



# 不動產 法律議題

講師 黃韋儒律師

可道律師事務所 TEL:02-2976-1611

# 學經歷

Education & Experience



世新大學法律系畢業



國家考試律師高考及格



可道律師事務所 執業律師

講師 **黃韋儒** 律師

# 一、契約審閱期

# 新聞



## 桃市聯合稽查預售屋 籲民眾注意買賣契約這3大缺失

2020-02-22 14:21 聯合報/記者張裕珍/桃園即時報導



來源出處  
聯合報新聞

# 新聞



## 桃市聯合稽查預售屋 籲民眾注意買賣契約這3大缺失

2020-02-22 14:21 聯合報/記者張裕珍/桃園即時報導

桃園市持續發展，各地建案也如雨後春筍般增加，市府地政局去年跨機關並會同桃園市不動產代銷、建築開發2大公會，陸續針對47個建案稽查，其中買賣定型化契約攸關消費者權益，稽查發現在通知交屋期限、房地標示及車位規格與驗收3大缺失最多，也提醒業者不得當限制消費者「契約攜回審閱權利」，違者最高可罰5千萬元。

而違規者限期改正而不改正者處3-30萬元以下罰鍰，經再次限期改正而屆期不改正者處5-50萬元以下罰鍰，並得按次處罰，縣府會利用週末假日熱銷時段加強查核。

來源出處  
聯合報新聞

# 相關判決



## 臺灣高等法院104年度重上字第1064號判決節錄

(一)

而內政部已依消費者保護法第11條之1第3項規定，公告修正預售屋買賣契約書範本內規定之契約審閱期間至少5日，亦有上訴人於原審所提內政部公告之預售屋買賣契約書範本1份附卷可參。是以系爭土地及房屋契約既屬預售屋買賣之定型化契約，揆諸前開說明，其合理審閱期間應受內政部公告至少5日之限制。

(二)

倘若消費者於訂立定型化契約前，企業經營者已提供定型化契約供消費者審閱，消費者並於充分了解全部定型化契約條款後，與企業經營者訂立定型化契約，縱企業經營者斯時未依消費者保護法前開規定，給予消費者合理審閱期間，惟消費者既於充分了解全部定型化契約條款後，拋棄行使合理審閱期之權利，而與企業經營者訂立定型化契約，消費者自不得於事後再為主張企業經營者未給予合理審閱期間，定型化契約中非個別磋商條款部分對其不生效力，始為公允。

## 二、不實廣告

# 新聞



## 建案不實廣告全揭露！這三點藏地雷

2020-06-05 11:15 好房網News記者唐主桂／綜合報導



來源出處  
好屋網News

# 新聞



## 建案不實廣告全揭露！這三點藏地雷

2020-06-05 11:15 好房網News記者唐主桂／綜合報導

在購買預售屋時，一般人只能從建案廣告傳單、配置圖及樣品屋來判斷喜好，不過很有可能，你所看到的內容和未來實際的成果並不會一樣，這些建案也會因此遭到公平交易委員會開罰，吃上廣告不實罰單，但這半年來究竟有多少案子遭到開罰，遭罰的原因又是什麼呢？消保處今年一至三月共抽查一八八家房屋仲介直營店、二七六家仲介加盟店，以及一五七家代銷業者，總計六二一家不動產經紀業者中有六五家不符規定，當中以代銷業者不合格率二九%最高，查核一五七家中就有四五家不符規定，值得注意。

# 新聞



## 建案不實廣告全揭露！這三點藏地雷

2020-06-05 11:15 好房網News記者唐主桂／綜合報導

### 1. 新北市林口區「長耀挹品」

長耀挹品在6月時遭罰，原因是接待中心提供該建案廣告圖冊，刊載「閱覽室」及「KTV視聽室」的敘述文字與實景拍攝圖片，但實際上該空間在原核准竣工圖說為防災中心和機械室，假如變更作為閱覽室和KTV視聽室的話，則會違反建築法，因而遭到開罰。

### 2. 新北市五股區「上河園」

上河園於5月遭開罰，原因同樣是在公共設施上有所不符，廣告上表示會有「家族型的KTV規劃」、「凌空七十米的空中會館」、「飯店級Lounge Bar」、「玻璃屋的Corner宴會廳」等公共設施，並輔以實景圖片，然而這些公設卻是位在機械室、樓梯間等，同樣違反了公平交易法。

來源出處

好屋網News

# 新聞



## 建案不實廣告全揭露！這三點藏地雷

2020-06-05 11:15 好房網News記者唐主桂／綜合報導

### 3.宜蘭縣冬山鄉「宸明泉峰」

除了公設可能會有廣告不實的狀況，室內的平面配置圖也可能藏有陷阱，宸明泉峰在廣告上的平面配置參考圖中，將屋突1層及2層之機電設備空間規劃為浴廁、臥室等室內空間使用，整體予人印象為購買該建案後，得依廣告所呈現，將屋突1層及2層規劃為室內空間並合法使用，但若將屋突層依該廣告之配置參考圖做為室內空間使用，則與原核准使用用途及圖說不合。

### 4.桃園市龜山區「紐約時上」

並非所有房子都可以當作住宅使用，一般來說最常見的就是所謂「工業宅」。紐約時上為一般事務所用途，但是銷售現場卻將房子做成夾層之實品屋並稱夾層可做臥室使用，給人一種房子可以用做一般住宅使用的印象。除了使用用途的問題外，設計夾層也需要經過申請，但在這個案件上，銷售人員用夾層屋來介紹，除了造成誤會外，日後如果屋主實際施作夾層，還可能遭到罰鍰或是勒令拆除。

# 相關判決



## 臺灣高等法院臺中分院108年度重上字第133號判決節錄

按預售屋買賣，既無成品可供檢視，故除契約約定外，僅能信賴當時之樣品屋、廣告等，作為判斷是否購屋之依據，故預售屋之廣告，基於雙方公平交易之原則，及消保法第22條所課企業經營者應確保廣告內容真實之義務，廣告亦應納為雙方有無依買賣契約履行之判斷標準。

**三、沒收 15%**

# 新聞



## 買預售屋反悔不想被罰錢 建商透露一招最有效

2019-08-28 17:07 Etoday新聞雲 記者陳建宇／綜合報導



# 新聞



## 買預售屋反悔不想被罰錢 建商透露一招最有效

2019-08-28 17:07 Ettoday新聞雲 記者陳建宇／綜合報導

簽約買了預售屋但是因故想要解合約，真的會被建商扣很多費用嗎？日前有網友在論壇《Mobile01》上發問，表示自己簽約買了預售屋，也付了10%的自備款，但因家庭及資金因素想要和建商解約，詢問網友該如何處理。對於這種狀況建商表示拿出最大誠意和建商談，也許有機會拿回已付款項。

根據《預售屋買賣定型化契約》規定，若已經簽約但違約者，違約金以總價的15%為限，也就是建商最多收總價的15%，以該網友的狀況，通常建商會就沒收這10%的總價作為違約金。京城建設發言人周敬恆表示，對於預售屋違約每家建商的做法不同，但根據他了解多數會扣至少總價5%，最高則是規定的15%。

來源出處

Ettoday新聞雲

# 新聞



## 買預售屋反悔不想被罰錢 建商透露一招最有效

2019-08-28 17:07 Ettoday新聞雲 記者陳建宇／綜合報導

不過建商會不會收這麼多也不一定，周敬恆指出，如果房子賣得好，房價持續上疊，建商很樂意把房子取回另外賣給別人，甚至只會收取部分管銷費用；但若房價呈現下跌趨勢，房子不好賣了還要多賣1戶等於吃了悶虧，這時解約可能就不會那麼好講。

不過周敬恆指出，很多時候民眾確實因為特殊因素導致必須解約，這時如果拿出最大誠意和建商溝通，建商也未必就不近人情。網友也提出可以找房仲轉賣，也有機會解決問題。

來源出處

Ettoday新聞雲

# 相關判決



## 臺灣高等法院臺中分院106年度上字第390號判決節錄

(一)

惟預售屋之買賣契約，因買受人簽訂買賣契約時尚無買賣標的之實體可供審酌，為保障消費者之權利，上開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」基於保障預售屋消費者之目的，於第24條第4項明定買方之消費者雖屬債務不履行之一方，亦有解除契約之權利，且買方違約時所應給付損害賠償預定之違約金總計不得超過房地總價之15%。

(二)

本件系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約之前揭違約金約定顯已超過前揭「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項所規定之違約金，故超過部分已屬加重買方消費者之責任，基於保障預售屋消費者之意旨，該部分違約金約定依民法第247條之1第2款應屬無效。

## 四、銀行貸款撥款

# 新聞



## 怕貸款成數不足 借力約定買賣契約

2017-10-23 06:30 Etoday新聞雲 記者陳建宇／綜合報導



### 買房？問蘋果



蘋果即時

來源出處  
蘋果日報

# 新聞



## 怕貸款成數不足 借力約定買賣契約

2017-10-23 06:30 Etoday新聞雲 記者陳建宇／綜合報導

民眾陳小姐近期買預售屋，建商告知可以貸8成，但他擔心銀行貸不了這麼高，詢問簽約時能否註記，若成數無法貸8成就不成立，或有哪些保障自己的方式。

永然地政士事務所地政士李廷均建議，可以約定貸不到8成買方可以解除契約，且賣方不得異議，另外一種方式，如果貸款不到8成，剩下貸款的部分，由建商按照銀行利率貸款給買方，但無論以約定的方式或建商貸的形式，注意都要建立於事先且買賣雙方都有共識。

來源出處  
蘋果日報

# 相關判決



## 臺灣高等法院104年度重上字第1139號判決節錄

惟兩造於買賣契約第18條，業將上開關於貸款差額超過原預定貸款金額30%，兩造均得解除契約之約定刪除，並經兩造用印、簽名其上。顯示兩造已合意排除上開內政部公告契約範本關於貸款差額得解約之約定。

即上訴人於締約時，就關於貸款條件、能否貸款成功及若未能核貸預期貸款金額時，應有自備融資之方式，已明瞭且同意採取兩造自行約定之方式，且兩造關於價金給付方式之約定，並未危害公共秩序或善良風俗，亦與買賣契約之要素無關，自難認上開內政部公告契約範本關於貸款差額超過原預定貸款金額30%，兩造均得解除契約之約定，屬於強行之契約內容

# 五、交屋保留款

# 新聞



## 快翻合約 交屋款低於這%數要小心!

2020-9-16 591編輯部報導




**預售屋買賣定型化契約  
應記載及不得記載事項**

**十三、驗收**  
雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；

買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

來源出處  
591房屋交易網

# 新聞



## 快翻合約 交屋款低於這%數要小心!

2020-9-16 591編輯部報導

### 定型化契約規定交屋款為總價5%

根據內政部公布的預售屋買賣定型化契約中應記載及不得記載事項，其中第13條驗收內容提及，雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

為保障消費者購屋權益，若建商使用的定型化契約條款違反上述規定則該條款將視為無效，而且主管機關可以對建商違反的部分限期改善，如果屆期不改正則可處以3萬元以上至30萬元以下罰鍰，而第2次限期再不改正最高則可處以5萬元以上50萬元以下罰鍰。

來源出處

591房屋交易網

# 相關判決



## 臺灣高等法院台中分院104年度上字第42號判決節錄

系爭土地預訂買賣合約書、系爭房屋預訂買賣合約書均於100年11月1日簽立，依消費者保護法第17條第1項、第2項規定，應遵守內政部於100年3月24日公告修正、100年5月1日生效之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項及100年3月24日公告修正之預售屋買賣契約書範本，交屋時之最後一期價款應為房地總價5%之交屋保留款

---

你問我答

Q&A

---

## 資料來源

- 好屋網News
- <https://news.housefun.com.tw/news/article/132495256532.html>
- 591房屋交易網
- <https://news.591.com.tw/news/3235?gtmType=housing>
- 聯合新聞網
- <https://udn.com/news/story/7324/4363058>
- Etoday新聞雲
- <https://house.ettoday.net/news/1523321>
- 蘋果日報
- <https://tw.appledaily.com/property/20171023/GRKH5XRBKI4VXC3ZH7RDUZX32Q/>
  
- 圖片出處：
- Google文件生成，可用於商業用途。且圖片中之人物僅用於舉例說明，圖片中的個人屬於模型(情境)人物，故於主題無涉。

---

**Thanks for your listening**

---