

預售屋買賣定型化契約查核主要違規態樣分析

■ 房地面積誤差及其價款找補：

- 依應記載事項第 6 點(二)規定，房地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補 2%。故勿任意增列房地面積誤差不找補之情形，例如：土地面積若因重測後發生誤差不找補。

■ 開工及取得使用執照期限：

- 預售屋建案於申報備查時如已開工，應於契約「開工及取得使用執照期限」條文中載明已開工日期。

■ 驗收：

- 交屋保留款務必留足額之房地總價 5%。
- 驗收時，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，以明確賣方修繕義務，由賣方限期完成修繕。
- 除地方政府另有自治條例規定外，約定以提供臨時水、電要求消費者配合驗收，不符應記載事項「接通自來水、電力」之驗收前提要件。
- 約定「倘買方未於通知之時間內前來驗屋，且未經賣方同意改期者，賣方得依其排定時間，通知買方辦理交屋，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續」。(不利消費者)

■ 通知交屋期限：

- 約定「如於通知之交屋日 30 日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起前開費用均由買方負擔」，與應記載事項第 15 點(四)規定未合。
- 依應記載事項第 15 點(一)1 規定，交屋時賣方應付清者為因「遲延完工」所應付之遲延利息，非「遲延交屋」之遲延利息。
- 任意增列順延或免除「通知交屋期限」
 - 約定「因買方個人因素無法通知交屋者，不受領得使用執照 6 個月內通知買方進行交屋之限制」(按契約中已

有聯繫住址及電話，且法律有規定各種送達方式，殊難想像無法「通知交屋」之情形)。

- 約定「如遇有不可抗拒等情形或非可歸責於賣方之事由發生，致無法於前揭期間內完成通知交屋時，買賣雙方合意依其延誤天數順延本條通知買方進行交屋之日期」
- 約定「本房屋如有出租、出借、處分或移轉時，買方應擔保其承租人、借用人、受讓人等遵守本約之義務，如有違反者對其受損害之人負一切損害賠償責任」(買方如何為相關擔保？且還須負一切賠償責任？)

■ 保固期限及範圍：

- 應記載事項第 17 點所列結構、固定建材及設備之例示項目，請完整記載。
- 約定防水保固年限時，請輔導業者以「未涉及結構之防水保固 X 年」方式填載。

■ 房地所有權移轉登記期限：

- 買方怠於配合提供辦理土地、房屋所有權移轉登記所需文件，應記載事項第 14 點(五)已有加計遲延利息及增加之稅費或罰鍰之規定，勿任意擴大違約之處罰項目。(買方如仍消極不願配合辦理，賣方於必要時可循催告後解約方式處理)