

新聞稿

「115年度預售屋買賣定型化契約查核結果」案說明

日期：115/09/23 資料來源：消費者保護處

為檢視建商對於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之遵循狀況，保障消費者購屋權益，行政院消費者保護處(以下簡稱行政院消保處)會同內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)於本(115)年3月至5月間辦理「115年度預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核，交互運用「銷售排行」及「地方擇選」之選案方式。除以114年7月至12月之銷售戶數為基準，就「全國銷售排行前10名」之建案進行查核外；並請各直轄市、縣(市)政府擇選轄區內之建案進行查核；另分析109年至114年行政院消保處與內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)合作辦理之「預售屋買賣定型化契約查核」結果資料，就「過去查核資料累計違規2次以上建商」及114年度第2次預售屋買賣定型化契約查核「違規項次較多之建商」(違規項次4項以上)，再次加強查核。

本次共計查核69建案，每個建案均查核「驗收」、「房地標示及停車位規格」、「開工及取得使用執照期限」及「通知交屋期限」等15項目，整體查核結果如下(詳附表1至附表3)：

一、「全國銷售排行」(共10建案)

本次查核建案，契約內容均符合規定。

二、「地方選案」(共50建案)

(一)9建案契約內容部分不符合規定。

(二)計有13項次不符合規定，契約內容整體不合格率為1.7%(13/750)。

三、「過去查核資料累計違規2次以上建商及前次查核違規項次較多建商」(共9建案)

(一)2建案契約內容部分不符合規定。

(二)計有3項次不符合規定，契約內容整體不合格率為2.2%(3/135)。

對於契約內容不合規定之建商，行政院消保處已請內政部地政司督導各直轄市、縣(市)政府地政局(處)依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處完竣在案，本次查核共計裁處罰鍰新臺幣354萬元。

本次查核，主要違規樣態如下：

一、違反「驗收」規定(應記載事項第13點)

本次查核發現，部分建商於通知驗收前未接通自來水、電力；另有部分建商於契約內記載公共設施縱使「未完工」，賣方仍得通知買方驗收專有部分。

二、違反「房地標示及停車位規格」規定(應記載事項第3點)

本次查核發現，部分建商於契約中未記載停車位之「性質」、「高度」或「停車空間面積占共有部分總面積之比例」，消費資訊揭露不完整。

三、違反「開工及取得使用執照期限」規定(應記載事項第12點)

本次查核發現，部分建商未將「取得使用執照」列為應依限完成之項目；另有部分建商以錯誤之計算基礎計算遲延利息(例如：以「已繳房屋價款」替換「已繳房地價款」，作為遲延利息計算基礎)，侵害買方權益。

四、違反「通知交屋期限」規定(應記載事項第15點)

本次查核發現，部分建商於契約中要求買方提前於「通知交屋日起30日後」負擔本戶之水電費、瓦斯基本費，轉嫁付費之義務，增加買方負擔。

行政院消保處呼籲建商應依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，擬定各項契約條款，切勿隱瞞重要消費資訊，影響消費者判斷；亦不得任意增列「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所無且不利於消費者之契約條款。

附件_「115年度預售屋買賣定型化契約查核結果」案說明

