

(B类)

广东省高级人民法院

粤高法函〔2021〕41号

广东省高级人民法院关于广东省十三届人大 四次会议第1363号代表建议答复的函

刘燕代表：

您提出的关于提请协调执法部门妥善处理商品房预售款的冻结、划扣问题的建议收悉。经综合省住房和城乡建设厅的意见和最高人民法院有关文件精神，现答复如下：

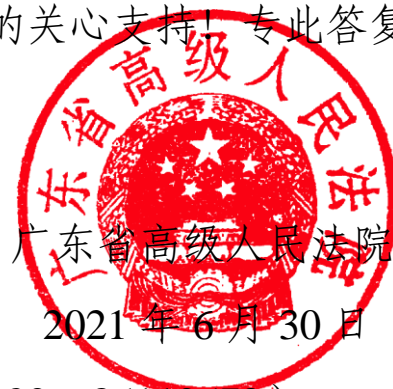
在办理您的建议过程中，我院与省住房和城乡建设厅就商品房预售资金监管和预售资金的财产保全、执行问题进行沟通协调，双方都认为商品房预售所得款项必须用于有关的工程建设。其他债权人请求对商品房预售资金进行财产保全或执行的，应视案件具体情况妥善处理。

最高人民法院办公厅于2016年11月12日给住房城乡建设部办公厅的《关于商品房预售款项目可否用于偿还公司股东个人债务有关问题意见的函》（法办函〔2016〕712号）明确了两点意见，一是商品房预售资金属房地产开发企业所有，但不能用于偿还房地产开发企业股东个人债务；二是该资金能否以及如何查封、扣押和冻结等，比较复杂，需甄别不同情况后妥善处理。根据最高人民法院上述意见，我们认为，在财产保全中，人民法院

应首先选择对被保全人生产经营活动影响较小的财产进行保全，尽量不对预售资金监管账户内的预售资金予以保全。如必须对预售资金予以保全，则应当对在建工程施工情况、建筑材料购买情况、工人工资支付以及税费支付等情况进行严格审查，在保证建设工程施工正常进行的情况下，方可采取保全措施。在执行阶段，应当在设立监管账户的目的已经实现，或监管账户资金已经满足项目建设需要的情况下，方可对该账户或该账户的富余资金采取执行措施。

根据您的建议，省住房和城乡建设厅于今年5月12日出具《关于广东省十三届人大四次会议第1363号代表建议协办意见的函》，支持由我院牵头，会同有关部门出台政策指引，规范各级法院冻结扣划商品房预售资金的行为。下一步，我院将进一步加强与省住房和城乡建设厅的沟通协调，加强调查研究，尽快出台执行工作指引，确保商品房工程建设的顺利进行。

诚挚感谢您对全省法院工作的关心支持！专此答复。



（联系人及电话：李焱辉，020—85110578）

公开方式：主动公开

抄送：省人大常委会选联工委，省人大监察和司法委员会。