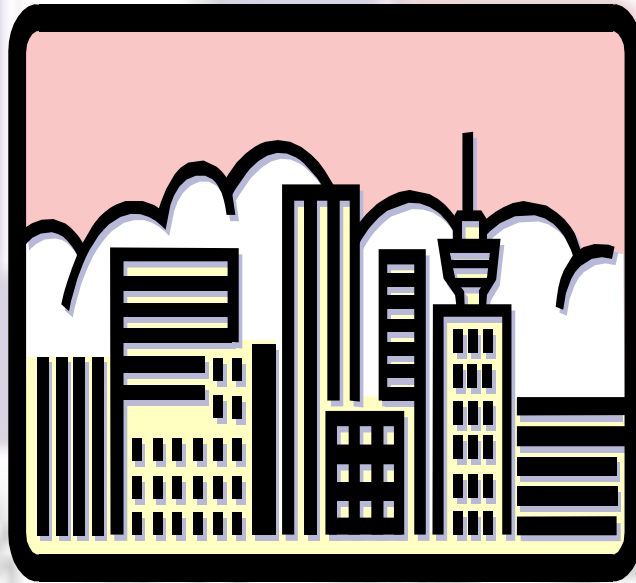


# 『不動產買賣價金安全信託』 業務說明



# 目錄

- 一、不動產交易買賣價金之平台
- 二、不動產買賣價金安全信託介紹
- 三、不動產買賣價金安全信託架構圖
- 四、本行不動產買賣價金安全信託專案特色
- 五、不動產買賣價金安全信託VS成屋履約保證
- 六、不動產買賣價金安全信託簽約流程
- 七、信託管理費收費標準〈依照不動產的成交價格〉
- 八、結論

聯邦銀行

# 一、不動產交易買賣價金之平台

2. 依信託本旨管理、  
運用信託財產

不動產買方



1. 將價金交付信託



受託人

3. 交屋完成後  
將價金扣除應  
納費用後交給  
賣方



不動產賣方

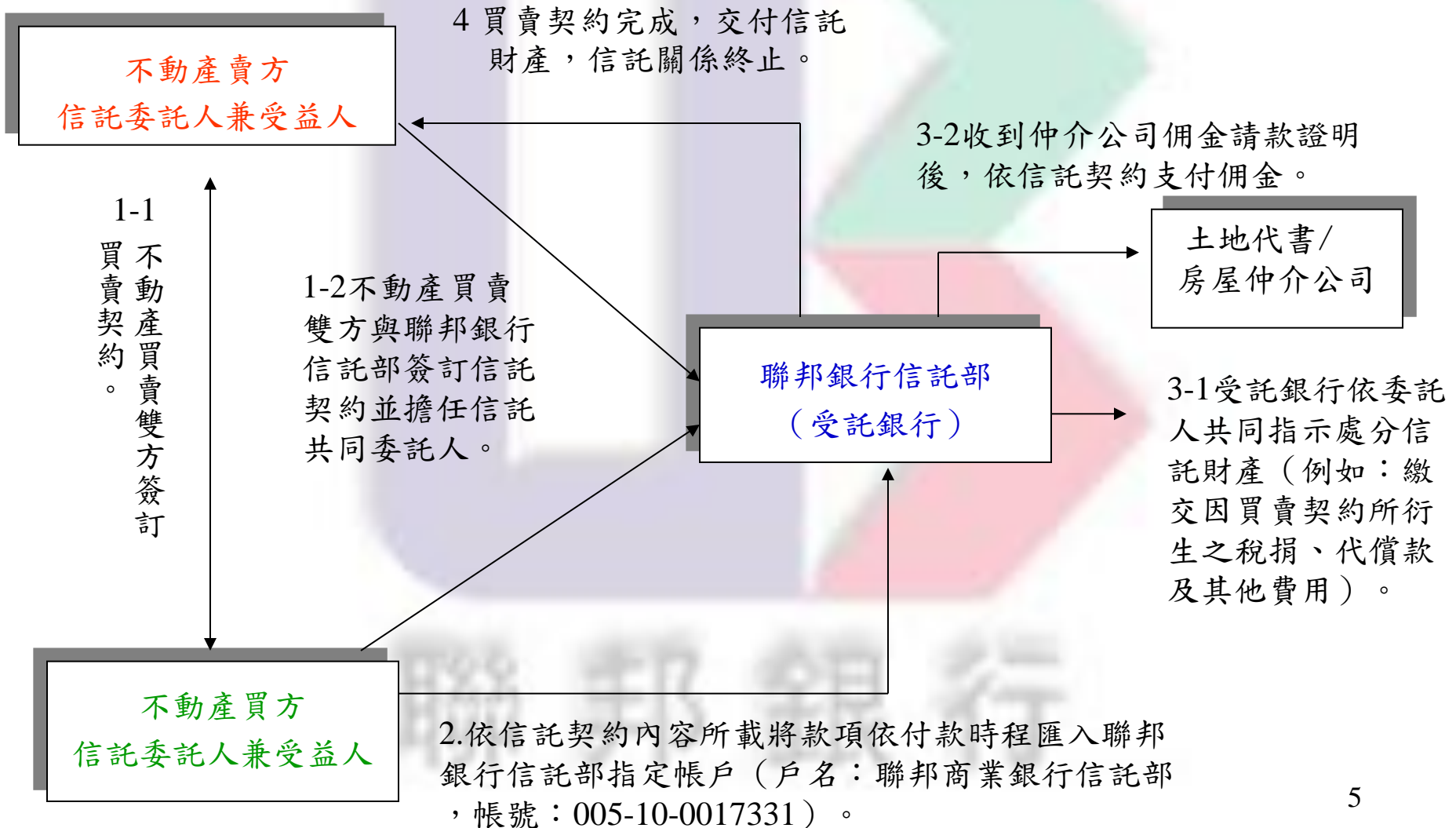


聯邦銀行

## 二、不動產買賣價金安全信託介紹

係以不動產買方及賣方共同擔任信託契約委託人(亦為受益人)，聯邦銀行信託部擔任受託人。買賣雙方約定於買賣契約完成前，買方依約將應交付之買賣價金存入受託人之信託財產專戶(即為信託財產)信託管理，信託期間，買賣雙方得共同指示受託銀行自信託財產支付相關費用(例如：因買賣契約所衍生之相關稅捐、賣方之貸款金額、仲介報酬或其他費用)，買賣契約完成後，買賣雙方共同指示受託人將信託財產交付歸屬權利人。

### 三、不動產買賣價金安全信託架構圖



## 四、本行不動產買賣價金安全信託專案特色

1. 交付信託機制，不動產交易有保障
2. 量身訂作信託契約，兼顧買賣雙方應有權益
3. 買賣交易類型、承作金額無限制
4. 信託委託人對象無限制
5. 資金存放銀行信託專戶有保障
6. 專戶內資金動支由信託委託人共同指示，資金安全無虞
7. 提供買賣契約相關費用支付功能
8. 公正專業第三人控管資金，不動產交易雙方高枕無憂
9. 信託契約簽約作業單純簡便

## 五、不動產買賣價金安全信託VS成屋履約保證

可承作金額	無限制	有限制 (視仲介/建經保證額度)
資金存放	信託專戶	仲介/建經公司履約專戶
專戶資金動支	買賣雙方共同指示	仲介/建經公司指示
客戶對象	無限制	限仲介公司客戶
契約彈性	可量身訂作	定型化契約
專戶計息	不計息	〈活期存款約0.2%〉
銀行片面解約	否	可
專戶所有權人	買賣雙方	仲介/建經公司

## 六、不動產買賣價金安全信託簽約流程

1. 應備文件：不動產買賣雙方身分證正反面影本、不動產買賣契約影本。
2. 簽訂不動產買賣契約同時簽訂信託契約(簽章與買賣契約一致)，買賣契約另須註明「買賣雙方合意承作聯邦銀行不動產買賣價金安全信託」等字樣。
3. 應詳實告知買賣雙方，信託契約係以首筆信託財產存入信託專戶及受託人完成用印時生效。
4. 將信託財產及不動產交易價格、信託財產管理及運用方式(第五條簽章處要另外蓋章)、信託管理費填載於信託契約。
5. 不動產買方依信託契約所載時程交付信託財產。
6. 信託期間依信託契約及委託人雙方共同之「信託指示書」給付因買賣契約衍生之相關稅捐及費用(例如：土地增值稅、地價稅、房屋稅、仲介費、代償金額、其他)。
7. 買賣契約完成，依信託指示書及信託財產報告書指示將信託財產交付歸屬權利人，信託關係終止。



## 七、信託管理費收費標準〈依照不動產的成交價格〉

不動產買賣契約價格	參佰伍拾萬元 以下	超過參佰伍拾萬元 至伍佰萬元	超過伍佰萬至 壹仟萬元	超過壹仟萬至 貳仟萬元	超過貳仟萬至 參仟萬元
信託管理費 收費金額 (新台幣)	<b>4,000</b>	<b>5,000</b>	<b>8,000</b>	<b>10,000</b>	<b>15,000</b>

不動產買賣金額超過新台幣參仟萬元以上者，報價以買賣價的萬分之四計收

## 八、結論

本項業務係由受託銀行提供不動產買賣雙方一個交易的信用平台功能，期望買賣價金在第三人公正的控管下，能使得交易更加順利地完成。近年來，不動產景氣復甦力道強勁，處處可見交頭熱絡之情形，希望各位先進能多向客戶介紹本項業務，共同為不動產市場的交易安全貢獻一份心力。

[聯邦銀行不動產買賣價金安全信託申請表下載](#)

聯邦銀行