【板橋榮家消費者保護教育宣導篇】

公布預售屋契約查核結果及違規樣態，維護消費者購屋權益

日期：115/02/04 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，保障消費者購屋權益，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114年9月至12月間辦理「114年度第2次預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核，除以114年1月至6月之銷售戶數為基準，就「全國銷售排名前10名」及「地方銷售排名(直轄市：銷售排名前4名；縣/市：銷售排名前2名)」之建案進行查核外；另分析109年至114年行政院消保處與內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)合作辦理之「預售屋買賣定型化契約查核」結果資料，就「過去查核資料累計違規2次以上建商」及114年度第1次預售屋買賣定型化契約查核「違規項次較多之建商」，再次加強查核。

本次共計查核72建案，每個建案均查核「通知交屋期限」、「驗收」、「房地所有權移轉登記期限」及「建材設備及其廠牌、規格」等15項目，整體查核結果如下(詳附表1至附表3)：

一、「全國銷售排名」(共10建案)

(一)3建案契約內容部分不符合規定。

(二)計有6項次不符合規定，契約內容整體不合格率為4%(6/150)。

二、「地方銷售排名」(共50建案)

(一)11建案契約內容部分不符合規定。

(二)計有16項次不符合規定，契約內容整體不合格率為2.1%(16/750)。

三、「過去查核資料累計違規2次以上建商及前次查核違規項次較多建商」(共12建案)

(一)4建案契約內容部分不符合規定。

(二)計有11項次不符合規定，契約內容整體不合格率為6.1%(11/180)。

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597萬元。

本次查核，主要違規樣態如下：

一、違反「通知交屋期限」規定(應記載事項第15點)

本次查核發現，部分建商增列不當之契約條款(例如：契約中記載，賣方辦理對保、貸款撥付等時程，不計入6個月期間)，免除賣方應於領

得使用執照後 6 個月內通知交屋之義務。

亦有建商要求買方提前負擔水電費、瓦斯基本費，轉嫁賣方付費之義務，增加買方負擔(例如：買方原應於「通知之交屋日起 30 日後」負擔水電費、瓦斯基本費，但契約中卻記載，買方於「通知交屋日起 30 日後」即負擔水電費、瓦斯基本費)。

二、違反「驗收」規定(應記載事項第 13 點)

本次查核發現，部分建商對於消費者驗收時所發現之瑕疵，未於「交屋前」完成修繕，要求消費者接收有瑕疵之房屋後，再依「保固」程序進行處理。

另有部分建商於契約中以錯誤之基礎計算交屋保留款(例如：以「房屋總價 5%」替換「房地總價 5%」之規定)，亦有交屋保留款數額不足「房地總價 5%」之情形。

三、違反「房地所有權移轉登記期限」規定(應記載事項第 14 點)

本次查核發現，部分建商增列不當之契約條款(例如：以消費者辦妥貸款作為房地所有權移轉登記之前提要件)，免除賣方應於使用執照核發後 4 個月內辦理房地所有權移轉登記之義務。

另有建商在買方未履行房地所有權移轉登記協力義務時(例如：買方未加蓋印章或未出具證件等)，擅自增列權利義務失衡之契約條款(例如：賣方得「解除契約」，且買方須賠償「房地總價 15%違約金」)，嚴重侵害消費者權益。

四、違反「建材設備及其廠牌、規格」規定(應記載事項第 11 點)

本次查核發現，部分建商以不當之理由(例如：廠商抬價)作為無法供應原建材設備之原因，未經消費者之同意，得逕行更換建材設備。

另有建商於契約中對於使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料，造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，應依法負責之規定記載不完全(例如：未列「財產」損害)，規避損害賠償責任。

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，切勿隱瞞重要消費資訊，影響消費者判斷；亦不得任意增列「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「內政部不動產交易實價查詢服務網」(網址：https://lvr.land.moi.gov.tw/)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。