

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

大台南不動產開發公會

保存年限：

111年度收文字號第0539號

日期：111.11.28

臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：林宥呈

電話：06-3901209

傳真：06-2982768

電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年11月23日

發文字號：南市地籍字第1111519214號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：轉知行政院消費者保護處111年11月10日「111年預售屋買賣定型化契約查核結果確認會議」其主要違規態樣分析表1份，請貴會轉知所屬會員知悉並遵照辦理，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處111年11月16日院臺消保字第1110194082號函辦理。
- 二、檢附上開函文及旨揭分析表各1份供參。

正本：臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會

副本：臺南市政府地政局

陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

111 年預售屋買賣定型化契約查核主要違規態樣分析表

111.11.16

查核項目	違規建案數	主要違規態樣
一、契約審閱期	1	未記載「攜回審閱期日」。 審閱期間不足5日。
二、房地標示及停車位規格	5	未記載「停車位性質」。 未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。 未記載「另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)」。 未記載「停車位高度」。
三、房地出售面積及認定標準	2	未記載土地「應有權利範圍」及「計算方式」。 未記載「面積誤差互為找補」之規定。 將「土地持分面積」誤載為「建案全部土地面積」。
四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算		
五、房地面積誤差及其價款找補	6	未記載「房屋登記總面積誤差」找補規定。 將面積「誤差」找補，限縮於面積「不足」找補。 面積誤差須有「不能達契約預定目的」之情形，消費者始得要求找補或解除契約。 增列「車格面積」長、寬、高誤差容許值規定。

		「車格面積誤差」不找補。
六、契約總價	5	未分別填列「土地價款」、「專有部分價款」、「主建物價款」、「附屬建物價款」及「共有部分價款」。 記載「建商得調整房屋及土地之售價比例，買方須無條件配合」之規定，間接影響找補金額，有侵害消費者權益之虞。
七、履約擔保機制		
八、建材設備及其廠牌、規格	4	將「廠商故意抬價壟斷」列為「不可歸責於賣方之事由，致無法供應建材設備」之原因。（「無法供應」應為客觀不能之狀態，「壟斷抬價」並非無法供應之原因） 特約約定「建商得自行更換同級品施作，無須消費者同意」，違反應記載事項規定。
九、開工及取得使用執照期限	5	未明確記載「開工期日」。 遲延利息「計算基礎錯誤」（例如：已繳「房屋價款」萬分之5）。 未記載「未開工」或「未取得使用執照」為遲延要件。 增列應記載事項所無之順延工期事由（例如：鄰房糾紛、變更設計）。
十、驗收	8	交屋保留款數額不足「房地總價5%」。 限制消費者驗屋次數。 增列「視為驗收完成且無瑕疵」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。

十一、房地所有權移轉登記期限	4	買方怠於履行協力義務，遲延利息「計算基礎」錯誤。
		買方怠於履行協力義務，連結「違約處理條款」，擴大賣方解除契約之事由。
十二、通知交屋期限	8	混淆「交屋前修繕」與「交屋後保固」責任。
		增列「房屋有重大瑕疵」消費者始得拒絕交屋，有強迫消費者接受瑕疵房屋之虞。
		增列「視為交屋完成」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。
		混淆「通知交屋」與「交屋」之概念。
		增列「消費者不得以變更部分未完成而拒絕交屋或提出其他延遲交付賠償要求」之規定，與交屋之基本概念相違背。
十三、保固期限及範圍		
十四、違約之處罰	6	違約金「計算基礎錯誤」。
		未記載「違約金百分比」。
		擴大建商解約事由。
		降低建商瑕疵擔保責任。
		記載「變更設計回復原狀之費用由消費者負擔」，與應記載事項解除契約「不得另行請求損害賠償」不符。
十五、不得記載事項	1	記載「銷售現場之模型僅供參考之用」。