

新北市政府地政局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：侯裕元
電話：(02)29603456 分機3303
傳真：(02)29686704
電子信箱：AE5937@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年2月18日
發文字號：新北地價字第1110297324號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一、三

主旨：為媒體報導民眾反映近期發生預售屋延遲交屋情形1案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依內政部111年2月16日台內地字第1110105859號函(詳附件)辦理。
- 二、關於近期媒體報導民眾反映部分預售屋延後2年交屋，建商只願無息退還已繳價款或無條件等候交屋一事，查內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12點及第24點已明定預售屋買賣契約應載明開工、完成主建物、附屬建物、使用執照所定之必要設施、取得使用執照之日期，賣方如逾期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方，若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照買方得解除契約，解除契約時賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款不得低於15%之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，請提醒會員應確實依前開應記載事項規定履行契約，先予敘明。
- 三、另內政部前於110年7月16日台內地字第1100263471號(詳附



件)函釋「新冠肺炎疫情警戒期間」及「營造業缺工」，得否依公告之應記載事項第12點第1款但書規定順延開工及取得使用執照期限1案(本局110年7月19日新北地價字第1101334893號函諒達)，查內政部110年7月16日前揭函釋略以：「…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…順延開工及取得使用執照期限1節…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…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…」，併此敘明。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會
副本：新北市政府法制局(含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林靜宜
聯絡電話：04-22502185
傳真：04-22502373
電子信箱：cylin@land.moi.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國111年2月16日
發文字號：台內地字第1110105859號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為媒體報導民眾反映近期發生預售屋延遲交屋情形1案，
請依說明妥適處理，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處111年2月11日院臺消保字第1110164513號函辦理。
- 二、關於近期媒體報導民眾反映部分預售屋延後2年交屋，建商只願無息退還已繳價款或無條件等候交屋一事，查本部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第12點及第24點已明定，預售屋買賣契約應明定開工及完成主建物、附屬建物、使用執照所定之必要設施，並取得使用執照之日期。賣方如逾期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，買方得解除契約，解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款不得低於15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。消費者如有消費爭議，可依消費者保護法第43條及第44條規定提出申訴或申請調解，亦得循民事訴訟程序處理。請貴府

侯裕元 地政局



1110297324

(2022/02/16)



加強宣導，提醒消費者注意自身權益。

三、另依消費者保護法第33條第1項、第36條及第58條規定：「直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者……財產之虞者，應即進行調查。於調查完成後，得公開其經過及結果。」「……經第33條之調查，認為確有損害消費者……財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善……。」「企業經營者違反主管機關依第36條……規定所為之命令者，處新臺幣6萬元以上150萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」請貴府提醒轄內建築業者應確實依前開應記載事項規定履行契約，並就轄內預售屋建案進行瞭解，倘發現建築業者有類此媒體報導未依契約約定給付逾期取得使用執照之遲延利息予買方，或蓄意片面毀約，損害消費者財產權益情事，請依上開規定本於權責進行調查處理，以保障消費者權益。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：行政院消費者保護處

交換戳記
111/02/16 15:12

檔 號：
保存年限：

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
聯絡電話：04-22502190
傳真：04-22502372
電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：新北市政府

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



侯裕元 地政局



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

交換戳記
110/07/16 11:01