

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會 函

機關地址：台北市安和路1段29號8樓
傳真：(02)27405668、27405659
電話及聯絡人：(02)27405665 分機116 張興邦
網址：<http://www.fredaroc.org.tw>

受文者：內政部

發文日期：中華民國108年10月23日
發文字號：(108)不動產開發全聯字第12372號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：鈞部108年5月2日公告修正、自108年11月1日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十一點增訂賣方保證本預售屋不含有「電弧爐煉鋼爐碴(石)」及納為第十九點停止撥付貸款條件等規定，尚有諸多疑慮，建請暫緩施行，詳如說明。陳請 協處。

說明：

一、鈞部108年5月2日台內地字第1080262183號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(自中華民國108年11月1日生效)，於「十一、建材設備及其廠牌、規格」第二款增訂「賣方保證建造本預售屋不含……、電弧爐煉鋼爐碴(石)、……。」及第三款「前款石棉或電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。」；另「十九、貸款撥付」修正為「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，除有違反第十一點第二款、第三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點貸款予賣方。」，先予敘明。

二、查電弧爐煉鋼爐碴(石)係經濟部「事業廢棄物再利用管理辦法」管制之事業廢棄物，其再利用用途、再利用機構產出物均予以嚴格管制。且查現行建築工程申報勘驗規

擬：轉會理監事會
LINE@公告
網站公告
電郵周知會員

定，即已要求應檢附預拌混凝土業者出具之混凝土品質保證書，保證符合國家標準及施工規範。若能落實源頭控管及施工管理，理應無流入砂石供料市場進而摻入結構用預拌混凝土之可能。

三、上揭預售屋買賣定型化契約應記載事項新增保證不含電弧爐煉鋼爐碴(石)規定公告後，因台灣區混凝土工業同業公會提出疑慮獲重視並經多方探討，公私部門均已體認上揭規定需重新通盤檢討研議，不宜貿然施行：

(一)台灣區混凝土工業同業公會於108年7月11日專函陳明考量目前尚無法令依據及標準檢驗方法，無法承擔出具未含電弧爐煉鋼爐碴(石)之保證文件之風險，建議其會員不宜配合業主提具供料未含電弧爐煉鋼爐碴(石)之保證。

(二)內政部亦於108年7月30函請營建署督促相關業者，並請經濟部標準檢驗局研議制定檢測國家標準，作為實施該新增規定之配套。

(三)經濟部標準檢驗局於本案研商會議中亦表示，經專家會議討論結果，預拌混凝土混入電弧爐煉鋼爐碴之檢測方法尚無國際標準ISO或美國ASTM、日本JIS等先進國家標準可供參考引用。

(四)且本次條文新增文字係「保證不含電弧爐煉鋼爐碴(石)」，即便倉促建立以PH值小於9為檢測標準(依據楊仲家教授提供細粒料中含有害爐碴初步篩檢法可初步判定粒料中含有害爐碴重量比小於0.5%)之檢測方法，仍與同條款「保證不含未經處理之海沙」規定(氯離子檢測有量化標準非零檢出，而是對建築結構無害之氯離子含量標準，故混凝土業者配合提供檢測報告毫無問題)有很大差別。即便建立檢測標準實施檢測，預拌混凝土業是否願意提具供料「未含」電弧爐煉鋼爐碴(石)之保證?恐仍有疑慮。於此情形下，不動產開發業者未能取得供料廠商書面保證，仍然無法舉證建築結構物不含電弧爐煉鋼爐碴(石)，而面

臨房屋已經移轉予消費者，貸款卻停止撥付之極高風險與不動產嚴重交易糾紛。

四、台灣混凝土學會協助於 108 年 10 月 18 日召開「混凝土用粒料含鋼渣檢測方法研擬」諮詢會議，會中首次提出「以 PH 值小於 9 為檢測標準之檢測方法」建議及「混凝土用細粒料含煉鋼爐渣檢測實施要點」草案，邀集相關機關團體進行初步討論，惟多位與會代表仍認為日後即便依「混凝土用細粒料含煉鋼爐渣檢測實施要點」檢測符合標準，亦僅能初步判定含量極微，恐難作為「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十一點增訂保證「不含」電弧爐煉鋼爐渣(石)之舉證。

五、綜上，謹建議：

(一)「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十一點增訂賣方保證本預售屋不含有「電弧爐煉鋼爐渣(石)」及第十九點配合增訂停止撥付貸款條件等規定，存在諸多疑慮，建請暫緩施行。

(二)為消弭上下游產業疑慮及避免衍生交易糾紛，「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正建議如下：

1. 第十一點第二款建議修正為「賣方保證建造本預售屋不含……、細粒料未經檢測符合 PH 值標準之預拌混凝土電弧爐煉鋼爐渣(石)、……。」。

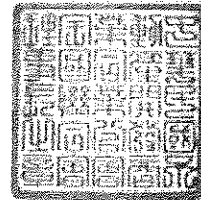
2. 第三款「前款石棉或細粒料電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。」。

(三)有關「檢測標準及方法」及「混凝土用細粒料含煉鋼爐渣檢測實施要點」等配套措施，係 108 年 10 月 18 日台灣混凝土學會召開會議中提出初次討論，尚有許多議題未及深入探討(例如檢測標準如何處理部分地

區天然粒料鹼值偏高、檢測方法宜再簡化等意見，及檢測實施要點草案之檢測作業要求、檢測人員訓練、檢測訓練單位、檢測報告格式及會章人員及納入施工管理機制等細節)，建請勿因配合旨揭規定生效時程而倉促定案，宜由建築主管機關再召會研議周全考量再予公告，並緩衝實施，以利各產業依循辦理。

正本：內政部、行政院公共工程委員會、行政院消費者保護處、內政部營建署、台灣區預拌混凝土商業同業公會、社團法人台灣混凝土學會
副本：

理事長 楊 玉 全



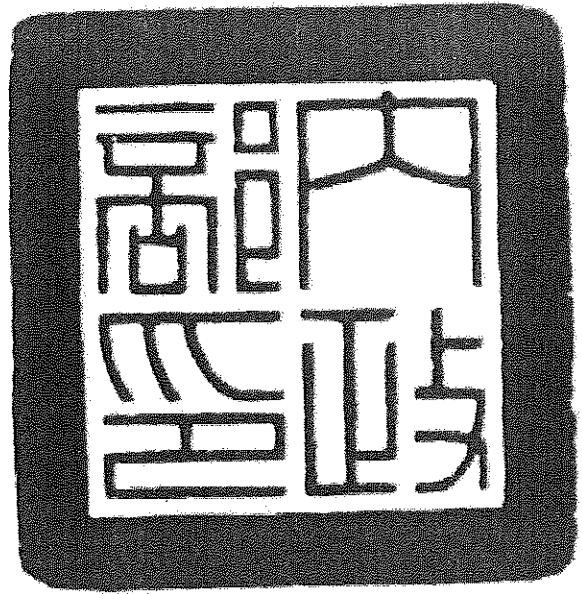
檔 號：

保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國 108 年 10 月 31 日

發文字號：台內地字第 1080265928 號



主旨：本部中華民國一百零八年五月二日台內地字第一〇八〇二六二一八三號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十一點及第十九點規定之生效日期，修正自一百零九年五月一日生效。

部長徐國勇