中新经纬10月29日电 (宋亚芬)近日，一份中融信托的《中融-丰腾83号集合资金信托计划第2次临时管理报告》(下称报告)将融创房地产集团(下称融创)推上风口浪尖。

报告称，2022年9月受托人发现存放受托人和融创方共同保管塔子湖置业章证照及印鉴等共管物品的保险柜锁芯被换，保险柜无法打开。另外，塔子湖置业预售资金监管账户中约11.4亿元资金被划走。

对此，融创也不否认，但坚称“项目资金已严格按照政府监管专户要求管理”，为的是“保民生、保交付”。

融创的初衷貌似无可指摘，但是撬锁“抢公章”的操作方式却有些让人大跌眼镜。盈科全国不良资产事务中心主任、律师郭韧在接受中新经纬采访时表示：“还是应该按照双方共管协议去履行，但如果政府主导保交付，并获得双方认可变更协议，可以按照变更后的协议进行。

北京大学法学院副院长、教授薛军也认为，既然有合同约定，就应严格遵守合同的约定，不能够以保交楼为名，擅自违反资金管理的另一方的意愿，这是基本的契约精神问题。

广东省规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉则指出，由于双方各执一词，该事件有无隐情目前还不清楚。但不管如何都不能以“保交楼”作为幌子单方面把双方共管的资金挪走。这在法理上肯定是站不住脚的。

李宇嘉强调，所有的事情还是应该站在市场化、法制化、商业可持续的原则上来推进。关于该事件，他认为有几个问题要厘清：一是信托公司的合理诉求肯定是要保护的；二是钱到底有没有被违规挪用，是否存在监管不足。只有把这些搞清楚才能真正看清楚这件事。

此外，根据《民法典》的规定，民事主体从事民事活动，应当遵循诚信原则，秉持诚实，恪守承诺。因此，北京市京师律师事务所律师孟博指出，如果相关资金为预售资金、所涉账户为共管账户，那么相关企业在使用该笔资金时，除应严格按照《城市房地产管理法》《城市商品房预售管理办法》等法律法规的规定，将商品房预售所得款项必须用于有关的工程建设之外，还应遵守与之相关的资金共管约定。

由于该资金是融创与中融信托共管，从法律上来讲是内部纠纷，还是违法行为也值得研究。对此，郭韧解释，这应该是双方内部纠纷，毕竟款项主体是融创，如果违约划拨也仍然在合同违约范围内。

薛军也认为，融创的行为肯定是违约的，但是不是构成了违法，甚至有没有可能涉嫌犯罪，还需要去研究。

事实上，信托资金单方面被挪用在业内也并非首例。对于其背后的原因，郭韧分析，信托资金作为债权人本就是专项给相关项目的补给，属于双方谈好给项目的专项资金，合同及相关担保条款已定，资金有可能已在项目帐户上，且已产生相关部分资金费用，一旦项目上发生问题或有资金需要，这对项目来说是现成的资金，因此很容易选择动用该资金。(中新经纬APP)

本文由中新经纬研究院原创，中新经纬版权所有，未经书面授权，任何单位及个人不得转载、摘编或以其它方式使用。