

行政院消費者保護處 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
聯絡人：陳世元02-33567839

受文者：內政部地政司

發文日期：中華民國111年8月30日
發文字號：院臺消保字第1110186218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「貸款約定」適用疑義，惠請貴部協助釐清，並函知各地方政府參辦，請查照。

說明：

一、按「(二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：1.不可歸責於雙方時之處理方式如下：(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。2.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。3.可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。」預售屋買賣定型化契約應記載事項第18點第2款訂有明文，合先敘明。

二、惠請貴部就下列事項釋疑

(一)歸責事由之認定

內政部地政司



1110275049

111/08/30



- 1、交易實務上，消費者所能貸款金額之多寡，多由金融機構依據消費者信用、清償能力及所購買預售屋之價值進行整體評估後決定。
 - 2、在此情形下，消費者「貸款金額少於預定貸款金額」，通常多因「可歸責於買方(消費者)」之事由所致。至於所謂「不可歸責於雙方」或「可歸責於賣方(建商)」之事由所導致「貸款金額少於預定貸款金額」之具體情況為何？建請貴部例示說明，以避免實務適用爭議。
- (二)貸款金額少於預定貸款金額，不可歸責雙方之處理方式
- 1、假設不可歸責雙方且差額超過原預定貸款金額30% (例如：差額40%)。
 - 2、此際，究竟是全部差額(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(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還」之規定？抑或是30%部分適用第2款第1目第1細目「賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償」之規定，其餘10%始適用第2款第1目第2細目規定進行處理？
- (三)貸款金額少於預定貸款金額，可歸責賣方之處理方式
- 1、「如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約」。所謂「不能補足」係指主觀不能抑或是客觀不能？甚或包括不願意補足之情況在內？
 - 2、若賣方確實不能(或不願意)補足，依前揭規定，消費者「有權」解除契約。惟，貸款金額不足，消費者通常難以繼續履約，此時，消費者尚未選擇解除契約，則其後未依約履行時，反而可能變成「可歸責」消費者之事由而違約。是以，倘建商刻意營造

不能(或不願意)補足差額之事實，形式上消費者雖有解除契約與否之選擇權，惟事實上消費者通常僅剩解除契約一途。前揭規定，是否有利於消費者，建議再行斟酌。

正本：內政部地政司

副本：

裝



線