



消費者保護宣導

《預售契約藏陷阱，簽約買屋請留心》

行政院消費者保護處(以下簡稱行政院消保處)針對全國50建案進行專案查核，每一建案均查核15項目，共查核750項次，計有55項次不符合規定，契約內容整體不合格率為7.3%，不合格內容則散見於18份契約中。對於不合規定之建案，行政院消保處已請內政部要求各地方政府地政局(處)依平均地權條例第81條之2第5項規定，依法進行裁處。

為了解建商對「平均地權條例」及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」遵循狀況，行政院消保處會同內政部(地政司)及各地方政府地政局(處)辦理「111年度預售屋買賣定型化契約查核」。本次共計查核50個建案，每建案均查核「房地面積誤差及其價款找補」、「驗收」及「違約之處罰」等15項目。查核建案名稱及不符合規定之違規項目，詳如查核結果彙整表。

各查核項目中，以下列各項違規情節最為嚴重，其違規件數及主要違規態樣如下：

一、違反「驗收」規定，共計8建案。

(一) 交屋保留款數額不足。

(二) 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。

二、違反「通知交屋期限」規定，共計8建案。

(一) 房屋須有「重大瑕疵」，建商才會在交屋前負責修繕。

(二) 要求消費者先行繳清所有款項，建商才會通知交屋。

三、違反「房地面積誤差及其價款找補」規定，共計6建案。

(一) 房地面積誤差不找補，或增加面積誤差解除契約之限制。

(二) 停車位「車格尺寸誤差」不找補。

四、違反「違約之處罰」規定，共計6建案。

(一) 修改契約條款，不當限縮建商違約事由或不當擴大消費者違約事由。

(二) 違約金計算方式錯誤，侵害消費者權益。

行政院消保處呼籲建商應依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，擬定各項契約條款，切勿刻意隱瞞重要消費資訊，影響消費者判斷，更不得假借「個別磋商」之名，變更備查契約內容。

行政院消保處提醒消費者，購買預售屋所支出之金額甚為可觀，請務必斟酌本身財力為理性判斷，切勿衝動簽約，並於簽約前做到下列步驟以保障自身購屋權益：

一、至實價登錄網站確認建案契約備查狀況。

二、逐點核對契約內容是否與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」內容相同。

三、倘遇契約內容不合規定之建案，應請建商改正或拒絕簽約，並可向主管機關檢舉。

《請託關說篇：酒駕鬧事》

案情概要

101年某市警察局某分局分駐所員警執行取酒駕勤務，期間遇酒駕婦人藉酒裝瘋、企圖逃避酒測並揮拳毆傷在旁蒐證的女性員警，被依妨害公務等罪嫌，上銬帶回警局究辦。

數小時後，該酒駕婦人的家屬拜託市議員到場關切，而該市議員則轉請某市長協助。等到某市長到達分駐所後，涉嫌以拍桌恐嚇、揚言調職等方式脅迫警方放人。事後，所長及承辦警員因市長介入關說疑雲，放走該酒駕的婦人。

案情分析

一、101年9月7日生效之「行政院及所屬機關機構請託關說登錄查察作業要點」，本作業要點規範對象，為各機關適用公務員服務法之人員及代表政府或公股出任法人之董事、監察人、經理人。而本作業要點所稱「請託關說」者，係不循法定程序，為本人或他人對前點之規範對象提出請求，且該請求有違反法令、營業規章或契約之虞者。如有故意隱匿、延宕或積壓不報，經查證屬實者，有應被嚴予懲處之責任，違失人員如為政務人員，得視其情節輕重，移送監察院審查。

二、另「公務員廉政倫理規範」規定，公務員執行職務，應廉潔自持、公正無私及依法行政，以提升政府之清廉形象，本規範第三點規定：「公務員應依法公正執行職務，以公共利益為依歸，不得假借職務上之權力、方法、機會圖本人或第三人不正之利益。對於請託關說，應於3日內簽報其長官並知會政風機構。」

三、本案具有公務員身分的所長及承辦警員，受市長的請託關說，依規定應該登錄填寫「行政院及所屬機關機構請託關說事件登錄表」，卻未登錄，而遵照市長指示辦理，已違反相關法律規定，後續亦可能生刑責問題。

小結

公務員執行職務，若遇請託關說應於3日內簽報長官並知會政風室，依規定完成登錄，不但可保護自己，也可更謹慎處理民眾請託關說案件，以符廉潔自持、依法行政之行政作為。

