

買預售屋資金卡死「不給轉約」 專家一招反殺建商

2023-01-17 東森新聞

立法院日前三讀通過《平均地權條例》修正草案，針對預售屋禁止換約祭出限制條款，而對於該法正式上路前將「不溯及既往」。不過，近日有名網友表示，去年買了預售屋，近期卻因自身財務有問題，想與建商轉約，建商表示「不能轉約」，原 PO 擔心表示還拿得回來簽約金嗎？而貼文曝光後也掀起討論。

建商不給轉約 他憂簽訂開拿不回

近日，有網友於《PTT》上提問，自己是購屋新手，在去年 5 月買了預售屋，簽訂開約付了 112 萬元，近期因為自身財務狀況出問題，可能沒辦法支付後續款項，與建商交涉後得到答案是「不能轉約」，讓原 PO 相當擔心，自己前面的簽訂開是否拿得回來，想請有經驗的各位幫忙解答，而貼文曝光後掀起討論。

網友表示，先看清楚合約內容，預售屋上的合約上，一定會載明轉讓條件。



(示意圖 / [pexels](#))

預售換約找交替 網嘆時機不易

此文一出，引來網友紛紛表示，「賣出，要問建商能不能轉約」、「看能不能趁現在趕快轉手賣掉吧...」、「紅單快轉讓...只能這樣了！現在市況不好，建商找不到人接手...」、「恭喜了」、「問題在於建商不給轉約」、「去年不是還一堆新聞，建商寧可違約不交屋，覺得蓋好可以賣更高，現在怎麼態度那麼快就變了」、「基本上都是

15%或已繳款，換約比較實在」、「先看清楚合約內容，預售屋上的合約上，一定會載明轉讓條件。有些是限制次數，有些是限制持有時間，不可能不能轉」。

內行網友則表示，表定合約總價 15%，現在很難找交替，建商可能會要你履約到底，低頭好說看能不能用最低成本善了。而也有網友指出，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》第 24 條「違約之處罰」第四項指出：買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額；但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

預售換約有爭議 專家 2 招教自保

對此，房市專家何世昌表示，民眾遇到這類問題有其二方法自保，一、繼續與建商交涉談判，如果還是未達成共識，二、民眾可以向內政部、行政院消費者保護會檢舉，主因私法不行與公法牴觸，在目前法律上《平均地權條例》修正草案，未正式上路前，民眾有權進行換約。何世昌補充，在法律上消保管只能調解，沒有強制力；若民眾希望有一個強制判決，也可進行訴訟，來保障自身利益不受影響。



專家指出，購買預售屋如建商不給轉約，在該法未上路前，可進行訴訟自保。（示意（圖 / 翻攝 GoogleMap）