

新制預售屋買賣定型化契約 Q&A

Q1、何謂預售屋及成屋？

A1、不動產經紀業管理條例第 4 條第 2 款及第 3 款：

成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。

預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

Q2、新制預售屋買賣定型化契約何時實施？本次修正重點有那些？

A2、一、實施日期

98 年 10 月 30 日公告之新制預售屋買賣定型化契約，為讓企業經營者有所遵循，便利其調整因應，爰給予 6 個月之準備期，明定自 99 年 5 月 1 日生效，亦即自生效日以後建商所提供之預售屋買賣定型化契約，應使用修正後之版本。

二、主要修正重點有下列四點：

- (一) 為使消費者於簽約前充分瞭解契約內容，明定賣方（建商）應給予買方之契約審閱期不得少於 5 日。
- (二) 為促進預售屋交易價格公開化、透明化，便利消費者選購預售屋時之參考比較，除應分別列明主建物、附屬建物及共有部分之面積及售價外，並應載明主建物面積占房屋登記總面積之比例。
- (三) 為保障消費者購屋權益，將現行「房屋面積誤差在百分之一以內互不找補」，修正為「有誤差就互相找補」。

(四) 買方延遲付款之遲延利息，由現行之「萬分之五單利計算」，調降為「萬分之二單利計算」。

Q3、增訂契約審閱期之目的何在

A3、契約審閱期之目的

- 一、為使消費者有足夠的時間詳閱定型化契約條款之內容，並審慎評估後決定是否簽約。
- 二、避免消費者一時衝動購屋。
- 三、具有沉澱激情及冷靜思考的功能。

Q4、列明主建物、附屬建物及共有部分面積及售價之目的？

A4、主建物、附屬建物及共有部分之面積及售價採取分開計列，主要目的是為資訊公開透明化，讓消費者了解購買各部分的坪數及價格，進一步了解計價方式是否合理，增加消費者與業者的議價及選擇空間，並防止建商「灌虛坪」情事發生。

Q5、主建物、附屬建物及共有部分之單價，是否應由政府明訂統一規則？

A5、預售屋買賣價格，除受市場供給面及需求面影響外，並因個案所處區位、功能及建築物造價成本不同，售價亦有不同。故其價格宜回歸市場機制，視個案情形而定，不宜亦無法由政府明訂定價之統一規則。

Q6、如果建商將主建物、附屬建物及共有部分採「均一價」，政府如何處理？

A6、主建物、附屬建物及共有部分因建造成本、使用功能、

地區性及民眾觀感而有不同，三者應有價差。若採均一價，不甚合理。至於建商若將主建物、附屬建物及共有部分採均一價，本部將督同各直轄市、縣（市）政府加強查核，並視實際需要公布查核結果。

Q7、房屋面積誤差之找補新制與舊制有何異同？

A7、

		新制	舊制
不同部分	找補範圍	主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補。	面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補。
	找補單價	分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所得之單價計算。	以土地與房屋價款之總數除以房屋面積所得之平均單價計算。
	解約條件	主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分超過百分之三者，買方得解除契約。	面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約。
相同部分		面積超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二）	

Q8、為何將房屋轉讓條件列為應記載事項？

A8、買方購買預售屋後如因故轉讓，賣方不論轉讓對象係配偶或直系血親等均向買方收取房地總價款千分之五至十不等之高額手續費，甚不合理。爰增訂預售屋房屋轉讓條件，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取之手續費，最高不得超過本契約房地總價款

千分之一。

Q9、何處可取得新制預售屋買賣定型化契約相關訊息？

A9、新制預售屋買賣定型化契約相關訊息置放於內政部 ehouse 網站 (<http://ehouse.land.moi.gov.tw>)、內政部地政司全球資訊網 (<http://www.land.moi.gov.tw>)，歡迎民眾下載使用。

Q10、主管機關如何監督業者？

A10、直轄市或縣（市）政府之調查及處罰：

（一）直轄市或縣（市）政府對於建商與消費者簽訂之預售屋買賣定型化契約認為有損害消費者財產之虞者，應依消保法第 33 條進行調查，於調查完成後，得公開其經過及結果。如認為確有損害消費者財產之虞者，依第 36 條應命其限期改善；違反者，依第 58 條規定，處新臺幣 6 萬元以上 150 萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

（二）拒絕調查之處罰：

倘建商拒絕、規避或阻撓主管機關之調查者，處新臺幣 3 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

Q11、違反定型化契約應記載事項之效力為何？

A11、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，依消費者保護法第 17 條規定，企業經營者所使用之定型化契約條款，如有違反者，消費者得主張無效。另依同法施行細則第 15 條，中央主管機關公告應記載之事

項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。

Q12、消費者與建商發生消費爭議，如何申訴？

A12、當您發生消費糾紛時，消費者要勇於爭取自己應有的權利，可依下列方式循序辦理：

- 一、申訴：消費者可先向業者、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。
- 二、調解：對於申訴處理結果不滿意時，消費者可向直轄市或縣(市)政府消費爭議調解委員會申請調解。
- 三、訴訟：消費者依法雖然可以隨時向法院提起消費訴訟，但因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議消費者以提起訴訟作為最後的手段。

Q13、建商提供之預售屋買賣契約內容是否與新制內容逐字逐句相符？

- A13、一、建商提供之預售屋買賣契約內容應包括本部公告之定型化契約應記載事項，且不得記載事項不應列入契約內容。
- 二、應記載事項，每條、點次之順序，得自由調整。只要文意相同，未影響消費者權益即可，不須逐字逐句相同。