


買預售屋被一屋二賣可以請求哪些賠償

 匿名（一般會員） 房子·土地·鄰居 / 房屋買賣 2022-06-27 12:06

買了預售屋，要交屋時候建商不交屋，提起訴訟請求履約，建商敗訴後不移轉所有權給我，買賣移轉善意第3人，這麼惡劣故意不履行契約，未來提起損害賠償之訴，除了解除契約請求返還已繳價金，損害賠償與第三人買賣價差，還可以提起什麼賠償？有消保法可以請求賠償嗎？

 陳勁圻（進階會員）

讚：3 留言：0

2022-08-12 03:29

面對一屋二賣的情形該如何救濟？

因為房屋已經被移轉給善意第三人，而移轉所有權是物權行為，有絕對性，不會因為提問者和建商之間先有買賣契約就受到影響，因此沒辦法向後來預售屋所有權人請求賠償或返還預售屋的所有權，只能向賣方尋求相關的救濟。

相關救濟方式，建議提問者詳閱預售屋契約，以下僅以預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、民法等相關規定說明：

（一）請求損害賠償

預售屋買賣定型化契約的應記載事項中有提到，賣方應該要在使用執照核發後4個月內將房屋所有權移轉給買方^[1]，如果賣方違反了這項規定，要負起損害賠償責任^[2]，買方可以請求的損害包括：已付的仲介費、裝潢已付的頭期款等.....，所有因為預期會取得預售屋所有權的支出和因為沒有取得預售屋所有權所發生的損失，都是可以請求損害賠償的範圍^[3]。但像是賣方後來將房屋出售所得的價差，並不是上述所說的損害賠償範圍，不能向賣方請求賠償^[4]。

（二）返還價金

除了向賣方請求損害賠償之外，預售屋買賣定型化契約的應記載事項有特別規定賣方有「瑕疵擔保責任」，賣方需要保證預售屋產權清楚、沒有一物多賣.....等情形^[5]，擔保不會發生任何有可能出現的「瑕疵」。如果有瑕疵的發生，屬於賣家違約的情形，買方可以解除契約^[6]，並要求賣家將已經支付的價金退還，且還可要求支付利息^[7]。需要注意的是，即便解除了買賣契約，買方一樣可以向賣方要求損害賠償^[8]。

（三）違約金

除了返還價金和利息以外，預售屋買賣定型化契約的應記載事項也有違約金的規定^[9]，但金額不能超過預售屋價格的15%，也不能超過買家已經支付的金額。若賣方已經將預售屋所有權移轉給他人，因有違約的情形，買方可以依照契約約定向賣方請求違約金。

有刑事手段可以制裁對方嗎？

預售屋一屋二賣的情形，在實務上，有可能還會構成刑法的詐欺罪。有法院^[10]認為如果賣方在買賣房屋的時候有施用「詐術」的行為，像是：保證一定會交屋、有交屋能力……等，有積極傳遞不實資訊的情形，就有機會構成詐欺^[11]。

如何預防預售屋一屋二賣？

雖然預售屋因為尚未建成，沒有所有權，無法適用預告登記^[12]制度。但主管機關有規定在預售屋合約內應該要有「履約保證」的記載^[13]，履約保證主要是保障買家如果遇到建商倒閉無法履約的情形，還是可以拿回原先支付的價金。即便是一屋二賣的情形，因為賣方也無法履行原本的合約，買方也可以依照履約保證的內容要求返還價金和支付違約金。履約保證又可分為不動產開發信託、價金返還之保證、價金信託、同業連帶擔保和公會連帶保證。

如有個案需求，建議您尋求針對個案的法律服務

法律百科是共享知識的平臺，並未提供法律諮詢服務及法律服務媒合。尤其本提問已涉及個案，且已有履約勝訴的判決，又想要再提損害賠償之訴，兩個案件之間如何同時進行，應由專業律師處理，建議您參考問答：《[除了在法律百科網站提問與直接找律師協助以外，請問哪裡可以找到面對面法律諮詢的管道？](#)》當中列出的法律諮詢資源、文章：《[我需要找律師嗎？有什麼管道可以找律師或是尋求法律諮詢呢？](#)（下）》所提供的管道。

延伸閱讀：

張博洋（2020），《[屋主把房子同時賣給兩個人，先買的人該怎麼辦？—簡介一屋二賣](#)》

張博洋（2019），《[何謂預售屋，買賣預售屋應注意什麼事情呢？](#)》。

註腳

[1] 內政部(2020)，《[預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)》十四、房地所有權移轉登記期限第2款：「房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。」

[2] 內政部(2020)，《[預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)》十四、房地所有權移轉登記期限第3款：「賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。」

[3] [民法第216條](#)：「
I損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。
II依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」

[4] [最高法院101年度台上字第1497號民事判決](#)：「又不動產買賣之價格漲跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境及預期心理等諸多因素，是在債務人遲延中，縱債權人或許因市場價格漲跌而於計算上

有所獲利或虧損，然此僅屬可能而已，尚不具客觀確定性，自不能請求損害賠償。」

[5] 內政部(2020)，《[預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)》二十三、賣方之瑕疵擔保責任第1款：「賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。」

[6] 內政部(2020)，《[預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)》二十四、違約之處罰第2款：「賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。」

[7] 內政部(2020)，《[預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)》二十四、違約之處罰第3款：「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」

[8] [民法第260條](#)：「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」

[9] 內政部(2020)，《[預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)》二十四、違約之處罰第3款：「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」

[10] [臺灣桃園地方法院91年度易字第2220號刑事判決](#)

[11] [刑法第339條第1項](#)：「意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。」

[12] [土地法第79條之1](#)：「

Ⅰ 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：

一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。

二、土地權利內容或次序變更之請求權。

三、附條件或期限之請求權。

Ⅱ 前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。

Ⅲ 預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」

[13] 內政部(2020)，《[預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項](#)》七之一、履約擔保機制：「本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。」

► 一屋二賣，解除契約，預售屋，違約金，損害賠償
