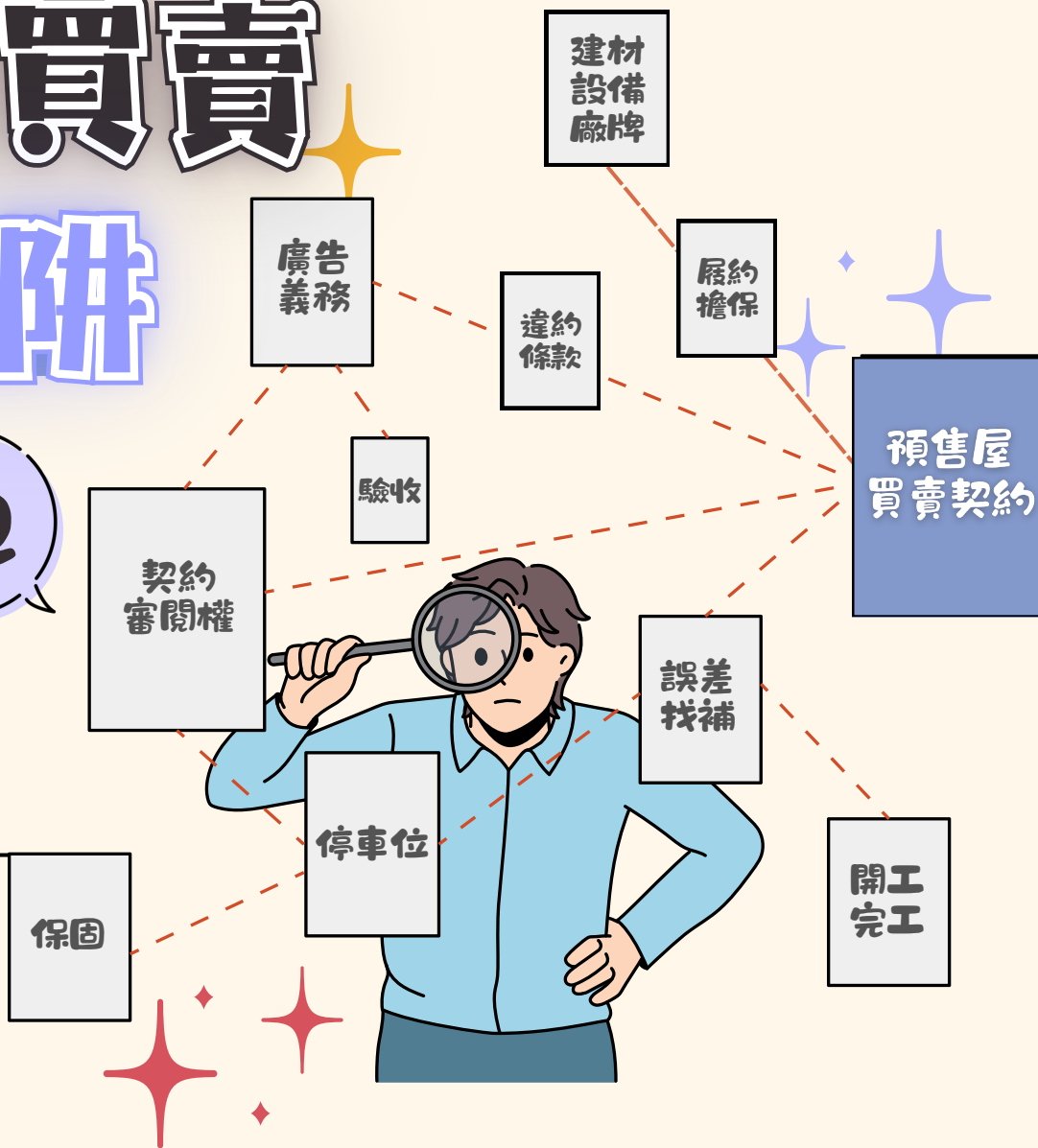


預售屋買賣

契約陷阱

懶 人 包

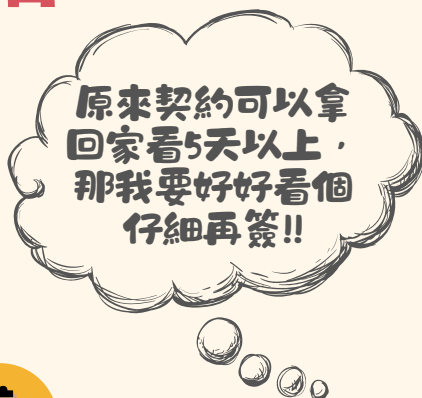
應記載事項規範
常見錯誤態樣



預售屋契約陷阱 —

未提供審閱期

審閱期間至少五日



常見錯誤態樣

- 未載明攜回審閱期日、攜回審閱日數
- 記載放棄或縮短審閱期間
- 未記載審閱期間相關規定
- 記載攜回審閱之日數不足5日



預售屋契約陷阱 二

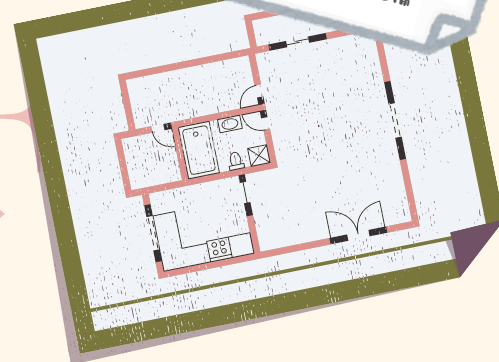
廣告僅供參考

視為契約一部分
不得約定廣告僅供參考

常見錯誤態樣

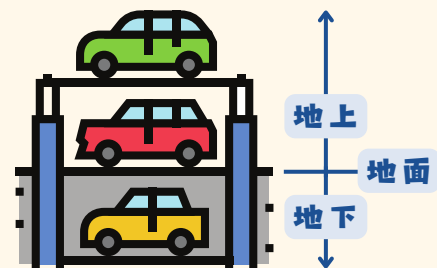
- 約定樣品屋、廣告宣傳品僅供參考
- 約定海報、說明書與契約相左時，以契約為準
- 約定樣品屋之建材為設計師示意表現，實際以建材表為準
- 約定賣方保有公共設施或公共空間修改、規劃增(改)建權利

原來廣告傳單
那些都是契約
一部分，得好
好保存!!

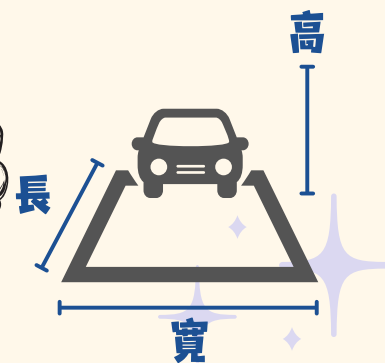
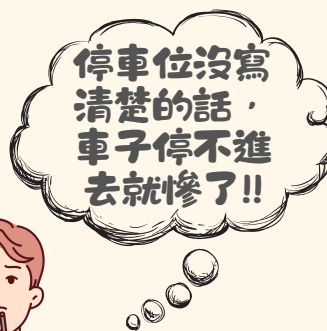


預售屋契約陷阱 三

停車位標示不清



列明性質、位置、型式、編號、規格、含車道及其他必要空間面積、有無獨立權狀



常見錯誤態樣

- 未標示停車位之「性質」「位置」「型式」
- 未標示停車位「高度」
- 未記載停車位「有無獨立權狀」
- 停車位面積未記載「另含車道及其他必要空間面積」
- 停車空間位於共有部分且無獨立權狀，未記載「停車空間面積計算方式」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」



11	12	13	14	15
車道				
1	2	3	4	5

預售屋契約陷阱 四

誤差找補不完整

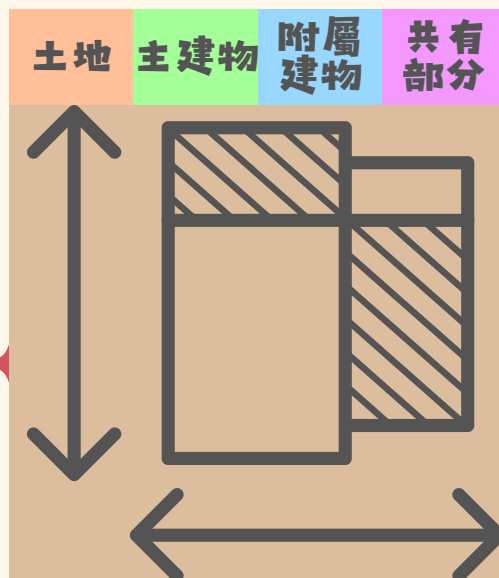
不足賣方全部找補
超過買方只找補2%為限
誤差超過3%買方可解除契約



原來面積「不足」與「超過」都算是誤差!!要好看清楚才行!!

常見錯誤態樣

- 僅約定面積「不足」或「短少」部分超過3%，買方得解除契約
- 記載「買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補」
- 土地面積、主建物或房屋登記總面積誤差超過3%，買方無法解約，或增加買方解除契約之限制
- 直接記載「停車位面積誤差」不找補
- 約定車格面積長、寬、高誤差容許值



預售屋契約陷阱 五

建材設備廠牌 規格不明

常見錯誤態樣

- 建材設備表未載明建材設備之規格或廠牌
- 契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「因市場供應失調」「視市場供需情形」「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替
- 漏列應記載事項「賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」之規定



建材設備表	
結構及外觀	

平頂、地坪、牆面	

衛浴設備	

廚房設備	



建材設備的廠牌
或規格要寫清
楚，日後才不易
產生糾紛!!



預售屋契約陷阱 六

履約擔保有問題



常見錯誤態樣

- 未列明履約擔保機制
- 採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格
- 無提供履約擔保證明文件
- 契約未載明履約擔保種類，僅載明由某銀行提供履約擔保
- 採用應記載事項所列 5 種履約擔保機制以外之擔保方式



原來預售屋一定要有履約擔保機制，而且只有5種!!!還要提供證明文件才行~

預售屋契約陷阱 七

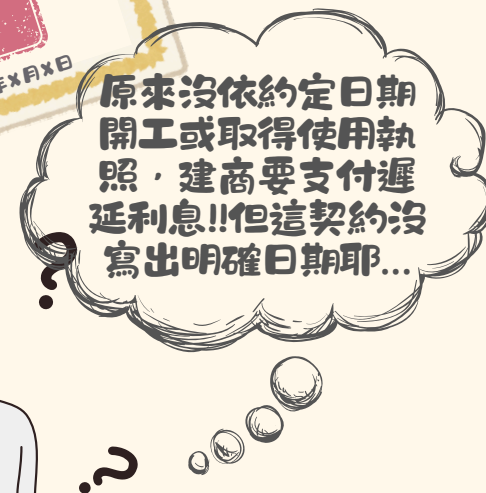
開工完工日不明

開工、完工取得使用執照期限
須詳列日期 (X年X月X日)



常見錯誤態樣

- 未記載開工及取得使用執照期日
- 任意增加順延期間之事由(例如：主管機關無正當理由拖延未核發使用執照、罷工、變更設計、原物料漲價等)
- 遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」
- 遲延利息計算基礎錯誤 (例如：已繳「房地」價款萬分之五，變成已繳「房屋」價款萬分之五)



預售屋契約陷阱 八

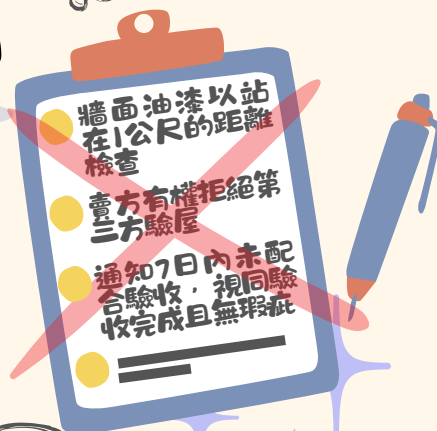
驗收不符規定



建商訂了好多不太合理的驗屋標準和限制...這樣是可以的嗎??

常見錯誤態樣

- 約定驗收時，如有瑕疵或其他未盡事宜，買方應「一次」詳細載明於驗收單
- 約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收
- 交屋保留款低於房地總價5%
- 以個別磋商條款降低交屋保留款數額
- 約定買方於通知驗屋期限內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵
- 約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任



原來可以保留房地總價5%作為交屋保留款，不是5萬啊~~這樣才有保障嘛!!



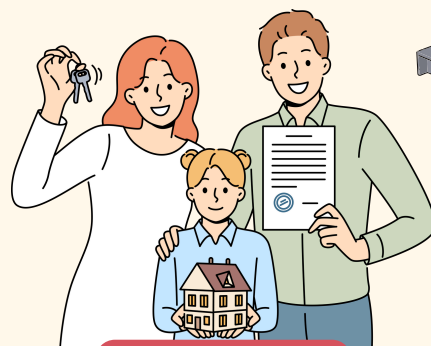
預售屋契約陷阱 九

保固期限範圍

完成交屋日起
結構部分保固十五年
固定建材及設備保固一年

常見錯誤態樣

- 保固期限起算點變成「通知交屋日起」或「使用執照核准日起」
- 「主要結構」與應記載事項「結構」規定不符
- 約定房屋之「主要結構」、「其瑕疵影響結構安全」部分，自完成交屋日起保固15年
- 未記載「前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利」



交屋日起



結構部分15年



固定建材及設備1年

預售屋契約陷阱 +

違約條款

買方違反契約約定事項，契約就自動解除囉~而且不能請求違約金哦~

銷售中心

常見錯誤態樣

- 約定買方「違反本約及附件之其他約定事項」，賣方得請求房地總價15%之違約金（違約事項過於寬廣且不確定）
- 約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約
- 不當「限縮」買方得解除契約之原因
- 不當「擴大」賣方得解除契約之原因（例如：買方違反本契約任一約定，賣方得不經催告，逕行解除合約）
- 賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」

這樣做是違反規定的!!!無論限縮買方或擴大賣方得解除契約原因，通通都不行!!!