

預售屋履保 5 保庇

買屋更安心

超完整懶人包

點亮履保燈



履約擔保 是什麼？



「履約擔保」是為維護購買預售屋消費者權益，所創造的保障措施，用以下二種方式，確保預售價金專款專用、預售屋依契約約定施工和交屋。

錢不亂用 —— 有 3 種

不動產開發信託 價金返還之保證
價金信託

將預售屋買方所繳預售屋價款交由第三方機構保管，確認價款按工程進度或契約內容專款專用，預防建商任意挪用資金，提升消費權益保障。

房可續建 —— 有 2 種

同業連帶擔保
公會辦理連帶保證協定

透過「第三方保證人」來做預售屋完工擔保，提供預售屋無法依約定完工時續建機制。



履約擔保 有幾種？

內政部公布之「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」中提供有5種履約擔保機制，建商至少需使用1種履約擔保機制。



預售屋契約未提
供履約擔保怎麼辦？



契約未載明履約擔保機制，則違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，可立即向地方主管機關反映，要求業者改正及裁罰。



擔保機制

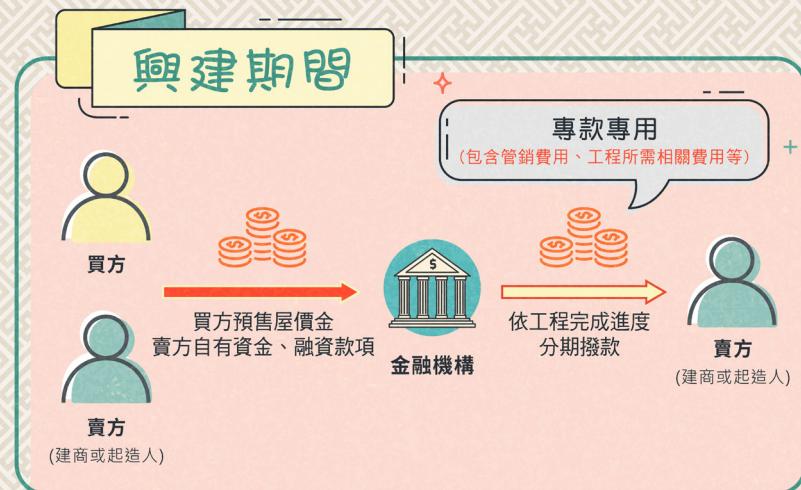
保底 1

不動產開發信託

由金融機構管理買方所繳價金，確保價金按工程進度專款專用。

※ 買方價金包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款

興建期間



無法依約完工時



※ 簽約前可向業者確認是否有續建機制，並提供文件。

擔保機制

保底 2

價金信託

由金融機構管理預售屋買方價金，確保價金按工程進度專款專用。

※ 買方價金包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款。

興建期間

專款專用
(工程所需相關費用)



買方預售屋價金



金融機構

依工程完成進度
分期撥款



賣方
(建商或起造人)

無法依約完互時



金融機構



剩餘款項
依繳款比例返還買方



買方

擔保機制

保庇 3

價金返還之保證

由金融機構管理預售屋買方價金，須於完工交屋、產權過戶完成後，才將價款撥付賣方。

※ 買方價金包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款。

興建期間

專款專用
(完工交屋一次撥款)



無法依約完互時



擔保機制

保庇 4

同業連帶擔保

由賣方與同業同級公司互相連帶擔保。如賣方未依約定完工，買方可持買賣契約及連帶擔保文件，向擔保公司請求完成建案並交屋。

興建期間

買方

賣方
(建商或起造人)

預售屋價金

無信託或
履約專戶



無法依約完工時

買方

同級同業公司
續建完工

買賣契約 + 擔保文件



依工程進度
將預售屋價金
繳交予擔保之公司

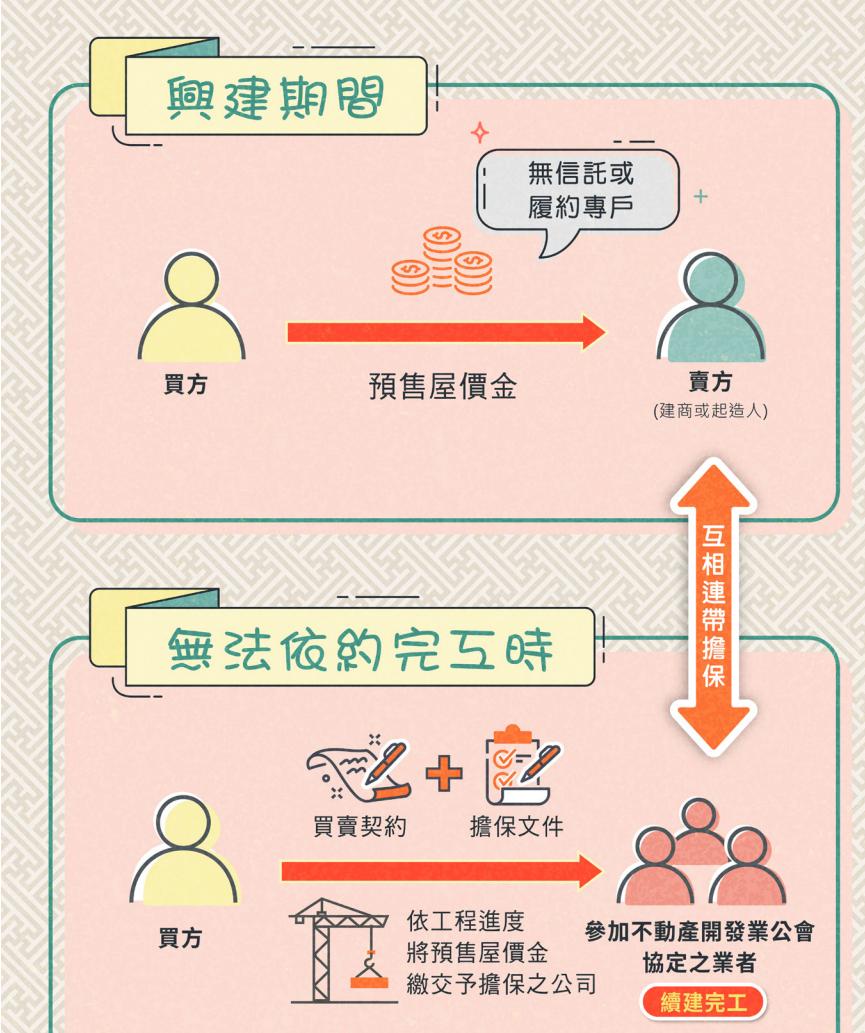
互相連帶擔保

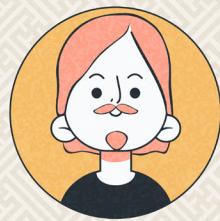
擔保機制

保庇 5

公會辦理 連帶保證協定

預售建案加入全國或各縣市不動產開發業公會之連帶保證協定。如賣方未依約定完工，買方可持買賣契約及加入同業聯合連帶保證協定文件，請求完成建案並交屋。





決定權在賣方，故買方應留意各履約擔保機制特性，以維護自身權益。

履約保證	興建期間			無法依約完工時	
	價金交付對象	專款專用帳戶	預售屋價金可支出用途	預售屋價款返還	續建機制
不動產開發信託	金融機構	✓	工程款相關稅費管銷費用等	專戶內剩餘款項依比例返還	按契約約定是否提供
價金信託	金融機構	✓	工程款相關稅費等	專戶內剩餘款項依繳款比例返還	✗
價金返還之保證	金融機構	✓	產權過戶完成前不得動用	全額返還	✗
同業連帶擔保	賣方	✗	無限制	✗	買方可要求擔保公司續建完工
公會辦理連帶保證協定	賣方	✗	無限制	✗	買方可要求加入公會協定之公司續建完工



-
1. 以书面通知金融机构发生争议
2. 要求将所缴价金保留在信託專戶中
3. 纠纷解决前，金融机构将不予同意卖方申请动用款项
-

