

成屋與模型差很大 廣告不實 可提告求償

2017 年 07 月 15 日

成屋後與銷售宣傳不符 建商恐賠違約金

【王鈞生／台中報導】預售屋付款輕鬆，但風險也多，最常見的是銷售時的圖面與成屋不符，建材、外觀全變了調。台中日前有建商遭到住戶提告，指成屋外觀與預售模型差很大。律師指出，雖然契約內容有解釋空間，但若銷售說法及宣傳與成屋後事實明顯不符，建商不一定站得住腳。



台中新城屋「登陽穗悅」因外觀與預售時有差距，住戶提告建商。陳恒芳攝
房地產總價動輒千萬元，不少人一輩子就買 1 戶房屋，因此對細節更為計較。台中北屯松竹路新成屋，當初預售時主打純白色系外觀設計，並成為銷售宣傳重點，但完工後屋主卻發現外觀變成了土黃色，因而氣得直跳腳、對建商提起訴訟。



室內建材品牌、等級規格須要一一確認，列在契約避免成屋有所落差。

賣方有修改外觀權利

建商則強調，原白色建材保養不易，升等較高級建材才會導致出現色差，且契約明定賣方有修改外觀權利。不過近期法院仍以廣告不實，二審判住戶勝訴，建商得賠**15%**違約金，雖然全案仍可上訴空間，但已算是少見判例。

理陽律師事務所律師胡達仁認為，以往預售屋契約明訂建商有保留更改外觀權利，因而產生解釋空間，但法院認為這起案件是銷售重點與成屋明顯不符，加上隨著消費型態改變，外觀設計已被認為是房屋重點價值之一，民眾當然會因為建築設計而決定購屋，法院應是站在保護消費者的立場做出判決。



購買預售屋可保留廣告銷售企劃文宣，供日後成屋時比對，保障權益。

把握 5 天契約審閱期

此外，預售定型化契約也有潛在風險，買賣雙方一旦簽約就生效，所以購屋族簽約前，得把握最少 5 天的契約審閱期，審視註明的建材、配備，應確認哪些項目是標準配備、哪些是選購配備，若有需要退換的配備一定要特別註明，並可趁這段時間此與建商協商。協策法律事務所律師葉耀中表示，通常定型化契約對於建材配備不會寫太過詳細，像是什麼品牌什麼型號，但消費者可以與建商協商，是否直接寫在合約裡，相對有保障。

台中消保官表示，預售屋興建過程變動性較大，建商若有較大變動，應提前與消費者溝通說明，彼此互信尊重，才能省去日後糾紛。胡達仁則建議，避免期望落差過大，購屋族看屋時可保留模型照片及銷售海報等，日後都可當作自保資料。

買預售屋注意事項

資料來源：《蘋果》採訪整理

常見糾紛	購屋注意事項
<ul style="list-style-type: none">◎廣告的外觀設計與交屋時不符◎格局與實際尺寸不符◎廣告的設施、配備與成屋不符	<ul style="list-style-type: none">◎保留或拍照銷售圖面、資料及模型，以利成屋時核對◎實際對照建築藍曬圖，保障權益◎善用契約審閱期，就內容條款討論◎隨時關心工程進度，交屋時發現瑕疵就詳實記錄、拍照存證

蘋果日報

【專家意見】可先保留尾款不付

這類預售屋與期望值不符的情況，購屋族若主張不點交房屋，可能會因交屋逾期，被建商依違約而沒收價金，除非是本身對這項疏失有十足的把握，不然仍建議購屋族若要主張權利，交屋後可以先保留尾款不付，再與建商協商溝通。