臺南市大台南不動產開發商業同業公會 函

地址：台南市永康區中華路349號16樓之2
電話：06-3131937~8　傳真：06-3131939
電子信箱：tnh.tda@msa.hinet.net
網址：http://www.tnh.org.tw

受文者：各會員公司

速別：
密等及解密條件：
發文日期：中華民國111年06月27日
發文字號：大台南開發字第1110054號
附件：如文

主　旨：為內政部函釋建築物結構、固定建材及設備部份漏水保固期限及認定處理一案，涉及會員權益，詳如說明，敬供參詳，請查照。

說　明：

一、案據內政部111年5月18日台內地字第1110262909號函辦理(附件一)。

二、按預售屋買賣契約書範本第十七條「保固期限及範圍」第一款規定，本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・等)負責保固15年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚・・・・)負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡與買方作為憑證，先予敘明。

三、內政部對於建築物結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・・等)漏水保固一案，函釋指稱，賣方負責保固15年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚・・・・)漏水保固，賣方保固1年，嗣於98年5月21日內授中辦地字第0980045022號書函釋示在案(附件二)，又漏水部分究屬「結構部分」或「固定建材及設備部分」，該函指稱請檢具具體案例逕向建物所在地之直轄市、縣(市)政府建管單位洽釋，併此敘明。

四、由於建築物漏水態樣不一，涉及保固期限也不同，攸關會員權益至鉅，會員公司如有遇到類似漏水事項，無法分辨究屬「結構部分」或「固定建材及設備部分」，可依上項函釋檢具具體案例逕向臺南市政府工務局建管科洽釋，以上請諒察。

正本：各會員公司
副本：

理事長 詹雅曉

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：臺南市政府
發文日期：中華民國111年5月18日
發文字號：台內地字第1110262909號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關預售屋買賣定型化契約應記載事項之地下層停車位及防水保固適用疑義，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護處110年11月11日院臺消保字第1100192752號函及該處111年2月17日「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正與消費者權益保障座談會」決議事項二辦理。

二、按本部公告旨揭應記載第10點「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」第1款「地下層停車位」等規定，係參酌公寓大廈管理條例相關規定所訂定。該款「地下層停車位」記載重點在於地下層共有部分之「停車空間」約定使用情形，而非地下層之有無。是以，業者銷售之預售屋，倘將其共有約定專用之停車空間設於地面層或地上層者，仍有該款之適用。惟為符合個案實際狀況，業者得將上述點次及款次之「地下層」修改為「地面層」或「地上層」，並就該停車空間所在樓層之面積，計算其約定專用之停車空間面積。

三、次按前揭記載事項第17點「保固期限及範圍」第1款明定，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．

主張權利。」本案依上開規定結構部分漏水，賣方負責保固15年；固定建材及設備部分漏水，賣方負責保固1年。又漏水部分究屬「結構部分」或「固定建材及設備部分」，請檢具具體案例逕向建物所在地之直轄市、縣(市)政府建管單位洽釋，並此說明。

正本：陳怡欣女士(104臺北市中山區長安東路1段23號10樓之1)
副本：行政院消費者保護委員會、本部地政司(中)(不動產交易科)

內政部

副本

檔　　號：
保存年限：

內政部　書函

機關地址：408台中市黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香　　電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子郵件：gssu@land.moi.gov.tw

受文者：本部地政司(中)(不動產交易科)

發文日期：中華民國98年5月21日
發文字號：內授中辦地字第0980045022號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：臺端向行政院消費者保護委員會CPC民眾信箱，詢問有關「漏水」屬於預售屋買賣定型化契約應記載事項保固1年或15年疑義一案，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護委員會98年5月18日消保法字第0980004158l號函轉臺端98年5月13日CPC民眾信箱辦理。

二、為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少不動產交易糾紛，本部依據消費者保護法第17條規定，以90年9月3日台(90)內中地字第9083626號公告(自公告6個月後生效)「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙種，作為企業經營者與消費者訂定契約之參據。依上開應記載事項第17點(保固期限及範圍)規定：「(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等)負責保固15年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚．．．等)負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律

等）負責保固1年。依上開規定，結構部分漏水，賣方負責保固15年，固定建材及設備部分漏水，賣方保固1年，前經本部98年5月21日內授中辦地字第0980045022號書函釋有案。至賣方倘於上開應記載事項之「保固期限及範圍」外，增列「漏水保固」項目者，其保固期不得少於上開應記載事項規定「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：行政院消費者保護處

來文