

預售屋契約陷阱多 這 4 處最常被動手腳

2023-02-20 591 編輯部報導 即時新聞



圖/行政院消保處今(20)召開記者會，展示第三波建案查核成果。

政府近期打炒房動作頻頻，除了日前火速過關的平均地權條例修法通過，今(20)上午行政院消費者保護處召開記者會表示，去年針對全國 50 件建案進行第 3 波查核，結果發現違規建案數為 18 件，3 年來下滑逾 6 成；另外整體契約不合格率僅 7.3%，較過往明顯進步，違規項目主要集中在「驗收」、「交屋期限」、「面積誤差」及「違約處罰」等。行政院也呼籲建商切勿隱瞞交易資訊，影響消費者判斷，未來將會繼續查核。

| 建商玩文字遊戲 4 項目易藏玄機

根據行政院提供資料，這次為 2020 年以來第 3 次查核，違規建案從過往 46 件滑落至 18 件，減幅逾 6 成；契約不合格率也由 49.5%驟減至 7.3%，違規亂象收斂不少。而進一步分析違規項目，就屬「驗收」、「交屋期限」、「面積誤差」及「違約處罰」佔絕多數。

以「驗收」來說，常有建商鎖定的交屋保留款數額不足房地總價 5%，換句話說，當房屋出現瑕疵時，消費者恐無法有充足保障；契約中也發現有建商會限制消費者驗屋次數，要求即便房屋有瑕疵，也應先配合交屋，明顯損害權益。

再來還有違反「交屋期限」，特別是將建商交屋「前」要負擔的修繕義務，變更為「交屋後的保固責任」，同時更會混淆通知交屋概念，要求消費者先行繳

清所有款項，才願意通知交屋。而根據規定，其實建案領得使用執照 6 個月內僅是通知消費者進行交屋。是到最後交屋消費者才須繳清所有款項。

| 簽約前謹記 3 步驟 保障權益

第三則是「房地面積誤差及其價款找補」，一般若是面積誤差超過 3%時，消費者就可以解除契約。但部分建商會增加契約限制；另外，停車位面積出現誤差，建商卻不找補也是相當常見的現象。最後第四點「違約處罰」，市面上也常見建商會片面修改契約，加重違約責任，甚至是超收違約金疑慮。

消保處就提醒，購買不動產支出金額可觀，民眾出手前務必斟酌自身財力，同時在簽約前也可謹記 3 步驟，像是「至實價登錄網站確認建案契約備查狀況」、「逐點核對契約內容」、「遇有違規建案，應請建商改正或拒簽，並可向主管機關檢舉。」

消保處查核預售屋契約違規項目

主要違反項目	內容	影響
驗收	交屋保留款數額不足	所列交屋保留款數額不足房地總價5%，當房屋有瑕疵時，消費者無法獲得充足的保障。
	限制驗收次數	限制消費者驗收次數為一次，或要求先配合交屋，再驗屋。
通知交屋期限	瑕疵認定	房屋須有「重大瑕疵」，建商才會在交屋前負責修繕。其餘瑕疵則要求依保固程序處理。
	混淆通知交屋與實際交屋	部分建商要求消費者先行繳清所有款項，才願意通知交屋。
房地面積誤差不找補	房地面積誤差	部分建商對於前述面積誤差未設有找補規定，或增加解除契約之限制。
	停車位面積誤差	部分建商對於停車位會以「增加誤差容許值」規定，規避找補義務。
違約處罰	修改契約條款	不當限縮消費者解約事由，或擴大建商之解約事由，加重消費者違約責任。
	違約金計算方式錯誤	部分建商於混用「房地總價15%」計算方式，另例兩本契約，向消費者超收違約金。