臺南市大台南不動產開發商業同業公會
105. 9. 1
轉發

臺南市大台南不動產開發公會
【轉 發】日期： 105. 9. 1
發文字號:大台南開發字第1050080號

消費者買賣房屋須知-購買預售屋注意事項

內政部 105 年 8 月 29 日內授中辦地字第 1051307468 號函

一、有否請領建造執照

建築物的興建，必須要領有建造執照，才可以廣告或銷售及向建築管理機關申請開工，完成時才可以申報完工，經檢驗合格才可以領取使用執照，而後才能申請接通水、電，並據以辦理建築物保存登記(建物所有權第 1 次登記)，並申請建築改良物所有權狀。

二、定金之支付

建商於銷售預售屋時，如有要求買方須先行支付定金才提供契約書，或收取定金簽約前，未提供買方至少 5 天的契約審閱期間，可能涉及違反公平交易法相關規定，買方可以向公平交易委員會檢舉。

三、瞭解房屋面積坪數及單價

建商所計算房屋坪數，通常包括室內(含夾層屋)、陽台及公共設施面積，在購買房屋時應考慮夾層屋是否合法及公共設施、陽台所佔坪數的比例。有些建商只列私有面積及公共設施面積，但未說明該夾層屋是否合法，而所謂私有面積則包括室內、夾層屋、陽台及該層電梯間、樓梯間及走廊等分擔面積在內，公共設施面積包括地下室及屋頂突出物之公共面積的分擔，所以事實上，私有面積並不等於自用面積，購屋者應予注意，否則自以為單價便宜，但是扣除公用面積外，其單價則相對較高。

四、注意房屋室內的格局

室內的隔間與平面配置會影響生活起居是否舒適與方便，房間的通風與採光是否良好，也都是購屋者應注意的地方。

五、瞭解付款辦法及貸款額度

許多建商為了促銷，常會以動人的廣告來吸引民眾購屋，但是付款辦法是否合適，貸款額度多少，購屋者應充分瞭解。

六、瞭解建材及設備

許多建商銷售房屋時，常印有精美說明書，其中說明地坪、門窗、衛浴、廚房、水電等建材，購屋者應注意契約中是否有註明建材規格、廠牌、等級等事項，以防止賣方以劣質品充數，而在交屋時發生糾紛。

七、房屋買賣標的應標示清楚

買賣契約中應註明土地坐落地段、地號、建築基地面積與持分比例或坪數，註明房屋是那一棟那一層那一戶，若有購買停車位應註明車位規格，並影印賣方建造執照之配置圖、平面圖附於契約中，較為明確清楚。

八、防止拿不到土地產權

建商蓋房子，有時是自地自建，有時是和地主合建。如果建商是和地主合建，購屋者最好和地主簽立土地買賣契約及與建商簽立房屋買賣契約，以免日後建商和地主一旦發生合建糾紛時，拿不到土地產權。

九、注意開工、完工、交屋日期

購屋者最關心的是交屋日期，簽約時應詳細註明開工日期，以及完工期限與交屋日期，以保障自身的權益。

十、完工後之管理維護及保固期限

有些社區完工後建商會輔導成立住戶委員會，並按月繳納一定金額之管理費用，購屋者應事先瞭解並配合，以維持社區整潔。又建商對於房屋交屋後，是否有保固期限及範圍亦應了解，一般結構部分保固 15 年，固定建材及設備部分保固 1 年。

十一、違約事項

購買預售屋，從簽約到實際交屋約需經 1 至 3 年的時間，因此於簽定契約時，有關違約條款內容應詳加注意，以免日後發現房屋有瑕疵或重大問題時，如欲解約卻因

違約條款，而可能造成鉅大損失。

消費者(買方)簽訂預售屋買賣契約書注意事項

一、適用範圍

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。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築開發業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：

(一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。

(二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。

三、廣告效力

廣告宣傳品所記載之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖，係賣方對消費者應履行之義務，至房屋平面圖及建材設備表則指賣方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

房地標示土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係供住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅)。

五、車位部位

房地標示車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位者，宜另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。預售屋買賣契約有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

六、共有部分項目、面積及面積分配比例計算

(一)共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。

(二)共有部分面積之分配比例計算，法定停車位雖列入共有部分登記，但其權利範圍乃另行計算，至其他共有部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定停車位者，再行計入。

(三)參照公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：

1. 建造執照影本。
2. 核准之基地位置圖、地盤圖(坐落基地之地籍圖)、各層平面圖及停車空間平面圖。
3. 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。
4. 預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。
5. 配合建案貸款之金融機構名稱。
6. 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

前項各款文件，不動產開發業者或不動產經紀業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

七、交屋保留款之付款規定

付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期(交屋時)，但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

(一)預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，詳情請洽詢行政院原子能委員會。

(二)預售屋之材料是否含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶600公克結構物之混凝土塊或50至100公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院材料與化工研究所(新竹縣竹東鎮中興路4段195號77館)委託檢驗(檢驗費用由委託者負擔)或郵寄至該所工業服務室登錄辦理(備妥委託單、樣品及費用)，詳情請洽詢(03)5916835。

九、有關擅自變更設計之責任

室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十、規約草約

規約草約經買方簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視同規約。

十一、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供房地權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方求償。

十二、優惠貸款之類別

政府所舉辦之優惠貸款係指公教人員貸款及勞工貸款等。

十三、房地轉讓條件

按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本得收取手續費，其手續費為房地總價款最高千分之一。

十四、違約金之約定

按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

十五、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣(市)政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解。

十六、消費者保護法對消費者權益之保障

預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

十七、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司(或商號)仲介或代銷居間服務者，應由該公司(或商號)指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。