

台灣不動產交易安全機制的真相

主講人：僑馥建經 楊啟德 副總經理

講師簡介

輔仁大學法律系畢業(1986)

東亞建築經理公司 市場部專員、副理(1989~1993)

僑馥建築經理公司 綜合分析組組長(1994)

研究發展組組長(1996)

不動產交易管理部 經理(1997)

協理(2002)

副總經理(現職)

曾任台北市不動產仲介經紀業公會申訴案件審議委員會委員

曾任台北市不動產大聯盟交易安全主任委員

壹、詐害實例、詐害要點、防範及補救法

買方詐害模式

假買方真詐財(中華沈地政士詐害事件)

投資客詐騙賣方尾款

壹、詐害實例、詐害要點、防範及補救法

賣方詐害模式

假賣方詐騙簽約金

承租客詐賣出租人房產

壹、詐害實例、詐害要點、防範及補救法

不良地政士詐害價款

代書兼店東侵占價款

代書偽造賣方售地詐害款項

貳、控制風險的重要關卡及重點



代理授權

貳、控制風險的重要關卡及重點



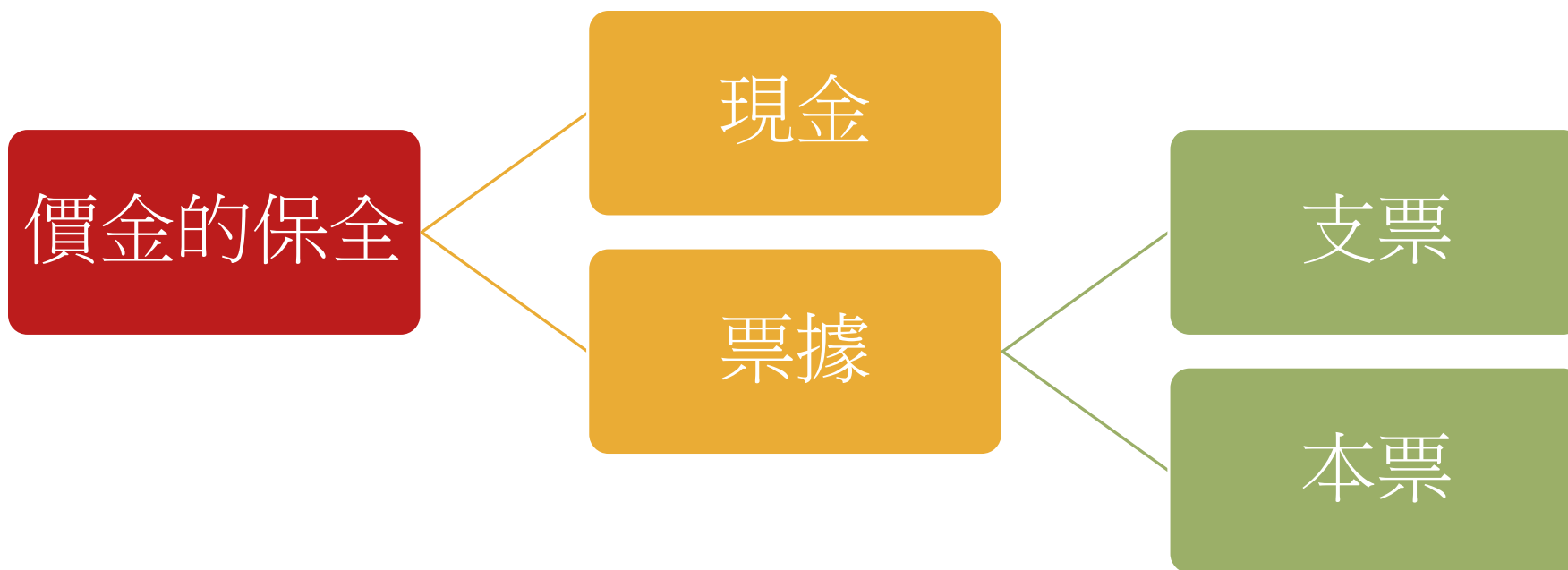
簽約用印

貳、控制風險的重要關卡及重點



完稅前的重要作業
(本票、貸款、債務清償、
物的瑕疵)

貳、控制風險的重要關卡及重點



叁、法律常用保全之手段及概念

預告登記

辦理公證

律師見證

雙地政士

參、法律常用保全之手段及概念



抵押權
設定

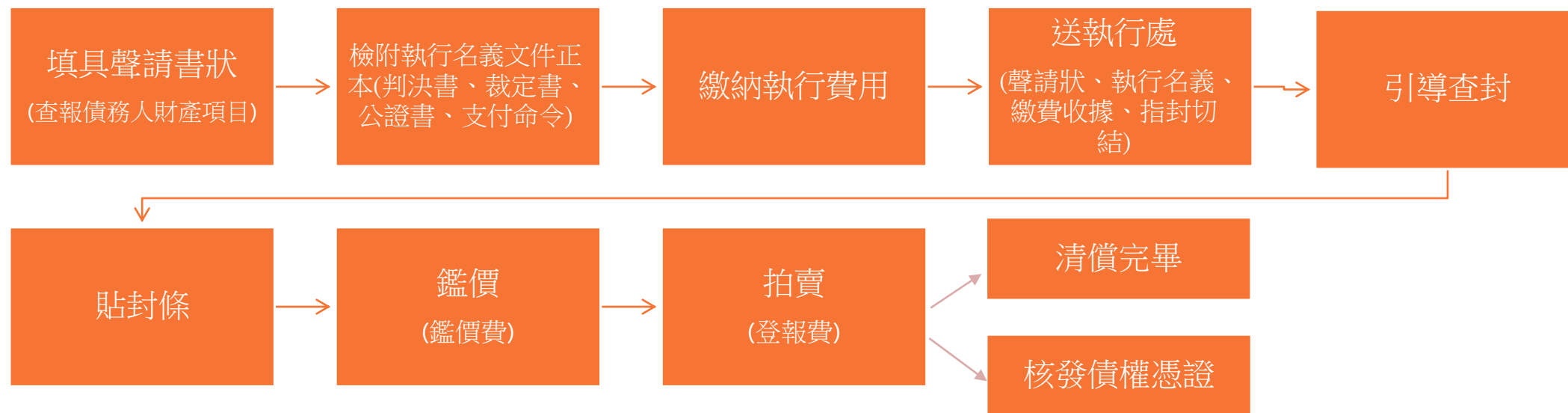
租賃障礙

假債權

信託

叁、法律常用保全之手段及概念

強制執行的認識及程序



參、法律常用保全之手段及概念

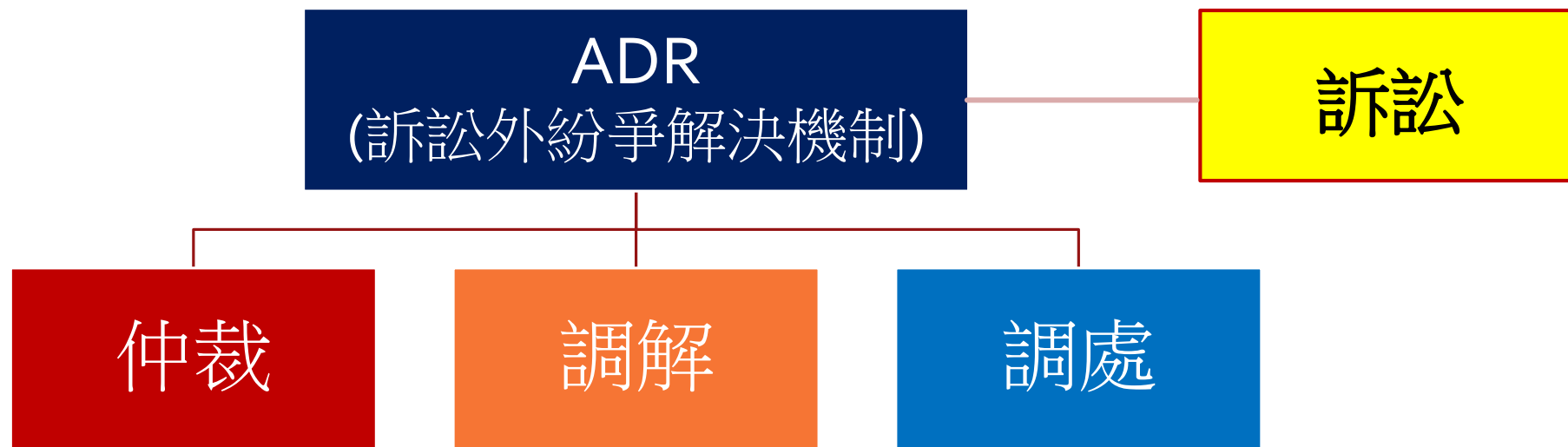


假扣押

假處分

假執行

參、法律常用保全之手段及概念



叁、法律常用保全之手段及概念

防制風險發生的基本策略

增加犯罪的難度

移轉風險的承擔

不成為遭鎖定的對象

肆、預售履約保證的認識

五種選擇模式

不動產
開發信託

同業
連保

價金
信託

價金返
還信託

公會
連保

肆、預售履約保證的認識

預售履保的漏洞

伍、成屋履約保證的認識



連帶責任

The diagram consists of two dark blue arrows pointing in opposite directions, one to the left and one to the right. They are connected at their inner ends by a white, scroll-like shape. The left arrow contains the text '連帶責任' and the right arrow contains the text '終極補償'.

終極補償

伍、成屋履約保證的認識



價金必須信託保存的理由

伍、成屋履約保證的認識



銀行價金信託管理的真相

信託 ≠ 保證 ≠ 連帶責任 ≠ 最終補償

陸、成屋履約保證的攻略



有效解決障礙案件

陸、成屋履約保證的攻略



確保佣收的效果

陸、成屋履約保證的攻略



消解紛爭的策略

(角色糾葛的排除)



感謝一直有您！