

## 建商遲延取得使用執照，不得主張解除契約

資料來源：消費者保護處(111/03)

行政院消費者保護處(下稱消保處)近來接獲消費者陳情，部分建案未能如期取得使用執照，建商遂以疫情、缺工、缺料為由，發函要求消費者無條件配合修改已簽訂之預售屋買賣契約，展延取得使用執照期限，倘消費者不願配合，建商即單方面解除契約，並將消費者已繳付之房地價款無息(或加計年息5%)返還。

消保處表示，現行「預售屋買賣定型化契約應記載事項」對於取得使用執照期限及相關遲延責任，已有下列規定，買賣雙方均應遵行：

### 一、 契約應明確記載取得使用執照期日

明文要求建商於契約書中應明確記載開工及取得使用執照之「期日」。

### 二、 建商遲延應給付遲延利息

建商若有遲延取得使用執照之狀況，應按日給付已繳房地價款萬分之5的遲延利息給消費者。

### 三、 消費者得選擇解除契約並請求違約金

建商遲延取得使用執照超過3個月時，消費者除得請求前述遲延利息外，並得主張解除契約。

消費者主張解除契約時，建商應將消費者已繳房地價款退還，並應賠償違約金(不低於房地總價15%，但以消費者已繳價款為限)。

消保處提醒消費者，若遇建商遲延取得使用執照時，除得依法要求建商給付遲延利息外，並得依自身需求及條件審慎評估是否主張解除契約並請求違約金。切勿無條件同意建商展延取得使用執照期限，以免交屋入住遙遙無期。若遇建商提出不合理展延取得使用執照期限之交換條件，可檢具事證向各直轄市、縣(市)政府提出申訴。

消保處呼籲建商，在建案興建過程中，倘發生遲延取得使用執照之情況時，除應依約給付遲延利息外，並不得有下列行為：

### 一、 以非法定事由，規避賠償責任

建商不得泛稱疫情、缺工、缺料等理由係屬「不可歸責於建商之事由」，而要求消費者同意無條件展延取得使用執照期限。

### 二、 違法解除契約，侵害消費者權益

建商遲延取得使用執照已屬違約狀態，違約之一方，並無解除契約之權利。此時，僅「消費者」得主張解除契約。

建商遲延取得使用執照，若未依「預售屋買賣定型化契約應記載事項規定」給付遲延利息，甚或違法解除契約，倘經查證屬實，各直轄市、縣(市)政府將依消費者保護法第 36 條規定要求限期改善，屆期未改善者得依第 58 條規定，裁處新臺幣 6 萬至 150 萬罰鍰，並得按次處罰。