



內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：陳均泓

聯絡電話：(02)23565564

傳真：(02)23566230

電子信箱：moi1664@moi.gov.tw

受文者：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國114年12月12日

發文字號：台內地字第1140267015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13點驗收及第15點通知交屋期限相關疑義1案，請查照。

說明：

- 一、按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、應記載事項（下稱應記載事項）第13點「驗收」規定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。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。……」；第15點「通知交屋期限」規定略以，（一）賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：……。2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。由上述規



定可知，「驗收」與「通知交屋」為二個不同階段，性質及義務內容並不相同，故不得以「通知驗收」取代「通知交屋」，合先敘明。

- 二、次查應記載事項第15點除規範「通知交屋期限」，亦規範「交屋時」買賣雙方之義務，其中賣方之義務，為應付清因延遲完工所應付之遲延利息、就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕、如有未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息，且於辦妥交屋手續後，應將所有權狀、房屋保固紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照或使用執照影本及代繳稅費收據交付買方，並發給遷入證明書……等。至於買方之義務，則為應繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續，並應於收到交屋通知日起依契約所定之期限內配合辦理交屋手續。故依其規範之架構及文義觀之，「通知進行交屋」時，應已進行驗收及房屋瑕疵修繕程序，惟尚非以須達房屋無瑕疵或瑕疵已修繕完成，以及是否已完成所有權移轉登記為必要。

- 三、末按民法第234條及第235條規定所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，即物之交付義務人所提出交付之物與契約訂定之內容相符，且於適當之處所及時期實行提出給付者而言（最高法院31年度上字第2481號、92年度台上字第1065號裁判意旨參照）。至債務人所提出之給付是否符合債務本旨，應就各個債之關係，按當事人訂約之真意、給付之性質、交易之習慣及誠實信用原則，依具體事實判

斷之（最高法院112年度台上字第1768號民事判決意旨參照）。

四、綜上，依應記載事項之規範架構及意旨，且參依司法實務見解，並避免影響不動產交易之安定性，除賣方通知進行交屋前，應已進行驗收及房屋瑕疵修繕程序外，倘個別不動產買賣案件之定型化契約條款並未有任意降低對買受人權益保護情形（最高法院111年度台上字第113號判決意旨參照），則賣方通知進行交屋時是否依債之本旨提出給付，仍應視個案契約約定內容及實際情形認定之。

五、本部113年12月16日台內地字第1130276143號函說明三所示事項與上開規定內容不符，應予停止適用。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會



