

關於預售屋履約擔保機制不動產開發信託之專款專用範圍之適用疑義1案

發文機關：內政部

發文字號：內政部 111.08.02. 台內地字第1110038406號函

發文日期：民國111年8月2日

主旨：關於預售屋履約擔保機制不動產開發信託之專款專用範圍之適用疑義1案，請查照。

說明：

一、復貴行信託部111年7月20日永豐銀信託部字第1110000142號函。

二、本部 102年12月25日內授中辦地字第1026041252號函釋，有關不動產開發信託之專款專用範圍適用疑義，補充說明如下：

（一）為利預售屋買賣履約擔保機制「專款專用」之資金控管及為保障消費者權益，採不動產開發信託者，其建案土地款及支付該建案之貸款本息，應於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用，始得由「專款專用」支付。所稱建物主要構造，按建築法第 8條規定，包括基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。至其認定方式，究以屋頂板勘驗完成或其他方式辦理，事涉信託業務之實務執行，請本於權責處理。

（二）前述規定所稱「支付後之專款餘額」仍足以支付預估之興建費用，指已存入該信託專戶之款項餘額，不論係「銀行融資款項」、「建商自有資金」或「買受人所繳價金」均屬之，惟不包括已核准但未動撥之銀行融資。即尚未存入信託專戶之款項，不得計入專款餘額。

（三）至支付後之專款餘額，是否足以支付預估之興建費用得否依受託銀行授信單位認可之建案興建計畫書來認定預估之興建費用，或需由公正第三人（例如建築經理公司）出具財務稽核報告據以認定，事涉信託業務之實務執行，請本於權責處理。

三、另有關「工程預付款」，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍，係考量「工程預付款」既屬預付性質而有轉為其他用途之虞，不利於預售屋買賣履約擔保機制「專款專用」之資金控管。即工程款項，不論係購買建築材料或施工費用等，均應按工程進度撥款，不得以「工程預付款」方式預先支用，以確保消費者權益。