

預售契約須注意，購屋居住才安心

日期：114/03/03 資料來源：消費者保護處

為檢視建商對於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之遵循狀況，行政院消費者保護處(以下簡稱行政院消保處)會同內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)於113年9月至12月間辦理「113年度第2次預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核，除將全國(澎湖縣、金門縣、連江縣除外)50建案列為「基本查核件數」外，另將113年5月至8月全國銷售戶數排名前10名之建案列為「額外增查件數」，共計查核60建案。每個建案均查核「契約審閱期」、「房地標示及停車位規格」、「驗收」及「通知交屋期限」等15項目，整體查核結果如下(契約內容不合規定之建案名稱及違規項目，詳查核結果彙整表)：

一、基本查核件數(共50建案)

- 1、計有8建案契約內容部分不符合規定。
- 2、計有13項次不符合規定，契約內容整體不合格率為1.7%。

二、「外增查件數」(共10建案)

- 1、計有3建案契約內容部分不符合規定。
- 2、計有7項次不符合規定，契約內容整體不合格率為4.7%。

對於契約內容不合規定之建商，行政院消保處已請內政部地政司督導各直轄市、縣(市)政府地政局(處)依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處完竣在案，本次查核共計裁處新臺幣234萬元。

本次查核項目中，以下列各項違規情節較為嚴重，其主要違規態樣如下：

一、違反「契約審閱期」規定

本次查核發現，部分建商因「計算方式錯誤」，導致契約審閱期有不足5日之情形。

二、違反「房地標示及停車位規格」規定

本次查核發現，部分建商於契約中未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」；未記載停車位「高度」；停車位長、寬、高計算方式錯誤。

三、違反「驗收」規定

本次查核發現，部分建商於契約中所記載之交屋保留款數額有低於「房地總價 5%」之情形；或將交屋保留款納入「銀行貸款中」，實質降低消費者對於瑕疵修繕之保障。

四、違反「通知交屋期限」規定

本次查核發現，部分建商未履行「交屋前完成瑕疵修繕之義務」，要求消費者接收有瑕疵之房屋。

行政院消保處呼籲建商應依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，擬定各項契約條款，切勿刻意隱瞞重要消費資訊，影響消費者判斷；亦不得以「契約自由」為名，增列「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所無且不利於消費者之契約條款。

行政院消保處提醒消費者，簽約前做到下列步驟，以保障自身權益：

- 一、至實價登錄網站確認建案契約備查狀況。
- 二、逐點核對契約內容是否與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定相符。
- 三、倘遇契約內容不合規定之建案，應拒絕簽約，並可向主管機關檢舉。