

預售屋契約查核，消費者購屋安心

為檢視建商對「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，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 112 年 9 月至 12 月間辦理「112 年度預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核項目中，以下列各項違規情節較為嚴重，其違規件數及主要違規態樣如下：

- 一、違反「房地標示及停車位規格」規定，共計 4 建案。
 - (一) 未記載停車位「性質」、「位置」及「型式」等基本資訊。
 - (二) 未記載停車位「高度」。
- 二、違反「契約總價」規定，共計 4 建案。
 - (一) 契約書中僅填列「契約總價」，未分別填列「土地價款」及「房屋價款(須分別填列專有部分價款及共有部分價款)」。
 - (二) 價款填列「內容」錯誤，各項價款加總，與契約總價不一致。
- 三、違反「審閱期間」規定，共計 3 建案。
 - (一) 審閱期間不足 5 日。
 - (二) 由「契約攜回審閱期日」、「簽約日」及「簽約金繳納日」等三個期日綜合判斷，審閱期間記載不合理。
- 四、違反「驗收」規定，共計 3 建案。
 - (一) 交屋保留款數額不足房地總價 5%。
 - (二) 建商於契約中自行訂定「驗收標準」，將部分瑕疵視為合格；或限制瑕疵須達一定程度始負修繕義務。

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，切勿刻意隱瞞重要消費資訊，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，依平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項規定，除有法定情況外，簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，故購買前請斟酌本身能力及需求審慎評估，並建議於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。