

中繼幫浦及水箱、基地台設置在何處？

行政院消費者保護處(下稱消保處)為建立健全不動產交易市場秩序，強化「成屋買賣」資訊揭露之重要性，業將內政部提報之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」附件建物現況確認書(修正草案)審查完竣，並經提報行政院消費者保護會審議通過，俟內政部公告施行後，即可上路。

本案規範重點，說明如次：

- 一、 增列「建物型態」及「現況格局」之例示說明。(建物現況確認書項次 2)
 1. 建物型態部分：將建物區分為「一般建物」(即單獨所有權無共有部分之建物，例如：獨棟、連棟、雙拼等)及「區分所有建物」(例如：公寓、透天厝、大樓、華廈及套房等)。
 2. 建物現況格局部分：以「交易時」實際現況格局為準，須標明房、廳、衛浴數量及有無隔間。
- 二、 修正「鋼筋混凝土最大水溶性氯離子含量」之規範區間及容許值規定。(建物現況確認書項次 6)
 1. 因對建物結構安全之要求逐年提升，為避免消費者購買到海砂屋，損及居住權益，主管機關逐次下修「鋼筋混凝土最大水性氯離子含量」容許值。
 2. 不同時期申報施工勘驗之建築物，容許值規定有所差異。經濟部標準檢驗局 104 年 1 月 13 日修正公布之 CNS3090 檢測標準，「鋼筋混凝土最大水溶性氯離子含量」容許值為 0.15 kg/m³。
- 三、 增列住宅用火災警報器相關規定。(建物現況確認書項次 8)
 - (一) 消防法第 6 條第 5 項規定「不屬於第一項所定標準應設置火警自動警報設備住宅場所之管理權人，應設置『住宅用火災警報器』並維護之；其安裝位置、方式、改善期限及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之」。
 - (二) 基於前揭消防法之規定，應強化民眾裝設「住宅用火災警報器」之觀念，並充分揭露消費資訊，爰增列相關規定。
- 四、 增列揭露「中繼幫浦機械室或水箱」所在樓層之規定。(建物現況確認書項次 17)
 - (一) 中繼幫浦或水箱是依法設置，具公益性及生活必需性，與私設之加壓馬達有別，亦非嫌惡設施。
 - (二) 中繼幫浦及水箱除民生給水用途外，亦肩負消防重大責任。基於居住安全及消防觀點，同棟大樓住戶，均有權知悉「其所設置之樓層」。

五、 增列揭露「行動電話基地台」之規定(建物現況確認書項次 18)

- (一) 本案所稱行動電話基地台，係指依法經公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議設置之基地台，非屬嫌惡設施。
- (二) 本案所稱行動電話基地台，其設置之位置限於「建物樓頂平臺」。

消保處提醒消費者，若有購賣成屋之需求，簽約前除應逐條審閱契約主文外，亦應詳閱建物現況確認書，確認中繼幫浦及水箱所在樓層，以及樓頂平臺是否有設置行動電話基地台，以避免發生爭議，損害自身權益。

消保處亦呼籲建商，所提供之成屋買賣契約書內容除應符合「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定外，建物現況確認書部分，亦應據實填列，倘契約內容與前開規定未合，經令限期改正而屆期不改正者，主管機關將依消費者保護法第 56 條之 1 規定處罰。

