

精進預售屋契約，保障消費者權益

行政院消費者保護處(下稱消保處)為配合「民法」規定，讓區分所有權人分配土地及共有部分應有權利範圍計算方式法制化，並將預售屋禁用「電弧爐煉鋼爐碴(石)」相關規定細緻化，保障消費者購屋權益，業將內政部提報之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(部分規定修正草案)審查完竣，並經提報行政院消費者保護會審議通過，俟內政部公告後，即可上路施行。

本次修正重點，說明如次：

一、修正「土地」及「共有部分」應有權利範圍之計算方式

- (一) 民法第 799 條第 4 項規定，各區分所有權人所得分配土地及共有部分之應有權利範圍，應以「專有部分」面積比例計算。
- (二) 預售屋買賣契約中之停車位，係「約定專用」之概念，非屬「專有部分」。
- (三) 區分所有權人即使多購買停車位，亦不會取得較多「專有部分」，故不得多分配土地之應有權利範圍。

二、修正地下層停車位面積計算方式

- (一) 預售屋買賣契約中之停車位係登記於「共有部分」。
- (二) 預售屋地下層之共有部分包括「停車位」及「其他項目」(例如：電氣室、儲藏室、電梯機房……等)兩大部分。
- (三) 為規範地下層停車位之使用方式及權屬，應將「其他項目」之面積扣除，始能正確計算「停車位」面積。

三、修正禁止「電弧爐煉鋼爐碴(石)」再利用於預售屋之規定

- (一) 賣方建造本預售屋「不得使用」有損建築結構安全或有害人體安全健康之「電弧爐煉鋼爐碴(石)」。
- (二) 「電弧爐煉鋼爐碴(石)」之檢測，應符合檢測時「中華民國國家標準」或「主管機關所定之檢測規範」。
- (三) 內政部已訂有「電弧爐煉鋼爐碴(石)」之檢測規範。

消保處提醒消費者，預售屋交易金額甚高，簽約前應逐條詳閱契約內容，以避免發生消費爭議，損害自身權益。若遇有契約內容與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定未合部分，可請求建商及代銷公司改正或拒絕簽約，以保障自身權益。

消保處亦呼籲建商及代銷公司，所提供之預售屋買賣契約內容應符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，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。

