

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：彰化縣政府

發文日期：中華民國112年1月17日

發文字號：台內地字第1110149699號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於預售屋定型化契約有關交屋保留款執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年12月22日府地籍字第1110198131號函。
- 二、查「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」、「本契約之相關附件視為本契約之一部分。」為本部公告預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點第2項及第26點第2項所明定。又買方有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，係前揭應記載事項賦予買方之權利，與買方預定貸款額度無涉。是以，業者使用預售屋買賣契約附件約定內容，不得以預定貸款額度，限制買方行使交屋保留款之權利。
- 三、復查前揭應記載事項第19點規定：「本契約有前點貸款約

地政處

收文:112/01/17



1120024940

3 無附件

定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第11點第2款、第3款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。」即非屬重大瑕疵問題，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方，且依前揭應記載事項規定，交屋保留款定應於自備款部分保留，自不得以貸款充當交屋保留款。

四、另依前揭應記載事項第15點第2款規定，賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀及房屋保固服務紀錄卡等交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙等。即買方繳清交屋保留款辦理交屋同時，賣方即應一併交付土地及建物所有權狀予買方。故建商如未辦竣土地及建物所有權移轉登記，即要求買方付清交屋保留款及辦理交屋手續者，與上開規定意旨未符。

正本：宜蘭縣政府

副本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣(市)政府(宜蘭縣除外)

