正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市東區中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市西區玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年9月26日
發文字號：府地價字第1115333407號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：函轉關於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1案，請查照並轉知貴會會員。

說明：依據內政部111年9月22日台內地字第1110275049號函辦理。

訂

正本：嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會、嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

線

收文 字號 207
收文 日期 111年9月29日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

電子收文

內政部　函

機關地址：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：嘉義市政府

發文日期：中華民國111年9月22日
發文字號：台內地字第1110275049號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

裝

主旨：關於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1案，請查照。

說明：

一、依據本部地政司案陳行政院消費者保護處111年08月30日院臺消保字第1110186218號函辦理，並檢附來函影本1份。

二、為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少預售屋買賣糾紛，本部依據消費者保護法第17條第1項規定公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。上開應記載事項第18點「貸款約定」第2款規定，賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理方式，係屬買賣雙方約定於特定狀況時價金之給付方式，以避免賣方（建商）以低自備款吸引買方購置預售屋，嗣後因故致買方貸款金額少於預定貸款金額而引發履約交易糾紛，並就買賣雙方不可歸責或可歸責之情形，分別定明貸款不足差額之處理方式，具有保護消費者權益及約束建商提供正確交易資訊之目的。

三、旨揭應記載事項第18點「貸款約定」相關適用疑義，茲分述如下：

（一）賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之原因，究係可歸責買方、賣方或不可歸責於雙方，涉及具體個案事實之審認及私權爭執等事項，買賣雙方如有履

1115333407

約爭議，宜由司法機關依據個案，斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事依法作最終判斷，茲摘錄相關司法見解整理如附件，供參。

（二）因不可歸責雙方因素，貸款金額少於預定貸款金額，其差額超過原預定貸款金額30%（例如：差額40%）者，依上開應記載事項規定，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7年），由買方按月分期攤還」之規定辦理。

（三）貸款金額少於預定貸款金額，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。所稱「如賣方不能補足不足額部分」，不論賣方係主觀不能抑或是客觀不能，買方均有權解除契約。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：行政院消費者保護處(含附件)

檔　　號：
保存年限：

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，消費者倘未選擇解除契約，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，建請再行斟酌。

正本：內政部地政司
副本：111/08/30 14:56:38

裝
訂
線

預售屋買賣因貸款不足解約爭議案件司法實務見解摘錄整理

裁判字號	司法實務見見解
最高法院 107 年度台上字第 1533 號民事裁定	……，上訴人向遠東商業銀行新莊分行申辦貸款遭該**銀行以其不符合申貸條件資格且無法自其提供文件評估還款能力為由而拒絕，係可歸責於己之事由**，無此約定適用。上訴人主張其貸款不成，依上開約定，解除條件成就云云，並不可採。
臺灣高等法院 106 年度重上字第 708 號民事判決	**……上訴人當時洽定貸款金額因央行政策變更，低於預定貸款金額，乃不可歸責於兩造**，……兩造自應另行協商差額部分之付款方式，如協商不成，即得解除契約等語，洵屬有據，應堪採取。
臺灣高等法院 105 年度重上字第 311 號民事判決	上訴人應向指定承作貸款……，中央銀行於 103 年 6 月 26 日發布修正（翌日生效）之辦理住宅貸款規定第 3 條規定：「金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制如下：……**係因政府政策變更使然，非可歸責於兩造**，則上訴人主張就該貸款差額之付款方式，……由兩造協商決定，自屬有據。
臺灣高等法院 106 年度上易字第 312 號民事判決	上訴人因貸款時年齡超過 65 歲，且其配偶因收入不符條件，而無法以系爭房屋向銀行貸款，**並非是已洽定銀行貸款但貸款成數不足之情形，且係其個人因素所致，屬可歸責於己之事由**，自不適用……關於不可歸責雙方致貸款不足額之約定。
臺灣高等法院 106 年度重上字第 599 號民事判決	遠東商銀拒絕貸款之理由略以：「….經檢視李君之年齡、欲申請之購物貸款年限等項目並未符合本行個人房屋貸款授信注意事項…..規範，且李君提供之申請文件中，無法評估其還款能力，故本行經綜合評估後不予受理而婉拒。」等語…..上訴人**未提出實際之資產、信用及還款能力等相關資料供遠東商銀審核，致貸款未能核准，屬於可歸責上訴人之還款能力等個人事由所致**，至為明顯。
臺灣高等法院 106 年度上字第 571 號民事判決	系爭約定所謂不可歸責於雙方致貸款不足額，係指其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**，然本件上訴人無法以系爭房地向銀行貸款，屬於可歸責於買方即上訴人之還款能力等個人事由所致。