

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0150號
日期：111. 4. 11

臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：林宥呈
電話：06-3901209
傳真：06-2982768
電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年4月6日

發文字號：南市地籍字第1110460369號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：轉知行政院消費者保護處111年3月18日「預售屋延遲取得使用執照之消費者權益保護座談會」會議紀錄1份，請轉知會員知悉，請查照。

說明：依據行政院消費者保護處111年3月22日院臺消保字第1110169070號函辦理。

正本：臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府地政局

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

「預售屋延遲取得使用執照之消費者權益保護座談會」

開會時間：111 年 3 月 18 日（星期五）上午 9 時 30 分

會議地點：本院第 7 會議室

主席：陳簡任秘書星宏

紀錄：陳世元

出席機關及人員：（如簽到單）

附件：無

壹、背景說明

近期本處接獲消費者陳情，部分建商以疫情、缺工、缺料致未能如期取得使用執照為由，進而發函要求消費者無條件配合修改已簽訂之預售屋買賣契約，展延取得使用執照期限。

倘消費者不願配合展延期限，建商即單方面解除預售屋買賣契約，並將消費者所繳付之款項無息（或加計年息 5%）返還。在此情況下，除消費者購屋權益將受侵害外，整體預售屋交易市場秩序亦將遭受嚴重破壞。為釐清買賣雙方權利義務，並預防建商起而效尤，並保障消費者權益，爰邀集各界召開本次會議共同研商討論。

貳、會議決議

- 一、各直轄市、縣(市)政府將建造執照及雜項執照之建築期限展延 2 年，係屬「行政管理」措施，且展延內容與使用執照無涉，故相關展延規定，不影響預售屋買賣契約取得使用執照期限之「民事契約」效力。建商不得據此要求消費者無條件配合展延取得使用執照期限。
- 二、建商不得泛稱疫情、缺工、缺料等理由係屬「不可歸責於建商之事由」，而要求展延取得使用執照期限。至於實際個案情形如何（例如：建案工程人員是否確因疫情確診，而被主管機關要求停工等），仍請內政部及各直轄市、縣(市)政府依事實及證據本諸職權加以認定。
- 三、依照民法第 254 條及預售屋買賣定型化契約應記載事項第 24 點規定，建商遲延取得使用執照已逾三個月

時，僅「消費者」得主張解除契約，建商係違約之一方，並無解除契約之權利。

四、本處將適時以新聞稿對外說明前揭法律見解及政策立場。並請內政部及各直轄市、縣(市)政府對爭議建案依消費者保護法(以下簡稱消保法)第 33 條進行調查，並評估依消保法第 36 條及第 58 條規定為限期改善或裁罰等行政措施之可行性，以維護消費者權益。

五、請內政部參酌與會各界意見，調整預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分文字，以減少解釋爭議，保障消費者權益。

參、與會人員發言要旨(依發言順序)

一、姜律師志俊

(一) 消保法第 30 條規定「政府對於消費者保護之立法或行政措施，應徵詢消費者保護團體、相關行業、學者專家之意見。」。請問在場之各直轄市政府，在作成將建築執照及雜項執照之建築期限展延 2 年之行政裁量或決定之前，是否曾徵詢消保團體或學者專家之意見？有無徵詢府內法制局或消保官之意見？該項行政裁量或決定作成之考量點為何？

(二) 因應新冠肺炎疫情及缺工、缺料等因素，部分直轄市、縣(市)政府公告將仍在有效期間內之建築執照及雜項執照，其建築期限自動展延 2 年。惟細究相關公告內容，所展延者乃建造執照及雜項執照之建築期限，並未及於取得使用執照期限。

(三) 建築執照及雜項執照之建築期限展延，係屬「行政管理層面」之決定；而預售屋買賣契約中取得使用執照期限，係「民事契約責任」之約定，二者不得混為一談。

(四) 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 12 點已有將「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」及「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。」

列為得順延開工及取得使用執照期限之事由，倘遇爭議案件，可透過解釋方式，判斷是否符合前揭規定，各直轄市、縣(市)政府展延建造執照及雜項執照之建築期限，實屬多此一舉。

- (五) 依照預售屋買賣定型化契約應記載事項第 12 點及第 24 點規定規定，建商若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，消費者得基於契約自由原則，或是個人財務狀況考量，自行選擇是否解除契約，或選擇解除契約之時點。若對解除契約之時點進行限制，恐有違反契約自由原則之嫌。
- (六) 行政機關除於事後進行消費爭議申訴、調解程序外，亦應以積極之行政作為，於事前將消費爭議防範於未然。倘建商恣意展延取得使用執照期限，甚或單方面解除預售屋買賣契約時，行政機關以消保法第 33 條、第 36 條及第 58 條規定，進行調查、限期改善或裁罰，尚屬妥適。

二、新北市政府

- (一) 因疫情、缺工、缺料等大環境因素影響，本市府基於共體時艱之立場，將建築執照及雜項執照之建築期限自動展延 2 年。
- (二) 在現今環境下，倘完全依預售屋買賣契約書之約定要求建商按期施工並取得使用執照，對建商不利，若建商營運不善倒閉，對消費者並無益處，反而產生更多消費糾紛。因此，若建商違約情節不甚害消費者權益時，其實可以不用強制要求建商一定要依照預售屋買賣契約書內容及預售屋買賣定型化契約應記載事項之規定履約。

三、財團法人中華民國消費者文教基金會

- (一) 疫情、缺工、缺料等情況，2 年後也不見得會消失，故以疫情、缺工、缺料為展延取得使用執照期限之理由，難以讓人接受。另，如果建商得以前揭理由主張展延取得使用執照期限，那消費者亦應得以疫情失業缺錢等理由，主張展延各期款

項付款期限。

- (二) 建商雖以疫情、缺工、缺料等理由，發函要求消費者無條件配合修改已簽訂之預售屋買賣契約，展延取得使用執照期限，倘消費者不願配合展延期限，建商即單方面解除預售屋買賣契約。但深究其理由，其實就是房價仍呈現上漲趨勢，建商欲藉由解約之手段取回預售屋後再次出售，以獲得更高之利潤。

四、社團法人台灣消費者保護協會

- (一) 若消費者以疫情為由主張展延各期款項付款期限，建商能接受嗎？疫情、缺工、缺料等原因均不能作為展延取得使用執照之理由。
- (二) 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所規範之各項內容，係屬對消費者權益最低程度之保障，買賣雙方均應遵行。故新北市政府主張可以不用強制要求建商一定要依照預售屋買賣契約書約定內容或預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定履約，其見解是否妥適，建議再行思考。
- (三) 本會曾接觸到相關建案，建商要求展延取得使用執照期限，但未明確表明欲展延之日數，而消費者只有兩個選擇，其一是解除契約，建商無息退還已繳款項，其二是無限期等待建案取得使用執照後交屋。不論是無息退款或是無條件等待，對消費者都是非常不利的。
- (四) 前揭建案目前已有多數消費者要求提起團體訴訟，本會持續對此一建案事實狀況進行了解，並評估提起團體訴訟之可行性，倘將來決定提起團體訴訟，亦請消保處及內政部給與經費上之補助，以利進行團體訴訟，維護消費者權益。

五、王教授千維

- (一) 從風險管理之角度觀之，遲延取得使用執照之風險，應由建商承擔。除社會環境有重大變動或對

價關係有明顯改變，契約當事人可主張情事變更原則，變更原有之法律效果外，締約雙方均應依約履行。現行預售屋買賣定型化契約應記載事項第 12 點將「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」及「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。」列為得順延期間之事由，已有情事變更原則之意涵。

- (二) 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 12 點「致賣方不能施工者」，在民法上應屬主觀不能。所謂主觀不能，應係建立在債務人對於債務履行已盡最大努力之前提下，是以，單純缺工或缺料尚非屬主觀不能之情況。
- (三) 民法第 254 條規定「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」。是以，違約之一方是不能主張解除契約的。
- (四) 民法第 257 條規定「解除權之行使，未定有期間者，他方當事人得定相當期限，催告解除權人於期限內確答是否解除；如逾期未受解除之通知，解除權即消滅。」、第 361 條規定「買受人主張物有瑕疵者，出賣人得定相當期限，催告買受人於其期限內是否解除契約。買受人於前項期限內不解除契約者，喪失其解除權。」。前揭規定雖係規範法定解除權，但對於約定解除權，還是可以援引其精神。所以，在建商遲延取得使用執照超過 3 個月時，消費者雖享有解除契約之權利，但依前揭民法規範意旨，建商是可以限制消費者行使解除權之期限。換言之，建商若定相當期限催告消費者表示是否行使解除權，若期限經過後，消費者未行使解除權，其解除權將消滅。但若有新的解除事由發生時，消費者即會再次享有解除權，此時，建商須再次為催告程序，以確定

消費者是否行使。

六、游教授進發

- (一) 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 12 點「致賣方不能施工者」，文字並不精確，建議修正為「致不能如期完工」較能貼近規範意旨。
- (二) 建商興建預售屋所需之人力或建材，都是在推案前即已預先規劃及備料，故甚少有因突發性因素造成缺工、缺料之狀況。另，缺工、缺料亦非必然造成不能如期完工之結果，端看建商是否願意投入更多成本解決缺工、缺料之問題而已。
- (三) 違約之一方不能主張解除契約，這是民法基本的法理。
- (四) 在建商遲延取得使用執照超過 3 個月時，依民法第 257 條及第 361 條之意旨，即賦與建商可以催告消費者表示是否解除契約，如此即可解除不安定狀態，讓權利義務關係及早確定。另外，建商在自己遲延之狀態下，還要求消費者合意解除契約，且不為任何賠償，在各國民事契約法理上都是說不通的，如此見解將貽笑大方。
- (五) 預售屋買賣定型化契約應記載事項第 24 點第 5 款規定「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。」文字雖然不夠精確，但其係總額預定型違約金之概念，故本就不得再行請求損害賠償。此一規定，與民法第 260 條規定無涉，亦無相衝突之問題。
- (六) 現在實務上發生的狀況係建商是違約的一方，但建商利用其議約強勢力量逼迫消費者合意解除契約，這種情形對消費者權益侵害甚大，行政院消費者保護處應更積極的在事前介入，對建商及消費者進行政策面、法規面之宣誓及宣導，而非僅止於事後進行之申訴或調解程序。

七、桃園市政府

- (一) 本市鄭市長於 109 年 3 月 31 日上午主持紓困專

案會議時表示近年因前瞻基礎建設公共工程、民間廠房及住宅營造等需求提高，加上新冠肺炎疫情影響，營建工地普遍缺工嚴重，多因人力供應不足而影響工期。因此，本市府決定推動「因應營建相關產業缺工，同意建築工期展延 2 年」紓困方案，109 年 12 月底前，持有效建造執照者，其建築期限自動展延 2 年，讓業者有更充分時間完成工程，有效緩解營建產業缺工問題。並由本市都市發展局於 109 年 4 月間發布新聞在案。惟，前揭規定並未提及取得使用執照期限應併予延長。

- (二) 若遇零星消費者申訴建商遲延取得使用執照時，我們會依通常消費申訴程序，請本市地政局就個案部分先進行了解。若消費者人數眾多，我們則會採用大型協商會議方式處理。如果需要用到消保法第 33 條、第 36 條及第 58 條時，我們也會去執行。

八、臺北市府

- (一) 本市係由都市發展局轄下之建築管理工程處通案性展延建造執照及雜項執照之建築期限 2 年。惟，前揭展延規定未涉取得使用執照期限，故不宜與預售屋買賣契約內容相連結。
- (二) 若接獲消費者申訴建商遲延取得使用執照消費爭議案件時，若係零星個案，我們會透過個案協商方式，協助消費者爭取權益。若同一建案申訴案件較多時，我們會依消費者保護法第 33 條規定啟動行政調查，並進行大型調解，若調解成立，會送法院核定。必要時也會依第 36 條及第 58 條規定進行處理。並斟酌以新聞稿或消費警訊方式，提醒消費者注意。但也有部分消費者，認為自己之個案狀況與他人不同，堅持進行個案協商調解之情況。

九、臺中市政府

- (一) 因嚴重特殊傳染性肺炎疫情升溫、營建原物料價格上漲及供應鏈斷鏈、缺工問題持續惡化等因素對營建業產生衝擊，本市府都市發展局亦有准許建造執照及雜項執照展延建築期限 2 年之措施。但相關延長措施，亦未涉及使用執照部分。
- (二) 本市目前僅接獲零星消費者申訴建商遲延取得使用執照之案件，尚無大規模發生之情形，未來若在同一建案有多數消費者權益受侵害，亦不排除啟動大型調解程序進行處理。

十、臺南市政府

- (一) 本市為避免疫情、缺工、缺料等原因對建築業造成營運衝擊，與多數直轄市、縣(市)做法相同，亦有就建造執照及雜項執照展延建築期限 2 年之規定。但相關規定同樣未涉及使用執照部分。
- (二) 關於消費申訴或調解之程序及處理方式，本市府之作法與其他直轄市、縣(市)均為相同。另，公平交易法第 25 條規定「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」。是以，倘建商有趁房價高漲之趨勢，片面解約，再行銷售與其他消費者牟利之情況，或可將案件移送公平交易委員會，由該會評估依前揭公平交易法之規定進行裁處之可行性。

十一、高雄市政府

- (一) 因嚴重特殊傳染性肺炎疫情衝擊國內營建業，供應鏈斷鏈、減產以及實務上持續缺工等問題，並參酌部分直轄市、縣(市)施工期限展延之作法，本市亦有將建造執照及雜項執照之建築期限展延 2 年之規定。但展延之規定，同樣未提及使用執照部分。
- (二) 建商遲延取得使用執照片面解除契約時，若要援引消保法第 36 條及第 58 條處理，本市府是有疑慮的。若考量適用類型而言，會產生選擇性執法

問題；若考量適用規模而言，小型建商已努力履行契約，倘僅因遲延取得使用執照即依前述消保法規定進行裁處，建商恐有無力負擔而倒閉之風險。另，除建商受疫情影響外，部分消費者亦有受疫情影響而暫時無力按期繳款之情況，此時，建商若遲延取得使用執照，對消費者反而係有利的，此部分亦應作個案上之考量。是以，不論個案情形如何，逕以消保法第 36 條及第 58 條進行處理，恐有不當。

十二、內政部

- (一) 本部於 111 年 3 月 11 日發布新聞稿，內容略以：建商在興建過程中，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，依預售屋買賣定型化契約應記載事項第 12 點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。又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。
- (二) 本部前揭新聞稿亦同時提醒建商應確實依契約約定履行契約，如未依契約約定給付逾期完工之遲延利息予買方，直轄市、縣(市)政府得依消保法第 36 條規定要求限期改善，未改善者並可依第 58 條規定處最高 150 萬元罰鍰。前揭政策立場，並已於 111 年 3 月 16 日函請各地方政府參採及遵行。
- (三) 至於是否有比前述消保法規定更明確、更有效力之行政手段，可資防範建商起而效尤，遲延取得取得使用執照，並恣意解除契約，仍有待各界集思廣益。

散會：上午 11 時整。