

預售屋建造期間較長 注意建商有無履約擔保及內容

日期：**111/04/01** 資料來源：消費者保護處

清明連假係預售屋之熱銷期，行政院消費者保護處（下稱行政院消保處）與金融監督管理委員會檢查局（下稱金管會檢查局）就日前預售屋履約擔保機制的「不動產開發信託」、「價金信託」及「價金返還保證」辦理專案查核，發現**11**個建案**5**件有缺失，已要求建商全部改善完畢。

依照內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」規定，預售屋的履約擔保機制有「價金返還保證」等**5**種類型（詳見附表**1**）。行政院消保處於去（**110**）年**11**、**12**月間，查核**24**個預售屋建案，均有辦理履約擔保，其中**11**個建案使用「不動產開發信託」、「價金信託」及「價金返還保證」，故請金管會檢查局就實質信託及保證事宜進行後續查核。查核結果發現部分建商有下列缺失（詳見附表**2**）：

- 一、收訖價金延遲交付信託：共計**4**件。編號**2**及**11**未於收到消費者所繳價金的次一營業日交付信託，而拖延數日。編號**4**及**6**將數月所收到的多筆價金一次交付信託。
- 二、未如期提供價金明細予信託機構：計**1**件。編號**7**拖延**1**個月才提供價金明細。
- 三、未經第三人或會計師查核：計**1**件。編號**4**，依規定應定期或至少每年提供第三人或會計師之查核報告，惟迄去年**12**月間尚未經查核。

預售屋履約擔保有**5**種不同類型之多，行政院消保處在此提醒消費者，應特別注意以下事項：

- 一、「價金返還保證」對消費者最有利：

如採取「價金返還保證」，建商未能如期完工，將由擔保的金融機構如數返還消費者已繳價金。

- 二、「不動產開發信託」及「價金信託」可上網查詢信託情形：

依規定金融機構應建置網頁，提供消費者查詢所繳價金的交付信託資訊，而建商亦應於簽約時，告知網頁的查詢方式，故消費者可隨時上網查詢。

但消費者應注意，「不動產開發信託」及「價金信託」目的，係在分別確保興建資金或買方所繳價金「專款專用」，並不具有「完工保證」或「價金返還保證」的功能。且信託契約之受益人為建商，當建商無法依約完工或交屋時，信託帳戶如有剩餘款項才會歸屬於消費者。

- 三、「同業連帶擔保」應注意同業間之關聯：

許多建案採用「同業連帶擔保」方式，但實務上擔保者與被擔保者如屬關係企業或同一集團，彼此間有一定關聯性，如被擔保者發生問題，擔保者的保證能力可能連帶受到影響。故消費者在購買預售屋時，應多詢問或打聽兩者間的關係，作為購屋時參考。