



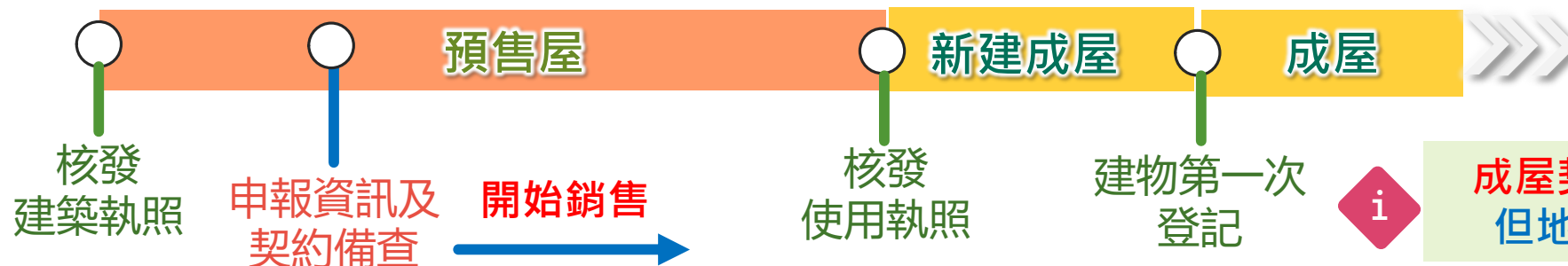
# 不動產建築開發/代銷經紀業實務講習

## 預售屋查核常見錯誤 態樣與消費爭議案例

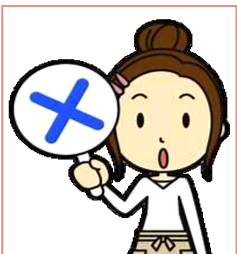
桃園市政府法務局消保官 馮郁琇

114年12月17日

# 預售屋銷售時機？



## 未報備查即銷售？



依平均地權條例第81條之2第3項第2款處3至15萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。

## 申報備查即可銷售？



可以刊登廣告(坐落基地、建案名稱或銷售地點)、簽訂(紅)單、簽定買賣契約。



應確保使用的契約符合《預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項》，如不符，依規定按戶(棟)處6萬至30萬元罰鍰。




## 最高行政法院判決113年度上字第384號

備查僅在知悉已經過事實如何，主管機關並無其他作為；備查亦與所報事項之效力無關，**主管機關予以備查，並非核定，對外不發生准駁之法律上效果。**被上訴人108年6月14日函內容係請上訴人就預定買賣契約內容，依內政部公告事項等相關規定加註說明，並予以備查，難謂有以其契約條款符合內政部公告事項而予核定之意。

**另經地政機關備查的預售屋買賣契約，皆不得擅自更改。違反者，會依平均地權條例規定予以裁罰。**

# 預售屋聯合稽查查什麼

- 1.建造執照取得情形。
- 2.預售屋銷售備查及預約單使用情形。
- 3.廣告內容刊登及資訊揭露情形。
- 4.預售屋買賣契約書訂定情形。
- 5.預售屋契約轉讓情形。
- 6.代銷業及銷售人員執業情形。
- 7.不動產炒作情形。
- 8.樣品屋及銷售中心之使用許可情形。



預售屋聯合稽  
查紀錄表



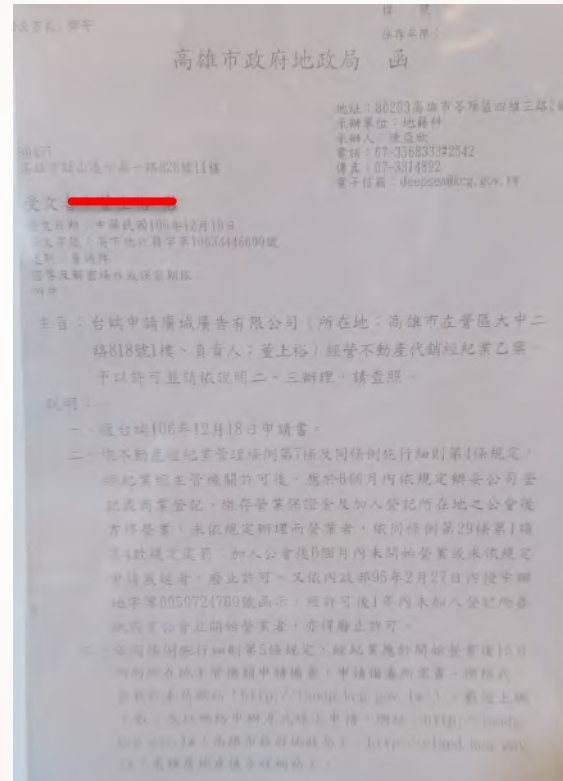
# 聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

## 1)現場未擺放應揭示文件

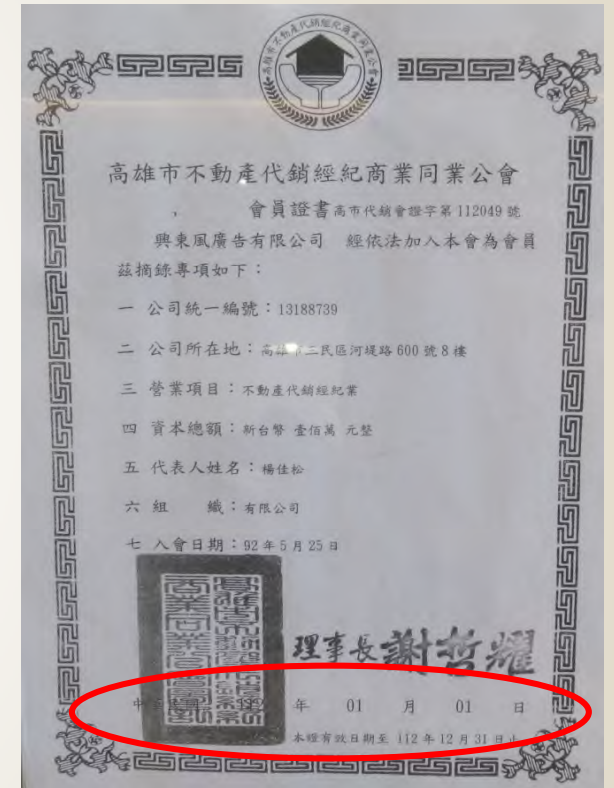


### 1.經紀人證書

\*需在有效期間內



### 2.經紀業許可函



### 3.同業公會會員證書

\*需在有效期間內

# 聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

## 2)現場銷售人員未辦理經紀人員備查

現場限期改正

### ◆ 不動產經紀業管理條例第 11 條：

- 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人1人。
- **非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人1人。**

### ◆ 不動產經紀業管理條例第 12 條：

經紀業應於經紀人到職之日起**15日內**，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。

### ◆ 不動產經紀業管理條例施行細則第 8 條：

經紀業分設營業處所，應於設立後30日內向主管機關申請經紀人員備查。

# 聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

## 3)廣告DM旗幟等未註明經紀業名稱

- ◆ 不動產經紀業管理條例第 21 條：
  - 經紀業廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
  - 廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

- ◆ 不動產經紀業管理條例第 29 條第 3 項：
  - 處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

可簡稱





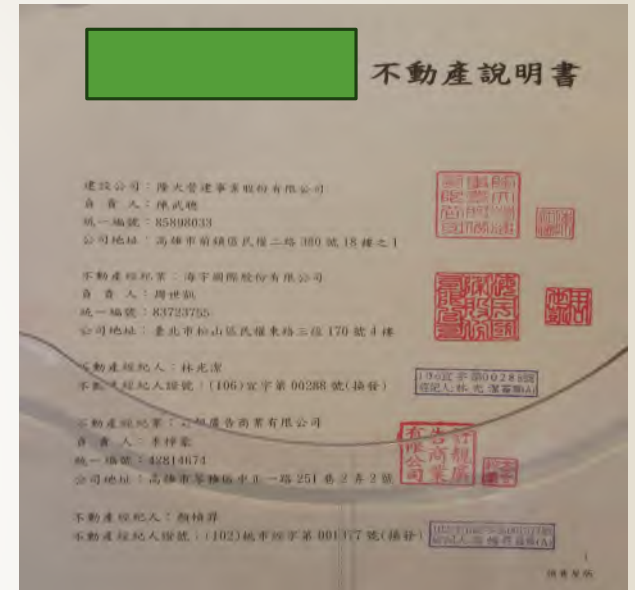
# 聯合稽查常見錯誤樣態(代銷業)

## 4)不動產買賣契約書無經紀人簽章欄位 (補送資料記得確認再送) 、現場未提供不動產說明書 (核章並供消費者翻閱)

### ◆ 不動產經紀業管理條例第 22 條：

不動產代理銷售如委由經紀業代銷者，  
下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

- 定金收據
- 不動產說明書
- 不動產買賣契約書
- 不動產廣告稿



### ◆ 不動產經紀業管理條例 第 29 條第 3 項：

- 處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

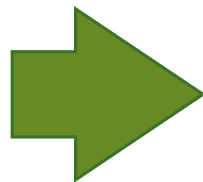
# 聯合稽查常見錯誤樣態(預售屋)

## 5)使用之預售屋預約單、買賣契約書違反規定 (處罰銷售預售屋者)

### ◆ 平均地權條例第47條之3第5項：

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋

(以下簡稱新建成屋)者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。委託不動產經紀業代銷者，亦同。



◆ 平均地權條例第 81條之2第6項：  
違反第47條之3第5項按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰。

◆ 平均地權條例第 81條之2第5項：  
• 銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。



# 聯合稽查常見錯誤樣態(預售屋)

## 6) 樣品屋及銷售中心違反建築法相關規定

8.樣品屋及銷售中心之使用許可情形	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合	建築許可或核准字號： _____ 未依規定申請臨時性建築物基地 其他說明： <u>樣品屋許可函。</u> 註：如個案情形，未設樣品屋、無須申請許可，請勾選“符合”。
(1)樣品屋應申請建築執照、建築許可或核准使用		
(2)銷售中心應申請建築執照、建築許可或核准使用	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合	建築許可或核准字號： _____ 不存事項如上。 註：如個案情形，未設銷售中心、無須申請許可，或使用情形無違規情事者，請勾選“符合”。

函請市府工務局(建築管理處)依規定續處，並將結果函復本局俾憑彙整送內政部。



## 預約單 (紅單) 常見錯誤樣態





# 預售屋買賣定型化契約常見錯誤樣態

## 預售屋買賣定型化契約 常見錯誤態樣



契約攜回審閱期日  
與簽約日期間不足5日



未提供履約擔保證明文件



廣告內容、現場展示  
建材及設備僅供參  
考，不屬契約範圍

約定廣告內容、現場展示  
建材及設備僅供參考



交屋保留款  
低於房地總價5%

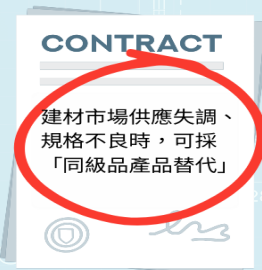


原物料漲  
價，無法如  
期交屋啦

任意增加延遲交屋  
的理由



買方不配合交屋，增列  
「逾期視為交屋完成」

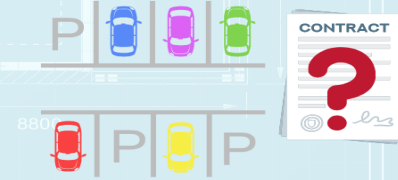


契約或附件約定因「市場  
供應失調」、「建物細部  
設計情況」、「廠商哄抬  
價格」或「規格不良」，  
賣方得採用同級品產品代

賣方保有公共設施或  
公共空間修改、規劃  
增（改）建權利



約定賣方保有公共設施  
或公共空間修改、規劃  
增（改）建權利



停車空間位於共有部分且  
無獨立權狀，未記載「停  
車空間面積計算式」及  
「停車空間面積占共有部  
分總面積之比例」

成屋買賣  
定型化契約  
常見錯誤  
樣態  
(宣導)

## 成屋買賣定型化契約 常見錯誤態樣



- 1.審閱期不足五日或加註自願拋棄
- 2.未載明各期價款(含簽約款、備證款、完稅款、交屋款)及得協商交款日
- 3.未載明得約定原設定抵押權之各種處理方式
- 4.損害賠償及違約金之計算基礎錯誤
- 5.建物現況確認書內容缺漏或未詳實記載

## 契約審閱期如何計算

Q：114年12月17日，賞屋者將預售屋買賣契約攜回審閱，  
請問，買賣雙方那天簽約始符合審閱期間規定？

- (1)114年12月17日。
- (2)114年12月21日。
- (3)114年12月22日。
- (4)114年12月23日。

民法第120條第2項「以日、  
星期、月或年定期間者，其  
始日不算入」。

審閱期5日要算滿



# 114年下半年查核預售屋契約

本次聯合稽查發現：

1. 交屋保留款數額有不足「房地總價5%」之情形。
2. 將交屋保留款納入「銀行貸款中」，實質降低消費者對於瑕疵修繕權益之保障。
3. 部分建商未履行「交屋前完成瑕疵修繕之義務」，要求消費者接收有瑕疵之房屋。
4. 限制驗收次數為一次，驗收後即使再發現房屋有其他瑕疵，消費者仍應先配合交屋，強迫消費者接受有瑕疵之房屋。
5. 就遲延利息或交屋保留款計算基礎「房地總價」約定成「房屋總價」。
6. 部分建商因「計算方式錯誤」，導致契約審閱期雖有5日以上，但審閱日期明顯計算錯誤之情形。
7. 建案雖未在契約條文內約定樣品屋僅供參考，惟於銷售現場發現展示之樣品屋廣告模型周邊記載「本模型係以寫意手法表現，僅供示意參考，建設公司保有外觀美化及調整修改之權利」或「本座模型僅供參考，實際依建照圖為準」及「此為參考示意，實際以現場交付」等文字，請建商或代銷等公會向其會員重申廣告、宣傳品之一切事項皆屬於契約之一部分。
8. 建商於契約中自行訂定「驗收標準」，將部分瑕疵視為合格；或限制瑕疵須達一定程度始負修繕義務。

**6~8 項 雖不列入缺失，惟屬請建商或代銷等公會向其會員加強宣導事項。**



# 平均地權條例宣導





# 平均地權條例112年修正五大重點

1

限制換約轉售



2

私法人取得住宅許可制



3

重罰不動產炒作行為



4

建立檢舉獎金制度



5

預售屋解約實價登錄





# 1

## 限制換約轉售



## 不溯及既往

- 修法重點：預售屋或新建成屋契約，買受人原則不得讓售，建商不得同意、協助。
- 例外規定：區分1.無需申請情形、2.內政部公告得申請讓與或轉售情形。
- 罰則：由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣50至300萬元罰鍰。

移轉原因屬法規明文規範或非屬契約讓與或轉售行為，無需申請審核。

平權條例第47-4條第1項但書

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第4條



無須申請情形



配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之換約



買方簽約後死亡，其繼承人依法繼承之換約



夫妻法定財產制或共同財產制關係消滅後，因剩餘財產差額或共同財產分配，由一方或雙方共同承受



私法人因合併或改制依法承受、依法解散清算後剩餘財產歸屬之換約

平權條例第47-4條第1項但書

預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2點

簽訂契約後如發生**不可抗力、重大事故**等情況，符合內政部公告得讓售情形，經提出審核後始可換約，以防堵變相炒作，但受到全國每2年以一戶（棟）之限制。

本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人重傷或死亡



買受人死亡，繼承人無意保留



共同買受人間之轉售或讓與



得申請讓與或轉售情形



須申請情形



本人因非自願離職且逾6個月未就業



本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧



本人或其家庭成員之房屋，因災害毀損而不堪居住，須另行租屋



112年7月1日以後  
簽約的預售屋、新建成屋  
**限制換約轉售**

下列例外情況得讓與或轉售

1



✓ 配偶



✓ 直系血親



二親等  
✓ 旁系血親



不須報地政局  
即可轉售或讓與

以下六種情況  
都要簽約後  
才可換約喔！

2

報地政局核准後可轉售或讓與



1 非自願離職滿6個月



2 重大傷病或特定病症



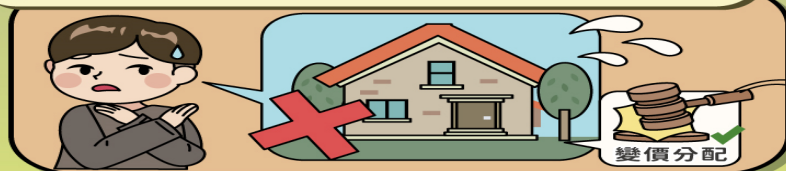
3 原設籍房屋毀損



4 重大意外事故致第三人死亡



5 繼承人無意保留或協議變價分配



6 轉讓給共同買受人



申請書及  
應備文件

## 內政部地政司平均地權修法專區

預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售申請書

一、受理機關：\_\_\_\_\_市/縣(市)政府

二、申請人：\_\_\_\_\_ 連絡電話：\_\_\_\_\_ ☐有☐無受監護/輔助宣告

出生日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 統一編號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：☐☐☐☐☐ \_\_\_\_\_

通訊地址：☐同戶籍地(勾選者免填)

☐☐☐☐☐ \_\_\_\_\_

電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

三、委(託)任關係

代理人：\_\_\_\_\_ 連絡電話：\_\_\_\_\_

出生日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日 統一編號：\_\_\_\_\_

通訊地址：☐☐☐☐☐ \_\_\_\_\_

電子郵件信箱：\_\_\_\_\_

四、買賣契約及建案基本資料

序號 項目

審查結果

(受理機關審核)

符合 不符合

# 2

## 私法人取得住宅許可制



不溯及既往

- 修法重點：**私法人原則上無「居住」需求**，現行對私法人購置住宅無相關限制，易成為投資炒作標的；考量私法人執行業務需要，取得分為「**免經許可**」及「**需經許可**」2種，其中「需經許可」之住宅，在取得後應受5年不得移轉限制。
- 罰則：本項無罰則，**未經許可或非屬免經許可者將無法辦理移轉登記**。

點我看更多





# 3 重罰不動產炒作行為



## 他縣市案例

- 修法目的：維護市場交易秩序，保障消費者權益。
- 罰則：由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣100萬元以上5,000萬元以下罰鍰。

### 違規態樣

#### 散布不實資訊

電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式

01

#### 通謀或虛偽交易

營造不動產交易活絡之表象

02

#### 違規銷售

自行、以他人名義或集結多數人銷售

03

04

#### 連續買入或加價轉售

明顯影響市場秩序

05

#### 壟斷轉售牟利

### 違規態樣

#### 炒作行為

散佈不實成交价格  
虛報銷售量

利用人頭排隊  
簽購虛假契約

未取得建商閉門銷售  
(潛銷)

團購高價商品企圖作價  
加價換約轉售

網路群組  
團購壟斷



明顯影響市場秩序  
或壟斷轉售牟利

如查證屬實，按交易戶(棟、筆)處100萬~5,000萬元罰鍰，並得限期改正；屆期未改正，按次處罰。

# 4

## 建立檢舉獎金制度



- 修法目的：全民協力，精準打擊違規炒作。
- 獎金額度：實收罰鍰30%，每案最高1000萬元。

平權條例第81-4條第1、2項

(條文總說明)增訂罰鍰應提供民眾檢舉獎金及提撥供執行查核等業務所需經費，並授權中央主管機關訂定相關辦法。



檢舉要件 向不動產所在地之直轄市、縣（市）主管機關提出

1 採實名制

自然人

法人

非法人團體

必須以書面、電子郵件提出申請

鼓勵窩裡反條款

2 法定事項

實價登錄逾期或不實

違反預售屋限制換約

違反紅單禁止轉售

違反禁止炒作

3 具體事證

人、事、時、地、物

+ 具體事證或佐證資料

偽變造事證將移送檢調機關

4 機關尚未獲悉事證

獎金額度

- 實收罰鍰30%
- 每案最高1,000萬元



# 5

## 預售屋解約實價登錄

不溯及既往

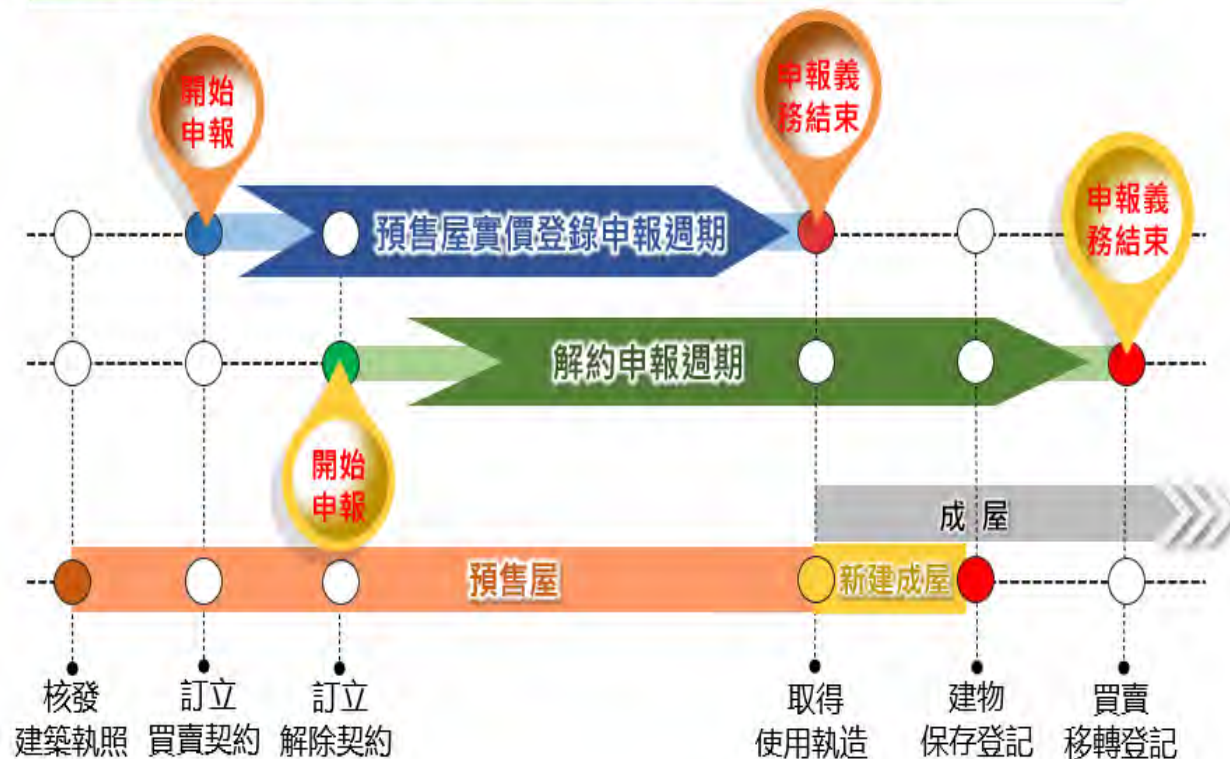
- 修法目的：避免**虛假交易哄抬房價**，解約需申報實價登錄。
- 罰則：由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣**3至15萬元罰鍰**。

平權條例第47-3條第2項

銷售預售屋者，應於簽訂或**解除買賣契約書之日起30日內**，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊…。



### 申報時間 預售屋實價登錄申報與解約申報比較





# 「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」

法規意見徵詢區

外國競爭法規

公平交易法及多層次傳銷  
管理法測驗

法規命令草案年度立法計  
畫專區

## 三、(締約前資訊揭露)

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：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 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。
- (三) 銷售時最近一次建築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)。
- (四) 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)。
- (五) 配合建築貸款之金融機構名稱。
- (六) 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。

## 四、(不當限制購屋人審閱契約)

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) 要求購屋人須繳付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書備回審閱。
- (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複本、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。

## 五、(締約後之欺罔或顯失公平行為)

不動產開發業者與購屋人締結預售屋買賣契約後，不得為下列顯失公平行為：

- (一) 將未售出部分擅自變更設計，增加戶數銷售，但經購屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和緩措施之選擇者，不在此限。
- (二) 要求撤回契約書。

不動產開發業者於交屋時，就未列入買賣契約共有部分之項目，要求購屋人按補償款者，構成欺罔行為。





## 新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

## 審閱預售屋契約，不必先付定金

公平會於112年7月5日第1656次委員會議決議通過，立邦開發建設股份有限公司於銷售「綠光森林No.30成家」預售屋過程，要求購屋人須先給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，處立邦公司60萬元罰鍰。

公平會表示，預售屋交易金額大，履約事項繁雜，應給購屋人有充分時間瞭解契約內容，否則顯失公平。立邦公司於111年9月間銷售本建案時，疑有要求先付定金才提供預售屋買賣契約書予購屋人攜回審閱情形。經公平會主動派員進行現場訪查，發現銷售人員確有前述情事，且經調查瞭解，本建案該公司自109年10月底開始銷售，截至111年11月16日止之銷售期間，均要求購屋人先付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，已不當限制購屋人審閱契約之權利，構成顯失公平之行為。

公平會表示，預售屋尚未完成建築，與其他消費性商品相較，不僅交易金額大，且大多數民眾並無頻繁購買的經驗，因此購屋人相較於建商或代銷業者，為購屋資訊之弱者，建商或代銷公司如利用所擁有的資訊優勢地位，要求購屋人需先給付定金或一定費用，才提供契約書攜回審閱，則該收取定金行為，會造成購屋者的心理壓力，在處於資訊弱勢的不利地位時，恐影響購屋人作交易決定，同時對於其他依法令規定提供契約書予購屋人攜回審閱的競爭同業，形成不公平競爭，屬於不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定。

公平會再次提醒，契約書之審閱是預售屋購屋人的權利，建商及代銷業者於銷售預售屋時，應預先提供買賣契約書予購屋人充分審閱，不得有不當限制契約審閱權的行為。

( 承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501 )



## 新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

## 預售屋共有部分面積揭示錯誤，公平會開罰！

公平會於113年3月6日第1690次委員會議決議通過，新北建設股份有限公司、宏普建設股份有限公司與海心國際股份有限公司於銷售新北市「宏普中央公園」預售屋過程，因各戶持分總表之共有部分面積揭示內容有所錯誤，致銷售期間提供面積不足、遺漏且錯誤之不完整重要交易資訊予購屋人審閱，且於發現錯誤後，仍持續以錯誤資訊從事交易，為足以影響交易秩序之欺罔及顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，分別處新北建設120萬元罰鍰、宏普建設60萬元罰鍰及海心國際40萬元罰鍰。

公平會表示，預售屋交易金額大，履約事項繁雜，且尚未建造完成，購屋人就所購預售屋事先可取得的資訊相當有限，故預售屋重要交易資訊的揭露，係能增加消費者購屋決定的理性，並從各方面保障消費者，以減少將來的交易糾紛。其中各戶持分總表內容載有預售屋全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及分攤比例，為影響消費者購屋決定之重要交易資訊，不動產業者應以書面充分且完整提供予購屋人審閱，始能審慎評估。

公平會進一步指出，本建案銷售過程雖有提供各戶持分總表予購屋人審閱，惟其揭示之資訊內容，將原本應為「停車使用空間」中預留2,255.94平方公尺的資訊，小數點位置錯置為「225.59平方公尺」，換算坪數後將使車道及其他必要空間之面積約減少600餘坪，而有致所揭示予購屋人之共有部分面積不足、遺漏且錯誤之不完整情形，且業者於發現錯誤後，仍持續以錯誤資訊從事交易，後續恐造成地政機關依此錯誤資訊登載停車使用空間面積，而使得已購車位之購屋人於建物所有權狀共有部分面積有短少登記之權益受損情事，並對於其他依法令規定提供正確各戶持分總表之重要交易資訊之同業，亦形成不公平競爭，對整體預售屋市場交易秩序顯有負面效果，屬於足以影響交易秩序的欺罔及顯失公平行為。

公平會誠摯呼籲所有不動產業者，在推出預售屋時，應先將重要交易資訊準備充分且完整揭露，如有錯誤應立即更正及說明，使資訊正確透明，再讓消費者好好想清楚訂房、買房，使消費者慎其所選，樂其所住。同時，對不動產業者而言，掌握「締約前資訊揭露」、「不為限制購屋人契約審閱之行為」、「銷售行為有憑有據」、「不誇大」的基本原則，是業者遵法銷售預售屋的不二法門。

( 承辦單位：服務業競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501 )

小數點位數點錯，共被  
罰了220萬，不可不慎



## 新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

## 預售屋廣告就屋突層可設計夾層空間使用，屬非法違章挨罰

公平會在26日第1710次委員會議決議，[\[綠字\]](#)有限公司銷售高雄市橋頭區[\[綠字\]](#)建案，在臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，及於591房屋交易網站嵌入之影片內容亦有上、下樓梯夾層空間設計，就足以影響交易決定的商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處[\[綠字\]](#)有限公司新臺幣100萬元罰鍰。

公平會表示 [\[綠字\]](#)有限公司銷售[\[綠字\]](#)建案，在臉書貼文刊載「【極】挑高 頂樓4.2挑高設計，多功能魔法空間」文字，並載有上、下樓梯夾層空間圖示，以及於591房屋交易網站嵌入的影片內容載有上、下樓梯夾層空間設計，給人的印象是案關建案屋突層空間可合法施作與使用夾層空間。但據高雄市政府工務局提供意見，建築技術規則建築設計施工篇並無屋頂突出物可設置夾層的規定，如果案關建案屋突層有夾層空間使用情形，將屬於建築物違章建築，因此該建案臉書貼文及591房屋交易網站嵌入的影片內容與實際狀況不符，已違反公平交易法第21條第1項規定。

公平會提醒，建商常在建案實品屋上施作夾層，示範可以增大居住的使用空間，用來吸引消費者購買，建議消費者在購屋前，可至全國建築執照存根查詢網頁(<https://cloudbm.cpami.gov.tw/CPTL/cpt0407m.do>)，查詢該建案核准的竣工圖說是否可以合法施作夾層，以避免日後衍生建築違規使用的相關爭議；另外，建商如未經合法取得可施作夾層之設計，不應刊載廣告，否則會違法受罰。

( 承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501 )





全文檢索



進階搜尋

熱門： [加盟](#) [交易](#) [不實廣告](#)

關於本會

業務資訊

新聞公告

法規資訊

公開資訊

學術園地

便民

## 新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

## 走路3分鐘到捷運站，是真的嗎？建案廣告不實遭罰！

公平會在113年6月19日第1705次委員會議通過，[\[REDACTED\]](#)有限公司及[\[REDACTED\]](#)公司銷售高雄市楠梓區[\[REDACTED\]](#)建案，於臉書貼文刊載「未來3min步行至捷運紫線P9站」、「走路3分鐘，捷運P9預定站」等語，惟事實上該路線之車站位置尚未確定，違反公平交易法第21條第1項規定，分別處[\[REDACTED\]](#)公司新臺幣150萬元罰鍰及[\[REDACTED\]](#)公司75萬元罰鍰。

公平會表示，上述用語讓人認為高雄捷運紫線P9站已為確(預)定車站，且自該建案步行至P9站僅須3分鐘，具有交通便捷的特色；但經公平會調查，高雄捷運紫線尚屬路網規劃階段，高雄市政府捷運工程局的網站就規劃中的高雄捷運紫線僅以代號示意車站位置，並註明長度路線及位置為初步規劃仍需後續可行性研究評估，後續又刪除相關代號並調整路線為虛線，故該局迄今尚未指定車站位置，廣告宣稱內容已與該局公告內容不符，違反前述公平交易法規定。

公平會提醒，交通便利性是影響消費者作成房屋交易決定的重要因素，進而成為建案的銷售賣點，業者刊載廣告時自應善盡查證及真實表示的義務，若業者對其商品或服務為虛偽不實或引入錯誤的廣告，將損害消費者利益，同時破壞競爭秩序，違反者自應負行政法上之責任，公平會將持續依法查處，也建議民眾購屋前查詢相關機關網站的公開資訊來進行查證，以保障自身權益。

( 承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501 )

違反公平交易法的  
廣告不實共罰225萬



## 新聞公告

新聞稿





最新消息





即時新聞澄清

徵才訊息



## 捷運真的就在家附近嗎？廣告不實開罰！

公平會在3月5日第1741次委員會議通過，有限公司及有限公司於網頁銷售高雄市楠梓區「玉原道」建案，廣告刊載「8分鐘步行至『捷運紫線預定P12站』」、「15分鐘步行至『紫線預定P12站』」等，因與事實不符，就足以影響交易決定之商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，分別處公司新臺幣40萬元罰鍰、公司20萬元罰鍰。

公平會表示，公司及公司銷售「玉原道」建案，前揭廣告給人的印象為民眾購買該建案，只要步行約8分鐘至15分鐘就可到高雄捷運紫線預定P12站。但經調查後發現，捷運紫線各站並未確認位置及代號，也沒有揭露預定設置的路口或路段名稱。因此，公司及公司廣告宣稱與事實不符，違反公平交易法第21條第1項規定。

公平會提醒，預售屋建案所呈現的廣告內容是購屋者知悉周遭公共交通設施的重要途徑，而交通便利性是足以影響購屋者交易決定的重要考量因素之一。因此，業者刊載不動產廣告，應該確保廣告表示與實際情形相符，以免因為廣告不實而受罰。

( 承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501 )



# 消費爭議處理



114.07							
縣市別	仲介業		代銷業	建商	其他	合計	備註
	合法仲介	非法仲介					
新北市	49	0	0	70	0	119	
臺北市	20	0	0	20	0	40	
桃園市	23	0	2	74	0	99	
臺中市	19	0	0	63	2	84	
臺南市	7	0	0	42	0	49	
高雄市	26	0	0	39	0	65	
宜蘭縣	9	0	0	0	0	9	
新竹縣	1	0	1	0	0	2	
苗栗縣	3	0	0	16	0	19	
彰化縣	2	0	0	4	0	6	
南投縣	1	0	0	3	0	4	
雲林縣	2	0	0	11	0	13	
嘉義縣	1	0	0	2	0	3	
屏東縣	7	0	0	6	0	13	
臺東縣	1	0	0	2	0	3	
花蓮縣	3	0	0	4	0	7	
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	
基隆市	5	0	0	10	0	15	
新竹市	5	0	0	0	0	5	
嘉義市	1	0	0	2	0	3	
金門縣	0	0	0	0	0	0	
連江縣	0	0	0	0	0	0	
合計	185	0	3	368	2	558	
	185						

114.07							
縣市別	仲介業		代銷業	建商	其他	合計	備註
	合法仲介	非法仲介					
新北市	49	0	0	70	0	119	
臺北市	20	0	0	20	0	40	
桃園市	23	0	2	74	0	99	
臺中市	19	0	0	63	2	84	
臺南市	7	0	0	42	0	49	
高雄市	26	0	0	39	0	65	
宜蘭縣	9	0	0	0	0	9	
新竹縣	1	0	1	0	0	2	
苗栗縣	3	0	0	16	0	19	
彰化縣	2	0	0	4	0	6	
南投縣	1	0	0	3	0	4	
雲林縣	2	0	0	11	0	13	
嘉義縣	1	0	0	2	0	3	
屏東縣	7	0	0	6	0	13	
臺東縣	1	0	0	2	0	3	
花蓮縣	3	0	0	4	0	7	
澎湖縣	0	0	0	0	0	0	
基隆市	5	0	0	10	0	15	
新竹市	5	0	0	0	0	5	
嘉義市	1	0	0	2	0	3	
金門縣	0	0	0	0	0	0	
連江縣	0	0	0	0	0	0	
合計	185	0	3	368	2	558	
	185						



114年第2季房地產消費糾紛原因統計表(114.07)

糾紛原因 / 縣市別		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	合計
		契約審閱期	隱瞞重要資訊	廣告不實	產權不清楚	訂金返還(幹旋金轉成定金)	開工遲延	施工瑕疵	建材設備不符	工程結構及公共工程安全問題	交屋遲延	坪數不足	屋頂使用權與產權爭議	地下室使用權與產權爭議	法定空地使用權與產權爭議	建物不符容積率規定	對預售未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售	建商要求客戶繳回契約書	建商倒閉	停車位使用權	停車位面積	停車位價金	要約書之使用	仲介「幹旋金」返還	仲介公司欺罔行為	一屋二賣	賺取差價	服務報酬爭議	房屋現況說明書內容與現實不符	氣離子檢測	鋼筋輻射檢測	銷售人捲款潛逃	逃漏稅捐	有關稅費爭議	為提供要約書或幹旋金契約選擇	終止委售或買賣契約	房屋漏水問題	標的物貸款問題	未提供(交)不動產說明書	其他	
合計		5	29	16	4	17	0	53	8	7	63	2	0	0	1	0	0	0	0	2	8	1	0	3	6	0	0	13	15	3	0	0	0	8	1	25	46	15	0	207	558
仲介		3	25	2	2	8	0	2	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	6	0	0	12	15	3	0	0	0	3	1	19	27	4	0	47	185
代銷		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3
建商		2	4	13	2	8	0	51	8	7	61	2	0	0	1	0	0	0	0	1	8	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	5	0	6	19	11	0	157	368
其他		0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
桃園市	仲介	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	5	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	3	4	0	0	1	23
	代銷	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
	建商	0	1	2	0	1	0	1	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	2	0	3	0	54	74
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	1	3	4	0	1	0	1	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	5	0	0	0	5	0	0	0	0	3	0	5	4	3	0	56	99

# 常見消費爭議類型

## 契約審閱權不足5日

消保法第11條之1規定，企業經營者須提供合理的契約審閱期，使消費者有足夠時間考慮是否訂定契約。另依目前公告之「成屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣契約書範本」及「預售停車位買賣契約書範本」，契約之審閱期間至少5日。惟業者常以「現場簽約就送獎品」、「今天不簽約就沒機會」、「不簽約就不能看契約」、「很多人想出價，不買就沒機會了」等行銷手段以買氣旺盛之氛圍，變相壓縮消費者的冷靜期。另業者提供之定型化契約書，發生在契約中記載「已確實攜回本契約書審閱3日以上無誤或是已詳閱並充分瞭解本契約書及附件內容，無須3日以上審閱期，本約簽訂後，確認即生契約效力無誤」等字樣，如部分消費者經考慮後悔簽訂契約，業者則聲稱契約中已簽訂該條文，而消費者則堅持業者未依規定提供契約審閱權，爭議因而發生。

## 施工瑕疵

施工瑕疵屬建築業者之預售屋糾紛態樣，建築施工品質多半要到完工後才能驗證見真章，買方與建商事先如未以契約明定相關建材、施工等，交屋驗收時，雙方會因看法不同形成爭議。惟有在契約中載明相關工程結構、工程安全、施工材料、施工天數、工法、排水、防漏、屋頂隔熱……等細節，才能避免爭議。

## 未依約履行契約

預售屋包括開工遲延、建材設備不符、交屋延遲、建商要求客戶繳回契約書、建商對預售屋未售出部份逕自變更設計增加戶數銷售、建商倒閉。

## 交屋「**遲延利息**」司法實務判決(1/2)

【案件事實】 系爭建案得否以受COVID-19疫情影響缺工、○○市政府認存在特殊情事，而增加建築工程期限2年為由，得依民法第227條之2第1項規定請求展延建築工程期限2年，亦得依系爭房屋契約第12條第1項第2款規定順延工期2年或扣除影響期間266日。

【原告主張】 依系爭房屋契約第12條第1項約定，系爭建案應於111年10月4日前取得使用執照，惟○○公司遲至112年4月18日始取得使用執照，共遲延196日。原告得依應記載事項第12條第2項規定，請求○○公司給付按「已繳房地價款」依萬分之五單利計算之遲延利息。

## 交屋「**遲延利息**」司法實務判決(2/2)

### 【法院判決】

- ◆被告未能提出全面停工之工作日誌，以及提出系爭建案各該工程預定進場施工人數與實際進場施工人數之差異，以及此等差異如何具體影響系爭建案之工程進度等有利於己之事實。是被告抗辯得依系爭房屋契約第12條第1項第2款約定、民法第227條之2規定，系爭建案得順延工期2年或266個日曆天、展延建築工程期限2年等語，要無可採。
- ◆行政機關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，故系爭建案縱經行政機關准予展延建築工程期限，對於本件兩造於契約內約定之完工期亦無影響，亦非屬不可歸責於被告之情。被告此部分所辯，要無足採。
- ◆oo公司領取使用執照日期為112年4月18日，依系爭房屋契約第12條第1項之約定，112年4月18日為完工日，惟系爭建案係約定於111年10月4日完成主建物等必要設施，並取得使用執照，則原告依系爭房屋契約第12條第2項之約定、應記載事項第12點第2款規定，請求自111年10月4日起至112年4月18日止，共計196日逾期完工之賠償，自屬有據。



## 交屋「遲延利息」司法實務判決(1/3)

【案件事實】系爭不動產如何及何時「實際完成交屋」，依系爭買賣契約書第15條第2項規定，應俟原告將貸款及交屋款均給付被告時，被告始有實際完成交屋之義務，則原告自承於113年5月24日將貸款共新臺幣（下同）979萬元撥付給被告後，被告旋於113年5月27日通知原告於113年5月29日辦理「實際交屋」。

【原告主張】被告於112年10月13日領得系爭不動產之使用執照，至遲應於113年4月13日前通知原告辦理交屋，卻於113年5月29日始通知原告，卻遲於113年5月15日始完成所有權移轉登記，被告未於使用執照核發後4個月內完成所有權移轉登記即113年2月13日之前，被告未於使用執照核發後4個月內完成所被告於113年1月26日前寄送之「驗屋通知書」指定於113年1月26日驗屋且僅提及辦理驗屋手續，客觀形式上僅有通知驗屋之意思，無交屋之意思，亦未提及被告擬於何時進行房屋使用權鑰匙及所有權之移轉。而系爭不動產於113年3月29日進行複驗合格，被告遲至113年5月29日才完成交屋有權移轉登記即113年2月13日之前，且被告宣稱之通知交屋日即113年1月26日前亦未完成所有權移轉登記。若被告認為於113年1月26日前已通知原告交屋，又何必於113年5月29日寄出通知交屋書。故通知驗收及通知交屋不同，有進行驗屋手續不等同於通知交屋，本件被告於112年10月13日領得系爭不動產之使用執照，至遲應於113年4月13日前通知原告辦理交屋，卻於113年5月29日始通知原告，原告於113年4月13日前已繳款2,630,000元，自113年4月13日起至113年5月29日止共46日，於113年5月24日再繳款9,790,000元，自113年5月24日起至113年5月29日止共5日，故原告得請求被告給付遲延利息84,965元。

## 交屋「**遲延利息**」司法實務判決(2/3)

### 【法院判決】

- ◆按預售屋買賣契約應記載事項第15點「通知交屋期限」第1項：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：1.賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。2.賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。3.買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。4.賣方如未於領得使用執照六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五單利計算遲延利息予買方。」
- ◆第2項：「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。」，亦係區分通知進行交屋手續、完成交屋等事項。



## 交屋「**遲延利息**」司法實務判決(3/3)

◆預售屋買賣契約應記載事項上開規定，亦將買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續之義務予以規定，從而，上訴人係於113年4月13日前繳款263萬元，於113年5月24日再繳款979萬元予被上訴人，通觀系爭契約全文，及交易上之習慣等情，認從系爭契約之主要目的及經濟價值全盤觀之，被上訴人在上訴人於113年5月24日（週五）繳款979萬元後，隨即於113年5月27日即週一發函上訴人，通知於113年5月29日即週三下午2時至交屋中心辦理完成交屋手續，參諸經驗法則及誠信原則，核應無遲延交付系爭不動產之違反系爭契約之情事。

【114.04.09臺北簡易庭 113 年度北小字第 4292 號民事判決】

## 「貸款利息」司法實務判決(1/2)

【案件事實】系爭不動產如何及何時「實際完成交屋」，依系爭買賣契約書第15條第2項規定，應俟原告將貸款及交屋款均給付被告時，被告始有實際完成交屋之義務，則原告自承於113年5月24日將貸款共新臺幣（下同）979萬元撥付給被告後，被告旋於113年5月27日通知原告於113年5月29日辦理「實際交屋」。

【原告主張】依系爭買賣契約書第6條第4項與系爭記載事項第18條第3項規定，有關貸款撥款日至交屋日前之利息，應由賣方返還買方，原告就系爭不動產申請之房屋貸款於113年5月24日核撥，第1期利息為15,045元，被告應返還自113年5月24日起至113年5月29日止共5天之利息，原告應得請求被告返還已繳納之貸款利息2,508元。





## 「貸款利息」司法實務判決(2/2)

### 【法院判決】

◆按預售屋買賣契約應記載事項第18點「貸款約定」第3項規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」，系爭契約第6條第4項約定：「甲方委託乙方代辦抵押貸款各項手續所發生之稅規費、契稅、保險、地政士代辦費、辦理貸款及抵押設定等費用，應於辦理抵押貸款對保手續時一次預繳乙方或乙方指定之人。金融機構核撥貸款後之利息，由甲方負擔。但於乙方通知之交屋日前之利息應由乙方返還甲方。」，互核上開規定及約款，系爭契約前開約定並無違反應記載事項之情，且由應記載事項第15點「通知交屋期限」第1項及第2項之區分通知交屋、完成交屋等程序可知，系爭契約第6條第4項係以通知交屋手續為依據。上訴人主張其得依系爭契約第6條第4項後段請求被上訴人返還貸款利息2,508元等語。

◆然被上訴人已於113年1月26日通知上訴人進行交屋，業如前述，則被上訴人並無違反上開約款，上訴人請求返還貸款利息2,508元亦無理由。

114.11.17臺灣臺北地方法院114年度小上字第84號民事判決】

## 貸款利息-協商

申訴人：依據○○契約第十五條驗收（九）「驗屋通過後，甲方應於收到交屋通知起7日內辦理交屋手續支付交屋款」，於114年4月10日接獲建商驗屋通知，其後114年8月9日驗屋當日接獲交屋通知，其間該公司聯繫人於114年8月5日曾提出可先交屋之意思表示。

請求內容：一、依據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十八條第三款，建商應返還通知交屋日前之利息。二、以114年8月5日為交屋通知日，經初步核算，自114年6月17日起至8月5日止之利息金額共計新臺幣(下同) 34,749元整（共計50日，貸款金額1,246萬元整，金融機構核撥建商金額1,169萬元整，利率2.185%）。

相對人表示，參照新北地方法院114年度重訴字第399號民事判決，就一般預售屋買賣實務，驗屋之程序雖在交屋之前，然若驗屋後買方認為無訛，即可完成交屋，從而驗屋可約定為交屋程序之一環，出賣人所發驗屋之通知亦非不得視作交屋之通知。且銀行亦係經過申訴人同意後撥款，故申訴人請求實難同意。

協商結果，申訴人同意減縮請求金額為17,350元。惟相對人仍無法同意。

## 臺灣新北地方法院 114 年度重訴字第 399 號民事判決

原告依系爭合約第14條第1項第4款請求遲延通知交屋之遲延利息，為有理由：

◆系爭房屋契約第12條及第14條固分別規定驗屋及交屋之程序，惟上揭約定並未排除買賣雙方得約定同時通知進行驗屋及交屋程序之情形，亦即買賣雙方得約定驗屋合格後即馬上進行交屋，況就一般預售屋買賣實務，驗屋之程序雖在交屋之前，然若驗屋後買方認為無訛，即可完成交屋，從而驗屋可約定為交屋程序之一環，出賣人所發驗屋之通知亦非不得視作交屋之通知，應無疑義。然前開規定所稱之出賣人之被告應於取得使用執照後6 個月內通知購買人之原告交屋、驗屋，自應以**該買賣標的之房屋係處於可居住使用之狀態時，出賣人通知買受人交屋、驗屋，始發生通知交屋、驗屋之效力**，否則如謂不論買賣標的之房屋係建造至何狀況，出賣人所為通知均可發生通知交屋、驗屋之效力，則該取得使用執照後6個月內應為交屋、驗屋通知之約定形同具文。

◆查系爭房屋係於111年7月21日取得使用執照，則依系爭房屋契約第14條第1項約定，賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方辦理交屋手續，是被告至遲應於112年1月20日前通知原告交屋。被告固辯稱通知交屋與完成交屋係屬二事，被告曾於111年12月28日發出交屋通知單，然被告亦於112年1月2日表示屋況僅約完成50%，顯見系爭房地難以供居住使用，非處於可交屋或驗屋之可居住使用之狀況，揆諸前開說明，上開交屋通知即不生合法通知交屋之效力。嗣原告於112年12月8日與驗屋公司至系爭房屋現場時，當日驗屋時仍計有13項缺失等情，且該等缺失包含插座、電燈迴路、衛浴抽、排風機、廚房設備、門扇及窗戶啟閉、水壓及給水、外陽台地磚、戶外及室內區柱、牆、樑粉刷面、磚面、室內地坪磚面、油漆、牆面、樓板滲漏水等情狀，依通常交易觀念，上開瑕疵已減損系爭房屋之價值、效用或品質，並非單純僅為設備或配備之美觀與否而無礙其功能性之缺陷，足以認定驗屋當日系爭房屋並非可供居住使用之狀態。是認因系爭房屋尚非處於可供居住之狀態，被告於111年12月28日所為之通知自難認為屬合於系爭合約之交屋通知。再系爭房屋實際驗收完成之交屋日為113年10月18日，業經原告提出被告出具之物品點交清單在卷可佐（見本院卷第129頁），被告復未提出其他合於交屋之通知之佐證以實其說，是原告主張自112年1月21日起至113年10月18日，負遲延通知交屋之責任，應屬有據。

# 預售屋履約行為糾紛

## 案例1-未依約繳納工程款

申訴人：00建設股份有限公司於114年4月24日，單方面解除111年11月29日簽訂之「首綻」建物及土地買賣契約，買方並無解約之意願。請求內容：請00建設股份有限公司維持合約的進行。

相對人：經多次催告，申訴人均未回應，本件已依契約行使解除權，並依約沒收違約金新臺幣(下同)183萬元。

協商結果，申訴人請求繼續履約並請相對人同意展延期限至114年6月30日繳納餘款1,040萬元。惟經相對人基於住戶公平性予以拒絕但同意酌減違約金由15%減至10%，即由183萬元減至123萬元。嗣調解委員及消保官建議並雙方同意酌減至100萬元。



# 預售屋履約行為糾紛

## 案例2-請求客變及CAD檔

申訴人：基於對於合約細節內容陷阱區未充分了解，且因人身安全及受傷風險考量主張浴缸不裝設其餘格局不變更，且浴缸不裝設並未變動管線等應屬合理範圍。倘若建商仍主張要裝設浴缸 未來因浴缸裝設問題導致增加人身受傷風險 建商是否提供傷害險之類賠償，合約未載明需提供給買方不代表買方不能提出要求，主張建商即刻提供CAD檔案、建造執照、施工圖說、建材設備說明書、工程進度表與公共設施分攤表，核對實際內容與契約約定是否相符，確認權利義務明確，避免事後爭議。

相對人：依照買賣契約第12條載明不容許購買戶客變，且浴室涉及防水坡度及水管線路，非單純不裝設浴表面上問題另有關不是不能提供，只因目前仍未取得使用執照，且依契約建商本無提供義務。

協商結果：

(1)相對人同意於114年12月15日前提供CAD檔案予申訴人。(2)浴缸已施工並固定完成，申訴人同意維持現況。

# 預售屋履約行為糾紛

## 案例3-買貴要求減價

申訴人：於113年8月於新屋區的0時代看屋，當時覺得新屋區的房價1坪33萬以上真的很貴，自稱是代銷主管的專案經理說明現在33萬多真的很便宜，會更貴，目前114年7月，此建案經理通知1坪約30萬元有機會買到，惟其認為目前房市下修已15%~25%，請專案經理與建設公司反應爭取將新臺幣(下同)1,010萬元，調整至900萬元或850萬元都不同意，卻威脅催促支付第2期款。請求內容：114年7月15日已Line簡訊通知專案經理，若無視買方權益，退還訂金101萬元含利率5%利息。

相對人：申訴人購買系爭房屋係頂樓，且於其後簽約其他樓層購買戶平均價格在32-33萬元，若申訴人解約，依約沒收申訴人已繳金額101萬元。

協商結果，申訴人請求解約並同意給付違約金為30萬元。惟為解決本件消費爭議，相對人代理人同意將申訴人訴求向長官請示，惟經請示後無法同意僅沒收違約金30萬元。

# 預售屋履約行為糾紛

## 案例4-貸款額度不足

申訴人：申訴人與相對人00建設股份有限公司於110年1月7日簽訂預售屋買賣契約。預定貸款金額為買賣價金之80%惟按現行「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」第4條第2項第3款，申訴人之金融機構貸款額度降低，實際能貸款金額僅買賣價金30%因中央銀行之政策變更導致貸款不足額，係屬不可歸責於雙方，故相對人應依系爭契約第7條第3款，同意差額在原預定貸款金額30%以內之部分，由申訴人依原承諾貸款相同年限及條件分期清償；差額超過原預定貸款金額30%之部分，由申訴人以原承諾貸款利率，於7年內按月分期攤還。

相對人：不接受申訴人所主張之「按照系爭契約約定之處理方式辦理」，堅稱申訴人需自行備妥款項。

協商結果，經相對人攜回研議回復研議結果，同意申訴人所請求之事項。

# 預售屋履約行為糾紛

## 案例5-建商顯無法如期交屋

申訴人：向建商購買一戶三房，依合約應於116年上半年前交屋，惟至目前建地尚未灌漿，明顯無法如期交屋。致電建商了解情況及其他已購戶與建商協談內容 1.若提前於交屋日解約，建商將返回頭期款再加上每年3%利息(但依若其他資金運用，賠償不合期待) 2.不解約不續約(將上法院，依合約訴訟) 3.續約3年交屋(建商不負任何賠償)。以上方案，皆覺不合理。

本件經行政調查了解當初建商取得建造執照是有附負擔行政處分(指的是行政機關做成授益處分時，課予相對人的特定作為、不作為或忍受的義務)，銷售總戶數為31戶(均完售)。因是否可以繼續施工為不確定因素，建商採取逐一與購買戶協商解約，目前得知已解約達半數以上，仍有2戶同意雙方繼續履約。

協商結果？排定114年12月19日召開協商會議。





簡報結束  
敬請指教