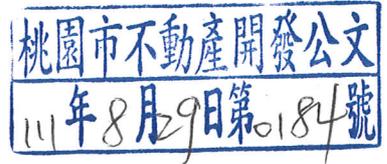


正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：



### 桃園市政府 函

330  
桃園市桃園區經國路9號15樓之2

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號  
承辦人：黃文杰  
電話：03-3322101#5358  
電子信箱：10097669@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市不動產開發商業同業  
公會

發文日期：中華民國111年8月19日  
發文字號：府地價字第1110231565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：函轉媒體報導「建商要求每坪加價3萬才肯進行交屋」資料，請轉知所屬會員應遵守契約精神及注意不得違反消費者保護法有關保障消費者之原則，請查照。

說明：

- 一、依行政院消費者保護處111年8月16日院臺消保字第1110184702號函辦理。
- 二、隨文檢送上開行政院消費者保護處函文及媒體報導文件供參。
- 三、副本抄送本市各地政事務所惠請協助宣導。

正本：桃園市不動產代銷經紀商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會  
副本：內政部、桃園市政府法務局、桃園市八德地政事務所、桃園市桃園地政事務所、桃園市蘆竹地政事務所、桃園市平鎮地政事務所、桃園市大溪地政事務所、桃園市中壢地政事務所、桃園市楊梅地政事務所、桃園市龜山地政事務所（均含附件）

# 市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

理事長劉守禮

秘書長吳柏毅

副秘書長柯惠惠

8/19

傳真轉知會員

秘書陳宇莉

## 行政院消費者保護處 函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號  
聯絡人：陳世元02-33567839

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年8月16日  
發文字號：院臺消保字第1110184702號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：媒體報導.docx (請至 <http://attachment.ey.gov.tw> 下載，下載識別碼：  
3563)

主旨：有關媒體報導「建商要求每坪加價3萬才肯進行交屋」一事，惠請貴機關依法調查並積極處理，以維護交易市場秩序及消費者權益，請查照。

說明：

一、按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」、「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。.....

4、賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」民法第254條、預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點「開工及取得使用執照期限」及第15點「通知交屋期限」訂有明文，合先敘明。

二、次按，「直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商



A110200\_地價報文:111/08/16



1110231565

無附件

品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查。於調查完成後，得公開其經過及結果。」、「直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品或服務，經第33條之調查，認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。」、「企業經營者違反主管機關依第36條或第38條規定所為之命令者，處新臺幣6萬元以上150萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」消費者保護法(以下簡稱消保法)第33條第1項、第36條及第58條訂有明文，併予敘明。

三、建商不論「遲延取得使用執照」或「遲延交屋」，均屬前揭民法第254條所稱「遲延給付」。在建商「遲延給付」之情形下，僅消費者有解除契約之權利，建商係違約方，除不得主張解除契約外，並應依前揭預售屋買賣定型化契約應記載事項規定及實際遲延狀況，按日給付遲延利息。

四、近日媒體報導「建商要求每坪加價3萬才肯進行交屋」一事，惠請貴機關對爭議建案是否有破壞契約精神及違反法規規定之事實，依前揭消保法規定進行調查，倘確有媒體報導所述情形，應限期命建商改正相關不當行為或裁處罰鍰，以端正交易市場秩序，並維護消費者權益。

五、隨文檢附相關媒體報導供參。

正本：高雄市政府

副本：內政部地政司、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、南投縣政府、彰化縣政府、雲林縣政府、嘉義縣

政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門  
縣政府、連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府

電 2022/08/16 文  
交 09:58:02 換 章

裝

訂

線

# 不合理？控預售屋喊加價 3 萬才交屋 建商：物料、工資漲

TVBS 黃筱淇 張立陵

2022 年 8 月 13 日 週六 下午 7:38

有購屋族出面指控，兩三年前在高雄買預售屋，就在交屋前，上個月接到建商通知，因為原物料漲價，每坪要加價 3 萬，依坪數不同，總價就要多花 50 至 60 萬不等，消費者無法接受，認為建商得履行合約，而同期買預售屋的，至少就有 10 幾戶受害，但建商回應，這兩三年每一坪建築成本漲 5 到 7 萬，會盡力跟顧客溝通，若破局會依照合約付違約金。

記者黃筱淇：「位在高雄成功路上的這棟新建案，現在有民眾出面控訴，建商以原物料成本漲價為由，一坪要多 3 萬塊，才願意交屋。」

幾乎完工的新大樓，剩低樓層，還有工人在做收尾，樓頂可遠眺港區，就有買家出面指控建商，即將交屋階段，卻突然喊加價。

預售屋顧客吳先生：「我只有一個問題，他們跟我說建築成本上漲要漲價，那我只想問如果建築成本下降的話，那建商會降價嗎。」

三年前建案預售，吳先生買了頂樓 19.7 坪，總金額 490 幾萬，每坪平均 25 萬，原定去年底主建物完工，但因為疫情延後，就在上個月突然接到建商通知，說每一坪要漲三萬塊才可交屋，這合理嗎。

預售屋顧客吳先生：「我覺得建商自己貪心啦。」

預售屋顧客林先生：「我們當初買便宜的部分，到現在的房價的價差部分，他還要再分一杯羹。」

住桃園的林先生，本來打算移居南部，找了七、八名朋友買同一棟樓，他說現在起碼有 10 多人，都接到漲價通知，他們堅持要建商履行合約，若協商破局要向消保官申訴。

預售屋顧客林先生：「賠違約金他有更大利潤，所以他最後變相他傾向違約。」

建商許協理：「有些同意有些沒有同意，沒有同意我們還是跟他溝通當中，跟客戶講說，我們就依照合約的條文去執行就可以了。」。

建商說這兩三年，建築成本每坪漲 5 到 7 萬，願盡最大誠意溝通，如果消費者不接受，會退還已繳價金例如工程款，之後再依合約，賠償房地總價 15% 為違約金。

高市消保官殷茂乾：「主張他的一個成本上漲，如果要跟消費者漲價，他是沒有片面的這個權力。」

通膨還有台積電進駐楠梓，帶動高雄房價，先前就傳出有預售屋，蓋到一半先封盤不賣了，建商也惜售，現在又傳出預售屋要漲價，讓當初買低價的消費者無法接受。

# 男子買高雄預售屋遭建商提「1 荒謬條件」網曝：最高罰 150 萬

2022-08-13 15:43:10 聯合新聞網

許多民眾買房會選擇頭期款負擔較低的預售屋，經濟壓力也較小，然而近日卻有網友爆料，他 2 年前在高雄購入預售屋，建商卻沒如期完工，如今還要求他每坪加價 3 萬元才肯交屋，讓他痛批該建商毫無信用可言，網友見狀也力薦他透過法律途徑自保。

「不知道是建商還是奸商了」，一名網友在臉書社團「爆料公社」發文揭露，他 2 年多前購買了高雄的預售屋，計畫建成後便移居南部，然而建商並未依約按時交屋，疑似是因房市大漲故意拖延，「他們自己的官網早在農曆年左右就貼出了拆架的照片，照常理來說離交屋不遠，但建商方面沒消沒息」。

原 po 表示，近日他終於收到建商通知，結果對方以原物料大漲為由，宣稱他購買的建案每坪調漲 3 萬，若不接受他們就拒絕交屋，接著又試圖以「很多人都同意加價」說服原 po 同意，實際上卻是滿口謊言，「網路上問一下才知道，根本沒有人接受這個條件！到官網上詢問直接被刪留言，最後直接把留言關掉」。

原 po 還提及，其實這並非他首次在網上曝光此事，但他先前貼文後就收到建設公司的員工聯繫，表示有事都可以談，希望他先把文章下架，豈料待原 po 撤下文章後又翻臉不認人，仍舊堅稱「每坪加價 3 萬，不然不交屋」，讓原 po 怒轟，「市場上漲，他都敢要求你漲價，敢做生意擔不起輸贏；那市場跌了，還是原物料成本下降了，你要不要降價給我？」

網友們見狀紛紛聲援原 po，「抵制惡質建商！」、「這種沒有信用的建商真的很糟糕」、「誇張建商，扯爆了」、「買預售就是要避免之後房價大漲買不起，這樣怎麼還是買不起」、「太可怕了，契約簽假的…打算蓋完就倒的公司嗎」、「這款奸商…為了點錢不要信譽，那就下去」。

不少網友也力挺原 po 走法律途徑解決，「合約都有吧，建商寧願賠違約金也不願意過戶，你只要堅持住走法律程序，建商站不住腳」、「民事契約自由原則下，對於債務不履行，有可以例外解約的『情事變更原則』，所以解約把錢拿回來會是最好的選擇，畢竟加價買了，住進去也不會開心」、「這個跟地政局申訴，可以開罰最高 150 萬，可以連續開罰」。

據悉，高雄建商傳出延後交屋或擅自加價早就不是頭一遭，內政部就曾對此情形公告，根據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，建商必須要在合約書中清楚載明開工及取得使用執照完工的日期，以利買方後續能如期辦理產權過戶與交屋入住。

該聲明也指出，建商若未如約交屋，可依定型化契約規定，每逾期一日，就得支付買方已付房地價款萬分之 5 的利息，一旦超過完工期限 3 個月，買方有權解除契約，並取得退款及違約金賠償。此外，民眾遇到延遲完工的情形，也可向縣市政府消費者服務中心或消保官申訴，當建商不肯如約賠償時，主管機關可依據「消費者保護法」第 36 條要求建商限期改善，未改善者還可依第 58 條規定處最高 150 萬元罰鍰。