

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 函

通訊處：80250 高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1
電話：(07)335-0680 傳真：(07)335-0683
聯絡人：秘書長 黃榮昌/0933-668-209
電子信箱：khcda.org@msa.hinet.net

受文者：全體理監事、會員代表、各會員(榮譽)團體

發文日期：中華民國 110 年 7 月 26 日
發文字號：(110) 臺省動開倫字第 030 號
速別：速件

主旨：有關「新冠肺炎疫情警戒期間」及「營建業缺工」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乙案，請依內政部函復說明辦理。會員同業先進如有需要請來電告知，本會將會提供因疫情影響施工進度及相關法令規章等與買方協商之一切必要資料及協助，請查照。

說明：

- 一、本會 110. 7. 21 轉發內政部 110. 7. 16 台內地字第 1100263471 號函諒已奉達。
- 二、為協助會員同業先進釐清有關「新冠肺炎疫情警戒期間」及「營建業缺工」，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等疑慮，本會副理事長吳國寶、王世賢、及產業暨財稅金融法規研究委員會陳主任委員明賢等 3 人，在立法院第 10 屆內政委員會莊召集委員瑞雄居間協調與陪同下，拜會內政部花政次敬群暨地政司王司長成機，本會並就有關新冠肺炎疫情嚴峻衍生工期延宕、交屋逾期等免責疑慮等提出五點說明與陳情。
- 三、內政部於 110. 7. 16 以 1100263471 號函復本會，略謂：
(一)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。

(二)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。

(三)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。

理事長黃啓倫