

附件

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：江志宏
聯絡電話：04-22502306
傳真：04-22502372
電子信箱：G0037@land.moi.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國106年6月22日

發文字號：內授中辦地字第1061304834號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(301000000A106130483400-1.pdf、301000000A106130483400-2.pdf)

主旨：檢送本部106年6月13日召開研商預售屋買賣契約得否因105年12月21日公布之勞動基準法修正順延完工期限疑義會議紀錄1份，請查照。

說明：請臺中市不動產開發商業同業公會於文到14日內，依會議結論提供相關補充說明。

正本：行政院公共工程委員會、行政院消費者保護處、法務部、勞動部、各直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國營造業總工會、臺中市不動產開發商業同業公會、財團法人中華民國消費者文教基金會、本部法規委員會、營建署

副本：本部地政司【陳專門委員杰宗、張專門委員燕燕、不動產交易科】

電04-0627
交16換48章



研商預售屋買賣契約得否因 105 年 12 月 21 日公布之 勞動基準法修正順延完工期限疑義會議紀錄

壹、時間：106 年 6 月 13 日（星期二）上午 9 時 30

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主席：張專門委員燕燕

記錄：江志宏

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、會議結論：

- 一、勞動基準法（以下簡稱勞基法）已於 105 年 12 月 21 日修正部分條文，當屬政府法令變更，應無爭議，惟該法令變更是否致影響預售屋完工期限，臺中市不動產開發商業同業公會所提理由似有不足，爰請該公會於收到會議紀錄 14 日內詳加補充勞基法修正後對其產業衝擊情形及得據以主張順延預售屋完工期限之事由，例如產業施作情形、所需不同工種及其工期安排等，以供內政部研處。
- 二、請勞動部協助內政部釐清上開臺中市不動產開發商業同業公會所提本次勞基法之修正，有否對預售屋興建所涉營造業造成衝擊。
- 三、賣方擬依內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項第 12 點「開工及取得使用執照期限」第 1 款但書第 2 目規定，主張順延預售屋之完工期間者，因個別建案情形不同且係屬有利於賣方之事項，應由賣方舉證，並經買賣雙方參考下列原則協商其得順延之日數及據以變更契約內容：
 - （一）預售屋須於 105 年 12 月 23 日勞基法修正部分條文生效以後仍在施工尚未竣工者為限，但因可歸責於賣方之事由致延期竣工者，不適用之。

- (二) 預售屋買賣契約須於勞基法 105 年 12 月 21 日修正公布前簽訂者，但其契約約定之完工期限，係以工作天計算，或以日曆天計算，未將星期六、日及其他假日計入工期者，不適用之。
- (三) 賣方得主張順延工期之期間，應以 105 年 12 月 23 日至預售屋買賣契約預計完工日期為限，且經買賣雙方協商得順延之日數，應扣除勞基法修正前勞工原可放假日數。
- (四) 買方（消費者）如不同意順延原契約所約定之預售屋完工期限，或就得順延日數有爭議時，買賣雙方得視具體個案情形，循消費爭議或民事訴訟程序處理。

陸、散會（中午 12 時）