

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：葉秋容
聯絡電話：04-22502127
傳真：04-22502372
電子郵件：lily@land.moi.gov.tw

受文者：中華民國信託業商業同業公會

發文日期：中華民國109年12月22日
發文字號：台內地字第1090148671號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於台中商業銀行股份有限公司函為預售屋買方所繳價金
交付信託疑義1案，因涉貴會訂定之「中華民國信託業商
業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金
信託』業務應行注意事項」第6條第1項之執行疑義，請卓
處逕復並副知本部。

說明：依據台中商業銀行股份有限公司109年12月17日中信託字
第1097101828號函辦理（副本諒達）。

正本：中華民國信託業商業同業公會

副本：台中商業銀行股份有限公司

電文 2020/12/23
10:12:07 章

台中商業銀行股份有限公司 函

地址：臺中市西區民權路87號
承辦人：鄭力誠
電話：04-22236021#5882
傳真：04-22206260

受文者：中華民國信託業商業同業公會

發文日期：中華民國109年12月17日
發文字號：中信託字第1097101828號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於預售屋買方所繳價金交付信託疑義，敬請賜覆。

說明：

一、依內政部預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明第二章第一條第一項，及中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第一章第六條第一項規定，「買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託」；以現行實務作法，如買方係以現金、轉帳或匯款等方式繳付，則於交付信託之運作上較為順利，惟如買方係以開立期票方式繳付，則易衍生執行疑義，試舉例如次：

(一)某買方客戶因長年於海外經商，故於返國簽立預售屋買賣合約後，除訂金、簽約金以現金繳付之外，後續開工款及各期工程款以開立期票方式全數一次交付予賣方，賣方亦開立全部發票予買方並列入公司銷售收入。此時，賣方是否應將出售該戶之全部未兌現票據以代收方式



裝

訂

存入信託專戶交付信託，並於第三人進行銷售查核時提供相關資料揭露於查核報告內？

(二)承上，如期票係以指名方式開立予賣方，則賣方如以兌現之後即存入信託專戶交付信託之方式是否可行？

二、現行預售屋交易方式日益多元，以上疑義僅係列舉大綱，如就相關問題得蒙 貴部研議辦法供同業一體採行，實感德便，尚祈察鑑賜覆。

正本：內政部

副本：中華民國信託業商業同業公會

2020/12/17
14:50:49
章

總經理 賈德威



線

61