

注意預售屋交易六大糾紛 細審契約保權益

資料來源：臺中市政府法制局

近年房價持續攀升，購屋成為消費者生活中最為可觀的支出，而預售屋於建造期間可讓買方有較長時間籌措資金，頗受一般消費者青睞。但今年至 10 月為止，臺中市政府受理房屋買賣申訴案總計 232 件，其中預售屋消費爭議就有 112 件，相較去 (108) 年同期預售屋消費申訴案(60 件)，增加將近 1 倍，經分析預售屋交易糾紛主要有六大類，包括「逾期交屋」、「交屋保留款額度不足房地總價 5%」、「解除契約定金返還爭議」、「施工瑕疵」、「外水外電或天然氣管線費用負擔爭議」、「廣告不實」等。為減少交易糾紛，提醒民眾與建商簽訂契約時，應仔細審查契約條款有無符合內政部公告的「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，並避免與建商以個別合意磋商方式簽訂對於消費者不利的條款。

臺中市政府法制局長李善植表示，為保障民眾購屋權益，市府地政局與消保官每年均會不定期查核建商的預售屋買賣契約，然近年發現有部分個案，建商提供消費者審閱的制式契約雖符合規定，但於簽約時卻與消費者藉由個別磋商方式，訂定比「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定更不利於消費者的特別約款，例如：依規定交屋保留款不得低於房地總價款的 5%，建商卻另行手寫修改為 5 萬元並要求消費者簽名，意圖以「個別磋商條款」規避「定型化契約應記載事項」規定，導致後續交屋時容易發生爭議。李局長特別提醒消費者，洽談契約時若有變更內容且要消費者簽名的地方，務必更加注意，充分瞭解變更的內容再決定是否簽名。

消保官也提醒消費者購買房屋應「停看聽」~簽約前「停一下」，善用 5 日契約審閱期；簽名前「仔細看」，詳細審閱契約是否符合內政部公告的定型化約款；並可「多打聽」，多方蒐集建商及建案的市場評價。另外，臺中市政府法制局在官網「消費者保護園地」(<https://www.consume.taichung.gov.tw/>)建置預售屋消保專區(主題專區→預售屋消保專區)彙整常見預售屋消費爭議資訊及處理方式，方便消費者參考，讓消費者能安心買屋、放心成家。若消費者與建商因預售屋買賣發生爭議，除可至各區公所聲請調解，或向法院起訴外，還可向臺中市政府消費者服務中心提出消費爭議申訴。如發現業者的定型化契約有違反規定，臺中市政府將依消費者保護法第 56 條之 1 規定限期命建商改正契約內容；屆期契約如仍未改正，最高可處 50 萬元罰鍰，並得按次處罰，以維護消費者權利。

如果還有預售屋買賣的相關疑問，可在機關上班時間用室內電話或手機直撥消費者服務專線「1950」詢問，以保障自身權利、避免後續糾紛。

預售屋買賣契約常見糾紛

次序	爭議原因	件數	比例
1	逾交屋期限未交屋	26	23.21%
2	交屋保留款低於規定(房地總價5%)	23	20.54%
3	定金返還(解除契約)	16	14.29%
4	施工瑕疵(漏水等)	14	12.50%
5	外水外電天然氣管線費用負擔	9	8.04%
6	廣告不實(坪數、車位或設備規格等與原約定不同)	8	7.14%
7	其他	16	14.29%
合計		112	

臺中市109年1~10月受理消費申訴案件

來源：臺中市政府法制局

預售屋買賣契約常見糾紛