

# 不動產交易相關信託 業務簡介

土地銀行信託部

104.7.13

## 不動產交易相關信託業務簡介

- 信託目的
- 不動產買賣價金信託業務
- 不動產信託業務--合建類型

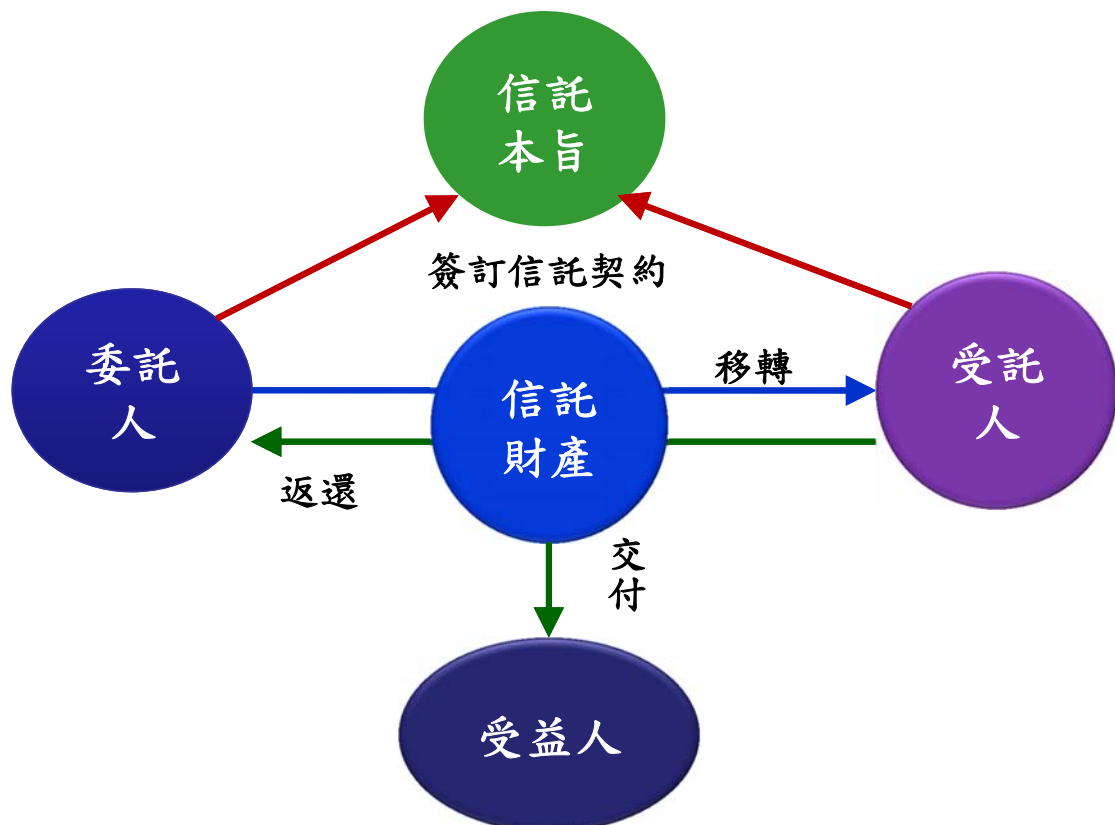
## 信託之意義

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。

(信託法第1條)

3

## 信託之架構



4

# 不動產買賣價金信託業務

不動產買賣雙方及受託人簽訂信託契約，由買方依約定付款時程將買賣價金存入信託專戶，賣方將產權過戶文件交付地政士向地政機關辦理產權移轉予買方，俟產權過戶完成後，由受託人將買方存入信託專戶之價金交付予賣方，以保障買賣雙方交易安全的一種信託機制。

## 不動產交易之風險

### 買方風險

- 賣方一屋(地)二賣。
- 賣方不動產遭法院查封。
- 賣方前設定之抵押權未能塗銷。
- 交易不成買賣價金無法索回。

### 賣方風險

產權已移轉但尾款未能收取。

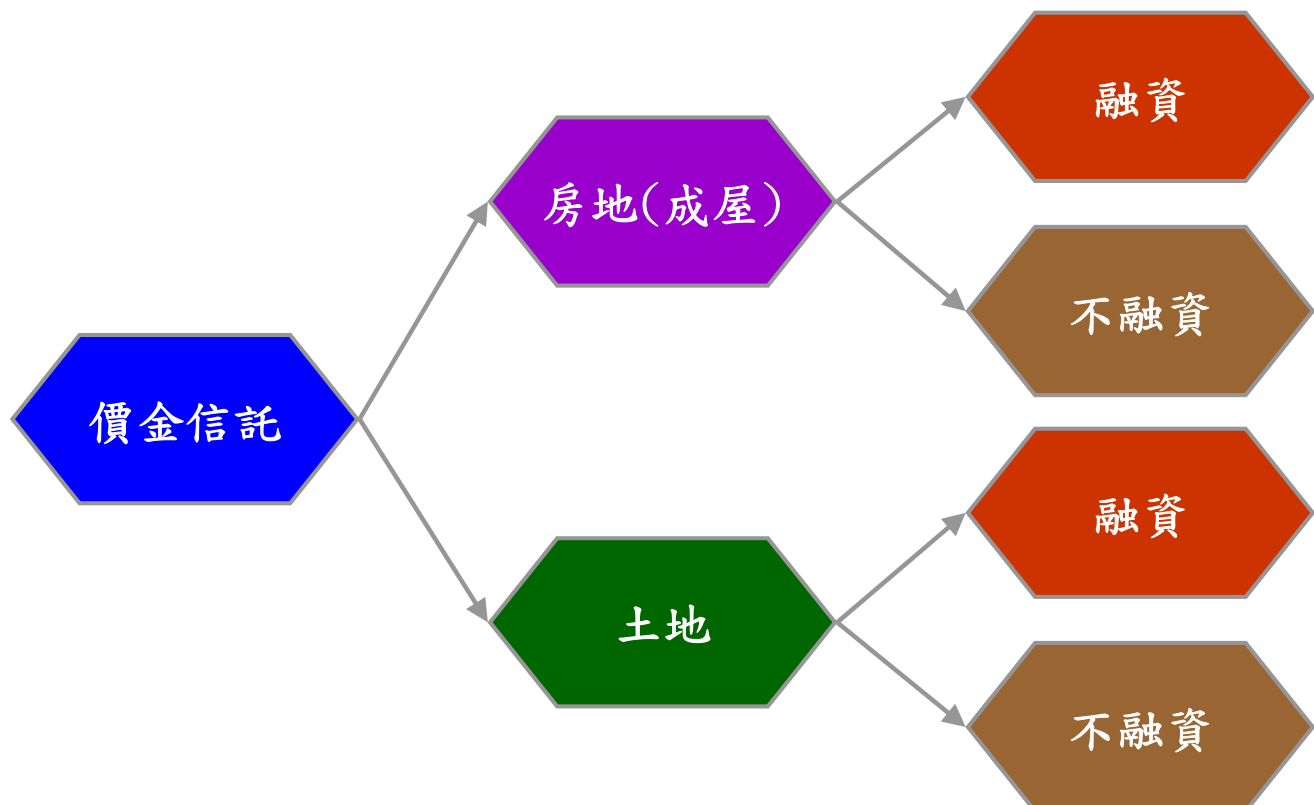
## 不動產交易風險

## 不動產買賣價金信託之功能

- ▶ 提升不動產買賣之交易安全
- ▶ 建立買賣雙方互信基礎
- ▶ 銀行監督機制健全，確保交易資金安全
- ▶ 買賣價金流向透明，保障賣方應得之買賣價款
- ▶ 銀行控管產權移轉，保障買方取得產權
- ▶ 整合多位地主意見，確保不動產買賣之進行
- ▶ 可依客戶需求，量身訂作個別信託契約

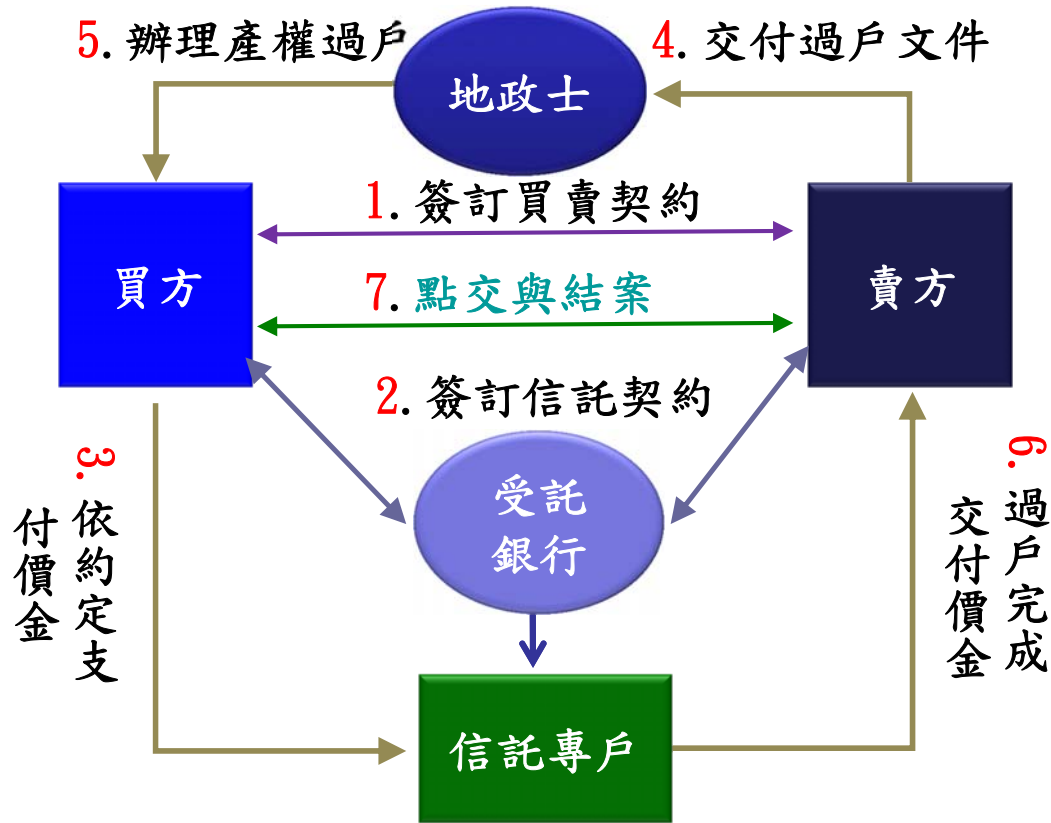
7

## 不動產買賣價金信託之類別



8

# 不動產買賣價金信託 - 架構



9

# 買賣價金信託 - 作業流程

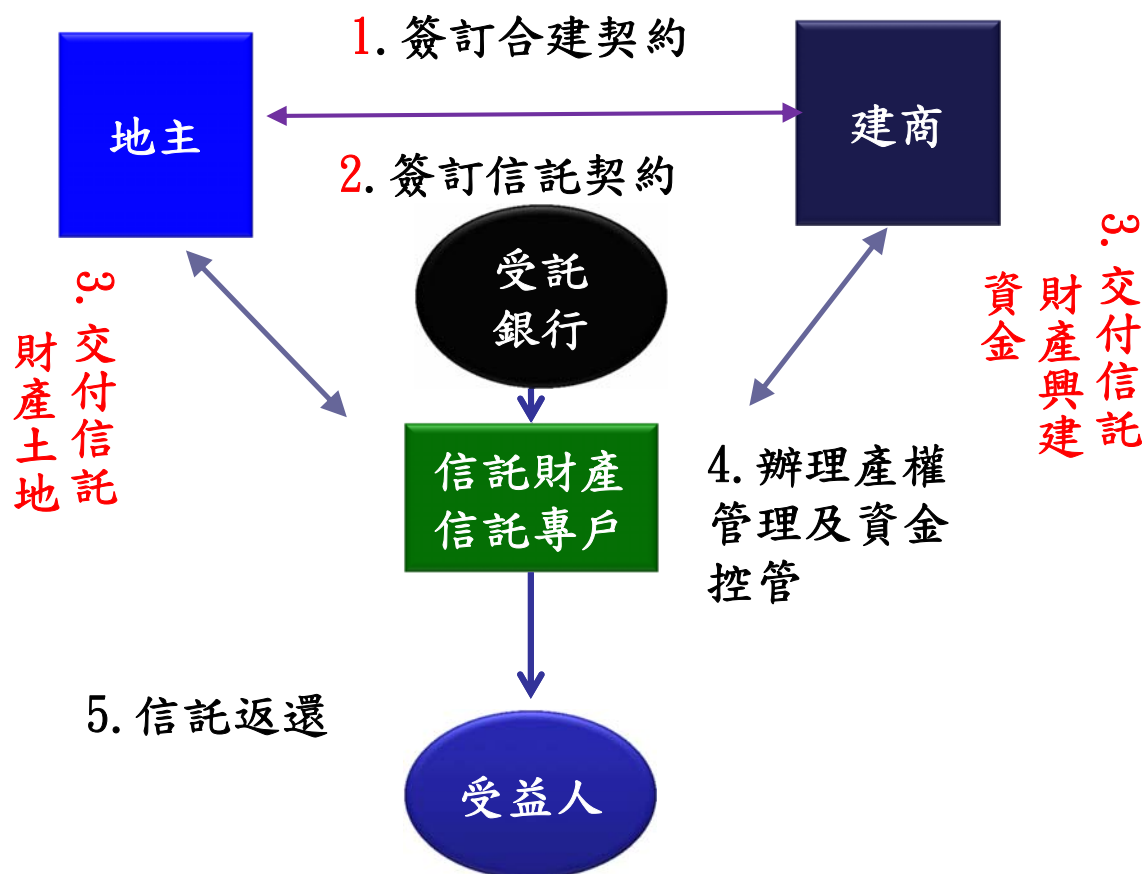
	買賣雙方	地政士	信託部	分行
簽約	簽訂買賣契約及信託契約，買方將簽約款匯入信託專戶	調查賣方產權	信託契約用印	開立信託專戶、洽商貸款授信及信託契約簽約、對保事宜
用印	買方將用印款匯入信託專戶	繕製登記申請書類並與賣方完成備證及用印手續		
完稅	買方將完稅款匯入信託專戶，買賣雙方指示由信託專戶繳納稅金	向稅捐機關申請繳納稅金	開立稅金等額之取款條	依信託部開立之取款憑條繳納稅款
過戶尾款	買方指示融資銀行將貸款(尾款)匯入信託專戶	向地政機關遞件申請過戶，買方如有貸款應同時辦理抵押權設定	如有前順位貸款，開立前順位貸款餘額等額之取款條	核定貸款若不足尾款時之差額部分，通知買方補足差額，於完成過戶、辦妥抵押權設定後，將房屋貸款匯入信託專戶
點交	賣方將房屋點交予買方	繕製房地點交證明書		
結案			將信託專戶之款項撥付予賣方並辦理結算	

10

# 不動產信託-合建

地主與建商合建案加入信託機制，藉由銀行擔任公正第三者，使合建的建商和地主間加強信任，地主將土地信託予銀行，建商將興建資金(含自籌款、銀行融資款)存入信託專戶，由銀行控管，專款專用，使工程能順利興建完成，並於建築完成後，償還銀行融資款項及依約定方式返還信託財產予受益人，對地主、建商皆可獲得保障，達成多贏局面。

## 不動產信託 - 架構



# 合建類型信託作業流程

1. 地主與建商雙方簽訂合建契約。
2. 地主、建商與受託銀行三方簽訂信託契約。
3. 地主將土地信託移轉登記予受託銀行。
4. 受託銀行開立信託專戶控管興建資金(含建商自籌款、銀行融資款)，興建期間由信託專戶支付各項工程款等相關費用，確保資金專款專用。

## 合建類型信託作業流程(續)

5. 興建完成並償還銀行貸款後，受託銀行辦理土地所有權塗銷信託返還委託人或買賣移轉登記予承購戶之相關事宜。
6. 受託銀行辦理信託財產結算分配，信託關係結束。

# 合建案辦理信託之優點

## 對地主而言

1. 由受託銀行擔任公正第三人，於興建工程完工後依地主與建商合建契約約定之比例將土地分配予地主與建商，保障雙方之權益。
2. 由受託銀行控管信託專戶資金流向，確保資金專款專用。
3. 土地所有權人及建商不得任意變更信託契約，使信託目的順利達成。
4. 避免興建工程中輟，以達到順利完工之目的。

# 合建案辦理信託之優點

## 對建設公司而言

1. 透過銀行信託，較容易取信於地主。
2. 信託後，土地名義上之所有權人為受託銀行，辦理土地合併時，可簡化作業流程及時間。
3. 土地信託在受託銀行名下，由受託銀行依照地主與建商所簽訂之合建契約內容執行相關事宜，避免因地主人數眾多，產生嗣後糾紛之疑慮。
4. 依法信託財產不得強制執行，且信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅，故興建房屋辦理不動產信託，可有隔離繼承、債權追索之效果。避免興建工程中輟，以達到順利完工之目的。



## 結語

不動產市場近年來的發展，以及市場需求提高，透過信託之機制，經由受託銀行所提供之專業管理與服務，可將所有權及事權單一化，使信託財產獲得安全保障，提升不動產資產之有效利用，順利達成委託人交付信託之目的。

簡報完畢  
敬請指教

