

桃園市預售屋建案聯合稽查結果新聞稿

「安心買厝好起家」

「安心買厝好起家」~四大項目聯合稽查

為提升預售屋買賣交易資訊透明、維護交易秩序、保障消費者權益及依 104 年 7 月 1 日本市第 1 屆市議會第 5 次臨時會(民政類編號民字第 1040005788 號)議決案，桃園市政府地政局於 105 年 10 月至 12 月間會同法務局、都市發展局、建築管理處等機關共同執行預售屋建案聯合稽查作業，就桃園市銷售中預售屋建案，針對(一)不動產代銷業務、(二)建案廣告、(三)買賣定型化契約、(四)樣品屋等四大項目，抽查 16 個建案進行專案查核，本次查核結果概述如下：

- (一) **不動產代銷業務**：查核重點包括是否完成經營許可、相關文件(如經紀業許可文件、同業公會會員證書、不動產經紀人證書等)是否懸掛等項目，違規情形以未辦理營業處所備查共 8 案最多。
- (二) **建案廣告**：查核重點為廣告內容是否與事實相符，違規案計 1 案，違規情形為廣告內容對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符。
- (三) **買賣定型化契約**：查核重點為契約內容與內政部訂頒之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」是否相符，違規情形以驗收及違約之處罰兩項最多，16 個建案皆未能符合規定，其次開工及取得使用執照期限、房地標示及停車位規格、通知交屋期限等事項，違規比例也相當高。
- (四) **樣品屋**：查核重點為樣品屋有無領得同意搭設備查函等事項，違規情形以未申報竣工備查共 4 案最多。

「安心買厝好起家」~瞭解違規態樣，契約條款看仔細

本次聯合稽查結果，違規率最高項目為預售屋買賣定型化契約，全數建案皆不合格，違規態樣主要為驗收(交屋保留款未達房地總價之5%)、違約之處罰(違反平等互惠原則、未給予消費者個別磋商機會)、開工及取得使用執照期限(未有明確完工日期、遲延責任免除條件違反公平原則)、通知交屋期限(限縮內政部規定於通知之交屋日起30日後始需負擔水電費、瓦斯基本費的約定)等。

地政局表示，內政部訂頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」係對消費者購屋時最低限度保障，為避免業者利用消費者對相關規範資訊之不足，而藉由個別磋商之方式減輕及規避責任，獲取不當利益，民眾於簽訂契約時應特別注意上述常見違規條款。

「安心買厝好起家」~參考公開資訊，保障自身權益

桃園市政府地政局並強調，預售屋買賣定型化契約係不動產交易過程之重要依據，為確保交易過程公平、安全，保障消費者權益，內政部特訂頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，對於本次查核契約條款不符合規定業者，皆已於限期內改正完成，地政局並將不定期針對個建案辦理複查，以確實保障消費者購屋權益。有關本次查核詳細結果及內政部訂頒之相關內容，民眾可至地政局網站(<http://land.tycg.gov.tw/>)-業務資訊-不動產交易安全專區查詢參考，以避免簽訂不平等合約，保障自身權益；如發生消費糾紛時，可向本府消費者服務中心申訴或至行政院消費者保護會網站(<http://www.cpc.ey.gov.tw>)進行線上申訴。

發表單位：桃園市政府地政局

聯絡人：何俊男科長

聯絡電話：(03)3322101 分機 5355