

# 【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，保障消費者購屋權益

日期：114-8-25

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3月至6月間辦理「114年度預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核，除以113年9月至12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113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，就同一建商過去查核有2次以上違規紀錄者，再次加強查核。

本次共計查核74建案，每個建案均查核「驗收」、「房地所有權移轉登記期限」、「通知交屋期限」、「違約之處罰」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)4建案契約內容部分不符合規定。

(二)計有4項次不符合規定，契約內容整體不合格率為2.7%(4/150)。

### 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23項次不符合規定，契約內容整體不合格率為3.1%(23/750)。

### 三、「過去查核違規2次以上建商」(共14建案)

(一)5建案契約內容部分不符合規定。

(二)計有10項次不符合規定，契約內容整體不合格率為4.8%(10/210)。

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983萬元。

本次查核項目中，主要違規態樣如下：

### 一、違反「驗收」規定

本次查核發現，部分建商將交屋保留款併入銀行貸款中，未讓買方於「自備款」中保留「房地總價5%」之交屋保留款，實質降低消費者對於瑕疵修繕之保障。亦有建商將「交屋前」之修繕義務變更為「交屋後」之保固責任，迫使買方接收有瑕疵之房屋(例如：契約中記載，驗屋時所發現之瑕疵，如改善結果未達標準，買方須依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒絕交屋之理由)。

另有建商以錯誤之方式計算天然瓦斯配管費用，將賣方應負擔之費用轉嫁由買方負擔(例如：天然瓦斯配管費用原應以「預售屋基地範圍」進行區分，但契約中卻以「瓦斯表」之位置進行區分，進而將「瓦斯表」至「預售屋基地範圍」一段之費用轉嫁由買方負擔)。

### 二、違反「房地所有權移轉登記期限」規定

本次查核發現，部分建商於買方未履行所有權移轉登記之協力義務(例如：配合加蓋印章、出具證件、繳納各項稅費等)時，擅自增列權利義務失衡之契約條款，侵害消費者權益(例如：契約中記載，買方未履行所有權移轉登記之協力義務，賣方得解除契約，且買方須賠償賣方房地總價15%之違約金)。

### 三、違反「通知交屋期限」規定

本次查核發現，部分建商增列不當之契約條款，免除賣方應

於領得使用執照後6個月內通知交屋之義務(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)。

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)。

#### 四、違反「違約之處罰」規定

本次查核發現，部分建商以不當之契約條款，限制買方解除契約之權利(例如：契約中記載，建材設備之價值、效用及品質須達到「重大減損之程度」，買方始得解除契約)。

亦有建商以不當之「特約條款」，排除應記載事項之規定，使消費者陷於動輒違約之處境，並訂定高額之違約金，增加消費者負擔(例如：契約中記載，如有「貸款差額」，不論其原因為何，均要求買方依限繳清差額，否則應支付房地總價16%之違約金)。

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。

資料來源：消費者保護處