

預售屋延遲交屋， 消費者有這些權益可主張！

一、案例事實：

吳先生（下稱申訴人）於民國109年間向「OO建設公司」（下稱建商）購買坐落於臺北市之預售屋，並簽訂房屋土地預定買賣契約書，契約明訂110年12月10日前取得使用執照，惟建商遲至111年4月10日仍未完工取得使用執照，申訴人要求建商應負使照取得遲延之責，惟建商表示受疫情影響工期落後，且臺北市都市發展局（下稱都發局）已核准建案「建築」期限延長2年，並無遲延情事，無須負遲延之責，雙方無共識，於是向臺北市政府提起申訴。

二、申訴處理經過：

消保官請雙方出席協調，申訴人表示，建商所稱「建築」期限延長2年係指建照效期延長，並非指取得使照日可無條件延長2年取得，建商已違反合約規定，申訴人主張建商應依據契約約定給付遲延利息，建商則表示都發局已核准建案「建築」期限延長2年，並稱疫情因素導致工程落後云云，主張本案應屬「不可歸責於建商之事由」，要求消費者應無條件配合建商展延取得使用執照之期限。

三、問題研析與建議：

關於取得使用執照期限及相關延遲責任，依據「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第12點及第24點之規定，建商應於契約中明確記載開工及取得使用執照之期日，若有遲延取得使用執照情形，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予消費者，若建商遲延取得使用執照超過3個月時，視同建商違約，消費者除得請求上開延遲利息，並可向建商主張解除契約，消費者主張解除契約時，建商應將消費者已繳房地價款退還，並應賠償違約金（不低於房價總價15%，但以消費者已繳價款為限），因此消費者除可要求建商給付延遲利息，並得依據自身狀況評估是否解除契約並請求違約金。

本案例中，建商表示都發局已核准建案「建築」期限延長2年，並泛稱疫情因素導致工程落後係「不可歸責於建商之事由」規避賠償責任等節，消保官向業者說明，是否不可歸責於建商而得免負延遲責任並非建商說了算，況且建商未進一步具體說明本案如何受到疫情之影響造成不能如期完工之結果，而都發局通案展延建造執照及雜項執照之建築期限2年，係屬「行政管理」措施，展延內容與使用執照無涉，建商不得據以主張上開事項為「不可歸責於建商之事由」，要求消費者無條件配合展延取得使用執照期限。

本件經協調，建商依約給付延遲費用，暫結算至111年4月30日止，111年5月1日後之遲延利息費用將於交屋時再結算付清，協商成立。

四、參考條文：

1. 預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第12點（開工及取得使用執照期限）：

（一）本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

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。

（二）賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

2. 預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第24點第3項（開工及取得使用執照期限）：買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

資料來源：臺北市政府法務局

資料日期：111年7月4日