

## 建商預售屋買賣契約常見手法

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>將「交屋前」之修繕義務，變更為「交屋後」之保固責任。</li> <li>降低遲延利息數額為萬分之二，減輕自身違約之責任。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>賣方應於交屋前完成修繕。</li> <li>賣方延遲利息為日息萬分之五。</li> </ol>
2	房地標示及停車位規格	<ol style="list-style-type: none"> <li>未列明「停車位高度」。</li> <li>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」。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>應列明停車位長、寬、高、含車道及其他必要空間面積。</li> <li>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。</li> </ol>
3	驗收	<ol style="list-style-type: none"> <li>轉嫁管線費用由消費者負擔。</li> <li>降低交屋保留款額度。(例如：降低為5萬)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>自來水、電力管線費及相關費用，由賣方負擔。</li> <li>交屋保留款為房地總價5%。</li> </ol>
4	保固期限及範圍	<ol style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>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」。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>自買方完成交屋日起算。</li> <li>除能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，均應負責。</li> <li>結構部分保固15年。</li> </ol>
5	房地面積誤差及其價款找補	<ol style="list-style-type: none"> <li>「土地」及「停車位」面積誤差，明列不予找補。</li> <li>限制須於面積「不足」3%消費者始得解約。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>面積如有誤差超過3%者(含超過與不足)，買方得解除契約。</li> </ol>