

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市不動產建築開發公會	
收	115.04.27 (日期)
文	第 126 號

臺中市政府 函

地址：403602臺中市西區三民路1段158號7

407

臺中市西屯區市政北七路186號20樓

之1

樓
承辦人：約用人員 張琬婷

電話：0422218558分機63714

電子信箱：bgvv47@taichung.gov.tw

受文者：臺中市不動產建築開發商業
同業公會

發文日期：中華民國115年4月21日

發文字號：府授地易字第1150121999號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨、說明三

主旨：有關本府都市發展局115年3月31日自動延長建築期限之公告，涉及購買預售住宅消費者之權益部分，請貴會轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依據本府115年4月14日府授法消服字第1150116450號函辦理。
- 二、為確保購買預售住宅消費者權益，請轉知所屬會員，如預售屋建案客觀事實狀況有預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款但書規定之情形，而有展延開工及取得使用執照期限之需要，應本於誠信原則與買方協商修改契約約定之開工及取得使用執照期限，尚不得逕以「建照展期」為由片面決定順延買賣契約履約期限。
- 三、隨文檢送前揭函文及其附件影本各1份。

正本：臺中市不動產建築開發商業同業公會、臺中市大台中不動產建築開發商業同業公會、臺中市不動產代銷經紀商業同業公會、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會

副本：本府地政局

市長 盧秀燕

臺中市政府 函

地址：407610臺中市西屯區臺灣大道三段
99號

承辦人：消費者保護官 黃柏喬

電話：04-22289111分機23802

傳真：04-22259509

電子信箱：pojoe422@taichung.gov.tw

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國115年4月14日

發文字號：府授法消服字第1150116450號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明 (387310000A_1150116450_ATTACH1.pdf、
387310000A_1150116450_ATTACH2.pdf、387310000A_1150116450_ATTACH3.pdf)

主旨：有關本府都市發展局115年3月31日自動延長建築期限之公告，涉及購買預售住宅消費者之權益部分，如說明，請查照。

說明：

- 一、本府都市發展局為了因應營建剩餘土石方管理新制，依據臺中市建築管理自治條例第27條第3項規定，以115年3月31日中市都工字第1150054478號公告（如附件1），針對114年及115年度核發之建造執照及雜項執照延長建築期限，先予陳明。
- 二、有關預售屋賣方得否因政府機關公告「建照展期」主張順延買賣契約約定之開工及取得使用執照期限一節，依內政部111年5月21日新聞稿（如附件2），建造展延為行政管理措施，並不影響預售屋買賣契約取得使用執照期限的民事契約效力。
- 三、另有關預售屋賣方得否因「新冠肺炎疫情警戒期間」及

不動產交易科 收文:115/04/14



161150016126 有附件

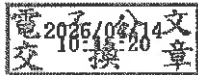
「營造業缺工」主張順延開工及取得使用執照期限一節，前曾經內政部110年7月16日台內地字第1100263471號函釋（如附件3），賣方得就客觀事實狀況依預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款但書規定，本於誠信原則與買方協商辦理。

四、由於本府都市發展局115年3月31日展延建築期限之公告屬於行政管理措施，並不影響預售屋買賣契約關於開工及取得使用執照期限之民事契約約定，預售屋賣方如欲展延預售屋買賣契約約定之開工及取得使用執照期限，應依前揭內政部110年7月16日函釋意旨與買方協商修改契約。

五、為確保購買預售住宅消費者權益，請貴局發函本市不動產開發及代銷等公會轉知所屬會員，如預售屋建案客觀事實狀況有預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款但書規定之情形，而有展延開工及取得使用執照期限之需要，應本於誠信原則與買方協商修改契約約定之開工及取得使用執照期限，尚不得逕以「建照展期」為由片面決定順延買賣契約履約期限。另請貴局加強消費者權益宣導，俾讓消費者知悉相關法令規定與契約權益。

正本：臺中市政府地政局

副本：



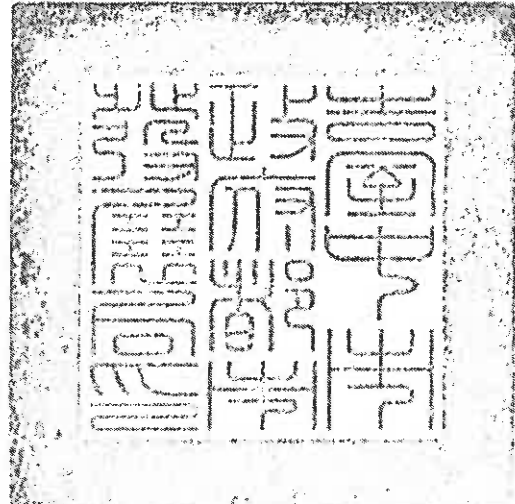
正 本

檔 號：

保存年限：

臺中市政府都市發展局 公告

發文日期：中華民國115年3月31日
發文字號：中市都工字第1150054478號
附件：



裝

主旨：因應營建剩餘土石方最終去化管道受限等相關因素影響，為健全本市房市發展，有關建築期限之延長，請依下列措施規定辦理，並自即日起生效。

依據：建築法第53條第3項及臺中市建築管理自治條例第27條第3項。

訂 公告事項：

- 一、本市建造執照及雜項執照核發日期為114年1月1日至114年12月31日者，除原依本府114年5月26日中市都工字第1140110230號公告增加建築期限2年外，再增加建築期限1年，合計共增加建築期限3年，無須另行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適用。
- 二、本市建造執照或雜項執照核發日期為115年1月1日至115年12月31日者，其建築期限除依建築法第53條之規定得申請展期1年並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須另行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適用。
- 三、建造執照或雜項執照須申報開工經備查後，起算建築期限並適用前開延長建築期限規定，惟不限於應依建築法第53條第2項規定申請展期後始得適用，亦不限於已依法展期者不得適用。

線

代理局長 李正偉

第1頁，共2頁

新聞發布

內政部：預售屋不得逕以建照展期為由順延完工

發布日期：111-05-21 09:00 單位：地政司

針對近期屢有民眾反映部分預售屋建商逾期完工不給付遲延利息，或逕以建照展期作為順延完工事由，內政部表示，建商這種作法已違反預售屋買賣定型化契約規定，各直轄市、縣（市）政府得依消保法規定要求限期改善，屆期末改善者，最高可處新臺幣150萬元罰鍰，並得按次處罰。

內政部說明，為保障消費者權益，已公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中規定買賣雙方在簽訂預售屋買賣契約時，應明確約定開工及取得使用執照完工的日期，以確保建商須如期完成興建，以利買方後續能如期順利辦理產權過戶與交屋入住。

因此，建商在興建預售屋過程中，如有超過契約完工期限但未能取得使用執照完成興建，已構成遲延給付情形，依定型化契約規定應按照買方已繳交的房地價款，依逾期日數每日萬分之五計算遲延利息付予買方。另建案如超過完工期限3個月仍未取得使用執照，買方並有權解除契約，賣方除應將買方已繳的房地價款退還外，應同時賠償違約金；如買方不願解除契約，建商仍應持續依照遲延日數給付遲延利息予買方。

內政部進一步說明，因天災地變等不可抗力的事由，致賣方不能施工，或因政府法令變更或其他非可歸責於賣方的事由發生時，其影響期間得順延取得使用執照期限。建照展期為行政管理措施，並不影響預售屋買賣契約取得使用執照期限的民事契約效力，賣方不得逕以建照展期要求消費者無條件配合順延契約約定之取得使用執照期限。又依民法第254條及預售屋買賣定型化契約規定，建商遲延取得使用執照超過3個月時，僅消費者得主張解除契約，建商為違約之一方，並無解除契約的權利。

內政部指出，民眾如遇有延遲完工的履約爭議，可以向縣市政府消費者服務中心或消保官申訴處理，以維護自身權益，同時提醒建商應確實依定型化契約規定履行契約，如未依契約約定給付逾期完工的遲延利息予買方，或違法解除契約，依消費者保護法可裁處新臺幣6萬至150萬元罰鍰，並得按次處罰。

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林亞歆

電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw



802701

高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1

受文者：臺灣省不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年7月16日

發文字號：台內地字第1100263471號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關「新冠肺炎疫情警戒期間」及「營造業缺工」，得否依預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款但書規定順延開工及取得使用執照期限1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳行政院消費者保護處110年6月1日院臺消保字第1100176317號函辦理，並復中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會110年5月25日（110）不動產開發全聯字第13492號函、臺灣省不動產開發商業同業公會110年6月21日陳情函副本及中華民國不動產聯盟總會110年6月18日不動產聯盟雄字第110014號函。
- 二、查本部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款但書規定，有下列情事之一者：「1、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。2、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。」得順延開工及取得使用執照期限。爰預售屋買賣契約簽訂後，如有前開規定不可抗力事由致賣方不能施工，或有非可歸責於賣方之事由而影響其施工者，賣方本得就個案客觀事實狀況向買方主張順延開工及取得使用執照期限，又若經買賣雙方協商發生爭議者，並可循消費爭議或民事訴訟程序辦理。合先敘

明。

三、有關旨案所詢因「嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）」疫情警戒期間，若影響預售屋興建者，得否依前開規定順延開工及取得使用執照期限1節，參照上開說明，建議得由預售屋買賣契約之賣方就個案客觀事實狀況，本於誠信公平原則與買方協商辦理。又因個別建案受疫情影響程度不同，且涉及買方得解除契約及請求遲延利息（違約金）之權利，買賣雙方倘就履約期限或順延期間發生爭議者，宜循消費爭議或民事訴訟程序辦理。

四、另為維護國內防疫安全並兼顧用人需求，勞動部除協助辦理專案媒合本國勞工外，亦延長移工在臺工作年限、滯臺移工得轉換雇主，及自動延長具入口國引進效力之許可等措施，以緩解疫情期間營造業缺工問題，併此說明。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺灣省不動產開發商業同業公會、中華民國不動產聯盟總會

副本：立法委員莊瑞雄國會辦公室、行政院消費者保護處、勞動部、經濟部、衛生福利部、各直轄市、縣(市)政府、本部法規委員會

部長徐國勇