

預售屋契約再進化，爐渣屋再見

行政院消費者保護處(下稱消保處)為配合「地籍測量實施規則」修正，讓附屬建物面積登記法制化，並杜絕「爐渣屋」危害消費者居住安全，保障消費者購買預售屋權益，業將內政部提報之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(部分規定修正草案)審查完竣，並經提報行政院消費者保護會審議通過，俟內政部公告施行後，即可上路。

本次修正重點，說明如次：

一、附屬建物面積登記

107年1月1日以後申請建造執照者，其附屬建物面積僅限「陽台」得辦理測繪登記。

二、共有部分項目

將所有不具獨立權狀之停車位(可能為法定停車位、自行增設停車位或獎勵增設停車位)均納入共有部分項目。

三、修正履約擔保機制

(一) 將「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，以符合消費者保護法第17條第2項第3款之規定。

(二) 刪除「內政部同意之履約保證方式」及「其他替代性履約保證方式」之分類方式，同時併列「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」等五項履約擔保機制。

(三) 將「公會連帶保證」名稱修正為「公會辦理連帶保證協定」。

四、增訂禁止爐渣再利用於預售屋之規定

(一) 賣方應保證建造本預售屋不含有損結構安全或人體安全健康之爐渣。

(二) 預售屋若有使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之爐渣，買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。

五、增訂接通「自來水」、「電力」與「天然瓦斯」費用之負擔方式

(一) 內管或外管之定義係以「預售屋基地範圍」做區分。

(二) 「自來水」及「電力」部分：不論內管或外管費用，均由「賣方」負擔。

(三) 「天然瓦斯」部分：

1. 內管費用，由「賣方」負擔。

2. 外管費用，由「買賣雙方議定」，但未議定者，由「賣方」負擔。

六、增訂結構保固項目

增列基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂等為預售屋結構保固項目，並由賣方保固15年。

消保處提醒消費者，預售屋交易金額甚高，簽約前應逐條詳閱契約內容，以避免發生消費爭議，侵害自身權益。若遇有契約內容與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定未合部分，可請求建商及代銷公司修改或拒絕簽約，以保障自身權益。

消保處亦呼籲建商及代銷公司，所提供之預售屋買賣契約內容應符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，倘契約內

容與前開規定未合，經令限期改正而屆期不改正者，主管機關將依消費者保護法第 56 條之 1 規定處罰。