

關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」範圍疑義一案
發文機關：內政部
發文字號：內政部 103.02.05. 內授中辦地字第1036031093號函
發文日期：民國103年2月5日

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」範圍疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會 103年 1月21日中託業字第1030000049號函。
- 二、按預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7點之 1第 1選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指「由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。．．．」。次按本部 100年11月30日內授中辦地字第1000726118號函說明二（不動產開發信託）意旨，購買預售屋建案土地款及支付該建案之貸款本息，係屬「完成興建開發」所需支出之成本，得於「專款專用」支付。又按本部 102年12月25日內授中辦地字第1026041252號函說明二「．．．為利預售屋買賣履約保證機制「專款專用」之資金控管及為保障消費者權益，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。．．．」是以「不動產開發信託」履約保證機制係以整個建案（包括土地及建物）為範圍，不得因土地及建物分別簽訂契約，而不受上開規定規範。

正本：中華民國信託業商業同業公會（10000 台北市○○○路 0段 7號 4樓）

副本：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會（台北市○○路 0段29號 8樓）、本部地政司【不動產交易科】