

城上城遭控 建商逼簽協議書

2016年08月17日

民眾投訴不簽恐解約 甲山林：循法律途徑釐清
交屋爭議

【詹宜軒／台北報導】近2千戶的基隆市大型社區「城上城」，自今年1月取得使用執照、並辦理交屋後，建商甲山林建設同步展開與購買戶，進行有關使照延宕的賠償協議。但民眾投訴甲山林以協議書未簽署、無法辦理交屋為由，告知恐與購買戶解約。而甲山林表示，協議賠償內容的確有約10餘戶未簽署，若購買戶有疑慮，可循法律途徑釐清。



「城上城」延遲交屋惹議，民眾投訴建商僅願接受萬分之1的賠償金額，同時要求買方簽署協議書。資料照片

購買「城上城」達5戶的張姓民眾指出，該社區使照取得延宕超過500天，依照第1版本契約書，甲山林應按時程，每延宕1日、即賠償已繳價金的萬分之5，而在此案興建過程中，建商自行主張換約，將萬分之5賠償金額降至萬分之2。

民眾可向消保官申訴

張姓民眾說：「使照取得前，甲山林又與買方協議賠償，每戶金額不一，依推算，最後賠償金額僅是已繳價金的萬分之 1，如果不簽協議書，就不能交屋，甲山林甚至揚言要與購買戶解約。」

對此，永然聯合法律事務所所長李永然認為，違約金的約定，需從契約自由之原則，雙方當事人同意，才會受其拘束，建商不得以換約做為脅迫交屋的手段。

基隆市政府消保官黃美瓏表示，建商數次發函買方，告知需簽訂協議書、及無法履行契約，恐面臨違約或解約後續等，「若僅未簽協議書，無法構成解約理由，事關履約爭議，民眾可向消保官申訴，保障個人權益。」

可寄存證信函催告

甲山林經理蘇同福則回應，售出 1600 餘戶中，約有 10~20 戶買方不認同協議內容，「就建設公司的角度，若買方不簽署協議書，等同無法收回剩餘貸款金額，發函告知買方，也是建設公司自保的程序。」蘇同福指出，由於使照延遲是否歸責建商，要靠法律認定，建議買方若對賠償有疑慮，可循法律途徑釐清。

住展雜誌企研室經理何世昌指出，延遲交屋是常見的購屋糾紛，買方若遇到類似爭議，需先檢視契約內容釐清權責歸屬，「若契約完工期限有除外條款，例如官方使照遲發，業者可能會規避掉這部分責任。」其次，若到合約期限屆滿而未交屋，買方可寄存證信函進行催告，以利後續求償。

城上城小檔案

基地位置：基隆市安樂區麥金路

基地面積：10819.22 坪

總戶數：1927 戶

規劃坪數：32~95 坪

預售推案時間：2010 年

使照取得時間：2016 年 1 月 24 日

單價：25 萬元