

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：新竹市政府

發文日期：中華民國111年9月22日

發文字號：台內地字第1110275049號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (301000000A111027504900-1. PDF、301000000A111027504900-2. pdf)

主旨：關於預售屋買賣定型化契約應記載事項第18點「貸款約定」適用疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳行政院消費者保護處111年08月30日院臺消保字第1110186218號函辦理，並檢附來函影本1份。
- 二、為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少預售屋買賣糾紛，本部依據消費者保護法第17條第1項規定公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。上開應記載事項第18點「貸款約定」第2款規定，賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理方式，係屬買賣雙方約定於特定狀況時價金之給付方式，以避免賣方（建商）以低自備款吸引買方購置預售屋，嗣後因故致買方貸款金額少於預定貸款金額而引發履約交易糾紛，並就買賣雙方不可歸責或可歸責之情形，分別定明貸款不足差額之處理方式，具有保護消費者權益及約束建商提供正確交易資訊之目的。



三、旨揭應記載事項第18點「貸款約定」相關適用疑義，茲分述如下：

- (一)賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之原因，究係可歸責買方、賣方或不可歸責於雙方，涉及具體個案事實之審認及私權爭執等事項，買賣雙方如有履約爭議，宜由司法機關依據個案，斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事依法作最終判斷，茲摘錄相關司法見解整理如附件，供參。
- (二)因不可歸責雙方因素，貸款金額少於預定貸款金額，其差額超過原預定貸款金額30%（例如：差額40%）者，依上開應記載事項規定，全部差額（40%）直接適用第2款第1目第2細目「賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於7年），由買方按月分期攤還」之規定辦理。
- (三)貸款金額少於預定貸款金額，可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。所稱「如賣方不能補足不足額部分」，不論賣方係主觀不能抑或是客觀不能，買方均有權解除契約。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：行政院消費者保護處(含附件)

