

「價格須經公司同意」砍價白忙一場

2019年08月30日

【葉家銘、熊培瑄／連線報導】買屋議價，要注意合約上的霸王條款。高雄市1名男子日前到楠梓區一處建案看屋，挑中其中1戶4層樓透天厝，想以總價1700萬元購入，他當場簽下訂購單，並付10萬元訂金，豈料數日後回去簽約，業者竟說「有更高價屋主(買方)要買，不賣了」，讓男子氣憤不已。高市消保官檢視合約，指訂購單上載明「此價格須經公司同意後始可售出」霸王條款，所以賣方有權不賣。



郡都建設楠梓區透天別墅「VILLA 花園」，屬少見河景店面宅。范厚珉攝

有權不賣的霸王條款

爆發爭議的建案為郡都集團在楠梓區德賢商圈透天店面案「VILLA 花園」，全社區共59棟，規劃41戶住家、18戶店面，每戶開價1750~4980萬元不等，屬少見河景店面宅。陳姓男子指控，當初去看建案，與案場銷售人員對售價已有共識，但談好的價格後來卻不賣了，說有出更高價的買方要買，陳男主張，「對方雖然全額退還10萬元訂金，但不賣給我們不合理。」

陳男與郡都集團簽約內容的訂購單，備註欄並無填寫日期，且在訂購單上的其他約定事項還被註記：「此價格須經公司同意後始可售出，並配合後續銀行對保交屋事宜，若不同意則訂金扣除刷卡手續費後無息退還。」

對此，郡都集團業務部協理陳志賢指出，公司在訂購單上已明載「此價格須經公司同意後始可售出」，陳先生簽下訂購單後，仍在考慮要選哪1戶，並沒確定要買哪間，當連買哪間都未定，「合約當然也還未成立。」

陳志賢表示，買賣過程會有幾個階段，若買方有意願購屋，首先會先簽定訂購單或預購單，清楚載明價格、戶型、坪數等，目的是幫客戶詢問建商是否同意以此價格售出，如果公司同意銷售，才會簽定《房屋買賣合約書》。

買方可主張刪除條約

高雄市消保官林輝雄檢視訂購單指出，訂購單只是買方付訂金的書面證明，只要雙方達成共識，即便未填寫日期、戶別都算是有效，不過此單已載明「此價格須經公司同意後始可售出」的霸王條款，即使銷售人員當下和買方說好 1700 萬元賣出，還是得依公司同意後，合約才成立；若是沒有這項條約的情況下，銷售人員則代表公司立場，達成共識合約即成立。

上揚國際高雄業務三處總經理黃惠玲表示，訂購單要寫清楚戶別、坪數、總價等，同時附上合約書審閱本，讓買方看清楚買賣合約內容。此案訂購單上戶別不清，是否不完整？她表示，雙方口頭達成共識是種方式，一般代銷也會在全區平面圖上標記是哪一戶，作為保障雙方佐證資料。黃惠玲也提到，「此價格須經公司同意後始可售出」這項條約，是在代銷收了訂金，還要再跟建商斡旋議價情況下加註，並註明斡旋不成無息返還訂金；她提醒，若看到建商或代銷寫「沒收訂金」，是不合理的，買方有權主張把這條約劃掉。



陳先生提供的訂購單上載明「此價格須經公司同意後始可售出」。讀者提供