

## 買預售屋 面積誤差逾 3% 可解約

2018 年 07 月 07 日

建商拆算單價找補 買方恐吃虧

【陳宥里／台北報導】買房牽扯大筆金額，差 1 坪就差了數十萬元，預售交屋萬一與合約簽訂有出入該怎麼辦？理財專家表示，內政部合約明訂買預售屋，交屋多出的坪數，消費者最多找補不超過 2%，但少給的坪數建商則全數找補，雖然立意良好，但若不仔細留意合約，恐遇黑心建商從中坑你一筆。



預售交屋若發現土地面積、主建物或房屋登記總面積，誤差逾百分之 3，消費者可解約。彭仁義攝

交屋後坪數若與當時預售簽訂的合約有所出入，永然聯合法律事務所資深律師陳宜鴻表示，根據內政部《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》可分為兩個部分，若是交屋坪數小於合約坪數，不足部分建商應全部找補，無上限規定；但如果交屋坪數大於合約坪數，多出的坪數消費者最多找補不超過 2%，整體而言，政府立法用意較為偏向照顧消費者。

陳宜鴻補充，找補的價格是以土地、主建物、附屬建物，或共有部分的單價分別計算，而非總價直接除以建物坪數。House123 網站執行長邱愛莉補充，購買預售屋簽約，嘴巴上談的是總價，但實際卻是有兩份合約，分別記載土地、建物的坪數、價格，找補應視誤差的土地、建物，分別拆算單價無息計算。

坪數多給找補 2%為限

邱愛莉舉例，花 900 萬元買預售屋，建物合約明訂為 30 坪，建物價格 300 萬元，建物計算單價為  $300 \div 30 = 10$ (萬元)，若交屋卻僅 28 坪，則建商需找補消費者 2 坪，也就是給消費者 20 萬元；但若交屋為 32 坪，多出的坪數超過 2%，消費者找補僅以 2%為限、也就是 0.6 坪，換句話說僅需給建商 6 萬元。

邱愛莉提醒，建商交屋少給坪數，對消費者而言其實是不利的，前述案例來看，交屋少 2 坪只補償消費者 20 萬元，但實際上消費者簽約談的是 30 坪、總價 900 萬元，實際每坪是 30 萬元，相較於建商找補消費者金額明顯不足。

陳宜鴻補充，如果土地面積、主建物或房屋登記總面積，有誤差超過百分之 3 者，買方可以主張解除契約。邱愛莉提醒，簽約時務必看清楚合約細項，曾聽過建商以山坡住宅坪數難以精準為由，告知消費者合約上註記「放棄誤差超過百分之 3 解約的權利」，購買預售屋應選擇口碑建商，不僅有保障，且交屋多出的坪數因找補金額不大，甚至可能直接送給消費者。

交屋坪數不一樣 怎麼解

◎交屋坪數小於合約坪數，不足部分建商應全數找補

◎交屋坪數大於合約坪數，多出的坪數，消費者最多找補不超過 2%

◎找補的價格，以土地、主建物、附屬建物或共有部分的單價分別計算

◎土地面積、主建物或房屋登記總面積，如有誤差超過百分之 3 者，買方可主張解約

資料來源：《蘋果》整理

貸款名稱	一價到底房貸	利率遞減型房貸	階梯式房貸	固定房貸	壽險型房貸	循環額度房貸
訂價基礎	取指標利率加碼固定利率，目前2.01%起	依定儲指數浮動調整，前6個月2.08%起，第7個月起2.7%起遞減	依定儲利率浮動，第1年1.9%起，第2年2.1%起	採固定利率計價 1.88~3.5%	多搭配指數型房貸，前2年利率可優惠0.1~0.2%不等	採定儲利率浮動計價，目前首年利率在2.66~3.7%
貸款額度	最高估價淨值80%	最高估價淨值85%	最高估價淨值85%	最高估價淨值80%	最高估價淨值85%	最高估價1000萬元
申貸資格	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者	具正常還款來源者
利率加碼 自動遞減功能	無	有	無	無	無	無
適用客戶	限信用良好的優質客戶	雙薪家庭或有固定還款來源者 對利率敏感度較高者；例如上班族、避險族	短期內還款能力有限者；例如新鮮人、首購族	每月明確掌握支出負擔者；例如上班族、避險族、投資族	保險額度不足者 家中經濟支柱者	資金需求、流量較大的短進短出者，如雅販、小生意或計劃性投資人
其他	費用依貸款金額的0.1%，最低5000元	隨中華郵政2年期定儲機動利率機動調整，貸款期間最長30年	定儲指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年	貸款期間最長20年	定儲指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年	定儲指數每3個月調整1次，貸款期間最長30年