

預售契約藏地雷，簽約買屋宜當心

行政院消費者保護處(以下簡稱消保處)會同內政部(地政司)及各地方政府地政局(處)針對全國 50 建案之預售屋買賣契約進行專案查核。全部查核項目均符合規定者計 28 建案，部分查核項目不符合規定者計 22 建案。對於不合規定之建案，消保處已要求各地方政府地政局(處)依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定，依法進行裁處。

為了解建商對平均地權條例預售屋買賣契約「備查」新制(以下簡稱「備查」新制)及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」遵循狀況，消保處會同內政部(地政司)及各地方政府地政局(處)進行預售屋買賣契約專案查核。本次共計查核 50 個建案，每建案均查核「房地面積誤差找補」、「開工及取得使用執照期限」、「驗收」等 15 項目。查核建案名稱及不符合規定之違規項目，詳如查核結果彙整表。

各查核項目中，以下列各項違規情節最為嚴重，其違規件數及主要違規態樣如下：

一、違反「驗收」規定，共計 10 建案。

(一) 交屋保留款數額為「零」，或以個別磋商方式，將房地總價 5%之交屋保留款降低為 5 萬元。

(二) 將水、電、瓦斯管線費用全部轉嫁給消費者負擔。

二、違反「房地所有權移轉登記期限」規定，共計 9 建案。

(一) 未於使用執照核發後 4 個月內申辦房地所有權移轉登記。

(二) 消費者未協助加蓋印章或出具證件辦理房地所有權移轉登記時，建商任意解除契約，並請求高額違約金。

三、違反「開工及取得使用執照期限」規定，共計 8 建案。

(一) 未明確記載開工及取得使用執照期日。

(二) 以政府機關查察、新冠肺炎疫情或鄰房糾紛等非法定事由拖延完工日期。

四、違反「房地面積誤差及其價款找補」規定，共計 7 建案。

(一) 房地面積短少，建商不為找補。

(二) 房地面積誤差，限制消費者不得解除契約。

消保處呼籲建商應確實落實「備查」新制及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之各項規定，尤其不得有假借「個別磋商」之名，變更備查契約內容之情形。

消保處提醒消費者，購屋係屬消費重大決定，所支出之金額亦甚為可觀，簽約前請務必做到下列步驟以保障自身購屋權益：

一、至實價登錄網站確認建案契約備查狀況。

二、逐點核對簽約內容是否與「備查契約」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」內容相同。

三、倘遇簽約內容不合規定之建案，應請建商改正或拒絕簽約，並可向主管機關檢舉。

詳細「附表」請上行政院消費者保護會網站

<https://cpc.ey.gov.tw/Page/6C059838CA9744A8/a24ef7bf-7bbc-414b-be94-e3db89fa6c29>

(行政院農業委員會林業試驗所政風室)

資料來源：行政院消費者保護會官網