

## 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：彰化縣政府

發文日期：中華民國113年11月5日

發文字號：台內地字第1130143454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第18點規定，賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴府113年10月23日府授法消服字第1130306575號函。

二、貴府來函所詢事項，說明如下：

(一)旨揭應記載事項規定，所謂不可歸責於雙方致貸款不足，係指貸款不足額之原因非因可歸於當事人雙方個人之事由所致者而言，例如原符合金融機構授信條件，嗣經政府變更金融業者對不動產買賣之授信條件，致貸款不足額等（臺灣高等法院106年度上字第571號民事判決參照）。買賣雙方對於貸款金額不足之歸責因素如仍有爭執者，得依民事訴訟程序，由法院依個案事實審認。

(二)因不可歸責於雙方致貸款不足，依旨揭應記載事項規定，差額在預定貸款金額百分之30%以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償；差額超過

地政處 收文:113/11/05



1130430419

3 無附件



原預定貸款金額30%者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限（不得少於7年），由買方按月分期攤還或解除契約，賣方並不得以買方違約為由，沒收買方已繳價款。

(三)前項不可歸責於雙方致貸款不足，買賣雙方倘無原承諾貸款年限及條件之相關文件得據以辦理者，得參照賣方洽定銀行核定之貸款利率及年期辦理。即差額在30%以內者，按洽定銀行核定之貸款利率及年期，由買方分期清償；差額在30%以上者，按洽定銀行核定之貸款利率，縮短償還期限，由買方按月分期攤還或解除契約。

(四)依前揭應記載事項規定，不可歸責於雙方致貸款不足，其差額超過30%者，買賣雙方始有契約解除權。然非謂買賣雙方不得據以合意解除契約。是以，差額在30%以內，而賣方無法依約提供買方分期清償者，買賣雙方得另行協議解決方案或合意解除契約。

正本：臺中市政府

副本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣(市)政府(臺中市政府除外)

