

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
113年度收文字號第0506號
日期：113.11.4.

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113年10月28日

發文字號：南市地籍字第1132285254號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：轉知內政部有關預售屋賣方得否以建造執照展期，主張順延與買方約定之完工期限1案，詳如說明，請貴會轉知所屬會員知悉，請查照。

說明：

- 一、依據內政部113年10月22日台內地字第1130044115號函辦理。
- 二、按上開函釋要旨，建造執照展期為「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，賣方不得逕以建造執照展期要求買方無條件配合順延契約約定之取得使用執照期限。是以，預售屋買賣契約簽訂後，有無內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點第1款但書規定得順延完工之事由，仍應由賣方就個案事實舉證。倘買賣雙方對於履約期限之認定有所爭執，因涉私權爭議，可依消費爭議調解處理，或循民事訴訟程序，由法院就個案事實審認。
- 三、檢附上開函文1份供參。

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

檔 號：

保存年限：

內政部

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：moi3532@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國113年10月22日

發文字號：台內地字第1130044115號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：台端詢問預售屋賣方得否以建照展期，主張順延與買方約定之完工期限1案，復請查照。

說明：

一、復台端113年10月17日陳情書辦理。

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。」得順延開工或取得使用執照期限。至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買方無條件配合順延契約約定之取得使用執照期限。是以，預售屋買賣契約簽訂後，有無上開但書規定得順延完工之事由，仍應由賣方就個案事實舉證。倘買賣雙方對於履約期限之認定有所爭執，因涉私權爭議，可依消費爭議調解處理，或循民事訴訟程序，由法院就個案事實審認。

正本：陳情人

副本：各直轄市、縣(市)政府