

副本

檔 號：
保存年限：

全聯	102年12月27日
不動產	
收文	第 8317 號

內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香
電 話：04-22502157
傳 真：04-22502372
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

台北市安和路1段29號8樓

受文者：中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國102年12月25日

發文字號：內授中辦地字第1026041252號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

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」、「價金信託」之「專款專用」範圍疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會102年12月10日中託業字第1020000786號函。
- 二、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。惟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。至於「違反行政法上義務而受罰」係建商於興建過程中因違反行政法之義務而受罰，非屬完成預售屋興建開發所必須；又「工程預付款」係建案未實際開工，因購買工程材料之費用，惟其材料得轉為其他用途。是以「違反行政法上義務而受罰」及「工程預付款」之款項，不得屬「專款專用」範圍。

三、次按本部100年11月30日上開函說明三（價金信託）意旨，對於購買土地款、支付本建案之合建保證金、貸款本息或本建案信託契約約定之其他一切支出等費用，因非屬預售屋買受人所應負擔之費用，不得列為建商與受託機構間訂定之信託契約內容，其「違反行政法上義務而受罰」及「工程預付款」之款項，自不得屬「專款專用」範圍。

正本：中華民國信託業商業同業公會[台北市羅斯福路1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[台北市安和路1段29號8樓]、本部法規委員會、地政司【不動產交易科】

部長李鴻源

《裝》

《訂》

《線》