋價金信託性質上屬金錢之信託，其目的在於確保買方所繳納價金之專款專用，使其信託之價金僅能用於建案，避免價金遭賣方挪為其他非該建案目的之使用，而增加建案無法完工之風險。

「預售屋價金信託」，賣方雖同時為信託關係之委託人及受益人，性質原則上屬於自益信託，惟依內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」的規定，如發生「賣方無法依約定完工或交屋」(像是賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建等情形)，除應依法院強制執行等命令辦理外，就買方所繳購屋款交付信託，賣方所享有之受益權應歸屬於買方，此時買方可就剩餘之信託財產主張依受益權比例進行分配。

結語

在我國預售屋買賣是特有的不動產交易型式，而透過預售屋「價金信託」機制的運作，可確保興建資金依工程進度專款專用，避免建商挪用興建資金，以促進建案之順利完工，保障消費者權益。

消費者購買預售屋除應於簽約時仔細研讀契約內容外，並應確認建商所辦理的履約保證機制內容。如屬內政部規定之「價金信託」機制，則應瞭解負責承作該信託之受託銀行資料，以及信託專戶網頁的查詢方式，以隨時掌握交付信託之價金明細及相關資訊，維護自身的權益。