

正 本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

臺南市政府地政局 函

701

臺南市東區東門路3段253號10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：社團法人台南市地政士公會

發文日期：中華民國114年10月22日

發文字號：南市地籍字第1141410976號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：重申有關內政部為預售屋賣方不得逕以建照展期，主張順延與買方約定完工期限之解釋，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號函及本局113年10月28日南市地籍字1132285254號函（諒達）辦理。
- 二、經查近日因應營建業缺工、缺料及相關政策影響，本府工務局於114年7月18日以南市工管一字第1140978197號公告建築物於112年1月1日至114年12月31日領得本市建造執照或雜項執照者，除依建築法第53條規定得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須另行申請，以健全本市房市發展。
- 三、然上開公告，按內政部函釋，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，有無得順延完工之事由，仍應由賣方就個案事實舉證。
- 四、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、臺南市不動產建築開

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

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：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