

私立東海大學法律學研究所

碩士論文

指導教授：曾品傑 教授

論不動產交易安全制度

—美國 Escrow 機制對於我國法制之啟發—

**A Study on the Security System of Real Estate  
Transaction**

**—The Influence of the US Escrow System on the  
Legal System of the Republic of China**

研究生：白乃云

中華民國一百年六月



碩士學位考試委員會審定書

私立東海大學法律學研究所

碩士班研究生 白乃云 君所提之論文：

論不動產交易安全制度—美國 ESCROW 機制對於我國法制之啟發

經本委員會審查並舉行口試，認為符合  
碩士學位標準。

考試委員簽名處

曹品傑

許曉春

林恩萍

100 年 6 月 20 日



## 中文摘要

不動產交易一直係消費糾紛之常態，在近三年來，不動產業是公平交易委員會處分行業別之第二名，於消費者保護委員會近四年的申訴、調解案件量亦高居前三名。對於不動產交易紛爭之解決，除可以事後之主管機關處分、調解、訴訟作為糾紛之處理外，若能建立事前的預防機制，即所謂的不動產交易安全制度，應能更有效減少不動產交易糾紛之數量。

我國成屋實務常有房仲業者向消費者推行「成屋履約保證」，係打著仿照美國 Escrow 交易安全機制作為口號的事前不動產交易安全制度，然近幾年有業者遭公平交易委員會裁罰該制度宣稱達到交易零風險之效果有廣告不實之虞，且該制度實質上所達之保障亦與消費者之期待有所差距，觸發本文思考成屋履約保證制度是否真的能有效保障成屋的交易安全。

美國 Escrow 機制係透過一個中間人的角色，在不動產交易雙方間作為橋樑，為買受人託管價金、為出賣人託管產權相關文件，中間人將協助雙方在交易過程中完成各樣手續，並於交易完成時移轉價金、產權文件予買賣雙方。Escrow 除了透過專戶控管的方式確保買賣價金之安全，另以產權保險作為配套措施，使產權亦能獲得保障。

而我國成屋履約保證，在目前不動產交易無專法規範下，除了名稱易使消費者誤解為一般保證外，實務上作為中間人之建築經理公司，與銀行及仲介業者間相互投資或策略合作之關係，使其是否具備中間人之獨立性受到質疑，且目前實務運作並無統一方式對價金專戶為開立及管理，亦無如同產權保險之配套措施保障產權，該制度無論於法律、制度及功能上對於成屋交易安全的保障皆受到侷限。

是故，本文希冀透過對國內成屋履約保證之實證研究，並與美國 Escrow 機制作比較研究，觀察我國制度實務所受之侷限，並探討 Escrow 機制應如何規畫並應用於我國，期待藉由 Escrow 機制對我國法制之啟發，使我國不動產交易安全制度能有所突破及更進一步的發展。

關鍵字：成屋履約保證、買賣價金履約保證、價金信託履約保證、建築經理公司、Escrow、Escrow Agent、Escrow Account、Real Estate、title company



## 謝詞

難以置信地，終於完成了論文，總是對於自己的思考力及文筆不具自信的我，能在論文定稿前寫下這篇謝詞，實在感到自己的生命充滿了恩典，感謝主！

感謝我的指導教授—曾品傑老師對本篇論文架構及寫作的提點與指導，並給我很大的揮灑空間，即便我寫的不完美，仍給予我許多的鼓勵，在學期間，老師不只是我在法學思考、論文寫作的啟蒙者，更是我在信仰上的屬靈榜樣，老師在專業上結合、實踐信仰的態度總是激勵著我！其次，非常感謝口試委員許曉芬老師、林恩璋老師，謝謝老師們在口試時對於論文提出許多紮實、促發思考的建議，讓本篇論文能有更實際的面貌，亦使得本篇論文觀點能更加完整。

另外，特別感謝在論文資料蒐集階段，提供我許多契約書面資料及訪談協助的實務從業人員—第一銀行台中分行許登耀經理、第一銀行台中分行李惠華小姐、廖秀專地政士及李嘉贏地政士，因為這些豐富而珍貴的實務資料，才讓我得以完成本篇論文的實證研究！也非常感謝許曉芬老師、林更盛老師在我論文寫作期間，給予我的關心與鼓勵，以及石佳立老師於英文翻譯中提供我的意見，謝謝您們！

論文寫作期間，時常感到焦慮、想放棄，謝謝宇翔時常聽我抱怨、陪我討論；也謝謝論文讀書會成員們—文俊、小美、慈瑄，還好有你們在期間對我的迫切提醒，才能讓我順利完成論文！當然，更要謝謝仁華最後階段在排版上的協助，若不是你貼心、花上時間為好友兩肋插刀，我的論文定稿無法完成，謝謝你！

衷心感謝我的父親白松柏先生、母親白麗琴女士，在我成長的路上無私的奉獻及陪伴，從小我就是個任性而不貼心的女兒，在國、高中的叛逆時期總是堅持自我而與父母衝突，然而，謝謝爸媽願意用無盡的愛包容我，在經濟上使我無憂無慮地直到今日才完成學位，並且在我參與國家考試的路上一再地支持我，若沒有你們，沒有今天的我。

也謝謝我兩個可愛的弟弟，總是願意與我分享你們的一切，讓我感受到家人的溫暖！

研究所這四年來一直陪伴著我的宇翔，謝謝你陪著我一同認識、經歷、服事神，謝謝你陪著我挑燈夜戰拼著國家考試，謝謝你陪著我體驗生命的豐富，謝謝你總是可以讓我笑，陪著我一起勇敢。遇見你是我生命中最美好的事！

還有使我擁有豐盛屬靈生活的東海團契—研究生小組，謝謝黃哥、鄔姐開放家庭，因著你們對上帝的忠心，讓我每週五晚上能藉由聚會從新得力！謝謝在這四年陪著我造就信仰、學習彼此相愛的弟兄姊妹們：劉爸媽、馨蓮、珮吟、以勒、彥佑、學慈、章昱、宣佑、金龍…還有好多曾經或現在仍在小組中的你們！

難忘東海法研所這四年來相互支持的戰友們，謝謝孟依當了我多年的好室友及好姊妹；威元總是會給我最忠實的支持及建議，我會想念你做的漢堡肉；感謝仁華、小芳總是推薦優質電影及擔任美食嚮導；耀樑總是貼心地逗大家開心，祝你跟怡融幸福喔！謝謝研究室戰友宇宸，相信未來的你一定更傑出；謝謝小猴撿到了小綠，後來的我才有肥特、幾撲的陪伴；還有詠琳、小藍、晉豪、振榮，有你們當同學真好！也感謝四年來許多學長姐（政宏、家杰、璇辰、穩中）及學弟妹（曉薔、嘉微）的照顧，謝謝你們停留在我的生命中，給我許多珍貴的回憶！

最後，將一切感謝、讚美、榮耀都歸給我的上帝！

乃云 2011年8月10日 凌晨 台中

# 論不動產交易安全制度

## — 美國 ESCROW 機制對於我國法制之啟發 —

### 要目

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第一項 研究動機.....	1
第二項 研究目的.....	3
第二節 研究範圍與方法.....	4
第一項 研究範圍.....	4
第二項 研究方法.....	4
第三節 論文架構概述.....	5
第二章 我國成屋履約保證制度之侷限.....	7
第一節 成屋履約保證基本介紹.....	7
第一項 成屋履約保證發展沿革.....	7
第二項 成屋履約保證概述.....	8
第三項 成屋履約保證與不動產買賣價金信託之區別.....	10
第二節 成屋履約保證之定位.....	15
第一項 成屋履約保證之性質.....	15
第二項 成屋履約保證之法律關係.....	22
第三節 成屋履約保證之運作.....	29
第一項 成屋履約保證之運作流程.....	29
第二項 成屋履約保證之內容.....	36
第四節 成屋履約保證之檢討.....	38
第一項 自法令層面探討.....	38
第二項 自功能層面探討.....	39
第三項 自制度層面探討.....	40
第四項 小結.....	42
第三章 美國不動產交易之 ESCROW 機制.....	43
第一節 ESCROW 基本介紹.....	43
第一項 Escrow 機制相關概念.....	43
第二項 Escrow 之目的與責任.....	47
第二節 ESCROW 機制之運作.....	49
第一項 Escrow 機制之運作流程.....	50

第三項 Escrow 機制之運作特色.....	57
第三節 ESCROW 相關運作規範.....	63
第四節 ESCROW 遭盜用之風險.....	65
第一項 代理權理論下之風險分配 (Agency Theory).....	66
第二項 所有權理論下之風險分配 (Ownership Theory).....	66
第三項 以過失歸責作為風險分配之考量.....	67
<b>第四章 ESCROW 於我國實施之規劃與應用.....</b>	<b>69</b>
第一節 ESCROW 與成屋履約保證之比較.....	69
第一項 制度運作方面.....	69
第二項 法令規範方面.....	71
第三項 配套機制方面.....	72
第四項 風險控管方面.....	73
第二節 ESCROW 於我國實施之制度規劃.....	77
第一項 付款中間人制度之建立.....	77
第二項 配套機制.....	87
第三節 ESCROW 於我國法制之應用.....	89
第一項 中間人與買賣雙方間之法律關係.....	90
第二項 中間人盜用價金之損失歸屬.....	92
<b>第五章 結論.....</b>	<b>93</b>

# 論不動產交易安全制度

## — 美國 ESCROW 機制對於我國法制之啟發 —

### 詳目

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第一項 研究動機.....	1
第二項 研究目的.....	3
第二節 研究範圍與方法.....	4
第一項 研究範圍.....	4
第二項 研究方法.....	4
第三節 論文架構概述.....	5
第二章 我國成屋履約保證制度之侷限.....	7
第一節 成屋履約保證基本介紹.....	7
第一項 成屋履約保證發展沿革.....	7
第二項 成屋履約保證概述.....	8
第三項 成屋履約保證與不動產買賣價金信託之區別.....	10
第二節 成屋履約保證之定位.....	15
第一項 成屋履約保證之性質.....	15
第一款 保證契約.....	16
第二款 信託契約.....	18
第三款 委任契約.....	20
第四款 寄託契約.....	21
第五款 小結.....	21
第二項 成屋履約保證之法律關係.....	22
第一款 房屋仲介業者與買賣雙方間.....	22
第二款 房屋仲介業者與建築經理公司間.....	23
第三款 建築經理公司與買賣雙方間.....	24
第四款 建築經理公司與銀行間.....	24
第五款 建築經理公司與其特約之地政士間.....	25
第六款 買賣雙方與建經公司特約之地政士間.....	26
第三節 成屋履約保證之運作.....	29
第一項 成屋履約保證之運作流程.....	29
第一款 簽約.....	29
第二款 用印.....	30

第三款 完稅.....	30
第四款 點交.....	31
第二項 成屋履約保證之內容.....	36
第一款 以履約保證之標的而言.....	36
第二款 以保證責任之範圍而言.....	36
第四節 成屋履約保證之檢討.....	38
第一項 自法令層面探討.....	38
第二項 自功能層面探討.....	39
第三項 自制度層面探討.....	40
第四項 小結.....	42
<b>第三章 美國不動產交易之 ESCROW 機制.....</b>	<b>43</b>
第一節 ESCROW 基本介紹.....	43
第一項 Escrow 機制相關概念.....	43
第一款 Escrow (託管).....	43
第二款 Escrow Agent (託管人).....	44
第三款 Escrow Instruction(託管指令).....	45
第四款 Escrow Account (託管帳戶).....	46
第二項 Escrow 之目的與責任.....	47
第一款 Escrow 之目的.....	47
第二款 託管人之責任.....	47
第二節 ESCROW 機制之運作.....	49
第一項 Escrow 機制之運作流程.....	50
第一款 Escrow 託管流程.....	50
第二款 典型 Escrow 機制之時程.....	56
第三項 Escrow 機制之運作特色.....	57
第三節 ESCROW 相關運作規範.....	63
第四節 ESCROW 遭盜用之風險.....	65
第一項 代理權理論下之風險分配 (Agency Theory).....	66
第二項 所有權理論下之風險分配 (Ownership Theory).....	66
第三項 以過失歸責作為風險分配之考量.....	67
<b>第四章 ESCROW 於我國實施之規劃與應用.....</b>	<b>69</b>
第一節 ESCROW 與成屋履約保證之比較.....	69
第一項 制度運作方面.....	69
第二項 法令規範方面.....	71
第三項 配套機制方面.....	72
第四項 風險控管方面.....	73
第二節 ESCROW 於我國實施之制度規劃.....	77

第一項 付款中間人制度之建立.....	77
第一款 中間人角色.....	78
第二款 價金專戶的控管.....	86
第二項 配套機制.....	87
第三節 ESCROW 於我國法制之應用.....	89
第一項 中間人與買賣雙方間之法律關係.....	90
第二項 中間人盜用價金之損失歸屬.....	92
第五章 結論.....	93





# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機與目的

### 第一項 研究動機

不動產交易安全一直以來係攸關消費者保護之重要議題，基於不動產交易之買賣價金動輒數百萬、千萬以上，且所涉及之法律關係複雜，在目前不動產交易尚未有完全的法制規範下，不動產業者與消費者間資訊不對稱，不動產交易一直是消費糾紛的常態，以過往三年（民國 97 年至民國 99 年）為例，行政院公平交易委員會處分案件的行業別，不動產業僅次於批發零售業，連續三年高居處分案件第二位（表 1-1）；依據行政院消費者保護委員會公布之資料<sup>1</sup>亦可發現，民國 96 年至 99 年內各直轄市、縣（市）受理申訴案件統計中，購屋糾紛往往在第二次申訴的案件量中高居前三名，進入消費爭議調解的案件量於民國 96 年至 98 年皆名列榜首，若依總量來看，如表 1-2 所示，各直轄市、縣（市）受理申訴案件統計中，購屋類糾紛佔消費糾紛總量之比例高達 7% 以上，雖然近兩年因金融海嘯影響國內房地產市場的景氣，使得糾紛比例似逐漸減少，但實際上數量多維持在近三千件，顯示不動產交易糾紛並無獲得改善。

表 1-1 民國 97 年至 99 年行政院公平交易委員會處分案件之行業別結構

年別	總計	農林漁牧業、礦業及土石採取業	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營造業	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業
97	100.00	0.59	8.28	-	-	-	46.15	1.18	2.96	8.88
98	100.00	0.55	9.84	-	-	0.55	39.89	1.09	7.10	4.37
99	100.00	0.65	7.74	1.94	-	0.65	50.32	0.65	8.39	7.74
年別	金融及保險業	不動產業	專業、科學及技術服務業	支援服務業	公共行政；強制性社會安全	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	其他不能歸類之行業或個人
97	3.55	18.93	1.18	0.59	-	1.78	1.18	1.18	2.96	0.59
98	2.19	18.03	2.73	1.64	-	3.28	1.09	3.28	3.83	0.55

<sup>1</sup> 參閱 96 年度至 99 年度各直轄市、縣（市）政府受理消費者申訴、調解案件統計報告，資料來源：行政院消費者保護委員會網站

[http://www.cpc.gov.tw/KnowledgeBase\\_Query/showcategorytree\\_Query\\_390.asp?SpecialID=1303&Cookie=3](http://www.cpc.gov.tw/KnowledgeBase_Query/showcategorytree_Query_390.asp?SpecialID=1303&Cookie=3)，查訪時間：2011 年 5 月 27 日。

99	1.94	11.61	2.58	0.65	-	2.58	-	0.65	1.29	0.65
----	------	-------	------	------	---	------	---	------	------	------

資料來源：行政院公平交易委員會 99 年業務統計年報，行政院公平交易委員會網站。

表 1-2 民國 96 年至 99 年各直轄市、縣（市）受理申訴案件統計

年度		96 年	97 年	98 年	99 年
第一次申訴 (消費者服務中心)	案件總數 (件)	7,485 (96 年 1-6 月)	23,875	31,024	29,334
	購屋類 (件)	702 (96 年 1-6 月)	1,915	1,848	1,797
	比例 (%)	9.37 (96 年 1-6 月)	8.02	5.95	6.12
第二次申訴 (消保官)	案件總數 (件)	8,658	7,493	8,374	8,487
	購屋類 (件)	951	865	857	864
	比例 (%)	10.98	11.54	10.23	10.18
消費爭議調解 委員會	案件總數 (件)	1,531	1,571	1,669	2,029
	購屋類 (件)	338	307	285	226
	比例 (%)	22.07	19.54	17.08	11.13
合 計	案件總數 (件)	17,674	32,939	41,067	39,850
	購屋類 (件)	1,991	3,087	2,990	2,887
	比例 (%)	11.26	9.37	7.28	7.24

資料來源：1. 行政院消費者保護委員會網站。  
2. 本文整理。

然而，上述的統計資料，無法看出具體的糾紛主體及態樣，由於不動產交易自簽訂買賣契約至完成所有權移轉登記、交屋手續，往往歷時漫長，加上交易流程相當繁瑣，過程中涉及的交易輔助人眾多，牽涉的法律關係相當複雜，不動產交易衍生的糾紛因此層出不窮。以成屋買賣為例，常見糾紛為<sup>2</sup>：賣方已收受買受人部分款項，但因賣方的債權人查封該不動產，賣方便無法移轉產權予買方，導致買方雖已付出部分款項但仍無法取得產權，雖買受人可依民法主張出賣人違約，解除契約後請求返還已支付款項，但因該款項只算是普通債權，若債務人並無其他財產而該房屋又設定抵押，房屋拍賣後需先扣除優先債權，買受人的將無法受償；另外則是買受人違約情形：出賣人已將產權過戶給買受人，但買受人尚有部分款項未支付予出賣人。

要解決不動產交易糾紛，除了需要有完善的糾紛事後處理機制以外，更重要的是建立一套能夠有效預防糾紛的事前交易安全機制，使交易中可能產生的風險透過交易安全機制能事先獲得降低或排除，減少糾紛的產生。綜觀國內外之不動產交易制度不盡相同，究竟應該建構怎麼樣的機制才能真正促進不動產的交易安全？而國內現行的交易安全制度又是否能夠保障不動產買賣雙方的權益？現行制度是否有待調整改進？是本文開啟研究的主要動機。

## 第二項 研究目的

為加強不動產交易安全，近年來我國不動產相關業者仿照美國的 Escrow 機制，推出「成屋履約保證」制度，但制度設計上除了並非完全與 Escrow 機制相同，且遭行政院公平交易委員會於民國 96 年 4 月 12 日第 805 次委員會決議並作成公處字第 096075 號處分書，裁決房屋仲介業者於仲介廣告宣稱「成屋履約保證」、「風險歸零」違反公平交易法第 21 條廣告不實之規定，顯見我國之成屋履約保證制度與消費者期待能達到的交易安全保障有所差距，該制度是否真能保障不動產交易安全亦有存疑。

既然國內實務的成屋履約保證，是業者稱效法 Escrow 機制而設計的一套交

<sup>2</sup> 參閱「不動產交易安全打幾分？不動產交易安全的弊病與改革方針座談會紀實」，法律與你第四十二期，1997 年 4 月，頁 123。

易安全制度，本文希冀自成屋履約保證制度之實證研究出發，探討國內制度設計之運作，並且觀察制度基礎的 Escrow 機制在美國不動產交易市場上之運作，藉由 Escrow 相關法制與發展經驗之研究，加以比較現行的成屋履約保證制度，並發掘成屋履約保證在運作上是否對不動產交易雙方之權益保障仍有不足之處；另外，希望於內容更進一步探討 Escrow 機制應如何應用於我國，以期待我國能汲取美國制度之優點及經驗，確實促進國內不動產交易之安全保護，減少不動產買賣糾紛產生，使買賣雙方各取所需，達到雙贏局面。

## **第二節 研究範圍與方法**

### **第一項 研究範圍**

由於不動產交易制度所涉及之範圍龐大，本文主要著重在事前的不動產交易安全制度，以美國 Escrow 機制為討論中心，又因該機制為我國現行的成屋履約保證制度之基礎，為將兩國制度作一比較研究，故研究範圍將限縮於住宅不動產交易中關於成屋交易的部份，預售屋交易則非本文討論範圍。成屋之定義，依不動產經紀業管理條例第四條規定，成屋係指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。是以，本文討論之不動產交易，主要係指基於成屋買賣產生的價金交付及買賣標的物所有權移轉之行為，包括美國 Escrow 機制之相關介紹，亦以美國成屋交易市場之運作為主。

本文主要以三個層次作為探討。首先了解我國成屋履約保證制度如何運作，並自實務面觀察制度本身所能達到的效果或所受到的限制，其次藉由美國 Escrow 機制在不動產交易中的運作窺視其全貌、相較於我國制度的差異，並透過 Escrow 機制之啟發，探討 Escrow 應如何適用於我國，更能確保不動產交易安全。

### **第二項 研究方法**

本文主要之研究係以美國不動產交易安全制度 Escrow 機制為中心，探討我國現行成屋買賣的交易安全制度－成屋履約保證是否能有效保障買賣雙方權益及控制交易風險等問題，並以 Escrow 機制作為啟發，期待我國的不動產交易安全制度能有更突破性的發展。

故本文在研究方法上係採實證研究及比較法之研究途徑，於我國成屋履約保證制度的部份，為實質了解我國制度運作所受之侷限，研究資料除相關期刊論文外，主要透過實務相關契約資料、訪談，就我國制度作較全盤的實證研究，惟國內期刊文獻對於成屋履約保證制度少自法律面作分析，礙於法令未完備，業界實務亦無統一模式，難以統整，然本文所蒐集之實務資料，仍係目前國內承辦該業務大宗之業者所提供，較能客觀體現目前制度所存在之問題。

另外於研究美國 Escrow 機制的部份，透過美國相關書籍、文獻瞭解美國交易制度之運作，以作為詮釋我國現行制度之參考資料，然而由於美國各州法律、運作模式不盡相同，難以自有限資料窺知 Escrow 在美國不動產交易中之細節，本文盡可能就 Escrow 機制為統整性介紹，並嘗試以比較法方式，就兩國制度作比較分析，找出我國實務現況所存在的限制，以制度面、法律面、功能面加以探討，並試圖以 Escrow 機制作為我國制度應用之啟發，希冀能透過對彼邦制度之比較研究，讓我國現行的不動產交易制度截長補短、更具備國際視野，並有效解決實務現況之限制。

### 第三節 論文架構概述

本論文架構共分為五章，概述如下：

第一章為緒論，主要介紹本論文之動機與目的、研究範圍、方法及論文之結構。

第二章為我國成屋履約保證制度之侷限。由於我國房仲業者現行推行的成屋履約保證制度，原意為引進美國的 Escrow 機制，但基於我國不動產交易法制未完備之情況下，成屋履約保證無論在制度上、運作上、功能上都與美國 Escrow 機制有所差距，並且容易造成消費者之誤解，本文藉由實務上成屋履約保證相關契約資料等實證研究，對我國成屋履約保證作完整的介紹及分析，並以法律面探討其性質、運作，瞭解目前實務發展狀況及存在之問題。

第三章為介紹美國不動產交易之 Escrow 機制，係將美國成屋交易中扮演重要角色的 Escrow 制度作一完整的介紹，包括其起源、概念、運作流程、特色、

相關法規範，以及運作上的風險分配等，藉由制度面對於 Escrow 有全面性的瞭解，有助於引導後文對我國制度實務的分析比較。

第四章為 Escrow 於我國實施規劃與應用之啟發，本章先就美國 Escrow 機制與我國成屋履約保證制度從制度、法令、配套及風險控管面加以比較，瞭解我國制度差異所面臨的問題與挑戰，再以 Escrow 機制引進我國為目標作為規劃，探討我國現行制度應如何調整，又基於法制不同的情形之下，如何在現行法制應用 Escrow 機制作為我國交易安全制度，是本章主要的研究討論。

第五章為結論，綜合上述各章所述及研究結果，就我國不動產交易安全制度提出結論及建議，作為未來立法上、制度改良上之啟發。



## 第二章 我國成屋履約保證制度之侷限

### 第一節 成屋履約保證基本介紹

#### 第一項 成屋履約保證發展沿革

臺灣的房屋買賣交易，從早期的掮客、及代書居間主導整個交易的過程，到民國七十三年內政部核准太平洋房屋仲介公司設立後，房屋仲介業開始蓬勃發展，提供買賣雙方專業的仲介服務，然而不動產交易的關鍵首重安全，無論是價金、標的、產權的移轉，往往產生許多糾紛，若交易本身無法取得買賣雙方的信任，仲介業者也無法從中賺取佣金。

為了保障不動產買賣的交易安全，使交易雙方能各取所需，仲介業者亦能使服務佣金落袋，民國七十四年中信房屋成立之初曾仿造美國 Escrow 的託管機制，以自己公司作為 Escrow 的中間人地位，成立專戶專款專用，Escrow 制度實行之初，中信房屋採強制實行，否則不接受賣方委託，爾後在業績競爭壓力下，改為賣方自由選擇，雖然執行此制度後，買賣雙方均完成安全交易，但因中信房屋自行扮演 Escrow 託管人立場受質疑，加上出賣人急於拿到價金且不願意損失利息的情況下，此制度實行不久後便宣告終止<sup>3</sup>。

民國八十年以後，房屋仲介業興起，改變民眾的成屋交易習慣，房地產交易大多直接委託仲介業者進行居間買賣，從而住商機構於八十四年積極研擬 Escrow 制度，而當時的信義房屋也在中部地區試行「成屋履約保證制度」。爾後住商不動產正式於民國八十五年實施「不動產交易簽證制度」，由兩大仲介加盟品牌—住商不動產與有巢氏房屋推出，當年度信義房屋亦將中部試行成功的「成屋履約保證制度」全面擴大實施。

其中「不動產交易簽證」，係當時住商機構採行由富邦建經公司擔任公正之第三人，代辦履約保證手續中的執行契約鑑證及設立專戶專款專用二項，僅保證專戶內的價款，並沒有銀行出具的保證書；而信義房屋早期所推出的「成屋履約保證」，是透過銀行專戶控管買賣資金的流向，並以建築經理公司擔任付款中間人及管控交易流程的居間管理，藉以達成標的物產權移轉與價金交付之目標。信

<sup>3</sup> 林璧芬著，履約保證誰打包票？-論成屋履約保證發展概況，法律與你第 42 期，1997 年 4 月，頁 102。

義房屋的「成屋履約保證」需由銀行開具保證書，若交易出現問題，因價金係由銀行保管，只要完成催告程序，違約一方無正當異議即可解除契約，不用經冗長的法律程序，價金即可還給買賣雙方<sup>4</sup>，相較於「不動產交易簽證」因無銀行保證書而需法院判決確定後才可解除契約，有所不同。

然而兩制度推行下，僅信義房屋的成屋履約保證逐漸受到各方重視，於是國內各大型仲介公司相繼推出所謂的成屋履約保證制度，使得「成屋履約保證」成為我國不動產交易制度上，以美國 Escrow 機制為基礎但不全然相同的制度轉換，並發展至今。

## 第二項 成屋履約保證概述

成屋履約保證，依臺灣高等法院臺中分院 90 年度上字第 282 號判決可知：「此制度係參考美國施行已久的 Escrow 制度，並因應國內市場交易情況，自行研發出適合我們國情的成屋履約保證制度，亦即我國之成屋履約保證制度，並非等同於美國之 Escrow 鑑價付款中間人制度，僅係我國參考 Escrow 所作的制度轉換設計。」

我國成屋履約保證之基本架構，主要是在成屋的買賣交易中，將買受人購屋之買賣價金，交由特定的中間人加以保管，該中間人通常為銀行或建築經理公司，待交易完成時，再由保管之機構將價金移轉給出賣人，從而實際上，雖稱為「成屋履約保證」，主要僅止於「價金保證」，亦即保障範圍僅及於買賣交易中的價金，並未涵蓋到不動產的產權保障，因而要達到完全的不動產交易安全保障仍有一段距離。

### 1. 成屋履約保證之名稱所帶來的問題

國內的成屋履約保證，在發展的歷史上，無論是名稱或保障內容皆有所不同，名稱上有直接稱為成屋履約保證，亦有稱為買賣價金履約保證、買賣價金信託履約保證等，實際保障程度常因契約內容而定，有保障買賣價金的全部，亦有保障

<sup>4</sup> 李春長著，成屋履約保證與不動產仲介市場—訊號顯示理論的解說與應用，台灣土地科學學報創刊號，2000 年 6 月，頁 26。

買賣價金的一部份，惟在法令未臻完備下，目前所謂的成屋履約保證，大多是廣告重於實質效益，多數仲介業者在報紙、廣告打出「履約保證」口號，但已有業者遭公平交易委員會裁罰廣告不實，問題即出在「履約保證」四個字在不動產交易安全的訴求上有所不妥，容易使消費者誤認所有交易環節皆可因此獲得保障而不致發生風險。

所謂「履約保證」，係指契約雙方間具備保證的法律關係，使用在買賣房屋的交易上，則是指保證人依據保證契約的內容對買賣雙方提供保證，然而目前國內的成屋履約保證僅能保障買賣房屋的價金安全，並不能保障房屋產權的完整，所以多年來市場的用語習慣及業者為了行銷包裝導致消費者有錯誤認知，也顯示「成屋履約保證」的制度名稱有調整之必要，近年來國內的建築經理公司多已在網站上將成屋履約保證稱為「買賣價金履約保證」<sup>5</sup>，說明所提供的履約保證係針對買賣價金而已。就其功能而論，多數皆強調對於不動產買受人而言，在於確保買受人在依約履行卻未能取得房地時，能完整取回已支付之價金；對於出賣人而言，則是確保在不動產權利移轉後，能順利取得買賣價金。

## 2. 成屋履約保證對仲介業者之利

一般來說，國內的成屋履約保證大多係透過仲介業者的推薦，委由建築經理公司辦理，意即服務提供者係建築經理公司，仲介業者僅是傳達資訊的角色，然而，仲介業者既非履約保證的一方，為何目前多數房仲業者皆會推薦買賣雙方辦理成屋履約保證？因為成屋履約保證主要是仲介業者為了加強同業競爭並保障買賣過程價金安全所提出的辦法，仲介業者於買賣雙方成交後所收取的手續費，依照內政部不動產經紀業報酬計收標準規定，不動產經紀業向買賣之一方或雙方收取報酬之總額不得超過該不動產實際成交價金百分之六，仲介業者為了能順利賺取仲介手續費，推出與建築經理公司合作辦理的成屋履約保證，通常辦理成屋履約保證的費用多為房屋成交價金的萬分之六，但相較於更高額的仲介費用，只要買賣雙方在成屋履約保證制度下保障了交易安全，仲介業者能賺取仲介費，某些仲介業者也會為買賣雙方負擔成屋履約保證的費用，主動為消費者辦理成屋履約保證。

<sup>5</sup>本文所探討之「成屋履約保證」即等同於現今業界稱之「買賣價金履約保證」。

### 3. 建築經理公司辦理成屋履約保證之背景

建築經理公司的成立背景，是民國六、七零年代房地產市場以預售屋為主流，然而在無法可管之情形下，政府為了解決預售屋所造成層出不窮的購屋糾紛問題，便於民國七十四年通過設立建築經理公司，將其定位在作為建商、銀行、消費者間的客觀第三人，使消費者向建經公司購買預售屋、向銀行申請貸款、建設公司向銀行辦理建築融資等活動得以順利進行，從而建立有秩序的交易環境，間保障三方權益<sup>6</sup>。但隨著時勢變遷、購屋觀念改變、法令更迭下，國內房屋市場轉變為成屋買賣為主流，預售屋市場的減少導致代辦建築融資、預售屋履約保證等主要業務嚴重萎縮，建經公司為因應業務萎縮也面臨轉型，除了固守原本的業務外，或與時並進發展都市更新業務，後來便是與仲介公司配合辦理成屋履約保證以拓展業務，所以目前國內的成屋履約保證制度多以建築經理公司提供服務為主。

## 第三項 成屋履約保證與不動產買賣價金信託之區別

### 4. 實務上銀行很少承辦成屋履約保證

成屋履約保證，雖然一般文獻或網路資訊都說明可以經由銀行「或」建築經理公司辦理，實務上多是透過建築經理公司在銀行開設專戶進行成屋履約保證，比較少有銀行承作履約保證業務。也就是說，一般未透過仲介業者的自售房屋買賣雙方，銀行多半不願意為履約保證，畢竟履約保證是需要保障買賣雙方、銀行債權等三方權益，因而對於來路不明的自售房屋要請銀行辦理成屋履約保證，對銀行而言會有假買賣、真詐財之風險；即使是屋主已經找到買受人而要自行與銀行辦理履約保證，也可能有出賣人自己找人頭戶的風險；又或者，若買賣雙方並非銀行的往來客戶，僅是為了買賣房屋而要銀行作履約保證，一般人買賣房屋也很難提出大額的擔保金，此時銀行若辦理履約保證所需負擔的風險是很大的，所以銀行通常不會自行承辦成屋履約保證的業務，在目前實務上，若成屋買賣雙方在交易過程中要找銀行保障交易安全，銀行所協助辦理的業務通常不是履約保證<sup>7</sup>，而是「不動產買賣價金信託」。

<sup>6</sup> 莊孟翰、吳清輝研究計畫，建築經理公司未來發展方向之研究，頁 30，2002 年 12 月 27 日。

<sup>7</sup> 僅有少數銀行願意辦理成屋履約保證，例如國泰世華銀行、玉山銀行等。

### 5. 不動產買賣價金信託之意義與運作

不動產買賣價金信託，是不動產買賣雙方與銀行共通簽訂信託契約<sup>8</sup>，由銀行擔任受託人，而買賣雙方約定在買賣交易完成前，買受人依約將應交付之價金存入以銀行為受託人名義開立的信託專戶，在信託存續期間，銀行依買賣雙方簽訂的信託契約內容或共同出具的指示書處理信託事務，並於產權過戶至買受人名下時，買賣雙方再共同指示受託人將信託專戶內之買賣價金支付予出賣人，以保障買賣雙方交易安全。

所以，向銀行辦理的「不動產買賣價金信託」與由建築經理公司為買賣雙方進行的「成屋履約保證」係兩種完全不同的法律關係，前者是買賣雙方與銀行成立信託關係，後者則是買賣雙方以建築經理公司為履約保證人之保證關係，但此履約保證又不完全等同於民法上的保證關係，此點留待後面<sup>9</sup>說明。在不動產買賣價金信託中，銀行係就買受人所交付之價金負信託管理責任，除另有特殊約定外，銀行完全依據買賣雙方共同指示處理信託事務，即價金之動用；而建築經理公司辦理的成屋履約保證，則是由建築經理公司依據契約的內容對買賣雙方負責，將買受人所交付的價金存放在建築經理公司於銀行開立之存款戶或信託專戶中，銀行會依建築經理公司的指示處理專戶中之價金，即價金之動用是以建築經理公司決定。因此，在不動產價金信託中，買受人的價金安全，是取決於信託機制的管理及受託銀行的信用；而在成屋履約保證中，價金安全則取決於建築經理公司的信用。

---

<sup>8</sup> 參照附件一。

<sup>9</sup> 請參閱本章第二節。

表 2-1 不動產買賣價金信託與成屋履約保證之比較

	不動產買賣價金信託	成屋履約保證 (買賣價金履約保證)
性質	價金信託	價金保證 (性質上又非一般保證)
責任內容	就專戶內價金負信託責任	僅就買賣價金負保證責任
價金存放	受託銀行開立之信託專戶	建築經理公司開立之存款或信託專戶
事務處理 (價金動用)	買賣雙方共同指示	建築經理公司決定 (本質上也是依據買賣雙方的約定)
價金安全性	信託機制及受託銀行信用	建築經理公司之信用

來源：本文整理

參考資料：第一銀行不動產買賣價金信託 Q&A

綜上所述，因為在實務上銀行通常不願意為一般成屋買賣的交易雙方進行履約保證，但為了保障買賣雙方的價金交易安全，銀行大多係為買賣雙方辦理「不動產買賣價金信託」降低交易風險，透過買賣雙方將價金委託給銀行，由銀行開立信託專戶加以管理，使其保有信託財產之獨立公正性，並因信託專戶資金不可強制執行的緣故而使價金具有資產隔離效果，使價金安全有足夠的保障。然而，也因為價金信託僅係就專戶內的資金作保管及管理，實務上也常有因成交總價較大，而有買方僅先支付部分價金進入信託專戶，或因貸款而使融資銀行需先辦理代償而有部分價金不會進入信託專戶之情形，信託關係是以移轉財產權為成立生效要件，銀行僅就實際存入信託專戶之價款負信託管理責任，例如，若交易過程中買受人違約不支付價金尾款，銀行也僅是就已在信託專戶內之價金進行返還或給付，並不會先就買受人未支付的尾款對出賣人進行賠償，再對買受人進行求償。

而成屋履約保證，因本質上是對買賣價金為履約保證，作為保證之一方，理論上將會依據契約對於買賣價金負履約保證責任，也就是說，通常買賣雙方簽定的成交總價即是履約保證的價金保證範圍，所以如前面所舉的例子，當買受人違約不支付價金尾款時，即使專戶內僅有部分價金，保證方仍應將依買賣價金總額為完整的交付，意即保證人應先支付尾款給出賣人，再對買受人未支付的部份進行求償。然而，目前國內實行的成屋履約保證對於買賣價金是否確實達到「履約保證」的效果，即保障「價金總額」？實際上並不盡然，此點亦留待後面討論<sup>10</sup>。

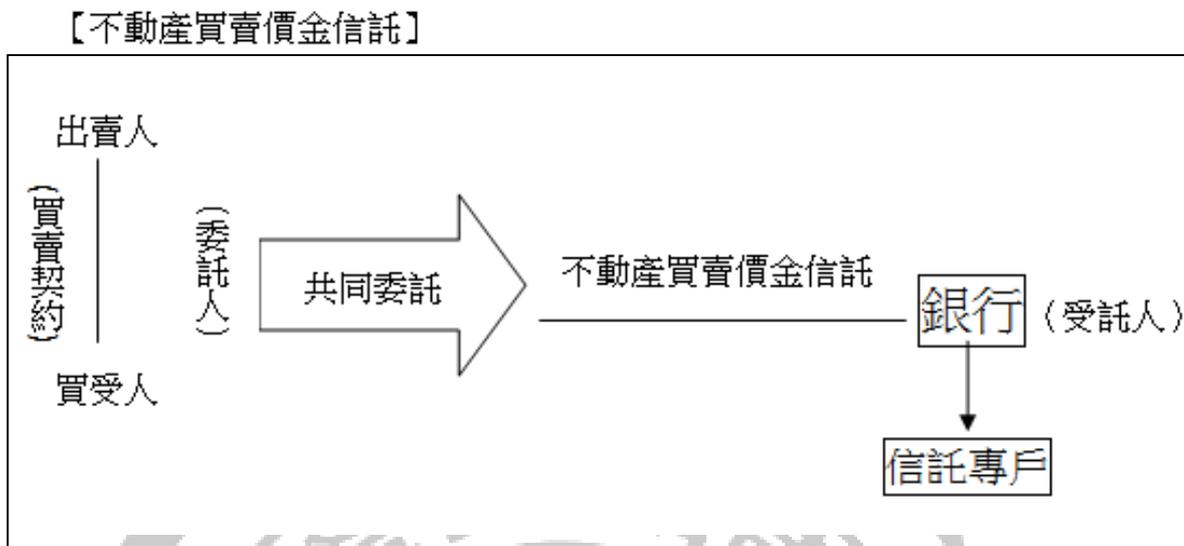
<sup>10</sup> 參照本章第三節第二項。

#### 6. 坊間說法的釐清—成屋履約保證等於不動產買賣價金信託？

有疑問的是，為何坊間有許多說法，皆認為成屋履約保證即等同於不動產買賣價金信託？主要是因為建築經理公司所承辦的成屋履約保證，是透過與銀行合作，大多是由建築經理公司在銀行開立一個存款帳戶或是信託專戶，若建經公司所開立的是信託專戶，則建築經理公司為委託人、銀行為受託人，由建築經理公司將買賣雙方的成交價金存放於該信託專戶中，理解上應可認為，不動產買賣價金信託的法律關係是存在於銀行與建築經理公司之間，銀行僅是保管信託專戶中價金的角色，所以並非成屋履約保證就是所謂的不動產買賣價金信託，因為兩者仍屬於不同性質的法律關係，而應該說：在成屋履約保證中，雖然當事人為建築經理公司與買賣雙方，但基於買賣價金是由建築經理公司存放於銀行專戶中，則運作上可認為是涵蓋了銀行與建築經理公司間的價金信託關係。

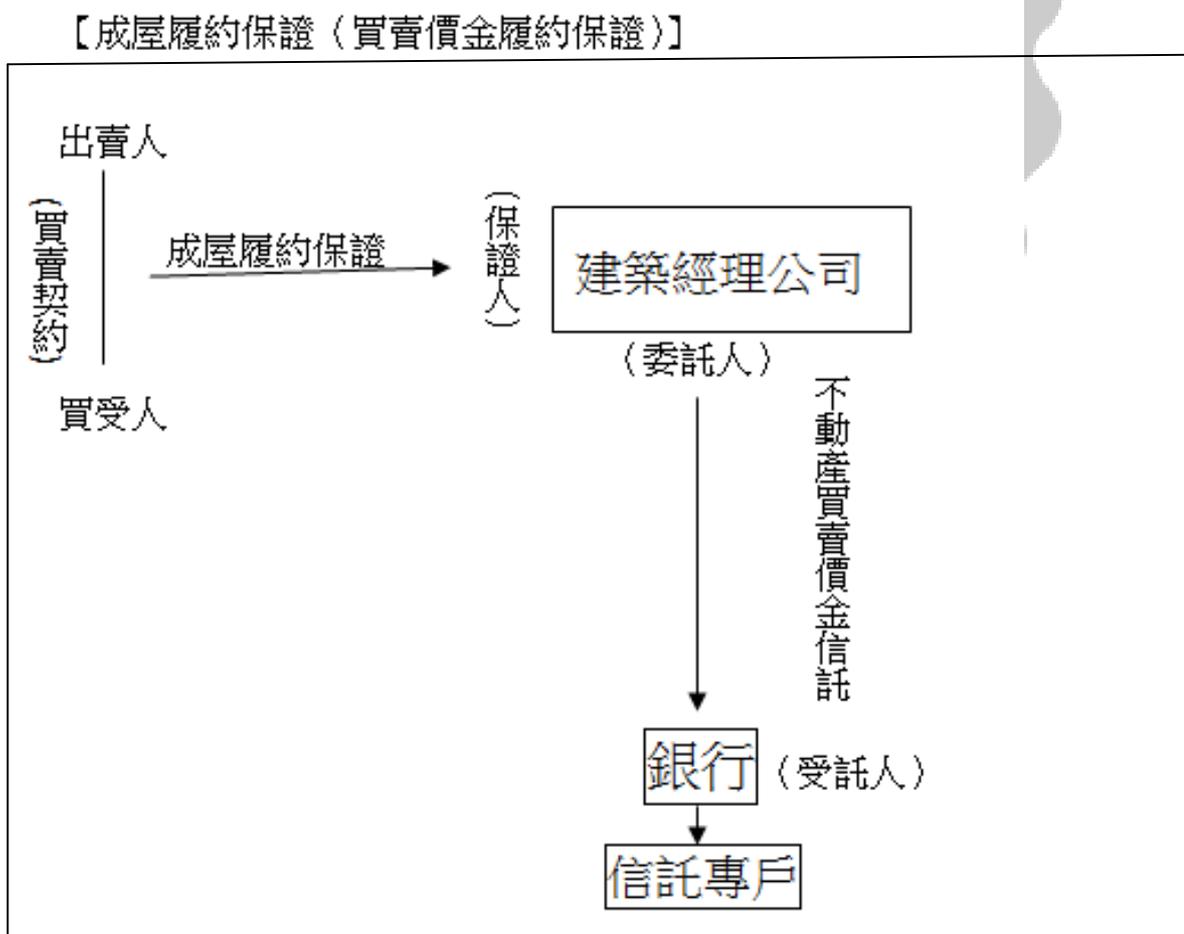


圖 2-1 不動產買賣價金信託



來源：本文整理

圖 2-2 成屋履約保證



來源：本文整理

## 第二節 成屋履約保證之定位

### 第一項 成屋履約保證之性質

國內的成屋履約保證，標的是以買賣價金為主，因而實際上相關業者也有將其稱為買賣價金履約保證，因為該制度的保障範圍並不擴及到不動產產權的部分，所以關於不動產的權利瑕疵、物之瑕疵、給付遲延等情形，皆不在履約保證的範圍之內。然而，既然稱為「履約保證」，卻無法保障產權，究竟國內的成屋履約保證之性質為何，有待探究，但在此之前，必須先弄清楚到底誰才是成屋履約保證之保證人？呈第一節所述，目前國內實行之成屋履約保證多以建築經理公司與銀行合作提供服務，為避免承擔太大的風險，僅有少數的銀行願意對成屋交易單獨承作履約保證，所以本文討論之成屋履約保證將以建築經理公司與銀行合作的類型為主。

#### 7. 到底誰才是成屋履約保證的「保證人」？

實務上許多仲介業者在推廣成屋履約保證業務時，常稱呼銀行為「保證銀行」，使得消費者誤認為銀行為履約保證之保證人，公平交易委員會 96 年第 805 次委員會作成決議，認為仲介業者在關於成屋履約保證之廣告中提出「由銀行出面保證買雙方產權/付款安全，並由○○建築經理公司，以公正第三人角色處理所有事項」有廣告不實之虞，其裁決理由依公處字第 096075 號處分書為：「不論是依民法規定或社會一般通念，保證均係指保證人代他人負起債務或責任履行之義務。…足令一般交易相對人對之產生『買賣交易過程中可能產生之所有或主要之風險，均由服務提供者或保證銀行所承擔，而買方或賣方則毋須負擔該等風險與責任』之認知與期待。…但實際上依系爭履約保證之相關契約約定，保證銀行並無代違約一方向被保證人履行債務，再代被保證人向違約者求償之義務，顯無民法或一般社會通念所認知保證之功能。」所以實際上，縱使稱為「保證銀行」，銀行並非成屋履約保證的保證人，亦無提供一般認知的保證功能。

實際上，提供成屋履約保證服務者應為建築經理公司，是買賣雙方與建築經理公司訂立契約，透過建築經理公司將買賣價金存放在與建經公司合作的銀行專戶中，意即銀行僅是以專戶保管價金，真正的「保證人」應為建築經理公司，然而建經公司與買賣雙方訂立契約所提供之「履約保證」是否屬於民法上或社會通

念所認知的保證契約，或是屬於其他性質的契約，以下為本文探討：

## 第一款 保證契約

民法第七百三十九條規定：「稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約」。在不動產交易中，買賣雙方向建築經理公司簽訂履約保證契約，為的是要使雙方在買賣交易中的債權得以被履行，出賣人希望在不動產權利移轉後可以拿到完整的價金，買受人則希望在支付價金後能順利取得產權，所以若依照民法上保證的規定，「保證人」建築經理公司應保障當買受人不履行其債務（價金）時，由其代買受人支付價金予出賣人，相對地也應當保障當出賣人不履行其債務（產權）時，能保障買受人取得完整的不動產權利。

### 8. 成屋履約保證實際上的保證責任範圍

然而，如前所述，國內的成屋履約保證，標的僅以買賣價金為主，產權的瑕疵並非履約保證的範圍，所以根本無法保障買受人能取得完整的不動產權利。退步言之，縱使履約保證的範圍僅保障買賣價金，建經公司也應該保證：當一方違約時，建築經理公司將代被保證人履行債務，再代替被保證人向違約一方求償，才有履約保證之意義，但本文觀察建築經理公司提出的履約保證並非如此。

國內建築經理公司，其中安信建築經理公司<sup>11</sup>與仲介業者信義房屋為關係企業，主要與信義房屋合作辦理成屋履約保證，而信義房屋因推出成屋履約保證之廣告，成為 96 年被公平交易委員會裁罰廣告不實的業者，依公平交易委員會公處字第 096075 號處分書：「…其保證責任範圍：對買方限於『買方已支付價金之返還』；對於賣方更僅限於 1.貸款核撥前『買方已支付之價金』或 2.貸款核撥後

<sup>11</sup> 安信建築經理公司推出之買賣價金履約保證，公司網站說明予賣方之保障為：1.產權過戶前，若買方違約不買，賣方經過法律程序解除買賣契約確定後，賣方可以取得「專戶中買方已繳存的款項」及加計利息。2.產權過戶後且買方貸款核撥前（含買方未貸款情形），若買方違約不買，賣方經過法律程序解除買賣契約，並取得法院請求返還標的物之勝訴判決時，賣方可以取得「專戶中買方已繳存的款項」及加計利息。3.產權過戶後且買方之貸款已核撥，買方若不給付尾款時，賣方取得法院請求給付價金尾款之確定判決時，賣方可以取得「專戶中買方已繳存的款項連同尾款」及加計利息。資料來源：安信建築經理股份有限公司網站（<http://www.an-sin.com.tw/>），查訪時間：2011 年 4 月 1 日。

『買方已支付之價金及核撥之尾款』。且依前揭代辦履約保證委任契約書第 6 條規定，前述專戶之價金尚須扣除第 4 條規定之過戶相關稅費、仲介服務費、取得清償證明所需費用及在信義房屋另購屋之價款及相關費用。更甚者，產權移轉後，賣方須取得法院請求返還標的物產權或請求給付價金尾款之確定判決後，方能取得前述專戶結餘之價金。」依處分書觀之，信義房屋與安信建築經理公司合作所提出之履約保證，僅限於「買方已支付之價金」或「銀行保管之價金及尾款」，換句話說，似乎只有當買受人已取得產權且貸款已核撥卻不付尾款時，保障出賣人仍能取得尾款，其他僅係就買方已支付之價金為保管，在其中一方違約時以該「已支付之價金」向另一方為返還或給付，縱然在保障尾款的部份可以達到保證契約的補充性效果，但實際上契約已過度限縮保證的範圍。

國內另一大的僑馥建築經理公司<sup>12</sup>，其保證責任範圍與安信建經公司大致相同，且觀察僑馥建築經理公司的履約保證申請書第三條第一款<sup>13</sup>、不動產買賣價金履約保證證書第二條第一款<sup>14</sup>，可知僑馥建經公司於返還或支付「專戶中已支付價金」予買受人或出賣人時，需扣除代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用；向違約一方請求的違約金或損害賠償，亦不在履約保證的範

<sup>12</sup> 僑馥建築經理股份有限公司網站 (<http://www.chaofu.com.tw/guarantee-a05.htm>)，查訪時間：2011 年 4 月 1 日。

<sup>13</sup> 不動產買賣價金履約保證申請書第三條第一款：「甲乙雙方若有一方未能依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行者，他方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已付價金，並以書面通知僑馥建經時，由僑馥建經定七日期限催告違約方起訴，若違約方未能於期限內起訴者，則由僑馥建經將專戶所餘價金扣除依約應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方或沒收予乙方。甲乙雙方並同意放棄對僑馥建經主張任何權利。若違約方於期限內起訴者，則專戶款項暫予保留並以判決結果作為價款撥付之依據（若甲方業已取得所有權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利；若因乙方違約至解約者，乙方必須將自專戶價金內已扣繳之乙方應付仲介服務報酬返還存匯入專戶。」參照附件二：不動產買賣價金履約保證申請書。

<sup>14</sup> 不動產買賣價金履約保證證書（買方）第二條第一款：「賣方若未能依買賣契約履行義務，經台端以書面催告賣方後，賣方仍未履行者，台端再以書面通知賣方解除買賣契約、返還已付價金時，由僑馥建經定七日期限催告賣方起訴，若賣方未能於期限內起訴者，則由僑馥建經將專戶所餘價金扣除台端應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予台端。（若台端業已取得所有權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利。）若賣方於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以判決結果作為價款撥付之依據。」參照附件三；不動產買賣價金履約保證證書（賣方）第二條第一款：「買方若未能依買賣契約履行義務，經台端合法催告並依約解除買賣契約，通知買方沒收已付價金時，由僑馥建經定七日期限催告買方起訴，若買方未能於期限起訴者，則由僑馥建經將專戶價金餘額扣除台端依約應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後轉交與台端。若買方於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以判決結果作為價款撥付之依據。」參照附件四。

圍內<sup>15</sup>。

所以，縱使依私法自治、民法上契約自由的原則下，可以認為建築經理公司辦理的成屋履約保證可稱得上是最廣義的保證，但實際上似乎未有一般保證的效果，以致公平會認為：「履約保證之相關契約約定，並無代違約一方向被保證人履行債務，再代被保證人向違約者求償之義務，顯無民法規定或一般社會通念所認知『保證』之作用與功能。」

## 第二款 信託契約

依信託法第六十條第一項規定：「信託除營業信託及公益信託外，由法院監督。」可知區別營業信託與非營業信託，就信託之監督及管理而言，即具有法律上之實益，而區分營業信託與非營業信託，通常是以「信託是否由以經營信託業務為營業之信託業辦理」為準<sup>16</sup>，意即營業信託必須由信託業辦理，而信託業，依信託業法第二條及第三條規定，是包含「經主管機關許可，以經營信託為業之機構」及「經主管機關許可，兼營信託業務之銀行」；非營業信託，無論自然人或法人，原則上均得為受託人，僅當在自然人之情形，受到信託法第二十一條「未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人」規定的限制，而法人為受託人，受託事項必須以其章程或登記之業務範圍內者為限，受到民法、公司法或其他相關法律規定的限制。

### 9. 建築經理公司是否有違反信託業法第三十三條之虞？

建築經理公司為買賣價金為成屋履約保證，若建築經理公司與買賣雙方間訂定的契約性質上為信託契約，依信託業法第十六條經營業務項目之規定，應屬於該條第一款的「金錢信託」，然而，建築經理公司並非信託業法第二條所規定「經主管機關許可以經營信託為業之機構」，亦非第三條規定「經主管機關許可兼營信託業務之銀行」，意即建築經理公司僅可以其法人身分作為民事信託之受託人，而不得為營業信託，然而建築經理公司若為成屋買賣雙方的價金為信託業務，是

<sup>15</sup> 「本公司履行保證責任時，台端就違約金或損害賠償之部分，除經約定由專戶價金內抵償外，應依法向賣方/買方訴追，與本公司之保證責任無涉。」不動產買賣價金履約保證證書（買方）第二條第四款、不動產買賣價金履約保證證書（賣方）第二條第五款，參照附件三、附件四。

<sup>16</sup> 王志誠著，信託之基本法理，頁 238，2005 年 11 月。

否牴觸了信託業法第三十三條本文之規定：「非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第十六條之信託業務。」而成為非信託業者違法經營「不特定多數人委託經理之信託業務」？對此，法務部民國 89 年 8 月 29 日法 89 法律字第 023878 號函<sup>17</sup>認為「建經公司如非以經營信託為業之公司，其受託管理、處分信託財產，縱受有報酬，亦難調屬營業信託」，從而應無違反信託業法第三十三條規定之虞。亦有認為<sup>18</sup>國內成屋履約保證是屬於付款中間人機制，代為託管價金和契據，並依雙方當事人之指示於買賣條件成就後處理上開價金及契據，按保守見解來說，確實和信託制度的功能有可類比之處，倘以此為營業行為，更有牴觸信託業法第三十三條之虞，但非信託者擔任付款中間人，倘非向「不特定多數人為營業行為」或嚴守分際單純為「代收保管」及「轉交付」之行為，而不涉及所謂「管理或處分信託財產」<sup>19</sup>的行為，即非信託業法第三十三條所禁止的對象。

#### 10. 本文提出之質疑及解釋

本文以為，上開法務部函之解釋顯然有誤，既因建築經理公司並非經營信託為業之公司，才需探討其受託管理處分不特定人之財產是否有違信託業法第三十

<sup>17</sup> 法務部 89 年法律字第 023878 號函釋：「要旨：關於台灣建築經理股份有限公司得否依信託法規定為受託人登記疑義乙案

主旨：關於台灣建築經理股份有限公司得否依信託法規定為受託人登記疑義乙案，本部意見如說明二至六。請查照參考。

說明：一 復 貴部八十九年六月二十日台 (八九) 內中地字第八九一一六五七號函。

二 關於「台灣建築經理股份有限公司」得否申請登記為信託之受託人問題：

(一) 查受託人乃接受委託人財產權之移轉或處分，依一定之目的，管理或處分信託財產之人，故無論自然人或法人，原則上均得為信託之受託人。惟在自然人之情形，依信託法第二十一條規定：「未成年人、禁治產人及破產人，不得為受託人。」而在法人之情形，其受託之事項必以其章程或登記之業務範圍內者為限，否則即違反民法、公司法或其他相關法律之規定。...

(二) 本件 貴部認屬「營業信託」，主張「台灣建築經理股份有限公司似應檢具主管機關許可經營信託為業之證明文件，登記機關始得受理」，關於此論點，本部認有商榷餘地。蓋「營業信託」與「非營業信託」，係以受託人是否屬「信託業」為定；所稱「信託業」，依信託業法，包括「經主管機關許可，以經營信託為業之機構」，及「經主管機關許可，兼營信託業務之銀行」（信託業法第二條、第三條參照）。「台灣建築經理股份有限公司」如非以經營信託為業之公司，其受託管理、處分信託財產，縱受有報酬，亦難調屬「營業信託」（非信託業違法經營「不特定多數人委託經理之信託業務」者，屬信託業法規範圍內）。退一步言，縱為信託業，其申請登記為信託之受託人，似亦無令其應檢具主管機關許可經營信託為業證明文件之必要。」

<sup>18</sup> 李永然、吳叟夢著，淺談不動產之付款中間人制度，來源：

<http://www.law119.com.tw/newdesign/comptaipai/person.asp>，2006 年 11 月 23 日。

<sup>19</sup> 信託法第一條：「稱信託者，為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。」

三條的問題，然而法務部卻以建築經理公司非信託業者即不適用信託業法規定，從而認為毋需討論是否有違反該法第三十三條之虞，在此見解下，又有哪一個「非信託業者」會牴觸該條規範？

若想避免建築經理公司違反信託業法第三十三條之規範，似應對信託採保守解釋：依信託法第一條，信託係指委託人將財產權「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，故可認為買賣價金履約保證，是買受人將買賣價金交付建築經理公司代為保管，由建築經理公司將價金存入銀行的信託專戶中，並於買賣契約條件成就後再將價金轉付予出賣人，從而買受人並非移轉買賣價金給建築經理公司，縱使依民法第七百六十一條動產物權讓與之規定<sup>20</sup>可認為價金之財產權已移轉或處分，但建築經理公司並無按信託本旨積極地管理處分資產之行為，反而只是消極地依照買賣雙方契約之規定，將買賣價金於條件成就時返還或移轉給其中一方，並非成立信託關係。

### 第三款 委任契約

依民法第五百二十八條規定：「稱委任者，謂當事人約定，一方委託他們處理事務，他方允為處理之契約」，建築經理公司為買賣雙方所作的成屋履約保證，主要為協助雙方在交易完成前，買受人依買賣契約內容將價金期款暫時存放在建築經理公司於銀行的專戶中受保管，並在交易的條件完成時，將保管的價金交付予出賣人；另外，在交易過程中若有一方違約時，建經公司必須將保管的價金返還予買受人或支付予出賣人作為懲罰性違約金，此「收取價金暫存專戶並依約返還或支付」的事務處理，即屬於委任。

並且，在交易過程進行中，由建築經理公司特約的地政士處理相關文書作業，雖然無法保障產權，仍是就買賣標的物的相關事宜代理買賣雙方為用印、完稅、過戶、點交等事項，所以建築經理公司與買賣雙方間，主要是建築經理公司受託於買賣雙方，協助雙方辦理成屋買賣的交易事項，故應認為建築經理公司與買賣

<sup>20</sup> 民法第七百六十一條第一項：「動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。」

雙方關係屬於民法第五百二十八條所規定的委任關係，所訂定之契約自然有委任的性質。

#### 第四款 寄託契約

成屋履約保證，由於是保障買賣價金的部份，建築經理公司主要是透過在銀行開設的專戶將成屋交易的買賣價金存放在其中保管，確保買受人依契約內容在一定時間準備好所應支付的價金期款，使出賣人得以放心提供相關產權文件以準備將產權過戶，以便於在交易完成後順利取得價金；又因價金在交易完成前皆存放在建經公司的專戶中，暫時不會轉交付予出賣人，亦保障買受人不致因出賣人於交易過程中違約而損失部分或全部的價金。依民法第五百八十九條第一項之規定：「稱寄託者，謂當事人一方以物交付他方，他方允為保管之契約。」就成屋履約保證而言，建築經理公司作為在交易過程中為買賣雙方暫時保管買賣價金之角色，應可認為其為民法上寄託契約中受寄人，從而成屋履約保證具有寄託契約的性質。

#### 第五款 小結

綜上討論，成屋履約保證的性質，就保證標的及建築經理公司所負之責任而言，難以稱得上是民法上的保證契約；若認為買受人並無將其價金移轉或為其他處分予建經公司，且建經公司對於價金無積極管理處分內容而言，亦非信託契約；而建經公司協助買賣雙方在交易過程中保管價金，並於交易完成或任何一方有違約情形時，依約將價金支付或返還給另一方，就其服務內容應屬於「價金保管」、「代收轉付」，從而解釋上應屬於民法上委任及寄託之混合契約。

#### 11. 若以信託契約定性對價金安全較有保障

本文以為，雖然將成屋履約保證的性質解釋為非信託契約，可解決建築經理公司違反信託業法之問題，然而以信託法規範成屋履約保證之法律關係，卻能給予交易雙方較大的保障。蓋信託法對於信託財產賦予相當的獨立性，與受託人之財產各自獨立，並應分別管理，受託人受破產宣告時，信託財產不屬於破產財團，

非屬信託財產所生債務，不得對信託財產強制執行<sup>21</sup>，建築經理公司受託管理買受人交付之價金，並存入建築經理公司於銀行開立之專戶中，為保障買賣價金不受到建築經理公司財產狀況、債權債務關係之影響而產生第三人風險，若以信託契約定性成屋履約保證，對於價金安全才更有保障，所以成屋履約保證在法律上是否不適宜由建築經理公司來承作，答案已呼之欲出。

## 第二項 成屋履約保證之法律關係

成屋履約保證，雖然理論上可以找建築經理公司（以下稱建經公司）或銀行辦理，但目前實務上多數是透過建經公司承作該業務，若找銀行辦理，銀行大多以買賣價金信託方式處理，僅少數願意辦理成屋履約保證<sup>22</sup>。本文以透過建經公司辦理的成屋履約保證作為討論對象，一般而言現今不動產買賣，透過不動產經紀業（房屋仲介業者）成交者佔多數，買賣雙方決定成交時，房屋仲介業者會向買賣雙方推薦建經公司，而建經公司經由仲介業者的聯繫，即為不動產交易的買賣雙方提供成屋履約保證的服務，並且由建經公司特約之地政士依據契約執行相關業務，所以，成屋履約保證所涉及的對象，包括仲介業者、買賣雙方、建經公司、銀行及地政士，本文試討論其間之法律關係，分析如下：

### 第一款 房屋仲介業者與買賣雙方間

在不動產交易中，房屋仲介業者主要從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務<sup>23</sup>，以成屋買賣而言，出賣人必須與房屋仲介業者成立不動產委任銷售契約，再透過房仲業者的行銷通路及銷售技巧找到買受人，或是由買受人透過房仲業者的行銷通路找到出賣人，進而訂立買賣契約。但現今不動產交易市場，因資訊公開不足或因不動產交易的技術性、專業性、高價性，及交易必須配合金融機構的資金融貸業務與不動產登記事項，大多經由房仲業者者提供交易過程之協助，消費者藉以減省買賣不動產過程中所需支出的勞力或時間，此時，房仲業者

<sup>21</sup> 林炫秋著，信託法制與信託概念—英美法與大陸法的融合，公證法學第四期，頁 50，2007 年 12 月。

<sup>22</sup> 參閱本章第一節第三項。

<sup>23</sup> 參照不動產經紀管理條例第四條第五款。

所提供之服務可能包含了居間以外之其他行為<sup>24</sup>。

## 12. 房仲業者在成屋履約保證中僅為資訊傳達之角色

成屋履約保證，是房仲業者為了使不動產交易能順利進行，可以對於買賣雙方就價金安全有所保障，房仲業者也可因交易成功並順利取得仲介費用，而與建經公司合作辦理之服務，因而多數房仲業者皆會以廣告推銷成屋履約保證的服務。但實際上成屋履約保證的服務提供者是建經公司，房仲業者僅是作為向買賣雙方為「資訊傳達或推薦」該業務之角色<sup>25</sup>，所以房仲業者就成屋履約保證的業務，與買賣雙方間並無成立契約關係，從而房仲業者與買賣雙方間的權利義務關係僅是就不動產買賣中的仲介行為所成立的委任契約為主，在成屋履約保證上並無權利義務關係。

## 第二款 房屋仲介業者與建築經理公司間

房仲業者與建經公司間，是就成屋履約保證業務有合作關係，由房仲業者透過龐大的行銷通路找到買賣雙方，再將其推薦給建經公司承作成屋履約保證，進而透過成屋履約保證制度減少不動產交易糾紛，保障房仲業者能順利取得仲介費用，建經公司亦得以賺取該服務費用，形成各取所需之合作關係<sup>26</sup>。國內房仲業者與建經公司，有以關係企業方式存在者，例如安信建築經理公司與信義房屋係屬於關係企業，早期皆為信義房屋承辦成屋履約保證業務，近年來亦開始與住商不動產合作；亦有策略合作之方式，例如僑馥建築經理公司與東森房屋、美商 ERA 不動產、台灣房屋等多家仲介業者之合作。

房仲業者與建經公司之間的關係，是一種介於「委任」、「轉包」、「居間」、「合作」的契約關係，定性上端視房仲業者與建經公司所協議之合作內容為斷，雙方

<sup>24</sup> 何彥陞、陳明燦著，「論我國成屋履約保證與不實廣告—兼評行政院公平交易委員會公處字第 096075 號處分書」，公平交易季刊第 17 卷第 1 期，2009 年 1 月，頁 183。

<sup>25</sup> 同前註。

<sup>26</sup> 房仲業者實施成屋履約保證亦具有以下成效：總賠償金額佔總營業額之比例下降；客戶申訴率下降；客戶滿意度上升；成交客戶再選擇該仲介業者之意願上升；營業額上升；市場佔有率上升；奠立供應鏈管理與顧客關係管理之基石等。周王美文，房屋仲介業之創新商品研發與經營成效個案研究—以信義房屋成屋履約保證制度為例，國立台灣科技大學碩士論文，頁 111-116，2002 年，轉引自財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，頁 54，2007 年 9 月。

間之權利義務關係，當然也是就雙方所成立之契約關係為處理<sup>27</sup>。

### 第三款 建築經理公司與買賣雙方間

如第一項所述，建經公司與買賣雙方間之關係，定性上應屬於委任、寄託及廣義保證的混合契約。若就履約保證之概念，在買賣價金的部份，建經公司（保證人）本應於買受人（主債務人）未履行義務時，依保證內容為買受人向出賣人（債權人）履行義務（給付價金），始稱得上所謂履約保證之權利義務關係。

#### 13. 建築經理公司於任一方違約時之處理

但實務上一般建經公司與買賣雙方所成立之買賣價金履約保證，在出賣人違約或買受人違約但出賣人尚未移轉不動產權利之情形，建經公司皆僅以「專戶中已支付之價金」為處理，返還買受人（出賣人違約）或支付予出賣人（買受人違約但產權尚未移轉，而將專戶中之價金沒收），此時應屬於委任、寄託契約發生的權利義務關係，建經公司有責任在交易完成前將價金存入專戶加以保管（寄託契約）並且在不動產權利未移轉前任何一方違約時，將價金為適當之返還或支付（委任契約）；而在產權移轉後，若買受人違約（如：未依約將貸款存匯入專戶、不依約辦理代償或不配合結清尾款等），則建經公司將依保證限額支付出賣人剩餘款項，此時雙方間權利義務關係才算是有保證的效果，然而建經公司皆於契約中要求專戶價金需先扣除相關代書費用、履約保證服務費用、稅賦等，實際上又與一般保證有所差別，所以在此部份是否仍稱得上是屬於保證契約的權利義務範圍，有待探究。另外，就買賣雙方而言，對建經公司所負之責任則在於當建經公司辦理其不動產履約保證之業務，需支付相關服務費用，並且在建經公司對一方履行保證責任後，依買賣契約對他方之債權則讓與給建經公司。

### 第四款 建築經理公司與銀行間

買受人將買賣價金給付予建經公司後，由建經公司將價金存匯入建經公司於

---

<sup>27</sup> 同註 24。

銀行開立的專戶中，該專戶視建經公司與銀行間之契約性質而有不同的法律關係，建經公司在銀行開立的專戶可能是一般存款戶、信託專戶、或為個別不動產交易所開立之信託專戶<sup>28</sup>。若建經公司於銀行開立之專戶僅是一般存款戶，則與銀行間成立消費寄託關係，以建經公司的立場，認為以其名義開立專戶的好處在於可防止買賣雙方有其他債務時，避免債權人查到該存款帳戶，可對此帳戶進行查封、假扣押等保全處分，而影響不動產交易之進行。

#### 14. 實際上成為建築經理公司代買賣雙方向銀行為不動產價金信託

惟實務上，建經公司與銀行間所開立之專戶，多為信託專戶，這也是為什麼坊間有直接將成屋履約保證認為是不動產價金信託之故，然而此時成立價金信託關係的當事人並非買賣雙方與銀行，而是以建經公司為委託人、銀行為受託人，信託關係存在於建經公司與銀行間，銀行是依建經公司的指示提供撥存轉匯之服務，惟信託財產本具有獨立性及排他性，不受委託人、受託人及受益人之債權人強制執行，相對地，買賣雙方若以自己為委託人將買賣價金信託予銀行，與銀行間成立價金信託，似乎亦可保障買賣價金，何須以建經公司作為委託人則有待思考，除非建經公司與買賣雙方間的成屋履約保證關係的確具有民法上保證功能，否則似有疊床架屋成立不動產價金信託之虞。

#### 第五款 建築經理公司與其特約之地政士間

透過建經公司承辦的成屋履約保證，雖然保證人是建經公司，但履約保證相關的業務則是由建經公司特約的地政士加以執行。兩者間的關係在於：一般不動產買賣交易，有簽約、用印、完稅、過戶、交屋等流程，買受人通常分三次或四次支付價金，而關於產權移轉登記的部分，在不動產登記實務多數委由地政士辦理，所以在交易過程中，當雙方決定締結買賣契約後，通常會交由地政士依契約內容控管期款之交付，備件用印、申報相關稅捐、完納稅款、申請銀行貸款、辦理不動產所有權移轉登記及設定抵押權，並交付標的物及尾款等手續，交易始為完成；而成屋履約保證，是為了保障交易安全而存在的機制，由建經公司作為價

<sup>28</sup> 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，頁 52，2007 年 9 月。

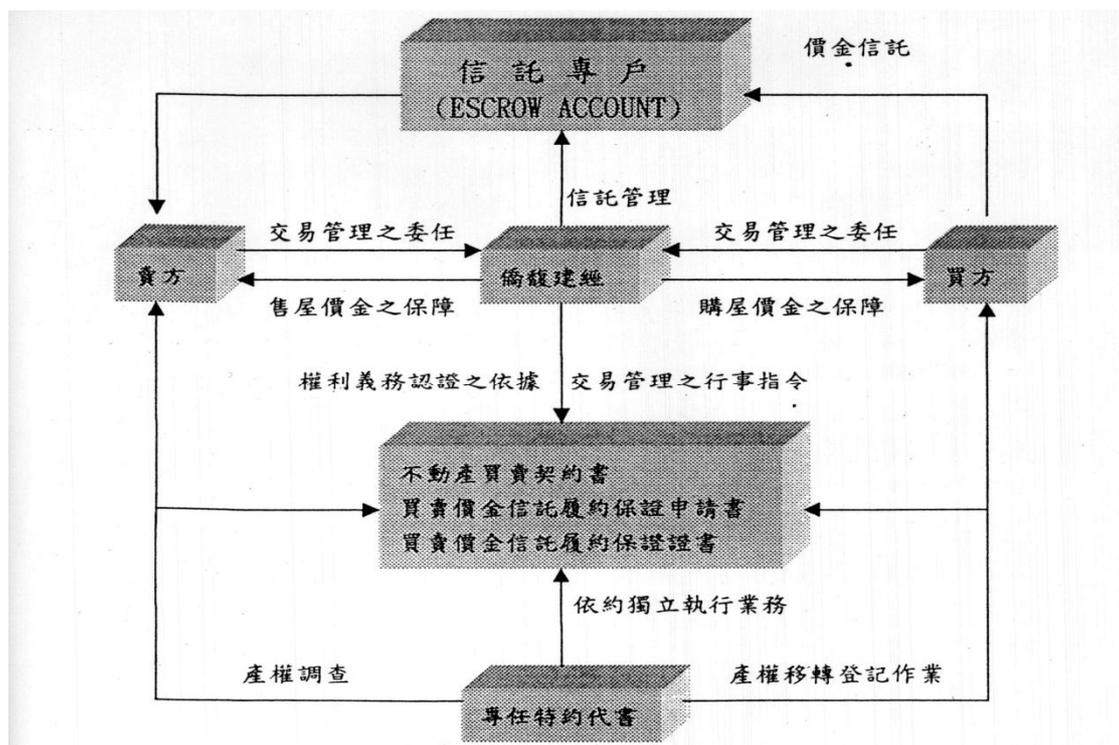
金控管的中間人，而價金又分為三至四期的價款陸續支付，建經公司有責任在交易中確認買受人確實將每期價款暫存至專戶中，使出賣人得以放心履行其契約義務，亦有責任確認出賣人確實履行其義務，並通知買受人支付每期價款，所以建經公司通常會與具有不動產登記專業之地政士合作，授權由地政士處理履約保證業務相關事務，透過地政士為買賣雙方把關交易中之文書作業，並通知買受人將分期的價款給付至專戶中，再依履約保證進度通知建經公司核發價金，使建經公司對價金保管及支付在交易過程中更有保障。

為保障成屋履約保證業務能確實執行，通常建經公司僅會將相關事務交由其特約之地政士負責辦理，不同意由買賣雙方指定的非特約地政士洽辦，建經公司會核發「特約地政士證書」、「特約地政士資格證」予特約之地政士，故建經公司與其特約之地政士間之法律關係，應屬於民法第五百二十八條之委任契約，雙方約定，建經公司委託地政士處理履約保證事務，地政士允為處理之情形，至於是屬於有償、或無償委任，則需視建經公司與地政士間的契約內容而定。

#### **第六款 買賣雙方與建經公司特約之地政士間**

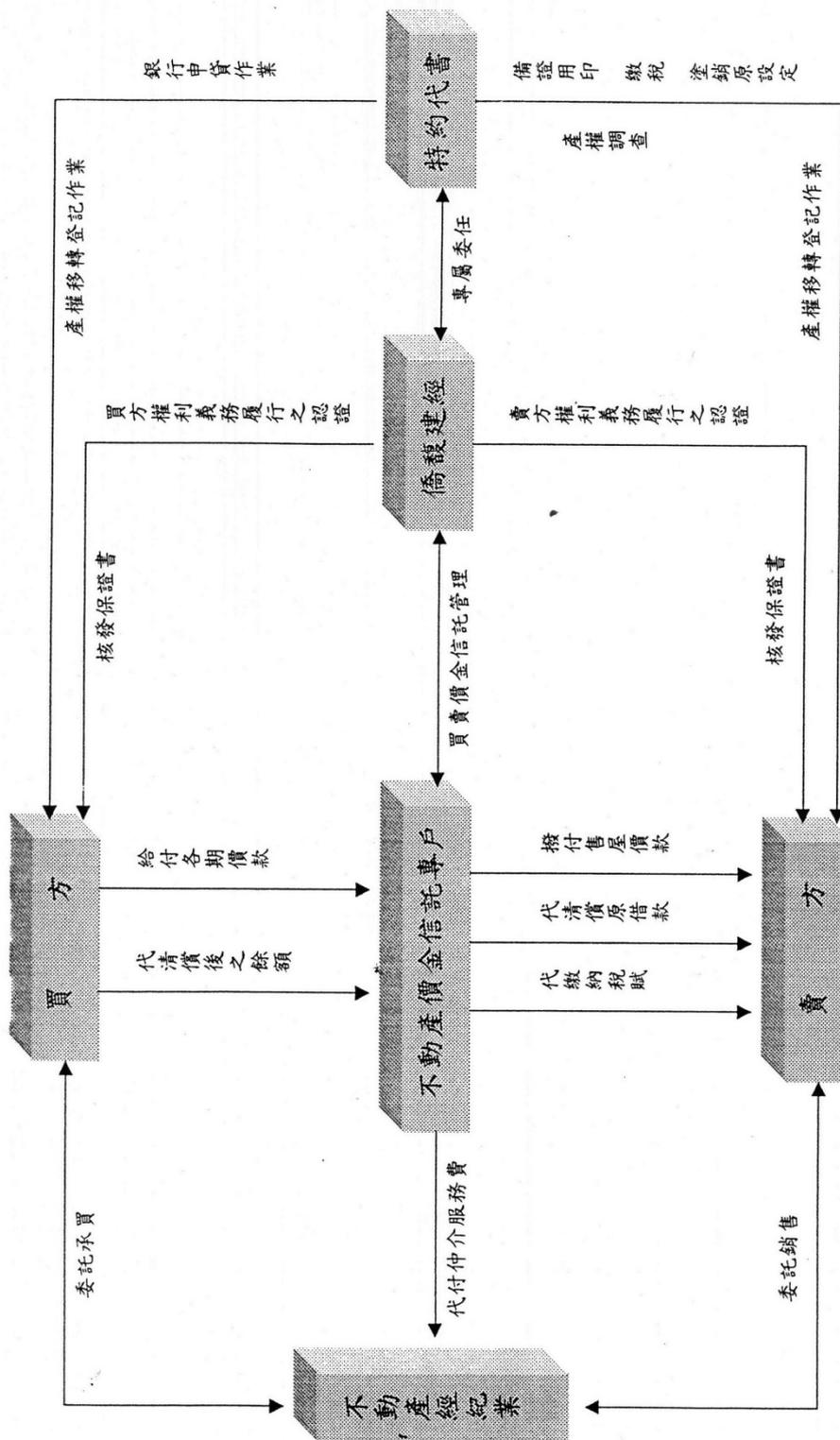
在不動產買賣的交易過程中，也包含相關產權移轉作業，雖然成屋履約保證只保障買賣價金，但買賣價金的存匯、保管及交付，與交易過程中買賣雙方用印、完稅、過戶、點交程序息息相關，因實務上多委由地政士處理產權移轉作業，故買賣雙方需委任建經公司特約之地政士，授權其依約辦理該買賣交易之相關事務，協助完成價金支付、產權移轉。所以，在成屋履約保證中，買賣雙方與建經公司特約之地政士間屬於民法第五百二十八條之委任契約關係，因為是委任同一位地政士，屬共同委任，委任其處理不動產交易中產權移轉及成屋履約保證流程的相關事項，因建經公司會將專戶中之價金扣除代書費用，可知買賣雙方與特約地政士間為有償委任。

圖 2-3 買賣價金履約保證關係圖 A



資料來源：僑馥建築經理公司

圖 2-4 買賣價金履約保證關係圖 B



不動產交易安全 ESCROW — 買賣價金信託履約保證體系圖

資料來源：僑馥建築經理公司

### 第三節 成屋履約保證之運作

#### 第一項 成屋履約保證之運作流程

在不動產買賣交易中，一般而言有簽約、用印、完稅、點交（交屋）等流程，簽約是指買賣雙方訂立買賣契約，用印是雙方備齊產權過戶之證明文件蓋印後成立物權契約，完稅則是繳交相關稅賦之程序，雙方支付應繳納之稅款後並完成過戶（即不動產標的之所有權移轉登記），最後在點交時則由出賣人交屋給買受人，買受人並支付價金尾款予出賣人，交易始完成。不動產的買賣價金，一般都是分成三次或四次<sup>29</sup>在上述的流程中支付，而成屋履約保證係為了在上述不動產買賣交易中保障買賣價金安全之機制，由建經公司作為中間人保管買賣價金，所以需要於上述簽約、用印、完稅、點交的流程中，在適當的時期使買受人將價金之分期款存匯入專戶中，以便進行下一個交易步驟，故本文就成屋履約保證運作流程之介紹，即以簽約、用印、完稅、點交四個階段作為區分。

#### 第一款 簽約

##### 一、簽約前

一般在不動產買賣過程中的參與者，除了買賣雙方外，在締約前磋商階段，房仲業者常常是雙方交易媒介、撮合雙方交易的重要角色，在買賣雙方具有締約意願及願意為成屋履約保證時，房仲業者會與合作的建經公司聯繫，確認辦理成屋履約保證的約定及作業，若買賣雙方並非透過房仲業者媒介，而有為成屋履約保證之意願，亦可尋找建經公司特約之地政士，由其聯繫建經公司。不論是透過房仲業者或特約地政士，出賣人需先備妥買賣標的謄本（房屋謄本）傳真至建經公司供其確認產權狀態<sup>30</sup>，以便進行簽約動作。

##### 二、簽約時

簽約，意即買賣雙方簽訂買賣契約及辦理履約保證，建經公司會提供「履約

<sup>29</sup> 基於契約自由，實際上亦可由買賣雙方約定而加以改變。

<sup>30</sup> 不動產交易安全 Escrow 買賣價金信託履約保證業務手冊，僑馥建築經理公司，頁 21，2003 年 6 月。

保證專用之不動產買賣契約書<sup>31</sup>」、「不動產買賣價金履約保證申請書<sup>32</sup>」給買賣雙方，由建經公司特約之地政士協助雙方完成所有文書簽訂的作業，此時買賣雙方即與地政士間成立委任契約關係，委任並授權其辦理產權移轉及履約保證之行政事務，地政士亦會預收規費，在簽定買賣價金履約保證申請書後，地政士將代替建經公司核發保證書<sup>33</sup>予買賣雙方作為契約憑證。

簽約後，買賣雙方收執保證書，買受人即應依約給付簽約金（買賣價金之第一期款，通常佔總價金的百分之十至二十），將簽約金存匯入建經公司在銀行開立的信託專戶，地政士則將買賣雙方簽署的相關文書資料<sup>34</sup>送交建經公司存查。

## 第二款 用印

用印是指雙方備齊報稅、產權過戶證明文件交付給地政士，由地政士於增值稅申報書（賣方申報）、契稅申報書（買方申報）、所有權移轉契約書（通常稱為公契）、登記申請書上蓋好雙方印鑑章之手續<sup>35</sup>，此時買賣雙方成立民法第七百五十八條第二項的物權契約。若買受人需要辦理貸款，通常係在用印階段決定貸款銀行，當銀行徵信、估價完成，亦透過地政士通知買受人與銀行完成借貸契約、對保程序（確認抵押人及保證人身分）及抵押權設定契約之用印手續。

在此階段，地政士通知買受人給付買賣價金第二期款（通常佔總價金百分之三十至四十），又稱為用印款，並將之存匯入建經公司的信託專戶。

## 第三款 完稅

承前項所述，在用印時地政士為出賣人申報增值稅、為買受人申報契稅，在

<sup>31</sup> 參照附件五。

<sup>32</sup> 參照附件二。

<sup>33</sup> 係由建經公司為保證承諾，地政士為見證人簽署後即交付予買賣雙方。

<sup>34</sup> 包括房屋謄本、買賣契約、買賣價金履約保證申請書、買賣雙方身分證明影本、保證書影本等。同註 30，頁 6。

<sup>35</sup> 不動產買賣交易流程圖，利達不動產網站，2009 年 4 月 14 日。資料來源：

[http://www.office104-1.com.tw/big5/news\\_in.aspx?nid=570](http://www.office104-1.com.tw/big5/news_in.aspx?nid=570)，查訪時間：2010 年 4 月 10 日。

稅單核發後即進入完稅階段，一般而言地政士會通知買賣雙方支付其應繳稅費<sup>36</sup>，委託地政士代為繳納，但在有成屋履約保證之情形，通常是地政士直接由信託專戶內代繳納稅金。因為繳納稅款完畢後才可以進行過戶，故地政士會在代繳稅金後，將繳款書貼於所有權移轉契約書並繳納登記規費後向地政機關申請登記（即辦理不動產所有權移轉登記），若需辦理抵押權設定登記，亦連件辦理。

此時，地政士亦通知買受人給付買賣價金第三期款（通常佔總價金百分之三十），稱為完稅款，存匯入建經公司之信託專戶中，若買受人並無辦理貸款，則會要求其將買賣價金尾款並同完稅款全數存匯入信託專戶；若買受人有辦理貸款並以之充抵尾款者，應於完稅前簽發與尾款同額、以出賣人為受款人之擔保本票，由地政士代收。

辦理過戶後，地政機關將核發不動產權利書狀，當買受人有貸款時，地政士會將書狀謄本交給買受人貸款銀行審核，若審核無誤，則銀行會放款予買受人，此時若買受人不需代償<sup>37</sup>，則買受人應將銀行放款存匯入建經公司之信託專戶中，以支付尾款（通常佔總價金百分之二十）。

#### 第四款 點交

在點交前，建經公司會進行專戶結算，交由仲介業者或地政士與買賣雙方核對專戶中價金的收支明細<sup>38</sup>無誤，此時專戶中的價金支出，包含建經公司會扣除的代書費用、履約保證費用、仲介報酬及其他相關費用。接著仲介業者或地政士會與買賣雙方進行房屋點交<sup>39</sup>，並返還擔保本票給買受人，在確定點交無誤後，建經公司會將專戶中之買賣價金餘額匯入出賣人指定之金融帳戶，即交付價金予出賣人，完成成屋履約保證之流程。

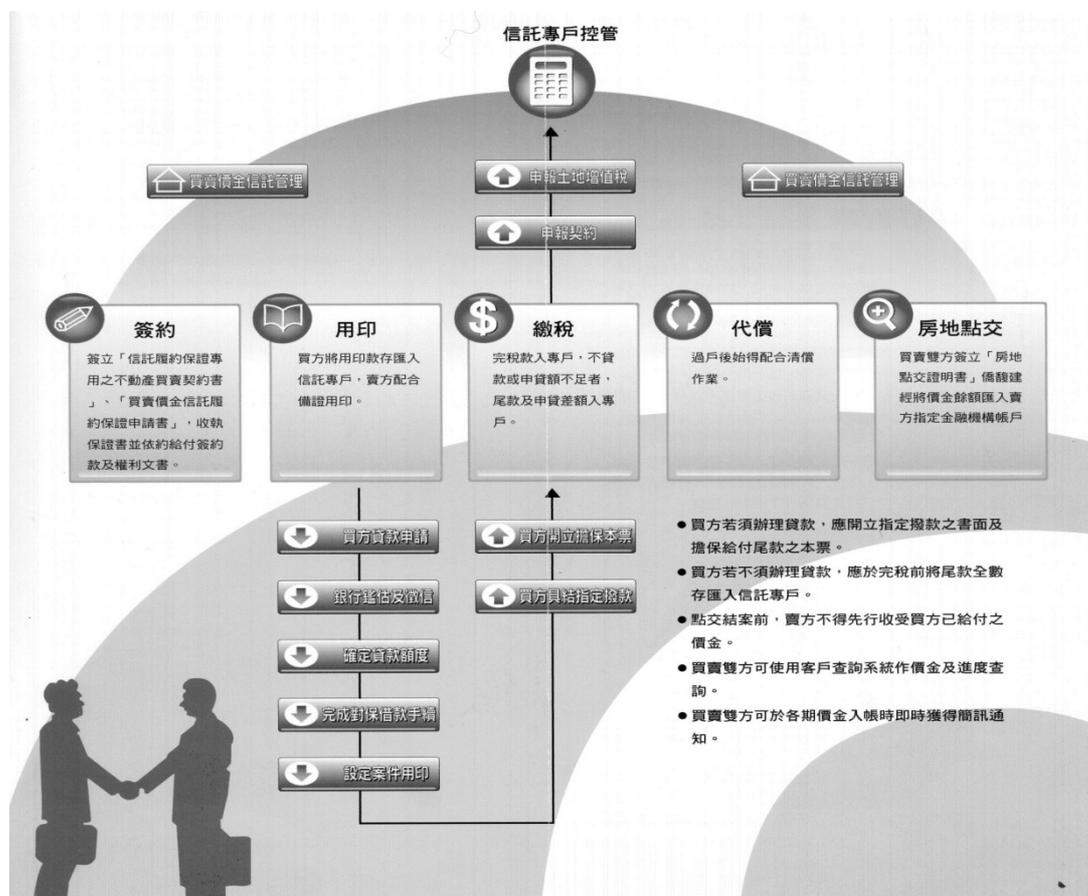
<sup>36</sup> 出賣人為：房屋增值稅、印花稅、欠較之房屋稅等；買受人則為：契稅、印花稅、登記規費、書狀費等。

<sup>37</sup> 代償係指當出賣人有以不動產交易之標的向銀行設定抵押貸款時，買受人以代替出賣人償還貸款作為價金之支付。

<sup>38</sup> 參照附件六、附件七。

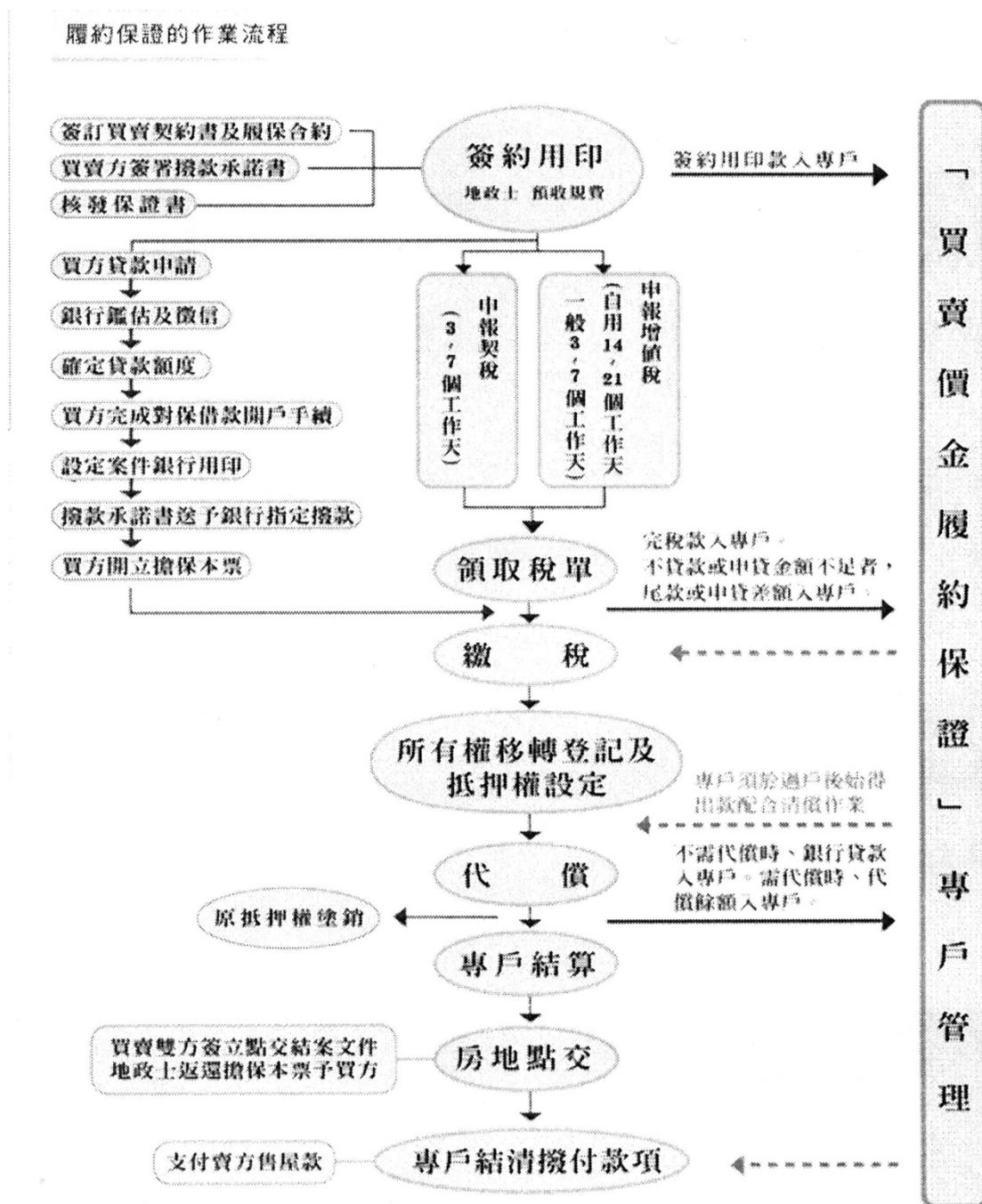
<sup>39</sup> 參照附件八。

圖 3-5 成屋履約保證一般流程



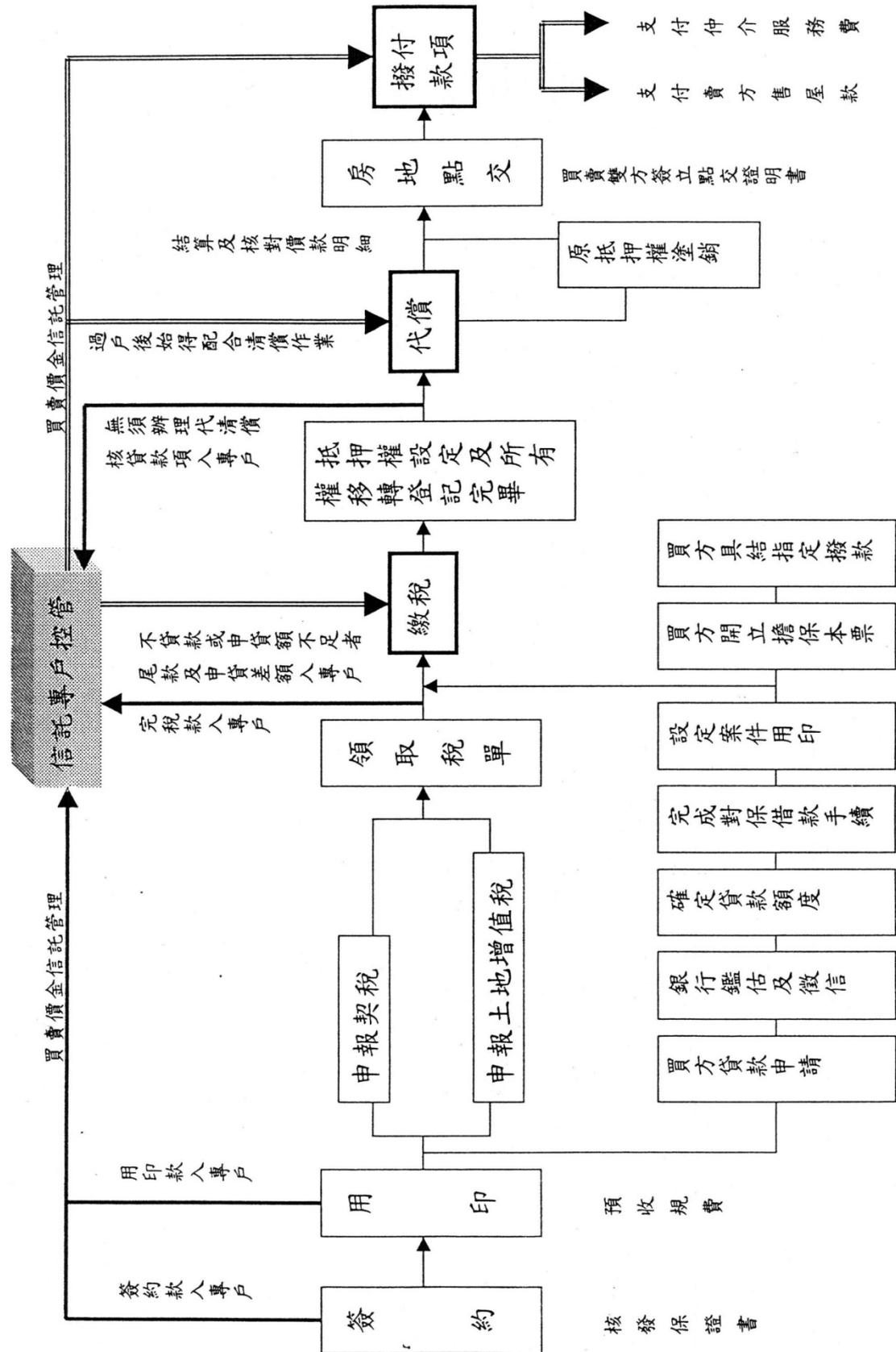
資料來源：僑馥建築經理公司

圖 2-6 安信建築經理公司辦理買賣價金履約保證之作業流程



資料來源：安信建築經理公司

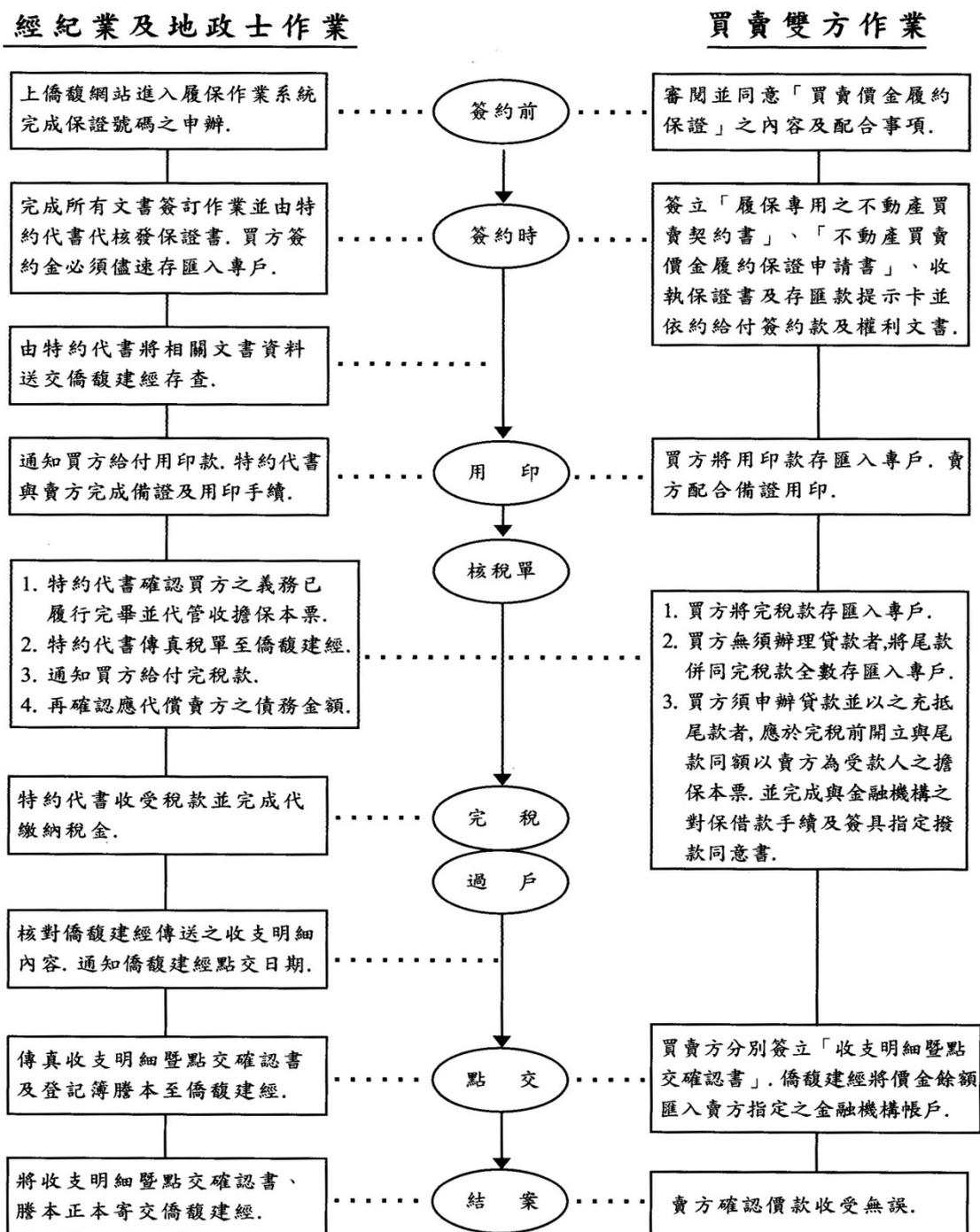
圖 2-7 僑馥建築經理公司辦理買賣價金履約保證之作業流程



※買賣價金信託履約保證產權作業及價金信託控管流程圖※

資料來源：僑馥建築經理公司

圖 2-8 僑馥建築經理公司辦理買賣價金履約保證之作業事項分配



不動產交易安全ESCROW - 買賣價金履約保證  
作業流程圖示

資料來源：僑馥建築經理公司

## 第二項 成屋履約保證之內容

### 第一款 以履約保證之標的而言

成屋履約保證之標的實際上僅是成屋買賣交易的價金，並不包含產權部分，建經公司與買賣雙方間的不動產買賣價金履約保證申請書或核發的保證書，通常會表示有關標的之權利、物之瑕疵及點交皆不在建經公司保證之範圍<sup>40</sup>，雖然成屋履約保證之存在是為保障不動產交易安全，使買賣雙方皆能取得其權利，但實際上僅保障了價金，似乎對出賣人較有利。

#### 15. 不保障產權，但以地政士協助產權移轉

然而，為保障成屋履約保證業務能順利進行，減少該業務因買賣雙方的產權移轉流程繁雜而受影響，建經公司提供的成屋履約保證，使特約之地政士與買賣雙方間成立委任契約關係，買賣雙方一旦決定為履約保證，就「必須共同委任」建經公司特約之地政士協助辦理交易過程中產權移轉作業，並協助處理履約保證相關行政事務（如：在適當時期通知買受人存匯價金進入專戶中），雖然委任地政士的部份係另一個獨立的契約關係，然而實際上亦屬於成屋履約保證運作過程中之必要條件及內容。

### 第二款 以保證責任之範圍而言

#### 16. 契約上觀察到的保證責任範圍

成屋履約保證的保證限額，通常是依買賣契約所載買賣標的之全部價金作為保證責任的最高限額，而實際上觀察建經公司與買賣雙方所定之契約，建經公司所需負之保證責任，可能連價金總額的百分之二十都不到。

建經公司對買受人所負之保證責任，因履約保證之標的並不包含產權，當產權或標的本身有瑕疵，建經公司毋須負責；因履約保證之標的為買賣價金，故建經公司對買受人的責任僅在於：保管買受人已支付並存入專戶中的價金。當出賣

<sup>40</sup>「買賣標的有關權利、物之瑕疵及點交不屬於僑設建經保證責任之範圍」參照附件二、附件三、附件四。

人違約時，確保「已支付的價金」可以返還予買受人，但就出賣人違約而可以請求的違約金或損害賠償，亦非建經公司的責任範圍，且建經公司返還的「已支付的價金」必須扣除相關代書費、履約保證費、稅賦、仲介報酬等相關費用。所以建經公司對買受人所負的保證責任，實際上稱不上保證，無法保障產權，亦無法在出賣人違約時保障取得違約金或損害賠償，僅可以稱得上是委託交易事務、保管價金之委託責任或寄託責任。

而建經公司對出賣人所負的保證責任，當買受人尚未取得不動產權利時，若買受人違約，建經公司通常將買受人已支付並存入專戶中之價金沒收，並交付予出賣人作為懲罰性違約金，建經公司本身並無就其他違約金或損害賠償為保證責任；當買受人已取得不動產權利，依照不動產交易之流程，過戶時通常買受人已支付了簽約款、用印款、完稅款，即佔價金總額的百分之八十，若此時買受人違約，即出賣人可能無法取得尾款，就此部分建經公司可能會代替買受人支付尾款予出賣人，再對買受人進行求償，意即就尾款的部份，建經公司履行其保證責任，但事實上尾款通常僅佔總價金百分之二十，可以得知雖然建經公司是以價金總額為最高保證限額，但實際上所負保證責任可能只在於尾款部分。

### 17. 實際上可能的保證責任範圍

更甚者，依據消費者文教基金會所發佈之消費新聞<sup>41</sup>，提及針對「若不動產所有權已經過戶，但買方所支付價金不足時，賣方是否必須自行追討？」的假設性問題詢問仲介業者，全數仲介業者均表示，履約保證專戶是就買受人已支付的價金作保證，若買受人違約時，所有權已經過戶，依法出賣人可進行催告要求買受人返還產權，而專戶中的金額及作為違約金支付，其性質及作用只不過為代收價金轉付而已，並非真正保證，因此，若買受人仍不支付且不返還所有權時，還是必須由出賣人逕行向法院進行訴訟，而專戶中的款項必須等到催告後或法院判決權利義務歸屬後才能拿回款項。由此可知，成屋履約保證並非保證履約，甚至可能只是在收取款項內負付款責任，並未保證價金全額，僅能作為交易保障的手段而已，這也是為什麼國內成屋履約保證制度被認為「履約保證有名無實」的原

<sup>41</sup> 「仲介推履約保證保假的?! 消基會要求落實保證，並調降仲介佣金上限」，2010年6月17日。來源：中華民國消費者文教基金會網站，<http://www.consumers.org.tw/unit412.aspx?id=1340>，查訪時間：2011年4月11日。

因所在。

## 第四節 成屋履約保證之檢討

### 第一項 自法令層面探討

#### 18. 目前不動產相關法令

我國不動產交易糾紛層出不窮，主要原因仍歸咎於法令制度未臻完備，目前所能適用之法令，包括民國八十二年二月四日公布之公平交易法、民國八十三年一月十一日公布之消費者保護法、民國八十四年六月二十八日公布之公寓大廈管理條例，民國八十八年二月三日公布之不動產經紀業管理條例，及民國九十年十月二十四日公布之地政士法等。上述法令公布施行後，雖然使得不動產交易糾紛之防範有所依據基準，但仍無法徹底根除，主要是因為公平交易法與消費者保護法係著眼於交易之公平性，在平等互惠原則下保障交易安全，規範重點大致集中在定型化契約、不實廣告、損害賠償責任及申訴處理<sup>42</sup>；公寓大廈管理條例並非處理交易糾紛之規定；不動產經紀業管理條例、地政士法是屬於相關從業人員規範，而不動產交易的內容、成屋或預售屋交易、履約保證、付款中間人機制管理等重要事項卻未有規範。催生多年的「不動產交易法」仍在草案階段，草案中雖然擬明定成屋及預售屋之付款中間人制度，但在尚未通過立法的情況下，使得國內成屋履約保證機制無法可循，也使得不動產交易安全法制如同缺了一角，仍然無法確保交易安全。

#### 19. 建築經理公司亦待立法管理

另外，就目前承辦成屋履約保證業務大宗的建築經理公司而言，雖然內政部為了輔導建築業健全經營並建立國內不動產交易秩序，於民國七十五年七月九日發布「建築經理公司管理辦法」，但在民國九十年一月一日行政程序法施行後，建築經理公司管理辦法已面臨失據之處境<sup>43</sup>，自民國九十二年一月一日起，建築

<sup>42</sup> 莊孟翰、吳清輝研究計畫，建築經理公司未來發展方向之研究，頁 17-19，2002 年 12 月 27 日。

<sup>43</sup> 依行政程序法第一百七十四條之一規定：「本法施行前，行政機關依中央法規標準法第七條訂定之命令，須以法律規定或以法律明列其授權依據者，應於本法施行後二年內，以法律規定或以法律明列其授權依據後修正或訂定；逾期失效。」因建築經理公司管理辦法未於行政程序法施行

經理公司回歸公司法管理，而使得其營業項目及業別在市場上產生混淆；又不動產交易安全應建構在履約保證制度及交易流程之監督是否完備，倘若這些機制均已建立，則建築經理業回歸公司法管理亦無不可，惟現階段我國不動產交易安全機制依舊相當混亂，應由政府衡量其利弊得失做一抉擇<sup>44</sup>，目前即有「建築經理業管理條例草案」尚未通過立法，草案中也規定了與不動產交易安全有關之契約鑑證、付款中間人制度之管理<sup>45</sup>。

本文以為，國內成屋履約保證機制因尚無法制規範，以致於履約保證之名稱、性質、履保責任範圍，因不同業者經營，則服務範圍有所差異，使得消費者與業者間的認知亦容易有所出入，為加強成屋買賣的交易安全，並使成屋履約保證能真正發揮其效果而非額外增加糾紛，不動產交易法、建築經理業管理條例之立法實有必要。

## 第二項 自功能層面探討

探討成屋履約保證之功能，雖名為履約保證，但實際上與一般保證的功能大不相同，一來履約保證之標的範圍僅在於買賣價金，無法保證買受人在交易過程中必定取得不動產所有權，從而不動產權利或不動產本身的瑕疵亦不在保障範圍內，此點遭有識者批評成屋履約保證淪為一種行銷技巧，當契約無法順利履行時，建經公司將價金交付買方或賣方，而不是確保買賣雙方都能履行不動產買賣契約的內容，而是在發生糾紛時，僅以解除契約作為損害賠償的處理方式，顯然在功能上只是提供價金保管，而非履約保證；二來，建經公司所負之保證責任範圍有限，即便係以保證買賣價金而論，在本章探討下亦發現，履約保證並非保障全部價金，建經公司似乎最多僅對尾款負保證責任，甚至有可能僅是對專戶中之價金

---

後二年內以法律規定或以法律明列授權依據，於民國九十二年一月一日起，失其效力。

<sup>44</sup> 同註 42，頁 105。

<sup>45</sup> 建築經理業管理條例草案總說明：「貳、立法目的：...二、消費者權益之維護：有關消費者權益之保障，目前雖有消費者保護法、公平交易法等法可資適用，惟為協助消費者於交易進行時即獲得充分之資訊，並得到技術或管理上之協助，以避免發生影響權益情事，建築經理業將可發揮一定之功能。為保障消費者權益、保障不動產交易安全，建築經理業辦理之業務內容如下：(一)與不動產交易安全有關者，包括不動產預售交易安全約定事項、不動產交易之契約鑑證、不動產交易之付款中間人。...第十三條：建築經理業接受委託擔任付款中間人，應於金融機構設立託管專戶，保管受委託之交易價款，並依契約所定方式辦理受委託保管價款之存款、提款及付款。」

為保管，並無任何保證功能，使得成屋履約保證在功能上並無如其名稱之效果。

自本章第二節對於成屋履約保證性質的探討，建經公司與買賣雙方間成立之契約關係主要仍是屬於委任、寄託關係，從而建經公司是立於「代替出賣人收取價金，加以保管價金至交易完成後，再轉支付予出賣人」的付款中間人角色，使得該機制在功能上是著重於「價金之保管」及「代收轉付」，而非保證，在這樣的基礎底下，成屋履約保證的名稱確實有調整的必要，以免消費者對其功能有所混淆。

### 第三項 自制度層面探討

#### 一、形成疊床架屋之不動產價金信託

國內成屋履約保證制度，無法實質保障到不動產權利，亦非民法上之一般保證而無法保障買賣價金，僅具委任、寄託之性質，即實質上建經公司的成屋履約保證只稱得上「代收轉付」，充其量只是價金信託保管，則建經公司在制度上的存在意義即有討論空間。

蓋買受人將價金存放在建經公司於銀行的信託專戶中，受託人為銀行並無疑問，然而委託人並非買賣雙方，而係建經公司，承本章第一節第三項之討論，成屋履約保證實際上涵蓋了銀行與建經公司間的價金信託關係，若建經公司所謂的成屋履約保證卻對買賣雙方無實質的保證責任，而僅是作為中間人保管並代收轉付價金，則何不由買賣雙方直接與銀行間成立價金信託關係即可，又何須建經公司作為該中間人角色，而形成疊床架屋的價金信託關係。

#### 二、建築經理公司之專業中立性存疑

即便不論成屋履約保證制度中「不完全保證」的問題，其存在目的，仍是為了保障不動產交易安全，以特定中間人保管買賣價金，當交易完成或買受人違約時，出賣人能順利取得價金；或當出賣人違約時，買受人亦能順利拿回價金，買賣雙方是因為信賴中間人之公正及中立性，才能放心地履行契約，所以作為中間

人，除了必須對不動產交易相關事項具有專業性，亦須具有中間人角色的公正性、獨立性。

惟建經公司作為成屋履約保證的中間人角色以維護交易安全是否恰當，是制度上所需要探討的重要問題。就專業性而言，主要須視建經公司是否有效落實從業專業人員的管理，然而就公正、中立性來說，國內建經公司有與仲介業者互為關係企業<sup>46</sup>者，並不具獨立性，或大部分皆與仲介業者具有策略合作關係，在公正、中立的立場上不免受到質疑，有認為<sup>47</sup>此既屬制度面問題，則應由政府先建立完善的不動產交易制度及流程，並規範執行機構所應擔負的業務責任才足以論保障交易安全，本文以為，除了以立法解決制度問題外，是否須考量其他比建經公司更適合的中間人，值得進一步討論。

### 三、專戶之控管運用不當

成屋履約保證另一大重點在於建經公司會將買受人所給付的買賣價金存匯入銀行專戶中，實行「專戶控管」，其意義在於買賣雙方的金額能存放在第三處，亦即該筆資金的運用都須受到監控，以避免其中一方遭受損失<sup>48</sup>。然而專戶的開設方式目前並非統一，可能是建經公司開設的一般帳戶、亦可能是專用信託帳戶，抑或針對每筆不動產交易所個別開設的信託專戶，且業者推出履約保證服務之範圍也有所不同，例如部分實務上成屋履約保證的執行，會連同定金一起匯入專戶，亦有不將定金一起匯入專戶者，則不透過專戶存放的定金就不在保障範圍內，由於專戶的開設係為了保障買賣價金的安全，對於專戶開設方式是否須有一定規範、價金之控管及運用應如何處理，實為重要議題<sup>49</sup>。

尤其在交易未完成前，買賣雙方是否可以先動用專戶內價款，既然是透過專戶控管方式管理價金，應認為在交易完成前，不可隨便動用專戶價款，但觀察建

<sup>46</sup> 如安信建築經理公司與信義房屋。

<sup>47</sup> 同註 42，頁 106。

<sup>48</sup> 何彥陞、陳明燦著，「論我國成屋履約保證與不實廣告—兼評行政院公平交易委員會公處字第 096075 號處分書」，公平交易季刊第 17 卷第 1 期，2009 年 1 月，頁 189。

<sup>49</sup> 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，頁 54，2007 年 9 月。

經公司之契約，對於專戶價款先行動用以買賣雙方書面同意即可<sup>50</sup>，並無嚴格規範，且對於「買賣雙方先行動支款項的約定」不在建經公司的責任範圍，似乎亦無法真正具備專戶控管之效果。

#### 第四項 小結

綜合前三項所述，我國成屋履約保證無論自法令、功能、制度層面觀之，對於成屋交易買賣雙方之保障仍有所侷限，不僅名稱上容易使消費者產生達到交易零糾紛效果的誤解，實際上則是充其量能對於買受人已支付之價金達到保管效果，若買賣雙方於尾款支付、產權移轉、產權瑕疵上有糾紛，仍需藉由訴訟途徑加以解決，雖成屋履約保證之存在目的乃為達到不動產交易之事前保障，但在法律、制度本身仍未健全的情況下，在不動產交易安全的維護上仍有限制。

既然成屋履約保證引進之初，係以仿造美國 Escrow 機制為其基礎，本文將於下一章透過對 Escrow 制度研究之梗概，使我國成屋履約保證之侷限能有所突破。

---

<sup>50</sup> 不動產買賣價金履約保證申請書第五條第五款：「除本條約定應由專戶撥付之款項及經甲乙雙方書面同意（甲方同意乙方動支之款項不在僑馥建經保證範圍內）外，甲乙雙方不得要求自專戶內支配任何款項。」參照附件二。

## 第三章 美國不動產交易之 Escrow 機制

### 第一節 Escrow 基本介紹

美國早期不動產買賣，是由律師和公證人為買賣雙方作見證，並處理移轉程序，後來介紹不動產買賣的不動產經紀人（real estate broker）也熟悉不動產法律與產權移轉程序，而逐漸取代律師與公證人，不僅買賣居間，也代雙方辦妥產權移轉，但因經紀人素質良莠不齊再加上當時土地登記制度尚未完善，交易糾紛不斷。加州為 Escrow 起源之地，首先在 1917 年起立法規範不動產經紀事業，1947 年制定 Escrow Law（託管法），開始透過 Escrow 機制保障不動產交易安全，後來也逐漸被美國多數州採用並為業界與一般民眾所信賴，各州因採用 Escrow 機制與否而有公證託管州（escrow states）及律師輔助州（attorney assisted states）之別，各個採用 Escrow 機制的州法令及運作實務也有所不同<sup>51</sup>。

#### 第一項 Escrow 機制相關概念

##### 第一款 Escrow（託管）

Escrow，依美國韋氏字典（Webster's New World Dictionary）所定義，是指「書面協議或有價值之物在第三人的保管下不被移轉，直到某些條件成就為止」。依據加州金融法典託管法第 17003 節（Section 17003 of the California Financial Code Escrow law），Escrow 是指交易中一方為了完成動產或不動產之交易移轉給他方，交付任何書面文件、金錢、動產或不動產之產權證明，或其他重要文件給第三人加以保管，並在特定事件發生或約定條件履行後，再由該第三人移轉給他方<sup>52</sup>。

Escrow 運用在不動產交易中，則是由一個與交易雙方無利害關係之公正第三人（neutral third party），擔任暫時託管不動產買賣的價金、權狀等文件之中間人，俟契約條件成就、交易完成時，再將所保管之買賣價金交予出賣人，並將移轉完成之相關權狀交予買受人，而結束 Escrow 程序（close escrow）。在我國目前實行之成屋履約保證制度，即源於 Escrow 機制，對於 Escrow 的制度名稱，有譯

<sup>51</sup> 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，2007 年 9 月，頁 142。

<sup>52</sup> Scott Failing, Real Estate Principles, Western Schools, 137 (1993) .

為「付款中間人」制度<sup>53</sup>、「鑑證交易」制度<sup>54</sup>、「託管」<sup>55</sup>、「公證託管」<sup>56</sup>等。

## 第二款 Escrow Agent (託管人)

Escrow 透過一個中立、公正的第三人保管不動產交易所需備齊之買賣價金、產權文件，當所有條件成就時，再將所有文件及價金移轉給應得之一方，而此中立第三人即稱為 Escrow Agent，亦有將其稱為 Escrow Holder，即所謂託管代理人或託管保管人，為求統一，本文稱為託管人。

### 20. 作為 Escrow Agent 的資格

Escrow Agent 可由律師、專門經營 Escrow 業務的獨立託管公司 (Escrow Company)、或部分經營 Escrow 業務的公司 (如銀行、信託公司、產權保險公司<sup>57</sup>(title insurance company)) 擔任。在紐約，不同於其他州，長期以來皆是由律師擔任 Escrow Agent 的角色以 Escrow Account 保管買賣價金；在落磯山脈附近的幾個州，如科羅拉多州、猶他州、懷俄明州、蒙大拿州及新墨西哥州，則通常是透過產權公司，除了提供產權保險也提供 Escrow 服務；在西部各州則通常由獨立的託管公司作為託管人<sup>58</sup>；至於 Escrow 起源地加州，在南加州大部分由獨立的託管公司處理 Escrow 事宜，在北加州則是由產權保險公司或貸款機構附屬的 Escrow 部門負責。

專門經營 Escrow 業務的託管公司通常需要取得州法人部門主任委員核發的執照，例如加州需取得由加州法人主任委員 (California Corporations Commissioner) 核發的執照，一般的銀行、產權保險公司、貸款機構或律師則不用取得執照<sup>59</sup>。另外，以公司作為託管人者，是以公司所僱用的辦事人員 (escrow officer) 經過

<sup>53</sup> 林璧芬著，「履約保證，誰打包票？—論成屋履約保證之發展概況」，法律與你第 42 期，1997 年 4 月，頁 101。

<sup>54</sup> 馬涓泉著，美國不動產投資與實務指南，2007 年 6 月初版，頁 227。

<sup>55</sup> 徐夙慧編著，美國房地產交易實務—加州實例，1999 年 2 月初版，頁 54。

<sup>56</sup> 何彥陞、陳明燦著，「論我國成屋履約保證與不實廣告—兼評行政院公平交易委員會公處字第 096075 號處分書」，公平交易季刊第 17 卷第 1 期，2009 年 1 月，頁 176。

<sup>57</sup> 「依一般公司法規須經該州公司法及主管機關許可，業務為審查所有權與保證所有權。承保前須經對投保不動產所有權內容偵密調查，承保後對投保前潛在瑕疵或契據變造或偽造產生之損失須負賠償責任。」同前註，頁 193。

<sup>58</sup> Leonard Sloane, "When Buying a Home, Know About Escrow", The New York Times, (Apr.4, 1992).

<sup>59</sup> Anthony Schools, The Real Estate Examination Prep Book, 185(35<sup>th</sup> ed., 1978).

雙方當事人委任並獲得授權，依照買賣雙方契約與指示處理 Escrow 事務，包括：取得定金、協助貸款作業、比例分配並支付相關產權稅賦、房屋修補費用、留置費、佣金等因買賣雙方交易而產生之支出，直到交易完成為止<sup>60</sup>。又因 Escrow 所需處理的不動產相關事務包含著許多嚴密又複雜的細節，執行 Escrow 業務之公司所僱用的辦事人員自然需有相關經驗與能力之必要，包括具備不動產法律知識，並能細心、具嚴謹處理大量事務的能力。

以加州為例，依財政法（Financial Code）規定，每一間公司不論負責人或員工，必須有一人或一人以上，至少有五年負責 Escrow 業務之經驗；亦有專門協助 Escrow 業務發展之組織，其中最大且最有影響力的是加州託管協會（California Escrow Association, CEA），每月皆在州內各區域舉辦討論會，且不定期舉辦會議或專題演講，目的在協助託管辦事人員加強其專業，並同時訓練新進的託管人員，此外會有「專業選任委員會」（Professional Designation Committee）對合於經驗與教育要求且通過口試及筆試的人員，授與相關「適任 Escrow 人員」（Certified Escrow Officer, CEO）、「適任資深 Escrow 人員」（Certified Senior Escrow Officer, CSEO）、「適任貸款 Escrow 人員」（Certified Loan Escrow Officer, CLEO）、「適任貸款資深 Escrow 人員」（Certified Senior Loan Escrow Officer, CSLEO）等資格證明<sup>61</sup>。

### 21. Escrow 費用支付方式

至於支付給託管人之託管費用（Escrow Fee），係依照買賣價金的金額來決定，通常收取標的價金的千分之三至千分之六，涵蓋除了產權保險費以外的所有託管服務，根據各地習慣，有些由買受人支付，亦有買賣雙方各支付一半，通常情況是，在雙方訂定買賣契約時，雙方即決定由誰支付託管費用或支付的比例，以避免未來因此有所爭執。

## 第三款 Escrow Instruction(託管指令)

稱為 Escrow 行事指令或託管指令，是指在交易完成前，由託管人依據買賣契約準備一份由買賣雙方共同簽署的託管協定（Escrow Agreement），並於其中

<sup>60</sup> Brad Garbutt, Escrow protect both buyer and seller, Redding California, ( July 3, 2010).

<sup>61</sup> 同註 55，頁 61-62。

詳細記載在交易完成前，雙方必須完成的事項內容。意即託管指令載明了所有在結束託管前所須成就的各種條件，具體而言，託管指令必須包含下列資訊：相關文件表單、需由買方或賣方存放進入託管的金額款項、在結束託管前所需完成的事項（例如貸款、白蟻報告等）、需要分配的款項（例如不動產稅賦、保險費用、利息及租金等）及需由買方或賣方支付的其他費用等<sup>62</sup>。

## 22. 託管指令的拘束性

託管指令在本質上，是對於託管人的書面授權，為了使買賣雙方能實現託管協定，按約行事，授權使託管人可以依照託管指令逐一完成其上項目，以順利結束託管，使交易得以完成。另外，託管指令不對外公開，只有買賣雙方及其託管人有權查看，若買賣雙方對託管指令有爭議時，託管人應停止所有程序，直到買賣雙方達成協議，託管指令一經買賣雙方簽署，就不可片面修改<sup>63</sup>，若雙方欲變更原本的指令，託管人應為適當的修正後交予買賣雙方簽名<sup>64</sup>。

最重要的是，買賣雙方應使託管人瞭解所有買賣過程，使託管人能夠完成買賣雙方在交易中的期待，因而在託管協定中的託管指令不能夠與買賣契約有所牴觸，若託管指令與雙方原本訂定的買賣契約有所牴觸，因為託管指令係訂定於買賣契約之後，通常會朝有利於託管指令的方向作解釋，依據最後簽訂的託管指令為主。託管指令可以是單邊指令（買受人、出賣人各簽署一份指令），也可以是雙邊指令（買賣雙方共同簽署一份同樣的指令）<sup>65</sup>。

### 第四款 Escrow Account（託管帳戶）

又稱為 reserve account 或 impound account，帳戶中所放置的款項是為了支付特定費用而存入，有些帳戶是貸款銀行用於放置貸款人每個月的稅金及保險支出，有些是不動產所有權人作為收取與不動產交易相關費用之特定帳戶，有些則是房屋出賣人放置專款進入帳戶中以支付當買受人取得產權後第一個月所產生

<sup>62</sup> Sandy Gadow, All about Escrow, 141,144(5<sup>th</sup> ed., 1992)

<sup>63</sup> 同註 55，頁 54、59。

<sup>64</sup> 同註 62，頁 145。

<sup>65</sup> Scott Failing, Real Estate Principles, Western Schools, 139 (1993) .

的修補費用<sup>66</sup>。

在 Escrow 機制中，Escrow account 即所謂託管帳戶，依據託管指令，買賣雙方分別將價金及不動產契據暫存交付予託管人，其中買受人所託管的價金被以託管基金（escrow fund）的名義存入託管帳戶。帳戶中的價金並非移轉予託管人，自不屬於託管人所有，是故不得以託管的價金支付託管人的債務，並且託管人需對託管帳戶盡相當之注意（extreme care）；為了防止託管款項遭託管人挪用，通常銀行在託管人結束託管前，會要求託管人提供擔保金，且是要有良好信用的擔保金（good funds），如聯邦儲存銀行的本行支票<sup>67</sup>，以此作為託管人信用之擔保，避免託管人盜用託管基金之情事發生。

## 第二項 Escrow 之目的與責任

### 第一款 Escrow 之目的

Escrow 的存在，是為了確保在不動產交易中，買賣雙方能同時履行其權利義務，當不動產權利移轉登記予買受人的同時，出賣人也能夠取得價金，故以公正第三人立於託管人之地位，在不動產買賣中為買受人保管價金、為出賣人保管其產權之相關文件、契據及單據，在買賣雙方之契約條件達成時，交付託管的價金及相關產權文件給交易雙方。本質上，Escrow 機制係作為買賣價金及相關契據文件的票據交換所，並且在權利移轉前作為查看交易條件是否成就的方法，在託管期間，買賣雙方的權利在公正中立之託管人管理下受到保護，目的即在於減少不動產交易中可能產生之風險，也能消弭交易雙方對彼此的不信任，使交易能夠順利履行。

### 第二款 託管人之責任

託管人立於中間人之地位，由交易雙方委任，可以視為雙邊代理（dual

<sup>66</sup> Jae K. Shim, Joel G. Siegel, CPA, Stephen W. Hartman, Dictionary of Real Estate, 104(1996).

<sup>67</sup> 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，2007年9月，頁153。

agency)，但僅存在於契約條件未滿足前的暫時性雙邊代理，代理權限僅限於託管雙方於交易中之價金及文件，待契約條件完成後，中間代理關係隨即消失，因託管人權限係基於當事人指示，僅限託管，故為有限制的雙方代理<sup>68</sup>。又基於權限受到限制，託管人並非仲裁人或顧問，因此，若買賣雙方當事人對契約有所爭議，託管人不得參與處理雙方爭議，亦不得為任何一方提供法律上的建議，應請求法院或仲裁機關作裁決或處理。

Escrow 是在買賣價金或文件被存放到託管人處時即成立，買賣雙方經同意後，將託管事項以書面載明後成為託管指令，以規範託管人的職責與權利，接著託管人便依據託管指令執行其職責，以協助買賣雙方完成交易。

一般而言，若是由獨立的託管公司或產權公司擔任託管人，會透過公司所雇用之辦事員協助買賣雙方當事人處理不動產權利移轉事宜，其職責包括<sup>69</sup>：

- 一、取得不動產交易之定金（Earnest Money）
- 二、調查是否有未結清的留置權（Liens），例如當出賣人有銀行欠款時。
- 三、取得初步產權報告書<sup>70</sup>（Preliminary title report）以確認出賣人的確擁有該不動產之權利。
- 四、向出賣人的貸款機構申請餘額報告（Demand Statement）及信託受益人報告（Beneficiary Statement）
- 五、取得買受人之貸款機構的託管指令及貸款文件
- 六、要求及收受貸款銀行撥入的貸款款項
- 七、就託管的文件及價金開立收據，並且將價金存放於獨立帳戶
- 八、計算並按比例分配稅金、留置權、利息、租金及保險單等<sup>71</sup>

<sup>68</sup> 解偉先著，網路交易安全機制——從交易履約保障服務論消費者之保護，國立成功大學碩士論文，2008年6月，頁49。

<sup>69</sup> Sandy Gadow, All about Escrow, 15-16(5<sup>th</sup> ed., 1992),.

<sup>70</sup> 顯示有關該筆不動產的所有權狀態，抵押貸款若干，有無他項權利設定、訴訟糾紛等。參解時村著，美國房地產買賣投資，1987年11月增訂三版，頁91。

<sup>71</sup> 這可能牽涉到財產稅，或出賣人有所得稅的欠款，房屋也會被限制；若房屋以出租予他人，

- 九、起草買受人及出賣人的託管指令，確認文件的生效及執行、所有程序完成決定關閉交易的時點
- 十、為買受人或貸方取得產權保險（title insurance）
- 十一、安排移轉火災保險或為買受人申請新的火災保險
- 十二、登記所需的文件，包括產權移轉證明（grant deeds）、信託契約（deeds of trust）、授權書（powers of attorney）等
- 十三、支付所有資金給適當的當事人，移轉相關文件，並準備最後的成交報告書（closing statement）以完成交易。

## 第二節 Escrow 機制之運作

### 23. 美國不動產交易流程

在美國的不動產交易流程，通常是由有執照的不動產經紀人協助處理，當買賣雙方透過不動產經紀人產生相關的協商、謀合，隨即發生交易行為。對買受人而言，在購買不動產時，通常會先詢問銀行其信用狀況、貸款能力與可承貸之金額，得到貸款銀行核貸同意後，便委託不動產經紀人代為尋找買賣標的，確定期望之購買價格、不動產名稱、支付條件並簽訂委託契約書；對出賣人而言，若未能自行將出售其不動產，也可以透過不動產經紀人代為尋找買受人，不動產經紀人於接受委託時，將對於不動產物件進行產權確認及市場價格調查<sup>72</sup>。

當不動產標的獲得買受人初步決定購買後，買受人應進行出價（offer），此時出賣人也可以進行還價，若出賣人同意買受人的出價時，則買賣雙方便可以訂定不動產買賣契約，因為這時候買受人必須以買賣價金的百分之十作為定金（earnest money），為了保障雙方的交易安全，該筆定金通常會在買賣雙方協議下存入託管帳戶，不動產經紀人可以向買賣雙方推薦較常有合作往來的託管人，

---

租金則會在託管結束時平分予買賣雙方，在託管結束前，租金歸出賣人所有，託管結束後，租金所得則都歸予買受人。參 Katherine Fung，美國住宅交易安全保障制度，財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部住宅交易安全制度規劃專業服務案會議實錄，2007年9月，頁62。

<sup>72</sup>參閱解時村著，美國房地產買賣投資，1987年11月增訂三版，頁89-90。

但買賣雙方也有權利自己選擇合適的託管人以進入託管程序，不受到不動產經紀人的限制。

## 第一項 Escrow 機制之運作流程

### 第一款 Escrow 託管流程

#### 一、開啟託管帳戶（Open Escrow）

雙方當事人訂定不動產買賣契約，並連同定金交給所選定之託管人（託管公司或律師、銀行、產權公司等），託管人依據買賣契約開立託管帳戶，託管公司將開戶證明書發送給買賣雙方及不動產仲介。

#### 二、簽訂託管協定

為順利開啟託管程序，買賣雙方必須提供買賣契約中相關交易資訊給託管人，以利託管人擬定適當的託管協定，包含：買賣價額、不動產地址及說明、買賣雙方名字及地址、不動產經紀人、白蟻報告資料<sup>73</sup>、存放在託管帳戶中之金額、買受人火險代理、不動產租賃資料、財務狀況、預定成交日期等<sup>74</sup>；接著，買賣雙方簽署由託管人準備的一套依據買賣契約所擬定的託管指令，指令中會記載關於不動產的買賣價金、買賣條件、貸款同意書、雙方簽署文件的種類、移轉不動產權利的日期等資訊，也包含指示託管人為完成託管協定所需執行的一切指令，當買賣雙方與託管人共同簽訂了這些託管指令，三方即成立了託管協定<sup>75</sup>。

#### 三、產權調查

託管人必須向產權公司（Title Company）提出申請，對不動產標的物件進行產權調查，以確定出賣人的確為該不動產之所有權人，並確定是否有其他的產權

<sup>73</sup> 在美國一般家庭住宅多為木造建築，在木質中間容易產生寄生的白蟻蟲害，所以買受人會要求房屋經過白蟻檢查，如房屋證實有白蟻，須請專家消滅白蟻，且一切費用由出賣人承擔。

<sup>74</sup> Sandy Gadow, *All about Escrow*, 23-24(5<sup>th</sup> ed., 1992).

<sup>75</sup> Anthony Schools, *The Real Estate Examination Prep Book for the Real Estate Sales and Broker Examinations*, 184,(35<sup>th</sup> ed., 1978).

瑕疵。產權公司在進行調查後，會製作一份初步產權報告 (Preliminary Title Report) 交予託管人，初步產權報告書中將顯示產權相關資訊，包含所有權人、貸款狀況、財產稅繳納情況、有無未繳罰款或未執行判決，或列舉地政登記簿登載之各項權利設定、異動等各種他項權利事項<sup>76</sup>，託管人收到後，將初步產權報告遞送給買賣雙方及貸款機構，如果初步產權報告書中顯示產權有瑕疵，出賣人必須盡一切努力解決問題，若買受人決定不想購買有瑕疵的不動產，買賣雙方便可以終止交易<sup>77</sup>。

#### 四、向出賣人之貸款機構取得資料

託管人與出賣人的貸款機構接洽，取得抵押貸款的清償狀況、租金、不動產稅、私有產權維修費、不動產評估報告等資料<sup>78</sup>。在清償狀況的部份，若出賣人的貸款必須經由託管人轉交產權公司代為付清(可使產權公司確認出賣人的貸款已還清)，則託管人應向貸款機構申請餘額報告，說明出賣人的貸款狀況及餘額；若買受人欲接手出賣人的貸款而不另申請新的貸款，則託管人需向貸款機構申請一份信託受益人報告，說明貸款餘額及其他相關貸款資料<sup>79</sup>。

#### 五、取得買賣契約中所需的各種文件

託管人取得收益估計與買賣契約中所需的各種報告書，例如：白蟻蝕柱檢查報告 (Termite Report)、不動產調查<sup>80</sup>、驗屋報告等，一旦託管人取得需要的文件，買賣雙方便加以審閱，並在公證人面前簽字，意謂著簽署文件的買賣雙方對於文件的認可及正式聲明。

#### 六、取得買受人之貸款文件

<sup>76</sup> 參 Katherine Fung，美國住宅交易安全保障制度財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部住宅交易安全制度規劃專業服務案會議實錄，2007年9月，頁65。

<sup>77</sup> 馬涓泉著，美國不動產投資與實務指南，2007年6月初版，頁85。

<sup>78</sup> 同前註，頁231。

<sup>79</sup> 徐夙慧編著，美國房地產交易實務—加州實例，1999年2月初版，頁63。

<sup>80</sup> 買受人會請公證人為不動產標的估價，以鑑定標的應有的價值。

若買受人新辦貸款，託管人需取得貸款機構出具的貸款核可書，在買受人取得貸款後，將新的貸款文件備妥並取得買方簽名，檢查符合承辦貸款機構放款的所有要求後才可動用貸款。

## 七、辦理產權保險

### 24. Escrow 機制之配套—產權保險

由於 Escrow 託管機制本身並無法保障不動產標的之產權瑕疵或實體瑕疵，因此 Escrow 通常透過產權保險機制搭配運用，以保障買賣雙方之產權利益。產權保險，係以保險方式保障買受人所購買不動產的權利瑕疵及物之瑕疵。主要由產權保險公司（Title Insurance Company）仔細調查不動產過去的產權歷史後，為該不動產的產權所提供的保險，意即是透過一開始的產權調查，在產權初步報告中詳細說明產權狀況，若買受人接受了報告的內容並且仍然願意購買，便透過託管人與保險公司訂立產權保險契約，產權保險並非像火災險或汽車險一樣保障未來的意外事件，而是保障投保人免於因為過去已經發生或隱藏在公共記錄中的事件<sup>81</sup>而受到財務上的損失。

因此產權公司在調查時，若發現不動產所有權的瑕疵需在保單上註明，因其承保標的是「產權內容調查工作之正確性」，意指：除了該調查報告上所發現的所有權負擔或所有權瑕疵不承保外，當其餘未調查出的產權問題在後來被發現時，若會造成被保險人之損害，產權公司將負責賠償<sup>82</sup>，所以，對於已經在保單上註明的產權瑕疵，保險人不負賠償責任，但若係非註明的產權瑕疵，而有人因此向要保人提起訴訟，產權保險公司將保障要保人的產權，並支付所有訴訟費用。

### 25. 產權保險的種類

產權保險制度又依據保險對象的不同分為兩類：若買受人在無貸款之情形下所投保的保單稱為所有人保險單（Owner's Policy），若買受人向銀行等第三人貸

<sup>81</sup> 隱藏的風險包括：偽造文書、未公開的繼承人、因為未成年或心智能力不足而不具行為能力、遺囑的錯誤解讀、文件的歸檔錯誤、未授權的信託與代理人、婚姻狀況的不正確註記、類似人名的混淆及財產移轉未成功等。同註 77，頁 253。

<sup>82</sup> 何彥陞、陳明燦著，「論我國成屋履約保證與不實廣告—兼評行政院公平交易委員會公處字第 096075 號處分書」，公平交易季刊第 17 卷第 1 期，2009 年 1 月，頁 192-193。

款時，貸與人會要求買受人（貸款人）投保貸款人保單（Lender's Policy），多數情況下，皆由買受人支付保險費用，也有某些地區，是由出賣人支付所有權人保單費用、買受人支付貸款人保單費用<sup>83</sup>。

另外，產權保險依照保障程度的不同亦可分為基本產權保險及擴大產權保險，主要是由美國產權保險業的兩大行政組織所規範，其一為：加州土地產權協會（California Land Title Association, CLTA），是加州產權保險業全州性行業組織，規範一般產權的登記、法律要件、防止任何文件偽造及缺失等事項之保障，提供的產權報告會顯示：產權範圍、所有權人、列舉當地財產登記局（County Recorder Office）文件上所標明的各項權責、變遷及某些事項，一般買受人所適用基本產權保險保單（Standard Owner's Policy）就是由加州土地產權協會所規範，買受人應詳閱產權報告內容，以確認並承受目前的產權狀況，或於限時內行使請求權，需要增刪某項權益的設定等，避免日後的麻煩；另一則為：美國土地產權協會（American Land Title Association），是美國產權保險業的全國性行業組織，隨著業務開展，許多產權保險公司建立自己的產權檔案室，並與政府的登記、稅收、司法等機關建立了聯合網路電腦系統，提高產權調查的效率及準確性，除了也具備加州土地產權協會所保障之內容外，還有實際產權標的丈量、未登記的留置權（Lien）、地役權、其他相關產權侵佔等方面的檢查報告，其規範適用於貸款人的擴大產權保險（貸款人保險）保單<sup>84</sup>。

產權保險費率因保險種類、投保金額、及保險範圍不同而有所差異，各州的費率也因有無法令規定及市場的競爭程度不同而有差異，在加州，產權保險費則約為不動產標的價值的千分之四。就產權保險費成本效益分析角度，依據西元 1972 年至 2000 年間產權保險相關統計數據分析研究顯示，產權調查費用佔保費收入 60%至 80%，風險保費佔 20%至 40%，在損失率及費用率上，產權保險之平均損失率為 6.5%，總費用率高達 91.6%<sup>85</sup>。

<sup>83</sup> Sandy Gadow, *All about Escrow*, 118(5<sup>th</sup> ed., 1992).

<sup>84</sup> 如何投資美國房地產，北美生活叢書之四，1988 年 9 月，頁 153-154；內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，2007 年 9 月，頁 157。

<sup>85</sup> 內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，2007 年 9 月，頁 183。

## 八、費用釐清及終結費用<sup>86</sup>

包含財產稅 (property tax)、租金、火險等涉及買賣雙方的費用，託管人應依據買賣雙方的應繳付比例，以終結 Escrow 的日期為分界計算清楚，並於計算完畢後，提供詳細列舉的費用清單告知並送交買賣雙方，且要求買受人支付其餘價金予託管人，並將所需支付的費用存入託管帳戶，出賣人若需要補繳部分款項，也應當補足。

接著終結買賣雙方因不動產交易需支付之費用，買受人的部份包含申請貸款費用、估價費、信用調查費、檔案費、公證費、承接貸款手續費及託管費用；出賣人部分則包含文件轉移費、白蟻檢查報告費用、不動產經紀人佣金、檔案費、公證費、產權調查、基本保費及託管費用，但實際上以上費用只要在買賣雙方間達成協議即可，並無強制性規定。

## 九、移轉不動產所有權及價金

收集完託管指令中表示應具備的所有文件後，買賣雙方應在公證人面前簽署所有文件，待託管指令皆執行完畢時，託管人應負責協助雙方辦理不動產權利的過戶手續，完成移轉登記。最後，託管人依據託管協定將不動產相關契據及產權保險單交予買受人，並將買賣價金扣除出賣人應支付的費用後再移轉予出賣人。

## 十、終結託管帳戶 (close escrow)

完成過戶程序後，託管人已結算託管費用，託管人會備妥最後的成交聲明 (closing statement) 提交給買賣雙方，成交聲明中將顯示買賣雙方如何分配所有的成交價金、及已付與未付的費用，並且在其中會詳細記載在交易過程中所有已收到或已補足的款項，在雙方將應付的費用繳清後，再將託管帳戶中的餘額退還給買方，最後便終結託管帳戶，也終結了 Escrow 託管程序。

---

<sup>86</sup> 同註 79，頁 64、65。

圖 2-1 美國不動產交易流程及 Escrow 運作流程



參考資料：我國房屋交易及仲介制度對房屋市場及金融體系之影響，中華民國不動產交易安全策進會，2004年12月。

## 第二款 典型 Escrow 機制之時程

由於 Escrow 機制在各州的規定及流程皆有些許不同，實際上並無標準的作業時程表，但因為各州的 Escrow 託管機制仍有許多相似處，通常都需要花費 30 至 60 天左右（往往視買受人貸款手續而定），所以仍然可以依據大致的託管作業流程，建立典型的 Escrow 託管時程，以下即為執行各樣託管作業程序的大概時程：

典 型 Escrow 託 管 時 程	
週 次	作 業 內 容
1	開啟託管程序
2-4	託管人委託產權保險公司進行產權調查，取得初步產權報告 買受人尋找貸款機構
5-6	買受人完成貸款申請 審閱初步產權報告視是否有抵押權、法院裁定等問題) 審閱白蟻報告書
6-8	準備託管指令 簽定貸款文件 買受人：存放應支付價金的餘額 出賣人：簽署相關文件及託管指令
8-10	終結託管程序 登記不動產買賣相關文件 支付價金予出賣人 清償出賣人之貸款及其他費用 交付不動產契據予買受人 準備結算之成交聲明

參考來源：Sandy Gadow, All About Escrow, 18 (5<sup>th</sup> ed., 1992).

### 第三項 Escrow 機制之運作特色

#### 一、確保買賣雙方履行權利義務

在 Escrow 機制運作下，同時保障買賣雙方之權利，若未完成不動產標的之產權調查、確定為可銷售 (found marketable)、移轉登記為買受人名字前，出賣人無法取得價金；同樣地，出賣人的權利也受到保障，如果不動產標的權利是可以銷售的，當契約之約定執行完成時，出賣人將會收到價金。

所以，Escrow 的特色即在於可以有效確保買賣雙方履行權利義務：當買賣雙方在交易過程中，委託與買賣雙方均無利害關係之第三人，在一定期間內，凍結雙方權利關係，託管人在此期間調查不動產標的產權及屋況，並保管契約、權狀、價款，確保出賣人的產權過戶，並將價金交予買受人，買受人交付價金並履行所有契約條件，才將產權移轉予買受人，透過託管人之協助，價金繳付及產權移轉幾乎是同時進行的，減少一方已履行其義務卻無法取得相對權利之情形發生，因此 Escrow 機制之運作，可以確保買賣雙方權利義務之履行<sup>87</sup>。

#### 二、託管人之專業中立性

Escrow 託管機制係透過公正專業之第三人作為託管人，以確保不動產交易安全，但何謂「公正且專業之第三人」？主要是指託管人應具備作為中間第三人之「中立性」，並且具備託管業務之「專業性」。

首先，就中立性而言，買賣雙方在選擇託管人時，必須由與買賣關係無利害關係之第三人擔任，因託管人係與買賣雙方皆成立委任關係，為雙邊代理，而買賣雙方基本上係處於對立狀態，因此託管人在買賣雙方間須嚴格保持中立，不偏袒買受人或出賣人，在託管期間，不應提供諮詢給任何一方，亦不得有使一方獲利而使另一方受損害的行為。另外，Escrow 託管業務與仲介業者（不動產經紀人）之業務應分別獨立，不動產經紀人協助雙方訂定買賣契約，而託管人處理交易中之價金撥付及文件簽署，負責審查及認證雙方權利義務，兩者業務分別執行，

<sup>87</sup> 李春長著，臺灣房屋仲介業實施成屋履約保證之檢討，台灣土地金融季刊 36 卷第 2 期，1999 年，頁 113-127。

使託管人業務不受到仲介業者的干涉，確保其中立性；並且，選擇託管人的決定權應掌握在買賣雙方手中，不動產經紀人雖然可以向買賣契約當事人推薦託管人，但法律上禁止託管人付介紹費給不動產經紀人，主要是為了避免因介紹費產生利害關係而造成任何不利於當事人得到良好託管服務的情形發生，因此具備中立性是作為託管人必備的首要條件。

另一方面，就專業性而言，因 Escrow 託管機制的運作過程與不動產交易能否順利完成息息相關，且託管人基於託管協定有責任處理好大量複雜的託管事務，所以不論是託管人或是託管人所雇用之辦事員，應具備相當的專業性，才能完善地進行託管業務，進而幫助買賣雙方完成不動產交易。以加州為例，託管公司除了必須以公司型態成立，並且需要加入專門協助 Escrow 託管業務的協會，由協會協助加強託管人員的專業程度，而公司經理人有必須具備五年以上不動產交易實務經驗的限制，並且執行業務的辦事員需要經過相當的法律專業訓練，以確保從業人員皆有相當的專業性。

### 三、Escrow 託管機制法制化

為確保 Escrow 託管機制的受到控管，使其能有一定的規範加以遵循，美國的 Escrow 託管機制具備法制化之特色，無論是聯邦法律，抑或是實行 Escrow 的各州法規，皆對 Escrow 託管機制有所規範。在聯邦法律方面，有所謂的 RESPA 不動產結算程序法（Real Estate Settlement Procedures Act），係於 1974 年由聯邦政府制定建立一套貸款時應遵守相關收集、管理及支出託管基金的程序規定，用以保護貸款人免於受到詐欺；在州法令方面，則相較於聯邦託管法令更加詳細或嚴格，自託管人之執照申請、託管帳戶之開啟及管理、託管人違法之責任等，皆有一定的規範。

Escrow 託管機制的法制化，除了使適用 Escrow 託管的當事人有法可循，最重要的是，透過法律的制定與規範，更能減少買賣雙方在交易中託管相關文件及價金的風險，並且加強對託管人的監督，加重託管人對於託管業務所需負之責任，使託管機制能確實保障買賣雙方的權益，真正促進並達到不動產交易安全。

表 3-1 本文整理各州公證託管法令一覽表<sup>88</sup>

50 State Comparative Legislation / Regulations 各州相關法令		
Escrow (April 2009)		
STATE	Escrow Law	Subject Matter
AK 阿拉斯加	<b>Statutes</b> Alaska Stat. §§ 34.80.010 through 34.80.095	Escrow Transactions for Residential Real Property 住宅不動產之託管交易
AZ 亞利桑納	<b>Statutes</b> A.R.S. §§ 6-801 through 6-847.05 <b>Regulations</b> A.A.C. §§ R20-4-701 through R20-4-708	Escrow Agents 託管人
CA 加州	<b>Statutes</b> Cal Fin Code §§ 17000 through 17703	Escrow Agents 託管人
	<b>Regulations</b> 10 CCR 110.100 through 10 CCR 110.214 10 CCR 1700 through 10 CCR 1769 10 CCR 2358.1 through 10 CCR 2358.9	Escrow Operations 託管運作 Escrow Agents 託管人 Rates for Escrow and Subescrow Services 託管及再託管服務之費率
CT 康乃狄克	<b>Statutes</b> Conn. Gen. Stat. § 20-329n	[Real Estate] Deposits of Purchasers and Lessees to Be Held in Escrow 買賣價金及租金託管
	Conn. Gen. Stat. § 36a-716	[Mortgage Servicing] Escrow accounts 託管帳戶
	Conn. Gen. Stat. §§ 49-2a through 49-2b	Interest on Funds Held in Escrow for Payment of Taxes and Insurance; Interest on Escrow Accounts; Regulations of Banking Commissioner 支付稅賦及保險之託管基金之利息；託管帳戶利息；銀行經理人規定
	<b>Regulations</b> Regs., Conn. State Agencies §§ 49-2b-1 through 49-2b-4	Payment of Interest on Funds in Escrow by Mortgagees 抵押託管基金之利息支付
DC 華盛頓 DC	<b>Statutes</b> D.C. Code § 26-1115	[Mortgage Lenders and Brokers] Escrow Accounts 託管帳戶
	D.C. Code § 42-1704	[Real Estate] Escrow Accounts 託管帳戶
	<b>Regulations</b> CDCR 17-2702	[Real Estate] Escrow Fund 託管基金
	CDCR 26A-1112	[Mortgage Lenders and Brokers] Escrow Accounts 託管帳戶
FL 佛羅里達	<b>Statutes</b> Fla. Stat. §§ 501.137 through 501.1375	Tax and Insurance Payments from Escrow Accounts; Deposits Received for Purchase of Residential Dwelling Units 託管帳戶支付稅及保險；住宅價金之收取存放
	<b>Regulations</b> 61J2-14.008 through 61J2-14.014, F.A.C.	[Real Estate] Funds Entrusted to Brokers - Deposits and Escrows 資金信託與託管
GA 喬治亞	<b>Statutes</b> O.C.G.A. § 7-1-1015	[Mortgage Lenders & Brokers] Escrow Accounts 託管帳戶

<sup>88</sup>參考來源：

<http://w3.lexis.com/research2/attachment/popUpAttachWindow.do? m=88ea4e8c3f510746ee93753bff346a15&wchp=dGLbVzW-zSkAB& md5=45b6fabfa1988c61f88e49f2e8bef68a>，查訪時間：2010年12月18日

	O.C.G.A. § 43-40-20	Trust or Escrow Checking Account for Real Estate Business; When Entitled to Commission 不動產交易之信託或託管檢查帳戶；權利、佣金
	O.C.G.A. § 44-5-42	Delivery of Deed to Third Party as Escrow; Possession as Proof of Delivery 移轉契據與託管第三人；財產的移轉證明
GU 關島	<b>Statutes</b> 11 GCA § 106103	Interest Rate by Banks on Home Mortgage Escrow 銀行於住家抵押託管之利率
HI 夏威夷	<b>Statutes</b> HRS §§ 449-1 through 449-24	Escrow Depositories 託管者
	<b>Regulation</b> WCHR 16-28	
ID 愛德荷	<b>Statutes</b> Idaho Code §§ 30-901 through 30-934	Escrow 公證託管
	<b>Regulations</b> IDAPA 18.01.25.000 through 18.01.25.013	Title Insurance and Title Insurance Agents and Escrow Officers 產權保險、產權保險公司及託管人員
IL 伊利諾	<b>Statutes</b> 765 ILCS 910/1 through 765 ILCS 915/1	Mortgage Escrow Account; Mortgage Tax Escrow 抵押託管帳戶；抵押稅公證託管
IN 印第安那	<b>Statutes</b> Burns Ind. Code Ann. § 32-28-12.5-18	Establishment of Escrow Account 建立託管帳戶
	Burns Ind. Code Ann. §§ 35-43-9-1 through 35-43-9-9	Conversion or Misappropriation of Title Insurance Escrow Funds 產權保險託管基金之轉換或濫用
KS 堪薩斯	<b>Statutes</b> K.S.A. § 9-2213	[Mortgage Business] Time Limit for Deposit of Escrow Funds; Records Required 託管基金存放之時間限制；必要記錄
	K.S.A. § 58-2339	Annual Summary of Escrow Account to Be Provided Mortgagor by Purchasing Lender 貸款人提供抵押託管帳戶的年度摘要
KY 肯塔基	<b>Statutes</b> KRS § 286.8-130	[Mortgage Loan Companies and Brokers] Escrow Account - Interest - Accounting 託管帳戶、利息、會計
	KRS § 324.111	[Real Estate] Escrow Account of Broker - Interest - Audit - Contract Deposit Release - Separate Property Management Accounts 經紀人託管帳戶、利息、審計、契約、分離財產管理帳戶
LA 路易西安納	<b>Regulations</b> LAC 46:LXVII.2701 through 46:LXVII.2903	Escrow and Trust Accounts; Disbursement of Escrow Deposits 託管及信託帳戶；託管支付
ME 緬因州	<b>Statutes</b> 9-A M.R.S. § 10-301	[Loan Brokers] Escrow of Funds 託管基金
	9-B M.R.S. § 429	Residential Mortgage Escrow Accounts 住宅抵押託管帳戶
	33 M.R.S. § 504	Interest on Residential Mortgage Escrow Accounts 住宅抵押託管帳戶之利息
MD 馬里蘭	<b>Statutes</b> Md. REAL PROPERTY Code Ann. § 10-301	Deposits on New Homes; Escrow Accounts, Surety Bonds or Irrevocable Letters of Credit 託管帳戶
	Md. REAL PROPERTY Code Ann. § 10-504	Custom Home Protection; Escrow Accounts 託管帳戶
	<b>Regulations</b> COMAR 09.11.01.09	[Real Estate] Establishing an Escrow or Special Account 建立公證託管或特殊帳戶
	COMAR 09.11.01.20	[Real Estate] Escrow Account Signators 託管帳戶簽署人

第三章 美國不動產交易之 Escrow 機制

MA 麻州	<b>Statutes</b> ALM GL ch. 183, § 61  <b>Regulations</b> 209 CMR 42.11	Payment of Interest by Mortgagees on Certain Real Estate Tax Escrow Deposits; Report to Be Filed by Mortgagees 抵押人託管不動產稅之利息支付  [Mortgage Lenders & Brokers] Escrow Accounts 託管帳戶
MI 密西根	<b>Statutes</b> MCLS § 565.164	[Annual Statements to Mortgagors] Adjustment to Escrow Account 調整託管帳戶
MS 密西西比	<b>Statutes</b> Miss. Code Ann. §§ 73-35-101 through 73-35-105	Interest on Real Estate Brokers' Escrow Accounts 不動產經紀人託管帳戶之利息
MO 密蘇里	<b>Statutes</b> § 339.105 R.S.Mo.	Separate Bank Escrow Accounts Required 分隔銀行帳戶需要
	<b>Regulations</b> 20 CSR 2250-8.120 through 20 CSR 2250-8.130	Deposits to Escrow or Trust Account; Earnest and Escrow Money; Dispute 託管或信託帳戶；定金及託管金
MT 蒙大拿	<b>Statutes</b> Mont. Code Anno., §§ 32-7-101 through 32-7-124	Escrow Businesses 公證託管交易
	<b>Regulation</b> MONT. ADMIN. R. 2.59.701 through 2.59.704	
NE 內布拉斯加	<b>Statutes</b> R.R.S. Neb. §§ 45-101.05 through 45-101.07	Mortgage Loan; Escrow Account; How Established and Maintained; Violations 抵押貸款；託管帳戶；如何建立及維持；違反
NV 內華達	<b>Statutes</b> Nev. Rev. Stat. Ann. §§ 645A.010 through 645A.230	Escrow Agencies and Agents 託管機構及託管人
	Nev. Rev. Stat. Ann. §§ 645B.165 through 645B.180	[Mortgage Brokers & Agents] Escrow and Trust Accounts 託管及信託帳戶
	<b>Regulation</b> NAC 645A.005 through 645A.050	Escrow Agencies and Agents 託管機構及託管人
	NAC 645B.150 through 645B.170	[Mortgage Brokers & Agents] Escrow and Trust Accounts 託管及信託帳戶
NH 新罕布夏	<b>Statutes</b> RSA 331-A:13	[Real Estate] Escrow Accounts of Broker; Interest; Audit 不動產經紀託管帳戶；利息；審計
	RSA 384:16-c	[Mortgages] Interest on Escrow Accounts 託管帳戶利息
	RSA 384:16-e	Escrow Accounts of Mortgage Companies 抵押公司之託管帳戶
	RSA 397-B:5	[Mortgage Loan Servicers] Escrow Accounts 託管帳戶
NJ 紐澤西	<b>Statutes</b> N.J. Stat. § 17:16F-18	Disbursement of Escrow Funds by Mortgagee or Servicing Organization 支付托管基金
	N.J. Stat. §§ 45:15-12.5 through 45:15-12.8	[Real Estate] Maintenance of Special Account Required; Approval of Depository Institution; Agent, Custodian May Not Use Interest on Escrow Funds; Acceptance of Monies 特殊帳戶之維持；保管機構之核可；代理人、保管人可能不使用託管基金之利息；價金承諾
NM 新墨西哥	<b>Statutes</b> N.M. Stat. Ann. §§ 58-22-1 through 58-22-33 <b>Regulation</b> 12.25.2.1 through 12.25.2.8 NMAC	Escrow Companies 託管公司
NY 紐約	<b>Statutes</b> NY CLS RPTL §§ 952 through 959	Real Property Tax Escrow Accounts 不動產稅託管帳戶

	<b>Regulations</b> 3 NYCRR § 10.1 through 3 NYCRR § 10.2	Payment of Interest on Mortgage Escrow Accounts and Insurance Draft Escrow Accounts 抵押託管帳戶之利息支付及保險匯款託款帳戶
NC 北卡羅萊納	<b>Statutes</b> N.C. Gen. Stat. § 53-243.13	Mortgage Lending] Records; Escrow Funds or Trust Accounts 登記；託管基金或信託帳戶
ND 北達科他	<b>Statutes</b> N.D. Cent. Code, §§ 47-10.2-01 through 47-10.2-05	Escrow Accounts 託管帳戶
OH 俄亥俄	<b>Statutes</b> ORC Ann. 1349.20 through 1349.22	Escrow Transactions Concerning Residential Realty 關於住宅不動產之託管交易
OK 奧克拉荷馬	<b>Regulations</b> O.A.C. § 605:10-13-3	Special Escrow Disbursement 特殊託管支付
OR 奧勒岡	<b>Statutes</b> ORS §§ 696.505 through 696.590 <b>Regulations</b> Or. Admin. R. 863-050-0000 through 863-050-0240	Escrows and Escrow Agents 公證託管及託管人
PA 賓州	<b>Regulations</b> 49 Pa. Code § 35.321 through 49 Pa. Code § 35.328	[Real Estate] Escrow Requirements 託管必要條件
RI 羅德島	<b>Statutes</b> R.I. Gen. Laws § 5-20.5-26	[Real Estate] Escrows 公證託管
	R.I. Gen. Laws § 19-9-2	Escrow Accounts - Interest 託管帳戶-利息
	R.I. Gen. Laws § 19-14.1-8	[Lenders and Loan Brokers] Escrow Accounts 託管帳戶
	R.I. Gen. Laws § 34-26-2	Escrow Accounts 託管帳戶
TN 田納西	<b>Statutes</b> Tenn. Code Ann. § 62-13-321	[Real Estate] Escrow or Trustee Account of Deposited Funds 存放資金之託管或信託帳戶
	Tenn. Code Ann. § 62-13-323	[Real Estate] Escrow Account 託管帳戶
TX 德州	<b>Statutes</b> Tex. Ins. Code §§ 2652.001 through 2652.202	Escrow Officers 託管人員
UT 猶他	<b>Statutes</b> Utah Code Ann. §§ 7-22-101 through 7-22-109	Independent Escrow Agents 獨立託管人
	<b>Regulations</b> U.A.C. R592-3-1 through R592-4-8	Minimum Charges for Escrow Services 託管服務收費最小額度
VT 佛蒙特	<b>Statutes</b> 8 V.S.A. § 10404	Home Loan Escrow Accounts 家庭貸款託管帳戶
	26 V.S.A. § 2214	[Real Estate] Trust and Escrow Accounts 信託及託管帳戶
VA 維吉尼亞	<b>Statutes</b> Va. Code Ann. §§ 6.1-2.19 through 6.1-2.29	Real Estate Settlement Protection 不動產結算保護
	Va. Code Ann. § 6.1-423	[Mortgage Lender and Broker] Escrow Accounts 託管帳戶
	Va. Code Ann. § 54.1-2108	[Real Estate] Protection of Escrow Funds, etc., Held by Broker 託管基金之保護
	<b>Regulations</b> 10 VAC 5-80-10 through 10 VAC 5-80-70	Real Estate Settlement Agent 不動產結算代理人
WA 華盛頓	<b>Statutes</b> Rev. Code Wash. (ARCW) §§ 18.44.011 through 18.44.905	Escrow Agent Registration 託管人登記
	<b>Regulations</b> WAC §§ 208-680A-010 through 208-680F-070	Escrow 公證託管
WI 威斯康辛	<b>Statutes</b> Wis. Adm. Code RL 18.06 through RL 18.07	[Real Estate] Escrow Agreement for Earnest Money ; After Closing Escrow Agreements 非仲介參與定金之託管協定；成交後託管協定

WY 懷俄明	<b>Statutes</b> Wyo. Stat. § 26-23-314	Conditions for Providing Escrow, Closing or Settlement Services, or Maintaining Title Indemnification Accounts 提供託管、成交、結算服務之條件或維持產權鑑定帳戶
-----------	---	---

#### 四、產權保險制度之配套

Escrow 託管機制雖然能在全國不動產交易中控制價金的交付及確保相關文件的審查，但卻不能解決不動產標的可能隱含的產權瑕疵或物之瑕疵等問題，在美國的交易習慣中，有三種方式尋求產權的確保，第一是要求出賣人提供保證書（出賣人提供產權保證契約）、第二是請律師就相關記錄或檢查文件提供產權品質的可法律意見，第三則是購買產權保險，有效地將風險轉介給保險公司，在交易實務上，產權保險的交易成本最高，但交易風險也相對地最低，於是實務上多以產權保險制度作為結合 Escrow 託管機制的配套措施，由買受人購買產權保險、或是當買受人為了不動產交易申辦貸款時，受銀行要求辦理產權保險，以保險公司的承保擔保不動產權利及物之瑕疵，避免因產權或物之瑕疵影響買受人或銀行的權利。

### 第三節 Escrow 相關運作規範

美國並非各州都實行 Escrow 託管機制，且實行託管機制之各州法令及實務運作流程亦有些許不同，本文僅就 Escrow 發源地且最具代表性的加州，依據 Escrow 法規的起源—加州金融法典託管法( California Financial Code Escrow Law )之相關規定<sup>89</sup>作相關介紹，其運作規範整理如下：

#### 一、託管指令不得空白或任意修改

依該法第 17403.2 節 (a) 規定，任何人不得要求或接受已簽名但還包含空白項目之託管指令，亦不得要求或接受修改、增補之託管指令，未經已在託管指令、修改或增補之託管指令上簽名之人簽名同意，不得對託管指令、修改或增補之託管指令進行增補、刪減或修改。

<sup>89</sup> 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部「住宅交易安全制度規劃專業服務案」---國外不動產交易安全相關法規，2007年9月，頁3-18。

## 二、託管業務得隨時進行審查

依同法第 17405 節之規定，不動產管理委員<sup>90</sup>（Real Estate Commissioner）可隨時對託管代理機構之業務、帳目或記錄採無預警（without prior notice）審查或檢查。相關人士應按要求提供管理委員或授權代表要求之帳目和記錄副本，並允許進行檢查。若管理委員認為有必要且適當，可不限次數對每個授權託管代理機構進行檢查，但每 48 個月應至少檢查一次。檢查開始後 12 個月內應進行檢查，除非管理委員會依據檢查中未涉及資訊或最近一次獨立稽核報告（independent audit report），認為該檢查應超過 12 個月期限。在決定檢查頻率時，管理委員可考量每個授權託管代理機構對本條內容規定的遵守情況，以及管理委員規定或指定之因素。

## 三、託管人應提交報告

同法第 17406 節規定，每位託管人應在當年或財政年度結束後 105 日內，向管理委員提交包含整年度已稽核財務報表的稽核報告，如果以財政年度計算，則提交財政年度報告，費用由託管人負擔，並應依管理員要求提交其他相關資料。並依 17408 節規定，若未能依法或依管理委員要求提交報告，管理委員可立即對該人士帳目、記錄、文件和事務進行徹底審查。並可依法對未在書面要求指定時間內完成事項者進行罰款。

## 四、託管帳戶應分別獨立

依據第 17409.1 節，託管人應在每個授權地點存放獨立託管帳戶，除非其中一個託管帳戶向另一帳戶提出簽字支票，並將支票存入該帳戶，且簽署基金託管帳戶轉帳收據，否則兩個帳戶不得進行轉帳。每次轉帳應得到適當證明，並包括轉帳授權委託人執行託管指令，在託管資料存檔。

---

<sup>90</sup> 來自加州房地產局（Department of Real Estate），由州長派任，職掌房地產行政、政策、執行房地產法律、核發房地產經紀人執照，以保護消費者之公務員。

## 五、託管帳戶不受對託管人的判決強制執行

託管帳戶並非託管人之資產，因此依據第 17410 節規定，託管帳戶不得實施對託管人或其他託管代理機構提出訴訟，並且依訴訟而產生之付款判決（money judgment），在任何情況下也不得視為託管人或其他履行託管機構職責人士（如辦事員）之資產。

## 六、託管人之違法行為應賠償

依據第 17414 節規定，若不遵守託管指令，故意或任意提取或企圖提取託管基金，或以實際方式故意、任意指派、參與幫助或唆使他人盜用或詐領託管基金；故意或任意以口頭或書面形式，謊報或遺漏報告或託管帳簿、帳戶、檔案、報告、附件、報表或其他有關託管的資料之真實情況；或董事、主管、股東、受託人、職員或託管代理機構盜用或故意濫用由託管代理機構存放之款項、基金、信託證券或資產，均屬於違法行為，視為違犯規定，或與刑法典規定違法行為相同。除執行其他懲罰外，法庭可要求當事人全額賠償，先向託管代理機構賠償，之後向富達公司<sup>91</sup>賠償。

## 第四節 Escrow 遭盜用之風險

Escrow 託管的功能是在於保護不動產買賣雙方，在雙方交易未完成前，由託管人扮演買賣交易中的保全角色。然而，不動產託管機制難免存在風險，雖然有相關法令規定，但美國實務上仍有託管人盜用託管基金的情形，紐約當事人保護基金會<sup>92</sup>（New York Lawyer's Fund for Client Protection）的執行董事即表示，該基金會有一分之三虧損即是涉及不動產交易之託管損失<sup>93</sup>，另外，當託管基金被託管人盜用時，該損失應由買賣交易之哪一方承擔<sup>94</sup>？美國法院於判斷託管人盜

<sup>91</sup> 依據美國加州金融託管法成立之公司（Fidelity Corporation），該公司董事會（board of directors）給予持有託管法（Escrow Law）有效授權者且依加州金融法典託管法規定加盟公司者成為公司一員，加盟者可進行 Escrow 相關業務。

<sup>92</sup> 該基金會成立目的在補償因暫時交付金錢予律師保管卻遭律師盜用或侵佔的當事人。

<sup>93</sup> Leonard Sloane, When Buying a Home, Know About Escrow, The New York Times, (Apr.4, 1992).

<sup>94</sup> Leigh M. Koehn, Allocating the Risks of Embezzlement by an Escrow Holder, Nebraska Law

用託管基金時之風險分配，有下列權利規則理論<sup>95</sup>（Entitlement Rule）作為考量依據：

### 第一項 代理權理論下之風險分配（Agency Theory）

該理論認為：託管人與買賣雙方間成立代理行為，是買賣雙方的代理人，其代理買賣雙方保管交易的價金及相關不動產產權文件直到雙方完成交易為止，所以在交易完成前，託管人仍然是出賣人處理產權文件的代理人，也是買受人或託管基金存放者的代理人。在這樣的理論基礎下，1924年加州的 *Shreeves v. Pearson*, 194 Cal. 699 (Cal. 1924) 案件中，買受人已將買賣價金交於託管人，但託管人卻盜用該筆託管基金，使得出賣人取得的價金票據遭到退票而無法順利取得價金，法院認為：基於在交易未完成前，託管人仍然是買受人保管價金的代理人，而在本案中，發生託管人盜用託管基金時，因為託管交易尚未完成，所以應由買受人承擔其代理人所造成之損失，出賣人仍得取回其不動產所有權。

### 第二項 所有權理論下之風險分配（Ownership Theory）

所有權理論是以託管標的之所有權出發，以託管標的之所有權歸屬作為風險分配之判斷依據，也就是說，在託管交易未完成前，託管的不動產契據文件仍然是出賣人所有，託管基金亦仍然是買受人所有，因而若在託管交易完成前發生盜用情形，應該由遭盜用標的之所有權人承擔該損失。在這樣的理論基礎下，1925年加州的 *Hildebrand v. Beck*, 196 Cal. 141 (Cal. 1925) 案件中，在託管協定中保證取得不動產權利之相關條款成就前，買受人託管的買賣價金即被盜用，故認為在交易未完成前，託管基金仍然是買受人所有，此時價金遭託管人盜用，應該由買受人承擔損失。

基於託管人性質出發的代理權理論，以及根據託管基金所有權歸屬的所有權理論幾乎可說是得出相同的結論，因為只要交易未完成，託管人皆是管理買賣價金的代理人，價金所有權也尚未移轉予出賣人而仍為買受人所有，所以都是由買

---

Review ,(2006).

<sup>95</sup> 此權利規則理論之發展來自於兩個相似的加州案例“*Hildebrand v. Beck*”及“*Shreeves v. Pearson*”，兩個案件皆起因於同一個託管人的不當管理，但加州最高法院基於兩個不同的理論作出判決。

受人承擔託管基金被盜用風險。

### 第三項 以過失歸責作為風險分配之考量

美國法院有另一個風險分配之公平考慮的觀點 (Equitable Considerations in Risk Allocation)，認為「當無罪的雙方當事人必須有一方承受損失，應由讓事件可能發生的一方承受損失，而非由完全無可歸責的一方承受損失」。若將此風險分配考量應用在託管交易中，則是指：應由買賣雙方當事人中，有過失可歸責之一方承擔損失，亦即係取決於：哪一方的行為或疏忽造成託管人有機可乘，則由其承擔託管基金被盜用之損失，即使該有過失可歸責之一方並非託管基金的所有權人或託管人並非作為他的代理人。

例如在 1950 年加州的 *Majors v. Butler*, 99 Cal. App. 2d 370 (Cal. App. 1950) 案件上，出賣人沒有依據託管協定中所要求的提供足夠的文件顯示其權利，法院判決便認為是出賣人疏忽未遵從在指定的時間內提出適當產權文件的約定，擴大了託管期間伴隨的風險，所以雖然價金尚未移轉，出賣人屬於使託管基金遭盜用情形發生之可歸責方，法院認為應由擴大風險的出賣人承擔託管基金的損失，而非無過失可歸責的買受人承擔損失。

在過失歸責作為風險分配的考量下，使得價金被盜用之託管風險，不全然皆是由買受人承擔風險及損失，反而在出賣人有過失或可歸責時，亦可能由出賣人承擔損失，相較於代理權理論或所有權理論下之風險分配，似乎較為公平而真正有所謂「風險分配」的效果；然而在此理論下，如何判斷哪一方係較可歸責之一方而需承擔損失，並無原則可循，且立論基礎相對於代理權理論、所有權理論都來的薄弱，畢竟買賣價金是被託管人所盜用，真正可歸責的並非買賣雙方中的任何一方，所以該理論在美國實務判決中，並不常被引用作為風險分配基礎。



## 第四章 Escrow 於我國實施之規劃與應用

### 第一節 Escrow 與成屋履約保證之比較

#### 第一項 制度運作方面

##### 一、中間人角色

##### (一) 公正中立性

美國 Escrow 機制中，託管人與銀行、仲介業者分別獨立，各司其職，仲介業者、銀行僅是單純協助的角色，仲介業者為買賣雙方訂立買賣契約，以便託管人辦理所有權移轉；銀行提供託管人開設專戶專管，以便託管人處理價金撥付；託管人是依據託管協定加以審查並認證買賣雙方履行權利義務，託管人、仲介業者、銀行三者間並非合作關係，仲介業者雖然可以向買賣雙方推薦託管人，但託管人的選定仍由買賣雙方共同決定，且法律禁止託管人支付介紹費予仲介業者，使託管人與仲介業者各自獨立，與銀行間亦無投資合作關係，託管人之角色超然公正，與相關當事人間並無利益衝突。

我國成屋履約保證，大部分是由建築經理公司作為中間人提供服務，但建經公司多與仲介業者有投資關係或策略合作關係，若經由仲介業者找到的房子，成屋履約保證亦是由與該仲介業者合作的建經公司辦理，至於買賣價金，也是存入與建經公司有合作關係的銀行專戶中，尤其仲介業者為使交易能順利完成，通常會在仲介服務費用上涵蓋了成屋履約保證的費用，意即是由仲介業者支付成屋履約保證費用，與美國 Escrow 費用是由買賣雙方共同負擔有所不同，使得作為中間人超然公正的角色上較為模糊。建經公司作為中間人，卻與仲介業者、銀行間有投資或合作關係，並非獨立，立場上容易受到質疑，與美國 Escrow 託管人應具備作為中間人的公正、中立性，專為買賣雙方利益為考量之特性有所出入。

##### (二) 專業性

美國 Escrow 機制，託管人需嚴格管控產權文件及價金收支運用，因託管作業與買賣交易成功與否息息相關，美國法上對於 Escrow 託管人的專業性有相當

的要求，基本上皆由專業人士或專業之機構擔任公正第三人，例如紐約是以律師作為託管人，憑藉律師對於不動產法律之專業及律師職業本身的專業公正性，較具公信力，專業程度亦可保障買賣雙方交易安全；加州 Escrow 則多以公司型態成立，但亦有託管法令規定作為託管人之公司需具備五萬美金以上資本額的資格，並需加入 Escrow 協會，Escrow 公司經理人、辦事員必須有一人或一人以上至少五年的 Escrow 實務經驗，且需經相當的法律訓練，顯見美國法上對於託管人專業性之要求嚴格。

我國的成屋履約保證機制，目前並無相關法令規範，是故對於中間人資格並無限制，專業度亦無要求。承作國內大部分成屋履約保證業務之建經公司，本係政府為了解決預售屋之購屋糾紛而存在，作為建築業者、消費者、銀行業者三方間之媒介與橋樑，促進建築業的健全發展，但近年來因購屋的消費結構改變，預售屋市場逐漸減少，建經公司為開拓業務，與仲介業者合作推出成屋履約保證，實際上建經公司是否具備中間人的專業性亦有待考量。

## 二、經紀人角色

美國買賣雙方通常分別委託不同的不動產經紀人，即指代理買方或賣方，稱為單一代理(single agency)，有助於經紀人能夠分別為其當事人爭取到最大權益。在美國法上，不動產經紀人須以當事人的利益為優先考量，並以誠信為原則，遵守法律規定，將事實告知買賣雙方，不得利用代理人地位，謀取不當利益，並以公平原則處理經手的不動產標的<sup>96</sup>。

在我國，多數交易情形是買賣雙方委由單一仲介業者，而仲介業者再為買賣雙方介紹成屋履約保證，並透過仲介業或是建經公司指定之地政士進行相關事務之處理，單一仲介業者是否可以屏除業績考量而為買賣雙方爭取最大權益，值得探討；此外，掌握不動產買賣所有重要過程的地政士亦由仲介業或是建經公司指定，該地政士是否可以善盡客觀、專業的責任，為買賣雙方利益進行把關，亦容有疑問<sup>97</sup>。

<sup>96</sup>徐夙慧編著，美國房地產交易實務—加州實例，1999年2月初版，頁26。

<sup>97</sup>何彥陞、陳明燦著，「論我國成屋履約保證與不實廣告—兼評行政院公平交易委員會公處字第

### 三、保障範圍

美國 Escrow 機制保障範圍除了交易中所議定的價金外，亦包括不動產權利之保障，託管人在託管過程中，除了以銀行專戶控管價金的收支存匯以外，亦協助保管、辦理登記產權相關文件，確保出賣人得以取得價金、買受人得以取得不動產權利，並就不動產權利部分，透過產權保險保障不動產權益之損害，故 Escrow 完整保障不動產交易中可能產生的價金、產權風險，真正達到不動產交易安全之保護。

我國成屋履約保證，實際上保障範圍僅限於買賣價金，雖有建經公司特約之地政士協助買賣雙方辦理不動產權利登記等相關事務，但產權部分並不在制度之保障範圍內，若當事人有違約的情形發生，建經公司僅是就買賣價金的部份進行返還或賠償之處理，不能就產權瑕疵、物之瑕疵的部份填補損害，相較於美國 Escrow 機制之保障範圍，顯得狹隘許多，實際上無法真正達到完整的不動產交易安全保障。

### 第二項 法令規範方面

在美國不動產交易市場上，加州在 1917 年便通過不動產仲介法規，用以規範仲介業者，以保障消費者權益，為最早制定不動產法規的州，常年作為其他各州不動產法規之重要指標。對於不動產仲介業者，有所謂不動產法（Real Estate Law）規範從業人員之資格與行為，不論是作為不動產經紀人或不動產行銷人員，皆需取得相關執照，確保其專業足夠輔助不動產買賣雙方完成交易；並且，就 Escrow 託管機制，加州於 1947 年即制定所謂的 Escrow Law 作為機制規範，隨後美國實行 Escrow 的各州亦陸續制定 Escrow 法令<sup>98</sup>，規範 Escrow 運作過程中託管人、託管帳戶須遵守的各樣規定。美國的不動產交易市場，除了建立 Escrow 機制以保障交易安全，並且將不動產交易過程可能產生風險之處加以法制化，使相關從業人員、交易流程藉由法律來強化控管，可謂在促進不動產交易安全上多了一道堅強後盾。

096075 號處分書」，公平交易季刊第 17 卷第 1 期，2009 年 1 月，頁 198。

<sup>98</sup> 參照第二章第三節第二項「各州公證託管法令一覽表」。

在我國不動產交易法制上，在不動產經紀業方面，目前有不動產經紀業管理條例之規範，為杜絕不法的經紀行為，促進交易市場的健全發展，由具專業之經紀人從事經紀業務，於條例中明定經紀人及經紀營業員，就其資格予以規範<sup>99</sup>，並將經紀人納入國家考試，且有一年以上實際從事經紀業務之經歷才能領有證書，建立證照制度、經紀人證照定期更新制度，強化仲介業的專業性，保障消費者的權益<sup>100</sup>；亦有地政士法對於地政士協助處理不動產事務加以規範，以維護交易安全；另外，公平交易法、消費者保護法的實施，係著眼於在平等互惠原則下保障交易安全；然而在不動產交易安全機制方面，目前國內實行的成屋履約保證卻未有相關法令規範，長年催生的不動產交易法尚未通過立法，使得不動產交易法規始終缺了重要一角，在法令未趨完備的情形下，未能建立完整的付款中間人制度，包括目前主要辦理成屋履約保證的建經公司，作為中間人的角色是否妥適、專戶價金應如何管理、中間人制度如何搭配不動產交易流程加以運作，皆尚待立法建立完整規範。

### 第三項 配套機制方面

美國的 Escrow 機制達到完整保障不動產交易安全的原因，在於結合產權保險的配套機制，使成屋買賣交易中的價金、產權都能受到保障。Escrow 制度本身是透過中間人角色，協助買賣雙方保管並處理不動產交易中價金、產權移轉等事務，卻無法保障產權瑕疵或標的物實體瑕疵，為了保障買賣雙方的產權權益，便發展出產權保險機制作為搭配，透過保險的方式，以保單上記載的產權狀況作為保險標的，承保其他潛在的損失，保障產權所可能產生風險狀態，使不動產權利人的損失得以填補。在產權保險的配套機制下，使不動產交易中買賣雙方所需承擔的風險得到平衡，出賣人所需承擔的價金危險，本在 Escrow 機制下充分達到

<sup>99</sup> 不動產經紀業管理條例相關條文：

第十三條：「中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。...」；

第十四條：「經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣(市)政府請領經紀人證書。」；

第十七條：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」

<sup>100</sup> 朱鈺洋，不動產經紀法規，頁 5，2001 年 7 月。

保障；買受人所需承擔的給付危險，除了託管人會依據 Escrow 託管協定協助雙方進行相關法律文件的檢視、登記以順利進行產權移轉外，託管人並協助出賣人針對不動產標的進行產權調查，以初步報告確認產權狀況，在買受人看完報告後確認仍然要購買該物件後，透過託管人與產權保險公司一同簽訂產權保險契約，使買受人依產權保險公司出具的保單對該不動產標的進行產權保險，由產權保險公司對於非因違約所引致之損害部分予以賠償，以保障不動產標的可能產生的權利瑕疵、物之瑕疵而對買受人所造成的風險。

我國的成屋履約保證，充其量僅保障買賣價金的部份，無法對不動產權利瑕疵或物之瑕疵的部份有所保障，亦無相關配套措施加以彌補，所以對買賣雙方的保障無法兼顧。目前國內有所謂「成屋買賣保證保險」，係就成屋買賣雙方中一方不履行債務時，以保險金額負擔對另一方的賠償責任，承保範圍包括售屋履約保證保險、購屋履約保證保險、房屋權利瑕疵保證保險及房屋品質瑕疵保證保險等<sup>101</sup>，但目前承辦該保險類別的保險業相當少，且保險又必須支付額外費用下，成屋買賣保證保險的運作並非廣泛，在付款中間人制度尚未法制化下，成屋買賣保證保險是否可朝向美國產權保險機制的形態發展，又可否作為付款中間人之配套機制，有待政策、業者、消費者審慎評估。

#### 第四項 風險控管方面

在不動產交易中可能產生威脅交易安全的風險可分成三個階段，分別是事前預防階段、交易履行階段，以及事後處理階段，在事後處理階段的部份，主要係指交易完成後產生的糾紛協調、司法訴訟等，因美國 Escrow 機制或我國成屋履約保證制度，在維護不動產交易安全的規劃上是在事前預防及交易履行的階段，本文主要討論兩國的交易安全制度在該兩階段中風險控管的效果為何，事後處理階段不在本文討論範圍內。

<sup>101</sup> 參考來源：旺旺友聯產物保險公司網頁  
[http://www.wwunion.com/Union\\_Product\\_Detail2.asp?prol\\_rfnbr=143&prom\\_rfnbr=28](http://www.wwunion.com/Union_Product_Detail2.asp?prol_rfnbr=143&prom_rfnbr=28) 查訪時間：  
2011年5月1日。

## 一、事前預防階段

### (一) 產權現況調查

不動產交易中需進行風險控管的兩大項目即價金與產權，在事前預防的階段，最重要的是對不動產權利進行產權調查，透過產權調查確認不動產標的的真實性及交易當事人身分的真實性，就不動產標的需確認其確實存在，就交易當事人的身分，則確認出賣人是否為有權處分不動產標的之人，並確認買賣雙方進行交易為真實。

### (二) 契約審查

在買賣契約的部份，需針對契約的當事人、內容、意思表示進行審查，確認當事人對於契約內容、必要之點、意思表示合致，意即需對契約中不動產標的物、價金、付款方式、交屋方式、交易條件等進行審查。

### (三) 價金支付能力

在不動產交易過程中，因為購屋資金有限，通常買受人會準備一定的自備款，其餘便向銀行進行貸款，銀行在撥款前，會進行核貸的動作，確保未來客戶會按期還款，因此銀行在對不動產標的鑑估房價確認可貸金額後，會對買受人的信用展開徵信調查，確認買受人的資力，並進行不動產抵押權設定，確保貸款債務之履行。在訂立買賣契約時，實際上出賣人不瞭解買受人之信用、資力，無法確認買受人是否得到貸款，價金支付能力僅能由銀行的徵信調查加以確認，由於價金支付能力亦為價金風險的一部分，交易安全機制若能事先透過銀行確認買受人之資力，較能達到事前預防的效果。

## 二、交易履行階段

### (一) 價金控管

在不動產交易流程中，買受人通常將買賣價金分期支付，利用各期價金的交付，進行相關產權移轉動作，確保雙方交易安全。而在交易履行階段，價金會產生的風險即在於買受人有支付價金的義務，卻可能不願意於應交付各期價金的時點支

付價金，所以應在交易流程中作好價金控管，是交易履行階段的重要任務。

## （二）產權移轉

在交易履行階段，除了價金所產生的風險外，不動產權利是否能順利移轉亦有相當的風險，在產權移轉產生的糾紛，大部分是發生在出賣人仍可能在買賣契約訂立後、所有權移轉登記前將不動產轉賣他人，產生一屋二賣的情形；或者是出賣人未辦理塗銷抵押權設定登記，當出賣人的債權未清償，則可能發生出賣人之債權人對不動產標的強制執行；另外，也有可能是在所有權移轉後，發現不動產標的有被占用、租賃權等實質妨害產權的情形存在，所以在產權移轉上，交易安全機制是否能有效防止或保障：1 不動產所有人處分行為、2 實質產權移轉、3 排除不動產強制執行，係風險控管的主要審查重點。

### 26. 美國 Escrow 機制之風險控管效果

美國的 Escrow 託管機制，在事前預防階段，託管人會協助買賣雙方向產權公司提出申請，對產權現況進行產權調查，產權公司於調查後將出具初步產權報告，其中顯示產權相關資訊，包含所有權人、貸款狀況、財產稅繳納情況、有無未繳罰款或未執行判決，或列舉地政登記簿登載之各項權利設定、異動等各種他項權利事項，在產權風險的事前預防上有良好的效果；在契約審查的部份，由於託管人係依據託管協定辦事，而託管協定係託管人與買賣雙方依據買賣契約的內容而簽署，是故託管人對於買賣契約的內容會加以確認，對契約具備形式審查效果，並且託管人有責任收集買賣契約中所列交易所需的報告、文件，也是對契約內容為實質審查；而買受人的價金支付能力，在美國的不動產交易流程，貸款申請並非僅針對不動產交易之買受人設計，所以有意願購買房屋的消費者，即可事先申請貸款事宜，得到貸款銀行核貸同意後，再委託不動產經紀人尋找買賣標的，因已取得貸款證明，在多個買主的情況下能取得有利的地位，出賣人也能事先得知買受人價金支付能力，且在 Escrow 運作流程中，託管人需協助買受人取得其貸款文件，即取得貸款機構之貸款核可書，檢查符合貸款機構放款要求後始動用貸款，在買受人的價金支付能力的審查上，雖非託管人自行為徵信調查，仍因不動產交易流程的習慣及託管流程的步驟，達到風險控管的效果。

在交易履行階段，Escrow 機制中的託管帳戶即是為了對價金控管而開設，託管人將依據法律及託管協定對帳戶、買賣價金的存入、保管、支出進行控管，有效防止買賣價金可能產生的風險；在產權移轉的部份，因為在 Escrow 運作流程中，在買受人支付定金後，託管人會陸續收集出賣人的產權相關文件，可有效對抗出賣人的處分行為、確保產權之移轉，另外，託管人進行的產權調查，將使出賣人知悉該不動產在交易時之產權狀況，若在交屋後始發生產權調查時未發現的產權變動或不動產強制執行的情形，皆可藉由產權保險進行賠償，所以在交易履行階段，Escrow 機制對價金、產權的風險控管上都有不錯的效果。

## 27. 我國成屋履約保證之風險控管效果

成屋履約保證，在事前預防階段，出賣人需先備妥買賣標的謄本(房屋謄本)傳真至建經公司供其確認產權狀態，在產權現況調查上具備風險控管的效果，對於契約的審查，由於我國並未如美國由託管人依據買賣契約訂立託管協定、收集買賣契約中相關文件等程序，而是建經公司提供「履約保證專用之不動產買賣契約書」、「不動產買賣價金履約保證申請書」給買賣雙方，協助完成文書簽訂作業，對於買賣契約之審查僅具備形式確認的效果，另外在買受人支付價金能力的部份，在訂立買賣契約前，亦難以知悉買受人之信用、資力、是否得到貸款等資訊，加上我國房屋貸款程序一般是在買受人決定購買的不動產標的後，經過銀行進行鑑價、徵信等流程才決定是否承貸，出賣人較難事先得知買受人支付價金能力，在成屋履約保證流程中，建經公司僅是就買賣價金為控管，並無責任協助買受人處理相關貸款文件，在買受人支付價金能力的風險控管上，並無太大效果。

在交易履行階段，價金控管的部份，成屋履約保證的保障範圍本是以買賣價金為主，建經公司的角色即是在交易過程中協助買賣價金的存匯、保管、及相關支出，並交付價金予出賣人，因而在價金的風險控管上具備成效；至於產權移轉的部份，由於成屋履約保證制度保障範圍並不及於不動產權利，且國內建經公司對產權現況調查僅係就出賣人出具房屋謄本確認出賣人之身分及產權存在，並未像美國的產權調查會顯示包括所有權人、貸款狀況、財產稅繳納情況、有無未繳

罰款或未執行判決，或列舉地政登記簿登載之各項權利設定、異動等相關資訊，亦未搭配產權保險機制對產權移轉後所生之產權變動有所補償，是故成屋履約保證制度在產權移轉的風險控制上，無法具有控管的效果。

表 4-1 美國 Escrow 與我國成屋履約保證之風險控管分析

階段 指標 機制	事前預防階段			交易履行階段			
	產權現況 調查	契約審查	價金支付 能力	價金控管	對抗所有 人處分行 為	實質產權 變動	排除不動 產強制執 行
Escrow	√	√ 實質審查	△ 事先核貸	√	√	√	△產權保 險賠償
成屋履約保 證	√	△ 形式審查	×	√	×	×	×

符號說明：√：具有較高效果；△：具有較低效果；×：不具有效果

參考資料：財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部住宅交易安全制度規劃專業服務案成果報告，2007年9月

## 第二節 Escrow 於我國實施之制度規劃

### 第一項 付款中間人制度之建立

美國 Escrow 機制是以一個公正第三人作為中間人，在不動產交易中協助買賣雙方進行價金、產權移轉的交易安全機制，亦有將其稱為付款中間人機制，我國目前實行的成屋履約保證制度，即是在成屋交易市場上仿照 Escrow 機制所建立的交易安全制度，但在法制未臻完備的情況下，成屋履約保證無論在名稱上、制度設計上、促進交易安全的功能上，並不似美國 Escrow 機制對於交易安全的維護有完整的規劃，不但未有保證的效果，實際上也無法保障不動產產權，僅有價金保管的功能，與美國 Escrow 機制的對不動產交易價金、產權保障的完善規劃截然不同，使得成屋履約保證在制度上仍有許多調整改進的必要。

我國長年催生但尚未通過立法的不動產交易法草案、學界及業界的討論研究，都認為成屋履約保證既然係仿照 Escrow 以中間人角色促進交易履行之制度，在目前未有法規範使得每家業者實行方式皆有所不同的情況下，政府應儘速以法制建立我國的付款中間人制度，本文希冀以目前業界實行的成屋履約保證制度作為討論基礎，探討該制度應如何轉化為如同 Escrow 機制之付款中間人制度，吸取 Escrow 機制的優點，並發展出能確實保障我國不動產交易安全之制度。

### 第一款 中間人角色

付款中間人制度的運作精神應在於以無利害關係的公正第三人作為中間人之角色，在美國，律師、銀行、信託公司、產權保險公司、專門經營 Escrow 業務的獨立託管公司皆可扮演此中間人角色；但我國實行的成屋履約保證制度主要是以銀行或建築經理公司作為中間人，以銀行而言，在美國或我國的制度設計上，本來就需要在銀行為買賣價金設立專戶，若銀行本身作為專戶開立的服務提供者，又以中間人身分控管專戶價金，並無不妥，只是為了保障雙方交易皆能確實履行，中間人除了控管價金風險，亦需保障不動產權利能順利移轉，銀行屬於金融業，在不動產交易上較非專業，若能以銀行之外專門的第三人作為中間人，完整保障價金、產權的移轉，更能達到制度設計之目的。國內實際上多以建築經理公司作為中間人，然而建築經理公司主要是由銀行所投資設立<sup>102</sup>，亦有與仲介業者互為投資關係者，此與作為「中間人」需與各方當事人無利益相關的立場顯然不合，已違背「獨立公正第三人」之特性，若建築經理公司不適合擔任中間人角色，應由誰來擔任才合適？

觀察國內對於不動產交易較能稱得上中立的第三人，且仍然需要熟悉相關法律的專業知識，有認為具備不動產專業知識的地政士<sup>103</sup>、高度法律專業及道德要求的律師<sup>104</sup>，都是可以考慮的選擇；若要更能夠確保契約真意，促使產權能夠順利移轉，以公證人作為中間人直接對契約進行公證也是一個作法。而國家為促進

<sup>102</sup> 民國七十五年七月九日公布之建築經理公司管理辦法第五條第一項：「建築經理公司應有銀行參與投資，其投資總額不得低於實收股本百分之三十，每一銀行以投資一定建築經理公司為限。」

<sup>103</sup> 內政部，住宅交易安全制度規劃南區、中區、北區座談會，會議實錄，2007年9月，頁13-14。

<sup>104</sup> 李永然、吳與夢著，淺談不動產之付款中間人制度，來源：

<http://www.law119.com.tw/newdesign/comptaiepi/person.asp>，2006年11月23日。

不動產交易安全之保護，在中間人的選擇上應有一定的政策考量，在不過度干涉契約自由的原則下，國家對於私人間的不動產交易要介入到何種程度才能有效達到維護交易安全的效果，是值得探討之處，本文即以國家介入不動產交易之程度由低至高作為區分，探討地政士、律師、公證人作為中間人的合適度：

### 一、地政士

內政部於民國九十六年針對住宅交易安全制度規劃的分區座談會中，參與座談的學界、業界人士中有認為因中間人角色設定尚未明確，為避免中間人與相關業者角色重疊，造成行業競爭增加交易成本，應朝向由現在實務上的參與人來擔任中間人角色，應可由熟悉不動產交易流程、負責實施產權調查的執行者—地政士作為中間人即可。

#### 28. 地政士的專業性評估

地政士，前身為坊間俗稱的土地代書，民國七十八年土地法修正時將名稱定為「土地登記專業代理人」，後於民國九十年地政士法施行，稱為「地政士」。依地政士法第四條規定，合法之地政士，須經地政士考試及格並領有地政士證書，或是在地政士法施行前依法領有土地登記專業代理人證書，又依大法官第 352 號解釋，土地登記專業代理人係屬於專門職業；依同法第一條明文規定：「為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定地政士法。」第二條並規定：「地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務」，可見地政士職業與不動產交易安全息息相關，並具備相當之專業性。

由於我國不動產產權是採登記生效要件主義，從簽訂不動產買賣契約至完成產權登記，過程中可能發生許多風險、糾紛，有賴獨立、無私的專業人士作好產權調查及協助完成交易，然而地政法令多樣複雜，非具專業地政知識難以完成，一般民眾對於地政法令較不了解，而地政士是屬於具備不動產登記專業知識之人，不動產交易所需完成的登記事項亦是其業務範圍，所以在不動產交易中，消費者多委託專業地政士代為處理產權移轉事宜，以維護其權益，所以若建立付款中間人制度，以中間人須具備不動產專業之特性，地政士顯然符合此標準。

## 29. 地政士面臨的中立性問題

另外，中間人須具備中立性。實際上，美國的 Escrow 制度所提供的服務性質，即類似國內地政士所從事的業務，只是早期台灣代書業較缺乏嚴格的法律與執業觀念，從業人員水準良莠不齊、管理困難，從單純的登記到房地產買賣介紹、地下錢莊都一手包辦，似難以與立場超然的中間人比擬<sup>105</sup>；另一現況是，坊間多數仲介業者會指定依附在其公司體制之地政士以低於行情的代辦費用申辦登記業務，不但造成地政士之間低價競爭，更不幸的是將地政士專業監督交易過程的角色，淪為買賣登記之附庸，無形中將不動產交易中經紀人、地政士相輔相成的監督功能，切割成仲介指揮地政士作業，扭曲忽略監督交易安全之角色，地政士反無法與仲介各司其職、獨立負責<sup>106</sup>。

對於早期從業人員素質不齊的問題，在地政士法公布施行後已漸漸獲得解決，因為地政士法中，對於地政士之執業資格、業務責任、公會管理、獎懲皆有規範，作為中立之中間人似非不可；並且，地政士執行的業務本來就如同美國 Escrow 託管人，受買賣雙方當事人之指示在不動產交易中協助不動產產權調查、執行產權登記等事項，且國內目前實行的成屋履約保證，就買賣雙方間價金支付、產權移轉等事務皆是由建築經理公司特約的地政士協助辦理，若事實上建築經理公司對於買賣雙方的契約履行並無達到一般保證的效果，則實際上地政士在買賣雙方交易中所執行的作業，較建築經理公司更似中間人之角色。

## 30. 雙地政士制度之獨立性

而對於地政士依附仲介業的問題，目前業界正積極推動所謂「雙地政士制度」，雙地政士的概念是買賣雙方各自委任合格的地政士，辦理撰擬契約、申請土地、建物相關稅務及登記等買賣相關事務，在成屋買賣交易中，則是雙方各自委任地政士會同辦理所有權移轉相關事宜，並可以藉由買賣雙方的地政士確認、監督、稽核不動產交易流程是否合理保障雙方當事人的權利，在契約的內容可由雙方地政士確認，在產權調查上亦可以有雙重的確認；該制度目的是為了使地政士在不動產交易中可達到立場超然，不用成為仲介的附庸配合仲介業者演出，解決利益

<sup>105</sup> 李春長著，台灣房屋仲介業實施成屋履約保證之檢討，台灣土地金融季刊第 36 卷第 2 期，1999 年 6 月，頁 125。

<sup>106</sup> 王進祥著，如何提昇不動產交易安全，現代地政人與地第 316 期，2007 年 10 月，頁 26。

衝突的問題，真正扮演好不動產專業顧問的角色，地政士公會全國聯合會並於民國一百年三月二十三日理監事聯席會議訂定了雙地政士制度業務執行準則，確定雙地政士制度應如何執行。因此，在雙地政士制度下，地政士與仲介業者均獨立作業，無隸屬關係，是故以地政士作為中間人角色之中立性，則毋庸置疑。

## 二、律師

美國 Escrow 託管人，可由律師擔任，尤其紐約州，長期以來多由律師擔任中間人。緣買賣雙方是因為信賴中間人的公正及中立，才能夠放心地履行契約給付，並於確立雙方給付無瑕疵後，在透過中間人交付他方自己的給付，完成契約的履行，故而擔任中間人者需具備令買賣雙方誠服其中立性、獨立性、安全性、專業性之特質<sup>107</sup>。在中間人需具備的專業性上，律師是經過國家考試取得執業資格的專門職業人員，相較於地政士，另有完整的國家養成教育且經過實習訓練，在法律的專業程度上更值得信賴，再加上律師行業受到社會高道德標準之檢視，在道德上應較受國人信賴，作為中間人的獨立性、中立性更加不會受到質疑。

### 31. 中間人的功能似可與地政士作進一步區別

中間人在不動產交易中存在的價值是確保契約之履行，使買賣價金、產權能夠順利移轉，所以中間人的工作即在於產權移轉的監督，以及對交易價金的控管，業界雖有認為為了避免中間人業務與地政士重疊，可以地政士直接作為中間人角色，然而中間人的功能實際上是屬於對契約及產權確認的監督，並非產權調查的執行者，功能上可與地政士再作進一步的區別，由中間人負責履約之監督，由地政士協助履約之執行，因此若能以目前實務參與者以外之人作為中間人，應可具有更大的保障效果。

另外，在交易價金控管的部份，在美國 Escrow 機制中，買受人將價金交予託管人，但並非移轉價金所有權，若以我國法加以理解，買受人與中間人間託管價金之關係，因未移轉價金所有權，僅是就買賣價金成立寄託關係，再委任中間人將價金存入銀行的專戶中，就我國成屋履約保證而言，價金亦是透過中間人存

<sup>107</sup> 李永然、吳與夢著，淺談不動產之付款中間人制度，來源：  
<http://www.law119.com.tw/newdesign/comptaiepi/person.asp>，2006年11月23日。

放於銀行信託專戶中，而中間人作為價金存匯支出的管控者，應對於與銀行間契約、買賣雙方價金交付約定、相關買賣稅務之法規範具備一定程度上的專業能力；最後，若要加強確保契約之履行，在交易中確認買賣雙方真偽、契約宣讀解說、權益關係解說等事項，目前在實務上還未完全落實，不動產買賣糾紛，往往是因為買賣雙方法律知識不足，或契約訂立不夠周延所致，若能藉由專業人士作為中間人，在買賣雙方交易間即陪同協助確認契約規範，便能減少交易糾紛的產生，是故中間人的功能應可擴大到對契約具備相當風險管控的能力。因此，就中間人角色的功能而言，若要能夠對契約及產權的確認具備監督能力、對於價金控管具備專業知識及能力，並且對於交易具備風險管控能力，律師對於契約訂立、履行交易、風險控制的法律專業及素養，皆符合中間人的性質與功能。

### 三、公證人

#### 32. 美國的公證作用

在美國的 Escrow 運作流程中，當託管人收集完託管指令中所示應具備的所有文件後，買賣雙方會在公證人面前簽署所有文件，再完成產權移轉及價金交付；美國公證人的主要職務只限於文書之認證，即透過公證人證明當事人文件上屬實的一種公證行為，但公證人僅是證明文件上之簽名為當事人本人的簽名，對於文件所載內容是否合法屬實則無調查認定的權限，故美國係採行公證一元制，僅就文書之作成或形式上之真正為證明<sup>108</sup>。

#### 33. 我國的公證作用

而我國的公證制度，依我國公證法第二條第一項規定：「公證人因當事人或其他關係人之請求，就法律行為即其他關於私權之事實，有作成公證書或對於私文書予以認證之權限」顯見我國採公證二元制，意即公證人的公證權力除了證明文書之作成或形式真正外，尚及於法律行為或私權事實之證明。而我國現行公證法對於公證人制度係採行雙軌制，即公證事務，由法院公證人或民間公證人辦理之，未來亦可能朝向全面引進拉丁公證制度之「民間公證人制度」單軌制。

<sup>108</sup> 鄭雲鵬著，公證法新論，2005年9月，頁10-11。

若以公證人作為不動產交易中之中間人，無非是考量公證人就不動產買賣的法律行為及事實，可以為形式上之審查及證明，在我國公證人之遴任，依公證法第二十五條之規定，包括：經民間之公證人考試及格者；曾任法官、檢察官，經銓敘合格者；曾任公設辯護人，經銓敘合格者；曾任法院之公證人，經銓敘合格，或曾任民間之公證人者；經高等考試律師考試及格並執行律師業務三年以上者，是故公證人在不動產交易中，可提供買賣雙方相關法律諮詢，事先解決可能引發的紛爭，達到預先防杜糾紛、疏減訟源的功能。所以，以公證人作為中間人，在不動產交易中，只要買賣雙方訂立的相關契約，皆得以公證的方式達到對於契約內容的確認，使不動產交易更有保障。

#### 34. 民法第一百六十六條之一第一項強制公證的施行問題

我國民法第一百六十六條之一第一項規定：「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。」係所謂不動產法定公證，即透過法律規範不動產債權行為必須經過公證始生效力的強制公證規定，修正理由則謂：「不動產物權具有高度經濟價值，訂立契約負擔移轉、設定或變更不動產物權之義務者，不宜輕率。為求當事人締約時能審慎衡酌，辨明權義關係，其契約應由公證人作成公證書，以杜事後之爭議，而達到保障私權及預防訴訟之目的；…」惟本條規定因在公證法修正施行前訂定，為避免冒然施行，可能引發法律秩序之紊亂<sup>109</sup>，而於民法債編施行法第三十六條第二項但書增訂「民法第一百六十六條之一施行日期，由行政院會同司法院另定之」，截至目前仍未施行。贊同本條強制公證規定應施行者認為<sup>110</sup>：如於當事人締結債權契約時，由公證人適時介入及提供其法律諮詢，使當事人於簽約前得以謹慎小心之態度辨別其應有之相關權利義務，同時由公證人依法審查當事人之主體資格與交易不動產之權利歸屬狀況，並為客觀形式之記載，則其對於不動產交易安全之維護，將遠比登記機關僅依物權契約內容為實質審查對象，更能達到預防糾紛、確保迅速交易與安全之目的。

<sup>109</sup> 民法 166 條之 1 規定，依民法債編施行法第 36 條第 2 項規定，原自 2000 年 5 月 5 日施行，惟鑑於契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，均應由公證人作成公證書，以法院公證人之工作負荷，勢難承受此項業務，修正之公證法雖設有民間公證人之制度，惟其施行日期係自 2001 年 4 月 23 日起。

<sup>110</sup> 謝永誌，建立我國不動產交易安全制度之研究－以法定公證為中心，公證法學第四期，2007 年 12 月，

### 35. 以公證人作為中間人之再思

本文以為，以公證人作為中間人，其所具備之專業性及中立性毋庸置疑，然而若在不動產交易中引進公證制度，甚至施行民法第一百六十六條之一第一項強制公證規定，勢必增加交易成本，依民國九十年四月二十三日起實施之公證費用標準表<sup>111</sup>，可知不動產買賣契約之公證費用相較現行成屋履約保證需負擔之手續費來的高，因而有反對見解認為<sup>112</sup>我國地政士制度以相當程度發揮一部分公證功能，若公證人素質沒辦法達到典範國家水準，此種成本加上許多的問題，徒使強制公證之規定擾民，且有害一諾千金之美德；再者，法定公證事項是體現國家公證制度的預防性質及干預程度，在不動產交易中強制契約公證的確有助於預防契約衍生的糾紛，但國家對契約控制的干預程度卻更為強烈，此外，亦應考慮讓公證制度介入，改變現有制度之運作，是否真能有效解決現有交易制度之問題或紛爭？

實際上，公證制度對於不動產交易中之風險控制，主要在於契約內容的確認，但公證制度無法保障價金風險，亦無法保障產權瑕疵，縱使公證人作為中間人，仍須與銀行價金保管制度整合來控管價金，並搭配配套機制保障產權瑕疵，只是相較於律師作為中間人對契約之監督，公證效果更具備強制性，是否有必要為了加強對契約內容之確認及證明效力，而使國家干預不動產交易之程度增加到如此強度，消費者亦須增加交易成本，仍有待考量。

## 四、小結

### 36. 本文對於中間人角色之意見

綜合上述分析，若以美國 Escrow 託管人提供服務的業務性質觀之，國內地政士的工作有如託管人，則成屋履約保證制度要逐漸轉變為中間人制度，似可以地政士作為中間人，直接為買賣雙方處理價金、產權移轉事宜；然而，若以中間人之性質及功能而言，中間人角色存在目的是為了確保契約之履行，透過中間人對契約、產權的監督及對價金的控管，減少交易糾紛的產生，地政士僅是產權調

<sup>111</sup> 參照附件九。

<sup>112</sup> 孫森焱著，民法草案關於強制公證之規定，律師雜誌第 216 期，1997 年 9 月，頁 60-64。

查之執行者，對於契約的審查監督、價金的控管，亦有認為應以法律專業性及中立性更高的律師來擔任。

### 37. 律師作為中間人之疑慮

本文以為，地政士本身具備不動產地政專業，且在目前成屋履約保證的實務運作上，有關不動產交易事務之處理，建經公司亦多由其特約之地政士加以執行，雖以中間人之性質及功能，似可再進一步區分中間人與地政士之職責，但就目前實務運作模式觀之，若以律師作為中間人，我國律師普遍的地政專業是否高於地政士仍有疑問，且亦可能因此增加交易成本，即便以目前承作成屋履約保證業務所收取之費用觀之，律師是否願意僅收取買賣標的萬分之六之費用而承作具備繁雜手續之不動產託管業務，亦難想像。

### 38. 消費者自行選擇是否公證

而若要以公證人作為中間人，勢必要搭配民法第一百六十六條之一法定公證的施行才有其意義，但法定公證是否施行仍有許多問題尚待考量，交易成本應由政府編列預算或是消費者應自行負擔增加的成本亦有待討論，在現階段民法第一百六十六條之一尚未施行的情況下，仍應由消費者自由選擇是否對契約進行公證，若消費者基於個人安全性需求願意辦理公證，亦可另由公證人對契約進行公證。

### 39. 以地政士作為中間人之建議

所以，本文傾向應可直接以地政士作為中間人之角色，在現行成屋履約保證中，本即委由建築經理公司特約之地政士處理產權移轉事務的情況下，應可將付款中間人制度規劃為：雙地政士制度，加上不動產經紀人的合作，只要確保地政士與不動產經紀人間權責劃分清楚，並與銀行價金保管制度的整合，即可達到交易安全的目的，在不增加制度複雜性及交易成本的考量下，直接以地政士作為中間人是較為簡便可執行的作法。

然而在未修正地政士法第十六條有關地政士業務項目的規定前，目前地政士仍無法直接辦理成屋履約保證業務，若未來要以地政士作為中間人，除須修正地政士法取得適法性依據外，尚須考量地政士資格僅能確保其具地政專業，仍必須讓社會相信地政士亦有能力作為中間人控管價金，且需規劃雙地政士應如何以中

間人身分控管交易價金問題；另外，若要以地政士作為中間人，雖然地政士已具備地政登記事項相關專業知識，但不動產交易中可能產生的風險及糾紛眾多且複雜，為了真正促進交易的履行及安全，本文以為，仍應效法美國 Escrow 機制對託管人的訓練及專業要求，加強地政士作為中間人的託管訓練課程，並增進地政士之法律專業，以期待作為中間人之地政士能事先有效預防不動產交易相關糾紛的產生。

## 第二款 價金專戶的控管

### 40. 價金專戶須具備獨立性、稽核性

美國 Escrow 以付款中間人的方式來完成不動產交易的最大好處，在於價金自始存放在與中間人財產分離的信託帳戶內，在產權未移轉前，出賣人沒有權利要求中間人交付價金，對於買受人而言，其所交付價金作為取得產權的代價就有所擔保；對於出賣人而言，出賣人在產權移轉的同時雖無法先取得價金，但透過付款中間人制度，可以確信買受人確實已將約定的價金存放在中間人開立的專戶內，在完成產權移轉後，便可以取得價金，不會有產權已過戶卻無法取得價金的窘境，使買賣雙方的權益皆獲得保障<sup>113</sup>。而美國的價金託管帳戶，由於皆有嚴格的託管法（Escrow Law）加以規範，具備獨立性及稽核性：獨立性即確保價金僅用於交易事項上，依照託管協定撥付款項，並可避免出賣人預先任意挪用；稽核性則代表專戶必須受到稽核、規範，如同金融業者的內控標準，避免詐欺等不法情事發生<sup>114</sup>。

另外，在交易過程中，雖然是由買受人交付價金給託管人，再由託管人向銀行開立專戶，但價金是以「託管基金」的名義存匯入專戶中，並非移轉為託管人所有，託管人之債權人亦不得以託管人之債務對該專戶進行強制執行，為了防止價金遭託管人挪用，通常銀行會要求託管人提供擔保，所以價金控管專戶的功能主要是使價金能依據託管協定在交易過程中被嚴格控管，避免價金發生風險，並

<sup>113</sup> 李永然、郭瓔滿著，善用中間人引進產權保險，法律與你第 42 期，頁 94，1997 年 4 月。

<sup>114</sup> 內政部「住宅交易安全制度規劃」專業服務案成果報告，頁 212，2007 年 9 月。

運用法規範使託管人對帳戶控管負有法律責任，不因託管人管理之便反而使價金發生第三人風險。

我國實行的成屋履約保證亦是透過在銀行開立專戶保管買賣價金，由建築經理公司與銀行成立價金信託，使銀行依據建築經理公司之指示管理價金的存匯收支，然而對比美國有專法規範帳戶的開立、管理，我國目前僅有信託法可以適用，若建築經理公司於銀行開立的並非信託專戶，與銀行間並非成立信託關係，則信託法亦無適用空間，則價金產生的第三人風險應由誰來承擔？再者，雖然國內亦有開立專戶保管價金的作法，對於專戶價金的動用卻是在買賣雙方書面同意下即可先行動用，是否違背了專戶控管的意義與功能？皆為現階段無專法管理所產生的問題。若我國朝向在不動產交易中建立付款中間人制度，勢必在中間人控管價金的部份，以專案立法要求中間人以統一方式設立價金專戶，並建立整體性的法規範加以控管，賦予專戶獨立性及稽核性，加強中間人的法律責任。

## 第二項 配套機制

美國 Escrow 機制能達到完整保障不動產交易安全的原因，在於結合產權保險的配套機制，使成屋買賣交易中的價金、產權都能受到保障。Escrow 是透過中間人角色，協助買賣雙方保管價金、產權文件，確保兩者可以順利移轉，但 Escrow 本身無法保障產權瑕疵或標的物實體瑕疵，為了保障買賣雙方的產權權益，美國發展出產權保險機制作為配套，透過保險的方式預先保障在產權或標的物本身可能產生的風險。

若我國制定如同 Escrow 的付款中間人制度，以中間人的角色及功能而言，無論是由地政士、律師或是公證人來擔任，皆無法針對產權瑕疵或物之瑕疵部分進行風險控管，雖然依照我國民法第三百四十九條及三百五十四條規定，出賣人對買受人應負權利瑕疵擔保及物之瑕疵擔保責任，若發生權利瑕疵或物之瑕疵情形時，買受人可依民法第三百五十三條、三百五十九條或第三百六十條行使解除契約、損害賠償等相關權利，然而這些規定是屬於損害發生後買受人可提起法律上的救濟權利，仍須透過訴訟程序才能彌補損害，無法預先在交易時便讓產權所具備的瑕疵風險受到保障，且訴訟所生的法律費用亦無法事先保障。而美國的產

權保險機制，除了透過保險使產權瑕疵發生時，能填補被保險人所受的損害，同時，產權保險公司亦會花費自己的費用，來對抗被保險人因產權瑕疵遭致訴訟時所生的法律費用，使買賣雙方能有效地將產權瑕疵的風險事先轉嫁給保險公司，產權保險作為付款中間人制度的配套機制，的確使不動產交易的風險降到最低，然而所需付出的交易成本相對也最高。

#### 41. 我國的類產權保險—成屋買賣保證保險

實際上，我國財政部於民國八十八年即核准產險業者開辦「成屋買賣保證保險」<sup>115</sup>，依據不同的危險事故承保成屋所有權人及買受人的損失，在保障出賣人的項目上為購屋履約保證保險<sup>116</sup>；在保障買受人的部份，則有售屋履約保證保險<sup>117</sup>、房屋權利瑕疵保險<sup>118</sup>、及房屋品質瑕疵保險<sup>119</sup>。雖然成屋買賣保險類似於美國的產權保險機制，透過保險保障買賣雙方於交易所需負擔的風險及損失，的確在不動產交易中提供產權風險相當的保障，然而目前國內僅少數保險業者提供此商品服務，對象往往也僅限特定仲介業的消費者，尚未普及推廣於國內所有成屋交易市場，且在我國交易習慣上，買受人要負擔龐大的購屋甚至是貸款費用，是否仍願意預先購買保險商品保障產權瑕疵，市場上仍有待觀察。

#### 42. 將保證保險引進中間人制度的可能作法

為使不動產交易安全能達到完整的維護，若未來我國朝向 Escrow 方向發展付款中間人制度，建議仍可搭配保證保險作為配套機制，將成屋保證保險如同美國產權保險一般納入中間人制度的運作流程中，由於履約的部份可透過中間人制度加強監督，建議在保證保險的運作上，可依保險項目區分買賣雙方各自應負擔之承保範圍。由於我國成屋交易的實務中，糾紛往往來自於不動產權利不實、減少或有物之瑕疵等情況，進而影響到買受人尾款的支付，因而在保證保險的險種上，應區分價金擔保及不動產瑕疵的部份，由買受人負擔價金擔保之保證保險、

<sup>115</sup> 財政部網站：<http://www.mof.gov.tw/ct.asp?xItem=982&ctNode=657&mp=1>。查訪時間：2011年5月22日。

<sup>116</sup> 保障因買受人未能依約履行支付價金義務所造成之損失。

<sup>117</sup> 保障因出賣人產權移轉手續不齊或買賣標的遭法院查封或被依法禁止移轉登記致無法如期交屋所致之損失。

<sup>118</sup> 保障因承保地政機關登記錯誤、逾越鄰地或妨礙他人權利須遭拆除、或都市計劃或政府法令所造成之損失。

<sup>119</sup> 承保在保險期間內成屋之固有瑕疵，導致房屋毀損或滅失以及海砂屋、輻射屋所致損失。

由出賣人負擔不動產瑕疵之保證保險，雙方各自就不動產交易承保相關保險，使不動產交易增加第二道保障程序。

### 第三節 Escrow 於我國法制之應用

#### 43. 引進 Escrow 主要面臨的問題

我國的成屋履約保證制度，早期在仲介業者推出時打著仿效美國 Escrow 機制的名號，立意上無非是希望透過一個中介的角色協助，使成屋買賣雙方的權益皆能受到保障，但在不動產交易相關法制仍不完備的情況下，成屋履約保證無論在名稱上、保障範圍及效果上，與 Escrow 機制不盡相同，亦與社會大眾的認知有很大的差距，顯見在制度上仍有需要加以改進之處。本文以為，為促進不動產交易安全，使成屋交易市場的消費者能夠得到更多的保障，的確應將全面引進 Escrow 機制列為長期的政策方向，然而，Escrow 機制雖能夠使不動產交易達到更完備的保障，買賣雙方所付出的交易成本相對地也非常的高，若引進 Escrow 建立我國的不動產交易制度，在國情、法制及交易習慣皆不同於美國的情況下，我國消費者是否願意付出更多的交易成本來維護不動產交易安全，亦有待考量。

#### 44. 中間人制度的漸進作法

雖然目前法制未趨完備，建議在政策上仍可將國內實行的成屋履約保證，正名並轉化為「中間人制度」，為使中間人之職務不受到仲介業者之干預，建議買賣雙方直接以地政士擔任中間人之職務，透過雙地政士與不動產經紀人之職責作一明確劃分，並加強地政士作為中間人之專業訓練，政策上可先規劃一套機制，然後由民間提供機制的運作，政府再對此加以輔導管理，以使得我國發展的中間人制度能愈趨符合消費者期待，並於中長期規劃上，將中間人制度加以法制化。

然而，政策上或可先引進中間人制度，但在制度尚未法制化前，不同於英美法系國家的我國，應如何以現行法來規範中間人制度之運作？是值得探討的問題：

## 第一項 中間人與買賣雙方間之法律關係

在 Escrow 機制中，託管人係立於中間人之地位，由交易雙方委任，為雙邊代理 (dual agency)，代理權限僅限於託管雙方於交易中之價金及文件，待契約條件完成後，中間代理關係隨即消失，託管人權限係基於當事人指示，僅限託管，屬於有限制的雙方代理。

若我國引進如同 Escrow 的中間人制度，中間人與買賣雙方間之法律關係為何？在不動產交易中，中間人存在之目的即為了協助買賣雙方履行契約義務，消弭雙方對彼此的不信任，減少交易過程中可能產生的風險，故買賣雙方會將應交付給他方的買賣價金、產權文件皆託管予中間人，由中間人代為保管、管理並於適當時期移轉予他方。由中間人職務觀之，主要係受託處理雙方之不動產交易事務，依民法第五百二十八條規定，同時與買賣雙方成立委任關係；另外，中間人必須代理買賣雙方進行移轉價金、產權等法律行為，作為買賣雙方之代理人，故為雙邊代理，原依民法第一百零六條本文有所謂禁止雙方代理之規定，但因中間人是協助買賣雙方履行其契約義務，應符合該條但書「法律行為，係專為履行債務，不在此限」之例外規定。

### 45. 中間人與買受人間就價金託管之部分

然而，在中間人託管買賣價金的部份，由於以 Escrow 為藍本的中間人制度係透過中間人在銀行或相關金融業開立價金專戶作為價金的保管及管理，是否在此部分應有較委任更嚴格之法律關係來規範？美國對於價金專戶有制定專門的託管帳戶法加以規範與管理，在我國未訂立專法之前，建議應先以信託法規範中間人與買受人間、及中間人與銀行間之價金託管關係。

由於買受人將各期價金交付予中間人，作用上為了使買受人對取得產權有所擔保，並使出賣人確信買受人已交付價金，不會有產權已過戶卻無法取得價金的狀況，亦不會有價金已先挪用卻反悔不過戶的情形，故專戶非以買受人或出賣人之名義開戶，而應以中間人之名義，作法上宜如同美國以「中間人託管基金」之名義開立專戶。在尚無專法規範帳戶之管理前，因價金交付予中間人，會與中間人之財產有混同之情形，若中間人與買受人間僅係委任關係，受任人如受讓委任人交付的財產，原則上即為該財產的所有人，該財產也當然地與受任人的其他財

產混合，成為受任人債權的總擔保，則當受任人之債權人對受任人財產為強制執行，則專戶中之價金亦可能被抵償；但若以信託法規範中間人與買受人間之關係，即買受人為委託人，中間人為受託人，出賣人則為受益人，以買賣價金作為信託財產，依信託法之規定，信託財產與受託人財產各自獨立（信託法第十條<sup>120</sup>、第十三條<sup>121</sup>、第十四條<sup>122</sup>），並且分別管理（信託法第二十四條第一項<sup>123</sup>），受託人受破產宣告時，信託財產不屬於破產財團（信託法第十一條<sup>124</sup>），非屬信託財產所生債務，不得對信託財產強制執行（信託法第十二條<sup>125</sup>第一項），較符合價金專戶需具備獨立性之特性；且依信託法之規定<sup>126</sup>，受託人應依信託本旨處理信託事務，雖名義上為信託財產的所有權人，但受託人取得的權限係受信託本旨拘束之有限權限，亦符合中間人控管價金之存匯支出應依照與買賣雙方之間協定的制度本旨。

是故，價金帳戶受信託相關法規範管理，並以信託法建立中間人對價金控管的忠實義務，更能保障交易安全；而中間人為出賣人保管並移轉產權相關文件的部份，因出賣人僅是交付相關文件，並非移轉不動產權利予中間人，亦非將不動產權利為其他處分，兩者間並非成立不動產信託關係，僅屬於民法上之委任契約。

<sup>120</sup> 信託法第十條：「受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。」

<sup>121</sup> 信託法第十三條：「屬於信託財產之債權與不屬於該信託財產之債務不得互相抵銷。」

<sup>122</sup> 信託法第十四條：「信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。」

<sup>123</sup> 信託法第二十四條第一項：「受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。信託財產為金錢者，得以分別記帳方式為之。」

<sup>124</sup> 信託法第十一條：「受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。」

<sup>125</sup> 信託法第十二條第一項：「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律另有規定者，不在此限。」

<sup>126</sup> 信託法第二十二條：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」；信託法第二十三條：「受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。」；信託法第十八條第一項：「受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人為之。」

## 第二項 中間人盜用價金之損失歸屬

雖然中間人存在目的係為了消弭不動產交易雙方之不信任，降低交易中可能發生的風險，然而美國 Escrow 機制在運作價金託管的部份，仍有中間人監守自盜的風險，縱使美國已有相關法令規範中間人之責任、中間人為違法行為時之賠償規定，但仍有盜用或詐領託管基金之案例發生，對於託管的價金遭盜用之風險，在美國法上主要是以代理權理論、所有權理論或過失歸責作為判斷風險應由出賣人或買受人承擔之依據，若中間人制度在我國運作，而發生中間人盜用價金之情形，則在我國法上應如何判斷損失歸屬？

若參考美國代理權理論或所有權理論之判斷<sup>127</sup>，的確在價金尚未交付予出賣人前，中間人係代理買受人保管買賣價金，價金亦仍歸買受人所有，所以若中間人盜用價金，似為買受人之損失，而應由買受人承擔該損失，再向中間人請求賠償。

然而，承前文所述，在我國未訂立專法規範價金專戶前，應以信託法規範價金專戶之管理較能保障交易安全，價金託管之信託關係，應屬於以出賣人為受益人之他益信託，即出賣人就買受人託管之價金取得受益權；受益人是信託財產實質的權利人（受託人為形式上權利人），受益權則是對財產實質上的所有權，是一種歸屬性的權利，權利人可直接對信託財產主張權利<sup>128</sup>，又依我國信託法第三十條之規定<sup>129</sup>，受益人在信託財產的限度內，對受託人有一給付請求權，即將管理、處分信託財產的收益交付受益人，此外，受益人對受託人違反信託本旨處分信託財產，得聲請法院撤銷其處分（信託法第十八條），即含有物權追及效力的意味，故我國信託法中的受益權同時具備債權性與物權性<sup>130</sup>，是故在買賣價金已信託予中間人之情形下，出賣人才是價金的實質權利人，若以出賣人立於信託關係受益人之地位所享有對價金的權利，當價金被中間人盜用時，應認為由出賣人承擔該損失似乎較為合理。

<sup>127</sup> 參照第三章第四節。

<sup>128</sup> 謝哲勝著，信託法，頁 175，2007 年 3 月。

<sup>129</sup> 信託法第三十條：「受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。」

<sup>130</sup> 林炫秋著，信託法制與信託概念—英美法與大陸法的融合，公證法學第四期，頁 47，2007 年 12 月。

## 第五章 結論

本文所探討的不動產交易安全，主要聚焦於住宅不動產之成屋買賣所產生的價金交付及標的物所有權移轉行為，當買賣雙方成立成屋買賣契約後，依民法第三百四十八條第一項之規定，出賣人應交付標的物予買受人，使買受人取得所有權並依同法第七百五十八條第一項規定辦理所有權移轉登記，而依民法第三百六十七條規定，買受人應交付價金並受領標的物；然而，在住宅交易買賣雙方履行契約義務的過程中，隱藏了許多風險，包含：買賣雙方身分及買賣真意之風險、價金交付之風險、產權取得之風險等，所以，若在交易過程中具有一套完整保障交易安全的制度，除了能使買賣雙方順利履行契約義務，亦能避免後續買賣糾紛的產生。

美國不動產交易中的 Escrow 制度，即是為了保障不動產交易安全而設計，藉由專業中立之第三人擔任買賣雙方之中間人，在交易過程中對雙方身分、契約內容進行確認、並保管價金、產權文件，保障交易過程會產生的身分及買賣真意風險、價金交付及產權取得風險，又透過在銀行開立價金專戶加強對價金交付風險的控管，並且因具備產權保險之配套機制，使得對產權風險之保障從產權瑕疵擴大至物之瑕疵，可謂一套完整保障不動產交易安全之交易機制。

近年來我國房仲業者推出之成屋履約保證，即是仿效美國 Escrow 而用於成屋買賣之交易安全制度，然而仔細觀察國內成屋履約保證之實務運作，與美國 Escrow 機制相較之下能達到的保障效果實屬不足，制度名稱亦容易誤導消費者有民法上一般保證之效果。實際上，在本文經過文獻資料探討、實務訪談、契約分析後發現，辦理成屋履約保證之業者並非如字面上對於成屋交易進行履約保證，充其量僅對於價金風險達到控管效果，卻無法保障在產權取得所可能產生的風險；目前主要辦理成屋履約保證業務的建築經理公司，作為買賣雙方之中間人，其與銀行、房仲業者間之投資關係，亦受到學界、實務界對於其中立性產生質疑，顯然我國成屋履約保證在制度設計上、功能上、風險管控上皆與 Escrow 機制有所差距，若要達到保障成屋交易安全的效果，仍有改善的空間。

## 一、短程規劃—建立中間人制度

本文以為，在成屋買賣中要完整達到保障交易安全的效果，在短程規劃上，勢必應就目前的成屋履約保證進行制度上之改良，首先在名稱上棄絕「履約保證」用語以避免消費者有所誤解，建立如同 Escrow 功能之「中間人制度」。在中間人的選擇上，除了如同 Escrow 得由銀行擔任外，由於我國本有地政士在不動產交易中作為交易輔助人，建議即由目前熟悉相關業務及具備地政專業之地政士直接作為買賣雙方之中間人。

規劃上，應先宣導雙地政士制度之運作，由買賣雙方各別委任地政士會同辦理不動產交易事宜，明確區別地政士與不動產經紀人之職責，使地政士能專業地扮演好負責履約之監督及執行的中間人角色，確保價金、產權得以順利移轉；為加強消費者對於地政士專業之信任，應加強地政士作為中間人之專業，由地政士公會定期舉辦中間人相關業務、價金控管之訓練；另外，若為了加強對契約內容之保障，亦可由消費者自行選擇是否對契約進行公證。

最後，在保障價金風險的部分，短期內因不動產交易法令尚未完備的情況下，建議可利用信託法規範中間人託管買受人所交付價金之法律關係，使價金作為信託財產而與中間人之財產分離，使價金專戶具備專戶之獨立性，並以信託法建立中間人對價金控管之忠實義務，更能保障交易安全；只是，價金專戶在信託法之規範下，若仍發生中間人盜用價金之情形，本文以為基於出賣人享有受益權並立於價金實質權利人之地位，應由出賣人承擔價金遭盜用之損失。

## 二、中長程規劃—中間人制度立法、引進保證保險

美國的 Escrow 機制在實行的各州多有專門的法令對該制度之運作加以規範，中間人為交易開立之價金專戶亦訂有專法規範，我國若要建立如同 Escrow 的中間人制度，勢必應健全不動產交易之法律，將中間人制度法制化。

早期內政部曾為制定不動產交易法召開多次座談會、研究會議、小組會議，而研擬「不動產交易法草案」，並於其中納入「付款中間人」之相關規定<sup>131</sup>，但

<sup>131</sup> 不動產交易法草案初稿，第十五條關於付款中間人之指定及管理：「交易雙方當事人得合意指

由於不動產交易流程龐大且涉及人員複雜，多年來仍未立法通過，且早期草案中對於建立付款中間人制度亦無明確的運作規定，本文以為，將中間人制度法制化為健全不動產交易安全之中長程規劃，無論最後政策上定調中間人之角色適合由誰來擔任，透過立法將中間人之資格取得、業務範圍、責任懲處、以及價金專戶管理等相關程序加以規範，將使中間人制度更加完備。

另外，參酌美國產權保險而引進保證保險作為配套機制，係中間人制度中使產權獲得更多保障的重要環節，若為減少往後產權糾紛的產生，保證保險為有效進行風險轉嫁的最佳手段，建議應將保證保險依據價金擔保、不動產瑕疵作為險種分類，由買受人負擔價金擔保之保險，並由出賣人負擔不動產瑕疵之保險，較符合公平正義，亦使不動產交易獲得更深度之保障。

然而任何保險商品險種的開辦與推廣，除了須保險業者精算後得有利於其銷售，亦應有主管機關對保險業務之執行加以監督管理，且須建立消費者付出成本保障產權風險之意願及交易觀念。無論中間人制度法制化、引進保證保險搭配中間人制度皆為中長期規劃下可能之作法，然而應如何立法並使保證保險能夠普及化，仍待研究及考量。

---

定特定人為交易價金付款中間人。預售屋之付款中間人應以銀行業者、保險業者或建築經理業者充任之。前項付款中間人管理辦法，由中央主管機關定之。」；不動產交易法二稿草案第十四條：「付款中間人通常用於不動產之交易行為，即透過第三者如金融業者、保險業者，甚或雙方合意之特定人如建築經理業者暫時託管權狀及價款，待契約條件達成後，始交付買賣雙方之一種不動產交易措施。」



## 參考書目

### 壹、中文部分

#### 一、書籍（依姓氏筆劃排列）

1. 王志誠，信託之基本法理，元照，2005年11月初版。
2. 中華民國不動產交易安全策進會，我國房屋交易及仲介制度對房屋市場及金融體系之影響，行政院經濟建設委員會，2004年12月。
3. 朱鈺祥，不動產經紀法規，三民，2001年初版。
4. 朱南玉、楊龍士，不動產交易糾紛產生原因及其處理機制之研究，內政部委託研究報告，2007年9月。
5. 李永然，房地產法律談·續篇，永然文化，1989年。
6. 徐夙慧，美國房地產交易實務—加州實例，財團法人金融聯合徵信中心，1999年2月初版。
7. 馬渭泉，美國不動產投資與實務指南，臺灣商務印書館，2007年6月初版。
8. 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部住宅交易安全制度規劃專業服務案會議實錄，內政部，2007年9月。
9. 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部住宅交易安全制度規劃專業服務案成果報告，內政部，2007年9月。
10. 財團法人國土規劃及不動產資訊中心，內政部住宅交易安全制度規劃專業服務案國外不動產交易安全相關法規，內政部，2007年9月。
11. 莊孟翰，必勝購屋要訣，自版，1989年。
12. 張金鶚，房地產的世界，遠流出版公司，1990年10月初版。
13. 解時村，美國房地產買賣投資，北星圖書事業，1987年11月增訂三版。
14. 雷萬來，不動產交易100問，書泉，2009年8月初版。
15. 鄭雲鵬，公證法新論，元照，2005年9月三版。
16. 趙坤麟，如何辦妥產權登記及過戶，永然文化，1996年7月初版。
17. 僑馥建築經理公司，不動產交易安全 Escrow 買賣價金信託履約保證業務手冊，僑馥建築經理公司，2003年6月。
18. 謝哲勝，信託法，元照，2007年3月二版。

二、期刊論文(按姓氏筆劃排列)

1. 王進祥，如何提昇不動產交易安全，現代地政 316 期，2007 年 10 月。
2. 李永然、郭瓔滿，善用中間人引進產權保險，法律與你 42 期，1997 年 4 月。
3. 李永然、吳史夢，淺談不動產之付款中間人制度，永然聯合法律事務所網站。
4. 李春長，臺灣房屋仲介業實施成屋履約保證之檢討，臺灣土地金融季刊第 36 卷第 2 期，1999 年 6 月。
5. 李春長，成屋履約保證與不動產仲介市場—訊號顯示理論的解說與應用，台灣土地科學學報創刊號，2000 年 6 月。
6. 吳旻錚，縱論不動產交易的未來，法律與你 42 期，1997 年 4 月。
7. 何彥陞，成屋履約保證與不實廣告之淺析，現代地政 329 期，2009 年 1 月
8. 何彥陞、陳明燦，論我國成屋履約保證與不實廣告—兼評行政院公平交易委員會公處字第 096075 號處分書，公平交易季刊第 17 卷第 1 期，2009 年 1 月。
9. 林璧芬，履約保證誰打包票？論成屋履約保證之發展概況，法律與你 42 期，1997 年 4 月。
10. 林炫秋，信託法制與信託概念—英美法與大陸法之融合，公證法學第 4 期，2007 年 12 月。
11. 周王美文，房屋仲介業之創新商品研發與經營成效個案研究—以信義房屋成屋履約保證制度為例，國立台灣科技大學碩士論文，2002 年。
12. 孫森焱，民法修正草案關於強制公證之規定，律師雜誌 216 期，1997 年 9 月。
13. 曾品傑，房屋仲介契約之研究，國立臺灣大學法律學研究所碩士論文，1998 年 6 月。
14. 黃志偉，地政士與不動產交易安全，現代地政 304 期，2006 年 10 月。
15. 彭忠義，不動產信託與其他法律關係的比較—信託與債法關係的比較，現代地政 331 期，2009 年 7 月。
16. 楊鴻謙，房地交易有方法—不動產交易法草案要義，法律與你 42 期，1997 年 4 月。
17. 楊鴻謙，論不動產交易面臨課題及立法要義，全國律師 9 月號，1998 年 9 月。
18. 莊孟翰，購屋糾紛預防與不動產交易安全，人與地 181 期，1999 年 1 月。
19. 莊孟翰，建築經理公司未來發展方向之研究，行政院經濟建設委員會，2002 年 12 月。

20. 解偉先，網路交易安全機制---從交易履約保障服務論消費者之保護，國立成功大學碩士論文，2008年6月。
21. 謝永誌，建立我國不動產交易安全制度之研究—以法定公證為中心，公證法學第4期，2007年12月。

## 貳、英文部分

### 一、書籍（依姓氏字母排列）

1. SCOTT FAILING, REAL ESTATE PRINCIPLES, ( Western Schools, 1993).
2. SANDY GADOW, ALL ABOUT ESCROW,(5<sup>TH</sup> ed., 1999).
3. Anthony Schools, The Real Estate Examination Prep Book for the Real Estate Sales and Broker Examination, (35<sup>TH</sup> ed., 1978).

### 一、文獻（依日期排列）

1. Leonard Sloane, *When Buying a Home, Know About Escrow*, THE NEW YORK TIMES, ( Apri.4, 1992).
2. Leigh M. Koehn, *Allocating the Risks of Embezzlement by an Escrow Holder*, NEBRASKA LAW REVIEW , ( 2006).
3. Escrow Account Investment, GULF NEWS, (Nov 29, 2008).
4. Escrow Protects both Buyer and Seller, Redding California, (May 22, 2010).
5. Brad Garbutt, *Escrow protect both buyer and seller* , REDDING CALIFORNIA, (July 3, 2010).
6. Becky Claggett , *A Primer: Understand Your Real Estate Terminology*, THE VERGINIAN-PILOT(NORFOLK VA) , (July 10, 2010).
7. Erik Martin, *Getting to Know Escrow*, SAN JOSE MERCURY NEWS CALIFORNIA, (July 21, 2010).

### 參、網路資源

1. Lexis.com 法學檢索系統 <http://140.128.103.17:2077/ap/auth/>
2. 中華民國消費者文教基金會網站 <http://www.consumers.org.tw/>
3. 永然聯合法律事務所網站 <http://www.law119.com.tw/>
4. 行政院公平交易委員會網站 <http://www.ftc.gov.tw/>
5. 行政院消費者保護委員會網站 <http://www.cpc.gov.tw/>
6. 安信建築經理股份有限公司網站 <http://www.an-sin.com.tw/>
7. 利達不動產網站 <http://www.office104-1.com.tw/>
8. 法源法律網 <http://www.lawbank.com.tw/>
9. 旺旺友聯產物保險公司 <http://www.wwunion.com/>
10. 財政部網站 <http://www.mof.gov.tw/>
11. 僑馥建築經理股份有限公司網站 <http://www.chaofu.com.tw/>



附件一 不動產買賣價金信託契約—第一銀行版



第一銀行 First Bank

請自行影印使用(切勿使用回收紙列Ep)

不動產買賣價金信託指示書

茲委託人(下稱甲方)與信託關係人(下稱丙方)雙方與第一商業銀行個人金融事業群信託處(下稱乙方)簽訂不動產買賣價金信託契約(下稱信託契約),信託契約編號: \_\_\_\_\_,甲、丙雙方同意信託財產以下列方式管理運用,相關匯費並自信託財產扣收:

代償丙方向第三人之借款 \_\_\_\_\_ 元整。乙方對於代償事宜之真偽、貸款是否全數清償不負認定之責,嗣後如有任何糾紛,概與乙方無關。

(銀行: \_\_\_\_\_, 戶名: \_\_\_\_\_, 帳號: \_\_\_\_\_)

支付丙方應付之房屋買賣仲介報酬 \_\_\_\_\_ 元整。

(銀行: \_\_\_\_\_, 戶名: \_\_\_\_\_, 帳號: \_\_\_\_\_)

依信託契約第四條第二項支付信託專戶剩餘款項 \_\_\_\_\_ 元整予歸屬權利人 \_\_\_\_\_, 並存入其在 \_\_\_\_\_ 銀行 \_\_\_\_\_ 分行之本人帳戶, 帳號: \_\_\_\_\_, 並終止信託契約。

其他事項: \_\_\_\_\_

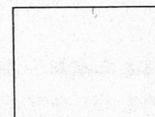
此致

第一商業銀行個人金融事業群信託處

核對原留存印鑑

甲方: (加蓋原留存印鑑)

丙方: (加蓋原留存印鑑)



中華民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

 <b>第一銀行 First Bank</b>		信託契約編號：_____ (本欄由信託處填寫)
立契約書人應備文件(請攜帶下列文件親自辦理)		
自然人：	法人戶：※公司文件影本請加蓋經濟部公司登記表之公司大小章，並核對與正本無誤※	
一、本人身分證正本 二、第二身分證明文件 三、印章 四、不動產買賣契約書影本一份 五、本人約定帳號之存摺影本(限於國內設立之金融機構帳號)	一、營利事業登記證影本及公司設立(變更)登記表影本 二、公司負責人身分證、第二身分證明文件影本及公司登記之公司大小章 三、法人授權書及被授權人身分證正本、第二身分證明文件正本及印章 四、不動產買賣契約書影本一份 五、約定帳號之存摺影本(需為法人名義)	

**不動產買賣價金信託契約書** → 3

立契約人：

委託人兼受益人：\_\_\_\_\_ (即買方，下稱甲方)

受託人：第一商業銀行個人金融事業群信託處 (下稱乙方)

信託關係人：\_\_\_\_\_ (即賣方，下稱丙方)

見證人：\_\_\_\_\_ (身分證字號：\_\_\_\_\_，戶籍地址：\_\_\_\_\_)

緣甲方就不動產買賣價金信託契約(下稱本契約)第三條所載信託財產信託予乙方，使乙方得以其專業知識及依信託本旨，為甲、丙雙方之利益及信託目的而管理信託財產，爰約定條款如后，以茲共同遵守履行：

**第一條：買賣土地標示暨其地上建築物及權利範圍**

買賣土地及其地上建築物(含共同使用部分，下稱本案房地)標示及權利範圍如下(已登記者應以地政機關實際登載為準)：

土地：\_\_\_\_\_市(縣)\_\_\_\_\_區(市鎮鄉)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號，權利範圍\_\_\_\_\_。

    建築物：\_\_\_\_\_建號，權利範圍\_\_\_\_\_ (房屋座落：\_\_\_\_\_市(縣)\_\_\_\_\_區(市鎮鄉)\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之\_\_\_\_\_)。

詳如甲、丙雙方於不動產買賣契約影本之標示及權利範圍(如附件一)。

**第二條：信託目的**

緣甲、丙雙方於民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，就本案房地簽訂不動產買賣契約(下稱買賣契約)，為保障甲、丙雙方應有之權利，甲方依約定給付買賣價款並信託予乙方，丙方配合甲方辦理本案房地移轉相關手續，俟本案房地所有權移轉登記予甲方或甲方指定之人名義時，乙方依本契約之約定將信託財產支付予丙方，以保障甲、丙雙方買賣價金之安全。

**第三條：信託財產之種類、名稱、數量及價額**

一、本契約所約定之信託財產為：

(一) 甲方依本契約第四條約定存入本條第二項信託專戶之信託資金，惟以甲方實際存入信託專戶之金額為準。

(二) 其他依本契約約定需存入或撥入信託專戶之款項。

二、甲、丙雙方同意乙方得以信託財產存放於其銀行業務部門或利害關係人處作為存款，並由乙方於第一商業銀行\_\_\_\_\_分行設立「第一商業銀行受託信託財產專戶」(下稱信託專戶)以利乙方控管資金。前開信託專戶係屬信託業法第二十七條之利害關係交易。

第一商業銀行 受託人收執

第四條：信託資金各期撥付金額及約定事項

一、信託資金撥付存入信託專戶之約定

項目	信託資金 (新台幣)	甲方支付時點	支付方式
簽約金	_____元整	依甲、丙雙方約定之時點存入。	信託資金交付方式： 限以下列方式擇一繳納： 一、電匯存入指定帳戶： 第一商業銀行_____分行 戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶 帳號：_____ -10- ※請註明匯款人姓名。 二、以抬頭人「第一商業銀行受託信託財產專戶」之禁止背書轉讓即期支票交付。
備證用印款	_____元整		
完稅款	_____元整		
尾款 (請勾選右列選項)	<input type="checkbox"/> _____元整 <input type="checkbox"/> 以尾款代償本案房地前順位貸款金額後之餘額 (勾選本選項時，無需填寫預計信託資金欄位)		
預計信託資金：共新台幣_____元整			
不動產買賣總價金：新台幣_____元整			

二、本案房地完成所有權移轉予甲方或甲方指定之人後，由甲、丙雙方共同簽署「不動產買賣價金信託指示書」(下稱指示書)予乙方，乙方於二日內自信託專戶以匯款(限國內匯款)、轉帳或銀行支票之方式，將信託財產結算後之餘額依指示書內容撥付至丙方指定之本人存款帳戶後，本契約即因信託目的完成而消滅。

第五條：信託存續期間

- 一、本契約之存續期間自簽約日起，至甲方或甲方指定之人取得本案房地之所有權，且丙方領取其全部信託資金為止；或因本契約第十五條之事由而終止。
- 二、信託存續期間得經甲、乙、丙三方書面同意後而縮短或延長。

第六條：信託財產管理及運用方法

- 一、本契約信託財產需為特定單獨管理運用，乙方對信託財產不具有運用決定權，應依甲、丙方指示之營運範圍或方法妥善管理信託財產，信託財產除支付買賣契約約定之價金、本契約之費用及債務外，以存放於銀行活期存款為限。
- 二、乙方處理信託財產管理事務，由甲、丙方以書面、傳真之方式或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。前開傳真指示應由甲方、丙方有權人員簽章，甲、丙方並同意承諾其與正本有相同之效力，事後不補發書面指示正本，惟乙方認為必要時，甲、丙方同意隨時提供。
- 三、甲、丙雙方  同意  不同意 不動產買賣辦理過戶程序中，丙方所涉及之土地增值稅及其他相關稅捐，乙方於收到稅單後，逕由信託專戶繳付。
- 四、甲、丙雙方  同意  不同意 丙方應付之本案房地買賣仲介報酬，於
  - 本契約簽訂後\_\_\_\_\_個營業日內
  - 本案信託財產結算
  - 經甲、丙雙方共同簽署之指示書
 及乙方收到仲介報酬請款收據時，由信託專戶繳付。
- 五、清償原貸款之債務與費用：本案房地如有前順位未清償債務時，甲、丙雙方  同意  不同意 甲方於依本契約第三條交付信託財產存入信託專戶時，授權乙方依甲、丙雙方共同簽署之指示書，以信託財產代償丙方以本案房地向第三人借款之清償事宜，惟信託財產如不足支應代償金額時，乙方得不予辦理

第一聯(白)由受託人收執 第二聯(黃)由委託人(買方)收執 第三聯(紅)由信託關係人(賣方)收執

代辦事宜。

六、甲、丙雙方  同意  不同意 於首筆信託財產撥入信託專戶之日(含)起超過\_\_\_\_\_日，而本案房地仍未完成所有權移轉予甲方或甲方指定之人時，除經甲、丙雙方共同以書面指示外，甲方得以書面單方面指示乙將信託專戶餘額返還予甲方，並終止信託契約。

七、甲、丙雙方  同意  不同意 本案房地於完成所有權移轉予甲方或甲方指定之人起超過\_\_\_\_\_日而甲、丙雙方仍未以指示書通知乙方終止信託契約時，除經甲、丙雙方共同以書面指示外，丙方得以書面單方面指示乙方將信託專戶餘額支付予丙方，並終止信託契約。

第七條：信託收益計算、分配之時期及方法

信託存續期間除本契約另有約定外，不為信託收益之分配。甲、丙雙方同意信託財產不計付利息。

第八條：留存印鑑或簽章式樣

甲、丙雙方應將其個人/法人之基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，作為乙方憑以辦理本契約所約定書面簽章之依據，若印鑑式樣有變更、掛失或毀損時，甲方或丙方應儘速主動通知乙方並辦理變更手續。乙方對於未變更完成前，依留存簽章樣式所為信託財產之支付或其他事務處理，均屬有效，倘信託財產因而受損害時，乙方不負損害賠償之責。

第九條：信託存續期間帳務處理及報告

- 一、乙方應於每年營業年度終了或信託關係消滅時起一個月內編製信託財產目錄與收支計算表予甲、丙方。
- 二、甲、丙雙方得以書面方式向乙方申請閱覽、抄錄或影印前項之文書，並得請求乙方說明信託事務處理情形，乙方於確認請求人身份無誤後應予以辦理。

第十條：委託人及信託關係人之責任

- 一、乙方因處理信託事務之需要，甲、丙雙方應配合及時提供相關資料、證件予乙方，並保證其資料確屬真實，但乙方不負認定資料證件真正及內容正確與否之責任。倘可歸責於甲方或丙方之錯誤或虛偽致乙方受有損害，甲方或丙方各就其負責之部分，願負一切法律及損害賠償責任。
- 二、受益人不得將其信託財產受益權之一部或全部為設定、質借予第三人，或為其他擔保、保證之標的。
- 三、甲、丙雙方應提供買賣契約影本供乙方酌參。

第十一條：受託人之責任

- 一、乙方應盡善良管理人之注意，並負忠實義務依信託本旨執行其職務；並對甲、丙方個人身份及信託財產相關資料，除本契約另有約定或其他法令另有規定外，乙方應負保密之義務。
- 二、信託存續期間，如就買賣契約之爭議已起訴或進行保全程序時，提起之一方應儘速以書面通知乙方（副本予他方），乙方應依本契約第十六條第五項之約定處理。
- 三、對於不可抗力或不可歸責於乙方之事由，致信託財產遭受損失、滅失時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、乙方對於甲方依買賣契約及信託契約應存入而未存入之款項不負催討之責任。
- 五、乙方僅就甲方交付之信託財產負保管之責，凡涉及甲、丙雙方與代書或仲介人間，關於買賣契約或仲介事務之處理，皆與乙方無涉，代書或仲介人非乙方之受僱人、受任人、代理人、代表人、經紀人、保證人或債務履行輔助人，其無權代表乙方為任何第三人簽訂任何合約亦無權使乙方對任何第三人負擔任何義務、責任或債務。
- 六、乙方應自己處理信託事務，惟必要時得委由第三人代為處理。

第一聯(白)由委託人收執 第二聯(黃)由委託人(買方)收執 第三聯(紅)由信託關係人(賣方)收執

**第十二條：受託人之報酬標準、種類、計算方式、支付時期及方法**

- 一、信託管理費：以六個月為一期，每期計收新台幣\_\_\_\_\_元整，未滿一期仍以一期計收。第一期之報酬，由甲、丙方依協議分攤比例於本契約簽訂時支付之。第二期起之報酬，應於每期開始之日時支付，甲、丙雙方同意乙方得逕自信託專戶扣收，並由另一方向應負擔費用之一方求償本筆費用。
- 二、信託契約修改手續費：新台幣 2,000 元整，按次計付，甲、丙雙方同意乙方得逕自信託專戶扣收。
- 三、本契約提前終止時，乙方已收取之報酬概不退還。

**第十三條：各項費用之負擔及其支付方法**

- 一、乙方因本案支付相關價款所衍生之費用（包括但不限於匯費）或負擔之債務，甲、丙雙方同意由乙方逕自信託財產中扣收。
- 二、關於本契約之信託事務，因不可歸責於乙方之事由，致與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之情形時，縱以乙方名義為之或為對象，其所發生之費用（包括但不限於訴訟費用、仲裁及其他處理費用）應由可歸責之甲方或丙方負擔，乙方得以書面通知應負擔之一方限期支付相關費用，逾期未支付者，乙方得先逕自信託專戶扣收，並由另一方向應負擔費用之一方求償該筆費用。

**第十四條：信託契約之修改**

本契約之修改應經甲、乙、丙三方共同協議，修改後之書面文件視為本契約之一部分，其效力等同本契約，無需辦理換約事宜。

**第十五條：信託契約之消滅及終止事由**

- 一、本契約因信託目的已完成而消滅。
- 二、除法令另有規定外，因下列情事發生而終止：
  - (一) 信託事務於繼續管理上有實際之困難時，經甲、乙、丙三方共同以書面同意終止本契約。
  - (二) 依本契約第六條第六項之事由發生而終止時。
  - (三) 依本契約第六條第七項之事由發生而終止時。
  - (四) 依法院之確定判決或與確定判決有同一效力之文書發生而終止時。

**第十六條：信託關係消滅時，信託財產之歸屬**

信託關係消滅時，乙方應辦理信託專戶之結算，將信託財產專戶結算後之餘額依下列方式交付甲方或丙方：

- 一、依本契約第十五條第一項消滅時：信託專戶結算後之餘額應全數歸屬丙方。
- 二、依本契約第十五條第二項第一款終止時：依甲、乙、丙三方之書面指示辦理。
- 三、依本契約第十五條第二項第二款終止時：信託專戶結算後之餘額應全數歸屬甲方。
- 四、依本契約第十五條第二項第三款終止時：信託專戶結算後之餘額應全數歸屬丙方。
- 五、依本契約第十五條第二項第四款終止時：乙方依法院之確定判決內容或與確定判決有同一效力之文書內容，將信託專戶結算後之餘額交付有權受領之甲方或丙方。

**第十七條：指示與通知**

甲、乙、丙三方如有書面諮詢、洽商及本契約之通知等事項，應以本契約所載之地址為之，任一方地址有變更時，應即以書面通知其他二方，此更改通知於送達原地址時生效。如無法送達或拒收，概以第一次付郵日

第一聯(白)由委託人收執 第二聯(黃)由委託人(買方)收執 第三聯(紅)由信託關係人(賣方)收執

(郵戳為憑) 視為送達。

**第十八條：契約之效力範圍**

信託存續期間，本契約之權利義務對於立約之任一方之繼承人、受贈人、代理人或受讓入等均具法律效力。

**第十九條：未盡事宜**

本契約如有未盡事宜，悉遵守有關法令及善良風俗解釋，以至誠協商解決之。

**第二十條：準據法**

本契約適用中華民國法律，其他未約定事項，悉依相關法令及規定辦理。

**第二十一條：契約之獨立性及管轄法院**

- 一、本契約與買賣契約各自獨立，買賣契約之履行、本案房地有關權利、物之瑕疵及點交事宜，概不影響本契約之效力，亦非乙方之責任。
- 二、如因本契約涉訟，甲、乙、丙三方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

**第二十二條：契約分存**

本契約書壹式正本叁份，經甲、乙、丙、三方簽章後生效，各當事人各執乙份為憑。

**第二十三條：其他**

- 一、本契約自首筆信託財產存入信託專戶及受託人用印完成時起生效。
- 二、信託關係消滅時，乙方應於信託關係消滅之日起一個月內，就信託事務之處理作成信託財產結算報告確認書交付甲、丙雙方簽認。甲、丙雙方於收受前開文件後，未於七日內以書面表示反對時，即視為承認。
- 三、本案房地所有權之移轉登記及相關手續，甲、丙雙方指定\_\_\_\_\_ (身分證字號：\_\_\_\_\_ ) 專責辦理。
- 四、依本契約第八條約定，甲、丙雙方辦理信託相關事宜，留存之印鑑式樣如下：

委託人印鑑式樣		信託關係人印鑑式樣	
	(本欄如未使用，請劃線註銷)		(本欄如未使用，請劃線註銷)

立約人已於合理期間內審閱本契約全部條款內容，且已充分瞭解，並承諾簽立本契約，簽章於後。(以下為簽署頁)

立信託契約書委託人(甲方，即買方)：\_\_\_\_\_

(親簽蓋章，若為法人授權係核對被授權人親簽)

身分證字號/統一編號：\_\_\_\_\_

第二身分證明文件名稱：健保卡 駕照 護照 其他\_\_\_\_\_；證件號碼/卡號：\_\_\_\_\_

通訊地址：\_\_\_\_\_

分行	
主管	核對親簽

第一聯(白)由受託人收執 第二聯(紫)由委託人(買方)收執 第三聯(紅)由信託關係人(賣方)收執

## 附件二 不動產買賣價金履約保證申請書

## ESCROW

(付款中間人)

## 不動產買賣價金履約保證申請書

(僑建經委由中國信託商業銀行擔任價金信託之受託人)

申請人：

不動產之買受人：\_\_\_\_\_ (以下簡稱甲方)

不動產之出賣人：\_\_\_\_\_ (以下簡稱乙方)

不動產之仲介方：\_\_\_\_\_ (以下簡稱丙方)

茲就甲乙雙方經丙方 \_\_\_\_\_ (房屋) \_\_\_\_\_ 店 (即 \_\_\_\_\_ 公司，以下稱不動產經紀業) 居間買賣座落於 \_\_\_\_\_ 市 (縣) \_\_\_\_\_ 區 (鄉鎮市) \_\_\_\_\_ 路 (街) \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 巷 (小段) \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 (地號共計 \_\_\_\_\_ 筆土地) \_\_\_\_\_ 樓 \_\_\_\_\_ 室之建物及其座落土地應有部分 (以下合稱買賣標的) 事宜，為保障買賣價金暨處理仲介服務報酬等事宜，三方委任僑建建築經理股份有限公司 (以下簡稱僑建經) 辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服務報酬等事宜，並由僑建經將價金信託存放於中國信託商業銀行名下信託專戶。三方同意於簽立「要約斡旋書(議價委託書)」、「委託銷售契約書」、「不動產買賣契約書」(以下簡稱買賣契約) 之後並簽立本申請書，並願切實遵守下列事項：

## 第一條 買賣價金履約保證申辦之生效要件

- 一、買賣契約 (應使用履約保證專用契約書) 之簽訂應為合法有效。
- 二、簽約時買方所給付之價金存匯入本申請書第四條之專戶。
- 三、所有完成申辦買賣價金履約保證之物件皆由僑建經指定之地政士 (以下簡稱特約代書) 核發不動產買賣價金履約保證證書 (以下簡稱保證書) 予甲乙雙方收執。
- 四、經僑建經認證買賣價金履約保證申請未生效者，保證書亦未生效。
- 五、本申請書除由僑建經與甲乙丙三方另以書面約定者外，任何塗改皆無效。

## 第二條 保證限額

以買賣契約所載買賣標的之買賣總金額新台幣 \_\_\_\_\_ 元整為保證責任之最高限額。

## 第三條 保證責任之履行與範圍

- 一、甲乙雙方若有一方未能依買賣契約履行義務，經他方以書面催告後仍未履行者，他方再以書面通知解除買賣契約、要求返還或沒收已付價金，並以書面通知僑建經時，由僑建經定七日期限催告違約方起訴，若違約方未能於期限內起訴者，則由僑建經將專戶所餘價金扣除依約應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予甲方或沒收予乙方。甲乙雙方並同意放棄對僑建經主張任何權利。若違約方於期限內起訴者，則專戶款項暫予保留並以判決結果做為價款撥付之依據 (若甲方業已取得所有權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利；若因乙方違約致解約者，乙方必須將自專戶價金內已扣繳之乙方應付仲介服務報酬返還存匯入專戶。)
- 二、本約簽訂後，若甲乙雙方合意解除本約、終止買賣價金履約保證之委任，甲乙雙方應以書面議定價金給付或返還之內容，撥款內容需將應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、丙方之仲介服務報酬之給付釐清，始由僑建經執行專戶價金撥付之依據。未釐清部分三方同意於釐清時始由僑建經依協議之內容撥付，已釐清部分先由僑建經撥付。
- 三、買賣標的產權移轉登記與甲方，且甲方以買賣標的向金融機構申貸之款項業經撥貸完成，甲方未有任何權利主張且未依約將貸款存匯入專戶或不依約辦理代償或有其他不配合結清尾款之情事，經乙方合法催告仍不履行致依約解除買賣契約且無法回復產權，或產權回復後增生非屬乙方之他項權利無法排除理清時，由僑建經依認證之結果在保證限額內支付乙方應得之款項 (惟應扣除乙方就買賣標的尚未清償之借款及相關費用)，屆時乙方應將買賣標的點交僑建經，並將依買賣契約對甲方所得主張之一切權利讓與僑建經。
- 四、僑建經履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司法程序，則應以確定判決或調處和解之結果作為履行保證責任之依據。
- 五、買賣標的有關權利、物之瑕疵及點交不屬於僑建經保證責任之範圍。

六、僑建經履行保證責任時，甲乙雙方屬於違約金或損害賠償之部分，除經約定由專戶內抵償外，應依法向他方訴追，與僑建經之保證責任無涉。

七、除非已依司法程序處理或經買賣雙方協商確立，否則甲乙雙方是否確有債務不履行情事，及是否業已合法催告並解除買賣契約，甲乙雙方同意悉依僑建經之認證結果為準。

#### 第四條 買賣價金存匯專戶

一、甲方依買賣契約應給付之各期價金，除經僑建經核准外應全數存匯入以下帳戶

銀行別：中國信託銀行敦南分行

戶名：僑建建築經理股份有限公司不動產價金履約保證專戶

專屬帳號：81861 \_\_\_\_\_ (末九碼即為本案保證號碼)

二、各期價金存匯入後，由中國信託商業銀行及時轉入「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」已完成信託。

以上為保障交易管理安全開設之連結帳戶合稱不動產交易安全專戶（本約簡稱專戶）

#### 第五條 買賣價金之支付與管理

##### 一、第一期款（簽約款）

完成簽約後盡速存匯入專戶並依下列方式作業

（一）除簽約時所給付價款交由特約地政士繳外，其餘自備款應由甲方存匯入專戶，不得假手他人，否則因此所發生價款未能解繳入專戶的誤失，概與僑建經無涉。

（二）價金以支票為支付者應以「僑建建築經理股份有限公司不動產價金履約保證專戶」為受款人，並記載禁止背書轉讓。

（三）甲乙雙方同意應給付之仲介服務報酬於買賣契約簽訂成立後，即應由僑建經依服務費確認單、委託銷售契約書、委託銷售契約內容變更同意書等相關證明文件之約定金額給付予丙方，除有當事人書面禁止先行撥付之約定，始於結案時由僑建經依約給付予丙方。（本項約定非經三方同意時，不得撤回）。

##### 二、第二期款（備證用印款）

由甲方於用印手續完成前自行存匯入專戶。

##### 三、第三期款（完稅款）

（一）由甲方於稅單核發後依約自行存匯入專戶。

（二）甲方無需申辦貸款者應併同尾款存匯入專戶。

（三）甲方申貸之款項不足支付尾款者應併同其差額存匯入專戶。

（四）甲方須向金融機構辦理貸款者，應完成開立擔保尾款本票、對保借款、指定撥款之手續。

（五）甲乙雙方同意僑建經由專戶撥付產權移轉時所需繳納之相關稅款

##### 四、第四期款（尾款）

（一）甲方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款者，應於給付第三期款時即同時將本尾款併同存匯入專戶，不得於繳稅後始給付。

（二）甲方以買賣標的向金融機構申辦貸款，且乙方就買賣標的無須辦理代清償者，甲方應將該貸款項存匯入專戶或另存匯入乙方其他指定帳戶。

（三）甲方以買賣標的向金融機構申辦貸款，並已洽交代清償乙方買賣標的於金融機構之抵押設定借款，該代償款項無須存匯入專戶（但代清償後之餘額屬於買賣價金之部分仍應存匯入專戶）。

（四）除前款之情形以外，甲方以買賣標的向金融機構申辦且核撥之貸款皆應存匯入專戶，不得逕向非金融機構之債權人及無抵押權登記之債權人為清償。

（五）甲方就申請或核准之貸款總額不足支付尾款，或無法申貸、資格未符致拖延者，甲方應於買賣契約定期限或乙方催告期限內將差額自行存匯入專戶。

五、除本條約定應由專戶撥付之款項及經甲乙雙方書面同意（甲方同意乙方動支之款項不在僑建經保證範圍內）外，甲乙雙方不得要求自專戶內支配任何款項。

六、甲方未能履行本條所約定價金支付之義務，特約代書不得辦理繳稅及產權移轉送件之作業。

七、甲乙雙方同意於買賣標的產權移轉登記於甲方名義後，即由僑建經將專戶內之款項撥付代清償乙方之抵押設定借款。

八、經僑建經審核不符合辦理履約保證之條件時，或保證關係終止時，或因故任一方有異議時，或有法院確定判決為據時，即由僑建經依認證之結果據以執行專戶價金之給付或返還作業，否則僑建經應暫停專戶價金之撥付。

**第六條 擔保本票之開立**

甲方若須向金融機構申辦貸款以支付部分買賣價金，於特約代書辦理繳稅前，應與登記名義人共同開立與價金尾款同額，以乙方為受款人之本票乙紙，由特約代書代為收執並交付僑建經保管，以擔保僑建經或乙方對甲方可能發生之損害賠償債權。前開擔保本票於甲方將價金尾款存匯入專戶，或代償完畢並結清尾款後，由僑建經或特約代書返還之。

**第七條 貸款及債務資料之查詢與提供**

- 一、甲乙雙方同意僑建經得以買賣相關資料提供予金融機構，以利金融機構迅速評估提供合適之貸款條件；並同意僑建經之關係企業或任何第三人於行銷之目的範圍內得為蒐集、電腦處理、國際傳遞及利用甲乙雙方於本申請書及買賣契約所載之資料。
- 二、甲乙雙方同意僑建經及特約代書得以買賣相關資料，向財團法人金融聯合徵信中心、買賣標之之債權金融機構及相關債權人，進行必要之徵信或債務查詢。

**第八條 專戶價金之結算與撥付**

- 一、有關專戶價金之結算與撥付，應由僑建經依三方履約結果進行認證以作為撥付下列款項之依據：
  - (一)結算後依約應轉交乙方(或乙方以書面指定之受款對象)之款項。
  - (二)結算後依約應返還甲方(或甲方以書面指定之受款對象)之款項。
  - (三)甲乙雙方應負擔之保證手續費(以買賣總金額萬分之六計算，由甲乙雙方平均分擔或另行書面約定負擔比例)。
  - (四)甲乙丙三方間或與特約代書間尚未結清之款項。
- 二、甲乙雙方無債務不履行情事，並依買賣契約完成點交且簽妥「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書」(本確認書僅供備查之用，非僑建經辦理價金撥付之要件)，經僑建經就前開事實認證及完成專戶價金之結算後，即辦理專戶價金撥付。
- 三、僑建經應於認證當日之金融機構營業時間內辦理價金撥付，若因時限或金融機構因故未能於當日完成撥付者，則於次一個金融機構營業日完成之。
- 四、專戶價金所生之活存利息，僑建經將依法開立利息所得稅扣繳憑單。本利息所得於申報綜合所得稅時，非屬儲蓄投資特別扣除額免予扣繳之範圍。
- 五、甲乙雙方就收受價金所指定之帳戶(本帳戶於僑建經辦理撥付作業前如須變更，應以書面具結並加蓋簽約印鑑送交僑建經憑辦)分別為：

(甲方)

解匯行：\_\_\_\_\_ 存款種類：\_\_\_\_\_

帳 號：\_\_\_\_\_ 戶 名：\_\_\_\_\_

(乙方)

解匯行：\_\_\_\_\_ 存款種類：\_\_\_\_\_

帳 號：\_\_\_\_\_ 戶 名：\_\_\_\_\_

**第九條 保證責任之免除、終止及違約責任**

- 一、保證期限自買賣契約生效時起，至買賣標的依約完成點交並結清所有價金時，或買賣契約合意解除或失效或終止時，或保證關係終止或失效時止，或因故結清所有價金時，僑建經同時免除保證責任(但不妨礙僑建經對專戶價金控管之權利義務)。
- 二、保證書核發後，甲乙任一方若違反買賣契約應履行之義務或本申請書之約定，僑建經對違約之一方免除保證責任。
- 三、僑建經認為價金管理或保證作業有窒礙難行之虞時，僑建經得以書面終止保證關係，屆時三方應以書面約定專戶價金撥付之內容。

**第十條 特別約定**

- 一、三方同意僑建經辦理認證作業，悉依買賣契約、要約斡旋書(議價委託書)、委託銷售契約書、保證書及本申請書所約定權利義務之本旨、三方協議之內容、法院之確定判決作為認定之標準。
- 二、僑建經就本申請書所約定之義務應負善良管理人之責任。

**第十一條 非仲介成交之約定**

若承辦之不動產買賣價金履約保證案件非仲介成交者，則本約關於丙方之約定即無適用。

第一聯(白)由僑建經收執 第二聯(黃)由買方收執 第三聯(紅)由賣方收執 第四聯(藍)由不動產經紀業或地政士收執

第十二條 管轄法院

因本申請書約定事項涉訟時，應以買賣標的所在地之法院為第一審管轄法院。

第十三條 其他事宜

一、僑建經對甲乙丙三方所為之書面通知概以本申請書或買賣契約所載地址郵寄為之，如有無法送達或拒收致退回者，以第一次郵遞日期視為送達日期。

二、本申請書正本壹式肆份，由甲乙雙方、經紀業(或特約代書)及僑建經各執壹份憑證。

三、本約未盡事宜，應依相關法令及誠信原則處理之。

甲乙丙三方就本申請書之內容已詳細瞭解並親自簽名同意，三方承諾將確實遵守本申請書所規範之事項。

此致

僑建經經理股份有限公司

甲方(不動產買受人)簽章：\_\_\_\_\_

身分證(營利事業)統一編號地址：依不動產買賣契約書所載

願接受專戶款項簡訊服務請填行動電話：\_\_\_\_\_

乙方(不動產出賣人)簽章：\_\_\_\_\_

身分證(營利事業)統一編號地址：依不動產買賣契約書所載

願接受專戶款項簡訊服務請填行動電話：\_\_\_\_\_

丙方(不動產仲介方)簽章：\_\_\_\_\_

身分證(營利事業)統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡地址： 縣市 鄉鎮(區) 村里 路街 段 巷 弄 號 樓之

聯絡電話：\_\_\_\_\_

見證人：\_\_\_\_\_ 地政士

※注意事項：

1. 甲方於簽約後三日內電洽或上網查詢價金是否存入專戶。
2. 後續自備款概由甲方自行存入專戶，不可假手他人。
3. 以票據支付請確立抬頭為專戶名稱並載明禁止背書轉讓。
4. 請檢查相關契約確實載明仲介品牌及店名。

中 華 民 國 年 月 日

電腦線上查詢網址：[//www.chaofu.com.tw](http://www.chaofu.com.tw) 或 [www.僑建經.tw](http://www.僑建經.tw)

僑建經經理公司不動產交易管理部，電話：02-2627-1926 分機61

中國信託商業銀行 法金客服專線，電話：0800-017-688

## 附件三 不動產買賣價金履約保證證書（買方）

## ESCROW

(付款中間人)

## 不動產買賣價金履約保證證書（買方）

(僑設建經委由中國信託商業銀行擔任價金信託之受託人)

茲台端經 \_\_\_\_\_ 不動產  
(房 屋) \_\_\_\_\_ 店 (即 \_\_\_\_\_ 公司)  
之仲介，就座落於 \_\_\_\_\_ 市 (縣) \_\_\_\_\_ 區 (鄉鎮市) \_\_\_\_\_ 路 (街) \_\_\_\_\_ 段  
巷 (小段) \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 (地號共計 \_\_\_\_\_ 筆土地) \_\_\_\_\_ 樓  
室之建物及其座落土地應有部份 (以下合稱買賣標的)，於民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月  
\_\_\_\_\_ 日與賣方 \_\_\_\_\_ 簽立不動產買賣契約書 (以下簡稱買賣契約)，如台端  
切實履行買賣契約之義務，並遵守「不動產買賣價金履約保證申請書」 (以下簡稱申請  
書) 之規定，本公司同意依下列條款負保證責任：

## 第一條 保證限額

以買賣契約所載買賣標的之買賣總金額新台幣 \_\_\_\_\_  
元整為保證責任最高限額。

## 第二條 保證責任之履行與範圍

- 一、賣方若未能依買賣契約履行義務，經台端以書面催告賣方後，賣方仍未履行者，台端再以書面通知賣方解除買賣契約、返還已付價金時，由僑設建經定七日期限催告賣方起訴，若賣方未能於期限內起訴者，則由僑設建經將專戶所餘價金扣除台端應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後返還予台端。(若台端業已取得所有權或經設定他項權利者，應完成回復產權及塗銷他項權利。)若賣方於期限內起訴，則專戶款項暫予保留並以判決結果做為價款撥付之依據。
- 二、若有可歸責台端之因素，致買賣價金遭受損失之部份，應由台端自行承受。
- 三、買賣標的有關權利、物之瑕疵及點交不在本公司保證責任範圍內。
- 四、本公司履行保證責任時，台端就違約金或損害賠償之部分，除經約定由專戶價金內抵償外，應依法向賣方訴追，與本公司之保證責任無涉。
- 五、除非已依司法程序處理或經買賣雙方協商確立，否則賣方是否確有債務不履行情事，及台端是否業已合法催告並解除契約悉由本公司依買賣契約、申請書約定內容之認證結果為準。

請檢查相關契約確實載明仲介品牌及店名

第三條

保證期限

保證期限自買賣契約生效時起，至買賣標的依約完成點交並結清所有價金時，或台端有違反買賣契約或申請書之規定時，或買賣契約合意解除或失效或終止時，或保證關係經終止或失效時止，或因故結清所有價金時，本公司同時免除保證責任（但不妨礙本公司對專戶價金控管之權利義務）。

第四條

損害賠償責任

因可歸責於台端之事由致本公司對賣方履行保證責任之同時，台端應就本公司因履行保證責任所遭受之損害負擔賠償責任。

第五條

債權之讓與

經本公司向台端履行保證責任時，台端同意將依買賣契約對賣方所得主張之債權就受本公司代位給付之範圍讓與本公司或本公司指定之人。

第六條

其他事宜

- (一)本保證書應經特約地政士簽署及填載本公司核准之保證號碼後始生效力。
- (二)若因故買賣契約或申請書無效者，本保證書亦視同無效。
- (三)若台端未完成本公司提供之履約保證專用買賣契約及申請書之簽訂，以及保證書內容經塗改或僅持影印本者無效。
- (四)本保證書未盡事宜，悉依申請書及相關法令規定。
- (五)本保證書之權利不得讓與或設定質權。

第七條

指定存匯帳戶銀行：中國信託商業銀行敦南分行  
專屬帳號：81861 \_\_\_\_\_

戶名：僑馥建築經理股份有限公司不動產價金履約保證專戶  
（價金存匯入履約保證專戶由中國信託銀行及時轉入「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」以完成信託）

第八條

除簽約時所給付價款交由特約地政士解繳外，其餘自備款應由台端存入專戶，不得假手他人，否則因此所發生價款未能解繳入專戶的誤失，概與僑馥建經無涉。

此 致

女士  
先生  
公司



保證人：僑馥建築經理股份有限公司

總經理：彭慶

執行部門：不動產交易管理部

地 址：台北市內湖區港墘路200號2樓之1

見 證 人：\_\_\_\_\_ 特約地政士

核准保證號碼：\_\_\_\_\_

（本保證號碼即為本案專屬帳號之末九碼）

中 華 民 國

年

月

日

僑馥建築經理公司不動產交易管理部，電話：02-2627-1926 分機：61

中國信託商業銀行 法金客服專線，電話：0800-017-688

電腦線上查詢網址：//www.chaofu.com.tw或//www.僑馥.tw 20100811

請檢查相關契約確實載明仲介品牌及店名

## 附件四 不動產買賣價金履約保證證書（賣方）

# ESCROW

(付款中間人)

## 不動產買賣價金履約保證證書（賣方）

(僑馥建經委由中國信託商業銀行擔任價金信託之受託人)

茲台端經 \_\_\_\_\_ 不動產 (房 屋) \_\_\_\_\_ 店 (即 \_\_\_\_\_ 公司) 之仲介, 就座落於 \_\_\_\_\_ 市 (縣) \_\_\_\_\_ 區 (鄉鎮市) \_\_\_\_\_ 路 (街) \_\_\_\_\_ 段 \_\_\_\_\_ 巷 (小段) \_\_\_\_\_ 弄 \_\_\_\_\_ 號 (地號共計 \_\_\_\_\_ 筆土地) \_\_\_\_\_ 樓室之建物及其座落土地應有部份 (以下合稱買賣標的), 於民國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日與買方 \_\_\_\_\_ 簽立不動產買賣契約書 (以下簡稱買賣契約), 如台端切實履行買賣契約之義務, 並遵守「不動產買賣價金履約保證申請書」(以下簡稱申請書) 之規定, 本公司同意依下列條款負保證責任:

**第一條 保證限額**

以買賣契約所載買賣標的之買賣總金額新台幣 \_\_\_\_\_ 元整為保證責任最高限額。

**第二條 保證責任之履行與範圍**

- 一、買方若未能依買賣契約履行義務, 經台端合法催告並依約解除買賣契約, 通知買方沒收已付價金時, 由僑馥建經定七日期限催告買方起訴, 若買方未能於期限起訴者, 則由僑馥建經將專戶價金餘額扣除台端依約應給付之代書費、履約保證服務費、稅賦、仲介服務報酬及相關費用後轉交與台端。若買方於期限內起訴, 則專戶款項暫予保留並以判決結果做為價款撥付之依據。
- 二、買賣標的產權移轉登記與買方, 且買方以買賣標的向金融機構申貸之款項業經撥貸完成, 買方未有任何權利主張且未依約將貸款存匯入專戶或不依約辦理代償或有其他不配合結清尾款之情事, 經台端合法催告仍不履行致依約解除買賣契約且無法回復產權, 或產權回復後增生非屬台端之權利負擔無法理清排除時, 由本公司依認證之結果在保證限額內依以下說明支付台端應得之款項:
  - (一)扣除台端就買賣標的尚未清償之借款及相關費用。
  - (二)屆時台端應將買賣標的點交本公司, 並將依買賣契約對買方所得主張之一切權利讓與本公司。
- 三、若有可歸責台端之因素, 致買賣價金遭受損失之部份, 應由台端自行承受。
- 四、買賣標的有關權利、物之瑕疵及點交不在本公司保證責任範圍內。
- 五、本公司履行保證責任時, 台端就違約金或損害賠償之部分, 除經約定由專戶價金內抵償外, 應依法向買方訴追, 與本公司之保證責任無涉。
- 六、除非已依司法程序處理或經買賣雙方協商確立, 否則買方是否確有債務不履行情事, 及台端是否業已合法催告並解除契約悉由本公司依買賣契約、申請書約定內容之認證結果為準。

請檢查相關契約確實載明仲介品牌及店名

第三條

保證期限

保證期限自買賣契約生效時起，至買賣標的依約完成點交並結清所有價金時，或台端有違反買賣契約或申請書之規定時，或買賣契約合意解除或失效或終止時，或保證關係經終止或失效時止，或因故結清所有價金時，本公司同時免除保證責任（但不妨礙本公司對專戶價金控管之權利義務）。

第四條

損害賠償責任

因可歸責於台端之事由致本公司對買方履行保證責任之同時，台端應就本公司因履行保證責任所遭受之損害負擔賠償責任。

第五條

債權之讓與

經本公司向台端履行保證責任時，台端同意將依買賣契約對買方所得主張之一切權利讓與本公司或本公司指定之人。

第六條

其他事宜

- (一)本保證書應經特約地政士簽署及填載本公司核准之保證號碼後始生效力。
- (二)若因故買賣契約或申請書無效者，本保證書亦視同無效。
- (三)若台端未完成本公司提供之履約保證專用買賣契約及申請書之簽訂，以及保證書內容經塗改或僅持影印本者無效。
- (四)本保證書未盡事宜，悉依申請書及相關法令規定。
- (五)本保證書之權利不得讓與或設定質權。

第七條

指定存匯帳戶銀行：中國信託商業銀行敦南分行

專屬帳號：81861 \_\_\_\_\_

戶名：僑韻建築經理股份有限公司不動產價金履約保證專戶

（價金存匯入履約保證專戶由中國信託及時轉入「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」完成信託）

此 致

女士  
先生  
公司



保證人：僑韻建築經理股份有限公司

總經理：彭慶

執行部門：不動產交易管理部

地 址：台北市內湖區港墘路200號2樓之1

見 證 人：\_\_\_\_\_ 特約地政士

核准保證號碼：\_\_\_\_\_

（本保證號碼即為本案專屬帳號之末九碼）

中 華 民 國

年

月

日

僑韻建築經理公司不動產交易管理部，電話：02-2627-1926 分機：61

中國信託商業銀行 法金客服專線，電話：0800-017-688

電腦線上查詢網址：[//www.chaofu.com.tw](http://www.chaofu.com.tw)或[//www.僑韻.tw](http://www.僑韻.tw) 20100811

請檢查相關契約確實載明仲介品牌及店名

附件五 履約保證專用之不動產買賣契約書

20101018  
【履約保證專用】

登錄編號/CC 063704

不動產買賣契約書

立契約書人 買方：\_\_\_\_\_ (以下簡稱<sup>甲</sup>方)，茲乙方將後開不動產出售與  
賣方：\_\_\_\_\_ <sup>乙</sup>

甲方，雙方協議訂立條款如後，以資共同遵守：

第一條：不動產標示及買賣權利範圍（以下簡稱買賣標的，標示記載如有不符或未詳盡，以地政機關登記簿謄本為準。）

一、土地標示

土地座落					地目	使用分區	面積			權利範圍	備註
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			公畝	平方公尺	平方公寸		

二、建物標示

建物門牌：							
建號				建號			
主要用途		式樣		主要用途		式樣	
樓房層數		建築材料		樓房層數		建築材料	
主建物		附屬建物		主建物		附屬建物	
層數	面積(m <sup>2</sup> )	用途	面積(m <sup>2</sup> )	層數	面積(m <sup>2</sup> )	用途	面積(m <sup>2</sup> )
合計		合計		合計		合計	
權利範圍				權利範圍			
共同使用		面積(m <sup>2</sup> )		共同使用		面積(m <sup>2</sup> )	
部份建號		權利範圍		部份建號		權利範圍	

三、停車空間：本約買賣標的包括  地上  地下第\_\_層停車位 ( 平面式  機械式\_\_層)。

車道 ( 坡道式  升降式) 其產權及使用規定如下：

產權登記： <input type="checkbox"/> 有建物產權 <input type="checkbox"/> 無建物產權	產權狀況： <input type="checkbox"/> 獨立權狀 <input type="checkbox"/> 持分併入公共設施 使用狀況： <input type="checkbox"/> 固定位置使用 <input type="checkbox"/> 有停位但非固定位置 <input type="checkbox"/> 需定期抽籤 <input type="checkbox"/> 不一定有停位先到先停 <input type="checkbox"/> 需承租 <input type="checkbox"/> 其他
車位編號： <input type="checkbox"/> 有車位編號，目前車位編號：_____。 <input type="checkbox"/> 無車位編號 (有關停車位之使用狀態乙方無分管契約或其他足資證明文件，但雙方已經現場向管委會或住戶等相關人員確認位置及使用約定無誤。)	

第二條：增建或占用部分

買賣標的現狀另有增建或占用部分，依現行法令無法登記，其權利義務業經雙方約定如下：

一、增建或占用範圍：地下室 壹樓空地 平台 頂樓 露台 夾層 防火巷  
天井 其他\_\_\_\_\_

二、買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分（含經主關機關列管在案備查者），乙方應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆除）者，甲乙雙方同意應按估價師事務所就拆除部份辦理鑑價，減少買賣價金；若在交屋後被通知須拆除（或被拆除）者，則由甲方承擔風險。若乙方於交屋前已收受主管機關之查報、拆除通知而未告知者，乙方除須按上述鑑價原則減少價金外，亦須負擔鑑價費用及損害賠償。

第三條：甲方於簽訂本約前確已至買賣標的所在地現場詳細檢視，並充分瞭解不動產經紀業所提供之產調資料。買賣標的及增建部分如有出租，雙方約定：權利義務同移轉 騰空交屋。

第四條：辦理不動產買賣價金履約保證

一、雙方就本約不動產買賣共同委任僑馥建築經理股份有限公司（本約簡稱僑馥建經）辦理買賣價金履約保證及由僑馥建經將價金信託存於中國信託商業銀行名下信託專戶之交易管理暨認證事宜。雙方已充分閱覽並於本約簽訂之同時共同簽立「不動產買賣價金履約保證申請書」（以下簡稱申請書）並收執「不動產買賣價金履約保證證書」（以下簡稱保證書）。

二、保證生效與否及相關約定，概以本約、「申請書」及「保證書」內容為依據。

三、本約各期買賣價金應依約存匯入以下帳戶

銀行別：中國信託商業銀行敦南分行 存款種類：活期存款

戶名：僑馥建築經理股份有限公司不動產價金履約保證專戶

專屬帳號：81861 \_\_\_\_\_（末九碼即為本案保證號碼）

各期價金存匯入後，由中國信託銀行及時轉入「中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶」以完成信託。以上為保障交易管理安全開設之連結帳戶合稱不動產交易安全專戶（以下簡稱專戶）。

四、由僑馥建經認證雙方權利義務履行之結果，並依據雙方所簽署相關契約之約定辦理價金給付或返還之作業。

第五條：買賣價金之給付與收受

一、本約買賣標的總價款（乙方係公司行號者含營業稅）：

新台幣 \_\_\_\_\_ 元整

二、付款方式如下：

付款方式	金額	繳款時間及說明
第一期款 (簽約款)	新台幣：  元整	(1)簽約時甲方應給付第一期款〔含定金〕。 (2)本期款項應全數存匯入專戶。 (3)乙方應交付所有權狀正本。

第二期款 (備證用印款)	新台幣：  元整	(1)乙方應於 年 月 日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約代書收執，以便辦理產權移轉登記作業。 (2)甲方最遲應於前開日期將第二期款存匯入專戶。
第三期款 (完稅款)	新台幣：  元整	(1)稅單核發後五日內甲方應將第三期款存匯入專戶。 (2)若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應依本約第六條第四、五款之規定開立擔保尾款之本票及配合特約代書至申貸金融機構完成對保借款指定撥款手續。 (3)若甲方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應將第四期款(尚未給付之全部價款)併同第三期款存匯入專戶，不得保留任何價款於過戶後給付。 (4)若於辦理對保借款時或特約代書辦理繳稅前已確認甲方之貸款總額少於尾款者，甲方應於給付第三期款之同時或於通知期限前將差額存匯入專戶。
第四期款 (尾款)	新台幣：  元整	(1)若甲方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於給付第三期款之同時一併將尾款存匯入專戶。 (2)若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，甲方應於貸款核撥之當日(如因撥貸機構作業遲延，應於次一個金融營業日)將核貸之款項轉存匯入專戶(若有須代清償乙方之債務者，就代清償後之餘額屬買賣價款之部分亦同)。 (3)甲方未完成前款(2)至(4)之義務，或本款(1)所約定之尾款或差額未依約存匯入專戶，雙方同意特約代書不辦理繳稅及產權移轉登記手續。 (4)產權移轉登記完成後因故發生金融機構核撥甲方之貸款不足支付尾款時，其差額應由甲方以現金於點交期限前或乙方通知期限內一次補足入專戶。

三、甲方若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按遲延價金萬分之五計算違約金給付乙方。若甲方逾十日仍未配合給付該遲延價金，再經乙方定期間催告仍不履行時，乙方有權解除本約。

四、除係代繳稅款、支付仲介服務報酬、代清償乙方債務及經甲乙雙方書面同意(甲方同意乙方動支之款項不在僑馥建經保證範圍內)以外，乙方不得要求自專戶內支配任何款項。

#### 第六條：產權移轉及貸款作業

- 一、買賣標的之產權移轉登記、抵押權之塗銷或設定作業，經甲、乙雙方同意共同授權僑馥建經指定之 地政士(本約稱特約代書)依本約之約定辦理之。特約代書就本款事務之實際作業得使第三人代為處理，惟仍應承擔本款事務之全部責任。
- 二、乙方應依約交付所有權狀正本(於簽約時)、印鑑證明、戶籍資料、稅單等產權移轉所需文件予特約代書。雙方應配合完成不動產所有權移轉之書表用印。自文件交付日起至買賣合約完成(或解除)日止，非經甲乙雙方同意，任一方均不得向特約地政士要求取回文件、終止委託或直接向有關機關申請案件撤銷，違者對特約地政士不

生效力。雙方同意授權特約代書使用當事人交付之印章蓋妥撤銷買賣申報及代繳稅款及回復產權之用印書類。日後如需乙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補換證件等時，乙方應無條件即時交付，不得藉故拖延拒絕或要求任何補償行為，否則所生之損害概由乙方負擔之。雙方同意由特約代書依法依約依例辦理繳稅，不得另主張繳稅日期。

- 三、買賣標的產權移轉登記之名義人得由甲方指定，但甲方所指定之權利登記名義人應與甲方就本約共負連帶債務責任。登記名義人應於辦理用印手續時確認之，若有因甲方於用印後要求變更導致產權移轉作業遲延之損失或稅捐、費用增加者，概由甲方負擔之。
- 四、若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，最遲應於繳稅前，與登記名義人共同開具與尾款(甲方尚未存匯入專戶之餘款)同額之本票(以乙方為受款人)作為給付尾款之擔保，該本票由特約代書收執交付僑馥建經保管，於尾款存匯入專戶後或辦理房地點交結清付款時返還甲方。若甲方未依約給付尾款，經乙方催告仍未履行，該本票得由僑馥建經交付乙方執行權利。
- 五、甲方如須以買賣標的向金融機構申辦之貸款支付尾款時，應於完稅前確認貸款額度及辦妥相關之對保及指定撥款手續，並同意產權移轉與抵押權設定應同時辦理。甲方並應配合辦理貸款存匯入專戶所必須之保全手續(諸如:簽署撥款同意書同意金融機構將核貸金額撥入專戶，協同特約代書至銀行辦理取款手續、於對保後將存摺及取款書蓋妥印鑑章交付特約代書保管等作業模式)。
- 六、本約簽訂後，甲方若遲延或拒絕給付價款、不依約開具擔保尾款之本票、怠於辦理對保借款手續、借款資格不符合之情事，於甲方依約履行或補正前，應停止辦理繳稅、產權移轉登記等作業。乙方若就買賣標的所設定或負擔之債務未確定可行之清償方式者，亦同。
- 七、本約辦理繳稅手續、產權移轉登記送件前，乙方若有發生本約第七條第一、二款之情事者，應即停止繳稅、產權移轉登記等作業。若逾十五日仍未配合排除清理，並經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。
- 八、乙方就買賣標的已設定抵押權或有其他債務負擔者，應協助特約代書或僑馥建經查詢及確認有關之債務明細，並配合於債務受償二日內提供清償證明文件。
- 九、乙方就買賣標的所設定或負擔之債務，若須以甲方所給付之價金或甲方向金融機構所申辦之貸款配合清償者，應於完成產權移轉登記後辦理，否則概由乙方於完稅前自行理清。

#### 第七條：擔保責任

- 一、乙方保證產權清楚，無他人主張所有權、優先承買權、使用權、界址糾紛、占有等權利糾紛或一物數賣之情事。
- 二、本約簽訂後，乙方不得就買賣標的增加借貸或提供設定抵押權、出租、出典、讓售、擔保等情事或其他擴張信用之行為。
- 三、若因故甲方申貸之金融機構未將核貸款項匯入專戶而存入甲方指示之帳戶，甲方應立即配合將該款項存匯入專戶，不得藉故拒絕或拖延。

## 第八條：氬離子及輻射檢測約定

- 一、氬離子含量檢測約定：本約簽訂後，甲方得請求乙方配合辦理房屋混凝土氬離子含量檢測，並由雙方協議共同指定合格檢測廠商，檢測點以主建物之樑、柱、或剪力牆等三處取樣，如三處樣本檢測結果之平均值符合約定解約條件，即建物建築完成日期在民國87年6月25日(含)當日以前者，約定標準為每立方公尺0.6公斤(不含)以上；如為前述日期以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤(不含)以上，除甲、乙雙方另有約定外，甲方得主張解除本約，並由僑馥建經認證後執行專戶價金之撥付作業。
- 二、放射性污染檢測約定：本約簽訂後，甲方得委請雙方皆認可之合格檢測廠商對本標的進行放射性污染檢測作業，其檢測結果若建築物輻射表面劑量高於背景值時，除甲、乙雙方另有約定外，甲方得主張解除本約，並由僑馥建經認證後執行專戶價金之撥付作業。
- 三、上述一、二之檢測費用及回復原狀之費用應於檢測前由雙方議定負擔之方式。檢測報告完成前，本買賣標的暫停辦理產權移轉登記程序。且無論甲方有無辦理氬離子含量檢測或放射性污染檢測，乙方均應依民法負瑕疵擔保責任。
- 四、本條所指建築完成日期如無法確認時，雙方同意概以建物騰本第一次登記日期為準。

## 第九條：稅費負擔

- 一、除本約有特別約定以外，房屋稅、地價稅、水電費、瓦斯、電話及管理費等費用，於「點交日」前由乙方負責繳納，「點交日」後由甲方負責繳納，其餘未約定之費用依法令規定，法令未規定者，由買賣雙方平均負擔。房屋契稅由甲方負擔。土地增值稅由乙方負擔，並依\_\_\_\_\_稅率申報繳納，如乙方依自用稅率申報，但其出售之土地不符自用住宅用地規定時，乙方同意依一般稅率繳納。
- 二、增值稅及其他移轉前須繳納之相關稅費由甲方代繳納，並得由專戶中撥付代繳（若本約之解除係非可歸責於甲方且增值稅得退還時，該退還之稅款歸屬於甲方；依法不得退還之相關稅費，則由甲方向乙方追索），契稅得由甲方先行存匯入專戶以配合特約代書繳納稅款之作業。
- 三、本約雙方同意「土地」按本約簽訂日當年度之公告現值申報增值稅，「房屋」由主管機關按最近一期評定現值報繳契稅。
- 四、產權移轉時，雙方所需負擔之各項費用。  
 甲方：契稅 登記規費 設定規費 公證或監證費 印花稅 代書業務執行費用  
保證費用 簽約費 其他  
 乙方：土地增值稅 登記規費 印花稅 代書業務執行費用 保證費用  
簽約費 其他
- 五、申辦履約保證之費用以本約買賣總價款萬分之六計算，由雙方平均負擔之。
- 六、產權移轉登記日前工程受益費如有已開徵未繳納者歸乙方負責，如有未開徵，但已通知將徵收工程受益費時，為配合產權移轉手續，甲方應出具工程受益費續繳同意書交付特約代書，以便辦理產權登記之用，日後徵收時由甲方負責繳納。
- 七、本條約定之稅費若由甲方或乙方自行繳納(不由專戶中撥付)，應於特約代書通知期限內繳納，並將納訖收據交由特約代書辦理產權移轉登記，不得藉故拖延，若因一方拖延而造成對方損害，應負損害賠償責任。
- 八、本條所定稅捐或費用如係乙方應負擔而無故拒絕繳納者，得由甲方墊付，並於點交結算後由僑馥建經自應給付乙方之買賣價金內扣除返還甲方。

## 第十條：買賣標的點交

- 一、除有特別約定以外，甲方依約完成價金給付，且本約買賣標的完成產權移轉登記、點交手續無誤後，即由僑馥建經將乙方應收之買賣價金餘款結算後匯入乙方指定之帳戶。
- 二、雙方應於辦理買賣標的點交時個別簽立「不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認書」，乙方應將買賣標的騰空(雙方另有約定者除外)現場點交與甲方，點交時如有未搬離之物件，應視同廢棄物處理，處理費用由乙方負擔。
- 三、如有使用現況之住戶規約、分管協議、大樓管理辦法、停車位使用辦法等文件，點交時乙方應一併交付甲方，甲方應繼受相關之權利義務。

- 四、點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準。
- 五、除另有特別約定以外，本約買賣標的未點交前，其室內外門窗廚廁（含鐵窗、鐵門）、共同使用之定著物及點交前已增建部分，乙方自本約簽訂日起不得任意拆卸破壞，應依原狀點交與甲方，現有附屬水電、瓦斯、衛生設備亦應恢復或保持常使用。如有毀壞、被人侵占等情事，乙方應負責排除或修復，俾使甲方完整取得。
- 六、本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日）同時甲方應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之五計付違約金賠償甲方，如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。
- 七、乙方依法對甲方負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義務（但乙方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，應由乙方另以書面通知甲方始生效力），並由僑建經將專戶價金餘款依約給付乙方。
- 八、經甲乙雙方同意提前辦理點交或借屋裝修（應另定書面協議）者，買賣標的之利益危險自標的物交付時起由甲方承受負擔，乙方就買賣價金之收受仍依本約之約定辦理。
- 九、點交時若乙方就買賣標的尚有管理費、維修費、違約金等任何應負擔款項與第三人未結清者，該款項應由專戶中扣抵。若乙方對該款項之支付有爭議時，應保留該款項不得取回，待爭議理清時依約處理之，雙方亦不得藉此妨礙房地點交之權利義務。

#### 第十一條：違約、解除契約暨賠償責任

- 一、除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑建經進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑建經執行專戶價金之撥付作業。
- 二、本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約後，應負擔乙方所受損害賠償，並應於僑建經最終催告期限內起訴，否則於期限屆至後，除雙方另有約定外，僑建經即依約將甲方已支付之價金扣除已給付之餘額作為懲罰性違約金給付乙方，若甲方對違約金數額有異議時，甲方依法所有違約金酌減之權利僅得對乙方為請求，不得對僑建經作主張。
- 三、本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。
- 四、買賣標的因不可歸責於任一方之天災事故致給付不能、嚴重毀損不堪修復時，雙方同意解除本約，乙方應將已支配(包括受代清償之款項)之價金回補存匯入專戶，經僑建經完成價金之返還後，雙方不得向他方請求任何損害賠償或違約金。
- 五、本約簽訂後，若係違約情事致解除本約、或合意解除本約、或終止買賣價金履約保證之委任、或經僑建經終止保證關係時，即由僑建經依申請書之規定於認證後將專戶價金結算相關費用後之餘額返還甲方或交付乙方沒收。
- 六、雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院裁判，確定判決前雙方同意僑建經應停止專戶價金之撥付，前開爭議經判決確定後，僑建經始依確定之結果執行專戶價金之撥付。若雙方無法合意解決且皆怠於訴諸司法途徑並屆本約所定期限或條件時，則僑建經概依本約約定逕行認證違約責任之歸屬並據以執行專戶價金之撥付，但若爭議所繫屬之情事無本約約定之適用、無相關法令之依據、無交易習慣之循例可供認證、無事實之證據(或鑑定)可供認證，則僑建經得暫停專戶價金之撥付，直至雙方理清為止。

第十二條：特別約定

- 一、除甲乙雙方與經紀業有書面禁止之約定外，即同意僑馥建經得於本約簽訂後依乙方與經紀業間之委託銷售契約等相關文件將乙方應給付之仲介服務報酬自專戶內撥付予經紀業。
- 二、若當事人對仲介服務報酬有爭議時，除能提出明確之事證或於僑馥建經最終催告期限內起訴而暫停撥付外，否則僑馥建經得撥付上開款項。
- 三、買賣標的若有非屬房地結合體之土地，應於繳稅前完成土地鑑界作業，鑑界規費由乙方負擔。土地鑑界結果若與買賣約定或權利登記內容不符者，雙方同意以本約土地總價款換算單位土地面積之單價計算找補，或另行協商解決。
- 四、乙方已明確告知，買賣標的主附屬建物及依法約定專用之部分並無凶殺或自殺致死之情事發生，甲方確已知悉，嗣後若發現乙方所言不實，乙方仍應負法律上之責任，甲方並得解除本約。
- 五、本約各項條款所定之天數，雙方同意概以日曆天計算。
- 六、本約如有附件(例如：依法由乙方簽具之房屋現況說明書)亦視同本約之一部分。本約約定事項之效力及於雙方之受讓人、繼承人、典權人、管理人或承租人。
- 七、雙方相互間所為之洽商，徵詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本約所載之連絡地址為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，概以郵遞日視為送達生效日。
- 八、本約如有爭議致涉訟時，雙方合意以買賣標的所在地之法院為第一審管轄法院。本約縱經解除亦不影響本條款之適用。
- 九、甲乙雙方同意委由僑馥建經辦理買賣價金履約保證，並於簽立本買賣契約之同時，簽立不動產買賣價金履約保證申請書，買賣價金履約保證等相關事宜悉依申請書之約定辦理。

第十三條：契約分存

本約正本壹式肆份，由甲乙雙方、特約代書（或經紀業）及僑馥建經各執壹份存憑。

第十四條：乙方願意附贈甲方之設備項目（以簽約現況為主），如需辦理過戶該費用由甲方負擔。

- |                               |                              |                               |                               |                               |   |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> 燈飾   | <input type="checkbox"/> 床組  | <input type="checkbox"/> 梳妝台  | <input type="checkbox"/> 熱水器  | <input type="checkbox"/> 電話   | 線 |
| <input type="checkbox"/> 洗衣機  | <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 | <input type="checkbox"/> 沙發   | 組 <input type="checkbox"/> 冷氣 | 台 <input type="checkbox"/> 衣櫥 |   |
| <input type="checkbox"/> 電視機  | <input type="checkbox"/> 電冰箱 | <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 | <input type="checkbox"/> 壁櫥   | <input type="checkbox"/> 其他   |   |
| <input type="checkbox"/> 抽油煙機 | <input type="checkbox"/> 吊廚  | <input type="checkbox"/> 洗濯台  | <input type="checkbox"/> 調理台  |                               |   |

第十五條：其他約定事項（本條款之文字記載應經甲乙雙方用印或簽名確認）

---



---



---

### 價金給付備忘錄

款別	繳款日期	支付價金種類	甲方繳款金額	價金解繳人 (簽名或蓋章)	備註
	年 月 日	<input type="checkbox"/> 現金	元整		<input type="checkbox"/> 本款項已由甲方存匯入專戶。
		<input type="checkbox"/> 支票	元整		<input type="checkbox"/> 本款項確由甲方支付，並交由左列價金解繳人負責存匯入專戶。

附件六 不動產買賣價金信託專戶收支明細 (買賣雙方)

不動產價金信託專戶收支明細 (買賣雙方)

買受人名稱：張三 統一編號：A100000000 保證書編號：000001  
 出賣人名稱：李四 統一編號：B100000000 保證書編號：000001  
 買賣標的：土地部份：忠義段三小段 001 地號持分：100/10000 建物部份：建號：001 門牌：凱達格蘭大道 1 號  
 保證單位：僑護建築經理股份有限公司 申請書編號：A00001  
 仲介公司：大大不動產 加盟店 買賣契約書編號：A0001  
 買賣價金總額：5,000,000 元 出賣人先行收受之金額：250,000 元  
 信託專戶帳號：00800194100008 仲介公司先行收受之服務費：0 元  
 台北第一信用合作社貸款額度：3,100,000 元 前順位代償金額：2,109,865 元  
 特約地政士：王二

買賣價金收支明細一覽表

單位：新台幣元

日期時間	摘要	支出	收入	結存	備註
87/11/24	簽約用印款		610,000	610,000	
87/12/14	完稅款		900,000	1,510,000	
87/12/15	扣繳稅款	111,680		1,398,320	
87/12/29	尾款		990,135	2,388,455	買方貸款代償後餘額
	合計	111,680	2,501,959	2,390,279	

結清撥付款項明細：

摘要	金額	備註
出賣人應收款項總額	2,390,279	即為總價款加應收之利息總額後扣除依約定應給付之稅費
應付仲介公司仲介服務費	60,000	出賣人應付仲介服務費尾款
應付跨行匯款手續費	40	200 萬元以下以 30 元計，每增加 100 萬元加收 10 元
出賣人實收金額	2,330,329	實際匯入出賣人指定帳戶之金額

其他說明：

一、出賣人實收款項之計算式：

收入總額－土地增值稅額－償還前順位借款－應付仲介服務費－約定由專戶內扣繳之其他費用＝出賣人實收金額

二、出賣人指定收受價金之帳戶：解匯行：世華銀行民權分行 帳號：00000000000000  
 戶名：張三

三、買受人指定收受價金之帳戶：解匯行：玉山銀行天母分行 帳號：00000000000000  
 戶名：李四

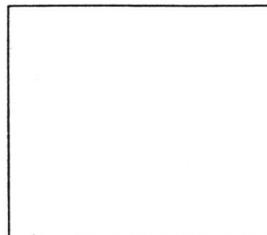
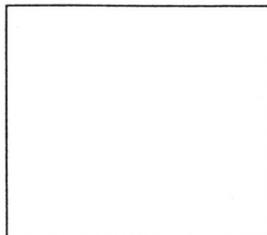
四、仲介公司指定收受仲介服務費之帳戶：解匯行：華僑銀行營業部 帳號：BBBBBBBBBBBBBB  
 戶名：財大仲介股份有限公司

五、本明細表應有僑護建築經理股份有限公司認證印鑑及負責主管之簽名用印。

本明細表內容除簽印欄以外全係電腦統計列印完成，如有任何疑問，請電洽僑護建築經理公司不動產交易管理部。(電話：02-26271926 傳真：02-26595715)

僑護建經簽印欄：

年 月 日



附件七 不動產買賣價金信託專戶收支明細 (仲介公司)

不動產買賣價金信託專戶收支明細 (仲介公司)

買受人名稱：張三 統一編號：A100000000 保證書編號：000001  
 出賣人名稱：李四 統一編號：B100000000 保證書編號：000001  
 買賣標的：土地部份：忠義段三小段 001 地號持分：100/10000 建物部份：建號：001 門牌：凱達格蘭大道 1 號  
 保證單位：僑建建築經理股份有限公司 申請書編號：A00001  
 仲介單位：大大不動產 加盟店 買賣契約書編號：A0001  
 買賣價金總額：5,000,000 元 出賣人先行收受之金額：250,000 元  
 信託專戶帳號：00800194100008 仲介公司先行收受之服務費：0 元  
 台北第一信用合作社貸款額度：3,100,000 元 前順位代償金額：2,109,865 元  
 特約地政士：王二

買賣價金收支明細一覽表 單位：新台幣元

日期時間	摘要	支出	收入	結存	備註
87/11/24	簽約用印款		610,000	610,000	
87/12/14	完稅款		900,000	1,510,000	
87/12/15	扣繳稅款	111,680		1,398,320	
87/12/29	尾款		990,135	2,388,455	買方貸款代償後餘額
	合計	111,680	2,501,959	2,390,279	

結清撥付款項明細：

摘要	金額	備註
仲介公司應收仲介服務費	60,000	出賣人應付服務費尾款
仲介公司應付銀行保證費	3,000	依總價萬分之陸
仲介公司實收金額	57,000	實際匯入仲介公司屋指定帳戶之金額

其他說明：

一、出賣人實收款項之計算式：

收入總額－土地增值稅額－償還前順位借款－應付仲介服務費－約定由專戶內扣繳之其他費用＝出賣人實收金額

二、出賣人指定收受價金之帳戶：解匯行：世華銀行民權分行 帳號：00000000000000

戶名：張三

三、買受人指定收受價金之帳戶：解匯行：玉山銀行天母分行 帳號：00000000000000

戶名：李四

四、仲介公司指定收受仲介服務費之帳戶：解匯行：華僑銀行營業部 帳號：BBBBBBBBBBBBBB

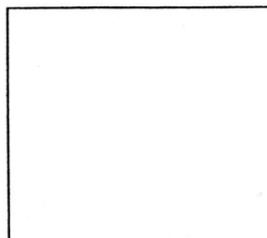
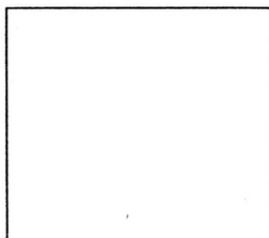
戶名：財大仲介有限公司

五、本明細表應有僑建建築經理股份有限公司認證印鑑及負責主管之簽印。

本明細表內容除簽印欄以外全係電腦統計列印完成，如有任何疑問，請電洽僑建建築經理公司不動產交易管理部。(電話：02-26271926 傳真：02-26595715)

僑建經簽印欄：

年 月 日





附件九 公證費用表

法律行為或涉及私權事實標的金額、價額或請求公、認證事由	費用				
	公證			認證	
	作成中文公證書	公證書並載明逕受強制執行	作成外文、中外文對照公證書	認證中文文書	認證文書翻譯本、外文、中外文對照文書
20 萬元以下	1,000	1,500	1,500	500	750
逾 20 萬元—50 萬元	2,000	3,000	3,000	1,000	1,500
逾 50 萬元—100 萬元	3,000	4,500	4,500	1,500	2,250
逾 100 萬元—200 萬元	4,000	6,000	6,000	2,000	3,000
逾 200 萬元—500 萬元	5,000	7,500	7,500	2,500	3,750
逾 500 萬元—1,000 萬元	6,000	9,000	9,000	3,000	4,500
逾 1,000 萬元—2,000 萬元	8,000	12,000	12,000	4,000	6,000
逾 2,000 萬元—3,000 萬元	10,000	15,000	15,000	5,000	7,500
逾 3,000 萬元—4,000 萬元	12,000	18,000	18,000	6,000	9,000
逾 4,000 萬元—5,000 萬元	14,000	21,000	21,000	7,000	10,500
逾 5,000 萬元—6,000 萬元	15,000	22,500	22,500	7,500	11,250
逾 6,000 萬元—7,000 萬元	16,000	24,000	24,000	8,000	12,000
逾 7,000 萬元—8,000 萬元	17,000	25,500	25,500	8,500	12,750
逾 8,000 萬元—9,000 萬元	18,000	27,000	27,000	9,000	13,500
逾 9,000 萬元—1 億元	19,000	28,500	28,500	9,500	14,250
逾 1 億元—11,000 萬元	20,000	30,000	30,000	10,000	15,000
逾 11,000 萬元—12,000 萬元	21,000	31,500	31,000	10,500	15,750
逾 12,000 萬元—13,000 萬元	22,000	33,000	32,000	11,000	16,500
逾 13,000 萬元—14,000 萬元	23,000	34,500	33,000	11,500	17,250
逾 14,000 萬元—15,000 萬元	24,000	36,000	34,000	12,000	18,000
逾 15,000 萬元—16,000 萬元	25,000	37,500	35,000	12,500	18,750
逾 16,000 萬元—17,000 萬元	26,000	39,000	36,000	13,000	19,500
逾 17,000 萬元—18,000 萬元	27,000	40,500	37,000	13,500	20,250
逾 18,000 萬元—19,000 萬元	28,000	42,000	38,000	14,000	21,000
逾 19,000 萬元—億元 以下類推	29,000	43,500	39,000	14,500	21,750