

新竹市不動產建築開發商業同業公會 會員講座

# 建築業近期法規動態

報告人

中華民國不動產建築開發公會全聯會

于俊明 秘書長

115/1/28

# 目錄

一.	「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」 案	.....	p03
二.	「虛坪改革」 案	.....	p17
三.	「出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法」 案		p38
四.	「公平會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」 案	.....	p50
五.	「建築物設置太陽光電發電設備標準」 案	.....	p52
六.	「容獎提供社宅」 案	.....	p56

# 壹

## 「預售屋定型化契約應記載及 不得記載事項」案



# 爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

Q3：預售屋購屋貸款不足問題如何解決？ 114/9/18 央行「選擇性信用管制措施相關議題之說明」

A3：預售屋購屋貸款不足之問題，可依內政部公告之預售屋買賣定型化契約解決。

- (一)購屋者與「建商」簽訂之預售屋買賣契約，與購屋者跟「銀行」簽訂之購屋貸款契約，本屬兩種不同契約；因此，預售屋買賣契約所列貸款條件，非屬本行信用管制規範之範圍，亦無溯及既往之問題。
- (二)消費者誤信建商或代銷人員於預售屋銷售簽約時提出之貸款條件，導致交屋後向銀行申貸時，實際取得之貸款條件與原本預期有所落差。此問題可透過內政部所規範之預售屋定型化契約解決。
- (三)依據內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「貸款約定」條款，不可歸責於雙方\*致貸款不足差額在30%以內者，買方得分期清償，差額超過30%者，買賣雙方亦可解除契約，且賣方不得收取違約金。

2024年11月內政部通函地方政府釋明，經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足，屬「不可歸責於雙方」因素。

央行引用內政部函釋

\*2024年11月內政部通函地方政府釋明，經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足，屬「不可歸責於雙方」因素。



## 爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

另依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」相關規定，買方貸款金額少於預定貸款金額者，**如屬不可歸責於雙方時，已訂有相關處理機制**。例如，預售屋賣方可同意由買方分期清償差額，或買賣雙方得選擇解除契約；成屋買賣雙方得選擇解除契約。

113/10/9 中央銀行選擇性信用管制規範之協處措施

# 爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項「第18點『貸款金額差額』」內容

(一) 第七點契約總價內之部分價款新臺幣\_\_元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

(二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1) 差額在預定貸款金額30%以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2) 差額超過原預定貸款金額30%者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。

(3) 差額超過原預定貸款金額30%者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。



# 爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

➡前項不可歸責於雙方致貸款不足，買賣雙方倘無原承諾貸款年限及條件之相關文件得據以辦理者，得參照賣方洽定銀行核定之貸款利率及年期辦理。

檔 號：  
保存年限：  
  
內政部 函  
地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：林亞敬  
聯絡電話：04-22502190  
傳真：04-22502372  
電子信箱：moi3532@land.moi.gov.tw

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國113年11月5日  
發文字號：台內地字第1130143454號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載事項第18點規定，賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴府113年10月23日府授法消服字第1130306575號函。

二、貴府來函所詢事項，說明如下：

- (一)旨揭應記載事項規定，所謂不可歸責於雙方致貸款不足，係指貸款不足額之原因非因可歸於當事人雙方個人之事由所致者而言，例如原符合金融機構授信條件，嗣經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足額等（臺灣高等法院106年度上字第571號民事判決參照）。買賣雙方對於貸款金額不足之歸責因素如仍有爭執者，得依民事訴訟程序，由法院依個案事實審認。
- (二)因不可歸責於雙方致貸款不足，依旨揭應記載事項規定，差額在預定貸款金額百分之30%以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償；差額超過

第 1 頁，共 2 頁



原預定貸款金額30%者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限（不得少於7年），由買方按月分期攤還或解除契約，賣方並不得以買方違約為由，沒收買方已繳償款。

(三)前項不可歸責於雙方致貸款不足，買賣雙方倘無原承諾貸款年限及條件之相關文件得據以辦理者，得參照賣方洽定銀行核定之貸款利率及年期辦理。即差額在30%以內者，按洽定銀行核定之貸款利率及年期，由買方分期清償；差額在30%以上者，按洽定銀行核定之貸款利率，縮短償還期限，由買方按月分期攤還或解除契約。

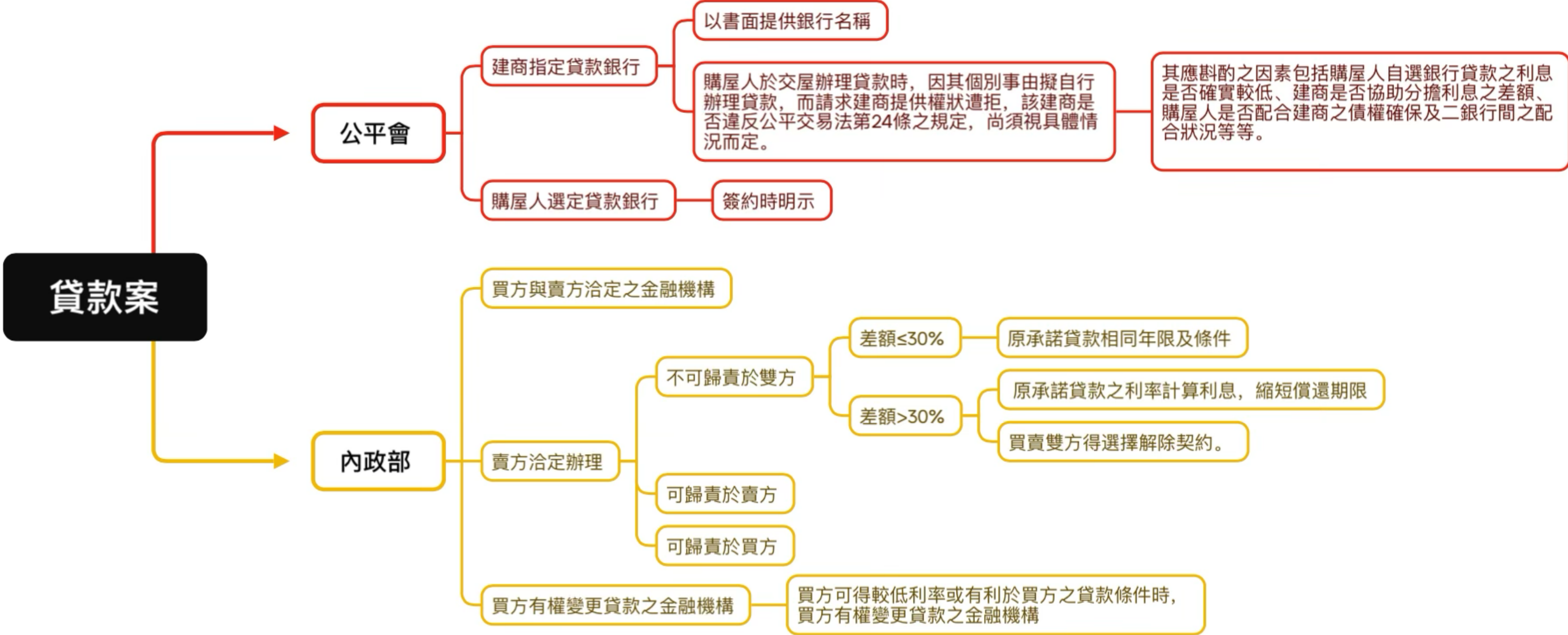
(四)依前揭應記載事項規定，不可歸責於雙方致貸款不足，其差額超過30%者，買賣雙方始有契約解除權。然非謂買賣雙方不得據以合意解除契約。是以，差額在30%以內，而賣方無法依約提供買方分期清償者，買賣雙方得另行協議解決方案或合意解除契約。

正本：臺中市政府  
副本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣(市)政府(臺中市政府除外)

第 2 頁，共 2 頁



# 爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義



本體系表**非屬行政機關製作**，僅係中華民國不動產建築開發公會全聯會討論資料



# 爭點①：賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義

豪宅認定依市價，貸款基礎則用契約價，造成資金缺口更大。例如，某甲2年前在台中購買預售屋總價3600萬，交屋時市價4100萬，本來可以貸到7成（ $3600 \times 70\% = 2520$ 萬），因為市價已符合台中市豪宅標準（4000萬），只能貸3成（ $3600 \times 30\% = 1080$ 萬），所謂3成是契約價3600萬的3成，落差達7成-3成=4成！其貸款差額占預定貸款金額之比例達： $(2520 - 1080 = 1440 \text{萬}) / 2520 \text{萬} = 57.14\%$

公會認為比現行  
條文更為倒退

<內政部修正草案18>

(一)不可歸責於雙方時：

1. 差額在預定貸款金額百分之二十以內者，賣方同意買方比照銀行貸款利率，分年（不得少於五年）按月清償。

2. 差額超過預定貸款金額百分之二十者，賣方同意買方比照銀行貸款利率，分年（不得少於十年）按月清償。

3. 差額超過原預定貸款金額百分之二十，買方得選擇前述方式辦理或解除契約。

現行：  
七年

現行：  
買賣雙方

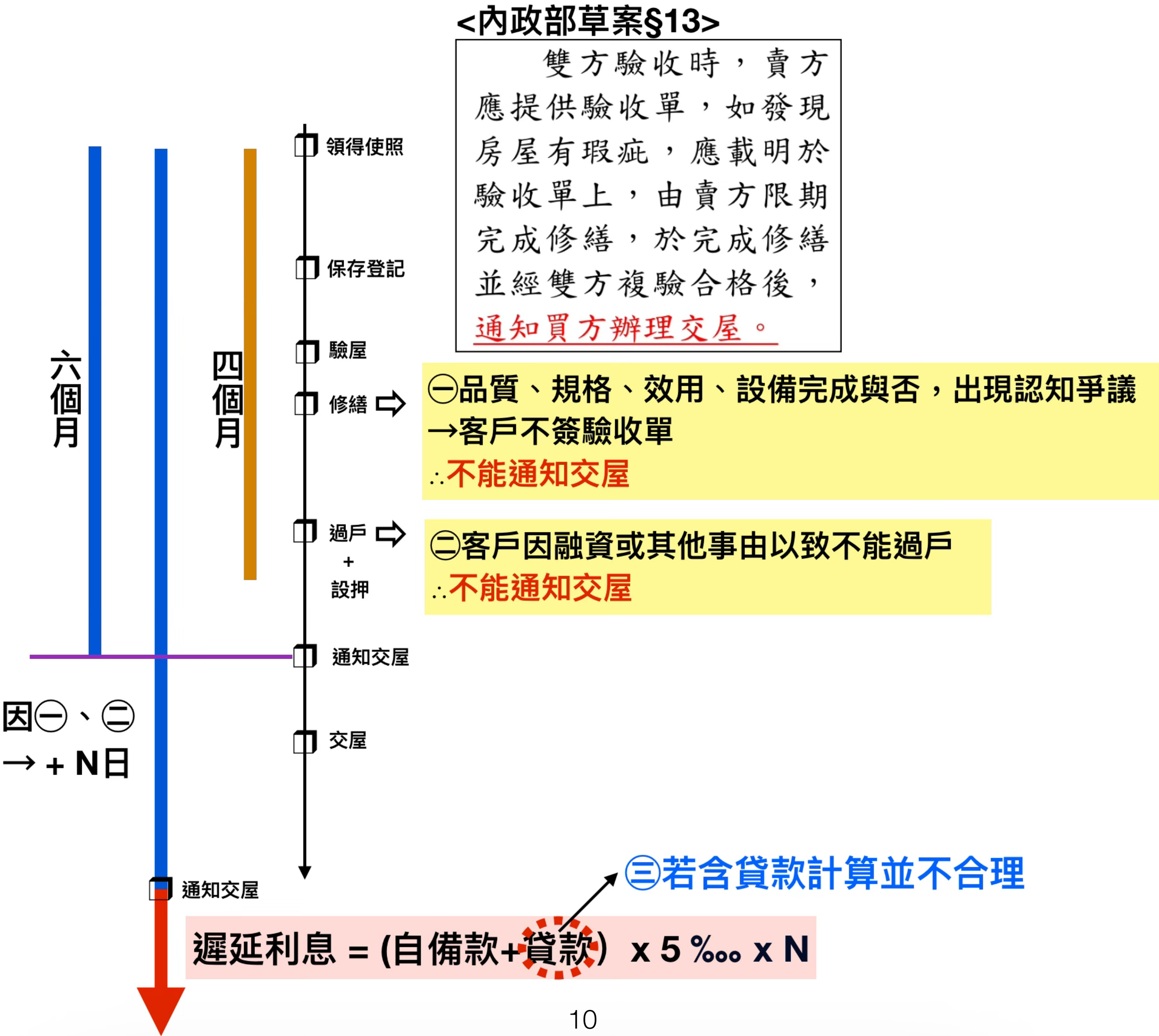
現行：  
賣方指定

草案：  
包括：買方自行洽定

<公會建議>

六、貸款處理之一  
買方預定貸款新臺幣    元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：  
(一)買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。  
(二)貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：  
1、不可歸責於雙方時：  
☐買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。  
☐買賣雙方得解除契約。  
☐其他                    。  
2、可歸責於賣方時：  
☐買方得解除契約，其已付價款於解除契約    日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。  
☐賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。  
☐賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為    年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。  
☐其他                    。  
3、可歸責於買方時：  
除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起    日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

# 爭點②：「領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」疑義





# 爭點②：「領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」疑義

中華民國不動產建築開發公會全聯會  
重要函釋摘要說明（114/12/12）

本會就內政部113.12.16「預售屋通知交屋」函釋，前以114.6.9建築開發全聯字第16732號函陳明在案，謹將辦理結果簡要說明如下：

原函 (內政部113.12.16台內地字第1130276143號函)	新函 (內政部114.12.12台內地字第1140267015號函)
• 原函<說明三>：「 <u>完成</u> 」驗收、修繕及所有權移轉登記等相關事項，才可以通知買方進行交屋	• 就原函<說明三>： <b><u>停止適用</u></b>
對會員影響： 因涉及「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」： • 是否「完成」驗收、修繕，缺乏客觀標準，賣方動輒負擔遲延利息。 • 該遲延利息於預售屋定型化契約應記載事項「缺乏上限」設計，甚至可能以「房地總價」作為計算基礎。 • 若因「房貸卡關」，逕將房地辦理所有權移轉登記，對賣方造成極高風險。 • 舊案溯及既往 <結果> <b><u>法律風險過大，賣方難以控管、遲延利息拖垮同業財務，預售市場名存實亡！</u></b>	新函同業注意事項： • 賣方通知進行交屋前，應已「進行」驗收及房屋瑕疵修繕程序。 • 個別不動產買賣案件之定型化契約條款並未有任意降低對買受人權益保護情形，則賣方通知進行交屋時是否依債之本旨提出給付，仍應視個案契約約定內容及實際情形認定之。

- 附件如后：
- ① 新函：內政部114.12.12台內地字第1140267015號函
  - ② 原函：內政部113.12.16台內地字第1130276143號函
  - ③ 中華民國不動產建築開發公會全聯會114.6.9建築開發全聯字第16732號函
  - ④ 中華民國不動產建築開發公會全聯會說帖



# 爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」 (已預告)

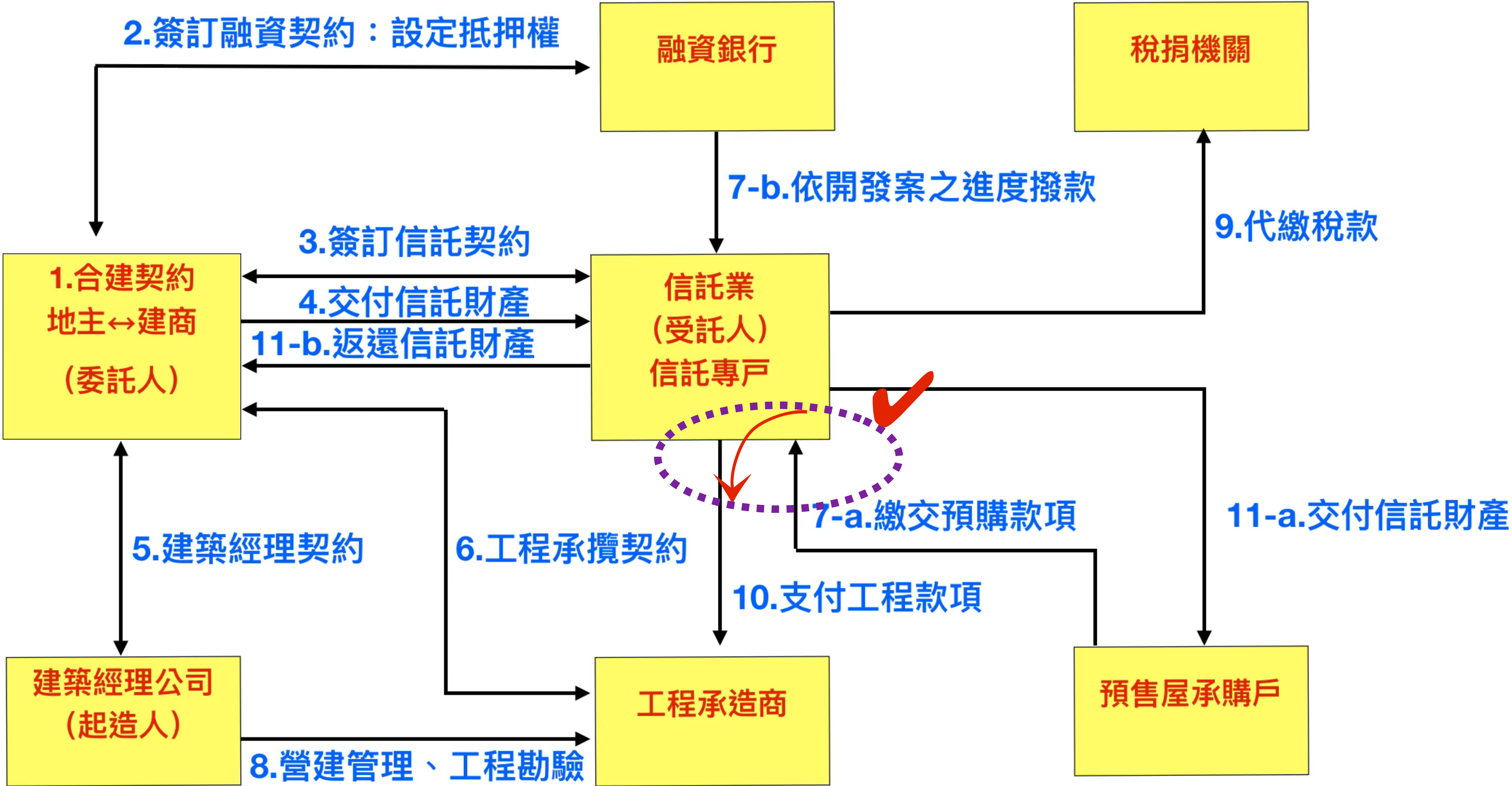
預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第七點之一、第十點之一修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項  七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/> 不動產開發信託 不動產開發信託由賣方將本預售屋土地及興建資金（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： ）。 <b>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支付工程款及相關稅費。</b>	壹、應記載事項  七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。	標題未修正。  一、不動產開發信託修正如下： （一）第一項： 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，為求統一，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

## □不動產開發信託

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支付工程款及相關稅費。

# 爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」 (已預告)





央行：

### 爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」 (已預告)

Q4：爛尾樓風暴是否擴及全台？如何保障購屋者權益及強化建商管理？

A4：目前停工之爛尾樓屬零星個案，並未擴散影響整體房市；至於購屋者權益保障與建商管理則涉及內政部主管業務。

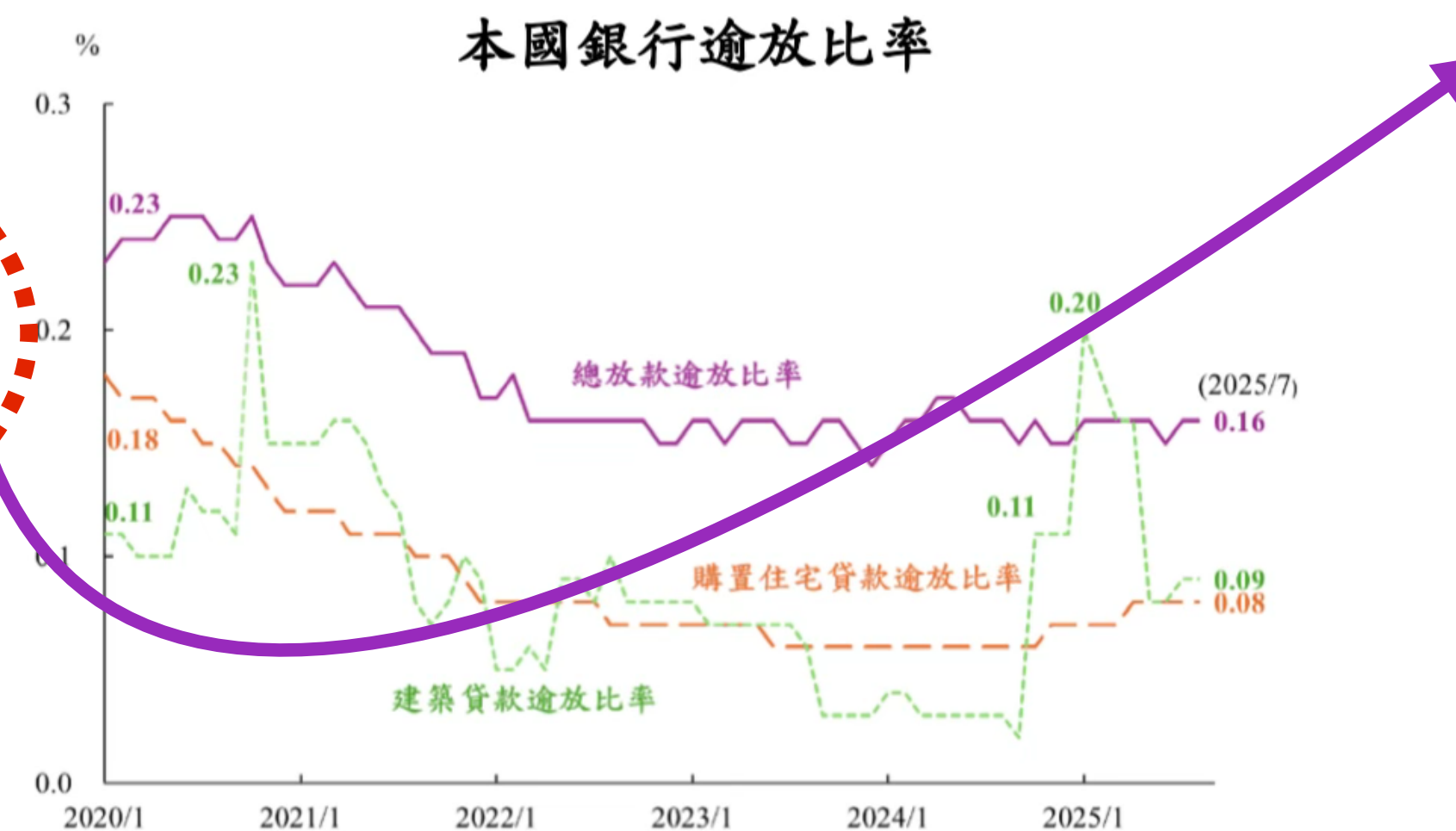
(一)目前發生之爛尾樓案件係屬零星個案\*，並未擴散影響整體房市及金融穩定。

(二)本行持續密切關注建商逾放情形：本年7月底本國銀行建築貸款逾放比率0.09%，顯示本國銀行對建商授信風險可控。

(三)涉及內政部主管業務部分：

—本年9月4日內政部預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」草案，賡續強化預售屋履約擔保機制。

—為因應建商高度操作財務槓桿問題，似宜強化建商管理機制。



資料來源：金管會

\* 近期媒體報導鉅泓建設(嘉義市臻品舞案)、太極地產(花蓮綠野仙蹤建案)、鉅興建設(台北市鉅興藏及日安吉林案等)及合總建設(台中市小時代及峰光案)，經查僅有1案未完工成為爛尾樓，其餘已完工進行法拍或有建商接手續建，並非爛尾樓。

- 本年9月4日內政部預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」草案，

賡續強化預售屋履約擔保機制。

- 為因應建商高度操作財務槓桿問題，似宜強化建商管理機制。

引自：114/9/18 央行「選擇性信用管制措施相關議題之說明」



# 爭點③：「不動產開發信託預售款用途限制」(已預告)

內政部「研商強化預售屋履約擔保機制」會議 書面建議

## 公會意見

中華民國不動產建築開發公會全聯會 謹陳  
114/7/30

### 一. 就第7-1條修正案，建議維持不動產開發信託「預售款得支用管銷費用」。理由：

- 預售屋採「不動產開發信託」履約擔保方式，依預售屋定型化契約應記載及不得記載事項（以下稱應記載事項）第7-1點規定，建商或起造人應將建案「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。價金信託則是由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定將買方所繳預售款辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，如將不動產開發信託比照價金信託動支方式，本會認為並不適宜。此係因價金信託之信託財產僅有預售收入，而不動產開發信託的土地、興建資金（包括：①建商自有資金、②銀行融資款項、③預售收入）以及在建工程，都已經全部列為信託財產，不動產開發信託是整體集合的運作，不像價金信託屬單一預售收入。是以，履約擔保機制採不動產開發信託係以整個建案（包括土地及建物）為範圍<sup>1</sup>，相關信託財產須成集合體，不能割裂或分離，就土地部分，須整合建築基地範圍內「全體土地所有權人同意」<sup>2</sup>，方得交付金融機構或信託業者執行履約管理，此與「價金信託」僅係以預售款單一項目作為信託標的相較，兩者於本質上差異甚大，就建築開發特性與建案續存性言，政策上宜鼓勵起造人採用不動產開發信託，而非緊縮其資金用途致與價金信託同質，將斷喪不動產開發信託於履約擔保之積極功能。
- 不動產開發信託在制度上，受託人應屬擔綱營建者的靈魂人物，在信託財產支用上，以建案完工為目的，管銷費用為信託財產大水庫之一環。縱然在現行應記載事項設計上，信託機構弱化為僅執行履約

<sup>1</sup> 見：鈞部103年2月5日內授中辦地字第 1036031093 號函；鈞部前亦函釋國有土地未交付信託之情形不得適用預售屋履約擔保機制之不動產開發信託（內政部民國 109年 6月 22日台內地字第 1090273398號函）。

<sup>2</sup> 土地法第三十四條之一執行要點第3點第1項即謂：「本法條第一項所定處分…不包括信託行為」  
第 1 頁 (共 3 頁)

- 不動產開發信託資金來源中，如預售收入禁止支付管銷費用，銀行融資因受限於銀行法第72-2條、央行選擇性信用管制及央行要求銀行自主管理不動產貸款總量，融資已極其困難，不易或不被允許用以支付管銷費用。制度改變結果，起造人僅能以自有資金支付管銷費用，但在錢荒困境下，又面臨缺工缺料，起造人恐無餘力支應。在因應上，勢將採用①延期、②分期 支付方式，此將惡化銷售環境，對建案穩定性並無助益。

### 二. 草案第7-1條不動產開發信託、價金信託<sup>3</sup>中：「但賣方…顯可預見未能依約完工者，該信託財產之受益權歸屬於買方」植入之但書，本會建議刪除。理由：

- 受益權屬人民財產權，尤以建案價值甚鉅，以「顯可預見」之不確定概念（同業連帶擔保、公會辦理連帶保證協定同），逕將受益權主體變更，並非妥適。縱然於修正說明中列舉若干態樣，但僅係例示性，於建案進行中，易動輒受此干擾，反而徒惹紛爭，影響履約安定性。例如「無故停工達三個月以上」乙項，是否「無故」或起造人主張「有故」之判斷主體及救濟機制，尚乏明確。
- 受益人縱然享有信託利益、撤銷權（受託人違反信託本旨處分時）與信託財產損害或回復原狀請求權（受託人管理不當時）等權利，但亦須負擔給付受託人報酬、受託人得向受益人請求補償或清償債務或提供相當的擔保等義務，亦即受益權並非單純享有權利，應將資訊充分載明於應記載事項，避免產生誤導。
- 受益權過早轉讓予買方，在人數眾多下，欲100%取得續建同意，實務更為困難。
- 該項受益權變更時是否屬「視同贈與」課徵贈與稅要件<sup>4</sup>，建請釐明。於賣方為法人（如建設公司）時，此際因法人贈與無贈與稅問題，但受益權之受讓人涉及贈與稅，於賣方為自然人（如合建分售之自然人地主、合建分屋之自然人屋主）時，此際涉及讓與人贈與稅問題，凡此都將嚴重影響一般合建及都更危老推動。縱然論者謂買方為次順位受益人、該受益權轉讓可定性為損害填補性質，但乏稅捐機關明文釋示。

<sup>3</sup> 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」補充說明修正草案同

<sup>4</sup> 遺產及贈與稅法第5-1條第2項

- 如該項被定性為受益權「讓與」，依信託法規定，將準用民法有關債權讓與規定<sup>5</sup>。此際，如依民法第297條第1項前段規定，債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力，則受託人僅屬受通知之地位，且眾多受讓人中如未通知受託人，該「不生效力」法律效果勢必影響建案續行之集體性與有效性。
- 受益權即使歸屬買方，但受益權仍可作為強制執行標的，將使續建更難處理。故不宜提早或以不確定法律概念諸如「顯可預見未能依約完工者」判斷。

### 三. 第7-1條價金信託建議保留第2項原條文：信託法第1條謂：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，故除處分外，有信託必有管理，於修正說明中以受託機構製作信託權益說明書予買方為由，將委託人仍處於自益信託狀態下，刪除價金信託第二項「受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。」並非妥適，建議保留。

### 四. 第7-1條「公會辦理連帶『保證』協定」乙項：建議修正為「公會辦理連帶『擔保』協定」以統一用語。

### 五. 就應記載事項第10點「(三)屋頂平臺及突出物」增列有無設置太陽光電發電設備及其管理維護權責乙項，建議：

- 太陽光電發電設備之設置除依再生能源發展條例第十二條之一及地方自治法規等其他法令外，另有法定義務以外自行設置情形；設置位置非僅限屋頂平臺(外牆、露臺及法定空地均可能)；其電能除躉售台電外亦可規劃自用。爰建議宜於本條另列一款，載明有無設置、設置位置及管理維護權責，更為周全。
- 「平『臺』」或「平『台』」建議用字一致。

<sup>5</sup> 信託法第20條



# 公會就「開發信託預售款用途限制」預告案意見

中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓  
傳真：(02)27405668、27405659  
電話及聯絡人：(02)27405665 分機120 林川瑋  
網址：https://www.fredaroc.org.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國114年9月23日  
發文字號：114建策開發全聯字第17069號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：就鈞部預告修正「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規定提陳意見，詳如說明，敬請卓採。

說明：

- 一、依鈞部114年9月4日台內地字第1140265256號公告辦理。
- 二、第7點之1草案建議：
- (一)維持不動產開發信託「預售款得支用管銷費用」。理由如下：
1. 預售屋採「不動產開發信託」履約擔保方式，依本點規定，建商或起造人應將建案「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。價金信託則是由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定將買方所繳預售款辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，如將不動產開發信託比照價金信託動支方式，本會認為並不適宜。此係因價金信託之信託財產僅有預售收入，而不動產開發信託的土地、興建資金(包括：①建商自有資金、②銀行融資款項、③預售收入)以及在建工程，都已經全部列為信託財產，不動產開發信託是整體集合的運作，不像價金信託屬單一預售

第1頁,共4頁

收入。是以，履約擔保機制採不動產開發信託係以整個建案(包括土地及建物)為範圍，相關信託財產須成集合體，不能割裂或分離，就土地部分，須整合建築基地範圍內「全體土地所有權人同意」，方得交付金融機構或信託業者執行履約管理，此與「價金信託」僅係以預售款單一項目作為信託標的相較，兩者於本質上差異甚大，就建築開發特性與建案續存性言，政策上宜鼓勵起造人採用不動產開發信託，而非緊縮其資金用途致與價金信託同質。將斷喪不動產開發信託於履約擔保之積極功能。

2. 不動產開發信託在制度上，受託人應屬擔綱營建者的靈魂人物，在信託財產支用上，以建案完工為目的，管銷費用為信託財產大水庫之一環。縱然在現行應記載事項設計上，信託機構弱化為僅執行履約管理，但信託財產之支用，仍為受託人基於善良管理人予以監督控管，而非一刀切式禁止預售收入支付管銷費用。就不動產開發信託的運作來說，該信託財產在法律上已經屬於受託人所有(即：在外部關係上，受託人是法律上真正所有權人)，甚者，起造人亦變更為受託機構指定之相關業者，享有控制權，而且配合融資，也有授信的控管。所以重點應該在於受託機構如何應依信託本旨善盡職責，而非封鎖或限制預售收入的用途，以致影響建案之正常進行。
3. 不動產開發信託資金來源中，如預售收入禁止支付管銷費用，銀行融資因受限於銀行法第72-2條、央行選擇性信用管制及央行要求銀行自主管理不動產貸款總量，融資已極其困難，不易或不被允許用以支付管銷費用。制度改變結果，起造人僅能以自有資金支付管銷費用，但在錢荒困境下，又面臨缺工缺料，起造人恐無餘力支應。在因應上，勢將採用①延期、②分期支付方式，此將惡化銷售環境，對建案穩定性並無助益。

第2頁,共4頁

(二)建議就不動產開發信託、價金信託中「買方所繳價金，除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外，其餘價金應由買方逕匯入第一項信託專戶。」規定乙項，置於「補充規定」無需置入應記載事項本文，俾對於「經買方請求」准予例外之情形，得有調節機制，且無對消費者不利情形產生。

(三)價金信託建議保留第2項原條文。信託法第1條謂：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」，故除處分外，有信託必有管理，於修正說明中以受託機構製作信託權益說明書予買方為由，將委託人仍處於自益信託狀態下，刪除價金信託第二項「受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。」並非妥適，建議保留。

(四)不動產開發信託、價金信託中「但客觀上賣方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」之但書，本會建議刪除。理由：

1. 受益權屬人民財產權，尤以建案價值甚鉅，以「客觀上」之不確定概念，逕將受益權主體變更，並非妥適。縱然於修正說明中列舉若干態樣，但僅係例示性，於建案進行中，易動輒受此干擾，反而徒惹紛爭，影響履約安定性。
2. 受益人縱然享有信託利益、撤銷權(受託人違反信託本旨處分時)與信託財產損害或回復原狀請求權(受託人管理不當時)等權利，但亦須負擔給付受託人報酬、受託人得向受益人請求補償或清償債務或提供相當的擔保等義務，亦即受益權並非單純享有權利，應將資訊充分載明於應記載事項，避免產生誤導。
3. 受益權過早轉讓予買方，在人數眾多下，欲100%取得續建同意，實務更為困難。

第3頁,共4頁

4. 該項受益權變更時是否屬「視同贈與」課徵贈與稅要件，建請釐明。於賣方為法人(如建設公司)時，此際因法人贈與無贈與稅問題，但受益權之受讓人涉及贈與稅，於賣方為自然人(如合建分售之自然人地主、合建分屋之自然人屋主)時，此際涉及讓與人贈與稅問題，凡此都將嚴重影響一般合建及都更危老推動。縱然論者謂買方為次順位受益人、該受益權轉讓可定性為損害填補性質，但乏稅捐機關明文釋示。
5. 如該項被定性為受益權「讓與」，依信託法規定，將準用民法有關債權讓與規定。此際，如依民法第297條第1項前段規定，債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力，則受託人僅屬受通知之地位，且眾多受讓人中如未通知受託人，該「不生效力」法律效果勢必影響建案續行之集體性與有效性。
6. 受益權即使歸屬買方，但受益權仍可作為強制執行標的，將使續建更難處理。故不宜提早或以不確定法律概念諸如「客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態者」判斷。

三、同一建案已依平均地權條例第47-3條規定將預售屋買賣定型化契約報請備查者，考量備查之基礎與內容同一，實難割裂買賣契約為不同之對待，且事涉與受託機構原簽訂之信託契約變更甚者重新簽訂，故為避免爭議，建請修正公告後給予一年過渡期，並於過渡期後報請備查之建案再予適用新制，以穩定交易市場。

四、綜上所陳，惠請鈞部卓採。毋任感荷！

正本：內政部  
副本：

理事長 楊玉全



第4頁,共4頁