

## 購屋族小心！建商延遲交屋「理由百百種」內政部：最高罰 150 萬

好房網 News 記者黃芸涵 / 綜合報導 2022-05-21

近期民眾購買預售屋，反應建商延遲完工，不給付利息或擅自解除契約等事由，內政部表示，建商此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，屆期未改善者，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。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，或以建照展期作為順延完工事由。



圖／好房網 News 記者林和謙攝

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**付給買方。

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給買方。

內政部進一步說明，因天災地變等不可抗力事由，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的取得使用執照期限。

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給買方，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**。