



新竹市政府
114年預售屋銷售法制與實務

114.04.25

Here starts
the lesson!



114年版

目錄



課題一

購屋預約單(紅單)
常見違規態樣分析

課題二

「契約備查」與「信賴利益」

課題三

預售屋交易
契約常見違規態樣分析

課題四

雙向交流



3

1

購屋預約單(紅單) 常見違規態樣分析

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）

第47條之3第5項要件解析(1/4)

應以書面契據確立買賣標的物及價金。

不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利。

不得約定其他不利於買受人之事項。

民法關於「定金」之規定(1/2)

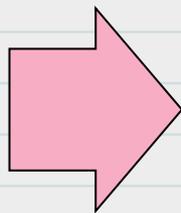
【民法第249條規定】

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)

歸責
事由



定金
處理

契約文字不明確案(1/3)

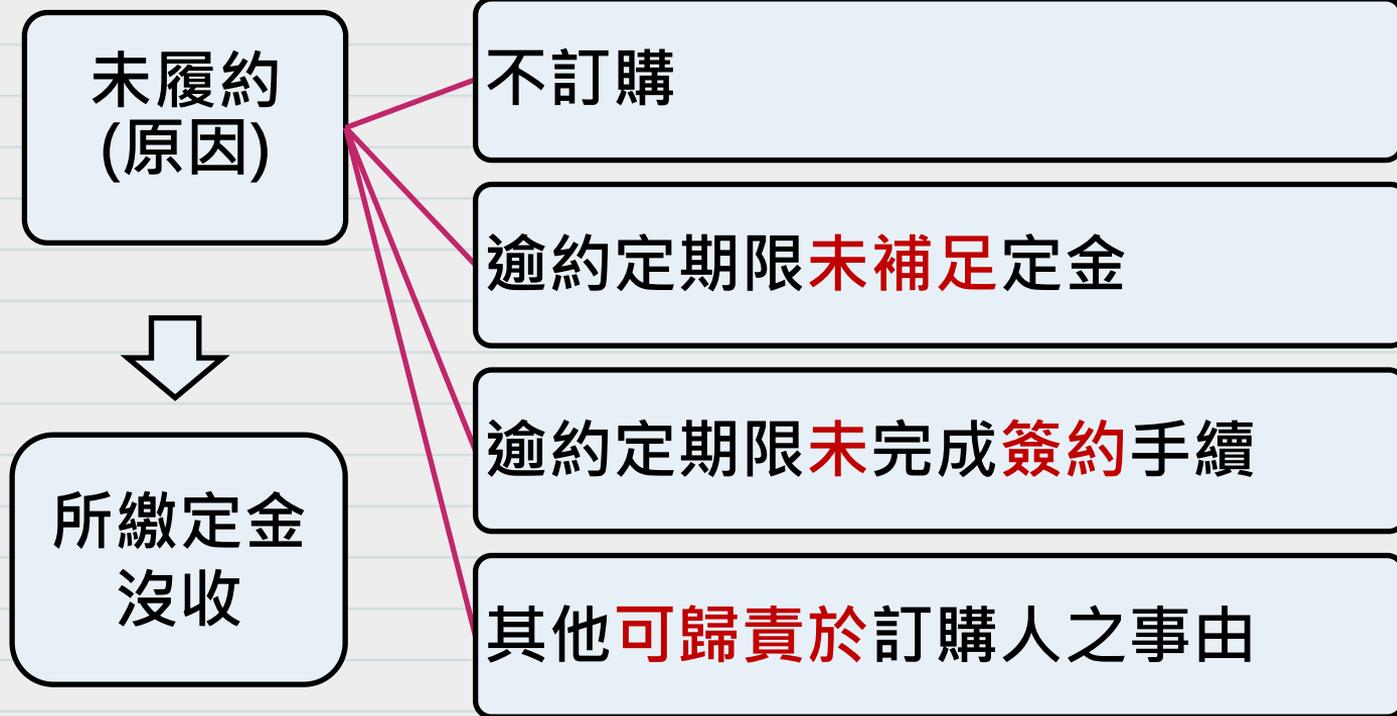
【個案事實】

- ◆ 建商契約內容：「訂購人若『不訂購』或『逾約定期限未補足定金』或『逾約定期限未完成簽約手續』，或『其他可歸責於訂購人之事由』致未履約時，即視為違約，所繳之訂金，由貴公司全部沒收，並放棄未標的物之訂購權。」。

【認定原則】

- ◆ 賣方就定金之處理如另有約定，該約定較民法第249條規定更不利於買受人者，即屬不利於買受人之約定，違反平均地權條例第47條之3第5項規定。

契約文字不明確案(2/3)



契約文字不明確案(3/3)

【法院見解】

- ◆ 違反平均地權條例第47條之3第5項規定，並「不以」實際沒收定金為要件，自「不因」賣方「未沒收」全部定金即認其「未違反」規定。
- ◆ 系爭購屋預約單約定，因文句不明確而有解釋空間，可能經由解釋認所繳訂金由原告沒收，自屬對不特定多數訂購人（買方）不利，核與平均地權條例第47條之3第5項所欲保障預售屋買受人之立法意旨不符。

【113.05.23 臺北高等行政法院111訴1167判決】

「因故」不簽約案(1/2)

【個案事實】

- ◆ 建商契約內容：「買方如『因故』不能履行契約時，買賣雙方得解除本契約，解約時賣方得將已收受之定金沒收」。

【認定原則】

- ◆ 銷售預售屋者，如向買受人收取定金，而有不利於買受人之約定，「即屬」違反平均地權條例第47條之3第5項規定。「不因」民事關係可透過契約解釋而採取有利於買受人之認定，即認其不違反平均地權條例第47條之3第5項規定。

「因故」不簽約案(2/2)

【法院見解】

- ◆ 「因故」一詞，依一般理解僅指「因為某些原因」，並「未區分」不能履行契約之原因是否可歸責於付定金之買受人。(即「因故」並無「可歸責」之概念)
- ◆ 若將「因故」一詞，解釋為「可歸責」之意，已超出文義可以理解之範圍。

【113.10.30 臺北高等行政法院113簡上90判決】

購屋預約單 (紅單) 範本-- A 式

房地買賣預定單(A式)					
日期：民國 年 月 日			編號：		
買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話		
通訊地址			E-Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司			建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 收款人：		
訂購內容及說明：					
戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整
	土 地	面積：	坪		
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層·編號第 號·共計 位		車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整	
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層·編號第 號·共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售;不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售;建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售;代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售;建設公司 專章	

購屋預約單 (紅單) 範本-- B 式

房地買賣預定單(B式)					
日期：民國 年 月 日			編號：		
買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話		
通訊地址			E-Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建築名稱			
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：			
訂購內容及說明：					
戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	土 地	面積：	坪		
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：</p> <p>(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。</p> <p>(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動、簽名：_____</p>					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 專章	

購屋預約單（紅單）範本規定比較

A式

本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

Q：你會選那一個版本？

B式

本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：

- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理

02

「契約備查」與
「信賴利益」

**平均地權條例
對於預售屋「契約備查」之規定**

預售屋契約備查(1/3)

《預售屋契約備查之法源依據》

平均地權條例第47條之3第1項「銷售預售屋者，應於**銷售前**將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及**預售屋買賣定型化契約**，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關**備查**」。

預售屋契約備查(2/3)

《未報備查之法律效果》

平均地權條例第81條之2第3項「有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：……二、違反第47條之3第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查」。

預售屋契約備查(3/3)

《契約內容不合規定之法律效果》

平均地權條例第81條之2第5項「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。

備查及按戶(棟)裁處之迷思與謬誤

備查之定義及執行

裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐

備查與信賴利益保護

備查之定義及執行(1/4)

- 平均地權條例**未對**「備查」為相關定義。

- 「備查」**非**平均地權條例所**獨有**之規定。
幼兒教育及照顧法、教保服務人員條例、
公務員服務法、鄉鎮市調解條例、企業併
購法等均有備查之規定。

備查之定義及執行(2/4)

- 地方制度法第2條第5款規定「本法用詞之定義如下：五、備查：指下級政府或機關間就其得全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之謂。」。
- 備查僅係一種觀念通知，並未產生任何公法上法律效果，而主管機關亦無否准其備查之權限，主管機關之任何函覆，亦非行政處分。

備查之定義及執行(3/4)

- ◆ 『核定』係指上級機關或主管機關對於所陳報之事項，必須依法定要件加以審查，並作成決定，於尚未決定前，該事項無從發生效力。
- ◆ 『備查』則係指對上級機關或主管機關有所陳報或通知，使該上級機關或主管機關對於其指揮、監督或主管之事項有所知悉已足，無庸進行審查或作成決定，故該備查非屬所報事項之生效要件。

【法務部102年4月30日法律決字第10200559630號函、法務部102年12月3日法律字第10200220480號函】

備查之定義及執行(4/4)

- ◆ 實務上各直轄市、縣(市)政府地政局(處)對預售屋買賣定型化契約，究竟係在做「審查」還是「備查」？
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府地政局(處)之行政行為，名實是否相符？
- ◆ 平均地權條例，為何選擇「備查」制度而非「審查」制度？閃避行政處分？減少訴願案件？

備查與信賴利益保護(1/3)

- ◆ 建商依規定將預售屋買賣定型化契約報請備查，並獲得准予備查函後，依據備查契約內容進行銷售行為。
- ◆ 其後經「民眾檢舉」或「行政機關查核」，契約部分內容確有違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之情事。
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府是否仍得依平均地權條例第81條之2第5項規定「按戶(棟)裁處」？建商是否得主張信賴保護原則而免予受罰？

備查與信賴利益保護(2/3)

- ◆ 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」早於「備查」制度存在。→建商之契約本應符合相關規定。
- ◆ 「備查」僅有「知悉」之效力，不該變成守法義務轉嫁之工具。
- ◆ 平均地權條例對於契約內容不合規定之建商，並無「限期改正」之規定。故「備查」應為「逕行裁處」及「按戶(棟)裁處」之潤滑劑。

備查與信賴利益保護(3/3)

《風險分配》

- ◆ 當「消費者權益」與「信賴保護原則(即建商之權益)」相衝突時，應將風險分配給何方之概念。
- ◆ 契約是建商所草擬，其所應承擔之風險，不應透過平均地權條例契約備查制度之解釋，將風險轉嫁給消費者。

裁罰基準之迷思與謬誤(1/4)

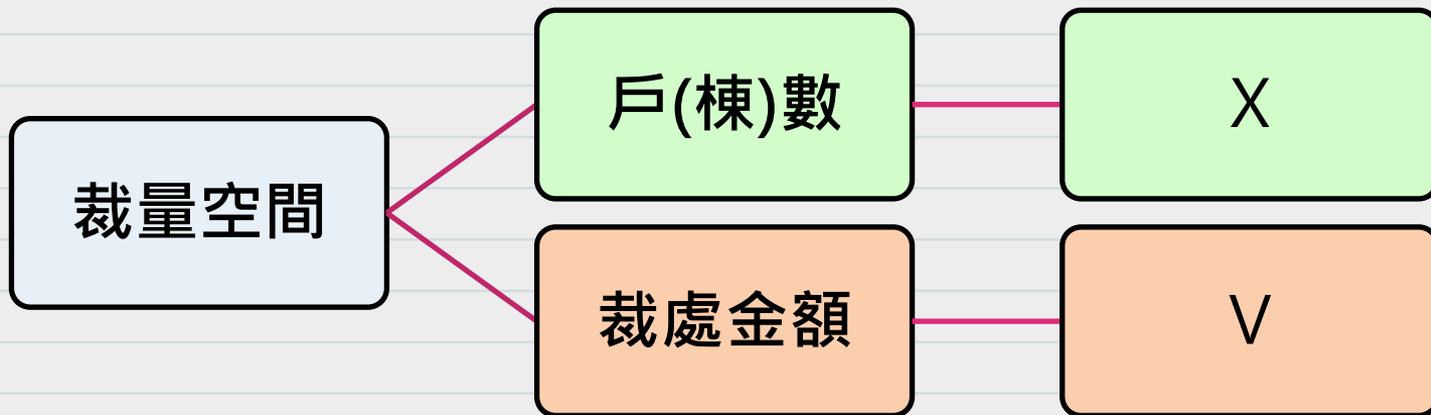
- ◆ 該「裁罰基準表」係被上訴人(花蓮縣政府)基於地方主管機關地位，所訂定之裁罰基準，對於違反平均地權條例第81條之2規定，斟酌違規事件之種類、違規次數等不同情節所訂定行使裁量權之裁罰標準，「並未牴觸」平均地權條例第81條之2或行政罰法第18條第1項之規定，亦「未逾越」法律授權裁量之目的及範圍，自得適用。

【 113.11.28最高行政法院112上字413號判決】

裁罰基準之迷思與謬誤(2/4)

- ◆ 平均地權條例第81條之2第5項規定「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。
- ◆ 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第7條第7項「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第81條之2第5項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。」。

裁罰基準之迷思與謬誤(3/4)



裁罰基準之迷思與謬誤(4/4)

【實務執行現況】

- ◆ 各直轄市、縣(市)政府自行訂定「裁罰基準」。
- ◆ 一國多制：違規事實相同，裁處規定卻完全不同。

【未來精進建議】

- ◆ 量化：每個建案契約違規「點次數目」不同。
- ◆ 質化：違反應記載事項各點次之規定，對消費者「權益侵害程度」不同。
- ◆ 由中央主管機關訂定「全國一致」之裁罰基準。

03

預售屋交易
契約常見違規態樣分析

契約審閱期

契約審閱期規範重點

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？預售屋應記載事項是否需規範契約審閱期？

契約審閱期如何判斷

契約攜回
審閱日

簽約日

這兩個期日，須距離
5日(含)以上

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。

簽約金
繳納日

契約審閱期如何計算

Q：114年04月25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)114年04月28日。

(2)114年04月29日。

(3)114年04月30日。

(4)114年05月01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

契約審閱期可否放棄？放棄之理由？

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？

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」？

預售屋買賣定型化契約業經「備查」並「公告」，是否得取代「審閱」？

房地標示及停車位規格

房地標示及停車位規格 規範重點

停車位性質、位置、形式、編號、高度

停車位規格「誤差」視為合格？

進階探討：停車位高度如何填列？

停車位高度如何填列

法規

- 建築技術規則建築設計施工編第62條第3款規定「供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺」

實務

- 多數建商於契約書中填列停車位高度為2.1公尺

建議

- 實際使用空間才是重點(應扣除管線高度)
- 建議以「停車空間高度不少於____公尺」方式呈現

履約擔保機制

履約擔保機制規範重點

履約擔保機制5選1，且要提供證明文件

信託履約擔保之精進方向？

同業連帶擔保真的沒保障？

履約擔保機制5選1

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

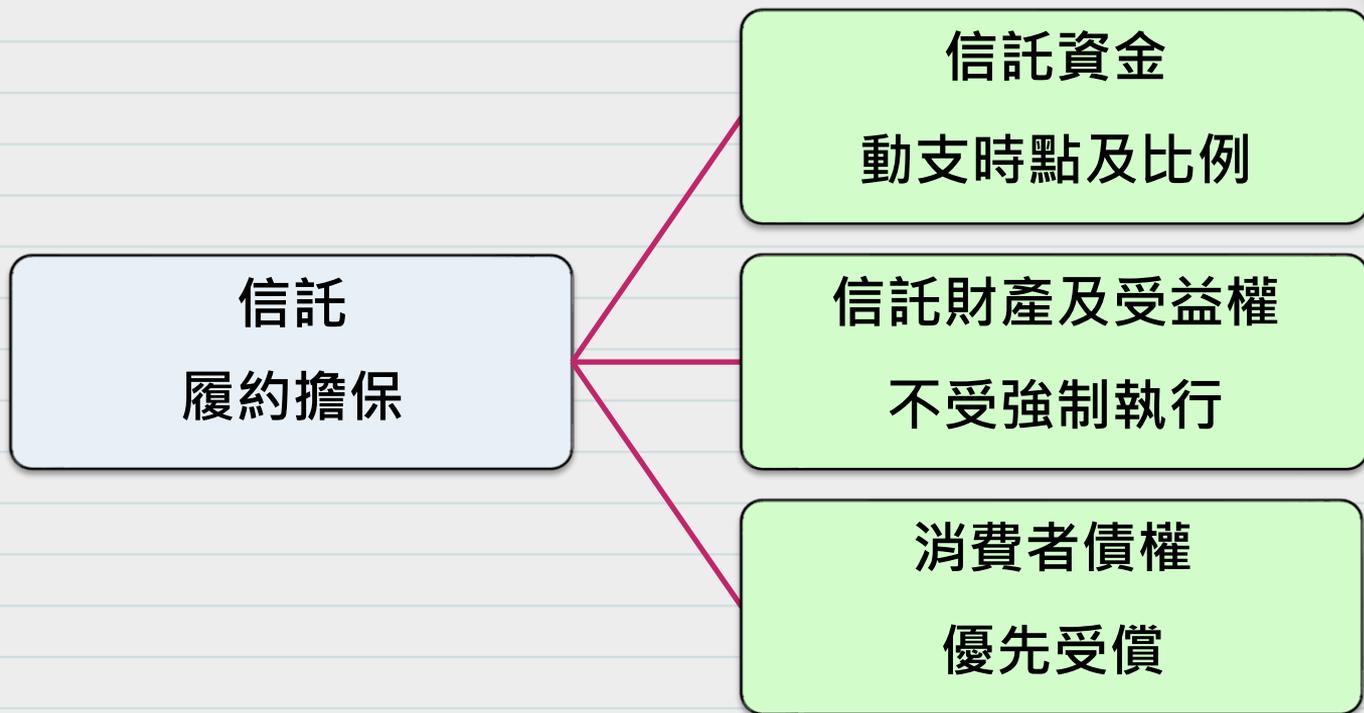
坊間傳說

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？

同業連帶擔保沒有保障？

信託履約擔保機制精進方向



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。

• 實務上是否曾有無法擔保之個案？

評析

- ◆ 「信託」(專款專用)、「價金返還保證」(價金返還)及「同業連帶擔保」(完工交屋)，其所提供之擔保內涵並不相同。
- ◆ 各種履約擔保機制，均有其本質上之極限，或仍有精進空間。
- ◆ 建商有選擇權，但請「慎選、善用」，勿造成任何一件爛尾樓。
- ◆ 「廢除」或「併用二種以上」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。

簽約款及開工款限制之兩難

○ 簽約款及開工款數額是否應加以限制？

○ 簽約款及開工款數額過低

→ 購屋門檻低，恐使消費者誤判未來償還能力

○ 簽約款及開工款數額過高

→ 再以分期方式給付，架空應記載事項第9點規定

建材設備及其廠牌規格

建材設備及其廠牌規格規範重點

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？

賣方能證明有不可歸責之事由，致無法供應原建材設備，始得無須買方同意，而更換同級品。

建材設備表如何填列

- ◆ 所有可能用到的建材、設備請列入「**建材設備表**」。
- ◆ 每項建材、設備可列**3-5個品牌(無須列型號)**。
- ◆ 並非每項建材設備，均有辦法列出品牌。
- ◆ 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)。
- ◆ 詳列建材設備表，可避免爭議。

開工及取得使用執照期限

開工及取得使用執照期限規範重點

「開工期日」及「取得使用執照期日」均須填列

順延工期事由？

逾期開工或取得使用執照之「遲延利息」與「解除契約」

開工及取得使用執照期限記載方式(1/2)

- ◆ **開工及取得使用執照期限**，攸關預售屋興建完成之時間，及出賣人履行交屋義務之期限，依預售屋買賣契約之性質及目的觀之，**實屬預售屋買賣契約之重要權利義務事項**，均屬應記載事項，且應記載明確。
- ◆ 準此，**開工及取得使用執照期限**，依上開應記載事項第12條第1項規定，**應以得確定日期之方式記載，方屬適法**。
- ◆ **系爭契約未約定取得使用執照之明確時間，明顯違反應記載事項第12條第1項規定**。○○公司主張取得使用執照之日期欄既為空白，應視為兩造未約定，而應以實際取得使用執照之日為完工期限云云，不足為採。

【111.03.16 臺灣高等法院110消上20判決】

開工及取得使用執照期限記載方式(2/2)

「十二、開工及取得使用執照期限（一）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……」為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條公告在案。準此，**開工及取得使用執照期限**，依上開應記載事項第12條第1項規定，應以得確定日期之方式約定，方屬適法。

【112.12.21 臺灣臺中地方法院111重訴755判決】

非可歸責於賣方之順延工期事由判斷基準

- ◆ 所稱「其他非可歸責於賣方之事由」，應在具體之權利義務關係，衡量權利人及義務人雙方之利益，並考慮權利義務之社會上作用，而於具體事實妥善解釋，以符合契約正義及公平原則。
- ◆ 是以解釋上應係指賣方「有法律上或事實上無法施工之事由發生」，且此事由之發生係「不可歸責於賣方」而言。

【111.06.09 臺灣高等法院臺南分院109上370判決】

順延工期事由--天候因素

- ◆ 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，縱令下雨或強風，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，自不得要求扣除）。

【112.05.09 臺灣高等法院臺南分院111上更一30判決】

順延工期事由--疫情、缺工缺料(1/5)

臺中市政府對於延長建築執照建築期限所為通案性之意見或公告，僅能證明建築業確有因新冠疫情而有延長建築期限之必要，然被告○○公司就系爭建案於疫情期間「有何不能施工之情形」，並未提出相關具體事證以為其佐，實無從以行政機關對建築期間之延展，遽認被告○○公司未能如期完工而取得使用執照係因新冠肺炎疫情所致。

【112.12.21 臺灣臺中地方法院 111 重訴755判決】

順延工期事由--疫情、缺工缺料(2/5)

- ◆ ○○建設應於109年7月31日取得系爭建案之使用執照，惟實際於同年11月19日始取得使用執照。
- ◆ ○○建設就此抗辯遲延取得使用執照乃受新冠肺炎疫情影響之故，因系爭建案所使用之拋光磚係康○公司自印度進口，印度政府於000年0月間進行封鎖，商業活動停擺，解封後港口累積大量待運貨物，延誤船期，以致原訂109年4月16日交貨之拋光磚，遲至同年10月22日始抵達臺灣。

順延工期事由--疫情、缺工缺料(3/5)

- ◆ 而系爭建案所使用之普納板係威○公司在馬來西亞製造，馬來西亞政府亦於000年0月間進行封鎖，普納板因此延後5個月到貨等語。
- ◆ 提出訂貨合約、新聞報導網頁、康○公司說明函及威○公司說明函為證，互核相符。堪認同成建設原預計用於系爭建案之拋光磚及普納板確因受疫情影響之故，分別延宕6月、5月之久始運抵臺灣。

順延工期事由--疫情、缺工缺料(4/5)

- ◆ 系爭建案所使用之拋光磚於109年10月22日運抵臺灣後，○○建設隨即於同年月26日接續施作系爭建案，於同年11月10日完成無障礙設施審查，於109年11月19日取得使用執照。
- ◆ 由系爭建案自○○建設收到拋光磚後僅不到1個月之時間即已取得使用執照，可以推知系爭建案原本已接近完工之程度，僅因欠缺拋光磚始遲遲未能申報完工及完成無障礙設施審查。應認系爭建案無法如期取得使用執照確係因同成建設遲遲未能取得原預計使用於系爭建案之拋光磚之故。

順延工期事由--疫情、缺工缺料(5/5)

- ◆ 兩造於106年間簽訂系爭契約時，實無法預見全世界將於109年間突然爆發新冠肺炎疫情，各國政府將採取封鎖手段防止疫情擴大，○○建設自無法採取任何預防措施，此應屬因事變所生之不可抗力事由，致○○建設不能施工。

【112.05.17 臺灣高等法院臺中分院111上易479判決】

「遲延利息」與「解除契約」

• 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

驗收規範重點

水、電、瓦斯管線費用負擔？

「交屋保留款」不容任何理由減少。

「不得」限制消費者驗收權利。
驗收標準？驗屋公司？

通知交屋期限

通知交屋期限規範重點

「通知交屋」，不等於「交屋」

房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕

水、電費及瓦斯基本費負擔時點？

「通知交屋」不等於「交屋」

【應記載事項規定】

- ◆ 預售屋應記載事項第15點第1款「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」。

【違反之法律效果】

- ◆ 賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。

【解析】

- ◆ 「通知交屋」不等於「交屋」。但要通知交屋，房屋須已達到可交屋之狀態。

保固期限及範圍

保固期限及範圍規範重點

「結構」保固15年；「固定建材設備」保固1年

防水保固年限？→非涉及結構之防水保固

太陽光電發電設備保固年限？

公設保固年限？保固年限起算點？

防水保固

- ◆ 賣方倘於應記載事項之「保固期限及範圍」外，增列「防水保固」項目者，其保固期不得少於上開應記載事項規定「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。
(內政部111年5月18日台內地字第1110262909號函)
- ◆ 視漏水之點，判斷保固年限。
- ◆ 「結構安全」與「結構防水」保固年限相同？
- ◆ 假設「防水保固5年」→門窗1年後可以壞掉，但不能漏水？

太陽光電發電設備保固

- ◆ 再生能源發展條例第12條之1第1項規定：「**建築物之新建**、增建或改建達一定規模者，除有受光條件不足或其他可免除情形外，**起造人應設置**一定裝置容量以上之**太陽光電發電設備**。」。
- ◆ 太陽光電發電設備之保固年限以多久為適宜？
- ◆ 區分所有權人會議可否決定，停止使用太陽光電發電設備？

貸款

貸款規範重點

「貸款成數落差」，建商處理方式

「貸款成數落差」，歸責事由

「貸款成數落差」，消費者所得主張之權利

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**。

媒體建議處理方式

- ◆ 多比較諮詢不同的金融機構。
- ◆ 洽詢長期有往來的金融機構。
- ◆ 等待金融機構房貸額度恢復。
- ◆ 前往郊區的金融機構申請。

有用嗎？

- ◆ 金融機構仍受銀行法第72條之2規定限制。
- ◆ 金融機構有選擇客戶權利。
- ◆ **消費者受制於人。**

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】

貸款成數落差--可歸責消費者(1/2)

- ◆ 上訴人向遠東商業銀行新莊分行申辦貸款遭該銀行以其不符合申貸條件資格且「無法自其提供文件評估還款能力」為由而拒絕，係「可歸責於己之事由」。

【107.08.08 最高法院107台上1533裁定】

- ◆ 上訴人因貸款時年齡超過 65 歲且其配偶因收入不符條件，而無法以系爭房屋向銀行貸款，.....係其個人因素所致，屬「可歸責於己之事由」。

【106.07.25 臺灣高等法院106上易312判決】

貸款成數落差--可歸責消費者(2/2)

- ◆ 遠東商銀拒絕貸款之理由略以「...經檢視李君之年齡、欲申請之購物貸款年限等項目並未符合本行個人房屋貸款授信注意事項，且李君提供之申請文件中，無法評估其還款能力，故本行經綜合評估後不予受理而婉拒。」等語...上訴人未提出實際之資產、信用及還款能力等相關資料供遠東商銀審核，致貸款未能核准，屬於「可歸責上訴人之還款能力等個人事由所致」，至為明顯。

【107.05.15 臺灣高等法院106重上599判決】

貸款成數落差--不可歸責雙方

- ◆ 中央銀行於103年6月26日發布修正(翌日生效)之辦理住宅貸款規定第3條規定：金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制係因「政府政策變更」使然，「非可歸責於兩造」。

【107.12.26 最高法院107台上2439判決】

- ◆ 上訴人當時洽定貸款金額因「央行政策變更」，低於預定貸款金額，乃「不可歸責於兩造」。

【107.05.19 臺灣高等法院106重上708判決】

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)

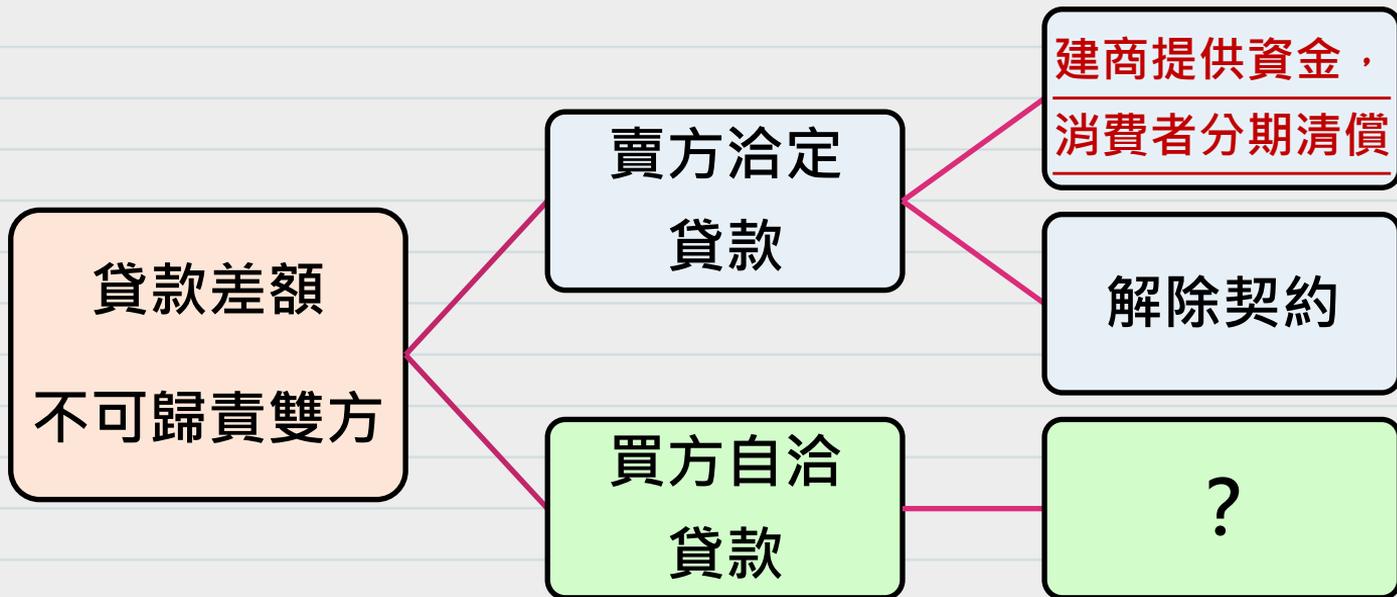
【可歸責於建商】

- ◆ 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。

貸款成數落差不可歸責雙方之處理



適用疑義(1/2)

【不可歸責雙方】

- ◆ 「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**？
- ◆ 簽約時，賣方通常僅會以「付款明細表」或「價款拆分表」告知買方每期繳款之數額、時點，以及貸款總額等，但並「不會」就貸款年限、條件、利率等為約定，是以，如何執行應記載事項第18點相關規定？
- ◆ 建商不同意借款時，如何處理？

適用疑義(2/2)

【可歸責於建商】

- ◆ 所謂「不能補足」，係指主觀不能？抑或是客觀不能？甚或包括「不願意」補足在內？
- ◆ 消費者根本不是「有權」解除契約，而係「被迫」解除契約。

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。

相當貸款金額支付時點

Q：未辦貸款者，相當貸款金額，消費者何時支付？

- ◆ 有辦貸款之消費者，和未辦貸款之消費者，權利應相同。
- ◆ 「消費者繳付相當貸款金額」與「建商辦理產權移轉登記」，難以同時履行。
- ◆ 應記載事項第14點設計有「本票擔保」制度，用以擔保建商辦理產權移轉登記之風險。
- ◆ 研議：第三方履約擔保帳戶之可行性？

不得記載事項

其他建案不實廣告類型

建商背景

- 在地經營30年？

周遭環境

- 萬坪公園第1排？
- 捷運到站就到家？
- 10分鐘到市中心？

建案資訊

- 建案用途(住宅？旅館？)
- 共有部分總面積。

預售屋買賣契約備查、查核之目的

發現錯誤

錯誤與處罰脫鉤？

處罰恫嚇 or 改正契約？

齊一契約檢視標準

報告完畢
敬請指教