

附件二、「內政部研擬之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』應記載事項第7點之1、第10點之1修正草案」案說明

為強化預售屋「履約擔保機制」及配合「再生能源發展條例」修正，內政部研擬「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第7點之1、第10點之1修正草案，俾保障消費者購屋權益。

現行「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第7點之1訂有「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」等5種履約擔保機制，本次修正重點如下(修正規定第7點之1)：

一、「不動產開發信託」及「價金信託」部分

- 1、為避免實務上賣方未將「買方所繳價金」匯入信託專戶之問題，明定賣方應於契約內揭示「信託專戶名稱」及「帳號」，而「買方所繳價金」原則上應由買方直接匯入或存入信託專戶。
- 2、為因應實務上預售屋尚未動工，買方所繳價金已被用於支付「管銷費用」問題，明定買方所繳價金限支付「工程款」及「相關稅費」。
- 3、為使信託財產受益權移轉之時點明確化，明定有客觀事實足認預售屋無法依約定完工或達交屋狀態者，信託財產之「受益權歸屬於買方」。

二、「價金返還之保證」部分

- 1、為使保證責任範圍明確化，明定賣方應於契約內揭示「專戶名稱」及「帳號」，並以「實際繳存於專戶內之買方所繳價金」為保證責任範圍。

- 2、為避免實務上賣方未將「買方所繳價金」匯入專戶之問題，明定「買方所繳價金」原則上應由買方直接匯入或存入專戶。

三、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶擔保協定」部分

為強化擔保公司(或加入擔保協定公司)「續建及交屋」之義務，明定有客觀事實足認預售屋無法依約定完工或交屋者，買方得請求擔保公司或(加入擔保協定公司)「續建至完工後交屋」。

另為配合再生能源發展條例第12條之1有關建物新建符合一定要件應設置太陽光電發電設備之規定，明定契約內應記載預售屋「有無設置太陽光電發電設備」、「設置之法源依據」、「設置位置」及「由何人負責管理維護」等資訊(修正規定第10點之1)。

附表：修正重點簡表

<p>「不動產開發信託」及「價金信託」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 揭示「信託專戶名稱」及「帳號」。 ◆ 「買方所繳價金」原則上應由買方直接匯入或存入信託專戶。 ◆ 買方所繳價金限支付「工程款」及「相關稅費」。 ◆ 有客觀事實足認預售屋無法依約定完工或達交屋狀態者，信託財產之「受益權歸屬於買方」。
<p>「價金返還之保證」</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 揭示「專戶名稱」及「帳號」。 ◆ 以「實際繳存於專戶內之買方所繳價金」為保證責任範圍。 ◆ 「買方所繳價金」原則上應由買方直接匯入或存入專戶。
<p>「同業連帶擔保」及「公會辦理之連帶擔保協定」</p>	<p>有客觀事實足認預售屋無法依約定完工或交屋者，買方得請求擔保公司(或加入擔保協定公司)「續建至完工後交屋」。</p>
<p>太陽光電發電設備</p>	<p>契約內應記載預售屋「有無設置太陽光電發電設備」、「設置之法源依據」、「設置位置」及「由何人負責管理維護」等資訊。</p>

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第七點之一、第十點之一修正草案總說明

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項係依消費者保護法第十七條第一項規定授權訂定，於九十年九月三日公告自公告後六個月生效，其後歷經十次修正，最近一次係於一百十二年六月十九日修正公告自同年七月一日生效。茲為強化預售屋履約擔保機制，保障消費者權益，並配合一百十二年六月二十一日修正公布之再生能源發展條例第十二條之一第一項規定，爰擬具「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第七點之一、第十點之一修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正履約擔保機制關於買方所繳價金之用途、信託財產受益權歸屬情形，並定明受託機構之信託專戶名稱、帳號，及賣方於簽約時應提供信託權益說明書，以保障消費者權益。(修正規定第七點之一)
- 二、增列有無設置太陽光電發電設備相關資訊。(修正規定第十點之一)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第七點之一、第十點之一修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項	壹、應記載事項	標題未修正。
<p>七之一、履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p>由賣方將本預售屋之土地及興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）信託予____（經政府許可之信託業者）設立之信託專戶執行履約管理（專戶名稱：____帳號：____）。信託專戶名稱或帳號如有變更，賣方應將相關資訊通知買方。</p> <p>前項興建資金應依工程進度專款專用。其中買方所繳價金限於支付工程款及相關稅費。</p> <p>第一項買方所繳價金應由買方逕匯入或存入第一項信託專戶。但本契約簽訂前之定金及簽約金得由買方繳納予賣方，並由賣方於本契約簽訂日之</p>	<p>七之一、履約擔保機制</p> <p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p>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。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>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</p>	<p>一、不動產開發信託修正如下：</p> <p>（一）第一項：</p> <p>1、參照本應記載及不得記載事項對於預售屋之銷售者、銷售標的均分別稱為「賣方」、「本預售屋」，並無「建商或起造人」、「建案」等用語，為齊一用語，爰酌作文字修正。另實務上屢見建商與地主合建之情形，爰不動產開發信託所稱賣方，亦包含地主，併予說明。</p> <p>2、為配合現行實務作業及明確興建資金範圍，避免疑義，爰明定興建資金應包含之款項及價金。另其中買方所繳價</p>

<p>次一營業日交付信託。</p> <p><u>第一項信託財產之委託人及受益人均為賣方。但有客觀事實足認本預售屋無法依約定完工或達交屋狀態者，該信託財產之受益權歸屬於買方。</u></p> <p>賣方應提供<u>受託機構</u>出具之信託證明文件影本及信託權益說明書予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證，並以實際繳存於專戶（專戶名稱：<u> </u> 帳號：<u> </u>）內之買方所繳價金為保證責任範圍。專戶名稱或帳號如有變更，賣方應將相關資訊通知買方。</p> <p>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p> <p><u>第一項買方所繳價金應由買方逕匯入或存入第一項專戶。但本契約簽訂前之定金及簽約金得由買方繳納予賣方，並由賣方於本契約簽訂日之次一營業日匯入或存入專戶。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。</p> <p>賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約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。</p> <p>前項同業同級分級之基準，由內政部定之。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定</p> <p>本預售屋已加入由全國或各縣市</p>	<p>金，係指買方所繳定款、簽約款及各期工程款等自備款。</p> <p>3、復依信託業法第二條及第三條第一項規定，經營信託業務須經中央主管機關許可，銀行兼營信託業者，亦同。為避免造成銀行無須中央主管機關許可即可經營信託業務之誤解，爰修正「某金融機構」等文字。</p> <p>4、為避免賣方未將買方繳於規定期限內匯入信託專戶，而有不當挪用之情形，爰增訂信託專戶名稱及帳號等應載明事項，以利買方將價金逕行匯入或存入信託專戶，俾保障買方權益。</p>
---	--	--

賣方應提供第一項之保證契約影本，並應委請金融機構出具保證證明文件予買方。

價金信託

本預售屋由賣方將買方所繳價金信託予（經政府許可之信託業者）設立之信託專戶執行履約管理（專戶名稱：____ 帳號：____）。信託專戶名稱或帳號如有變更，賣方應將相關資訊通知買方。

前項買方所繳價金應依工程進度專款專用，支付工程款及相關稅費。

第一項買方所繳價金應由買方逕匯入或存入第一項信託專戶。但本契約簽訂前之定金及簽約金得由買方繳納予賣方，並由賣方於本契約簽訂日之次一營業日交付信託。

第一項信託財產之委託人及受益人均為賣方。但有客觀事實足認本預售屋無法依約定完工或達交屋狀態者，該信託財產之受益權歸屬於買方。

不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○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。

5、另實務上偶有發生預售屋買賣契約簽訂後，信託專戶名稱或帳號有變更之情事，為避免買方誤繳款項，爰增訂賣方應將變更後之專戶名稱或帳號等相關資訊通知買方。

(二) 第二項：本項自現行規定中段移列；另考量實務上部分使用不動產開發信託之建案，其工程未動工或興建初期，買方所繳價金即用罄之情事，爰明定買方所繳價金限支付本預售屋之工程款及相關稅費，不得支用於管銷費用。

(三) 第三項：按買方所繳價金原則應直接匯入或存入信託專戶，包含定金及簽約金於完成簽約前均應交付信託，惟考量實務上屢生買方於完成簽約前反悔，並要求退還定金及簽約金，衍生受託機構須耗費人力及成本處理信託財產返還事宜。為

賣方應提供受託機構出具之信託證明文件影本及信託權益說明書予買方。

同業連帶擔保

本預售屋由依公司章程規定得對外保證之公司（同業同級公司）連帶擔保。有客觀事實足認本預售屋無法依約定完工或交屋者，買方得依本契約請求該擔保公司續建至完工後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供同業連帶擔保之資格證明及擔保公司具體連帶擔保範圍之同意書影本予買方。

公會辦理連帶擔保協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產建築開發商業同業公會辦理之連帶擔保協定，有客觀事實足認本預售屋無法依約定完工或交屋者，買方得依本契約請求加入本協定之公司共同續建至完

因應實務執行需要，爰增訂本項規定。

(四) 第四項：按不動產開發信託及信託金信託，其制度設計目的在於透過信託業執行履約管理，以確保預售屋依工程進度專款專用，惟目前實務上當賣方未依約定完工或交屋時，為保障買方權益，賣方之信託受益權即歸屬於買方，由信託業辦理信託財產結算及受益權分配，爰參照該制度設計目的，增訂第四項規定，明定受益權移轉時點為「有客觀事實足認本預售屋無法依約定完工或達交屋狀態」，說明如下：

1、按前開所稱「賣方未依約定完工或交屋者」，係指賣方無法完工或交屋之給付不能情形，惟其文字可能遭誤認為亦包含賣方逾期或交屋之給付遲延情

工後交屋。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
帶擔保協定之書
面影本予買方。

形。又實務
上，賣方雖
因財務異
無法依約
完工，但
評估預售
仍具有性
可如行其
商願接
續建者
時本預
仍可屋售
交定為
售屋無
約定完
俾求明
確。

2、鑑於不動產
開發信託與
價金信託之
信託本旨，
在於確保
在託專戶
依工程進
專款專用
以擔保預
屋如期順
完工，是
信託關係
續期間，
自簽訂起
契約日至
並達完工
態時止，
務上建物
完權第一
有登記時
登表示建
表具交屋
觀條之
託目即

		<p>達成，信託 關係隨之消 滅。其後如 買方發現施 工品質瑕疵 或有第三人 設定權利等 「物之瑕 疵」或「權 利瑕」情 形，尚非上 揭信託涵蓋 範圍，爰明 定為「達交 屋狀態」， 符信託制度 之實際運 作。</p> <p>3、又為配合 執行及實 務顧買賣雙 方權益，預 屋是否無法 依約定完工 或達交屋狀 態，尚須視 個案情形經 客觀判斷確 認預售屋無 法依約定完 工或達交屋 狀態之情 形，爰明定 「有客觀事 實足認」等 文字，以資 明確。</p> <p>(五)第五項：本項自 現行規定後移 列；另考量現 行不動產開發 信託及價金信 託之受託機構 製作信託權益</p>
--	--	--

		<p>明書供買方詳閱，使買方充分瞭解預售屋履約擔保機制及權益保障內容，爰增訂將信託權益列入明書之文件，其內容應包含買方之權利義務關係，及消費糾紛之處理程序或管轄法院等相關事項，並由信託機構出具信託證明文件，爰酌作文字修正，俾體例一致。</p> <p>二、價金返還之保證修正如下：</p> <p>(一)第一項：按現行實務賣方與金融機構簽訂之預售屋買賣價金返還保證契約，係以實際匯入或存入賣方於金融機構開設之專戶內買方所繳價金為保證責任範圍，為使買方瞭解價金返還保證之責任範圍，爰予以修正，另為避免賣方不當挪用買方所繳價金，影響買方權益，爰參照不動產開發信託規定，增訂專戶名稱與帳號，如有變更，賣方應將變更資訊通知買方。</p>
--	--	--

		<p>以利買方逕行將購屋價金匯入或存入專戶，修正理由同說明一(一)4、5。</p> <p>(二)第三項：增訂理由同說明一(三)。</p> <p>(三)第四項：</p> <p>1、按現行第三項規範之目的，係在使買方得以確認賣方確已繳就買方所繳價金與金融機構簽訂價金返還保證契約，以保障買方權益。又賣方於提供保證予買方時，得就涉及營業秘密或個人資料，予以適當隱匿。</p> <p>2、又實務上，買方所繳價金匯入或存入價金返還保證專戶後，金融機構即對該款項負責返還保證責任。惟因本預售屋所有買方均係匯入或存入同一專戶，金融機構須俟</p>
--	--	--

		<p> 託專戶名稱與帳 號等應載明事項 及專戶名稱與帳 號如有變更，賣 方應將變更後相 關資訊通知買方 規定；並酌作文 字修正，修正理 由同說明一 (一) 3、4、5。 (二) 第二項：參酌不 動產開發信託增 訂第二項，興建 資金應依工程進 度專款專用，且 買方價金限支付 工程款及相關稅 費之規定意旨及 體例，爰將現行 第一項所載依信 託契約約定辦理 工程款交付、繳 納各項稅費等資 金控管事宜之規 定，移列至本 項，並酌作文字 修正，俾體例一 致。 (三) 第三項：增訂理 由同說明一 (三)。 (四) 第四項：配合第 二項增訂，現行 第二項遞移至第 四項，並修正 「賣方未依約定 完工或交屋」為 「有客觀事實足 認本預售屋無法 依約定完工或達 交屋狀態」，修正 理由同說明一 (四)。 (五) 第五項：配合第 </p>
--	--	---

		<p>二項增訂，現行第三項遞移至第五項，明定賣方應提供之文件，修正理由同說明一（五）。</p> <p>四、同業連帶擔保修正如下：</p> <p>（一）第一項：</p> <p>1、按同業連帶擔保制度，係於賣方未工能依約完工時，買方得依賣方與擔保公司所簽訂之同業連帶擔保契約約定，請求擔保公司接續辦理建屋，其制度設計目的在於確保工程得以順利交屋，以保障買方取得房地之利益。故擔保公司依同業連帶擔保契約接續興建後，就其工程之履行、完工、通知交屋、房地移轉及交屋後品質等事項負擔相應</p>
--	--	---

		<p>任，為求明確，爰將「完成本屋」案修正為「交屋」。續後「交屋」。</p> <p>2、被擔保公司與擔保公司無須相互刪除文字。</p> <p>3、「本預售屋無法依約或交屋」係指無法交屋之情事，不逾約工給付之情形，實兼雙方售無完工，須就而正觀本工或交屋」係指無法交屋之情事，不逾約工給付之情形，實兼雙方售無完工，須就而正觀本工或交屋」。</p> <p>4、另不動產開價及發信託</p>
--	--	---

興買金，完屋信消業公責工兩目的併予說明。

(二) 第三項：

1、考量現行第三項規定賣方應提供之書面資料涵蓋內容未臻明確，爰予修正定明。

2、為利實務執行，將由中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會訂定擔保範圍同意書範本。

五、公會辦理連帶保證協定修正如下：

(一) 按現行「公會辦理連帶保證協定」其性質即為擔保之一種，為求明確，爰修正名為「公會辦理連帶擔保協定」。

(二) 第一項：

		<p>1、配合名稱修正，調整文字。</p> <p>2、因應全國或各縣市不動產開發商業同業公會名稱修正為「不動產建築開發商業同業公會」，爰配合酌作文字修正。</p> <p>3、修正「賣方未完工或交屋」為「有客觀事實足認本預售屋無法依約定完工或交屋」，修正理由同說明四（一）3。</p> <p>4、按公會辦理連帶擔保協定係當賣方未完工或交屋時，買方得請求加入協定之擔保公司續建至完工後交屋，爰將「完成後交屋」修正為「續建至完工後交屋」，以資明確。</p> <p>(三)第二項：配合名稱修正，調整文字。</p>
<p>十之一、太陽光電發電設</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p>

<p>備</p> <p>本預售屋 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 設置太陽光電發電 設備；若有，該項 設備之設置依據 為：</p> <p><input type="checkbox"/> 依法規設置(法規 依據：_____)</p> <p><input type="checkbox"/> 無法規強制義 務，由賣方自行設 置。</p> <p>該項設備位於：</p> <p><input type="checkbox"/> 專有部分 <input type="checkbox"/> 共有部分 <input type="checkbox"/> 其他_____ (位 置)</p> <p>該項設備之管理維 護權責：</p> <p><input type="checkbox"/> 由買方管理維護 <input type="checkbox"/> 由管理委員會管 理維護 <input type="checkbox"/> 無管理委員會， 由住戶共同管理維 護</p>		<p>二、為配合一百十二年六月二十一日修正公布之再生能源發展條例第十二條之一規定，及部分地方政府為促進再生能源發展，於地方自治法規規範企業應設置一定面積、裝置容量以上之再生能源發電設備；另考量部分預售屋建案非基於法令規定而係自行設置太陽光電發電設備，爰增訂本點，俾揭示相關資訊。</p> <p>三、復按前揭太陽光電發電設備原則係屬公寓大廈共用部分之附屬設施設備，依公寓大廈管理條例第十條第二項及第五十七條規定，完成點交後，其修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。至管理委員會接管後，是否將該太陽光電發電設備委託他人或再生能源業者維運，則屬其管理維護權責。</p>
--	--	--