

預售屋買賣需知



【問題之發生】

1. **廣告不實**，例如：廣告中所謂游泳池、籃球場，實際上是蓄水池、小草坪或小空地，建商於銷售時所承諾的公共設施，於建物完工時，不是付之闕如，就是縮水、走樣。
2. **坪數不足**，例如：買賣契約書上約定，誤差在百分之一範圍內，互不找補，但大部分的新屋多係坪數不足（尤其多數誤差正好在百分之一範圍內，建商無庸補貼消費者，不免令人懷疑建商是否故意製造坪數不足之現象，以賺取差價）。
3. **房地買賣契約條款文字冗長，且不易瞭解**，消費者有時不知其真義，迷迷糊糊簽訂契約，未能仔細審閱契約內容，偏偏契約中隱藏許多不利消費者之條款。
4. **房屋完工或交屋日期，約定以「工作天」為準**，致實際交屋日期很難確定，因須扣除假日、雨天、颱風天等，使消費者無法掌握交屋日期。

【法律之規定】

依消費者保護法第二十二條規定，企業經營者（即建商）對於消費者所負的義務，不得低於廣告之內容。因此，建商不得主張廣告「僅供參考」。消費者宜收集建商之廣告（含書面文宣、以影片介紹預售屋之DVD等），以便主張自己的權利。又一般預售屋買賣契約大多約定：面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者，雙方互不找補。房屋坪數若有不足，不足超過百分之一部分，消費者可要求建商補貼不足坪數的價款。行政院消費者保護委員會研議修正中之「預售屋買賣定型化契約範本」，初步會議決議：預售屋買賣面積如有誤差，誤差在百分之一以內，免予找補之規定，予以刪除；規定坪數不足部分，賣方應全部找補；坪數超過，買方只找補百分之二為限；如誤差超過百分之三，買方得解除契約，可供參考。

【因應之道】

消費者購買預售屋時，對於買賣契約，有三十日以內之合理審閱期間（參照消費者保護法第十一條之一規定），依上述契約範本所訂，消費者有至少五日之審閱期間，故消費者可要求建商先行交付契約書，俾便仔細審閱契約條款，以保障自己的權益。又預售屋之完工或交屋日期，宜約定以「日曆天」為標準，並註明最遲之交屋日期，及遲延之罰則，如此對消費者較有保障。

消費者服務專線：1950（一通就護您）

法務部矯正署明德外役監獄政風室關心您