

臺東縣政府

預售屋、成屋及租賃契約實務研析

行政院消費者保護處 諮議 陳世元

115.11.23

Here starts the lesson!

115年版

目錄

課題一

成屋買賣定型化契約
問題探討及修正重點解析

課題二

不實廣告

課題三

購屋預約單(紅單)
司法實務判決分析

課題四

預售屋買賣契約
常見錯誤樣態及未來精進方向
解析

1

成屋買賣定型化契約問題探討及修正重點解析

定義

《預售屋》

指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

《成屋》

指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。

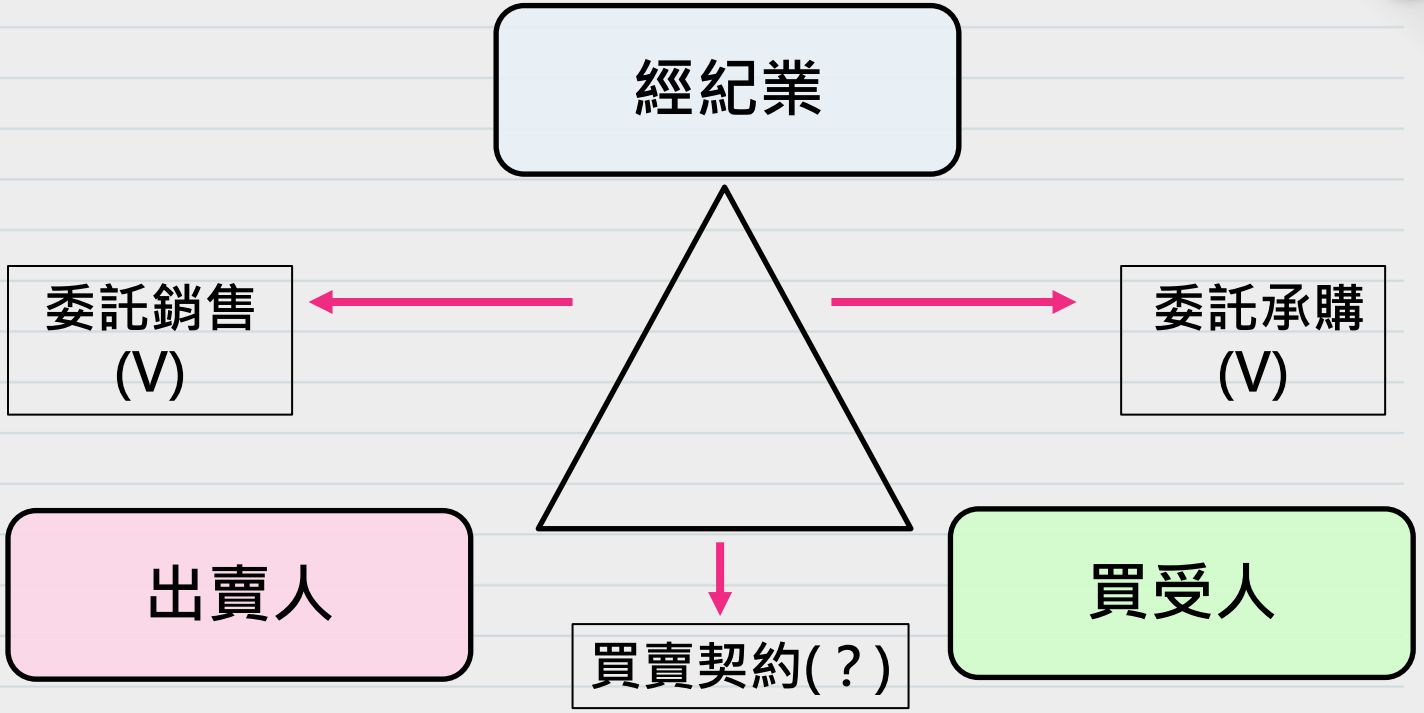
《新建成屋》

指新建完成並領得使用執照而尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。

【不動產經紀業管理條例、預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法】

成屋買賣與消費關係

中古屋買賣之消費關係



成屋買賣定型化契約適用對象(1/3)

- **非消費關係**：系爭契約兩造係「自然人」而非法人，非屬「企業經營者」與「消費者」。→(論述過於武斷)
- **無反覆性**：被告也無多筆不動產權利得再次、重複買賣之可能，系爭契約「不具」有反覆之特徵。
- **非定型化契約**：系爭契約內容並經兩造磋商後修改條款文字加以註記，足見雙方仍保有修改契約條款之能力。→(仍須視磋商修改之內容或篇幅而定)
- **結論**：系爭契約非定型化契約，自無內政部所頒「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之適用。

【114.04.09臺灣臺北地方法院113年度訴字第6003號民事判決】

成屋買賣定型化契約適用對象(2/3)

- **非企業經營者**：被告僅係一般出賣人，兩造「並非」經濟條件、地位不對等之「企業經營者」與「消費者」，雖系爭增補契約係經「○○房屋」居間而訂立，然「○○房屋」並非締約之當事人，自無從據此即謂被告為企業經營者。
- **非定型化契約**：系爭增補契約係就房地個別狀況所磋商訂立之條款，「並非」預定用於同類契約之條款，而不得修改之定型化契約。
- **結論**：系爭增補契約既非屬定型化契約，「自無」消費者保護法、成屋買賣定型化契約消關規定之適用。

【114.09.30臺灣士林地方法院 113 年度訴字第 120 號判決】

成屋買賣定型化契約適用對象(3/3)

- 具消費關係：行政機關所採取之私經濟行為，應受民法及其他民事法律之規範。倘該行為與消費者間存有消費關係，且為該機關之經常性業務，當亦有消費者保護法之適用。
- 反覆性：依被告機關編制內聯合開發處之業務職掌，內容包含辦理公有不動產租售及其他經營管理，被告並已辦理多筆捷運土地開發及聯開房屋租售，實可認被告標售不動產屬「經常性之業務」，併參酌最高法院110年度台上字第359號判決意旨，「應認有」消保法規定及內政部依消保法第17條規定擬定公告之系爭成屋定型化契約應記載事項之適用。

【113.05.24臺灣臺北地方法院112年度消字第40號判決】

成屋買賣定型化契約
修正重點解析

成屋買賣定型化契約最新修正重點(1/3)

1

配合「建築物混凝土結構設計規範」等法規修正，調整備註說明內容

修正前	以CNS3090「新拌混凝土」作為檢測標準
修正後	• 以「硬固混凝土最大水溶性氯離子含量」作為檢測標準。 • 各樓層施工中申報勘驗時，應檢附相關檢測報告書。

成屋買賣定型化契約最新修正重點(2/3)

2 明定賣方應揭露「用戶加壓受水設備」相關資訊

- ◆揭露「自來水供水」是否正常及相關修繕責任。
- ◆揭露「排水」是否正常及相關修繕責任。

建物非位於自來水事業供水區域 → 揭露有無設置自來水法第23條第2項所規定之「用戶加壓受水設備」及管理維護責任

自來水法第23條

- 本法所稱用水設備，係指自來水用戶，因接用自來水所裝設之進水管、量水器、受水管、開關、分水支管、衛生設備之連接水管及水栓、水閥及加壓設施等。(第1項)
- 前項加壓設施中屬自來水事業依本法第61條規定無法供水者，自來水用戶為接用自來水，於總表後至建築物前所設置之加壓設備、蓄(配)水池、操作室、受水管、開關及水栓等設備，統稱為「用戶加壓受水設備」。(第2項)

成屋買賣定型化契約最新修正重點(3/3)

3 明定賣方應揭露「太陽光電發電設備」相關資訊

- 「有無設置」太陽光電發電設備
- 設置之「法源依據」(例如：再生能源發展條例、地方自治法規)
- 設置「位置」(例如：專有部分、共有部分等)
- 由何人負責「管理維護」

預售屋與成屋買賣
應記載事項規定比較

預售屋及成屋規定比較(1/3)

	預售屋應記載事項	成屋應記載事項
適用對象	建商--消費者	建商--消費者 (中古屋是否適用？)
價款	土地、房屋(專有、共有、主建物、附屬建物)、車位等價款 →找補	土地、建物、車位等價款。
付款方式	依「工程進度」付款	簽約、備證、完稅、交屋等期款。

預售屋及成屋規定比較(2/3)

	預售屋	成屋
建材設備	建材設備表、不得使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)未經處理之海砂。	「建物現況確認書」：輻射檢測、海砂檢測等。
交屋保留款	房地總價5%。	無。
管線費	可以另收瓦斯外管費用。	不得另收水、電、瓦斯管線費用。

預售屋買賣管線費用負擔方式

自來水
電力

接通

賣方負擔費用

天然
瓦斯

「達成」瓦斯配管之可接通狀態

內管費用：賣方負擔

外管費用：雙方協議，未議定，賣方負擔

以基地範圍區分內、外管線

如何協議？

成屋「不得」額外收取管線費用

- 成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定「買賣標的物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納」。
- 既言「水電費」及「瓦斯費」，即係以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。
- 水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，「不得」再向買方另行收取。

【內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函】

預售屋及成屋規定比較(3/3)

	預售屋	成屋
讓與或轉售	原則不得讓與或轉售	◆ 新建成屋，原則不得讓與或轉售。 ◆ 成屋則無限制。
讓與或轉售手續費	近親親屬，免手續費 其餘對象，房地總價萬分之5。→合理？	無手續費規定。
貸款差額之處理	不可歸責雙方事由，處理方式對消費者較友善。	不可歸責雙方事由，處理方式對消費者較不友善。

2

不實廣告

不實廣告裁處理由及審認標準(1/2)

【裁處理由】

若事業對其商品或服務為「虛偽不實」或「引人錯誤」之廣告，將使消費者陷於錯誤而為不正確之選擇，亦將導致市場競爭秩序喪失其原有效能，而足生不正競爭之效果，故不實廣告將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任。

不實廣告裁處理由及審認標準(2/2)

【行為主體】

- 建設公司「對廣告內容具審核權利」，並使用建案廣告招徠交易機會而獲有直接利益，故為廣告主。
- 代銷公司享有一定比例之服務報酬，與建設公司「具有利益共享關係」，亦為廣告主。

【審認標準】

- 具體個案中判斷「足以影響交易秩序」要件時，「無須證明」行為人之違法行為對於交易秩序「產生實害」，只須該行為有「足以影響交易秩序之可能性」為已足。

廣告真相之判斷(1/3)--四周環境

廣告用語	可能真相	因應作為
◆ 5分鐘到捷運站 ◆ 30分鐘進台北	◆ 開車？走路？ ◆ 上班時間或離峰時間？	確認開車還是走路或查詢路段尖峰、離峰交通狀況。
◆ 萬坪公園首排 ◆ 捷運站 ◆ 無敵山、海、河景永久景觀	◆ 僅是公園預定地 ◆ 未來捷運站？ ◆ 低樓層看不到？ ◆ 隔壁推新建案，視野就被遮蔽？	查詢政府公開資訊了解相關進度。

廣告真相之判斷(2/3)--建案本身特徵

廣告用語	可能真相	因應作為
◆ 游泳池、健身房KTV、2+1房、挑高設計、空中花園	◆ 二次施工 ◆ 違建夾層 ◆ 僅擺放盆栽	查看建照及相關圖說，確認是否合法
◆ 在地經營30年 ◆ 建商得獎紀錄	◆ 在地經營30年如何計算 ◆ 根本沒有相關獲獎紀錄。	◆ 查看建商公司或商業登記資料。 ◆ 查看相關媒體報導。

廣告真相之判斷(3/3)

【小提醒】

- 廣告為契約內容之一部分。
- 日後若發生糾紛，所有廣告文宣(例如：海報、DM、官網或FB截圖、銷售現場照片等)，都可能成為法院判定「契約內容」的重要依據。

【問題】

- 請問，是否所有的廣告，建商均要實現？(例如：購買此屋，擠身上流社會、少奮鬥10年)

3

購屋預約單(紅單)
司法實務判決分析

購屋預約單(紅單)法律規定(1/2)

法律規定--平均地權條例第47條之3第5項、第6項

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以「書面契據」確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。(第5項)

前項書面契據，「買受人」不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。(第6項)

購屋預約單(紅單)法律規定(2/2)

法律規定--平均地權條例第81條之2第6項

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰：

一. 銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定。（不利消費者條款）

二. 預售屋或新建成屋買受人，違反第47條之3第6項規定。（轉售紅單）

三. 銷售預售屋或新建成屋者，違反第47條之3第6項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。（同意或協助轉售紅單）

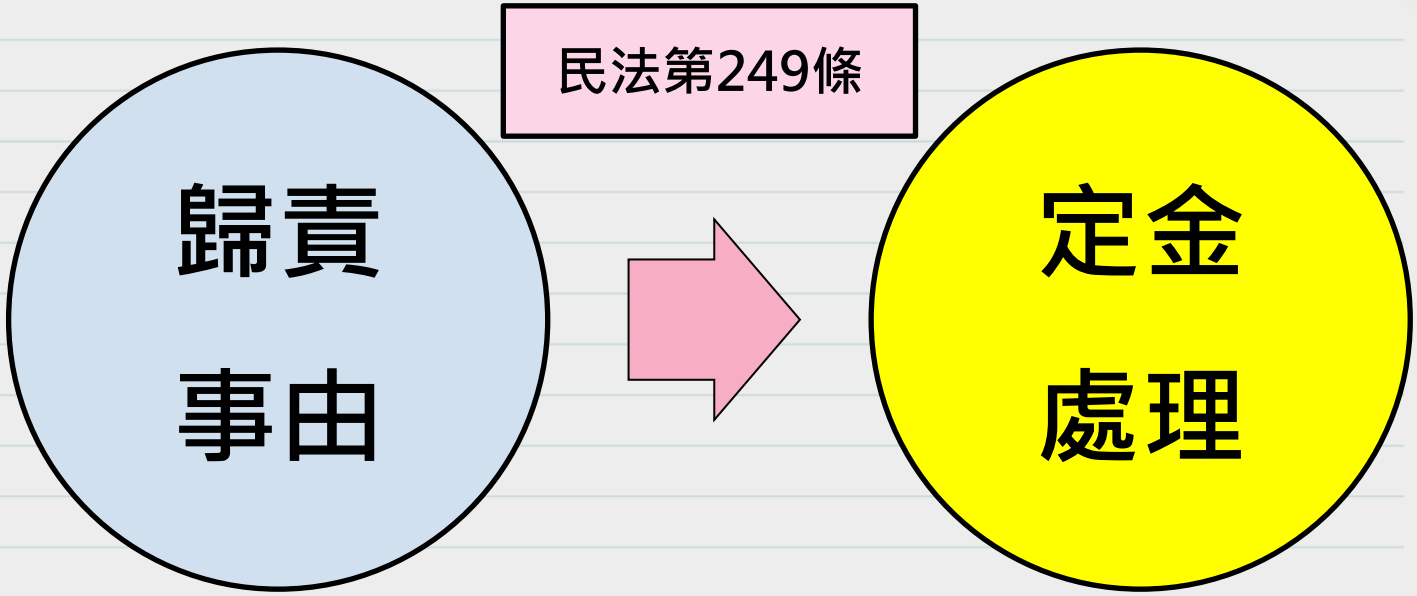
民法關於「定金」之規定(1/2)

【民法第249條規定】

定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 契約因可歸責於「付定金當事人」之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 契約因可歸責於「受定金當事人」之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 契約因「不可歸責於雙方當事人」之事由，致不能履行時，定金應返還之。

民法關於「定金」之規定(2/2)



契約文字不利買受人案(1/3)

《建商契約內容》

建商契約內容：「請於交付訂金後按規定簽約日，簽訂不動產預定買賣契約，並交付應付之簽約款，如逾期未簽訂合約及交付應付之簽約款，其『所付定金全數不予退還』，並『以自動放棄論』」。

已簽購屋預約單，計168戶。

桃園市政府認定前揭條款屬於平均地權條例第47條之3第5項所規定之「其他不利於買受人之事項」，依同法第81條之2第6項規定，裁處新臺幣2,520萬(168戶*15萬)

契約文字不利買受人案(2/3)

【賣方訴求】

- 所謂「其他不利於買受人之事項」為不確定法律概念，顯非一般人所能預見、理解。→不確定法律概念
- 購屋預約單亦屬定型化契約，在銷售時，「並未」給予審閱期間，依消費者保護法第11條之1規定，系爭預約單應屬「無效」，而既屬無效，自無從認定有何不利於買受人之約定。→預約單無效，自無不利
- 賣方基於一個概括之意思，反覆接續與168戶買受人簽立系爭預約單，核屬「一行為」，僅該當於一個行政法上義務之違反。→罰168次，裁處過重

契約文字不利買受人案(3/3)

【法院見解】

- 所謂「其他不利於買受人之事項」，雖屬不確定法律概念，但「並非一般人難以理解」。
- 本案契約文字，「難以」透過各種「解釋方法」而得出「僅限於可歸責於買受人」之空間。
- 建商自「不得」以其所應負之「行政法上行為義務」，與「民事定型化契約條款無效之效力」混為一談。
- 立法者以「買受不動產戶數」為行為數，此際即應「視為數個違規行為」，而應分別處罰。

【114.11.18臺北高等行政法院114年訴字第27號判決】

06

預售屋買賣契約常見錯誤樣態及未來精進方向解析

契約「備查」之成效及法遵意識提升

年度	109年	110年	111年	112年	113年(第1次)	113年(第2次)	114年(第1次)	114年(第2次)	115年
建案不合格率	92% (46/50)	46% (23/50)	36% (18/50)	26% (13/50)	24% (12/50)	16% (8/50)	22% (11/50)	22% (11/50)	18% (9/50)

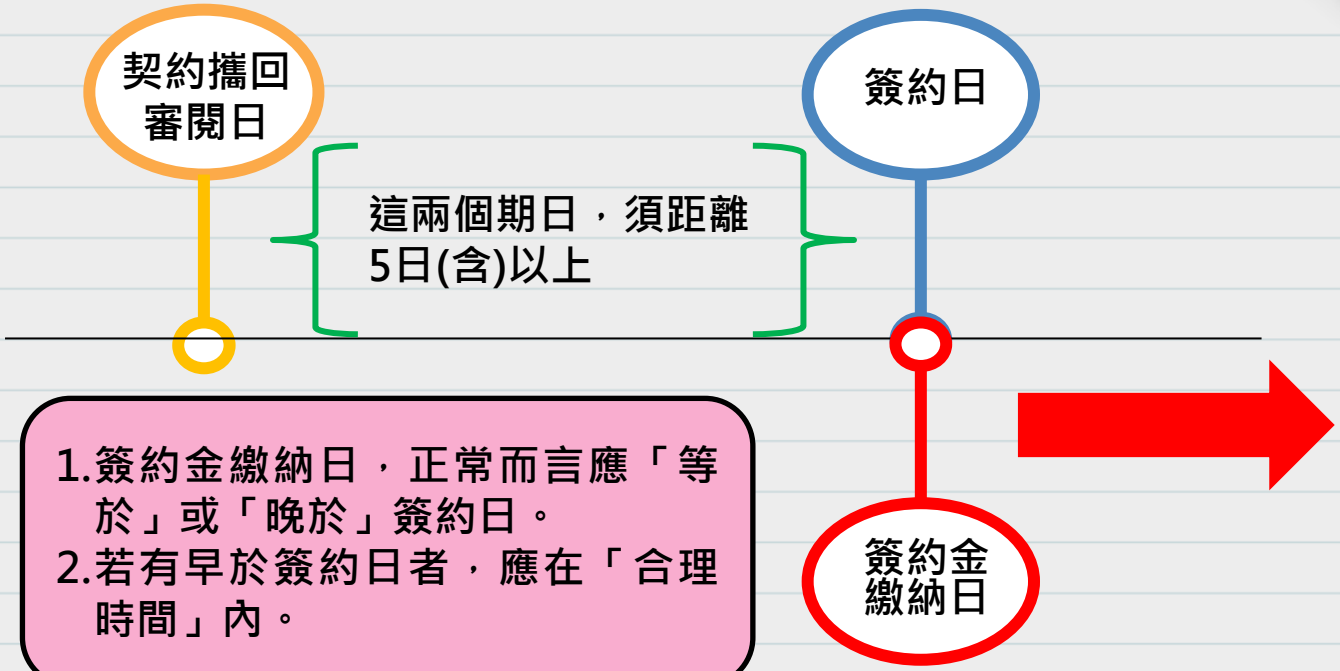
年度	109年	110年	111年	112年	113年(第1次)	113年(第2次)	114年(第1次)	114年(第2次)	115年
項目不合格率	49.5%	11.2%	7.3%	2.9%	3.3%	1.7%	3.1%	2.1%	1.7%

契約審閱期

「契約審閱期」之思考

- 契約審閱期至少5日。
- 契約審閱期如何計算及判斷？
- 進階探討：契約審閱期可否放棄？契約審閱期之其他思考？

契約審閱期如何判斷



1.簽約金繳納日，正常而言應「等於」或「晚於」簽約日。
2.若有早於簽約日者，應在「合理時間」內。

契約審閱期如何計算

Q：115年11月23日，消費者將預售屋買賣契約攜回審閱，請問，買賣雙方那天簽約始符合契約審閱期規定？

(1)115年11月26日。

(2)115年11月27日。

(3)115年11月28日。

(4)115年11月29日。

民法第120條第2項「以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入」。

審閱期5日要算滿

契約審閱期之其他思考

- 計算契約審閱期，是否須扣除假日？
- 科技時代，一定要至銷售現場「攜回審閱」？可否只給電子檔而不給紙本契約？
- 限於「銷售現場」審閱契約？填寫借閱單？
- 契約審閱期可否放棄？

契約審閱期之思考

消費者可否放棄契約審閱期？

若可以放棄，須符合何種要件？

是否所有的消費行為，消費者均能行使契約審閱權？

契約審閱期可否放棄之思考(1/3)

契約審閱期不能放棄

- ◆定型化契約應記載及不得記載事項之性質為**實質意義法規命令，具有對外強制效力**。
- ◆消費者權利最低程度之保障。

契約審閱期可以放棄

- ◆ 契約審閱期，係**消費者之權利**，消費者可以選擇放棄。

契約審閱期可否放棄之思考(2/3)

- 如企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者基於節省時間、爭取交易機會或其他因素考量而選擇自願放棄契約審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由原則，尚無不可。
- 若強令以定型化約款進行之交易均需嚴格遵守審閱期間，無異迫使所有之交易均需遞延數日，可能徒使消費者坐失商機，未必盡屬有利。

契約審閱期可否放棄之思考(3/3)

- 消費者在經過「相當合理之期間」後，未曾主張契約審閱期遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款或主張契約條款不公平處，應認契約審閱期之「瑕疵已經補正」，消費者如於事後再以違反審閱期為由而排除契約條款之適用，其行使權利顯然違反誠信原則，並有害於交易安全秩序，不應准許。

【114.12.30臺灣臺北地方法院114年度消字第42號判決】

消費者自願放棄契約審閱期之要件

格式

- 消費者自行手寫(不得以定型化契約條款為之)。

理由

- 放棄審閱期之「理由要完備」。

頻率

- 勿將「例外」當「原則」操作。

消費者自願放棄契約審閱期之理由

本人OOO，因在台南工作，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，因回台北探親，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，因出國旅遊，所以本人同意提前完成簽約手續？

房地面積誤差及其價款找補

「房地面積誤差找補」之思考

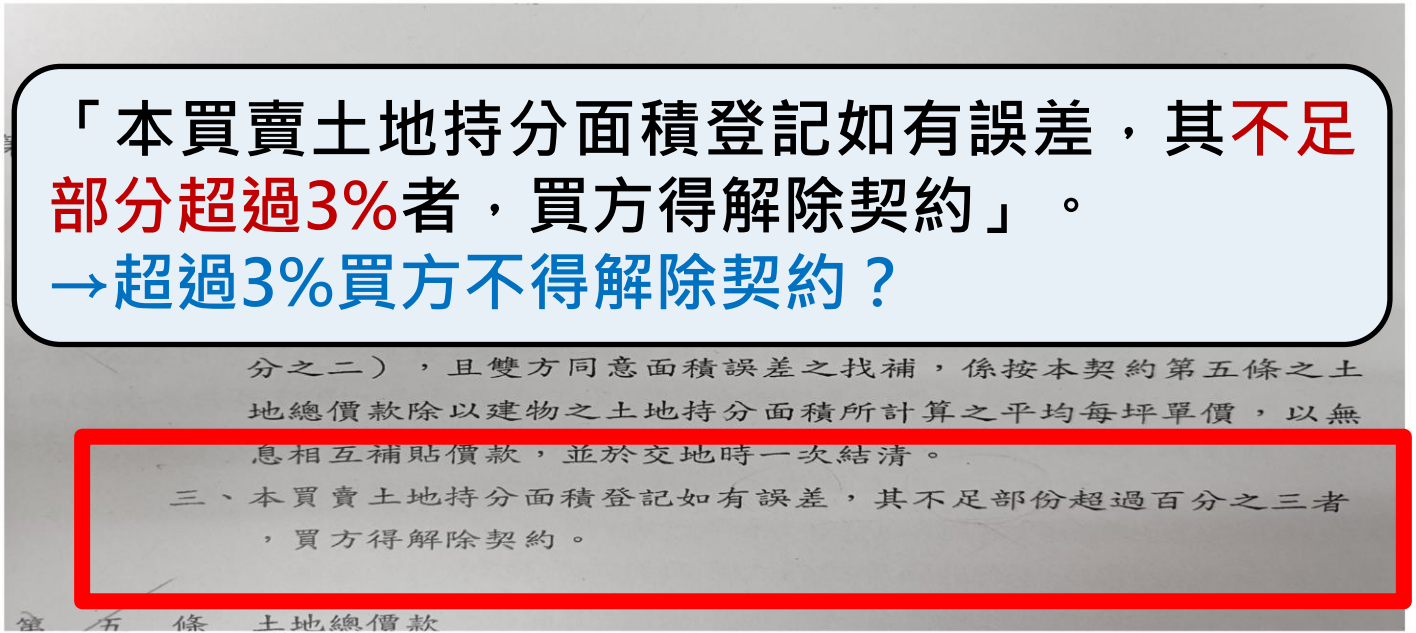
所有面積誤差都要找補

誤差=不足+超過

「不足」與「誤差」概念不同

「本買賣土地持分面積登記如有誤差，其不足部分超過3%者，買方得解除契約」。

→超過3%買方不得解除契約？



分之二），且雙方同意面積誤差之找補，係按本契約第五條之土地總價款除以建物之土地持分面積所計算之平均每坪單價，以無息相互補貼價款，並於交地時一次結清。

三、本買賣土地持分面積登記如有誤差，其不足部份超過百分之三者，買方得解除契約。

第　五　條　土地總價款

問題探討

為何建商會寫「面積不足3%，買方得解除契約」，但不會寫「面積超過3% ，買方得解除契約」？

倘「面積超過3%」，理性的消費者會主張解除契約嗎？

文字敘述不明，找補規定適用爭議

竣工規格尺寸誤差減少**長度逾5公分**、**寬度逾5公分**、**高度逾5公分**→更換符合規格之停車位→無法更換，適用找補。

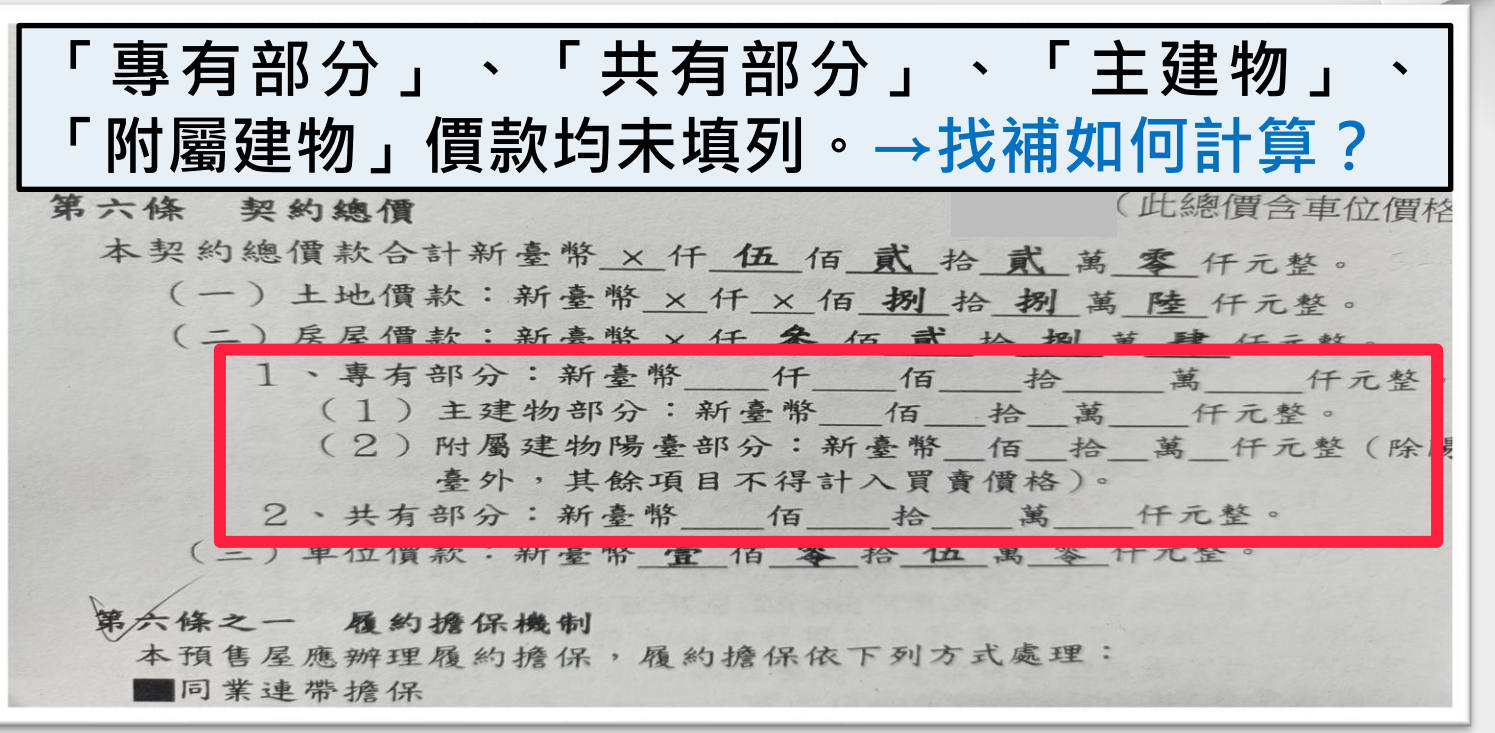
Q：如任一項減少未逾5公分，是否有前述規定之適用？

(二) 如因竣工規格尺寸產生誤差而減少長度逾五公分、寬度逾五公分、高度逾五公分者，乙方得以更換符合規格之汽車停車位予甲方；無法更換時，乙方對於尺寸減少部分均應找補，找補按第五條說明之汽車停車位買賣總價款乘以減少部分尺寸占第四條說明之尺寸百分比，無息補償之（不得單獨解除本約房地或汽車停車空間之買賣契約），乙方除返還甲方已兌現價款外並應加計已兌現價款年息百分之二利息予甲方，甲方不得再對乙方主張任何權利。

契約總價

契約價款填列不完整

「專有部分」、「共有部分」、「主建物」、「附屬建物」價款均未填列。→找補如何計算？



第六條　契約總價　（此總價含車位價格

本契約總價款合計新臺幣 × 仟 伍 佰 貳 拾 貳 萬 零 仟元整。

（一）土地價款：新臺幣 × 仟 × 佰 捌 拾 捌 萬 陸 仟元整。

（二）房屋價款：新臺幣 × 仟 柒 佰 貳 拾 捌 萬 肆 仟元整。

1、專有部分：新臺幣＿＿仟＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟元整。

（1）主建物部分：新臺幣＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟元整。

（2）附屬建物陽臺部分：新臺幣＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2、共有部分：新臺幣＿＿佰＿＿拾＿＿萬＿＿仟元整。

（三）單位價款：新臺幣 壹 佰 零 拾 伍 萬 零 仟元整。

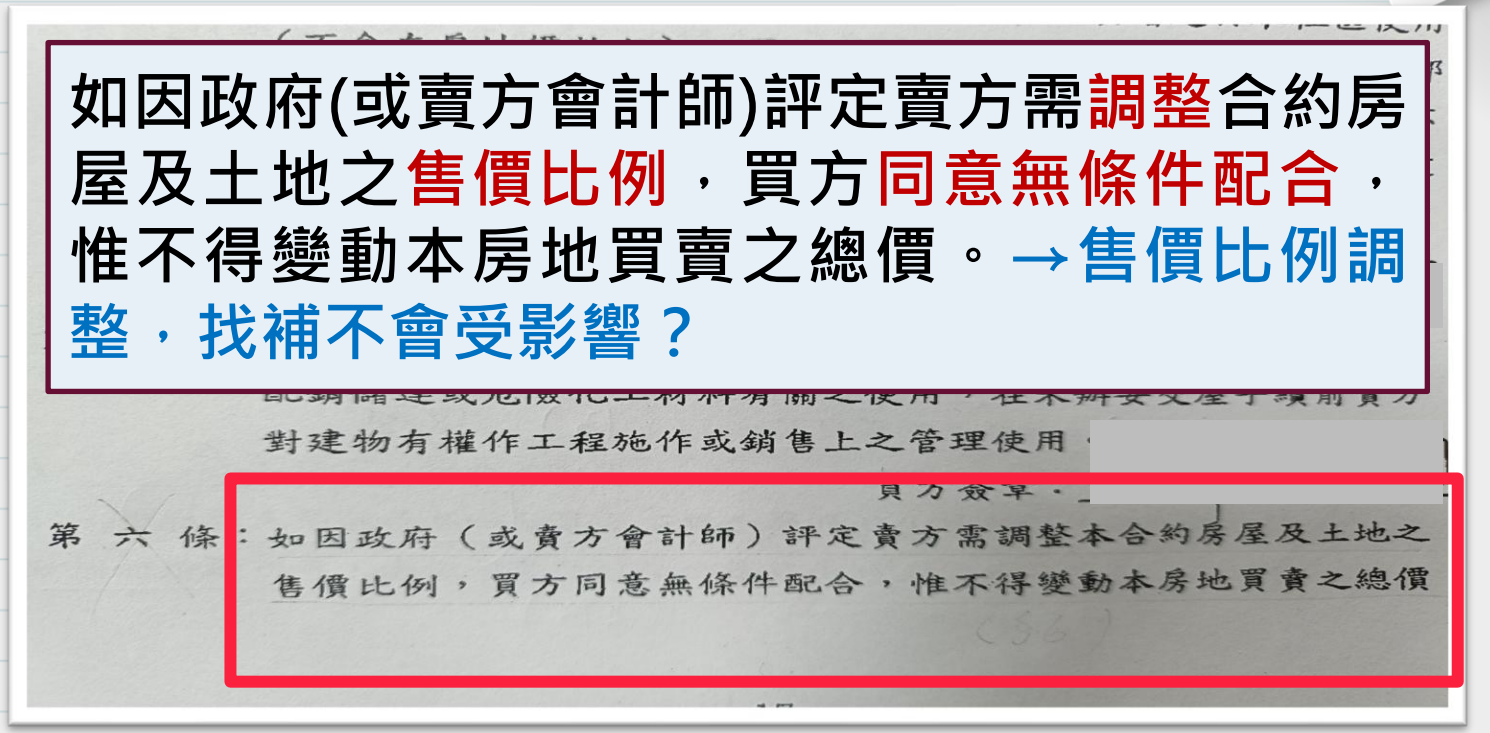
第六條之一　履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式處理：

■同業連帶擔保

買方無條件配合調整售價比例

如因政府(或賣方會計師)評定賣方需調整合約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價。→售價比例調整，找補不會受影響？



對建物有權作工程施作或銷售上之管理使用

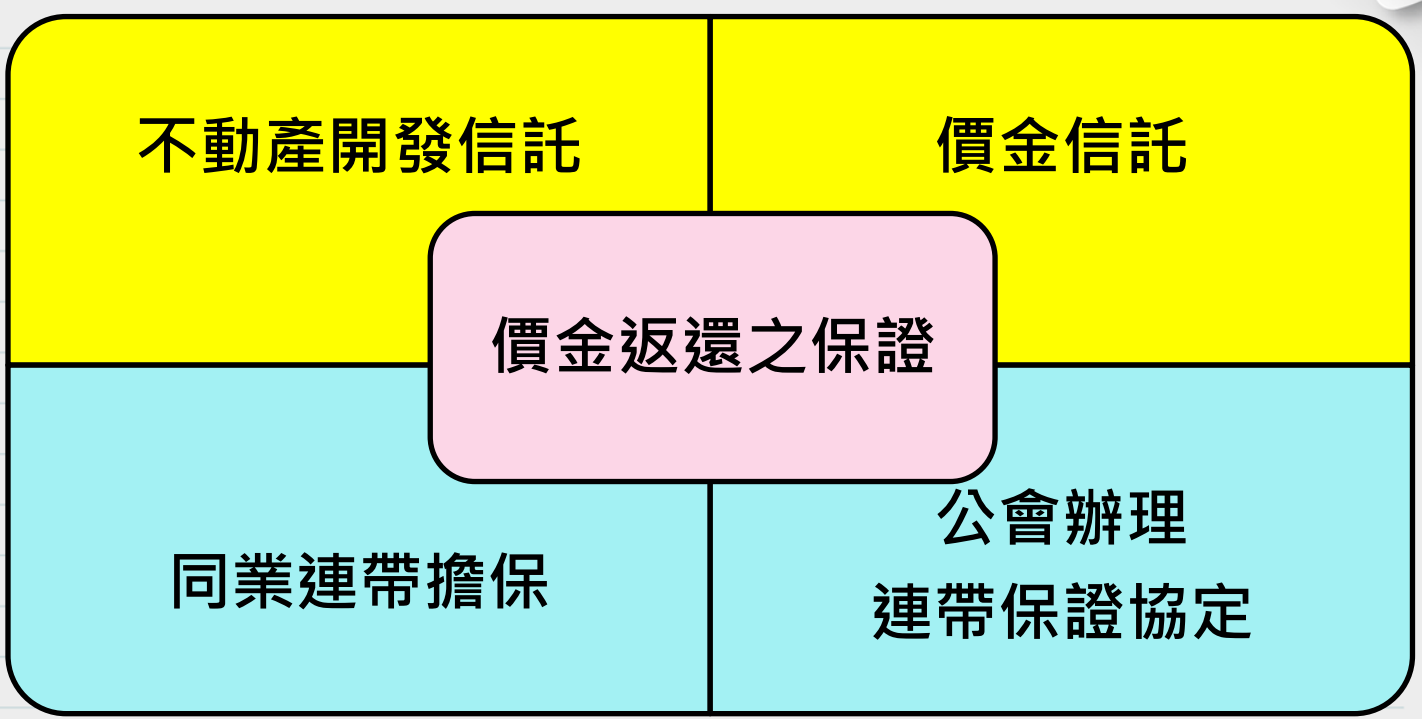
第 六 條：如因政府（或賣方會計師）評定賣方需調整本合約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價

履約擔保機制

「履約擔保機制」之思考

- 履約擔保機制5選1，且要提供證明文件
- 履約擔保機制之迷思
- 履約擔保機制未來精進方向

履約擔保機制5選1



履約擔保機制之迷思

同業連帶擔保最多建商使用？

北部建商多用信託？南部建商多用同業連帶擔保？

信託很安全？同業連帶擔保沒有保障？

建案履約擔保機制統計

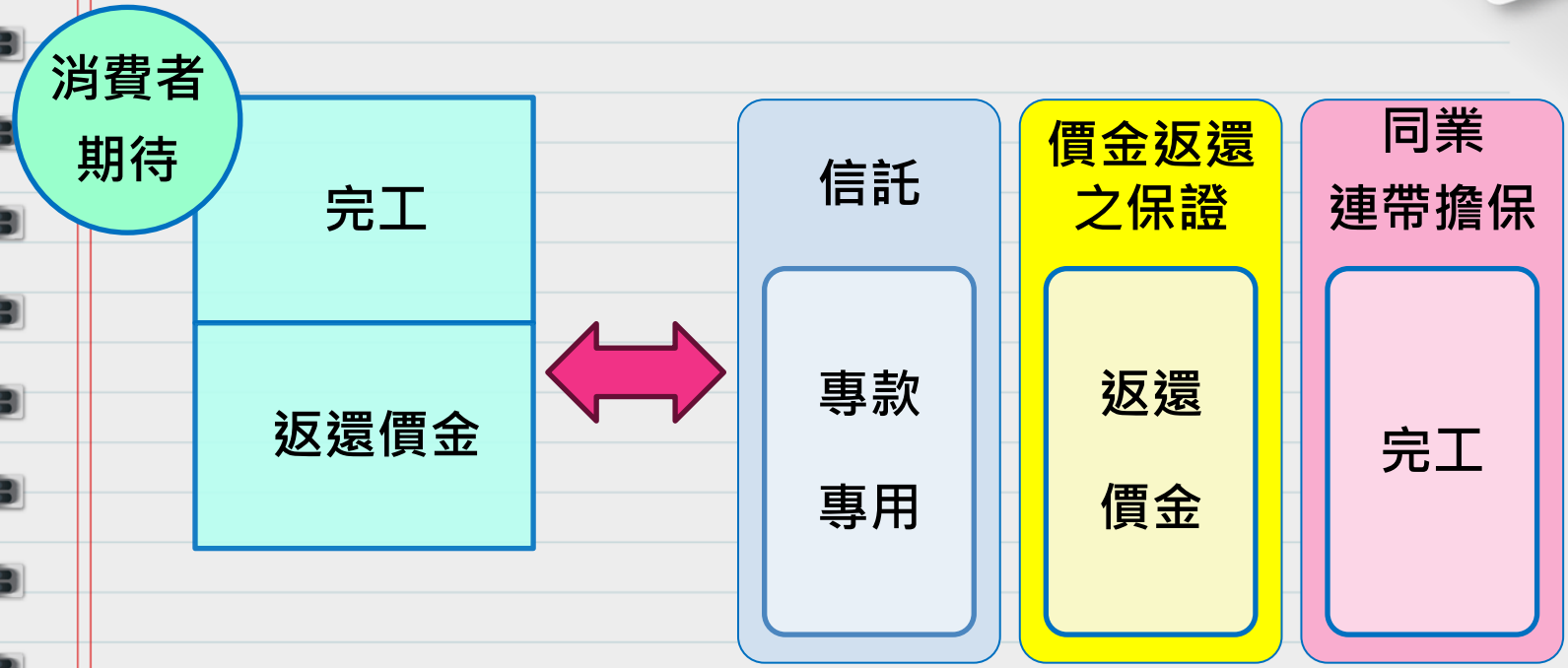
110年7月1日至114年12月31日止，全國共備查8,956建案

	不動產開發信託	價金信託	價金返還之保證	同業連帶擔保	公會辦理連帶保證協定	總計
建案數	2,030	2,712	1,561	2,653	0	8,956
百分比	22.7%	30.3%	17.4%	29.6%	0	100%

同業連帶擔保真的沒保障？

- A公司和B公司有一定關係(或為關係企業)，所以，互相擔保就有風險，對消費者不利？
- 民法第739條：稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。
- 同業連帶擔保，保證公司有無擔保「交屋」及「給付遲延利息」？

消費者期待與履約擔保機制



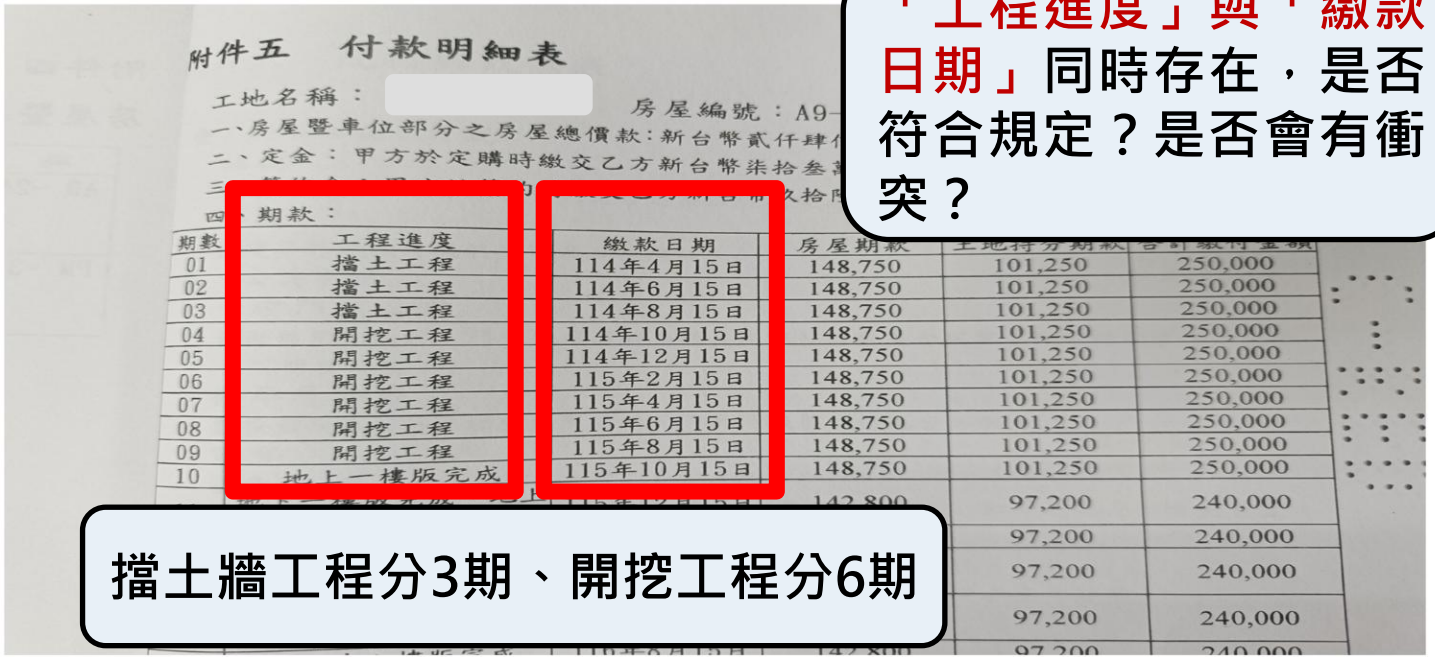
付款條件

預售屋應記載事項規定

【應記載事項第9點規定】

- 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。
- 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

未按工程進度付款



附件五　付款明細表

工地名稱：　　房屋編號：A9-

一、房屋暨車位部分之房屋總價款：新台幣貳仟肆

二、定金：甲方於定購時繳交乙方新台幣柒拾叁

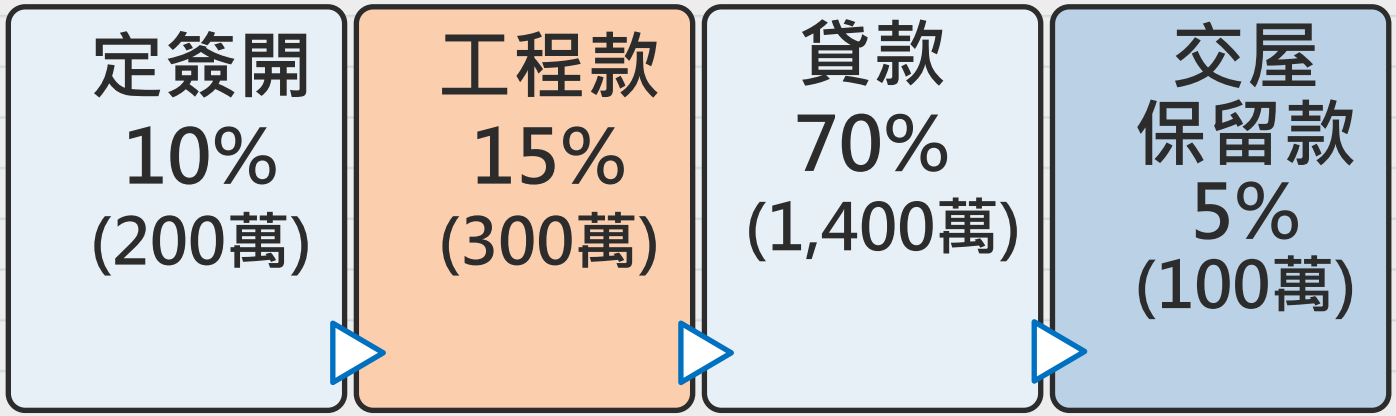
期款：

期數	工程進度	繳款日期	房屋期款		
01	擋土工程	114年4月15日	148,750	101,250	250,000
02	擋土工程	114年6月15日	148,750	101,250	250,000
03	擋土工程	114年8月15日	148,750	101,250	250,000
04	開挖工程	114年10月15日	148,750	101,250	250,000
05	開挖工程	114年12月15日	148,750	101,250	250,000
06	開挖工程	115年2月15日	148,750	101,250	250,000
07	開挖工程	115年4月15日	148,750	101,250	250,000
08	開挖工程	115年6月15日	148,750	101,250	250,000
09	開挖工程	115年8月15日	148,750	101,250	250,000
10	地上一樓版完成	115年10月15日	148,750	101,250	250,000
				97,200	240,000
				97,200	240,000
				97,200	240,000
				97,200	240,000

「工程進度」與「繳款日期」同時存在，是否符合規定？是否會有衝突？

擋土牆工程分3期、開挖工程分6期

是否違反「按工程進度付款」規定



工程期0付款。
若將工程款數額加到定簽開，500萬，分50個月繳納，是否違規？

建材設備及其廠牌規格

「建材設備表」之思考

除經買方同意，不得以同級品名義變更建材設備。→事前同意？事後同意？

建材設備表如何填列？

不得記載「建材設備規格、品牌可調整」、「樣品屋建材僅供參考」等文字。

建材設備表如何填列

- 每項建材、設備可列3-5個品牌(僅須列「品牌」，無須列「型號」)，品牌後勿用「等」字。
- 請自行評估「同級」之概念(對消費者而言，「同級」與「價格相當」概念趨於一致)。
- 何項建材設備需要列於建材設備表中？
  - 一般民眾所能認知→例如：廚具、衛浴等。
  - 宣傳廣告所特別標榜→例如：寧靜宅、制震宅。
- 所有可能用到的建材、設備均列入建材設備表？

開工及取得使用執照期限

應記載事項規定

【應記載事項第12點】

◆ 本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
- 因政府法令變更或「其他非可歸責於賣方之事由」發生時，其影響期間。

「開工及取得使用執照期限」之思考

「開工期日」及「取得使用執照期日」均須填列
(正確：115.11.23前開工，120.12.31前完工並取得使用執照)
(錯誤：115.11.23前開工，2,000個工作天後完工)

逾期開工或取得使用執照→展延期限？(須由建商舉證)「遲延利息」與「解除契約」？

開工及取得使用執照期限記載方式

【問題】

- 建商將預售屋買賣定型化契約報請備查時，是否須明確填列「開工期限」及「取得使用執照期限」？

【本文見解】

- 建商報請契約備查時，「無須」明確填列「開工期限」及「取得使用執照期限」。
- 增加建商遲延責任風險/增加變更備查行政成本。
- 各直轄市、縣(市)政府做法是否相同？

順延工期事由--新冠疫情(1/3)

- 臺南市政府工務局所發布建造執照施工期間增加2年部分，是政府機關通案就其所職掌業務所發布之命令，但各建案之施工情形不同，自難逕以該命令之內容拘束消費者。
- 新冠肺炎疫情期間政府未強制建案停工，建商提出之確診人員統計表亦僅能證明確診之人數而已，尚難使本院形成因確診人數過多致影響使用執照取得之心證。

【114.12.31臺灣臺南地方法院114年度簡上字第137號判決】

順延工期事由--天候因素(2/3)

- 大樓之建築工程是否因強風、下雨等因素停工，應視當日所施作工作項目，與強風、下雨等天候因素間是否「有因果關係」而定。
- 若當日待施作之項目與下雨、強風等天候因素間，如不具因果關係，也不得予以延長期限（如依施工進度表，該日是室內施工，縱遇雨天、強風，並不影響施工，不得要求扣除)。

【112.05.19臺灣高等法院臺南分院111年度上更一字第30號判決】

順延工期事由--鄰損(3/3)

- 主管機關將鄰損爭議處理列為使用執照核發審查事項是否合法妥適，核屬建設公司與主管機關間因使用執照核發申請准駁問題。
- 主管機關因鄰損爭議未處理所生核發使用執照與否問題，「不應由系爭建案房屋之買受人即消費者承擔所衍生不利益」。是以，鄰損爭議既係建案施工所致，本應屬「可歸責於建設公司」。

【111.07.26臺灣高等法院110年度消上更一字第5號判決】

「遲延利息」與「解除契約」(1/2)

本案預計的使照取得日期，將改為開工後2000天.....

⇩

若您因故無法配合.....本公司同意將您所繳的自備款，加計年息5%返還，並解除本契約.....

本案預計的使照取得日期，將改為開工後2000天.....

⇩

若您可以配合，本公司同意您於日後申辦銀行貸款時，由銀行核撥時保留總價5%作為交屋保留款.....

「遲延利息」與「解除契約」(2/2)

- 建商遲延，應付遲延利息
- 建商遲延，**僅消費者得解除契約**
- 「同意書」→「合意展延」→消費者會同意嗎？消費者不同意，建商如何因應？

驗收

「驗收」之思考

- 「驗收範圍」與賣方「通知驗收」要件
- 交屋保留款
- 驗屋標準之合理性？驗屋公司問題探討？

驗收範圍

Q：個別消費者可否要求「驗收公設」？

思考模式1：消費者所購買之範圍包括「公設」，當然可以要求「驗收公設」？→實務是否能執行？

思考模式2：公寓大廈管理條例第36條第11款規定「管理委員會之職務如下：十一、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管」、公寓大廈管理條例第57條規定「.....會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之」。→其他公設呢？

賣方「通知驗收」之要件

個別消費者，驗收之範圍「不包括」公設。

建商「通知驗收」時，公設是否須「完工」？

應記載事項第13點第1項規定：賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照.....及**完成契約、廣告圖說所示之設施後**，應通知買方進行驗收手續。

驗屋標準之合理性

「地磚工程驗收標準：以硬物輕敲磁磚5點，超過3點(含3點)空心就要修復。」(所以2點空心，就不用修復？)

「油漆工程驗收標準：牆面油漆以站在1公尺的距離檢查，.....」(所以，消費者不能更靠近牆面檢查？)

室內牆面油漆依二底三度施工法施作。(如何證明？)

驗屋公司問題探討

是否可以禁止驗屋公司驗屋？

是否可以要求驗屋公司人員具備相關證照？或限制驗收方式？

驗屋公司未來如何法制化？

買方不出面驗屋之因應

Q：買方不出面進行驗屋，其目的為何？賣方如何因應？

【不解除契約】

◆ 民法第240條規定「債權人遲延者，債務人得請求其賠償提出及保管給付物之必要費用」。

【解除契約】

◆ 民法第367條規定「買受人對於出賣人，有『交付約定價金』及『受領標的物』之義務」。

◆ 最高法院64年台上字2367號判決意旨「出賣人已有給付之合法提出而買受人不履行其受領義務時，買受人非但限陷於『受領遲延』，並陷於『給付遲延』，出賣人非不得依民法第254條規定據以解除契約」。→解除契約→回復原狀、損害賠償(不得請求總價15%違約金)

通知交屋期限

賣方通知交屋之要件(1/2)

應記載事項第15點規定

賣方應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋。→通知交屋

於交屋時雙方應履行下列各目義務：.....2.賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕」。→「交屋」義務

應記載事項對於「通知交屋」僅訂有「時限」，但無「要件」之規定。→建商要做到什麼程度才可以通知交屋？

賣方通知交屋之要件(2/2)

《內政部函釋》

內政部113年12月16日台內地字第1130276143號函意旨：賣方依預售屋買賣定型化契約應記載事項第15點第1款規定「通知買方進行交屋」時，應已依契約之約定，「完成」「驗收」、「修繕」及「所有權移轉登記」等相關事項。

- 內容違反應記載事項規定。
- 內政部114年12月12日台內地字第1140267015號函停止前揭規定適用

貸款約定

「貸款約定」之思考

「貸款數額不足」，應記載事項之規定

現行應記載事項規定之迷思與謬誤

金龍海嘯來襲(第七波選擇性信用管制)

- 中央銀行修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自113年9月20日起實施。其主要與消費者購買預售屋有關之修正重點如下：
  - 自然人名下有房屋者之第1戶購屋貸款不得有寬限期。
  - 自然人第2戶購屋貸款最高成數由6成降為5成，並擴大實施地區至全國。
  - 自然人第3戶(含)以上購屋貸款最高成數由4成降為3成。
  - 自然人購置高價住宅貸款最高成數由4成降為3成。

中央銀行立場

- 依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」相關規定，買方貸款金額少於預定貸款金額者，如屬「不可歸責於雙方時」，已訂有相關處理機制。例如，預售屋賣方可同意由買方分期清償差額，或買賣雙方得選擇解除契約；成屋買賣雙方得選擇解除契約。

【中央銀行113.10.09新聞稿】

預售屋買賣應記載事項第18點規定(1/2)

【不可歸責雙方】

- 差額在預定貸款金額30%以內，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 差額超過原預定貸款金額30%者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於7年），由買方按月分期攤還。
- 差額超過原預定貸款金額30%者，買賣雙方得選擇依前述方式辦理或解除契約。

預售屋買賣應記載事項第18點規定(2/2)

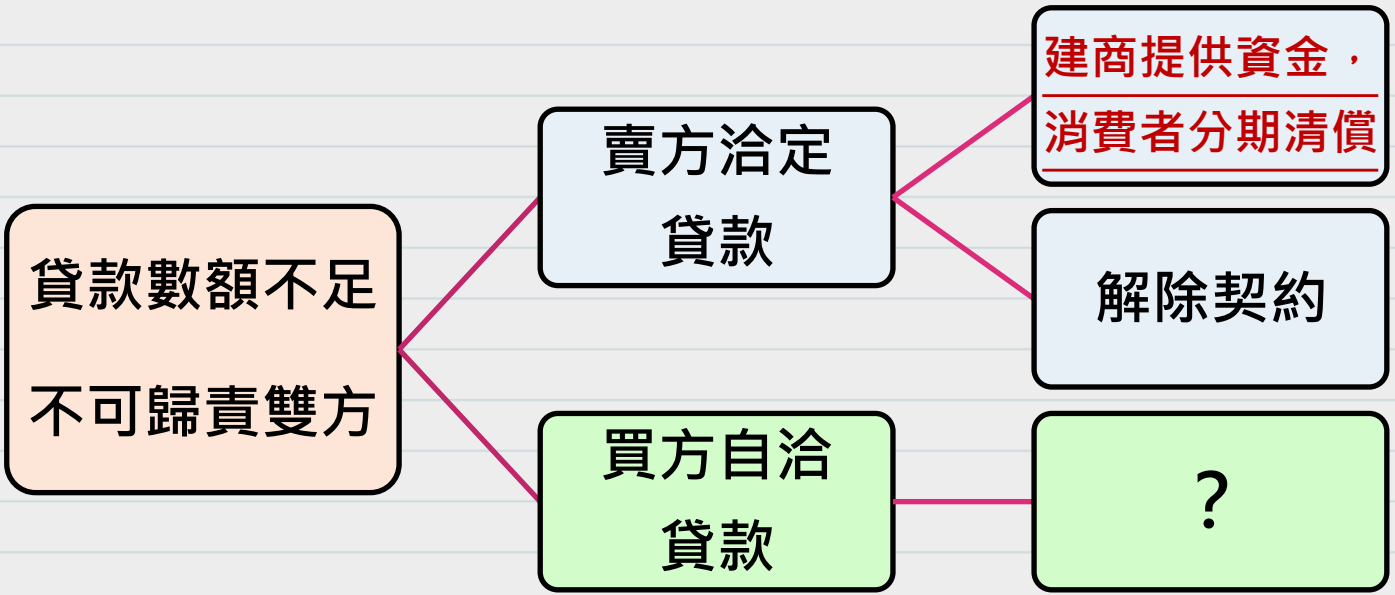
【可歸責於建商】

- 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 如賣方「不能補足」不足額部分，買方「有權」解除契約？

【可歸責於消費者】

- 買方應於接獲通知之日起__天(不得少於30天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

貸款數額不足「不可歸責雙方」之處理



適用疑義

Q1：「由賣方洽定辦理之貸款」與「由消費者自行洽定辦理之貸款」→如何區分？區分實益？

Q2：「賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償」→請問，簽約時賣方有對貸款年限、條件、利率等為承諾？

Q3：建商不同意借款時，如何處理？

觀念釐清



最新政策方向(1/3)

為落實協助無自用住宅青年購買自住房屋的政策，在兼顧銀行辦理不動產貸款的風險控管下，依照金管會今日報告內容，**將銀行辦理新青安貸款的撥款案件，自今年9月1日起，不計入《銀行法》第72條之2規定比率的限額**。此外，銀行不得搭售購買其他金融商品作為融資貸款條件，也不得在貸款過程中有任何不當或多次勸誘，請金管會及財政部要求各行庫務實做到這項規定。

【行政院114.09.04新聞稿】

最新政策方向(2/3)

考量本行選擇性信用管制成效逐漸顯現，且金融機構已持續強化不動產授信風險控管，房市投機炒作減少，並為回應民眾陳情申辦自然人第2戶貸款係供家人或自己購屋自住之需求，爰適度調整全國「自然人第2戶購屋貸款」之成數上限，由「5成調升為6成」，並修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，自本年3月20日起實施。

【中央銀行115.03.19新聞稿】

最新政策方向(3/3)

考量本行選擇性信用管制成效持續顯現，以及金融機構強化不動產授信風險控管已有一定成效，爰適度調整相關信用管制措施，自本年9月18日起實施，主要修正重點如下：

- 調整「自然人第2戶購屋貸款」最高成數上限，「由6成調升為7成」。
- 「刪除」購地貸款有關「切結於一定期間內動工興建」之規定(即刪除18個月須動工之規定)。

【中央銀行115.09.17新聞稿】

貸款撥付

貸款撥付時點

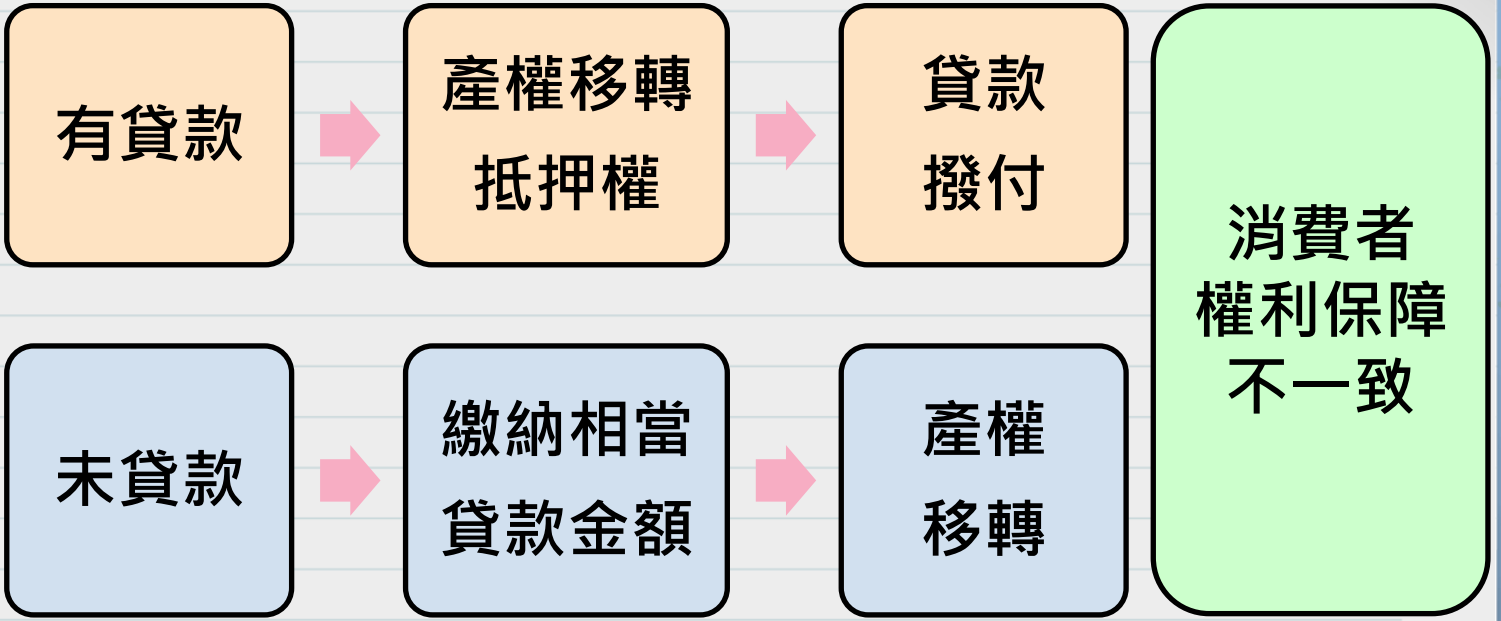
【應記載事項第19點規定】

本契約有前點貸款約定者，於「產權移轉登記完竣」並由金融機構「設定抵押權」後，除有違反第11點第2款、第3款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方「不得」通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

Q：買方可否因驗屋瑕疵而擋撥貸款？

Q：建商迅速通知銀行撥付貸款之風險？

相當貸款金額支付時點(2/3)

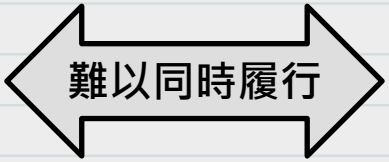


相當貸款金額支付時點(3/3)

買賣雙方權益
如何兼顧？

第三方履約擔保專戶？
設定抵押權？

建商辦理
產權移轉登記



消費者繳付
相當貸款金額

報告完畢
敬請指教

luing009@ey.gov.tw