**建商預售屋契約常見手法**

附表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **項次** | **項目** | **常見手法** | **內政部定型化契約規定** |
| 1 | 通知交屋期限 | 1.將「交屋前」之修繕義務，變更為「交屋後」之保固責任。2.降低遲延利息數額為萬分之二，減輕自身違約之責任。 | 1.賣方應於交屋前完成修繕。2.賣方延遲利息為日息萬分之五。 |
| 2 | 房地標示及停車位規格 | 1.未列明「停車位高度」。2.未列明「另含車道及其他必要空間面積」、「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。 | 1.應列明停車位長、寬、高、含車道及其他必要空間面積。2.停車空間為共有且無獨立權狀者，應列明占共有部分總面積比例。  |
| 3 | 驗收 | 1.轉嫁管線費用由消費者負擔。2.降低交屋保留款額度。(例如：降低為5萬) | 1.自來水、電力管線費及相關費用，由賣方負擔。2交屋保留款為房地總價5%。 |
| 4 | 保固期限及範圍 | 1.擅自減列結構保固之「項目」及縮減保固期限(例如：縮減為5年)2.將保固期限之起算日提前至「取得使用執照日」，並限縮於「可歸責於賣方」。 | 1.自賣方通知交屋日起算2.除能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，均應負責。3.結構部分保固15年。 |
| 5 | 房地面積誤差及其價款找補 | 1.「土地」及「停車位」面積誤差，明列不予找補。2.限制須於面積「不足」3%消費者始得解約。 | 1.土地面積、主建物或房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補2%為限。2.面積如有誤差超過3%者(含超過與不足)，買方得解除契約。 |