

地政士運用價金信託
服務升級 客戶滿意

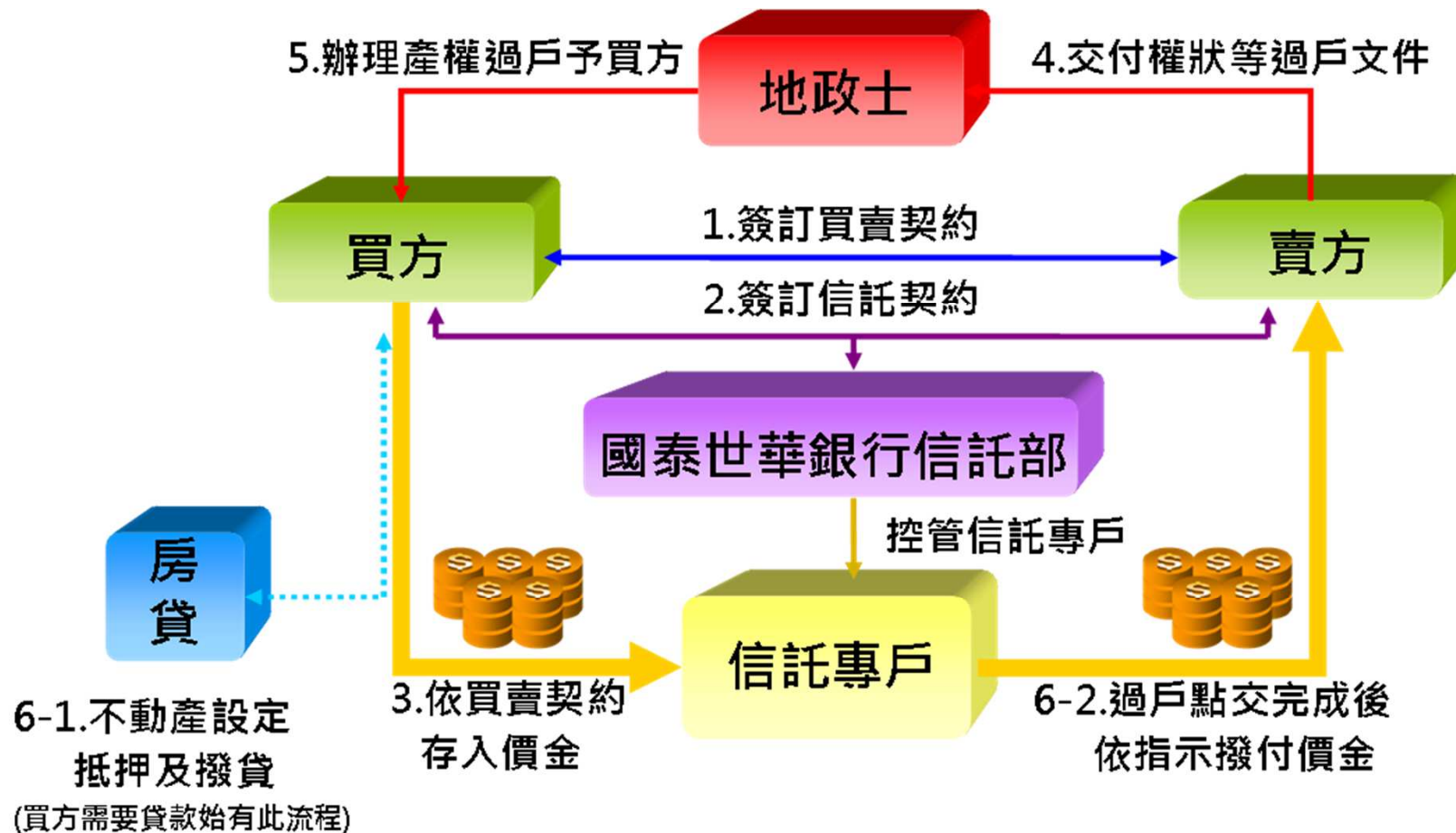


國泰世華銀行

Cathay United Bank

銀行不動產買賣價金信託服務介紹

價金放專戶 安心有保護



地政士運用價金信託之好處

專業為您 服務第一

- 1 樹立地政士專業形象與口碑
- 2 專款專用減少買賣交易糾紛
- 3 大幅減輕地政士作業負擔
- 4 銀行入款簡訊即時掌握案件進度



地政士運用價金信託之好處

樹立地政士 專業形象與口碑

- 搭配國內第一大民營銀行國泰世華銀行，為客戶提供完善交易安全平台，專業服務有口皆碑。

大幅減輕 地政士作業負擔

- 客戶可約定由信託專戶支付相關稅費，節省地政士的完稅作業時間，加速案件去化。

專款專用 減少買賣交易糾紛

- 買賣價金交由國泰世華銀行信託管理，依照信託契約約定或買賣雙方指示專款專用，大幅降低交易風險。

銀行入款簡訊 即時掌握案件進度

- 國泰世華銀行貼心提供客戶入款簡訊通知服務，客戶亦可約定副知承辦地政士，方便地政士掌握買賣案進度。

3

不動產買賣價金信託 V.S 成屋履約保證

| 比較項目\產品 | 不動產買賣價金信託 | 成屋履約保證 |
|------------------|-----------------|------------------|
| 銀行是否與買賣雙方直接有契約關係 | 是，契約對象為買賣當事人 | 否，由仲介/建經向銀行申請保證 |
| 帳戶歸屬 | 獨立買賣方信託財產專戶 | 仲介/建經公司 |
| 專戶資金動支 | 依買賣雙方共同指示 | 依仲介/建經公司指示 |
| 資金存放 | 信託財產專戶 | 履約保證專戶 |
| 產品屬性 | 信託 | 授信 |
| 契約彈性 | 標準化契約/亦可量身訂做 | 定型化契約 |
| 承作限制 | 不需銀行授信額度 | 以仲介/建經於銀行之保證額度為限 |
| 法律地位 | 信託契約之受託人-受信託法規範 | 保證函之保證人 |
| 專戶隔離效果 | 信託專戶資金不可強制執行 | 無隔離效果可強制執行 |

資料來源: 國泰世華銀行信託部分分析整理 4

價金信託申辦方式及應備文件

申辦方式

買賣雙方檢附買賣合約及證件
至國泰世華銀行全台各分行申辦



承辦行員說明信託契約流程
並給予專屬之14碼信託帳號



買賣方簽訂信託契約



信託部用印並寄送信託契約



完成信託簽約手續

應備文件

自然人

- 印章
- 身分證正影本
- 第二證件正本
- 不動產買賣契約書影本

法人

- 公司大小章、變更登記事項表
- 負責人(被授權人)身分證正影本及第二證件正本
- 董事會決議錄、法人授權書
- 法人戶最終實質受益人/高階管理人聲明書
- 不動產買賣契約書影本

5

附件一

坊間成屋履約保證多有誇大不實之疑慮

- 一般成屋履約保證多由仲介/建經公司於往來銀行開立履保專戶，僅就其授信額度內保證，其本質也只是價金之保管代付，買賣雙方並無運用決定權，必須依仲介/建經公司指示撥付價金，而價金信託則可依買賣雙方指示撥款，完全享有主導權。
- 『保證』一詞容易讓消費者產生『服務提供者或保證銀行將承擔買賣交易過程中產生的風險』的認知與期待；實際上，保證銀行並沒有代違約方向被保證人履行債務，再代被保證人向違約者求償的義務，因此容易讓消費者有被誤導之疑慮。
- 某房屋仲介公司曾因在廣告宣稱『成屋履約保證』、『銀行保證交易風險零風險』，因而被公平會以廣告不實罰款處分120萬(詳附件二)。
--資料來源:經濟日報/記者何蕙安/台北報導 2008.06.23

附件二

○○房屋廣告不實案 敗訴

經濟日報／記者何蕙安／台北報導 2008.06.23 03:47 am

○○房屋仲介公司因為在報紙、網路廣告宣稱「成屋履約保證」、「銀行保證交易風險零風險」，被公平會以廣告不實進行罰款，○○房屋不滿處分，但台北高等行政法院發現，消費者十分相信○○的廣告，已經嚴重影響不動產仲介市場，判決○○房屋敗訴，維持120萬元的罰款處分。

公平會接獲民眾與房仲業者檢舉，○○房屋在網站上的廣告宣稱「付款安全保障—成屋履約保證」、「由銀行出面保證買賣雙方產權／付款安全，真正將所有的風險歸零」，公平會調查實際交易結果，發現不但無法保證履約，也不是完全零風險，認定該廣告不實，96年4月開罰120萬元。

○○不滿，強調「代辦履約保證委任契約書」只是代辦一定事務的委任契約，並不用負保證責任，也不是保證契約，因此廣告沒有誇大不實。

合議庭認為，所謂的「保證」，不管是民法規定還是一般社會通念，都是指「保證人代他人負起債務或責任」的意思，既然○○房屋打出「成屋履約保證」、「風險歸零」的口號，就會讓消費者產生「服務提供者或保證銀行將承擔買賣交易過程中產生的風險」的認知與期待；但實際上，保證銀行並沒有代違約方向被保證人履行債務，再代被保證人向違約者求償的義務，廣告顯然不實。

○○辯稱，早就在廣告中清楚說明「成屋履約保證」的功能與保障的風險範圍，有錯誤認知的消費者只是少數個案；不過提出檢舉的房仲同業抱怨，因為他們不願像○○房屋一樣做出誇大不實的保證，流失很多相信○○廣告的客戶，合議庭認為該廣告已經嚴重影響房仲市場的守法同業與交易秩序，開罰勢在必行。

至於罰鍰金額，公平會考量○○房屋在不動產仲介市場位居領導地位，每年營業額近50億元，加上該違法廣告已經登載超過十年，因此開罰120萬元，合議庭認為相當合理，維持公平會的處分。

忠孝分行服務窗口

| 聯絡窗口 | 專線 | 手機 | 信箱 |
|------|------|------------|----------------------------|
| 陳柏蓉 | 1304 | 0936396771 | peggy19680@cathaybk.com.tw |



服務電話: (02) 2772-1252
地址: 台北市忠孝東路四段293號3樓

