

預售屋履約擔保機制之「不動產開發信託」 及「價金信託」實務運作問題之研討

委託單位：中華民國信託業商業同業公會

執行單位：協合國際法律事務所

主持人：谷湘儀

研究人員：賴冠妤、陳婉榕、陳芝寰、王祖瑩

中華民國 一一〇 年 十二 月 二十一 日

目錄

| | |
|--|----|
| 第一章 前言 | 5 |
| 第二章 履約擔保機制實務問題檢討..... | 8 |
| 第一節 強化信託業辦理預售屋不動產開發信託及價金信託業務機制， 以減少預售屋爭議措施..... | 8 |
| 第一項 信託專戶買方所繳價金動支時機及動支項目之檢討 | 8 |
| 第二項 建商財務或預售屋之銷售及資金有異常時，信託業者之加強 查核..... | 14 |
| 第三項 預售屋款項匯入情況異常之處置 | 19 |
| 第二節 預售屋買賣另有特殊約定之控管措施 | 21 |
| 第一項 預售屋買方簽約款及各期工程款繳付方式之限制 | 22 |
| 第二項 買方查詢機制之優化及建立預售屋資訊統一平台 | 24 |
| 第三項 建商對預售屋銷售如與買方有特殊約定，買方對受託銀行之 通知..... | 26 |
| 第三節 土地交付信託後，解除信託再設定信託問題 | 29 |
| 第一項 地主與建商合建，如地主要求土地需待建物興建完成後始過 戶建商時，受託銀行之處置 | 29 |
| 第二項 地主或建商為適用賦稅優惠（如土增稅）或增貸需要須於不 動產開發信託期間辦理土地移轉或增設抵押權，建議應明訂 得採連動送件先解除信託並於過戶或增設抵押後再設定信託 | |

| | |
|--|-----------|
| 第四節 建商或地主之信託受益權被查封時，所衍生之問題 | 34 |
| 第一項 建商（賣方）之信託受益權被查封時，受託銀行可否接受其指示動撥信託專戶資金支付工程費用？ | 35 |
| 第二項 建商或地主之信託受益權被查封時，受託銀行可否接受其指示將信託財產移轉登記予預售屋買方 | 37 |
| 第三項 受益權被查封時，信託受益權無法歸屬買方問題 | 42 |
| 第五節 信託財產返還及信託關係消滅相關問題 | 46 |
| 第一項 建商與預售屋買方或第三人對預售屋之產權有爭議時，於該爭議釐清前受託銀行得否不遵從委託人指示辦理信託財產移轉..... | 46 |
| 第二項 如何因應地主與建商有關合建契約之爭議（例如找補及以地換屋差額等問題） | 47 |
| 第三項 遇有合建糾紛，地主不願配合辦理土地塗銷登記或移轉事宜或建商不處理信託帳戶之結清事宜 | 49 |
| 第四項 信託目的完成後信託財產如何返還之問題 | 52 |
| 第五項 視為信託存續期間之信託管理費應如何約定問題 | 53 |
| 第六節 其他信託業者執行困難或有適用疑義之規範改善建議 | 55 |
| 第一項 非屬預售屋買方需存入信託專戶之款項，如經其存入信託專戶，該款項之動用是否仍應依專款專用原則辦理？ | 56 |
| 第二項 建商未配合將買方所繳價金於「次一營業日」匯入信託專戶之問題..... | 57 |
| 第三項 建商及地主之房屋一起預售，其信託帳戶應如何管理？是否應要求地主也應適用查核規定？ | 59 |

| | | |
|--------------------------------------|--|-----------|
| 第四項 | 有關信託存續期間由第三人或會計師對建商定期查核，可否有例外規定之問題..... | 60 |
| 第五項 | 個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋，或自然人未設公司以個人名義銷售，應如何評估賣方之內部控制及業務展望等事項..... | 62 |
| 第六項 | 不動產開發信託在賣方無法依約定完工或交屋時，於受託機構擔任起造人及受託機構未擔任起造人致可供分配之信託財產有所差異問題..... | 64 |
| 第七項 | 不動產開發信託與價金信託二種信託擔保機制應提供予買方之文件不同問題..... | 67 |
| 第八項 | 內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄新制，於不動產開發信託案件興建完成後，信託業者受指示進行過戶時之申報義務人疑義..... | 68 |
| 第九項 | 應行注意事項之其他建議調整和補充 | 70 |
| 第三章 | 結論..... | 72 |
| 附件一：履約擔保機制不動產開發信託爭議案例之實務判決彙整表 | | |

第一章 前言

為建立預售屋交易安全機制，落實消費者權益保障，內政部及行政院消費者保護委員會依消費者保護法第 17 條之規定，將預售屋履約擔保機制之「不動產開發信託」及「價金信託」納入《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》(下稱「應記載及不得記載事項」)，並於民國(下同)100 年 5 月 1 日實施。內政部並於 100 年 6 月 1 日發佈《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》(下稱「補充說明」)，作為補充規範。為配合履約擔保機制上路，中華民國信託業商業同業公會(下稱「信託公會」)針對信託業者辦理履約擔保機制類型的不動產開發信託或價金信託業務，參考補充說明等法令規定，已通過《中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項》(下稱「應行注意事項」)，並報金融監督管理委員會(下稱「金管會」)備查(最近一次修正日期為 109 年 2 月 4 日，原本「履約保證機制」之用語已改為「履約擔保機制」)，並訂有信託契約範本(建商自地自建類型)供信託業者辦理不動產開發信託或價金信託業務時遵循。

現行履約擔保機制類型的不動產開發信託或價金信託之設計，是奠基於建商的自益信託，信託目的是在確保進入信託專戶的興建資金依信託契約專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」之功能。預售屋買方僅在「賣方無法依約定完工或交屋」之特定事由發生時且無受益權遭扣押情形，賣方之受益權始歸屬於買方。前述制度施行後迄今已逾 9 年，實務上仍有數起賣方(建商)倒閉或停工之爭議案件，或與第三人產生爭議致建案無法完工交屋，買方權益受損。對信託業者而言，較大的問題在於遇有建商與地主發生合建糾紛或建商一屋二賣、建商財務惡化，債權人查封受益權而未能解決，現行履約擔保機制仍難以防免糾紛發生，並導致信託業者無端涉訟，或信託財產難以返還致信託無法

終了。就現行制度可再加以思考如何增加買方保障並減少糾紛發生，同時明確化信託業者之履約職責，降低信託業辦理該業務之風險。

再者，「履約擔保」之用語易使消費者誤認信託業者有一定擔保之責，現行法規設計似與消費者對預售屋履約擔保機制之期待有落差。於預售屋建案發生問題時，專戶內資金往往已動用完畢或所剩無幾，或無法續建；甚至因建商受益權已被法院扣押，受益權無法歸屬買方，但消費者受有損害即要求受託銀行賠償或抗爭，受託銀行於建案發生問題時需要耗費大量的人力與成本與消費者進行溝通，如何建立消費者對於預售屋履約擔保機制之正確認知，並可共同防範建商之惡意行為，衡平賣方、買方、受託人及債權人各方之法律關係及利益，針對實務上信託業者辦理預售屋履約擔保之信託業務所面臨之問題及困擾，思考現行規範設計有無再行調整之處，或透過契約約束降低信託業者之風險，亦為本研究探討之重點。

本研究透過信託公會蒐集業者實務執行上所遇到之問題，本研究團隊並與多家信託業者進行訪談，蒐集預售屋不動產開發信託及價金信託之法院實務判決與糾紛案例，從下列六個面向分成六節探討現行實務問題，並研擬相關建議。其中第一、二節著重於對建商一屋二賣或倒閉所衍生糾紛之防免，第三至六節則探討信託業者辦理履約擔保機制信託業務所生之疑義：

- 一、 強化信託業辦理預售屋履約擔保機制信託業務之控管及查核機制，以減少預售屋爭議發生之措施：配合金管會 110 年 4 月 15 日金管銀票字第 11002710683 號函之指示，強化預售屋價金之控管，檢討信託專戶動支時機、動支項目及限制規範，及對建商異常情況之查核，以減少爭議發生。
- 二、 預售屋買賣另有特殊約定之控管措施：研擬預售屋買賣另有特殊約定時，所採取之因應或控管方式，限制預售屋價金之支付方式，優化查詢機制建立統一查詢入口平台，增加買方對特殊約定之通

知規範。

- 三、 土地交付信託後，解除信託再設定信託問題：地主要求於建物興建完成後始將土地過戶給建商、地主或建商為適用賦稅優惠或增貸需要而解除信託再設定信託之問題。
- 四、 建商或地主之信託受益權被查封時衍生之問題：於受益權被查封時，受託機構可否依指示動撥信託專戶資金及將信託財產移轉登記給買方，受益權無法歸屬買方之問題。
- 五、 信託財產返還及信託關係消滅相關問題：買方或第三人對預售屋產權過戶爭議時之處理、合建糾紛時信託財產無法返還或結清問題、視為信託存續期間之信託管理費收取問題、信託目的完成後信託財產返還。
- 六、 其他受託機構執行困難或有適用疑義之規範改善：現行應行注意事項之操作執行有困難之處，如查核報告之提供、賣方內部控制之評估、收款等適用疑義，及實價登錄新制下之申報問題。

綜上，本文彙整信託業者辦理履約擔保機制所遇到的問題及相關法令適用之疑慮，並嘗試對現行規範提出分析及法規調整之建議，供各界思考與討論，以作為日後履約擔保機制法令調整之參考。

第二章 履約擔保機制實務問題檢討

第一節 強化信託業辦理預售屋不動產開發信託及價金信託業務機制，以減少預售屋爭議措施

預售屋興建時間長且牽連複雜，興建計畫是否順利可行端賴建商之經營能力及財務能力。建商之財務規劃，除自有資金外，多搭配銀行融資及預售收入，為確保建商就興建資金確實運用於開發專案，現行預售屋履約擔保機制之不動產開發信託，規範建商（賣方）將土地及興建資金交付信託，由信託業者監督專款專用，在產權及資金控管下，降低建商將興建資金挪為他用之可能性，增加建案完工交屋之保障。但近年仍有發生數起建商倒閉案件，致買方受損害，引發社會爭議。尤其於建商發生財務不良時，財務規劃不如預期，建商以不當手法銷售預售屋取得資金或以預售屋提供擔保後，建商捲款倒閉後留下爛攤子及訴訟糾紛，因買方之預售屋買賣價金是繳付至信託專戶中，信託業者牽連其中，買方往往轉向信託業者主張，爭論受託銀行有無妥善履行受託人監督角色。如何防止預售屋案件中可能之詐害行為並避免糾紛，應為首要考量之處。

金管會以 110 年 4 月 15 日金管銀票字第 11002710683 號函之指示，針對實務上所發生之預售屋履約擔保機制之爭議案件，要求信託公會協助檢視並研議於受託機構端可採行之預售屋買方保障機制之強化措施，並據以修正預售屋應行注意事項或定型化契約。本報告研提之強化措施，主要思考方向可概分為：1.對信託專戶資金動支時機及項目之檢討。2.建商發生財務異常或款項異常時，受託機構的因應措施。3.預售屋買賣有特殊約定時，釐清受託機構的責任。及 4.便利買方查詢機制及建立統一平台等議題。本節係就 110 年 4 月 15 日金管銀票字第 11002710683 號函所提之強化措施，即第 1、2 點進行探討。

第一項 信託專戶買方所繳價金動支時機及動支項目之檢討

（一）實務案例與爭議問題

按不動產開發之興建資金由建商自行籌措，並存入信託專戶。依補充說明規定，不動產開發信託之信託專戶，資金來源包括「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」，實務上受託銀行於開立信託專戶時，為便於帳務核對，亦會區分不同來源，設立不同子帳戶，將「買方所繳價金」與「建商自有資金」之專戶互相區隔。因信託專戶之資金本可動用於「辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出」，現行規範對於建商動用何種來源之興建資金，以及動用之時機並無限制，但實務上，建商會考量銀行融資有一定條件且必須負擔利息，而優先動支「買方所繳價金」專戶之金額。亦即，如預售情況良好，建商可能保留銀行融資款項未動用，或尚未符合融資銀行設定的動撥條件而未能取得銀行融資款項，建商所指示動支信託專戶之金額，可能是優先動支「買方所繳價金」專戶之資金。

建案開始銷售後即產生各種管銷費用，預售屋買方所繳之訂金、簽約金可能用以支付建案初期的規劃與銷售費用，於建案工程尚未動工前，「買方所繳價金」專戶之款項即已開始動用。而預售屋買賣建商本須面臨市場景氣不佳、銷售成果不如預期、缺工缺料成本增加等各種風險，倘建商自身財務不佳，致工程延宕而未實際動工興建甚至停業倒閉，買方所繳價金已任由建商動用，無異是讓建商初期的營運風險由買方承受，於建案強調有履約擔保機制保障之情形，顯非合理。

以山琳建設爭議案件為例，建商於 108 年取得建照並開始預售，有 34 戶承購戶繳付訂金跟簽約金至不動產開發信託之信託專戶，金額約 3600 萬元，新北市政府 109 年初核准開工，但建商遲未開工。建商依不動產開發信託契約約定，向受託銀行申請動撥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，並經受託銀行許可動撥將近 3000 萬元。惟建商因財務不良，外部債權人眾多，至 109 年時陸續更換負責人、受益權被假扣押，於建商倒閉時，建案均未實質開工，亦未動撥建築融資，信託帳戶餘額僅剩餘約 1/6 金額，且因有法院

假扣押，尚難進行信託專戶之分配，買方因權益受損，四處抗爭陳情¹。

（二）現行法令有關信託帳戶動支之規範

依現行補充說明有關專款專用之名詞定義，及應行注意事項第 2 條第 6 款及第 13 條規定，不動產開發信託興建資金專款專用得動支之項目，僅規範「除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途」；「會員辦理不動產開發信託業務執行履約管理，應設置信託專戶存放興建資金，並依信託契約及工程進度專款專用。」另參內政部函釋認為，建案之合建保證金，係為建商與地主間之合建關係契約，不屬專款專用範圍²，「都市計畫變更回饋金」及「都市危險及老舊建築物建築容積獎勵保證金」亦非屬「完成興建開發」所需支出之成本而不得由該信託專戶款項支用。³故依前述規範，如該項目為實際發生費用且為建案所需，且並未被內政部函釋排除者，如管理銷售費用等，即屬可動支之項目，法規並未就不動產開發信託有其他動支之時機及條件限制。故如前述山琳建設案，於實際開工前建商因為辦理銷售有代銷及建築師設計費用而申請動撥專戶資金，受託銀行同意動用，尚未違反現行規定。

至於價金信託，依補充說明定義及應行注意事項第 3 條第 5 款及規定，其專款專用範圍明定為「有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用外，不得供作其他用途。但建方購買建案土地款、建案融資貸款本息、合建保證金及信託契約約定之其他一切支出等費用，因非買方所應負擔之費用，故不屬專款專用之範圍」，故價金信託之動用範圍較不動產開發信託限縮，不包括管銷費用，且工程款之交付通常為實際開工後

¹ 山琳建設於新北市之「青慕淳」建案，建商山琳建設原預計興建一棟 13 層樓、共 60 戶的集合住宅，並與受託銀行簽訂不動產開發信託，由僑馥建經擔任起造人。該案有 34 戶預售屋買方繳納訂金、簽約金至信託專戶。山琳建設延宕未開工並倒閉，信託專戶已動支，且有債權銀行對設定抵押權之土地進行拍賣。預售屋買方集結提出自救，立法委員江永昌因此提出建議推動修正預售屋履約擔保機制。

² 內政部 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函。

³ 內政部 110 年 10 月 13 日台內地字第 1100265733 號函。

始有工程款，動用時間點亦較不動產開發信託之時間點為後。⁴

（三）法規調整方向建議

考量履約擔保機制宜有一定基礎的保障，而非誤導民眾預售屋已建立安全機制，未實際動工即已將所繳價金動撥殆盡，信託專戶已無相當金額返還民眾，造成民眾質疑受託銀行或履約擔保機制毫無功能，誠有必要就買方所繳價金專戶之動支時點及動支項目加以檢討，以避免前述山琳建設案例發生。

本報告就有關不動產開發信託買方所繳價金信託專戶及價金信託專戶動支之規範，提供公會與內政部討論補充說明之檢討方向如下：

- 一、建議不動產開發信託明定信託專戶應將「買方所繳價金」專戶設立獨立帳戶並與其他專戶區隔。買方所繳價金專戶之動支範圍另受限制。
- 二、不動產開發信託中「買方所繳價金」之專戶與價金信託專戶可動支項目範圍相同，均規範為「有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用」，就可動支時點及限制部分，可考慮延後至建物完成全部樓板申報前或取得使用執照前，或是於建物取得使用執照前先保留一定成數金額不予動用。
- 三、價金信託之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，以提供預售屋買方較高之保障。

以下就上開檢討方向，分別析述理由如下：

- 一、區隔不動產開發信託「買方所繳價金」專戶：

⁴ 針對都更前期費包含估價、鑑界、測量，拆遷補償等費用，或是與相關之新闢道路之費用、鄰房鑑定費、或工寮安裝相關設備之費用，是否屬於價金信託之「稅費」動支範圍？考量實務上並非所有預售屋案件之工程皆會支出該等費用，內政部就都市計畫回饋金等項目均採較嚴格的見解，較難認為該等都更前期費用屬於可動支之範圍。

就不動產開發信託之信託專戶，補充說明就專款專用的定義範圍較價金信託為廣，此因現行規範並未強制信託專戶須就「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」分別開立專戶，故內政部規劃之時，係以為該三項資金均會進入信託專戶混合動用，該信託專戶內本包括建商自有資金，因此專款專用之用途即包括「有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出」⁵；但實務上，受託銀行為便利核對明細及管理，多已依資金來源區分不同專戶，且建商可能未動用銀行融資款項或未將自有資金存入，造成各種管銷費用優先動用「買方所繳價金」專戶。故建議補充說明首應要求不動產開發信託之受託銀行開立之專戶，應將「買方所繳價金」專戶與其他興建資金之信託專戶相區隔，再檢討專款專用之範圍。

二、不動產開發信託中「買方所繳價金」專戶之動支範圍限縮：

現行不動產開發信託對信託專戶專款專用範圍定義為「有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出」，其範圍甚廣，實務上常因認定困難或建商檢具單據不易，造成受託銀行困擾。⁶同時受託銀行就建商申請動用買方所繳價金時，亦應審核是否符合法令，避免有買方爭執受託銀行未善盡職責。

於不動產開發信託明定信託專戶有獨立之「買方所繳價金」專戶下，為使動支範圍更明確，避免買方爭議，建議「買方所繳價金」專戶以外之其他興建資金之信託專戶，其專款專用之範圍，可維持現行「支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託

⁵ 參考 110 年 3 月 30 日「研商預售屋之不動產開發信託及價金信託相關機制會議」之會議記錄，「依內政部代表於會中表示，該部相關規範所定不動產開發信託之專款專用範圍較價金信託為廣，係考量不動產開發信託之興建資金包含銀行融資款、建商自有資金及買方所繳價金 3 項資金，故原則上受託銀行應於前開 3 項資金均存入信託專戶後，始得依委託人（建商）之指示，按工程進度動支。」

⁶ 據信託業者訪談表示，建商指示動支專戶資金，有時費用過小或單據過多（如水電費、文具、油費、警衛保全或專業人員人事費用），單據提供不易或建商不願提供單據，造成業務上磨擦。建商有時一次購買大筆備料（如：衛浴用品），無法區分是否用於該建案。此外，廣告銷售費用及管理費用之總和金額有無上限限制亦有疑慮，例如：兩項費用總合比例已達建案總銷金額之 10%，是否屬過高？

事務所需之一切支出」，由受託銀行執行履約管理。對於「買方所繳價金」之專戶可動支項目，則可比照現行價金信託之動支項目辦理，使動支用途更加明確，即專款專用範圍限縮於以支應「有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用」，至於租金補貼、拆遷補償、都更費用、管銷費用等項目，則由其他信託專戶的資金支應（即由委託人之自有資金或融資款項負擔）。

三、「買方所繳價金」專戶之動支時點與限制

除將不動產開發信託中「買方所繳價金」專戶之可動支項目範圍限縮為與價金信託相同外，不動產開發信託中「買方所繳價金」專戶之動支時點與限制亦可考慮延後，以提升「買方所繳價金」專戶之保障功能，茲就「買方所繳價金」專戶動支之時點與限制，提出下列不同方案以供討論及思考：

1. 甲案：於建物取得使用執照前，不得動支。
2. 乙案：於建物完成全部樓板申報前（約佔整體工程進度6成），不得動支。
3. 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。

前述方案中，甲案最為嚴格，乙案次之，其限制目的在於興建工程前期風險較大，如果發生建商倒閉，無法完工或交屋之特定事由，致受益權歸屬買方時，該信託專戶金額不至於動用殆盡，而得以分配給買方。但該等方案對建商之資金調度及預售屋市場恐衝擊較大，可行性有待評估。

無論採取上述何種方案，皆係為確保初期管銷費用由建商以其他自有資金支應，由建商承擔建案初期之規劃風險，而融資銀行通常於工程開始後始依工程進度動撥部分融資額度，透過融資銀行的參與監督與介入，亦可使興建工程更具可行性，不至於發生如山琳建設案例，於實際開工前建商即倒閉卻已動用大部分買方所支付

之簽約金情形，導致預售屋買方蒙受損失。

又價金信託作為履約擔保機制之一，價金信託雖不具「價金返還之保證」功能，價金信託之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少，相較不動產開發信託尚有全案之履約管理，興建資金須全數交付信託，價金信託之受託銀行倘非建案之融資銀行，受託銀行將難以確認建商為動支專戶款項所提出之工程款單據，是否已另向融資機構重複請領。⁷倘價金信託專戶「買方所繳價金」於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亦較為不足。故建議參考上述不動產開發信託中，就「買方所繳價金」專戶所提出之動支時點與限制，一併調整之，或採取更嚴格之方案。

上述有關不動產開發信託買方所繳價金信託專戶及價金信託專戶動支之規範，均是考量實務爭議案件所為之調整建議，同時解決現行不動產開發信託原先規範的動支範圍，即「完成興建開發、管理銷售之一切支出」，此定義模糊且範圍較廣，實務上有若干情形信託業者難以判斷，而有適用疑義。

惟上述建議方案，因對不動產開發信託買方所繳價金專戶的動支範圍重行界定，或要求延後價金信託的動支時點或保留一定成數，對自有資金相對較不足之中小型建商而言，均增加資金調度之困難，對整體不動產預售市場的影響較大，且須由內政部補充說明一併調整，尚有待各界討論以尋求修法共識。

第二項 建商財務或預售屋之銷售及資金有異常時，信託業者之加強查核

（一）實務案例與爭議問題

建商財務惡化時，若干案件是建商利用建案故意欺瞞預售屋買方，

⁷ 價金信託之受託人如未擔任建案之融資機構，實務上有信託業者要求建商必須就建築融資款項與價金專戶合控動撥，並由建經公司確認，以降低重複動用風險。

一屋二賣收取價金；或未遵守履約擔保機制規範，故意逃避專款專用之監督。倘未及時發現及制止，可能導致受害者擴大，訴訟糾紛複雜，受託機構亦捲入訴訟糾葛。

於天強建設一案中，天強建設（賣方）於 104 年規劃 100 多戶之預售案後，天強建設週轉不靈，以降價方式促銷，其中就 35 戶預售屋，與買方約定將買賣價金匯入天強建設之銀行帳戶，而非信託專戶，天強建設並未將該筆價款交付信託；嗣後天強建設於房屋興建完成之際，又將大批房屋出賣予債權人即某資產管理公司（疑為讓與擔保性質），並指示受託銀行完成過戶給資產管理公司，嗣後天強建設倒閉，預售屋買方對資產管理公司、受託銀行進行訴訟。⁸

其他發生一屋二賣爭議者，較典型的案例為建設公司向民間金主借貸，同時簽署預售屋買賣契約，借貸資金則以買賣價金方式一次進入信託專戶，但金主所約定之買賣價金低於市價，於房屋完工之際，建設公司又將房屋銷售予實際之買方，再向新買方收取買賣價金。實務上，亦有熟悉開發案的金主要求受有信託機制保障，而將價金匯入信託專戶，並以預售屋買方自居行使權利，建商對於與金主簽立的買賣契約，多認為僅屬擔保性質或效力有瑕疵，可能尋求其他買方一屋二賣，亦導致糾葛不斷。

⁸ 天強建設京都大觀建案之預售屋買方對受託銀行提出損害賠償訴訟，原告主張其所簽之土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書，對於買賣價金均未要求一定要匯入信託專戶，直接繳入賣方或其指定之銀行專戶亦為可行，受託銀行明知系爭建案有 35 戶款項並未匯入信託專戶，受託銀行卻未進行查核及要求賣方將買方所繳價金存入信託專戶，受託銀行本身即有疏失，按民法第 184 條第 2 項向受託銀行請求損害賠償。臺灣新北地方法院 107 年度重訴字第 261 號民事判決認為：未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由賣方與承購戶自行協商。原告既無將其所繳納之買賣價金匯至信託專戶，其依土地、房屋預定買賣契約書所繳付之買賣價金即非信託財產，且原告既已審閱過前開買賣契約書，而知悉契約附件內容，仍簽立該買賣契約書，且依賣方指示將買賣價金匯至系爭帳戶內，自應承擔其未將買賣價金匯至系爭信託專戶之風險，難認被告板信銀行有何故意過失侵害原告權利之行為，或違反保護他人法律之行為。駁回原告之訴。相關報導可參：蘋果新聞網，〈法拍戶比實價貴 6 成 西門町摩天樓 恐 成 「 萬 年 流 當 品 」 〉
<https://tw.appledaily.com/property/20210524/6C52UHRVTJEBDDDC2DT65U4RDA/>（最後瀏覽日：110 年 9 月 15 日）。

以全富發建設案為例，買方（金主）一次購買七戶，買方（金主）資金以買賣價金方式一次進入信託帳戶，因買賣價格低於市價，建商於房屋興建完成後再賣給第三人，受託銀行因信託目的完成而依委託人指示將信託財產塗銷返還給建商，由建商處理後續事宜，然金主（原買方）因債權未獲滿足，對建商及受託銀行提出訴訟。另一佳達建設案，則涉及建設公司偽造權利轉讓文件問題，買方亦對建商及受託銀行提出訴訟⁹。

（二）現行建商提供查核報告及信託業對建商發生異常狀況時之處理規範

在前述案例中，建商與金主間銷售資金進入信託專戶情形異常，或有疑為一屋二賣款項，或有未將銷售資金進入信託專戶情形。信託業者應在異常情事發生時提高警覺，核對信託專戶內金額及銷售明細，確認有無同一戶重複銷售，並防杜建商以造假方式佯稱原買方已解約退戶，矇騙受託銀行及消費者。

依現行應行注意事項第 6 條第 2 款規範，建商預售屋之銷售情形，由賣方整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供與受託機構核對。另應行注意事項第 8 條規定，於信託存續期間，受託機構應要求賣方逐案定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，內容包括：一、賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。二、賣方告知受託機構已收取買方所繳價金，是否有遲延為交付信託之情形。查核報告倘發現有金額、日期不符或遲延交付之情

⁹ 佳達建設案，建設公司提供指示函表示買戶甲（共有 6 戶房地）已將權利讓渡，要求受託銀行將預售屋買方權利轉讓給乙，後建設公司發生財務危機，未支付金融機構及其他債權人本息，甲君出面與受託銀行洽談，發現權利已遭轉讓。甲君指建設公司有與受託銀行共謀，經臺灣士林地方法院 108 年度訴字第 92 號刑事判決，認定建設公司負責人涉犯行使偽造私文書罪、詐欺取財罪、使公務員登載不實文書罪，應執行有期徒刑 5 年 2 月，銀行人員無罪。該判決同時指出佳達公司與甲君間實為借貸關係，借款金額 4500 萬元，約定以 6 戶預售屋權利作為擔保，由甲君將 3420 萬元匯至銀行信託專戶。

形，受託機構應即以書面限期催告賣方將不足金額補足或要求改善；倘賣方仍未於期限內補足或改善，受託機構應公告於查詢網站並向賣方之目的事業主管機關陳報。實務上，定期查核是由建商委任的建經公司、會計師或經受託機構認可之第三人每3個月或6個月出具查核報告。¹⁰

另依應行注意事項第20條規定，受託銀行應注意賣方（建方）能否按照信託契約確實履行義務，如發現賣方（建方）有違反信託契約之虞或業務經營、預售屋興建計畫及財務狀況等異常徵兆時，應請其提出說明及改善方案。

（三）法規調整方向建議

受託銀行依賣方提供之資料明細了解預售屋銷售情形，但對於建案實際銷售情形是否與造冊內容相符，受託銀行未必能完全掌握；尤其大型開發案，建商交付之價金明細可能十分龐雜，買賣契約是否清楚編號、每一戶之銷售金額及繳付時間亦會不同，受託銀行一一核對明細較為困難。實務上，各家受託銀行之作業方式不一，有業務規模較大的信託業者要求建商須對每一買戶的匯入款均有虛擬帳號，並以系統加以比對，以快速勾稽異常款項；亦有信託業者是以人工方式比對，對此，如可導入良好之查核方式及工具，將可以增加作業效率，提醒受託銀行注意異常情事，並減少建商造假或未遵守規範之可能。惟無論何者，現行應行注意事項就建商出具查核報告之內容、時機與成效尚有下列調整空間：

一、查核報告之內容

目前我國實價登錄2.0新制業於110年7月1日施行，強制預售屋銷售前應報請備查、預售屋買賣契約簽訂之日起30日內應申報登錄¹¹，

¹⁰ 實務上除由建商委任建經公司出具查核報告，會計師出具查核報告之情形通常用於價金信託契約（不動用）。

¹¹ 110年1月27日修正公布平均地權條例等（實價登錄新制）三法，自同年7月1日施行，就預售屋銷售申報備查依平均地權條例第47條之3第1項規定：「銷售預售屋者，應於銷售前將坐落基

該制度將有助於使預售屋交易資訊更透明、即時、正確，過去一屋二賣之案例或建商與金主所約定之異常買價情形，可望隨著預售屋實價登錄制度而減少發生。為確保預售屋履約擔保機制之運行正常，並配合新制施行，建商交付之定期查核報告內容應增加比對預售屋實價登錄案件之資料，確認受託銀行所取得之買賣契約影本、收取之價金是否與申報之售價、日期和銷售資訊相符，以進行勾稽。

二、增加查核的時機

現行規範兩次定期報告期間內，建商之財務狀況可能逐漸惡化，或有其債權人向法院聲請對建商強制執行之情況而建商未能妥善處理之情況發生，或已察覺有其他有銷售或資金異常情事，受託銀行應視情形提高警覺，要求建商說明或進行查核，以防止建商於財務惡化之際私下要求價金不進信託專戶或一屋二賣之爭議情事，並適度控管，避免消費者的損害進一步擴大。因此，就相關資金異常之查核補強措施，建議亦可包括受託銀行得於發現建商之財務狀況可能逐漸惡化，或有其債權人向法院聲請對建商強制執行而建商未能妥善處理之情事時，除依應行注意事項第 20 條規定請建商提出說明及改善方案外，並得要求建商立即於一定期間提供新的查核報告予受託銀行。倘建商拒不提供查核報告，或受託銀行發現查核報告有異常時，依受託銀行之內部政策或信託契約之約定，受託銀行得停止建商申請動用該爭議款項，以平衡相關風險，惟受託銀行仍可依個別案件情況判定是否進行查核之補強。

三、提升查核的成效

地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。」銷售預售屋者未依規定報請備查即銷售，依平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款得處 3 至 15 萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。預售屋成交案件資訊申報部分，依平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。」另依「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 第 2 項規定：「經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者……；並應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。」

現行查核機制由建商委任之建築經理公司進行，而非由受託銀行委任，故仍需建商的配合始能完成，建議可與內政部討論提升查核的成效，建築經理公司除須為受託銀行認可之第三人，如內政部考量是否制訂專法管理建築經理公司，就針對預售屋之查核及建築經理業務，包括但不限於預售屋工程進度查核、建案財務評估及稽核之實施主體、施行方式等項目與標準，仍宜由內政部透過建築經理公司之專法管理¹²，以提高第三人查核的專業及公信力。又本次研究團隊訪談，亦有信託業者反應會計師年度簽認的查核報告格式不一致，有的報告過於簡略。如何核對建商銷售預售屋的金流，建議可再思考善用第三人查核的功能，透過定時呈現及揭露符合法規標準之查核內容，使受託銀行可及時發現建商有無造假情形，增加履約擔保機制的保障。

第三項 預售屋款項匯入情況異常之處置

(一) 實務爭議問題

一般預售屋買賣，買方是為自住或投資之用，買方較零散且依工程進度繳款，至房屋辦妥移轉登記及點交時始繳納過戶款及交屋款（約佔價金比例7成）。只有較少情形是因買方居住國外，為方便匯款繳納，而有一次匯入較大筆的金額。

如前述第二項建商一屋二賣之實務爭議案例，不少案例是建商向金主借貸資金，但另與金主簽署預售屋買賣契約，以「假買賣真借貸」方式將資金匯入信託專戶，此時金主契約之目的較接近以預售屋提供借款擔保，與一般購屋者之目的不同。此較常發生於建商向銀行取得之融資額度不敷使用，預售情形不佳，建商尋求其他融資管道，而向金主融資。

¹² 建築經理業於預售屋履約擔保機制中經常扮演查核、建築經理、起造人等角色，為健全不動產交易制度，應推動「建築經理業管理條例」之立法，參考內政部110年3月5日召開「研商精進建築經理業管理制度座談會」。

假買賣真借貸案例可歸納以下特徵：1.預售屋買方（金主）一次購買多戶；2.約定之售價明顯低於市價；3.一次大筆匯入資金，其繳款金額超過工程進度；4.該買方匯入信託專戶後，建商則快速申請動支。舉例言之：房屋1戶市價1000萬，建商告知某買方一次買6戶，一戶約定買價600萬，房屋未完工，但一次繳付3600萬。此時，建商（賣方）縱使提出雙方簽署的買賣契約，但款項異常啟人疑竇，該等不合理之預售屋買賣契約條件通常因建商財務惡化或需錢孔急，但由於該等預售屋買賣契約通常係作為債權之擔保，建商與金主間是否有其他約定非信託業者所能得悉（市場用語稱為「附買回」，建商可加計利息還錢並解除契約，否則要將房子過戶給金主），所簽訂之買賣契約則可能為通謀虛偽意思表示或另有隱藏行為，其效力易產生爭議。又買賣契約既係以不符交易行情之價格簽訂，建商於房屋完工後亦可能再依合理市價將預售屋銷售給其他買方，一屋二賣，或不願配合過戶給金主，衍生後續紛爭。實務案例如：全富發建設案、楊城建設案¹³，縱使房屋已興建完工並辦理所有權第一次登記，信託目的完成，但受託機構於返還委託人或辦理過戶之時，仍會捲入金主或買方提起訴訟的困擾。

（二）法規調整方向建議

為合理控管雙方風險，避免建商以假買賣真借貸方式籌措資金並使該資金以買方價金形式進入信託專戶，造成買方（金主）依據法律效力有爭議之買賣契約向受託人主張一般買方之權利，且建商容易一屋二賣，亦使後續糾紛不斷，此時對於有符合假買賣真借貸特徵之異常款項，應屬建商財務狀況有異常之徵兆，受託銀行應請賣方提出說明，如查得一屋二賣之款項而賣方未說明或解決者，受託銀行應公告於查詢網站並陳

¹³ 楊城建設案，第一租賃公司與建商簽訂房地買賣契約，租賃公司亦將買賣價金匯入信託專戶，買價約市價之六成。建商有向銀行表示跟租賃公司要解約，但未提出解約文件。嗣後建案完工辦理第一次所有權登記後，受託機構接受建商之指示將房地返還登記予建商，但建商一屋二賣，並將房地過戶給沒有繳價金進信託專戶的買方。租賃公司即起訴主張受託機構協助建商脫產並請求損害賠償，法院判決認為銀行僅得依楊城公司直接出具之書面指示辦理，不得接受原告或第三人之指示辦理，係因恪守契約義務，駁回原告之訴。參見臺灣臺北地方法院108年度金字第83號判決。

報目的事業主管機關，就該筆爭議款項亦得暫停動用。

此外，如受託銀行發現買方一次大筆匯入款項，或未依據預售屋買賣契約所訂時程依序付款時，為平衡雙方風險，亦需避免賣方未按工程進度而事先動用過多買方價金，如可清楚釐清，建議受託銀行實務上可保留預先匯入之款項，由賣方按預售屋買賣契約所訂時程就應付期款申請動用，以保障買方所繳納之價金。

倘受託銀行因其內部作業，無法依前述建議釐清依據個別預售屋買方之繳款現象，或無法判斷買方匯入款項之合理性時，無法統一訂定於現行之應行注意事項辦理，亦建議可視個別受託銀行內部政策，由受託銀行於實務執行上建立一定機制保留部分價金款項或搭配建案授信辦理動用，或請建商按工程時程按比例申請動用買方所繳價金款項，或提醒買方按買賣契約所訂時程進行繳款，以平衡相關風險。

然而，倘受託銀行自行釐清異常款項或爭議有作業上困難，可由買方是否通知受託銀行發生爭議進行判斷，如受託銀行接獲買方書面通知，因與賣方發生糾紛，而就其所繳價金要求保留停止支付時，受託銀行除將該通知轉知賣方外，得保留爭議款項之數額不同意賣方申請動用，惟該保留係為促使買賣雙方解決或釐清爭議，買方非信託關係之委託人，亦無指示保留與否或返還之權利，受託銀行仍應注意避免買方誤認所保留之爭議款項數額日後將會由受託銀行於信託關係消滅時全數退還買方，受託銀行仍須依信託關係消滅時結算規定辦理。建議受託銀行與委託人就前項爭議款項數額保留之後續處理方式，應載明於信託契約中。

第二節 預售屋買賣另有特殊約定之控管措施

前述所舉因建商一屋二賣或假買賣真借貸，嗣後因建商倒閉而致受託業者捲入糾紛之實務案例，經常導因於建商與預售屋買方間存有受託機構不易察覺之特殊約定，因此除第一節由受託機構加強查核機

制外，本節將探討限制買方繳納預售款之方式、提供買方警示及查詢管道等配套機制，透過控管措施以增加買方遵法意識，進而減少建商為一屋二賣交易之違法空間。

第一項 預售屋買方簽約款及各期工程款繳付方式之限制

（一）實務爭議問題

現行預售屋買賣契約有關買方價金之支付方式，一般而言，買賣契約上已載明預收款信託專戶之戶名及帳號，但建商與買方可能透過私下約定要求買方直接向建商給付，或買方自行開票給建商作為支付方式，而現行規範僅要求建商於收訖買方所繳價金之次一營業日應繳付信託專戶，並未限制以匯付至信託專戶作為買方簽約金、各期工程款的唯一支付方式。建商收訖價金，實務上亦未必均按規定於次一營業日交付信託，甚至不肖之建商於財務惡化時要求買方向建商支付，挪用價金不匯入信託專戶，甚至一屋二賣，或透過偽造權利轉讓文件，藉以逃避受託機構勾稽。

實務上曾有買方與建商協議私下給付買賣價金，建商未將收受之價金存入信託專戶，嗣後建商倒閉，買方對受託機構提起訴訟。如：天強建設案、富家興建設案。

（二）現行法規規定

補充說明貳、一、第一點就不動產開發信託規定：「買方所繳價金應直接匯入信託專戶或由買方繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月（或每[]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本。」補充說明貳、二、第二點就價金信託規定：「價金應由買方直接匯入信託專戶或繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。賣方應整理交付信託之價金明

細，載明契約編號及金額，按月（或每[]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本或範本供受託機構留底備查。」故由上開補充說明文字可知，目前並無限制買方所繳價金應直接匯入信託專戶。

應行注意事項承續補充說明之規範，於第 6 條規定：「會員應與賣方就買方所繳價金交付信託約定下列事項：一、買方所繳價金除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。二、賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。」就受託機構核對方式，應行注意事項第 9 條第 1 款規定：「買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管；會員應要求賣方提供契約編號簿冊及載明買方資料，並得派員或委託他人定期或不定期查核。」

另買方所繳價金未存入信託專戶時之法律關係，不動產開發信託及價金信託分別依應行注意事項第 12 條第 7 款第 4 目及第 18 條第 6 款第 3 目規定：「...買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託／價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。」

（三）法規建議調整方向

為減少建商有與買方私下約定價金繳款方式之空間，規避受託銀行之查核，衍生一屋二賣之爭議，不動產開發信託及價金信託履約擔保機制，除前述受託銀行加強查核機制及暫停信託專戶內有一屋二賣疑義之價金動用外，建議信託公會應與內政部協商，限制預售屋買賣除訂金、所有權登記款及交屋款之外，賣方不得與買方私下約定將價金直接繳納予賣方，或以非存入信託專戶之方式繳付。

考量於銷售實務上，買方支付訂金時尚未簽約，且可能以信用卡等不同方式支付以爭取時效，故訂金應可容許由建商於收受訂金後一定期

日內交付信託；其餘簽約款、開工款及各期款等買賣價金，則應規範由買方依買賣契約約定直接匯入指定之信託專戶。

故建議修正應行注意事項第6條第1款之規定，約定除賣方收取訂金至遲應於收取後七個營業日內交付信託者外，賣方應與買方約定於信託存續期間內，買方所繳納之其餘價金（包含簽約款、開工款及各期工程款，不包含所有權登記款及交屋款）皆應直接匯（存）入信託專戶，不得逕向賣方繳付，惟繳款方式及期限亦應搭配內政部補充說明之修訂，待與內政部進行討論後，併同修訂。

第二項 買方查詢機制之優化及建立預售屋資訊統一平台

（一）實務爭議問題

買方於繳付價金後可於信託業者之網站查詢建商是否交付信託，然而信託業者雖架設預售屋買賣價金之查詢網頁，但各家信託業者網站方式不一，或個別網站要求再輸入繳款人代號及密碼，對買方而言使用並非便利，買方不容易透過網站資訊確認建商是否已將所繳價金匯入專戶，亦難得知買方所繳價金使用情形及餘額；信託業者亦不容易透過網頁公告資訊使買方知悉。

（二）現行查詢網頁法令規範

依補充說明貳、一、第二點規定：「受託機構應建置網頁，提供買方所繳價金交付信託資訊之查詢：1、賣方應提供買方所繳款項交付信託之明細等資訊予受託機構，以供買方於受託機構之網頁查詢。2、賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，告知買方網頁之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。3、於發生『賣方無法依約定完工或交屋』之情形，受託機構應辦理信託財產結算；倘賣方（即受益人）之受益權遭其債權人扣押、查封等，受託機構網頁應公告該項資訊使買方知悉。」價金信託於補充說明貳、二、第三點亦有類似建置查詢網頁

之規定。

此外，應行注意事項第 12 條第 7 款規定賣方應於買賣契約記載事項並告知買方，包括：「...(四)...買方應於每次繳款後自行於會員之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已交付信託。查詢網址:[]，查詢途徑為:[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。」價金信託於應行注意事項第 18 條第 6 款第 3 目亦有類似查詢網頁之規定。

(三) 法規調整方向建議

依現行規範，賣方雖於買賣契約記載有關買方應自行查詢及查詢網址及途徑，但預售屋興建時間較長，買方嗣後繳款時可能未再注意查詢。建議補充說明貳、一、第二點及二、第三點可規範為：「賣方應於簽訂預售屋買賣契約及通知買方繳納各期款時，告知買方網頁之查詢方式...」，即賣方於簽約後，歷次依工程進度通知買方繳納各期款時，應於繳款通知書再重行提醒及告知買方於當次繳款後應自行於網頁查詢。

另參考內政部已建立實價登錄的統一平台，其中亦包括預售屋交易的實價登錄資訊，買方可透過預售屋實價登錄資訊確認刊載之交易條件與實際交易是否相符。地方政府亦有建立不動產交易資訊的網站，例如：臺北地政雲，其內容包括不動產業者查詢、預售建案契約管理，網站連結內政部預售建案的申報與查詢，亦可查詢臺北市預售屋建案的履約擔保機制，再連結至受託機構查詢網頁。

目前我國推動數位政府政策，亦可進一步思考以便民角度，提供有關履約擔保機制資訊之整合及查詢方式，以落實消費者保障機制。初步構想可就買方查詢機制更加優化，即以便利買方查詢所繳價金交付信託之明細等資訊方式，由中央主管機關內政部規劃整合系統，建立不動產開發信託及價金信託下有關買方所繳價金之統一查詢入口，再連結至各受託機構網頁查詢。該整合平台亦可彙整有關建案資訊或建商之警示資

訊，使預售屋買方及受託機構均易於比對交易資訊，減少建商造假或惡意欺瞞之機會。

預售屋交易統一平台，亦可作為整合法規資訊之平台，宣導預售屋買方之權利義務及正確的履約擔保機制觀念，提醒買方注意購買預售屋的風險及應注意事項，避免消費者因為對履約擔保機制有錯誤認知，而對受託機構訴訟或糾紛不斷。

此外，如同臺北市政府所建立之「臺北市禮券查詢及資訊整合平台」，提供使用者查詢禮券是否有履約擔保、瞭解禮券相關資訊及法規，並可直接申訴或檢舉。應可思考有關預售屋資訊平台，就個別建案如何將預售屋買賣契約編號或收款導入數位管理，或提供買方可透過平台告知資訊、申訴或檢舉之管道，並可與受託機構進行通知互動，此將有利於預售屋履約擔保機制之順利運作，降低消費糾紛。上述平台建置僅為本報告之初步構想，尚需中央與地方機關共同商議及配合，其可行性可再詳細探討並與內政部共同研商。

第三項 建商對預售屋銷售如與買方有特殊約定，買方對受託銀行之通知

(一) 實務爭議問題

建商所提供受託銀行買賣契約影本為最原始簽訂之版本，倘建商與買方私下另約定不依契約方式履行，或買賣契約簽約後有變更，例如：建商要求變更繳付價金之方式、通知買方若選擇將價金款項先匯入建商之帳戶，則得享有買賣價金上之折扣等，受託銀行並無法得知，亦增加受託銀行核對資訊及查核上的困擾。實務上亦有建商以「建案並無預售」欺騙受託銀行，未提供受託銀行買賣契約及銷售資訊，建商顯已違反履約擔保機制之規定。以富家興建設公司倒閉為例，建商誑稱沒有預售，受託銀行也無法進行銷售查核，實際上建商就該建案 28 戶以提供優惠方式全數售出，但預售屋款全部未進入信託，買方嗣後對建商及受託銀

行提出訴訟。¹⁴

於建商明顯違反履約擔保機制規定，並與買方為特殊約定，買方既共同參與，未遵守定型化買賣契約之約定，或明知建商屬違反履約擔保機制規定，卻故意配合建商違反規定，或以違反一般交易常規方式購買預售屋，買方即應承擔較高之履約風險，而非事後指責受託銀行未查核發現建商不法。除前述建商要求買方所繳價金不進入信託專戶外，於「假買賣真借貸」案例，金主真意並非購買預售屋自用，而是提供建商融資，此時不僅金主（買方）之買賣契約單價較一般售價為低，且同時金主（買方）與賣方另行約定如果建商（賣方）可一次清償融資金額（即已付買賣價金）並加計約定利息，則同意解除預售屋買賣契約，由建商另行銷售該預售屋，此時雙方存有特殊約定，亦有較高之一屋二賣風險。

（二）現行法令對買方於信託機制下配合義務之規範

參考應記載及不得記載事項對價金信託之規定，明定「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」。現行應行注意事項就不動產開發信託或價金信託，均明定縱使買方直接將價金匯入信託專戶，其信託關係存在於信託業者與賣方，並非存在於信託業者與買方，僅有在發生賣方無法依約定完工或交易之情形，受益權始歸屬買方。現行應行注意事項規範下，買方除發生受益權歸屬事由外，買方於信託機制下之配合義務僅有下述事項：

一、依賣方告知之網頁查詢方式，透過該網頁自行了解交付信託之價

¹⁴ 富家興建設 100 年間與地主合建分售，於台中推出「新光大道」建案共 28 戶全數售出，但建商與買方私下約定如果全額繳清，二工就送東西，或給予減價優惠。該 28 戶買方價金全數未進信託，受託銀行信託專戶僅有融資款。受託銀行曾三度發函給富家興公司，要求提供銷售明細表提供核對，均未獲回應。嗣後建商於取得使用執照之際倒閉，該建案於 102 年已完成建物所有權第一次登記。原告共 15 戶買方於代償債務後，對富家興建設、地主及受託銀行、建經公司提出訴訟，法院判決受託銀行、建經應分別移轉登記給建商及地主後，由地主將房地所有權過戶給原告。另外，原告主張受託銀行處理信託事務有疏失，未如實控管，致建商將買方價金挪為私用，自始未納入信託專戶，應負連帶賠償責任部分，法院駁回原告之請求。參見台中地方法院 103 年消字第 2 號民事判決。

金明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。(應行注意事項第 12 條第 7 款第 4 目)

二、賣方應徵取買方之同意，將買方個人資料及買賣契約資料提供與信託業，由信託業於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。(應行注意事項第 18 條第 6 款第 2 目)

除上開規定外，如賣方與買方有特殊約定，或賣方未遵守契約規範，現行規範並未課予買方有任何主動告知之配合義務。

(三) 法規調整方向建議

為避免賣方透過與買方之特殊約定，一屋二賣規避受託機構之查核，增加受託機構處理事務困擾，或賣方與買方於買賣契約外，另有價款實質為借款之特殊約定，該買方非履約擔保機制所真正保障之消費者，且隱藏行為容易產生契約效力爭議，或建商將金主(買方)購買戶再另行銷售之爭議，故現行規範除了要求賣方應整理交付信託之價金明細予受託機構外，應要求賣方確保交付之買賣契約及交付信託之明細為真實、正確、完整，並無與買方存有特殊約定。買賣契約應約定雙方均應共同遵守履約擔保機制規範相關事項。買方除應透過該網頁自行了解交付信託之價金明細及相關資訊外，如買方核對買方之資訊不符者，或知悉賣方有違反履約擔保機制規定者，應即通知受託機構。

故前開買方應通知受託機構之範圍，應為：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。

透過建立買方之通知義務，使受託機構得以及時掌握資訊，核對或查核建商有無買賣價金未進信託專戶或一屋二賣之情形。對於預售屋買方若違反通知規定時，其不能主張受託機構未就賣方進行查核或管理上有疏失。惟法規於要求買賣契約增訂買方通知義務之同時，應注意受託

機構網頁資訊應清楚且容易查詢，並提供明確的通知管道及方式（電子郵件或網頁設置買方通知專區），讓買方易於通知受託機構，避免難以執行。

第三節 土地交付信託後，解除信託再設定信託問題

第一項 地主與建商合建，如地主要求土地需待建物興建完成後始過戶建商時，受託銀行之處置

（一）實務爭議問題

不動產開發信託作為履約擔保機制，須將土地交付信託，地主與建商合建分屋時，一般情形是於建物興建完成並辦理建物第一次所有權登記時，建商與地主依分得比例進行房地互易，並就互易後的結果依信託契約登記為信託財產。但地主有時基於稅務安排（如第二項所述適用自用住宅土地增值稅優惠）或與建商間之特殊約定，而有將部分土地於總登前過戶給建商之需求。受託銀行如遇合建分屋之地主要求需待建物興建完成後始將約定之土地持分過戶給建商，此時土地已在信託名下且已開始預售，受託銀行應如何辦理產生疑義。

如欲配合委託人之指示與需求，且建案工程進度進行正常，尚無發生建商信用、財務與業務不良或異常情形下，受託銀行評估解除信託再交付信託之違約風險不高，其作法可能有二：1.受託銀行將地主欲移轉之不動產塗銷信託，返還登記予地主，再由地主將建商應得之土地持分自行移轉登記予建商，於完成所有權移轉後，再由建商將不動產交付信託完成信託登記。2.受託銀行依地主指示直接將土地移轉過戶給建商，再以連件辦理方式由建商交付信託完成信託登記。

前述二種方式，第1種方式受託銀行不須介入地主與建商間產權、合建契約內容及指示問題，過戶是由委託人自行辦理，但時程較難由受託銀行掌控。第2種方式為連件辦理，程序較為簡單迅速，但受託銀行須確認合建雙方履約真意及指示，且因是受託銀行名下直接過戶給建商，

屬買賣件而有實價登錄之申報義務，受託銀行之責任較大。採第1種方式者，實務上曾發生受託銀行於塗銷返還委託人後，因土地之原所有人死亡導致需先就該筆不動產辦理繼承登記，而因繼承之關係複雜，甚至有繼承人之訴訟爭議，而影響土地再過戶及交付信託時程。無論前述二種方式，皆無法完全排除該不動產於非信託期間面臨遭第三人扣押等風險，第1種方式風險又比第2種大，而生違反履約擔保機制規定之疑慮。

（二）現行法令規範

履約擔保機制不動產開發信託之土地應全數交付信託，依信託公會履約擔保機制不動產開發信託之信託契約書範本第3條第3項均明訂：「除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。」

地主要求土地需待建物興建完成後過戶建商，是屬於雙方合建契約之約定及利益安排，地主作為預售屋賣方，其合建的權益尚非目前履約擔保機制所考量，且地主指示過戶行為未必屬於完成興建開發之必要處理事項，原本信託土地委託人間之移轉，而有指示「出信託再重行進入信託」之處理方式，在無法規特別允許下，仍與現行規範有違。

（三）法規調整方向建議

建物縱已興建完工，尚需請領使用執照及辦理所有權第一次登記，考量辦理履約擔保機制不動產開發信託之目的係為了避免建商或地主因自身問題而致預售屋建案遭到強制執行之風險，實務上亦有不少案例是在完工後請領使用執照之際遭債權人查封。故辦理信託土地之塗銷返還或移轉，除了屬於確保建案完工所需之信託目的外，不應同意委託人要求在預售屋完工後辦理總登記前將土地塗銷信託進而過戶予建商之安排，以避免相關風險。然如果認為有特殊情形確實有需要配合地主與建商要求，於建物興建完成後辦理土地之過戶，應與內政部商討，並於

補充說明及法規明定解除信託之要件及方式，例如：限定只能於建築工程進度進行正常，建商並無信用、財務與業務不良或異常情形下，由受託人依指示直接過戶給建商並以連件方式交付信託，以降低解除信託時之干擾因素與風險。

第二項 地主或建商為適用賦稅優惠(如土增稅)或增貸需要須於不動產開發信託期間辦理土地移轉或增設抵押權，建議應明訂得採連動送件先解除信託並於過戶或增設抵押後再設定信託

(一) 實務爭議問題

建商及地主就已交付信託之土地，要求解除並塗銷信託之情形，主要原因有二：第一，常見不動產開發信託之受託銀行同時為建商之融資銀行，於建商將其所有之土地信託予受託銀行前，融資銀行會於土地上設定融資額度之抵押權再交付信託，惟工期數年後，建商可能發現當初估算成本過低或有增貸需求，如融資銀行評估尚可增貸，則需要同時設定增加融資額度之抵押權，因而解除信託並以連件方式塗銷信託、過戶、再設定信託予受託銀行。

第二，如地主欲使用一生一次或一生一屋之自用住宅土地增值稅優惠，應於該地辦妥戶籍登記¹⁵。又參財政部台財稅字第 11501 號函之內容，有關地主原設籍之地上房屋拆除改建後出售土地，自用住宅用地之認定標準為：(一)房屋拆除改建後，在使用執照尚未核發前或在核發當日申報土地移轉現值者，應按拆除改建前房屋各層實際使用情形所占土地面積比例，分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率計課土地增值稅。

(二)在房屋拆除改建完成已核發使用執照後申報土地移轉現值者，不論建築完成核發使用執照至出售土地期間之長短，應按新建房屋各層、

¹⁵ 財政部稅務入口網，
<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/408/4616183735152388650?tagCode=>、
<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/408/4882982548330106800>
(最後瀏覽日：2021年6月21日)。

各戶實際使用情形所占土地面積比例分別適用自用住宅用地稅率及一般稅率計課土地增值稅，至於拆除改建前之使用情形，免再調查。但出售土地時，使用執照所載起造人或已辦妥建物所有權登記之建物所有權人，倘非土地所有權人本人或其配偶或直系親屬者，應按一般稅率計課土地增值稅。(三)新建房屋已分層、分戶編訂門牌者，其各層、各戶實際使用情形，應以已辦竣戶籍登記之各層、各戶房屋所占土地面積比例予以認定。全棟房屋未分層編訂門牌者，應僅以其中一層所占土地面積比例予以認定。」可知，土地所有權人申報移轉現值所適用一生一次或一生一屋之自用住宅土地增值稅優惠，是以使用執照核發時點作為區分而有不同，地主於取得使用執照後出售土地，即以新建房屋實際使用情形所占土地面積比例且辦竣戶籍登記始能適用優惠。對於新建房屋已分成多層多戶，地主亦非使用執照所載起造人（通常以建經公司或建商為起造人）時，對非戶籍登記之土地面積比例，僅能適用一般稅率。

是以，現行實務上，為了確保地主能使其所有之土地全部適用自用住宅土地增值稅優惠且使建商能夠取得所有開發土地，通常地主與建商要求於興建完成後取得使用執照前完成土地買賣及過戶，因而解除信託並以連件方式塗銷信託、過戶、再設定信託予受託銀行。然而，允許塗銷信託、過戶、再設定信託予受託銀行之辦理方式，現行預售屋履約擔保機制之規範並未明定，也使現行受託銀行就此一辦理方式之執行產生困擾。(如本節第一項實務爭議問題所述)

(二) 現行法令規範

同本節第一項所述，預售屋履約擔保機制下之不動產開發信託，本意係於預售屋完工交屋前，土地信託於受託銀行之名下，以確保資產之完整性，避免在興建期間被建商或地主任意處分或遭債權人強制執行而拍定於第三人，以致建案無法完成。就已進行交付信託執行履約管理之不動產開發信託案，現行法規並無中途解除信託再交付信託之例外規範，避免一旦中途解除信託而有影響建案完工或損及預售屋買方權益之情

事。

（三）法規調整方向建議

如建商之增貸需求，係為了預售屋興建工程所需，且有利於預售屋完工，倘建商因資金不足而找外部債權人或金主，可能使建案更複雜；如原融資銀行同意辦理增貸，並經受託銀行評估解除信託後受其他建商債權人查封之風險不高時（建案興建正常，建商之信用、財務及業務並無不良或異常情形），且受託銀行得以控管增貸之資金確實作為興建資金並撥入信託帳戶，使興建資金更充足，則該增貸目的確實符合信託契約所約定確保建案順利興建完工之目的，現行應行注意事項第 7 條第 6 款亦已明定「不得於契約約定『俟賣方融資債務清償或經融資機構同意後始得依賣方指示過戶與買方』等類似約款」，增貸應不會損害買方權益。故建議可與內政部商討，於補充說明中可例外排除符合一定條件之建商得為了增貸，就已辦理抵押設定之土地得以連件方式解除信託增設抵押權融資金額，再設定信託予受託銀行。

又就實務上常見融資銀行與受託銀行同一之情形，依信託法第 35 條規定：「受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：一、經受益人書面同意，並依市價取得者。」融資銀行（假設亦為受託銀行）有增貸需要須增設抵押權，採先解除信託增設抵押後再設定信託，其原因是避免受託銀行有違反信託法第 35 條之自益行為或利益衝突¹⁶，以及地政機關對於抵押權人及

¹⁶ 依信託業應負之義務及相關行為規範第 36 條：信託業應遵守信託業法及相關法令有關利害關係人之規範，並就利害關係交易之防制措施，訂定書面政策及程序。信託業應確保對委託人與受益人合理公平及合理保障委託人與受益人之權益，並應注意下列事項：一、除法令另有規定外，如信託業就其為委託人及受益人所執行之交易行為有重大利害關係致有發生利益衝突之虞，或與信託業其他委託人或受益人有利益衝突情事時，除非信託業採取適當措施確保對其委託人及受益人合理公平處理，否則不得為委託人及受益人執行該項有利益衝突之交易行為。二、為處理前款規定之利益衝突情事，信託業得採取下列一種或數種措施：（一）告知委託人及受益人利益衝突之情形（以口頭或書面，告知衝突之情形及所涉及之交易），並取得委託人及受益人之書面同意。（二）於公司內部設置防火牆，辦理信託業務人員得拒絕或不使用某項資訊或拒絕提供或透露予信託業內其他非辦理信託業務人員使用，以防止委託人或受益人之資訊不當交流或不當共用，並為適當監管。（三）拒絕接受有利益衝突之委託人之委託。

抵押債務人同一人案件，恐拒絕受託銀行將信託財產增設抵押額度給自己（融資銀行），而取得更多權利。然如果可以釐清於信託財產上增設抵押權額度確實屬「經受益人書面同意，並依市價取得」，且就受託銀行利益衝突建立適當規範，於告知利益衝突並取得建商（即受益人）書面同意且該增設抵押額度符合信託目的之情形下，對於信託前即已辦妥之設定抵押權案件，由受託銀行直接辦理增設抵押權額度，應無違反規定及抵押債務人之利益，如地政機關認定可由受託銀行直接辦理，則可減少解除信託增設抵押權之案件¹⁷。

此外，於地主或建商為適用土地增值稅優惠而先解除信託並於過戶再設定信託之方式，除依本節第一項之分析建議外，乃因現行對土地增值稅優惠需於使用執照取得前始適用之解釋及需求有關，為保護預售屋買方之權益，建議公會可一併與內政部討論，並向稅務機關爭取，就不動產開發信託案件，地主因辦理預售屋履約擔保情況已交付信託，於合建前已有戶籍登記，因合建房地互易而使原設籍土地分成為多戶情形，亦可延後優惠稅率之適用時點，以避免解除信託後土地遭到查封。

第四節 建商或地主之信託受益權被查封時，所衍生之問題

不動產開發信託或價金信託均為自益信託，因信託目的在於由受託人辦理資金控管，依工程進度專款專用，於信託契約存續期間受益人並無受有信託利益之分配，僅在於信託關係消滅時，受益人始得向受託銀行請求返還剩餘財產或指示移轉予歸屬權利人之權利。又受益權的性質，我國信託法之精神係將信託財產之所有權與利益分立，以符合債權物權

¹⁷ 參內政部台內地字第 1100264154 號函：「不動產辦理信託登記後，就信託財產設定抵押權予受託人或擔保委託人以外之人之債務，或信託關係存續中，受託人兼抵押權人因增加擔保債權金額而辦理抵押權內容變更登記，登記機關應依職權調查是否符合信託法第 35 條第 1 項除外規定情形，若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結『受託人依市價取得權利』或提出相關證明文件，登記機關得據以受理；其需經受益人同意者，應依土地登記規則第 44 條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第 40 條及第 41 條規定辦理。」

分立之原則，故受益權內涵是於信託關係消滅時向受託銀行之給付請求權（金錢債權的請求權或物的移轉請求權），並非對信託財產有物權之權利，受益權的查封則屬於查封委託人（受益人）對受託人的債權。

於未發生受益權歸屬買方之特定事由前，受益權人為委託人，於信託期間，建商或地主之信託受益權被查封，建商或地主應自行解決以撤銷查封，以排除外部債權人對建案之干擾。如建商與地主一段時間未解決，可能顯示建商或地主之財務惡化，受託銀行應注意該查封對興建開發案件後續進行之影響。此外，受託銀行遇有受益權查封情事，應如何配合法院執行命令辦理，尤其建物已興建完成，甚至完成建物所有權第一次登記，於返還委託人或過戶給買方前，土地或建物遭建商或地主之債權人查封受益權而於不動產上註記，受託銀行可否再接受委託人之指示直接過戶給買方？亦為實務上之難題。

第一項 建商（賣方）之信託受益權被查封時，受託銀行可否接受其指示動撥信託專戶資金支付工程費用？

（一）實務爭議問題

不動產開發信託或價金信託，於興建期間遇有建商（賣方）之債權人查封委託人之信託受益權（對受託銀行之金錢債權請求權性質）並強制執行時，建商之債權人是依強制執行法第 115 條第 1 項聲請對第三人之金錢債權為執行，此時受託銀行可能收到法院之執行命令，禁止債務人（建商）在一定金額範圍內對受託銀行收取債權或為其他處分，受託銀行（執行命令上之第三人）亦不得對債務人（建商）清償。

同時執行法院會依強制執行法第 119 條，於執行命令載明「第三人承認債務人之債權或其他財產權之存在，或於數額有爭議或有其他得對抗債務人請求之事由時，應於接受執行法院命令後十日內，提出書狀，向執行法院聲明異議。」

實務上，受託銀行收到法院執行受益權金錢債權之扣押命令，倘建

案正常興建中，並無信託關係消滅特定情事，受託銀行多數依強制執行法第 119 條聲明異議，因建案尚未興建完成，依信託契約約定須俟信託關係消滅始進行信託財產之結算，建商之金錢受益權因信託契約尚未結算，尚無具體之受益權金額，故屬於有對抗債務人請求之事由。受託銀行聲明異議後，債權人對於聲明異議不服者，得依強制執行法第 120 條提起異議之訴，如未於規定期間為起訴之證明，執行法院得依第三人之聲請，撤銷所發執行命令。

然而，實務上執行法院未必均會於受託銀行異議且債務人未遵期起訴後，即依第三人（受託銀行）請求撤銷執行命令，甚至會要求受託銀行於信託關係消滅、受益權內容確定時再行向執行法院查報，此時大樓繼續興建，建商依信託契約履行，仍有動支興建資金之需求，則建商依信託契約約定專款專用範圍，指示動撥信託專戶之款項，例如：向第三人支付工程款，是否屬於「對債務人之清償」而有違反扣押命令之虞，滋生疑義。

（二）法律分析

按信託法第 12 條規定對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法令另有規定者，不在此限。信託機制之特色，本在於透過財產移轉受託人及信託法的保障，達到與委託人破產隔離，避免因委託人債權人之干擾影響信託財產之運用，達到管理信託財產之目的。又不動產開發信託作為履約擔保機制，即在於確保興建資金依工程進度專款專用，避免建商因財務危機或其他因素挪用興建資金，且交付信託可確保資產完整性，避免在興建期間被建商或地主任意處分或遭其債權人強制執行而拍定於第三人，以致建案無法完成。

故不動產開發信託之信託目的在於促進建案順利完工，以保障消費者權益，且於信託目的完成前，委託人並無信託財產之收益分配，委託人之受益權僅在於信託關係消滅後始能向受託銀行請求，故於信託存續

中，受託銀行執行履約管理，依委託人之指示動用興建資金，屬完成興建工程所需，本符合信託目的，亦為受託銀行執行信託契約應盡之義務。委託人之受益權僅在信託目的已完成或無法完成，信託關係消滅時，始能依信託契約進行受益權歸屬及結算、分配與返還。故受益權金錢債權之扣押命令，於受託銀行已向法院聲明異議之情形下，即異議扣押命令之當時受益權尚未進行結算及歸屬，應不影響受託銀行依信託契約規定履行，同意委託人動支興建資金支付工程款或建案費用，以達工程進度進行。惟此時，為避免爭議，受託銀行就動支之項目及金額，應確實核對為建案之必要費用，並直接對請領工程款之對象支付(例如：營造商)，避免直接向委託人支付而遭指摘有向債務人(委託人)為清償之情事，或有協助委託人脫產之損害債權行為。

第二項 建商或地主之信託受益權被查封時，受託銀行可否接受其指示將信託財產移轉登記予預售屋買方

(一) 實務爭議問題

建商的債權人查封受益權，除前述依強制執行法第 115 條聲請對第三人之金錢債權為執行外，建物即將完工或完工之際，因建商及地主預計於信託目的完成，信託關係消滅時向受託銀行請求辦理塗銷信託登記返還委託人(合建分屋時依分得之比例登記及返還)，或依指示直接將預售之房地辦理過戶登記給買方。建商或地主之債權人強制執行受益權，亦可能依強制執行法第 116 條對「請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利」之執行，即扣押債務人(建商或地主)請求第三人(受託銀行)移轉不動產之權利，此時執行法院以命令禁止債務人處分不動產，並禁止第三人交付或移轉不動產予債務人，執行法院亦會囑託通知地政機關為禁止處分的註記¹⁸。故於建物辦理總登前，當建商之受益權遭查封時，

¹⁸ 參考臺灣高等法院 104 年度抗字第 1420 號裁定：「按就債務人基於債權或物權，得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行時，執行法院除以命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或

執行法院即會囑託地政機關就土地預先進行註記，此註記並會於保存登記辦理完畢後，移轉至建物之保存登記上¹⁹。

查地政機關之註記雖非等同土地查封登記，而是依強制執行法第116條註記為：「禁止債務人○○就○○土地之信託受益債權為變更或其他處分，第三人亦不得對債務人○○清償該信託受益債權」，雖該註記並無禁止受託銀行將信託財產直接過戶給買方，但實務上，就已辦理註記之不動產，受託銀行受指示向地政機關辦理過戶給買方（非返還給建商）時，地政機關仍有疑慮而常遭遇困難。²⁰

除建商的債權人可能查封不動產開發信託之受益權，地主同為不動產開發信託契約之委託人時，無論有無參與預售，同樣也可能發生地主之外部債權人聲請查封地主之信託受益權之問題。

實務上即曾發生6名地主與建商合建，其中1名地主之外部債權人聲請查封其信託受益權，致地政機關於該筆土地上註記受益權查封之事實，最終預售之建物雖然興建完成，亦取得使用執照，該受益權遭查封之註記，卻阻礙土地地號合併，影響後續辦理總登進度，以至於房地無法移轉予買方。

此外，縱使是僅有一名地主與建商合建分屋，毋庸進行土地地號合併之情事，如發生地主之信託受益權遭查封，該筆土地亦會遭地政機關

移轉外，如認為適當時，得命第三人將該動產或不動產交與執行法院，依關於動產或不動產執行之規定執行之，強制執行法第116條第1項定有明文。而前開所謂「就債務人基於債權或物權，得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行」乃指「就債務人得請求第三人執行之權利」，則執行法院依該條規定所發命令，其執行標的乃為「債務人對第三人之請求權」，除禁止債務人處分外，並禁止第三人交付或移轉動產或不動產於債務人，而非係以動產或不動產本身，或以第三人對其財產之處分權為對象。而以債務人對於第三人之信託受益權作為強制執行標的時，如該債權視將來實際發展，內容可能包含債務人得請求第三人交付不動產之權利時，執行法院雖不得發函囑託該管地政機關就該不動產為查封登記，但非不得依強制執行法第11條第1項之規定，通知該管地政機關登記其禁止債務人處分該信託受益權，並禁止第三人交付或移轉與債務人之事由。」

¹⁹ 於110年6月10日電話諮詢台北市政府地政局。

²⁰ 經研究團隊訪談，有受託銀行表示，曾有建案於最後階段已完成合併、分割及分戶，不動產經註記為受益權查封，受託機構向地政機關申請辦理過戶給買方（依建商指示），地政機關表示請法院給意見，法院則回函給地政機關請地政機關依權責辦理。

進行註記，於地主、建商間房地互易時，或由地主、建商指示受託銀行直接將房地移轉於買方時，該註記仍會阻礙房地過戶之辦理。此外，更有法院於判決中肯認，當地主有信託受益權遭查封之情事發生時，該地主依不動產開發信託契約請求受託銀行移轉該地主與建商約定可得之房地所有權之信託受益權已屬給付不能之情形，此時，受益權遭查封之地主，自無法指示受託銀行將房地移轉予自己或是買方。²¹

（二）信託目的完成時受託銀行角色與義務之釐清

在建商或地主受益權遭查封時，如建案尚於興建中，信託財產尚未達結算分配，委託人之不動產移轉登記請求權亦不明確，如前所述，受託銀行應可向執行法院聲明異議，並繼續依照不動產開發信託契約之規範審核及動撥信託專戶中之款項以支付工程費用，使得預售屋之建案工程得以繼續進行。

當建案已完成興建取得使用執照，向地政機關辦理建物第一次所有權登記，此時已達履約擔保機制不動產開發信託之信託目的，此觀補充說明壹、一、第四點及壹、二、第四點均規定：「所稱『賣方就建案已完工並達交屋狀態』指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，『物之瑕疵』及『權利瑕疵』應由賣方處理」。此外，現行履約擔保機制不動產開發信託及價金信託，買方所繳價金應交付信託之款項，均為「包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款」，故除信託契約另有約定，買方依買賣契約應繳付之所有權登記款及交屋款不需進入信託專戶。而不動產開發信託之信託

²¹ 臺灣高等法院 109 年度重上字第 488 號判決：「是債務人對第三人之不動產移轉請求權實施扣押，在法院撤銷扣押命令之前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。此時，對債務人言，就該不動產已喪失處分之權能，即處於給付不能之狀態，法院自無從命為轉登記（最高法院 94 年度台上字第 1647 號裁定、97 年度台上字第 644 號判決意旨參照）。準此，依強制執行法第 115 條第 1 項由執行法院核發之扣押命令，既經法院為扣押，第三人於扣押命令有效存續期間內，不得向債務人為積極清償行為，與強制執行法第 116 條第 1 項規定之扣押命令禁止第三人移轉不動產之效力相同，均係為確保將來債權人權利之實現，對第三人當然有禁止處分之效力，在法院撤銷扣押命令之前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，對債務人而言，已喪失處分扣押債權之權能」

業者「執行履約管理」，是指「於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關本案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用」，當工程已興建完成並完成建物總登，即屬信託目的完成，信關係消滅並進入信託財產返還階段，已無工程進度專款專用問題。

現行履約擔保機制之設計，在於促使建案完工達交屋狀態，雖寓有對預售屋買方保障，但建案倘已進行所有權第一次登記，信託目的已完成，依現行規定，委託人受益權遭扣押，致無法將完成總登後之不動產移轉登記給委託人或買方，應屬於委託人買賣契約之權利瑕疵或給付不能，買方應向賣方主張權利。此時，受託銀行除依扣押命令規定辦理，並促請委託人解決問題，了結債務外，是否仍依委託人指示辦理信託財產移轉登記予預售屋買方，尚難一概而論，應依具體情形判斷之。

(三) 是否依委託人指示辦理信託財產移轉登記予預售屋買方，應視不同情境進行評估及衡量風險

賣方之受益權遭債權人扣押，受託銀行是否依委託人指示辦理信託財產移轉登記予預售屋買方，於不同個案中，因債務龐雜性與複雜度不同，即實務上發生之情境不同，需考量因素眾多，包括：建商是否倒閉避不出面？建商有無正常履約能力？扣押之債權金額與信託財產價值是否合乎比例？買賣契約的買方是否明確為向信託專戶繳納價金的買方且核對金流均屬正常？買賣契約簽署時間及效力有無疑慮（是否為預售、假買方）？受託銀行可否確認登記款及交屋款已繳清？扣押之債權人對辦理過戶是否有爭執？地政機關是否准予登記？建物是否由建經公司擔任受託人辦理？因各種情境複雜，現實上應視具體情形加以評估，難以於此歸納統一的結論或建議處理方式，以下僅提供一些思考面向：

1. 在扣押債權之金額不大或債權人對建商辦理後續過戶爭執不大之情形下，考量預售屋買方已長期信賴賣方並按工程進度繳付買賣價金後，依預售屋買賣契約履行雙方並無爭議，且有清楚

的繳款明細情形可供受託銀行核對契約真正及金流，房屋既已興建完成至最後信託返還階段，預售屋買方亦可繳清登記款及尾款，有助建商債務之解決。於確認建商具有正常履約能力，於信託契約正常履行下，受託銀行如依信託契約約定按建商指示辦理過戶，係符合信託契約意旨及善良管理人注意義務，並非協助建商脫產，並可保障預售屋買方權益。倘僅因債務人扣押受益權即影響過戶登記進度甚至無法過戶及交屋，此與信託法所稱信託財產不得強制執行及信託機制標榜可排除外在債權人的干擾將有所扞格，對強調有全案信託及履約擔保機制的預售屋買方，亦有所不公；且俟信託受益權執行變價程序耗費時日，變價結果往往建商及買方都受有損失，對受託銀行而言，亦導致信託財產遲遲未能返還終結，對各方均屬不利。然而，受託銀行依委託人指示辦理信託財產移轉登記予預售屋買戶，需進行綜合評估，承擔較大的責任與風險。

2. 一般建案已取得使用執照並辦理總登完畢，預售屋買方已支付完工程款（約占整體買價之三到四成），僅餘移轉登記及交屋尾款待繳付或已繳付。一般依買賣契約，建商指示受託銀行辦理移轉登記，並由建商對買方辦理交屋後續事項，此時買方之所有權登記款及交屋款並非繳付至信託專戶，受託銀行未必能掌握最後的金流（一般由融資銀行與建商另行約定）。為避免建商受益權於查封之際，建商可能因財務不良而造假，故受託銀行如配合指示辦理過戶，需先確認買方屬正常及完整履約，買賣契約無瑕疵或爭議。再者，買賣契約為雙務契約，賣方除了完成移轉登記，交屋尚涉及買賣雙方間之各種結算（有無客變、遲延給付）及瑕疵擔保問題，無法由受託銀行直接介入買賣雙方間契約之履行，仍需建商之確認金額及辦理。因委託人與查封之債權人間金錢債務未解決，該債權人對於賣方就任何信託財產過戶之指示均可能有異議而認為委託人有故意脫產或受託

銀行有共同損害債權，使信託業承受風險。

3. 現行制度下因不動產已經地政機關註記，縱使該註記並非查封登記，而是註記第三人不得對債務人清償受益權，但依現行信託契約之信託目的觀之，因信託目的已完成，受託銀行依信託契約是受委託人指示辦理返還或移轉，詳言之，現行信託目的在於透過專款專用，使建案可達完工及交屋狀態，而非透過信託契約使建商得以順利登記及交屋給買方。委託人（債務人）如指示受託銀行將不動產過戶給買方，既屬指示信託性質，受託銀行是協助委託人履行委託人買賣契約義務而辦理事務，故受託銀行於受益權遭扣押之際配合指示辦理過戶予買方，債權人仍可能主張該過戶係屬於對於委託人受益權之清償或委託人實質上進行受益權（信託財產）之處分，而有違反扣押命令，該法令疑慮有待釐清。
4. 至於因部分地主的土地受益權遭查封，如建商的受益權並未遭查封且建商財務及工程進度正常，地主分屋部分未必參與預售，此時應避免個別地主之受益權被查封而影響建案進行。惟地主與建商合建，於房屋興建完成後須與辦理地號合併及房地互易，倘於辦理建物第一次總登記前個別地主受益權被查封且於土地登記上註記，建議主管機關應容許將該受益權查封之註記轉載至合併後地號，避免因個別地主受益權被查封，即影響整體建物辦理總登記及移轉買方之流程，惟相關細節應再行與地政機關討論，於受託銀行申請土地地號合併時，該行為並不構成對債務人（地主）之返還，以避免受益權查封之註記妨礙土地合併及土地總登記之進行。

第三項 受益權被查封時，信託受益權無法歸屬買方問題

（一）實務爭議案例與問題

不動產開發信託及價金信託皆為自益信託，受益人即係委託人，僅於契約所定之「特定事由」發生而使信託關係消滅時，信託受益權方例外歸屬於買方。所謂特定事由係指甲方因解散、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，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

然因信託受益權為可強制執行之標的，實務上亦常見建商之債權人於建商償債能力一出現問題時，即迅速向法院聲請扣押仍歸屬於建商之受益權，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，因此縱使建商債信不良或債權人陸續行使權利之情形已為大眾所知，買方亦須待建商停業達三個月以上且確定無法續建，始構成無法依約完工而信託關係消滅時，方取得受益權，然於前開要件發生前建商受益權已遭債權人扣押，因而導致實際上受益權並無法歸屬於買方，買方就此對受託銀行提出訴訟，法院判決指出「承購戶仍應承擔信託受益權若前經債權人依強制執行程序依法扣押、查封及無從移轉之風險，如此始合系爭房屋買賣契約採取上開不動產開發信託之條文約定及相應之系爭信託契約之自益信託制度意旨。」²²。

²² 參臺灣臺北地方法院 106 年度簡上字第 462 號判決之案例：「本件系爭信託契約係屬自益信託，於農業金庫終止系爭信託契約而信託關係消滅前，屬於和旺公司所有之對於農業金庫之信託受益權即已遭本院執行命令予以扣押，係屬系爭信託契約第 1 條、第 21 條第 2 項約定之『委託人之受益權已遭其債權人扣押、查封致無法辦理移轉』之除外事由，無從再依第 21 條第 2 項本文約定『移轉』予原告等承購戶。則被告（按：建商之債權人）於對和旺公司取得終局執行名義（即本院 104 年度司票字第 11143 號本票裁定）後，持以向士林地院聲請對上開業經扣押之和旺公司於農業金庫之信託受益權為終局執行，經士林地院囑託本院執行，本院以系爭票款執行事件受理，並調閱系爭假扣押執行事件卷宗執行後，核發上開支付轉給命令，經農業金庫如數解款，被告從中分配受領 887 萬 7,877 元款項，自屬有法律上原因，原告主張被告就此對伊構成不當得利，而依不當得利之法律關係，請求被告依比例返還 24 萬 3,291 元，並非有據。」；另參臺灣高等法院 108 年度上字第 1336 號判決之案例：「松助公司自 106 年 10 月 11 日起至 107 年 10 月 10 日停業長達一年，固堪認松助公司自 106 年 10 月 11 日起確有連續停業達 3 個月以上而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。然依被上訴人（按：建商之債權人）聲請原法院於 106 年 11 月 15 日核發 106 年司執全字第 900 號執行命令，禁止松助公司於 3,000 萬元及執行費 24 萬元之範圍內，收取對元大銀行受託財產專戶之受益權債權；及元大銀行聲請原法院於同日核發 106 年司執全字第 837 號執行命令，禁止松助公司於 3,000 萬元及執行費 24 萬元之範圍內，收取對元大銀行受託財產專戶之受益權債權；及元大銀行於 107 年 12 月 27 日向原法院民事執行處提出之民事陳報狀記載：系爭帳戶之資金，截至 107 年 12

在法院強制執行運作實務上，受託銀行如收到法院因債權人聲請而核發之執行受益權金錢債權扣押命令，倘建案興建中，並無信託關係消滅特定情事，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，因而尚無具體之受益權金額。然而發生建商倒閉、停工且確定無法續建時，已達「賣方無法依約定完工或交屋」情形，依補充說明貳、一、第五點規定：「於『賣方無法依約定完工或交屋』之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款交付信託享有之受益權應歸屬於買方...」此時信託目的無法完成而信託關係消滅，但有法院強制執行之裁定，符合除外規定，包括買方所繳價金之信託專戶內之價金，經結算後如有剩餘，受託銀行依執行命令將剩餘款項陳報法院，法院就剩餘款項即會核發支付轉給命令，由受託銀行將專戶內價金解繳給法院後，由執行法院進行後續程序。買方於前述程序中僅能就其對建商之債權於強制執行階段參與分配，並無就專戶內之剩餘價金有依買方所繳價金比例優先償還之權利。

雖補充規定、應行注意事項第 15 條第 1 項、第 19 條第 2 款以及信託契約範本皆有「賣方就買方所繳價金信託之受益權歸屬於買方」之規定，然於實務運作下，常見情形為二種：1.買方所繳價金專戶之金額已動支完畢，無剩餘可供分配。2.賣方之受益權於發生歸屬買方之特定事由前即因受賣方債權人扣押，受益權無法歸屬買方，依法院執行命令辦理。

月 25 日止，融資款信託專戶餘額為 2,439 萬 0,290 元、預售款信託專戶餘額為 1,452 萬 9,374 元，共計 3,891 萬 9,264 元，陳報人於同日匯至法院指定帳戶各情以考，顯見原法院核發上開扣押命令時，松助公司連續停業尚未滿 3 個月，難認有系爭信託契約第 1 條第 4 項約定之特定事由發生而致系爭信託關係消滅，是松助公司享有系爭帳戶中之買方所繳價金信託受益權 1,452 萬 9,374 元，為該扣押命令之效力所及，元大銀行依該扣押命令辦理，即有系爭信託契約第 1 條第 3 項、第 18 條第 3 項約定「應依法院強制執行命令辦理」之情形。上訴人（按：預售屋買方）並未因松助公司自 106 年 10 月 11 日起連續停業之情形，於 107 年 1 月 11 日（即松助公司連續停業 3 個月之日）取得系爭購屋款交付信託之受益權，應可確定。」相關新聞報導可參：好房網，〈坑殺購戶？20 億豪宅蓋一半破產建商遭約談〉，<https://news.housefun.com.tw/news/article/195642233553.html>（最後瀏覽日：110 年 9 月 15 日）。

（二）法規調整方向建議

預售屋履約擔保機制有關受益權歸屬買方的設計是基於落實消費者權益保障之意旨而建立，假設法規方向已就買方所繳價金部份，要求受託銀行將該部份與建商自備款區分而以專戶獨立保管，尤其價金信託專戶內的金額是均為買方所繳價金，縱使買方非該信託關係原始之委託人或受益人，但既有受益權歸屬買方之設計，且可特定買方所繳之金額，性質上如均認為於建商倒閉前一有扣押情事，即無法就餘款對買方進行分配或返還，此與民眾對於信託的信賴及履約擔保機制的理解，顯有相當程度落差，尤其倘強制執行之債權銀行恰為受託銀行時，依強制執行程序執行買方所繳價金專戶金額，豈非引人非議及買方抗爭？

如擬解決此問題，增加對買方的保障，就不動產開發信託及價金信託之履約擔保機制，可思考增設一返還買方所繳價金專戶內剩餘款項之機制，即於補充說明及信託契約中明訂，如建案確定無法完工、信託關係消滅時，賣方同意受託銀行應自行結算買方所繳價金專戶之剩餘款項，並將剩餘款項依各買方所繳付至信託專戶之比例返還買方。於此規範下，受託銀行依契約義務及委託人事先同意，應於向法院陳報受益權前，先就買方所繳價金專戶之餘額，按買方繳納至信託專戶中數額之比例先行返還買方後，再就其他專戶如建商自有資金專戶、融資款專戶之餘額進行受益權結算並陳報法院，此與現有無法完工受益權歸屬買方之機制有所區別，於返還價金專戶內剩餘款項時，買方非屬受益人，受託銀行僅是基於信託契約為委託人清償債務，返還予買方之款項非屬被扣押之受益權範圍。換言之，縱使受益權因扣押原因未能歸屬買方，受託銀行必須於特定情形將買方所繳價金專戶之剩餘金額依買方繳納數額之比例返還買方，履行信託契約下約定之債務。

而前述建議因買方與建商間有爭議而保留之款項，因爭議買方並非受託銀行之委託人，受託銀行保留款項並非僅為特定買方，倘將來有無法完工，或有受益權被扣押之情況，價金專戶內之保留餘額，如買方及

建商之爭議並未解決，受託銀行仍需按前述建議規範，依比例返還予各預售屋買方。因買方並非信託契約之委託人或受益人，特定買方並不得向受託銀行主張返還全數爭議款項，且於保留爭議款項時，建議應向買方先行說明，並留存相關證明文件，以避免特定買方誤解與受託銀行之法律關係而向受託銀行進行請求。

第五節 信託財產返還及信託關係消滅相關問題

第一項 建商與預售屋買方或第三人對預售屋之產權有爭議時，於該爭議釐清前受託銀行得否不遵從委託人指示辦理信託財產移轉

(一) 實務爭議問題

當建物完成所有權第一次登記，信託目的已完成，信託關係消滅，受託銀行應依委託人指示將信託財產返還委託人或委託人指定之人，即受託銀行依建商指示塗銷信託返還給建商，或直接過戶給預售屋買方，惟實務上遇有買方或第三人對預售屋之產權有爭議，例如：建商指示受託銀行將土地及建物過戶給買方某甲，某乙提起訴訟，向受託銀行主張其為向信託專戶繳納價金之買方，該建商有一屋二賣，建商不得過戶給甲；建商則抗辯其與該買方乙之預售屋買賣契約效力有瑕疵，已解除契約或契約無效。亦有案例為建商違反買賣契約，原告主張受託銀行不應將信託財產返還予委託人²³。前開情況下，受託銀行能否不遵從建商之指示移轉信託財產？

(二) 現行法令規範

應行注意事項第 19 條第 1 款規定：「信託關係因信託目的已完成而

²³臺灣臺北地方法院 106 年度重訴字第 524 號民事判決，相關報導參見自由時報，〈每坪 130 萬預售小豪宅 交屋竟淪毛胚屋〉，<https://news.ltn.com.tw/news/life/breakingnews/2013912>（最後瀏覽日：110 年 9 月 15 日）。

消滅時，應依信託契約之約定，進行信託財產之結算及撥付作業。」另依信託公會履約擔保機制不動產開發信託之信託契約書範本，第 19 條第 1 項第 1 款約定為：「信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方（受託機構）應依甲方（委託人）指示將信託財產返還甲方（委託人）或甲方指定之人。」故受託機構是依委託人之指示辦理信託財產返還事宜。

（三）法規調整方向建議

當建商與預售屋買方或是第三人對於預售屋之產權產生爭議時，因信託目的已完成，且預售屋買方或第三人並非委託人，受託銀行原則上應依委託人之指示辦理後續信託財產返還或移轉事宜，而非依買方或第三人之指示。買方或第三人如與建商有任何糾紛，應由買方或第三人自行向建商主張。即受託銀行應依契約辦理信託關係結清事宜，於信託財產塗銷信託返還給建商後，由主張權利人向建商請求。倘買方或第三人之爭議顯無理由，受託銀行依委託人指示辦理塗銷返還或過戶給指定之人即可；惟如爭議較難判斷，為避免直接過戶給指定之人易產生爭議，建議受託銀行應辦理塗銷信託登記，而非逕依指示過戶給指定之人。

受託銀行依實際爭議情形判斷，除依法院的扣押命令辦理外，於爭議發生時，仍可先請委託人釐清爭議或提出說明，再行辦理信託財產之返還，尤其買方或第三人之爭執涉及委託人違反誠信或有詐騙等行為、建商無法提出適當說明時，受託銀行避免被買方認為未經查證即配合建商，屬故意損害買方或第三人利益之行為而衍生糾紛，仍應適當釐清爭議。故信託契約範本可於第 19 條第 1 項第 1 款增加約定為：「信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之人。但第三人對信託財產之移轉有爭議時，甲方應依乙方要求提出澄清或說明，乙方得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。」

第二項 如何因應地主與建商有關合建契約之爭議（例如找補及以地換

屋差額等問題)

(一) 實務案例與爭議問題

在合建之情形下，因信託契約之目的在於建物之興建完工，因此許多地主會簽署授權書，由對建案較具主導性之建商擁有單方之信託指示權，以利申請款項動用等程序之進行。惟在部份情況下，亦可能產生因地主及建商間就合建契約發生爭執，進而影響信託契約，甚至基於信託契約對受託銀行主張權利之情形。

舉例而言，合建契約多約定有找補之條款，如建商興建後之實際坪數與合建契約約定內容不符時，即有依坪數增減情形進行金錢找補或以地換屋差額之必要。而在預售屋不動產開發信託之情形，因興建後之房地均為受託銀行信託財產，如合建雙方對於合建契約差額找補之約定產生爭議，則受託銀行於返還信託財產時即可能面臨應如何配合辦理之問題。

實務上有地主與建商間因雙方合建契約及其後增補協議之履行產生爭議，地主為釐清合建案之爭議及預售屋銷售情形、資金流向，依信託法第 31 條、第 32 條、第 68 條、民法第 540 條規定及系爭信託契約約定，訴請信託契約受託人提供帳簿、信託財產目錄、收支計算表、結算書、報告書、關於買方所繳款項交付信託之明細、會計師查核簽認之報告等資料²⁴。

亦有爭議源起於合建契約因建商未按時履行義務而經地主解除，地主認為合建契約既已解除，則信託契約之信託目的已無法達成，信託關係即消滅，依信託法第 62 條及信託契約約定，請求被告信託契約受託

²⁴ 臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 5050 號判決，該案法院駁回原告請求，認為被告受託銀行已提供預售屋信託專戶之所請資料，而融資信託專戶之所有權人為建商，原告無從請求交付相關資料。且「按月逐筆結算造冊，提供買方所繳款項交付信託之明細、交付每半年由被告認可之公正第三人查核及會計師查核簽認之報告」等，均為地主及建商依系爭信託契約應履行之義務，原告未舉證其與建商已提供前開資料，難認受託銀行目前持有上開資料得以提出。

人塗銷就系爭房地所為之所有權移轉登記²⁵。

(二) 分析建議

依現行實務見解，合建契約之履行情形、存續與否與信託契約並無必然關聯性，信託契約之效力仍須以信託契約之約定加以判斷²⁶。是以如合建契約有特殊約定，而須由受託銀行配合執行者，建議於信託契約內併同約定，以避免受託銀行無所適從進而影響預售屋買方之權益。例如於合建契約如有價金找補或以地換屋之差額等約定，亦應於信託契約內為相應約定，亦即約定透過信託契約之信託財產結算進行找補或由地主、建商將差額匯至信託專戶。如將雙方義務於信託契約亦明確記載，即可避免雙方顧此失彼之違約風險。

第三項 遇有合建糾紛，地主不願配合辦理土地塗銷登記或移轉事宜或建商不處理信託帳戶之結清事宜

(一) 實務案例與爭議問題

不動產開發信託之建物已完工並辦妥建物第一次所有權登記，信託目的完成，受託銀行應依委託人指示將信託財產塗銷信託登記返還委託人或移轉予委託人指定之買方，信託帳戶如有餘額應辦理結算事宜，然

²⁵ 臺灣臺北地方法院 98 年度重訴字第 59 號判決。

²⁶ 臺灣臺北地方法院 98 年度重訴字第 59 號判決：「系爭合建契約雖業經解除，已如上述，然原告與被告日盛銀行間之系爭信託契約並未因此而解除或終止。仍舊有系爭信託契約第 14 條第 5、6、7 項之終止、解除事由發生始能將系爭信託契約終止或解除。原告並未舉證證明系爭信託契約第 14 條第 5、6、7 項之終止、解除事由業已發生，自不發生系爭信託契約業已終止或解除之效力。」；臺灣高等法院 108 年度上字第 1476 號判決：「然按契約之終止，乃繼續性契約之當事人一方，因他方之契約不履行而行使終止權，使繼續性之契約關係向將來消滅之意思表示；且當事人終止契約，須有終止權，終止權有基於法律規定而生者（法定終止權），有基於當事人約定而生者（約定終止權）。是以契約當事人為契約終止，應屬其權利之行使，並非義務或負擔，亦即系爭信託契約第 12 條第 3 項雖約定：『本契約如有下列情事之一者，丙方得逕行終止本契約：...(二) 乙方如因經營管理、財產遭假扣押或強制執行等致發生解散、宣告破產、重整、廢止許可、撤銷設立登記、歇業（包含勒令歇業及事實上歇業並經主管機關發函通知）或其他因素致本工程案無法依約定完工或交屋時。(三) 甲、乙雙方提供之開發資金不足支應本工程案及執行本契約之費用。(四) 雙方有重大違約情事，致丙方無法執行第五條第七項至第十項續建、續銷或處分者，或貸款金融機構不同意丙方執行者（包含執行之內容或方式）...(六) 其他甲、乙雙方有違反本契約之約定經丙方催告仍不改善時』（原審卷一第 39 頁），然此乃屬被上訴人之權利，並非義務，上訴人主張被上訴人收受川捷公司上開存證信函後，未對川捷公司終止系爭信託契約，違反系爭信託契約之受託人善良管理人注意義務或附隨義務，自屬無稽。」

實務上仍有若干情形造成信託無法結清。

遇有合建糾紛，因地主與建商同為信託契約之委託人，如其等間就合建契約履行產生爭議，例如：找補金額，地主在合建爭議未解決前，可能不願配合辦理土地信託登記之塗銷，或配合指示將土地移轉予買方，導致信託關係無法了結。

另外，如建商或地主在信託目的完成後，怠不處理信託帳戶之結清事宜，亦將導致信託關係無法終結。實務上，曾發生信託目的完成後，地主合建分屋部份發生繼承事實且繼承人間有爭議不願配合返還，受託銀行只得墊付地價稅後，向委託人申請調解後，起訴請求委託人配合塗銷登記及給付墊付金額，以終結信託關係。

亦有案例為建商指示過戶給某買方(金主)，但合建分售的地主拒不配合塗銷及過戶，買方(金主)因此對受託銀行及地主提出訴訟請求移轉房地。地主認為建商是將房地提供擔保給金主，金主提出的買賣契約總價格僅為市價一半，建商所代為處理之土地買賣契約書效力有瑕疵，拒不辦理土地過戶。²⁷

(二) 現行法令規範

信託關係消滅時，受託人可否單獨向登記機關申辦塗銷信託或信託歸屬登記疑義，法務部法律決字第 0970018905 號函見解認為：「依上開信託法規定意旨，受託人原則上未有單方片面終止信託或辭任之權利。」

²⁸依土地登記規則第 128 條規定：「信託財產依第一百五十五條辦理信託

²⁷ 臺灣基隆地方法院 107 年度重訴字第 53 號判決參照。原告主張依土地買賣契約、房屋買賣契約之法律關係及民法第 242 條規定，請求被告板信銀行將系爭土地移轉登記予被告高○○等人(地主)後，地主應將系爭土地移轉登記予原告所有。地主主張對於原告所提出之土地買賣契約書毫不知情，原告與建商之間借貸契約書僅可證明是以系爭不動產之「預購權利」作為借款債權擔保。法院認為原告未能舉證系爭土地買賣契約之真正，駁回原告之訴。

²⁸ 97 年 07 月 23 日法務部法律決字第 0970018905 號函：「...二、按信託法第 63 條第 1 項及第 64 條第 1 項規定：「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」、「信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。」該法並未

登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。」是塗銷信託登記及信託歸屬登記，原則上均應由權利人會同受託人申請辦理，例外則得由權利人單獨申請辦理，尚無法由受託人單獨為之。

（三）法規調整方向建議

依信託法第 36 條第 1 項規定，「受託人除信託行為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。但有不得已之事由時，得聲請法院許可其辭任。」故信託法本容許信託行為可訂定受託人辭任之事由，然而因土地登記規則規定，塗銷信託登記原則上須由權利人會同受託人辦理，受託人無法單獨為之，倘地主因合建契約之糾紛不願配合辦理土地塗銷信託登記，受託銀行尚無法單獨申請辦理，僅能待地主及建商協商處理，或依其等之訴訟結果辦理，造成信託關係無法終結。對此，建議再向土地登記之主管機關即內政部討論修改土地登記規則第 128 條，在信託目的確已完成，但委託人拒絕配合辦理塗銷信託登記之情況，得由受託人檢具催告文件，單方申請辦理塗銷信託登記，逕將土地回復為委託人所有，再由地主及建商自行依合建契約關係解決其等內部紛爭，避免信託關係久懸未決。在法令調整之前，根本之解決方式則應在信託契約明確約定信託指示權之行使方式、委託人無正當理由不配合辦理塗銷信託登記或配合指示移轉之罰則、以及受託機構之免責事由等，避免

規定受託人有片面終止信託之權利。又按信託法第 66 條規定：「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」復依信託法第 36 條第 1 項規定，除信託行為另有訂定或有不得已之事由，經法院許可受託人辭任外，非經委託人及受益人之同意，受託人不得辭任。是以，依上開信託法規定意旨，受託人原則上未有單方片面終止信託或辭任之權利。本件信託財產為土地權利，於信託關係消滅時，受託人得否單獨向登記機關申辦塗銷信託或信託歸屬登記，及中華民國信託商業同業公會建議修正土地登記規則第 128 條部分，事涉土地登記主管機關內政部權責，請逕洽該部表示意見。」

僵局之發生。

至於建商在信託目的完成後怠不處理信託帳戶之結清事宜，於信託帳戶之餘額不足清償受託人為處理信託事務所支出之費用或稅捐時，受託機構得就持有之信託土地及建物依信託法第 39 條第 1 項：「受託人就信託財產或處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之。」之規定行使權利。而倘信託帳戶尚有餘額，但委託人即建商怠於受領之情形，受託機關則可依民法第 326 條以下及提存法相關規定辦理清償提存，以了結信託關係。此等爭議依現行法令應足處理，惟仍宜在信託契約中明文約定，避免衍生其他糾紛。

第四項 信託目的完成後信託財產如何返還之問題

(一) 實務爭議問題

在合建情形，建商及地主同為信託契約委託人，於信託目的完成須返還信託財產之際，受託人是否必須向全體委託人返還，或是得另行約定返還方式，例如就信託帳戶之餘額全數返還至建商之指定帳戶，再由地主與建商自行協議分配，即有疑問。

此外，於信託目的完成後，倘信託帳戶尚有餘額應返還予委託人，惟委託人仍欲繼續使用該帳戶，並委由受託人管理款項，則可否逕由委託人指示受託人繼續管理該帳戶之款項，亦有疑義。

(二) 現行法令規範

應行注意事項第 19 條第 1 款規定：「信託關係因信託目的已完成而消滅時，應依信託契約之約定，進行信託財產之結算及撥付作業。」另依信託公會履約擔保機制不動產開發信託之信託契約書範本，第 19 條第 1 項第 1 款約定為：「信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方（受託機構）應依甲方（委託人）指示將信託財產返還甲方（委託人）或甲方指定之人。」按履約擔保機制並未就信託目的完成信託財產返還委託人事宜特別規範，應回歸信託法規及信託契約之約定辦理。

(三) 分析建議

按信託法第 65 條規定：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」是信託關係消滅時，信託財產之歸屬，原應為信託契約當事人得自行約定之事項。現行信託契約書範本僅載明應返還委託人，倘各方基於簡化作業程序之目的，於信託契約載明同意約定由其中一名委託人代為受領，受託人一經向該委託人返還，信託事務即告了結，各委託人再本於內部關係協議分配，在無礙於信託目的之情況下，應屬契約自由之範疇，尚無不可。

至於信託目的完成後，委託人就信託帳戶之餘額得否逕行指示受託人繼續管理乙節，考量委託人繼續委由受託人管理該等信託帳戶餘額，已係基於不同之信託目的，其管理方法及信託關係之存續期間等亦應有另行約定之必要，兼以信託法第 68 條第 1 項明定：「信託關係消滅時，受託人應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得受益人、信託監察人或其他歸屬權利人之承認。」為明確界定委託人與受託人間權利義務關係，避免爭議，仍宜由雙方另行簽訂新信託契約，使原有信託關係確定消滅，再由受託人基於新信託關係對該信託帳戶金額進行管理，較為妥適。

第五項 視為信託存續期間之信託管理費應如何約定問題

(一) 實務爭議問題

於建案已完工並達交屋狀態時，信託目的已完成，此際委託人應指示受託銀行辦理信託財產之移轉或塗銷信託登記，以了結信託關係。但信託財產亦有可能因事實上或法律上原因，導致無法辦理移轉或塗銷信託登記返還，例如建商與地主間因合建契約產生糾紛，導致地主不願配合辦理塗銷信託登記或移轉之指示，或委託人之受益權遭債權人聲請扣押，以致受託銀行無法辦理受益權分配等。而此等信託財產無法返還或

移轉之情形，可能會持續甚久，以建商與地主間之合建爭議為例，倘進入訴訟，往往耗時數年始能判決確定，在此段時間內，受託銀行名義上繼續持有信託財產，並可能繼續衍生稅負、公寓大廈管理費等費用負擔，此際該等稅負及費用支出應由何人負擔，以及受託銀行如何向委託人請求此段時間之信託報酬，應予釐清。

（二）現行視為存續期間支出費用之規定

信託法第 66 條規定：「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」而應行注意事項第 2 條第 6 款定義信託存續期間為：「指自會員與賣方簽訂信託契約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。」據此，在所述信託財產因事實上或法律上原因無法移轉或塗銷信託登記返還之情形，信託關係視為存續，受託人仍應以善良管理人之注意繼續處理信託事務。

現行應行注意事項及信託契約範本就視為存續期間，受託機構之管理費及支出費用部分並無特別規範。於信託契約範本第 16 條「各項費用之負擔及其支付方法」係約定：「信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：（一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。（二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。（三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。」

（三）分析建議

信託法第 38 條至第 42 條有關受託人之報酬、受託人所支出之稅負及費用、以及受託人所受損害之填補等規定，在信託關係依第 66 條規定視為存續時，文義上本未排除該等規定之適用；但在委託人對於信託

關係視為存續期間信託報酬之計算或管理費用有異議時，受託銀行仍必須訴諸司法而徒費訴訟成本。對此，受託銀行有關報酬之計算與支付方法應考量視為存續期間之約定，此外建議信託契約範本可明確約定：「信託關係消滅後，若因信託財產本身瑕疵，或有應支付之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費），仍應由甲方自行負責，乙方無墊付之義務。乙方墊付費用者，甲方應加計法定利息返還。」明定在信託財產移轉或返還前，信託關係視為存續之期間，相關稅負及費用之負擔之方式，以避免爭議。

又信託法第 39 條明定：「受託人就信託財產或處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務及所受損害之補償，得以信託財產充之。」為避免視為存續期間久懸未決，受託銀行墊付稅捐、費用或支出，而委託人經催告後仍不給付應負擔之費用及報酬。亦得依信託契約範本第 19 條第 2 項規定「甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。」辦理，即信託專戶之金額不足以扣抵受託銀行辦理本契約事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務及所受損害之補償時，委託人經定期催告仍未補足，受託銀行得逕行處分信託財產，並以處分信託財產之所得充之。

第六節 其他信託業者執行困難或有適用疑義之規範改善建議

檢討現行履約擔保機制不動產開發信託及價金信託之相關規定，經彙整信託業者所提出之問題，可知現行應行注意事項或定型化契約下，若干條文有解釋空間不易拿捏、法規僅考量建商自地自建情形未考量地主之規範，或法規文字與實務運作方式有落差，易產生適用上之疑義。此外，建商就部分規範配合度較低或配合上有困難，造成信託業者難以落實執行法規之要求，現行不動產開發信託或價金信託之履約擔保機制規範文字尚有調整之空間。除本報告前述已分別探討之問題外，以下就其他信託業者執行困難或有適用疑義之實務問題分別探討之：

第一項 非屬預售屋買方需存入信託專戶之款項，如經其存入信託專戶，該款項之動用是否仍應依專款專用原則辦理？

(一) 實務爭議問題

買方依買賣契約約定，應將訂金、簽約款、開工款及各期工程款等款項存入信託專戶，但如遇有非屬預售屋買方需存入信託專戶之款項，買方仍將之存入信託專戶，例如：買方預先交付予建商之客變款或代收代付款之瓦斯外管安裝費、代書代辦費用等，受託銀行應如何辦理？

(二) 現行法令規範

按應行注意事項第 2 條第 4 款規定：「買方所繳價金指買方依買賣契約，於取得所有權登記前所給付賣方之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。」，惟就非屬訂金、簽約款、開工款及各期工程款等款項，如亦存入信託專戶，現行法令並無規範應如何處理，實務上信託業者之作法亦不一致，部分信託業者就非屬價金之款項，會存入另外之信託專戶進行保管，部分會按照工程期程讓建商申請動用存入款項，部分則會退回非屬預售屋價金之款項，並無一致之作法，且多數情況使得受託銀行增加勾稽確認以查明款項之成本。

(三) 分析建議

由於客變款、瓦斯外管安裝費、代書代辦費用等屬於買方與建設公司之特殊約定，建議受託銀行仍應向建設公司查明款項用途，如非屬預售屋買方需存入信託專戶之款項則建議退還予買方，避免日後建案發生問題，就買方所繳價金按比例分配時，易產生相關爭議。而就買方交付予建商之客變款，性質上應屬買賣價金之一部，應請買方存入信託專戶，並應依專款專用原則辦理。

如買方所繳價款與已變更受託銀行留存之買賣契約內容，賣方亦應提供最新之增補約定供受託銀行留存，以便就買方所繳款項進行勾稽與

查核。

第二項 建商未配合將買方所繳價金於「次一營業日」匯入信託專戶之問題

(一) 實務爭議問題

實務上買方購買預售屋，建商或代銷機構於銷售時多接受買方以現金或信用卡支付訂金，並非直接匯入信託專戶，另外，簽約款及依買賣契約買方所應支付之各期款，買方如採向建商直接給付或匯入建商的帳戶，未將價金直接匯入信託專戶，建商（賣方）因內部作業關係等因素，未必於收受價金後的「次一營業日」即匯入信託專戶之困擾。又建商（賣方）不按次一營業日匯入之原因眾多，經本研究對信託業者訪談，得悉原因包含：第一，建商向買方收取的價金分為多次不同的款項，如訂金會面臨有合約審閱期間後是否要退回之問題；第二，買方以刷卡方式支付訂金，建商（賣方）實際取得該筆款項之日並不會是當天或隔天，也就無法按次一營業日之要求匯入信託專戶中；第三，即便受託銀行有發函詢問或催促，建商仍經常表示其內部作業程序難以配合於次一營業日匯入買方所繳價金，由於建商不按該規定及要求並不會受到實質之處罰，造成受託銀行難以以相應規定要求建商配合執行，也會造成受託銀行於款項稽核時之困擾。

(二) 現行法令規範

補充說明貳、一、第一點規定：「買方所繳價金應直接匯入信託專戶或由買方繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。」，以及補充說明貳、二、第二點規定：「價金應由買方直接匯入信託專戶或繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。」

應行注意事項第 6 條第 1 款亦規定：「買方所繳價金除直接匯（存）入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。」

又按該應行注意事項第 8 條第 2 項規定：「查核報告倘發現有金額、日期不符或遲延交付之情形，會員應即書面限期催告賣方將不足金額補足或要求改善；倘賣方仍未於期限內補足或改善，會員應公告於查詢網站並向建案所在地之目的事業主管機關陳報。」是以，買方所繳價金原則上應直接由買方匯入受託銀行之信託專戶中；例外得由建商（賣方）先收取，且仍應於次一營業日匯入該信託專戶中。如受託銀行於查核報告中發現有買方所繳價金入信託專戶不符或遲延之情形，應發函敦促建商（賣方）改善，如未改善則應公告及向建案所在地之地方政府陳報。惟實務上，縱使受託銀行向地方政府陳報，仍無對建商之處罰規範。

（三）法規調整方向建議

就賣方收取款項後需於「次一營業日匯入」之規範，於現行實務上，賣方收取訂金後，除信用卡有收款時間且需視契約審閱期間後確認買方購買意向，限制賣方將訂金於次一營業日交付信託之規範實務上恐難以遵守，除此情況外，為避免一屋二賣重複收取價金，或買方誤以為建商會將價金存入信託專戶而產生爭議，建議補充說明及應行注意事項之規定應修正調整，約定除賣方收取訂金後應至遲於收取後七個營業日內交付信託者外，賣方應與買方約定於信託存續期間內，買方所繳納之其餘工程款（不含所有權登記款及交屋款）皆應直接匯（存）入信託專戶，不得逕向賣方繳付。也禁止賣方直接向買方收取訂金、所有權登記款及交屋款以外之款項。

就預售屋買賣定型化契約範本（下稱「買賣契約範本」）亦建議修正相關規定，使買方清楚知悉賣方以信託作為履約擔保機制者，買方價金繳納之限制規範，就未直接匯入信託專戶之價金不受預售屋履約擔保機制之保障，避免受託銀行需頻繁監督賣方是否遵守「次一營業日」匯入買方款項之規定。至於受託銀行發現建商違反規範，經催告未改善，受託銀行向地方政府陳報時，如本報告第二節第二項討論，建議應由中央或地方政府建立統一的資訊平台加以公告，以收警惕之效。

第三項 建商及地主之房屋一起預售，其信託帳戶應如何管理？是否應要求地主也應適用查核規定？

（一）實務爭議問題

建商與地主合建分售，或地主將合建分屋部分與建商一起預售之情形，地主亦為預售屋銷售之賣方，且地主為信託契約之委託人，但現行履約擔保機制不動產開發信託之架構規範多以建商自地自建為設計，受託銀行應如何開立信託專戶處理地主之相關權益？常見地主為自然人，就銷售部分委由建商出面處理，受託銀行是否應要求自然人地主出具相關查核報告，滋生疑義。

（二）現行法令規範

依應行注意事項第 13 條規定：「會員辦理不動產開發信託業務執行履約管理，應設置信託專戶存放興建資金，並依信託契約及工程進度專款專用。」又所謂「興建資金」，按應行注意事項第 2 條第 4 款定義，是指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」，於建商自地自建或僅有建商進行銷售之情形，前述款項皆屬於建商之興建資金固無疑義；惟如有地主與建商合建之情形，包括建商與地主合建分售，或地主將合建分屋部分與建商一起預售，此時地主及建商皆為賣方之情況，買方所繳價金包括支付土地部分之簽約款，或地主銷售分得房屋買方應繳付給地主之價金，受託銀行該如何設置並管理雙方之信託專戶，該應行注意事項並未有明確規定。實務上多將地主部分另行開立地主專戶，以與建商之信託專戶加以區隔。

內政部 101 年 9 月 25 日內授中辦地字第 1016039345 號函意指謂：「合建分售之預售屋建案，地主與建商不得以不同之履約保證方式分別辦理具保」，故地主獲配之房屋如有預售亦須提供相同之履保機制，因內政部並未發佈函釋豁免，就預售戶數不多之地主仍須提供履保機制。按應行注意事項第 8 條第 1 項規定，受託銀行針對特定事項「應要求賣方

逐案就下列事項，定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告」，又按該應行注意事項第2條第3款定義：「除本注意事項另有規定僅指建方（同「建商」）外，所稱賣方指簽訂買賣契約之建方或合建雙方。」準此，該應行注意事項係要求受託銀行查核「賣方」而非「建方」。故地主作為簽訂買賣契約之賣方時，應為查核報告執行查核的對象。

（三）分析建議

因地主亦為信託契約之委託人，為避免受託銀行執行上之疑義，受託銀行就開立信託帳戶及管理事宜應與建商及地主確認，是否就地主部分設立地主專戶，並應核對與合建契約約定是否相符。一般而言，合建分屋部分如果地主有進行預售，該分屋部分屬地主權益，受託銀行應另設地主之子帳戶進行管理地主預售的款項，建商應不得動用作為工程款；如地主與建商是採合建分售方式，因地主是與建商採金錢結算，應由委託人共同確認是否需開立地主專戶及有無動用之限制，並依委託人指示及約定辦理。如經委託人共同確認地主已全權授權將銷售款作為興建資金給建商使用，則土地銷售款之專款專用管理可依建商指示動用，有關地主權益部分，建議於信託契約明文，以避免糾紛。

就地主預售款項部分，如地主為法人，應適用查核規定，並請建商需與地主一併提供受託銀行查核報告；而如地主為自然人，應注意地主是將銷售事務授權建商辦理，以及合建契約就地主預售款約定之處理方式，以區分合適之查核方式。建議在信託契約約定，就定期查核規定之遵循，應由建商一併聘請建經公司或會計師負責查核地主預售款項，並由建商負責查核結果，以避免受託銀行實務上無法取得地主出售部分款項之查核報告。

第四項 有關信託存續期間由第三人或會計師對建商定期查核，可否有

例外規定之問題

(一) 實務爭議問題

除前述本報告已分析建商之預售屋銷售及資金有異常情形，法規應調整由信託業者加強查核之情形外，以避免有一屋二賣等爭議事項，於一般情形，建商與受託機構簽訂不動產開發信託或價金信託之信託契約後，依應注意事項規定，定期請賣方出具查核報告，實務上該「定期」可能為三個月或六個月不等，惟仍有下述特殊情況，似可再進行檢討：

- (1) 預售屋建案尚未有銷售行為，並未有買方價金匯入信託專戶。
- (2) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次出具報告時有畸零月數。例如：會計師查核時點如為每年 6 月及 12 月，而於 9 月取得建物所有權第一次登記，則 7 至 9 月為畸零月數之帳戶是否毋須查核？
- (3) 於建物辦妥所有權第一次登記後，信託目的已達成，建商仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產前係視為信託存續期間，是否仍應繼續對委託人查核？

應行注意事項規範受託機構向賣方要求出具查核報告係為了確保買方所繳納之價金，就特殊情形之查核，法規或信託契約若未明確約定，部分建商可能會質疑是否有出具查核報告之必要性，而拒絕支出出具查核報告之相關成本，因而造成信託業者遵循應行注意事項之困擾。

(二) 現行法令規範

按應行注意事項第 8 條第 1 項規定：「於信託存續期間，會員應要求賣方逐案就下列事項，定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告：一、賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。二、賣方告知會員已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。」自該規定觀之，於信託存續期間，受託機構

應要求建商（賣方）定期出具查核報告，且並無例外排除其他毋庸查核之情形。

又建案完成建物所有權第一次登記後，因所有權登記款及交屋款並非法規要求應存入信託專戶之「買方所繳價金」，此外，建商如於總登完成後移轉登記前，就餘屋再有銷售行為，此時已非「預售」性質，所簽署的契約應非「預售屋買賣契約」，而為成屋買賣，依現行規範，已非履約擔保機制信託之範圍。

（三）分析建議

就前述三種情形，為避免建商拒絕支出出具查核報告之相關成本，影響信託業者之法規遵循，建議明定例外得排除出具查核報告之特定時點。於前述第一種情形，於信託契約簽訂後，尚無銷售行為時，因第三人及會計師查核主要係查核預售屋賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符或是否有遲延交付之情況，如確實無銷售行為，例如：無與代銷業者約定代銷，亦無完成預售工地之搭建，故未有買賣契約簽訂及買方價金匯入信託專戶時，建議可排除該期間之查核，待正式有銷售行為後再行查核。然而，如建商表示未有銷售行為，仍應確認是否真實，是否有隱瞞已進行銷售但未依規定將買方所繳價金存入信託專戶情形，避免遭質疑未盡受託人責任。

於第二種情形，受託銀行及建商如已完成建物所有權第一次登記時，建議可排除畸零月數之查核，加速信託財產之結算。

而於第三種情形，如受託銀行及建商已完成建物所有權第一次登記，因信託目的已完成，並進入信託財產返還與結算階段，建商之繼續銷售行為已與預售屋履約擔保之目的無涉，本研究建議於此之「視為信託存續期間」可以排除出具查核報告規定之適用。

第五項 個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋，或自然人未設公司以個人名義銷售，應如何評估賣方之內部控制及

業務展望等事項

(一) 實務爭議問題

地主與建商合建，若干情形地主與建商為關係人，彼此關係密切，例如：地主為建商之負責人或重要股東或經理人，此時，信託業者辦理預售屋履約擔保機制之信託受託人，於評估賣方之內部控制及業務展望以決定是否承接業務時，係將地主與建商合併觀察，運作上較無疑義。但若干情形，如係個人提供土地自行出資建屋出售或與建設公司合建分屋，或自然人未設公司以個人名義銷售，尤其危老或都更案件之興建案，如採取委建且擬就部份房屋採取預售作為籌措資金管道之一，該地主多為自然人，由於個人並未建立內部控制及提出業務展望，故無法供信託業者評估，就本條規定實務操作上確有窒礙難行之處。

(二) 現行法令規範

按應行注意事項第 5 條第 1 項規定：「會員辦理本業務應依據其內部作業分工相關規定取得財團法人金融聯合徵信中心有關賣方（建方）之信用資料以為適當之評估，就賣方（建方）辦理預售屋業務之經營能力、誠實信用、財務及銷售狀況、內部控制及業務展望等事項，考量是否承接及續約，並應請賣方（建方）提供資格證明文件留底備查。」準此，受託機構應於承作不動產開發信託或價金信託前，評估賣方（建方）於預售屋業務之「經營能力、誠實信用、財務及銷售狀況、內部控制及業務展望等事項」。該規定係要求評估「賣方（建方）」之事項而非僅有「建商」，解釋上亦包括地主，且地主為自然人亦屬之。

(三) 分析建議

就前開評估賣方內部控制及業務展望之規範，經本報告團隊訪談多數信託業者表示，由於實務上不論係自然人地主合建或是自然人地主自地自建之案例，皆有負責該建案之建設公司，並無遇過無建商之案例，故於評估內部控制及業務展望等事項時，仍皆以評估負責興建之建設公

司為主。

為了避免應行注意事項第5條適用上之疑義，於合建分屋情形，建議應由建設公司提出自然人之狀況進行評估，再由信託業者評估建設公司之內部控制及業務展望，且合建之情況下地主預售部分應不得動用作為工程款項，以保障買方之權益。

至於自然人自行出資建屋出售，仍會以委建方式發包建商規劃興建，此時如擬進行預售，信託業者仍應就預售屋之興設計畫、融資安排、銷售預測等評估是否合理可行，而自然人之內控制度較不明確，應就自然人之背景、信用等進行調查，確保該自然人及承辦興建者足以履行預售屋買賣契約賣方之義務，並請自然人配合提供實際承辦興建者之資格證明文件留底備查，始可以決定承接。

第六項 不動產開發信託在賣方無法依約定完工或交屋時，於受託機構擔任起造人及受託機構未擔任起造人致可供分配之信託財產有所差異問題

(一) 爭議問題

依內政部補充說明貳、一、第六點：「賣方無法依約定完工或交屋，受託機構未擔任起造人時，前點『可供分配之信託財產』指賣方交付信託買方所繳價金，經受託機構依信託契約專款專用所餘之款項。」

而第七點賣方無法依約定完工或交屋，受託機構擔任起造人時第五點「可供分配之信託財產」指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項，及受託機構就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，例如受託機構將賣方因買方所繳價金交付信託專款專用而取得對興建中工程可主張或分配之權利，惟其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

故依補充說明上開規定，不動產開發信託在賣方無法依約定完工或

交屋時，於受託機構擔任起造人及受託機構未擔任起造人時，可供分配之信託財產有所差異，且後者可供分配之內容較少，不包括興建之建物，僅有所繳價金剩餘款項。

（二）補充說明區分受託機構擔任起造人與否而差異處理之背景分析

按前開內政部之補充說明將受託機構有無擔任起造人，對「可供分配之信託財產」範圍規範不同，其背景是因履約擔保機制之不動產開發信託，僅明訂土地及興建資金應交付信託予信託業者，就建案起造人應否變更為受託銀行之名義，並無強制規定。又徵諸過往實務經驗，信託業者經常與建築經理公司搭配，由建經公司擔任起造人及興建中建物之受託人，於建物興建完成後，建經公司依與委託人間之建築經理服務契約暨信託契約，以起造人名義依土地登記規則規定辦理建物所有權第一次登記，而成為建物之受託人。故補充說明貳、一、第三點規定，要求「賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，向買方明確告知建案之起造人、建物受託機構之名稱及聯絡方式...」。

補充說明立法之時考量受託機構未擔任起造人，一般而言，亦非屬興建中建物之受託人，故發生賣方無法依約定完工或交屋時，對於受託機構未擔任起造人之情形，認為興建中建物或工程恐另有受託人（建經公司）所有，非屬受託銀行掌控而可以辦理分配之「可供分配之信託財產」。

於補充說明立法之際，依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款就申請建物所有權第一次登記，明定「申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件」，該時實務上均是以起造人為登記權利之主體，並以之登記為所有權人，受託機構非起造人時難以登記為建物之受託人，故認為受託機構有無擔任起造人，信託財產之範圍不同，「可供分配之信託財產」內容亦有不同。

（三）法規調整方向建議

履約擔保機制上路後，經各界討論，內政部 102 年 1 月 3 日發布內授中辦地字第 1016652591 號函釋謂：「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。」故上開函釋已釐清，不動產開發信託案件，就委託人與受託人於信託契約中已明文約定受託人得為第一次所有權登記之申請者，即可以信託契約作為證明文件，辦理建物所有權第一次登記。故對於全案興建資金交付信託之情形，受託機構縱未擔任起造人，亦可依信託契約約定檢具文件辦理建物所有權第一次登記，而為建物之受託人。

故起造人與辦理建物所有權登記之主體已脫鉤，且依現行實務見解，興建新建築物，乃建築物所有權之創造，非因法律行為而取得，該新建築物所有權應歸屬於出資興建人，不待登記即原始取得其所有權，與該建物行政管理上之建造執照或使用執照之起造人名義誰屬無涉（參最高法院 101 年度台上字第 127 號判決）。故「可供分配之信託財產」即無再以受託機構是否擔任起造人，作為區分之必要。於受託機構未擔任起造人之情形，對興建中工程，亦可能依不動產開發信託契約約定，屬賣方交付信託之興建資金（含買方所繳價金）因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，不僅限於信託專戶專款專用所餘款項。故縱使有建經公司擔任起造人之案件，仍可明定受託銀行作為興建中及興建完成建物之受託人。

基此，建議補充說明不須再區分受託機構有無擔任起造人使「可供

分配之信託財產」內容不同，該第六點之規定可予刪除。

第七項 不動產開發信託與價金信託二種信託擔保機制應提供予買方之文件不同問題

(一) 實務爭議問題

履約擔保機制採不動產開發信託者，依應記載及不得記載事項第壹部分第七點之一之規定，賣方與買方簽訂預售屋買賣契約時，須提供之證明文件為「不動產開發信託之證明文件或影本」；採價金信託者，賣方應提供予買方之文件則為「信託契約影本」，二者要求不同。實務上，賣方採不動產開發信託機制者，賣方所提供予買方之文件，可能為信託證明文件或契約摘要；採價金信託契約機制者，提供之信託證明文件亦類似，若干案件賣方未提供完整信託契約影本給買方查閱。

(二) 現行法令規範

應記載及不得記載事項第壹部分第七點之一，規定「不動產開發信託…賣方應提供…信託之證明文件或影本予買方」。「價金信託…賣方應提供第一項之信託契約影本予買方」。基於該規定，補充說明貳、一、第三點規定，要求採用不動產開發信託之賣方應「提供信託之證明文件或影本予買方查閱」。

現行規定將二者區別之理由，是考量不動產開發信託機制較價金信託機制複雜，包括建商自備款及銀行融資款項事務，並非僅單純約定買方所繳價金事宜，故該信託應揭露予買方之事項，係僅與買方相關之信託條款，故僅要求賣方提供信託證明文件或影本予買方。相較之下價金信託僅處理買方所繳價金交付信託之事項，故規範可提供完整之信託契約影本予買方。

(三) 分析建議

由於無論係價金信託契約或係不動產開發信託契約中相關商業條

款未必需要全數揭露予預售屋買方，建議統一改為提供信託證明書或信託契約影本予買方，就應記載及不得記載事項第七點之一價金信託部分，建議修改為「賣方應提供第一項之信託之證明或影本予買方。」以統一價金信託契約及不動產開發信託契約之標準。

第八項 內政部不動產成交案件實際資訊申報登錄新制，於不動產開發信託案件興建完成後，信託業者受指示進行過戶時之申報義務人疑義

(一) 實務爭議問題

因應《平均地權條例》等法規之修正，實價登錄 2.0 新制於 110 年 7 月正式上路，不動產買賣申報登錄責任將改由買賣雙方於申請買賣移轉登記時一併申報登錄。依《平均地權條例》第 47 條第 1 項及第 2 項規定：「(第一項)土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。(第二項)權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊(以下簡稱申報登錄資訊)。」又《不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法》第 3 條第 1 項規定：「不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。」而在預售屋買賣並採行不動產開發信託作為履約擔保機制之情形，於房屋興建完成並辦理建物所有權第一次登記後，此時受託機構因信託關係成為建物及坐落土地之受託人，建商及地主為委託人(如有建經公司搭配，亦可能安排建經公司成為完工後建物登記之受託人)，此時因信託目的完成，信託關係消滅，建物及土地應即塗銷信託並過戶給買方，如後續委託人指示受託機構將建物或土地直接移轉予承購戶時，內政部援引平均地權條例及法

務部向來認為依信託法規定，受託人為財產之管理人，且公契上是由受託人作為義務人過戶給買方，前開平均地權條例規定所稱「義務人」似為不動產名義上之登記所有權人即受託人。然而不動產買賣之實際資訊係由委託人與買方締約及掌握相關文件，受託機構亦無參與建商在預售屋銷售時的實價登錄資訊，受託人僅是辦理事務（指示）信託，無法完全掌握申報內容之正確性時，將造成受託機構有被主管機關裁罰之風險。

（二）分析建議

預售屋賣方辦理履約擔保機制不動產開發信託，均是符合現行內政部頒布之定型化契約應記載及不得記載事項及補充說明之相關規定，受託機構之角色僅在於開發過程中進行產權及資金控管，執行履約管理，確保興建資金按工程進度專款專用。受託機構雖成為興建完工後土地及建物之受託人，但有關開發興建及房屋銷售事宜均由委託人（建商即賣方）自行辦理，不動產信託之受託人包括信託業者及建築經理業者並未參與預售屋買賣契約簽訂過程，此觀現行預售屋銷售資訊亦須辦理實價登錄，雖已辦理不動產開發信託，預售屋之實價登錄資訊之登錄義務人即為實際銷售之建商（委託人）。故預售屋成交之資訊僅能由委託人提供，如委託人提供不實資訊或未告知買賣契約變更之資訊，受託銀行亦無法查知資訊之真正性，則在平均地權條例尚對申報資訊不實之情形課予罰則之情形下，使受託銀行負擔此義務並承擔受罰風險，顯不合理。

再者，預售屋成交案件之申報登錄之資訊既主要源自預售屋買賣契約，則預售屋買賣雙方作為契約當事人，對於各項交易條件當屬知之最詳，於後續申請買賣移轉登記時，該賣方屬於信託登記之委託人，本即願意承擔申報義務，則由買賣契約雙方作為申報登錄之義務人，並透過預售屋買賣雙方就成交資訊相互勾稽確認，更可提升資訊正確性，減少申報登錄不實情事，符合平均地權條例之修正精神。

綜上，建議內政部應修改平均地權條例或發佈相關函釋，就受託人於信託目的完成僅是辦理事務（指示）信託情形，將實價登錄之義務人

明確規定為原委託人即不動產之真正賣方（建商、地主），以提升資訊正確性，並避免信託業者承擔不合理之風險。

第九項 應行注意事項之其他建議調整和補充

除前述各項實務問題所提及之條款外，參考信託業者訪談所提及之實務操作建議，為便利履約擔保信託案件實務上之執行，就現行應行注意事項亦有以下部分建議可以併同檢討及調整：

- （一）現行應行注意事項第 6 條第 2 款規定「二、賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。」，惟實務上建商基於便利性，多數會以買方姓名及購買樓別方式歸納整理契約，且目前預售屋實際資訊申報亦要求申報人填寫建物座落，賣方應有相關資訊可彙整提供予受託機構。

為便利受託機構與建商核對相關價金明細並可核對申報資訊，爰建議應行注意事項第 6 條第 2 款建議修正為「二、賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號、**建物座落**及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。」

- （二）實務上建商因故終止建案進行或與地主終止合作的情形亦屬常見，惟現行應行注意事項並未針對信託契約合意終止情事進行規定，倘該建案尚未開始預售或賣方已與全部預售屋買方解除買賣契約時，應允許委託人與受託機構合意終止信託契約。

建議可於應行注意事項中新增信託契約雙方合意終止信託契約之情形，並於條文中載明得合意終止之情事，如「建商自地自建或是與地主合建，如有下列情形，建商與地主可共同指示並經受託人同意終止信託：1.因故不進行開發（例：房市不佳、建商與地主解除合建契約等），經建商與地主出具無預售之聲明書。2.無

預售（例：未開始預售、賣方有預售但已與全部買方解除預售屋買賣契約並完成退款），經建經公司或會計師出具查無預售情形或已完成退款之查核報告」。

- （三）建商於建案進行中因為變更融資機構，於預售屋履約擔保採不動產開發信託機制者，實務上可能有更換受託機構之需求，然而實務上因各家信託業者內部政策之不同，新受託銀行如未能掌握建商所交付前一受託銀行的資料或建商提供的資訊不完整，間接造成新受託銀行日後管理及查核之困擾。

因此，為便利新受託人建檔買方資料及釐清受託金額與買方權利之責任，建議應行注意事項第 10 條第 2 項修正為「前項第一款所稱賣方已向會員提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，及第二款所稱新受託人承諾接續履行信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含原信託契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分，且賣方及原受託人應協助提供最新預售屋銷售明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件以利新受託人明確買方受益權利。如以原信託契約終止，與新受託人簽訂信託契約方式辦理者，亦同。」

第三章 結論

綜觀前開整理之各類實務運作問題和本研究之分析建議，有關預售屋履約擔保機制之「不動產開發信託」及「價金信託」其通盤檢討所涉層面甚廣，實務運作問題環環相扣，涉及賣方（建商及地主）、買方及信託業者三方面的權利義務規範，由前述討論可知，僅透過修改信託公會之自律規範並無法完全解決目前預售屋履約擔保機制所生之問題，部分問題需與內政部及行政院消保會進行討論，同步修改內政部之補充說明及應記載及不得記載事項或買賣契約範本，始能達到一致性規範。

再者，部分實務問題涉及實價登錄及地政登記之問題，甚或整合平台進行資訊揭露之規劃，亦需待內政部內部研議，發佈函釋或修法改善，或地方政府配合。更有部分實務問題涉及其他主管機關就法律之解釋及執行問題，包括稅務機關就土地增值稅優惠稅率適用之解釋、法務部就信託法之解釋認定，甚或司法機關對受益權或信託財產之強制執行問題，就相關問題之解決與改善仍需與其他行政機關進行溝通以完備預售屋履約擔保機制，並非一蹴可幾。

而預售屋履約擔保機制下，部分實務問題之產生，係肇因於資訊不對稱或不透明，信託業者對建商預售屋銷售狀況及買賣價金收取情形，主要是仰賴建商自行整理的明細資訊，如能建立整合平台包括實價登錄之資訊，便利信託業者及買方核對銷售內容及款項匯入狀況，及時掌握異常情況或由買方向信託業者通報，可以減少許多一屋二賣所產生之爭議。而前述部分假買賣真借貸之安排，因建商與金主間之買價通常較市價為低，可以預期在預售屋實價登錄機制實行後，建商為了避免影響實際之銷售價格，可能會減少透過此一安排進行資金調度，減少此一問題所生之爭議。

履約擔保信託機制之實務問題龐雜，根據本所對信託業者之訪談，

不同信託業者面對之實務問題不盡相同，採取之因應措施亦有不同，部分信託業者可以透過建置系統產出報表或警示方式進行管控，部分信託業者係透過與營業單位之融資搭配或與融資機構合控動撥進行風險控管，信託業者所配置處理預售屋履約擔保案件之人力亦有所不同。是以，縱就同一規範之執行，不同信託業者亦會考量不同因素，包括處理經驗、內部規範甚或與對客戶之瞭解程度而有所調整，部分信託業者之執行經驗，亦無法一體適用於全數之信託業者，故法規調整方向實非容易，仍待與各界討論以尋求共識，以下茲將本文建議總結為四個修法面向芻議：

(一) 修改應行注意事項

公會自律規範之修改係短期內信託業者較易達成之目標，本報告建議可先從此處著手，並由信託業者透過信託契約要求與建商共同遵循，以期盡快解決實務上履約擔保之問題。

1. 買方所繳價金之動支

就不動產開發信託興建資金中有關買方所繳價金之專款專用範圍，修改與現行價金信託之範圍一致，即規範信託業者應將買方所繳價金設立獨立之買方所繳價金專戶，並限定該專戶僅能支應「有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用」；另外就動支時點部份，為提升預售屋履約擔保機制之保障功能，本報告就不動產開發信託中買方所繳價金專戶之動支時點與限制，提出下列不同方案以供公會與內政部討論及思考：

1. 甲案：於建物取得使用執照前，不得動支。
2. 乙案：於建物完成全部樓板申報前(約佔整體工程進度6成)，不得動支。
3. 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。

價金信託之動支時點亦建議參考買方所繳價金專戶採用之方

案，一併調整，或採取更嚴格之方案。惟是否延後動用時點或保留一定成數，因對建商之資金調度及預售屋市場影響較大，仍須與內政部討論。

鑒於此一修正建議涉及內政部之補充說明文字，建議應併同進行調整。

2. 對建商之加強查核措施及爭議款項數額暫停動用

搭配我國實價登錄 2.0 新制業於 110 年 7 月 1 日施行，現行的定期查核可增加核對預售屋實價登錄申報之資料，確認受託銀行所取得之買賣契約影本、收取之價金是否與申報之售價、日期和銷售資訊相符。另外，信託業者應於發現建商之財務狀況惡化或有異常及特殊狀況時，除得依應行注意事項請賣方建商提出說明及改善方案外，並建議得要求建商於一定期間內提供新的查核報告予受託機構。

對於符合特徵之異常款項，信託業者應請賣方提出說明，賣方未說明或解決者，信託業者應公告於查詢網站並陳報目的事業主管機關，就該筆爭議款項之數額亦得暫停動用。另信託業者接獲買方書面通知與賣方就買賣契約發生糾紛時，亦得判斷將爭議價金之數額暫停動用。

3. 價金收取規範

為避免一屋二賣重複收取價金，或買方價金繳付未直接存入信託專戶而產生爭議，原則信託期間內買方所繳價金應全數直接匯入信託專戶，但考量於銷售實務上，買方支付訂金時尚未簽約，且可能以信用卡等不同方式支付以爭取時效，故訂金應可容許由建商於收受訂金後一定期日內交付信託；其餘簽約款、開工款及各期款等買賣價金，則應規範由買方依買賣契約約定直接匯入指定之信託專戶。

是以，建議修正應行注意事項規定，除訂金應至遲於賣方收取後七個營業日內交付信託外，賣方應與買方約定於信託存續期間內，買方所繳納之其餘價金（包含簽約款、開工款及各期工程款，不包含所有權登記款及交屋款）皆應直接匯（存）入信託專戶，不得逕向賣方繳付。

4. 查核報告之出具

為避免特定情形下，建商拒絕支出出具查核報告之相關成本，影響信託業者之法規遵循，建議明定例外得排除出具查核報告之特定時點如下：

一、 預售屋建案尚未有銷售行為，且未有買方價金匯入信託專戶

於信託契約簽訂後，如可確認建案尚無銷售行為時，建議可排除該期間之查核，待正式有銷售行為後再行查核，可減少不必要之查核成本。

二、 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次出具報告時僅餘畸零月數

受託銀行及建商如已完成建物所有權第一次登記時，建議可排除畸零月數之查核，加速信託財產之結算。

三、 於建物完成所有權第一次登記後，信託目的已達成，建商仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產

由於此段期間係「視為信託存續期間」，但實際上，受託銀行及建商已完成建物所有權第一次登記，信託目的已完成，並進入信託財產返還與結算階段，建商之繼續銷售行為已與預售屋履約擔保之目的無涉，故建議排除出具查核報告規定之適用。

5. 其他應行注意事項之修正建議

於應行注意事項中得新增雙方合意終止信託契約之情形，並配合修改信託契約之約定，建議可新增：「建商自地自建或是與地主合建，如有下列情形，建商與地主可共同指示並經受託人同意終止信託：1.因故不進行開發（例：房市不佳、建商與地主解除合建契約等），經建商與地主出具無預售之聲明書。2.無預售（例：未開始預售、賣方有預售但已與全部買方解除預售屋買賣契約並完成退款），經建經公司或會計師出具查無預售情形或已完成退款之查核報告」之規定。

而就建商整理交付信託之明細內容供信託業者核對者，現行法規要求賣方依契約編號整理交付信託之價金明細，可再增加以預售樓別作為識別，以符合實務上常見之方式，爰建議應行注意事項第6條第2款建議修正為「二、賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號、建物座落及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。」

另建商於建案進行中因為變更融資機構，於預售屋履約擔保採不動產開發信託機制者，實務上可能有更換受託機構之需求，為便利新受託人建檔買方資料及釐清受託金額與買方權利之責任，建議應行注意事項第10條第2項修正為「前項第一款所稱賣方已向會員提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，及第二款所稱新受託人承諾接續履行信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含原信託契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分，且賣方及原受託人應協助提供最新預售屋銷售明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件以利新受託人明確買方受益權利。如以原信託契約終止，與新受託人簽訂信託契約方式辦理者，亦同。」

（二）修改信託契約範本

根據現有之實務案例，受託機構和建商間之權利義務關係可能因信託契約並未明確約定而產生爭議，爰建議一併修訂信託契約範本：

1. 為避免受益權遭查封時，不動產開發信託之受益權歸屬買方機制無法實際適用，建議增設一返還買方所繳價金專戶內剩餘款項之機制，即於補充說明及信託契約中明訂，如發生建案確定無法完工之特定事由而信託關係消滅時，賣方同意受託銀行應自行結算買方所繳價金專戶之剩餘款項，並將剩餘款項依各買方所繳付至信託專戶之比例返還買方。
2. 受託機構常於返還信託財產時被買方認為未經查證即配合建商，屬故意損害買方或第三人利益之行為而衍生糾紛。故建議信託契約範本可增加約定，於第三人對信託財產之移轉有爭議時，建商應依受託機構要求提出澄清或說明，受託機構亦得將信託財產返還建商，由建商自行釐清爭議。
3. 為避免視為存續期間費用支出之爭議，建議於信託契約範本明訂，信託專戶之金額如不足以扣抵相關稅捐、費用或負擔債務及所受損害之補償時，視為受託人對信託財產有處分權，委託人就受託機構處分信託財產之結果不得異議。
4. 在信託契約範本約定，就定期之查核規定適用，地主為自然人時，應由建商一併聘請建經公司或會計師負責查核地主預售款項，並由建商負責查核結果，以避免受託機構實務上無法取得地主出售部分款項之查核報告。
5. 在信託契約範本約定載明得合意終止之情事，如「建商自地自建或是與地主合建，如有下列情形，建商與地主可共同指示並經受託人同意終止信託：1.因故不進行開發（例：房市不佳、建商與地主解除合建契約等），經建商與地主出具無預售之聲明書。2.無預售（例：未開始預售、賣方有預售但已與全部買方解除預售

屋買賣契約並完成退款)，經建經公司或會計師出具查無預售情形或已完成退款之查核報告」。

(三) 與內政部及行政院消保會討論修改補充說明、應記載及不得記載事項及買賣契約範本

除前述應行注意事項之調整外，部分實務問題需配合調整補充說明及預售屋買賣契約，茲整理以下幾點以利後續進一步與內政部討論研議：

1. 買方所繳價金之動支

參考前述修正應行注意事項之段落，就買方所繳價金之動支，內政部之補充說明建議亦應併同調整。

2. 限制買方價金應直接匯入信託專戶

除參考前述修正應行注意事項段落，調整價金之付款方式外，另建議修改買賣契約範本，載明未直接匯入信託專戶之價金不受預售屋履約擔保機制之保障，使買方清楚知悉其應直接將價金匯入信託專戶。

3. 繳款查詢方式之通知

依現行規範，賣方雖於買賣契約已記載買方應於繳款後自行查詢及查詢網址及途徑，但預售屋興建時間較長，買方嗣後繳款時可能未再注意查詢，爰建議補充說明可新增賣方通知買方繳納各期款項時，應於繳款通知書再重行提醒及告知買方於當次繳款後應自行於網頁查詢之通知義務。

建議於補充說明中擴增賣方通知買方上網查詢繳款紀錄之義務，補充說明貳、一、(二)可規範為：「賣方應於簽訂預售屋買賣契約及通知買方繳納各期款時，告知買方網頁之查詢方式...」。

4. 建立買方之通知義務

因買方於信託機制下之配合義務僅有依賣方告知之網頁查詢，自行了解交付信託之價金明細及相關資訊及同意將買方個人資料及買賣契約資料提供與信託業，但就買方與賣方間之特殊約定，目前並未建立買方通知受託機構之機制，為使信託業者得以及時掌握資訊，核對或查核建商有無買賣價金未進信託專戶或一屋二賣之情形，建議修改補充說明及買賣契約範本，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。

相對而言，買方若違反通知規定時，其亦不能主張受託機構未就賣方進行查核或管理上有疏失。惟法規於要求買賣契約增訂買方告知義務之同時，應注意受託機構網頁資訊應清楚且容易查詢，並提供明確的通知管道及方式（電子郵件或網頁設置買方通知專區），讓買方易於通知受託機構，避免難以執行。

5. 賣方發生特定事由無法完工交屋而信託關係消滅時，買方所繳價金專戶之餘額優先歸還買方

同前所述，為避免受益權一旦被查封，賣方受益權即無法歸屬買方，賣方同意於賣方無法完工或交屋時，買方所繳價金專戶結算後如有剩餘，應由受託銀行將餘額依買方所繳價金之比例返還買方，內政部之補充說明建議亦應併同調整。

6. 信託期間之塗銷信託或辦理委託人間之土地移轉

不動產開發信託作為履約擔保機制，須將土地交付信託，地主與建商合建分屋時，一般情形是於建物興建完成並辦理建物第一次所有權登記時，建商與地主依分得比例進行房地互易，並就互

易後的結果依信託契約登記為信託財產。但地主有時基於稅務安排或與建商間之特殊約定，而有將部分土地於總登前過戶給建商之需求。

一般而言，為避免相關風險，於信託期間內辦理信託土地之塗銷返還或移轉，除了屬於確保建案完工所需之信託目的外，不應同意委託人要求在預售屋辦理總登記前將土地塗銷信託進而過戶予建商之安排。然如有特殊情形確實有需要配合地主與建商要求辦理委託人間之土地移轉，建議應直接於補充說明中明定解除信託之要件及方式，例如：限定只能於建案工程進度進行正常，建商並無信用、財務與業務不良或異常情形下，由受託人依指示直接過戶給建商並以連件方式交付信託，以降低解除信託時之干擾因素與風險。

7. 建商增加貸款額度之辦理方式

如建商之增貸需求，係為了預售屋興建工程所需，且有利於預售屋完工，倘建商因資金不足而找外部債權人或金主，可能使建案更複雜；如原融資銀行同意辦理增貸，並經受託銀行評估解除信託後受其他建商債權人查封之風險不高時（建案興建正常，建商之信用、財務及業務並無不良或異常情形），且受託銀行得以控管增貸之資金確實作為興建資金並撥入信託帳戶，使興建資金更充足，則該增貸目的確實符合信託契約所約定確保建案順利興建完工之目的，現行應行注意事項第7條第6款亦已明定「不得於契約約定『俟賣方融資債務清償或經融資機構同意後始得依賣方指示過戶與買方』等類似約款」，增貸應不會損害買方權益。建議可與內政部商討，於補充說明中可例外排除符合一定條件之建商得為了增貸，就已辦理抵押設定之土地得以連件方式解除信託增設抵押權融資金額，再設定信託予受託銀行。

8. 可供分配之信託財產不以受託機構有無擔任起造人而異

依內政部補充說明貳「不動產開發信託」第六點：賣方無法依約定完工或交屋，受託機構未擔任起造人時，前點「可供分配之信託財產」指賣方交付信託買方所繳價金，經受託機構依信託契約專款專用所餘之款項，是以，依現行規範，不動產開發信託在賣方無法依約定完工或交屋時，於受託機構擔任起造人及受託機構未擔任起造人時，可供分配之信託財產有所差異。

參照內政部現行函釋，起造人與辦理建物所有權登記已脫鉤，不動產開發信託案件，就委託人與受託人已於信託契約中明文約定受託人得為第一次所有權登記之申請者，即可以信託契約作為證明文件，辦理建物所有權第一次登記，故補充說明貳、一、「不動產開發信託」部分第六點、第七點「可供分配之信託財產」即無再以受託機構是否擔任起造人，作為區分之必要，該第六點之規定可予刪除，以避免於受託機構擔任起造人及受託機構未擔任起造人時所生之差異。

9. 提供予買方之信託證明

履約擔保機制採不動產開發信託者，依應記載及不得記載事項第壹部分第七點之一之規定，賣方與買方簽訂預售屋買賣契約時，須提供之證明文件為「不動產開發信託之證明文件或影本」；採價金信託者，賣方應提供予買方之文件則為「信託契約影本」，二者要求不同。

惟無論係價金信託契約或係不動產開發信託契約中相關商業條款未必需要全數揭露予預售屋買方，建議統一改為提供信託證明書或信託契約影本予買方，就應記載及不得記載事項第七點之一價金信託部分，建議修改為「賣方應提供第一項之信託之證明或影本予買方。」以統一價金信託契約及不動產開發信託契約之標準。

(四) 其他待內政部修法、發佈函釋或與其他主管機關討論之待釐清事項

1. 實價登錄義務人

因應《平均地權條例》等法規之修正，實價登錄 2.0 新制於 110 年 7 月正式上路，不動產買賣申報登錄責任將改由買賣雙方於申請買賣移轉登記時一併申報登錄。內政部援引平均地權條例及法務部向來認為依信託法規定，受託人為財產之管理人，且公契上是由受託人作為義務人過戶給買方，前開平均地權條例規定所稱「義務人」似為不動產名義上之登記所有權人即受託人。然而不動產買賣之實際資訊係由委託人與買方締約及掌握相關文件，受託機構亦無參與建商在預售屋銷售時的實價登錄資訊，受託人僅是辦理事務（指示）信託，無法完全掌握申報內容之正確性時，將造成受託機構有被主管機關裁罰之風險。

為此，建議內政部應修改平均地權條例或發佈相關函釋，將實價登錄之義務人明確規定為原委託人即不動產之真正賣方（建商、地主），以免受託機構擔負不合理之風險，由賣方申報亦可提升資訊正確性，減少申報登錄不實情事，符合平均地權條例之精神。。

2. 委託人拒絕塗銷信託

不動產開發信託之建物已完工並辦妥建物第一次所有權登記，信託目的完成，受託銀行應依委託人指示將信託財產塗銷信託登記返還委託人或移轉予委託人指定之買方，信託帳戶如有餘額應辦理結算事宜，然實務上仍有若干情形造成信託無法結清。因土地登記規則規定，塗銷信託登記原則上須由權利人會同受託人辦理，受託人無法單獨為之，造成在信託目的確已完成，但委託人拒絕配合辦理塗銷信託登記時，信託關係無法終結。

可與內政部討論是否修改土地登記規則，在信託目的確已完成，但委託人拒絕配合辦理塗銷信託登記之情況，得由受託人單方申請辦理塗銷信託登記，逕將土地回復為委託人所有，再由地主及建商自行依合建契約關係解決其等內部紛爭，避免信託關係久懸未決。

3. 土地增值稅優惠適用時點

現行實務上，如地主欲使用一生一次或一生一屋之自用住宅土地增值稅優惠，是以使用執照核發時點作為區分而有不同，地主於取得使用執照後出售土地，即以新建房屋實際使用情形所占土地面積比例且辦竣戶籍登記始能適用優惠。

而現行實務上，地主或建商為適用土地增值稅優惠由受託機構先解除信託並於過戶後再設定信託之方式，乃因現行對土地增值稅優惠需於使用執照取得前始適用之解釋及需求有關，為保護預售屋買方之權益，建議可一併與內政部討論，並向稅務機關爭取，就不動產開發信託案件，地主因辦理預售屋履約擔保情況已將土地交付信託，於合建前已有戶籍登記，因合建房地互易而使原設籍土地分成為多戶情形，亦可延後優惠稅率之適用時點，以避免解除信託後土地遭到查封。

(五) 統一查詢入口平台之建置

參考現有的實價登錄平台，內容包括預售屋交易的實價登錄資訊，供買方確認刊載之交易條件與實際交易是否相符，以及地方政府建立之不動產交易資訊的網站，其內容包括不動產業者查詢、預售建案契約管理，網站連結內政部預售建案的申報與查詢，以及預售屋建案的履約擔保機制等。搭配我國目前數位政府政策，應進一步思考以便民、有效的方式提供有關履約擔保機制資訊，以落實消費者保障機制。

初步構想係可優化現有之查詢機制並由內政部規劃建立統一查詢

入口平台，並就既有平台規劃整合系統，以臺北市建置之地政雲為例，可於現行查詢預售屋建案資訊之頁面增加該案預售屋價金繳款查詢之網站連結，預售屋買方得較容易查詢目前之繳款情況。

如在受託銀行發現建商未依規定將所收取之買方款項匯入信託專戶之情形，經受託機構催告而建商仍未改善者，受託機構於向地方政府陳報後，建議亦得由主管機關於此統一查詢入口平台加以公告，以達警惕之效。

另就買方通知義務部分，建議可於平台增加買方通知受託機構異常情況及特殊約定之上傳頁面，使受託機構得即時知悉。另就受託機構核實之異常情況，彙整有關建案或建商之警示資訊，使預售屋買方及其他受託機構均易於比對交易資訊，減少建商造假或惡意欺瞞之機會。

此外，預售屋交易統一平台亦可提供整合法規資訊之功能，進行法規之宣導，強化預售屋買方對自身權利義務及履約擔保機制之正確認識，避免因為對履約擔保機制有錯誤認知，而對信託業者訴訟或糾紛不斷。

附件一：履約擔保機制不動產開發信託爭議之實務判決彙整表

製表日：110年9月27日

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|---|--|--|---|
| 1 | 前手買方所繳價金未存入信託專戶，受託銀行依建商指示過戶給資產管理公司，買方因此主張受託機構未盡注意義務而應負損害賠償責任。 | 臺灣新北地方法院 107 年度重訴字第 261 號 民事判決 (108.8.6) | <p>(1) 本案原告為預售屋買方，被告為受託銀行。預售屋買方未將買賣價金直接匯入信託專戶，而是匯入賣方之戶頭，又賣方並未將該筆價款依照買賣契約書之規定交付信託，致原告所繳之買賣價金自始未進入信託專戶。</p> <p>(2) 嗣後受託銀行依賣方指示將系爭建案之不動產移轉予鼎麗資產公司，導致原告既無法取得所買系爭房地之產權。</p> <p>(3) 原告認為按其所簽之土地預定買賣契約書及房屋預定買賣契約書，對於買賣價金均未要求一定要匯入信託專戶，直接繳入賣方或其指定之銀行專戶亦為可行，並主張受託銀行明知系爭建案有 35 戶款項並未匯入信託專戶，卻未進行查核及要求賣方將買方所繳價金存入信託專戶，受託銀行本身即有疏失，因此，按民法第 184 條第 2 項向受託銀行請求損害賠償。</p> <p>(4) 法院認為，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由賣方與承購戶自行協商。原告既無將其所繳納之買賣價金匯至信託專戶，其依土地、房屋預定買賣契約書所繳付之買賣價金即非信託財產，且原告既已審閱過前開</p> | <p>(1) 建案：京都大觀 (後改名：one@臺北) (已完成建物總登)</p> <p>(2) 委託人：天強建設股份有限公司 (109.2.14 已被命令解散)</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|--|--|---|---|
| | | | 買賣契約書，而知悉契約附件內容，仍簽立該買賣契約書，且依賣方指示將買賣價金匯至系爭帳戶內， <u>自應承擔其未將買賣價金匯至系爭信託專戶之風險，難認被告板信銀行有何故意過失侵害原告權利之行為，或違反保護他人法律之行為。</u> | |
| 2 | 建商以預售房地作為金主(買方)之擔保，建商偽造權利轉讓書，指示受託銀行將預售屋買方權利更改為後手租賃公司，前手買方主張權利受損。 | 臺灣士林地方法院 108 年度訴字第 92 號刑事判決 (109.6.18) 附帶民事對建商董事長請求損害賠償：臺灣士林地方法院 109 年度重訴字第 364 號判決 (109.10.30) | <p>(1) 被告為建設公司負責人，因偽造文書等案件經檢察官提起公诉，本刑事判決認定被告涉犯行使偽造私文書罪、詐欺取財罪、使公務員登載不實文書罪，應執行有期徒刑 5 年 2 月。受託機構係按委託人之指示行事，受託機構之員工經認定無犯罪嫌疑，經不起訴處分確定。</p> <p>(2) 被告以建案的預售房地權利作為其對於前手買方之借款擔保，並簽立借款協議書，約定若被告未還款，前手買方即取得系爭預售房地之單獨所有權。前手買方亦已將款項匯入專戶。</p> <p>(3) 被告嗣後未經前手買方同意，將同一預售房地權利作為後租賃公司的借款擔保，且偽造前手買方的印文製作權利轉讓契約書，復將權利轉讓書提示予受託銀行，指示受託機構將前手買方之個人資料改為後手租賃公司。租賃公司已將款項匯入信託專戶。</p> <p>(4) 受託銀行信託部員工證稱針對辦理建商所指示的預售房地權利轉讓事宜，只須核對運用指示函上的建商印文是否與其在受託機構原留的印文相符即可，無庸核對運用指示函</p> | <p>(1) 建案：十二章 (未取得使用執照)</p> <p>(2) 委託人：佳達開發建設有限公司 (107.11.5 已破產)</p> <p>(3) 補充：該建案興建至結構完成時，由租賃公司代償原向銀行之融資，受託銀行亦進行變更。建商向繼受之受託銀行指示原買方(六戶)權利由租賃公司繼受。建商進入破產程序後，租賃公司(抵押權人)已將不動產拍賣。</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|---|---|--|---|
| | | | <p>附件權利轉讓契約書上前手買方之印文。</p> <p>【補充：受託機構實際上亦已對於權利轉讓書之前手買方印文進行核對，惟該印文為建商偽造而難以辨識。】</p> <p>(5) 法院認被告以偽造私文書並持以行使佯稱可提供系爭預售房地權利作為擔保，向後手買方借款，顯屬施用詐術之行為，並致後手買方誤信其等對建商的借款債權將可獲得足夠擔保，所以同意並交付借款。是核被告所為，犯刑法行使偽造私文書罪及詐欺取財罪。</p> <p>(6) 附註：檢察官認<u>受託銀行員工並無詐欺取財、偽造文書等犯罪嫌疑</u>，故於2018年6月6日為<u>不起訴處分確定</u>。</p> | |
| 3 | <p>預售屋買方（金主）提出建商的指示書，受託機構依委託人指示塗銷土地信託登記，將系爭房地返還予建商，建商再將房地過戶予後手買方，前手買方（金主）對受託機構起訴請求損害賠償。</p> | <p>臺灣臺北地方法院 108 年度金字第 83 號民事判決（109.9.9）</p> | <p>(1) 原告為預售屋買方租賃公司；<u>被告為受託銀行</u>。</p> <p>(2) 原告已依買賣契約將 1000 萬元匯入信託專戶，並主張其已取得建商的指示書，故認建商顯已將受託銀行於信託目的完成時應移轉登記系爭房地之受領權利改由原告受領，被告受託銀行應直接移轉預售屋予原告而非建商。原告主張被告塗銷土地信託登記並返還信託財產予委託人之行為係幫助建商為欺騙及脫產等行為，違反善良管理人注意義務，故依信託法第 23 條及民法相關規定向被告請求債務不履行及侵權行為損害賠償。</p> <p>(3) 建商發函受託銀行聲明被告只能依建商之書面指示，不能依第三人指示，故被告受託銀行抗辯，依據信託契約其僅能按委託人之指示返還不動產，而其皆係按信託契約約定為</p> | <p>(1) 建案：汐寶之星 （已完成建物總登）</p> <p>(2) 委託人：楊城建設股份有限公司 （108.11.1 已解散）</p> <p>(3) 補充：本件原告租賃公司為金主，其 5 戶之買價僅約市價 6 成，租賃公司有將價金匯入信託專戶。建商未還款並再賣給後手買方，並過</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|--|--|--|---|
| | | | <p>返還。</p> <p>(4) 法院認為被告受託銀行遵守與建商間之契約義務，無侵權情事，駁回原告之請求。</p> | 戶給後手買方。 |
| 4 | 建商與買方對於價金繳納方式另有約定，致買方所繳價金皆未進入信託專戶。買方於建商倒閉而代償建商債務後，代位請求房地過戶，並對各方請求連帶損害賠償。 | <p>臺灣臺中地方法院 103 年度消字第 2 號民事判決 (106.6.1)</p> <p>(本件已上訴，目前繫屬臺中分院 108 年度全字第 13 號)</p> | <p>(1) 原告為預售屋買方；被告包括建商、地主、<u>受託銀行</u>及建經。</p> <p>(2) 本件受託銀行依判決結果應配合完成移轉房地予委託人，至原告請求受託銀行負擔損害賠償責任部份，法院認為無理由。</p> <p>(3) 本件受託銀行亦同時為融資銀行，原告亦已代償建商及地主積欠融資銀行之款項，法院認<u>信託契約已因原告以利害關係人之地位代償而完成信託之目的及本旨，依信託契約，各該信託契約之委託人得依約予以終止，但因委託人怠於行使權利，則原告得為保全自己對建商及地主移轉系爭房地所有權之請求權，依民法第 242 條之規定，以自己名義終止信託契約</u>，並請求土地及建物之受託機構將系爭房地分別移轉登記予建商及地主。</p> <p>(4) 地主抗辯買方未將價款存入信託專戶，買方應自負風險。但法院認為所謂「營建資金及房地銷售收入均存入受託機構信託專戶」，係對於建商及地主之義務規範，非指買方必須將價金存入信託專戶。</p> <p>(5) 就買方向受託銀行請求賠償部份，判決認為得依信託法第 23 條請求損害賠償者，以委託人、受益人或其他受託機構為限，<u>買方非委託人，亦非受益人，不得依信託法規定請求</u></p> | <p>(1) 建案：新光大道 (已完成建物總登)</p> <p>(2) 委託人：富家興建設有限公司(自 110 年 2 月 10 日起停業一年)、地主</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|--|---|--|---|
| | | | <p><u>賠償</u>；此外，法院亦認<u>履約保證補充說明及信託業應行注意事項之規定並非保護他人之法律，故以民法第184條第2項請求損害賠償亦屬無理由。</u></p> | |
| 5 | <p>地主受益權遭扣押，向地主購屋之買方代位請求受託銀行移轉不動產。</p> | <p>臺灣高等法院 109 年度重上字第 488 號判決 (110.3.16)</p> | <p>(1) 原告為買方；被告為建商、地主鄭○○、受託銀行及建經。</p> <p>(2) 合建分屋之地主鄭○○就其分得房屋部分與買方成立預售屋買賣契約，該買方未將買賣價金匯入信託專戶且受託機構並無取得買賣契約。其後地主未履約，且地主受益權被扣押，買方訴請代位地主請求受託機構塗銷不動產信託登記，並請求地主移轉不動產。</p> <p>(3) 法院認為該買方所繳價金從未進入履約擔保機制，故難認買賣價金屬信託財產或信託受益權之對象。此外，本件因建案已完工並達交屋狀態，信託目的已完成，故雖然地主、建商自得依信託契約請求受託機構將不動產移轉登記予指定之人，但法院亦認<u>因信託受益權已被扣押，故屬於給付不能的情形，無法將不動產移轉予原告買方，原告先位請求駁回。法院判地主鄭○○應返還原告解除契約後之已繳本息（備位請求）。</u></p> | <p>(1) 建案：(位於台北市，名稱未提及) (已完成建物總登)</p> <p>(2) 委託人：良鑫開發建設股份有限公司、地主鄭○○</p> |
| 6 | <p>建商受益權於歸屬於買方前即遭債權人扣押，致買方無法取得所繳價金專戶</p> | <p>臺灣臺北地方法院 106 年度簡上字第 462 號民事判決 (107.3.29)</p> | <p>(1) 原告為預售屋買方；被告為建商之債權人。建商之債權人於 104 年 5 月 14 日對建商於受託銀行之信託受益權聲請執行假扣押，於 104 年 5 月 18 日即已發生扣押建商信託受益權之效力。被告 105 年 7 月聲請終局執行，受託銀行陳報信</p> | <p>(1) 建案：和旺峰疆 (未完工)</p> <p>(2) 委託人：和旺建設股</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|---|--|---|---|
| | 之剩餘款項。 | | <p>託專戶剩餘款後，依法院支付轉給命令解繳法院，被告從中受領分配 887 萬餘元，原告提起第三人異議之訴，主張債權人受領為不當得利。</p> <p>(2) 原告主張本案係因建商違約停工，無法依約定完工交屋，依信託契約之旨，信託受益權即應自始歸屬於承購戶所有，被告自建商之信託財產專戶中分配受領之款項屬於不當得利。</p> <p>(3) 法院認為<u>建商的信託受益權早已在受託銀行終止系爭信託契約前就遭法院扣押，屬於系爭信託契約所約定之「委託人之受益權已遭其債權人扣押、查封致無法辦理移轉」之除外事由，因此無法再移轉給買方</u>。法院核發支付轉給命令，經受託銀行如數解款，被告從中分配受領款項，自屬有法律上原因，買方之請求無理由。</p> | <p>份有限公司（遭勒令下櫃）、地主</p> <p>(3) 補充：法院認定和旺公司 104 年 7 月停工，續建未果，受託銀行於 105 年 1 月終止信託。</p> |
| 7 | 建商受益權於歸屬於買方前即遭債權人扣押，致買方無法取得所繳價金專戶之剩餘款項，買方向建商債權人提起第三人異議之訴。 | <p>臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 862 號民事判決</p> <p>臺灣高等法院 108 年度上字第 1336 號判決 (109.9.5)</p> | <p>(1) 原告為預售屋買方；被告為建商之債權人(另建案之債權銀行)，系爭建案之<u>受託銀行則是以參加人身分參與訴訟</u>。因建商債權人對建商就本建案之信託專戶聲請強制執行，買方即對受託機構提起第三人異議之訴，爭議為預售屋買方是否得主張取得信託受益權而有足以排除強制執行之權利。</p> <p>(2) 建商之債權人聲請強制執行系爭建案受託財產專戶之存款及受益權，預售屋買方依強制執行法第 15 條提起第三人異議之訴，請求撤銷強制執行。</p> | <p>(1) 建案：松下國賓（樓地板完成，未完工）</p> <p>(2) 委託人：松助開發建設股份有限公司、地主 11 人（於興建過程中停業，嗣後遭命令解散）</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|--|---|---|---|
| | | | <p>(3) 判決認為法院依建商債權人之聲請而核發扣押命令時，建商連續停業尚未滿 3 個月，<u>契約所定之「特定事由」未發生，系爭信託關係尚未消滅，受益權未歸屬買方</u>，故建商之受益權為扣押命令所及，原告買方未因執行事件受有損害；且建商債權人因該執行事件獲分配款項，並非無法律上之原因而受利益。綜合上開理由，法院駁回原告之訴。</p> | |
| 8 | <p>建商受益權於歸屬於買方前即遭債權人扣押，致買方無法取得所繳價金專戶之剩餘款項，買方起訴向受託銀行請求損害賠償。</p> | <p>臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 3626 號民事判決 (110.1.6)</p> <p>(上訴二審中，繫屬臺灣高等法院，案號 110 年度上字第 402 號)</p> | <p>(1) 本件與編號 7 之判決為相同之背景事實，原告亦為預售屋買方；惟<u>被告為受託銀行</u>。</p> <p>(2) 建商連續停業尚未滿 3 個月時，其債權人即聲請扣押信託契約所載之信託受益權，並經法院核發扣押命令，致原告買方既無法拿到房地，亦拿不回所繳之買賣價金。</p> <p>(3) 原告主張建商既已連續停業達三個月而無法續建，信託受益權應變更為買方，然受託銀行不但未就預售款項信託專戶進行結算及就信託財產產權返還事宜進行協商，亦未就信託財產結算餘額計算各買方之受益權比例及召開受益權人會議，遂以受託銀行為被告，主張受託銀行違反處理信託事務之善良管理人注意義務，應按信託法第 23 條及民法第 184 條第 1 項後段賠償原告無法取回所繳價金之損害。</p> <p>(4) 法院認為核發扣押命令時，建商連續停業尚未滿 3 個月，受益權即尚未發生移轉至承購戶之情事，本案<u>原告所繳之價金為扣押命令之效力所及，因此受益權不發生移轉至承購戶之情事</u>，受託銀行依該扣押命令辦理，符合本件不動產開</p> | <p>(1) 建案：松下國賓 (樓地板完成，未完工)</p> <p>(2) 委託人：松助開發建設股份有限公司 (於興建過程中停業，嗣後遭命令解散)</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|--|--|--|--|
| | | | 發信託契約之規範。 | |
| 9 | 建商並未確實履行預售屋買賣契約，買方除向賣方請求損害賠償外，針對受託銀行動撥及返還信託專戶款項之行為屬共同侵權而請求與建商連帶賠償。 | 臺灣臺北地方法院 106 年度重訴字第 524 號民事判決 (109.7.31) | <p>(1) 原告為預售屋買方；被告為建商、地主、<u>受託銀行</u>等人。</p> <p>(2) 原告發現建商等人有詐欺情事（未完工、未依契約裝潢、不依約交屋），認為受託銀行明知建案未完工亦未交屋，其動撥及返還信託專戶款項之行為係與建商等人共謀損害其受益權，故請求共同侵權行為之損害賠償。</p> <p>(3) 就原告主張其享有受益權部份，法院認依信託契約，僅在委託人因解散、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，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，受益權始歸屬於買方，而本件並無此類特殊事由，信託目的亦已完成，故原告就受益權之主張無理由。</p> <p>(4) 法院認定建商等人確實有詐欺情事，應負損害賠償之責。惟<u>受託銀行係按信託契約動用信託財產，無不法情事，故不負損害賠償之責。</u></p> | <p>(1) 建案：寓之東京（未完工）</p> <p>(2) 委託人：嘉利世建設有限公司（108.10.7 廢止）、地主</p> |
| 10 | 建商與金主協議以房屋提供擔保，合建分售地主不同意過戶，金主（買方）依買賣契約提起訴訟。 | 臺灣基隆地方法院 107 年度重訴字第 53 號判決 (108.12.31) | <p>(1) 原告為預售屋買方（金主），被告為地主其中三人、受託銀行及建經。</p> <p>(2) 原告主張分別向建商及地主購買建物及房地，惟建商、地主未按買賣契約完成房地過戶，因房屋既已完工，信託契約即因信託目的達成而消滅，故代位請求房屋、建物受託人將房地分別過戶予地主及建商，並請求地主將土地所有權移轉過戶予買方（於訴訟中未請求建商應將建物所有權過戶）。</p> | <p>(1) 建案：碩晟海吉市（已完工）</p> <p>(2) 委託人：碩晟建設股份有限公司、地主 21 人。</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|----------------------------------|--|--|---|
| | | | <p>(3) 被告地主否認原告所提土地買賣契約之真正，並抗辯原告所支付之價金不到售價之一半，該金額顯為建商向原告之借款，土地買賣契約縱成立亦因通謀虛偽而屬無效；且自原告與建商間之借貸契約書僅可證明其以系爭不動產之「預購權利」作為借款債權擔保，地主未曾同意移轉系爭不動產擔保建商對原告之借款債務，建商亦無權處分土地所有權。</p> <p>(4) 受託銀行部份則抗辯委託人迄今未出具不動產過戶之指示，故無法辦理；且建商融資債務未全數清償，信託目的未完成，尚無法辦理過戶。</p> <p>(5) 法院最終則以原告無法舉證土地買賣契約之真正，而認原告之請求並無理由。</p> | |
| 11 | 地主與建商就合建契約產生爭議，地主起訴請求受託銀行交付特定資料。 | 臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 5050 號民事判決 (109.1.17) | <p>(1) 原告為合建地主；被告為受託銀行。建商與合建地主間之糾紛，地主欲請求受託銀行提供相關資料，經受託銀行拒絕後遂提訴請求。</p> <p>(2) 受託銀行為地主及建商共同開立預售屋信託專戶，另亦為建商開立自有資產暨融資款信託專戶，合建地主請求被告受託機構交付兩個信託專戶之帳簿、信託財產目錄、收支計算表、結算書、報告書、建商所提供關於買方所繳款項交付信託之明細等資訊、會計師查核簽認之報告，與經被告認可之公正第三人查核之報告。</p> <p>(3) 法院駁回原告之訴，認為被告受託銀行已提供預售屋信託專戶之所請資料，而融資信託專戶之所有權人為建商，原告無從請求交付相關資料。且「按月逐筆結算造冊，提供買方</p> | <p>(1) 建案：正文仁愛 (已完工，判決內未提及名稱而係自新聞內容知悉)</p> <p>(2) 委託人：正文建設股份有限公司、地主</p> |

| 編號 | 爭議類型 | 判決字號 | 爭議背景及法院見解 | 附註 |
|----|------|------|--|----|
| | | | <p>所繳款項交付信託之明細、交付每半年由被告認可之公正第三人查核及會計師查核簽認之報告」等，均為地主及建商依系爭信託契約應履行之義務，原告未舉證其與建商已提供前開資料，難認受託銀行目前持有上開資料得以提出。</p> | |