律師專欄

談購買預售屋應注意事項

蔣文正律師

一、預售屋之功能與風險

「家」是人們安身立業之根，大多數人花費大半輩子之積蓄，希冀脫離無殼蝸牛之族，以圓「成家」之夢，但是，如果花費大半輩子之積蓄所買的「殼」，問題叢生甚或產權有問題，則購屋者除了金錢上之損失外，購屋糾紛之折衝、解決更是讓人疲於奔命；目前房地產之銷售制度，已從「先建後售」之成屋買賣，進入到「先售後建」之預售屋買賣。預售屋買賣之銷售制度，可以讓購屋者先以少量之「頭期款」，以圓「成家」之夢，然後依照房屋工程進度，次第繳納屋款；建設公司則可藉由房屋之預售，減少營建資金之籌措，買方賣方均可互蒙其利，預售屋買賣實有其存在之功能；然而誘人不實之廣告宣傳與不平等之定型化契約，使得在未看到成屋前，卻已支付大筆資金之購屋者，承擔莫大之風險；因此購屋者應該有足夠的市場訊息和法律知識，以避免或減少糾紛之發生，當然建設公司誠信經營之企業形象，亦是消費者可依靠之保證。

二、契約之性質

按民法第九十八條規定：「解釋意思表示，應探求當事人之眞意，不得拘泥於所用之辭句。」現今有關預售屋買賣所用之契約名稱，有的用「房屋委建契約」、「房屋預定買賣契約」、或「土地代購契約」等不一而足，惟不管使用何種名稱，目前實務上常將定性爲「買賣」契約，而且不是買賣預約，蓋雙方當事人已就標的物及價金互相表示一致，買賣契約即已成立，應屬本契約而非「預約」。

三、簽約前之準備

購屋對許多人來說是人生大事，必須慎重其事，馬虎不得，除了選擇適合自己經濟能力之居家環境外，當與建設公司簽約時，面對白紙黑字之定型化契約，尤不得草率簽名或用印了事，事先之準備工作不可省：㈠實地查看工地現場是否適合自己之居家環境，另現場觀察所得與廣告宣傳詞句比較，建設公司有否過分誇大宣傳，以了解該建設公司之誠信度如何。㈡調查該建設公司之信譽如何，前面推出之個案其成績如何，又住家之口碑如何，均係選擇時之重要指標。㈢產權問題：誠信之建設公司，理應於工地事務所，準備相關之產權資料。土地所有權狀並不能確實反應眞正之權利狀態，因此誠信之建設公司，應該提供最新之登記謄本資料予購屋者參考，如未提供，購屋者應該索取建築工地現場之地段、地號資料，自行向地政事務所聲請登記謄本，以確定權利狀態；購屋者又須查明建造執照，確定起造人、建築地址、用途是否吻合，且領有建造執照建設公司方可刊登售屋廣告，建設公司必須備有建造執照供購屋者參閱。

四、契約內容應行注意之事項

㈠簽約當事人：一般而言，契約僅對契約上簽名（署名）之契約主體，發生效力，購屋者必須認清產權狀態，自地自建之情形較單純，惟現今爲了節稅，縱然土地是公司出資購買，土地卻係登記給公司老闆或公司之大股東所有，此時簽約對象，土地部分仍應該與土地所有權人（即公司老闆個人）簽約，而非建設公司，房屋部分則應該與建設公司簽約，而非與售屋小姐或廣告代銷公司簽約。

㈡坪數計算之約定

購買預售屋最常見之糾紛，就是坪數不足，而契約上有關坪數計算之約定又不明確，購屋者往往抱怨，實際上室內可使用之面積與當初約定少了許多，而發生爭訟；其實坪數不足之爭訟，並不完全係建設公司，故意於契約上虛加坪數使面積增胖所形成，有的原因是雙方計算方法認知不同所致，但是不可諱言的，不少建設公司，就是利用公共設施面積持分計算之煩瑣，而上下其手，使總面積不減少而使室內面積短少，因此在坪數約定條款中，應將總面積、公共設施分攤面積、實際可使用面積釐定清楚，並將室內格局設計圖標明比例尺，當做計算實際可使用面積之附圖，一者可以約束建設公司應依約定之室內格局施工，二者可清楚約定實際可使用面積。條款中並約明建設公司不得以公司公共設施之面積予以彌補實際使用面積之不足，誤差如超過百分之二，就誤差之全部，依約定之坪數計算，應予以退還或補繳。

㈢停車位之問題

停車困難一直是現代人之夢魘，而停車位之價格，也是都市人茶餘飯後樂於談論之話題；購買預售屋要不要一併購買停車位，購買停車位有沒有保證，均是難題。其實購買預售屋時即應檢視地下室之停車位，有否另外編列建號，單獨辦理登記，如果地下室另有建號，地下室則另有權狀，其所有權屬於購買地下室之停車位之各個人所共有，而非住戶所共有。如果地下室未另編列建號者，則該地下室爲大樓公共設施之一部分，應爲全體住戶所共有，建設公司如再將此停車位劃位出售，建設公司即是將全體住戶所共有之公共設施，再次出售而雙重得利，此時購買地下室停車位之人，僅取得停車位之使用權而已，而使用權之法律基礎係：大樓住戶全體同意其使用公共設施，當初或許沒有爭執，惟假如大樓住戶變動頻繁，將來之新住戶若不承認舊住戶先前之同意，勢必產生爭訟，蓋先前住戶之同意於法律上應屬債權性質，並不能拘束第三人（新住戶），將來如發生爭訟，地下室停車位購買者之法律立場並不穩固，恐有敗訴之虞；因而購買地下室停車位，應該選擇有獨立權狀（可爲主建物登記）之停車位。

㈣開工日期、完工日期、交屋日期

購買預售屋最擔心的是交屋日期，當然愈早開工就愈早完工，即愈早交屋，因此開工日期、完工日期、交屋日期三者應在契約書上明確表示，不可模稜兩可，造成交屋日期遙遙無期。開工日期宜訂明「於民國××年×月×日前開工」，完工日期應訂明「自開工日起算××工作天完成交屋，完工日期係以取得使用執照日爲準」。筆者曾審視過客戶之契約，其完工日係「以提出使用執照申請日爲準」，其交屋日則係「取得使用執照日後六個月內交屋，但公共設施不在其內。」試想如與建設公司簽訂這種契約，萬一使用執照遲遲不核發，則何時交屋；又縱已交屋，公共設施卻不在其完工之內，住戶如何有保障。

㈤稅捐及其他費用

買賣不動產稅捐及其他費用，該由買方或賣方負擔，買賣雙方可本著契約自由原則，明文約定由誰負擔稅捐及其他費用；預售屋之契約書中，建設公司常將不應由買方負擔之稅捐及其他費用，約定由買方來負擔，殊不合理；持平而論，契稅、監證費、教育捐、由買方負擔，土地增值稅由賣方負擔；至於工程受益費應係由公告徵收時之所有權人負擔方屬合理，但有的契約書卻苛刻到以「簽約日」爲準，即簽約前由賣方負擔，簽約後由買方負擔，若係以「通知交屋日」爲準的話亦不合理，蓋有時應由建設公司（公告徵收時之所有權人）負擔，卻由買方來繳納。筆者亦曾審視過客戶之約，其中將賣方未繳之地價稅、工程受益費、田賦等稅捐，雙方約定自簽約日起由買方負責繳納，此種條款，無異將消費者當成任人宰割之羔羊；又代書費用，係買賣雙方委由代書承辦移轉登記之費用，理應由雙方共同負擔，不應由買方片面來負擔。

㈥付款及貸款辦法

購買預售屋，係先投入少量之資金爲頭期款，而後再依工程進度分期繳付；付款期數和應付金額，關係到自己履約之能力，簽約時務必慎重考慮自己之經濟能力，否則將來被「斷頭」，損失慘重；工程尾款大抵係委由銀行貸款。一般而言，使用執照核發下來到貸款撥款，應有四個月之時間；既然是工程尾款，應「一手交錢，一手交貨」，則利息之起算日，應係交屋日方屬合理，然目前之契約有的是以「通知交屋日」爲準，有者甚至以「使用執照核發日」爲準；以通知交屋日爲貸款利息之計息日，尚不過分，惟如以使用執照核發日爲計息日，顯不公道。

㈦建材及其他設施之約定

許多人係看過樣品屋後，方決定購買預售屋；惟如何確保，將來交屋之建材品質和樣品屋一樣，絕不能單憑售屋人員之口頭承諾，仍應形諸於契約明文約定，宜在合約書中，將主要建材、設備明文規定廠牌、規格、型號；又不妨索取建材設備之型錄，一一請建設公司簽認，做爲日後核對驗收之資料。

㈧違約條款

大多數契約均有違約條款之約定，預售屋契約是定型化之契約，其中大部分是臚列買方違約之情形，而賣方違約之情況，則係避重就輕。買方之義務即是給付價金，因而買方如逾期繳款，建設公司可向買方要求加給利息和違約之滯納金，甚或如未繳款，建設公司可不經催告片面解除契約，沒收買方已繳之價金；然而，建設公司無法如期完工交屋，卻無相對之違約條款；縱然有約定，條文中卻又列舉許多除外情形，以茲卸責；因此簽訂契約時，消費者應該要很清楚的了解，自己所負之義務是什麼，什麼情況會違約，而違約效果又如何，而且亦應知道自己和建設公司之間，並不一定是站在平等之法律地位，切勿率性以拒繳價款做爲對建設公司之抗爭工具，到後來吃虧的恐係消費者自己，因爲當初簽訂之契約，未必平等。而有關違約條款中最可笑的是，竟然有約定：建設公司通知交屋，而買方遲未辦理交屋手續，買方應給付建設公司滯納金若干。債權人受領遲延，民法中亦僅規定債務人可減輕責任而已，於此契約卻要求債權人（買方）負受領遲延之賠償責任。

㈨保固條款

保固條款係建設公司保證工程品質之承諾，契約中通常將保固期間約定爲一年，較民法第三百六十五條之六個月期間要長，應係契約中最優惠購屋者之部分，惟民法中六個月期間之起算點係從「物之交付後」起算，而保固條款有的係從「使用執照核發日」起算，有的係從「通知交屋日」起算，最恰當之起算點，仍應從「交屋後」起算。

㈩訴訟管轄條款

所謂訴訟管轄之條款，乃雙方合意，若契約發生爭訟，由某地方法院爲第一審管轄法院，有了訴訟管轄之合意，一造可能以逸待勞在本地之法院應訴或被訴，而他造可能要遠赴他鄉去打官司，惟持平而論，由房屋所在地之法院來管轄應最允當，將來法院如要勘驗現場或委請他機關鑑定時，則較便捷。

五、結語

購屋是人生之大事，購買成屋之風險性小於購買預售屋，可是購買成屋即須籌措大筆之資金支付價款，並非人人有此能力，所以很多人還是選擇購買預售屋；然而從簽約繳納「自備款」，到完工交屋，期間少則一、兩年，這期間有多少之變化，誰也無法預料，屋子還沒看到，卻已繳納大半輩子之積蓄，購屋者七上八下之心情實可想像；耐何，現今定型化之契約，購屋者和建設公司並不一定立於平等地位，購屋者並未受到合理之保障。購屋者應審慎評估自己之經濟能力，選擇適合自己經濟能力之住家環境，並了解工地現場之產權狀況；簽約時應仔細閱讀契約條款，如情況允許先將契約交予律師研判，或者自己做理性的研斷，切勿當場因陷於華麗之廣告宣傳或售屋人員之承諾，未詳加閱讀契約內容即予簽約，將來雙方權益關係，全憑此一契約爲據，豈可不謹慎。對於不平等、不合理之契約條款，一定要爭取，不可放棄；或許在賣方市場時，有的建設公司會擺出高姿態，不讓客戶修改契約，惟購屋者在抉擇簽或不簽約之時，應該理性考慮簽下不合理契約之後果。

台一國際專利商標事務所服務項目：
一、代理國內外專利、商標、著作權申請、保護及侵害排除
二、受任專利、商標、著作權顧問。

關係企業及服務項目：
台一國際投資顧問股份有限公司
專辦紐、澳及加拿大投資移民業務

台頤企業股份有限公司
各種進出口貿易
台益企業管理顧問股份有限公司