

中華民國信託業商業同業公會 函

地址：106台北市大安區復興南路一段237號3樓

聯絡人：葉姿君

電話：02-2351-5299 分機217

電子郵件：trust_b@trust.org.tw

受文者：

發文日期：中華民國112年7月19日

發文字號：中託業字第1120001410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無


主旨：有關民眾詢問預售屋買賣履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，是否包括賣方之「自有資金」或「建築融資」專戶款項乙案，研議如說明，報請 鈞參。

說明：

一、依 鈞部民國(下同)112年5月5日台內地字第1120262790號函及本會112年7月18日第8屆第6次理監事聯席會決議辦理。

二、倘業者以其「自有資金」或「建築融資」專戶款項支付工程預付款，並切結預訂材料係用於本建案者，因不涉及「買方所繳價金」款項之管理，得否由受託銀行基於履約管理之立場，於不違反融資及信託目的之前提下，本於權責辦理並進行資金控管乙節，本會建議就建案實際開工前或後，因購買該建案工程材料之「工程預付款」費用，基於下列理由在符合說明三之全部配套措施下，可酌予開放：

(一)近年來因應建築材料價格快速變動，為管控建築成本，實務上建商常會有簽約購料以鎖定興建成本之需求，且供料合約簽訂後，通常需事先支付工程預付款，考量如建商能管控建築成本，將有助於建案完工交屋，屬有利消費者權益之保障。



(二)按建商之「自有資金」或「建築融資」款項，其性質上與「買方所繳價金」款項不同，如能分專戶管控，並僅限動用「自有資金」或「建築融資」款項，而不動用「買方所繳價金」款項，對消費者權益仍有保障。

三、本會建議酌以開放之配套措施如下：

(一)受託銀行應將信託帳戶按「買方所繳價金」款項及「其他興建資金」(含「自有資金」、「建築融資」)款項區分專戶控管。

(二)僅「其他興建資金」(含「自有資金」及「建築融資」)款項專戶於不違反融資條件及信託目的之前提下，可申請動支。

(三)建商須切結預訂材料係用於該建案。

(四)就建案實際開工前或後，因購買該建案工程材料之「工程預付款」費用，於建案實際開工後，申請「工程預付款」之動支金額應與工程進度比例相當且經受託銀行或其指定之第三人查核無誤後，始得依該工程進度請領。

正本：內政部

副本：金融監督管理委員會