

消費者保護宣導-

預售屋契約查核，購屋簽約有保障。

(資料來源：行政院消費者保護會官網)

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，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 113 年 5 月至 7 月間辦理「113 年度預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核，除將全國(澎湖縣、金門縣、連江縣除外)50 建案列為「基本查核件數」外，另將 113 年 1 月至 4 月全國銷售戶數排名前 10 名之建案列為「額外增查件數」，共計查核 60 建案。每個建案均查核「契約審閱期」、「房地標示及停車位規格」及「驗收」等 15 項目，整體查核結果如下(契約內容不合規定之建案名稱及違規項目，詳查核結果彙整表)：

一、「基本查核件數」(共 50 建案)

1、計有 12 建案契約內容部分不符合規定。

2、計有 25 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 3.3%。

二、「額外增查件數」(共 10 建案)

1、計有 3 建案契約內容部分不符合規定。

2、計有 3 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 2%。

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 150 萬元。

本次查核項目中，以下列各項違規情節較為嚴重，其主要違規態樣如下：

一、違反「契約審閱期」規定

本次查核發現，部分建商因計算方式錯誤，導致契約審閱期有不足 5 日之情形。

二、違反「房地標示及停車位規格」規定

本次查核發現，部分建商於契約中未明確記載停車位之「性質」、「高度」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。

三、違反「驗收」規定

本次查核發現，部分建商於契約中所記載之交屋保留款數

額低於「房地總價 5%」；或要求消費者提前支付交屋保留款。

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，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。