

消費爭議態樣

臺北市政府地政局

一、契約審閱期爭議(1/2)

例1：放棄行使契約審閱期權利

- 11點簽要約書，12點簽買賣合約書，買方後來因為資金不足想解約。
- 契約書審閱期勾選內容為：業已充分了解本契約條文，因此自願放棄行使契約審閱權利。
- 台北地方法院96年度訴字第6493號判決，如已有審閱的機會，已達保護目的，非謂任何情形下，均得以無審閱期為由，主張定型化契約條款不構成契約內容。

一、契約審閱期爭議(2/2)

例2：倉促簽約

- 12/1刷卡付訂金填寫預約訂購證明單，約定12/5簽約，12/3告知建設公司想要取消訂屋。
- 接待中心電話告知同意取消，12/5服務人員雖填寫退款單，但告知接待中心刷卡機無法刷退，所以送總公司會計處理，說過幾天即可以完成，12/10告訴消費者，建設公司從不退款。
- 建設公司以「預約訂購證明單」已註明已付訂金買方不得以任何理由要求退還，拒絕退款。

二、隱瞞重要資訊爭議(1/5)

例1：有無違章建物

- 現況說明表記載有違建，備註說明為頂樓加蓋，交屋入住3個月後，發現另有陽台外推情形並遭檢舉報拆。
- 買方主張原屋主及仲介隱瞞事實。

二、隱瞞重要資訊爭議(2/5)

例2：違建報拆

- 現況說明表記載有違建，備註說明為頂樓加蓋，賣方及仲介並說明係舊違建，不會被拆。
- 10/3簽約，10月6日賣方接獲建管單位通知違建拆除，買方未被告知，12月1日交屋後，12月10日接獲建管單位的預拆通知單。

二、隱瞞重要資訊爭議(3/5)

例3：是不是海砂屋？(一)

- 現況說明書記載已檢測氯離子含量，檢測證明為93年度製作，氯離子含量為可接受範圍。
- 簽約後買方重做檢測，氯離子含量過高。

二、隱瞞重要資訊爭議(4/5)

例4：是不是海砂屋？(二)

- 現況說明書記載未檢測氡離子含量。
- 簽約條款加註賣方應辦理檢測，如果合格契約才生效。
- 買賣雙方都檢測，結果不一致----因為**取樣位置不同**。

二、隱瞞重要資訊爭議(5/5)

例5：是不是凶宅？好像有？真的有？

- 現況說明書記載無非自然死亡於屋內之情形。
- 簽約後，買方由鄰居得知20多年前曾發生自殺案，而賣方是5年前取得產權的。
- 仲介公司說，管理員只說『好像有，不確定』，所以仲介不能將不確定的資訊當作事實記載。

三、房屋漏水爭議(1/4)

◆ 滲、漏水原因

1. 管線阻塞、破裂。
2. 年久，防水層失效。

三、房屋漏水爭議(2/4)

例1：漏水原因不符

- 簽約時，契約已備註「房屋餐廳屋頂漏水、壁癌」，仲介告知為「水塔漏水，2、3萬即可修畢」。
- 交屋後，專業勘查為排水不良，整體屋頂結構瑕疵。
- 漏水原因未先確實了解。

三、房屋漏水爭議(3/4)

例2：哪裡漏水？

- 購買4樓房屋，簽約時，契約已備註「浴室屋頂漏水」，賣方說，維修需6萬元，請買方自己修，價金由售價中扣除，並記載於契約中。
- 交屋後1個月，樓下申訴，浴室管線有問題致3樓屋頂漏水，而且早有告知前屋主，請其處理。

三、房屋漏水爭議(4/4)

例3：漏水看不到

- 簽約時，契約註明無漏水情形。
- 交屋後3個月，遇到連下2天大雨，發現屋頂會慢慢滲水。而屋子全部的天花板及牆壁，在出售前有重新粉刷油漆。
- 賣方說，已經有1年多沒住了，之前又沒這種情形。

四、施工瑕疵爭議(1/3)

- 例1：**同價值、效用與品質的替代品**
- 簽約時，契約註明除經買方同意，不得以同級品代替，但不可歸責於賣方之事由致無法供應原建材，得更換同價值、效用與品質的替代品。
- 交屋後，外觀與簽約時相同，可是品質大不同。

四、施工瑕疵爭議(2/3)

- 例2：**買到漏水屋**
- 買預售屋，交屋時外觀美輪美奐，大量住戶遷入後，才發現公共管線漏水。
- 新房子就開始修。

四、施工瑕疵爭議(3/3)

- 例3：**樑是斜的**
- 買預售屋，**交屋時**才發現客廳靠窗的部分的樑是斜的。
- 建商說施工圖畫的很清礎，買方說施工圖
我又看不懂，而且樑怎麼可以是斜的？

五、產權糾紛爭議(1/3)

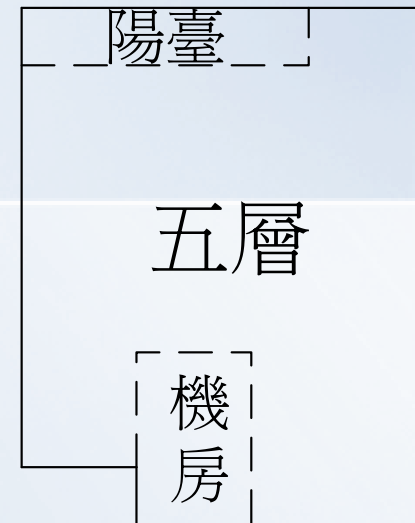
- 例1：**共有部分怎麼用？**
- 簽約前，屋主說1樓門前的空地可以供我用。
- 入住後，管委會說經抽籤抽中的才可以停車。
- 共有部分，須由全體共有人經討論約定後使用。

五、產權糾紛爭議(2/3)

- 例2：**土地持分不足**
- 買了15層樓的第5層，土地持分是 $1/40$ ，不是 $1/15$ 。
- 屋主說，土地登記資料就是這樣登記的。買方說仲介及賣方未事先告知，有不合理的土地登記情形，土地之價格應依持分比例減價。

五、產權糾紛爭議(3/3)

- 例3：**我家室內有機房**
- 建商將機電設備約定為專用部分，所以必須支付該機房的價錢，而且室內有機房。
- 法令允許機電設備空間如設於地面以上，得位於公寓大廈專用部分。
- 機房的面積可以不必算入建物容積內。



六、違反契約條文約定爭議(1/9)

爭議原因：

1. 契約條文文意不明。
2. 無法履約。

六、違反契約條文約定爭議(2/9)

- 例1：**贈全套家電配備？**
- 簽約前，廣告說「現場簽約，即贈送全套家電配備」，廣告並納為契約之一部分。
- 交屋時，僅獲贈電視機及冰箱。
- 廣告未載明全套家電配備為何。

六、違反契約條文約定爭議(3/9)

- 例2：**究竟什麼時候才能完工交屋？**
- 契約條文明訂開工日期，開工後2年交屋。
- 已經開工2年7個月還未完工交屋，建商每次都有不同的說詞。寄存證信函請其履約，也置之不理。

六、違反契約條文約定爭議(4/9)

- 例3：**誰違約？**
- 契約條文明訂交屋日期，賣方逾期末交屋。
- 賣方主張，買方未依期給付款項，違約在前，經存證信函通知買方逾期末給付即依契約約定，解除契約，該契約已無效。

六、違反契約條文約定爭議(5/9)

例4：沒成交也要服務報酬(一)

- 賣方同時委託甲、乙、丙3家仲介銷售。
- 乙仲介(一般委託契約)銷售成功，簽約登記後收受服務費。
- 甲仲介(專任委託契約)雖未銷售成功，亦要求賣方支付服務費。
- 賣方須支付2次服務費

六、違反契約條文約定爭議(6/9)

例5：沒成交也要服務報酬(一)

- 賣方原婉拒，仲介稱可增加成交機會且賣方仍得自售，賣方即未詳閱契約簽專任委賣契約。
- 賣方告知仲介已賣友人，仲介寄存證信函稱雙方簽的是專任委賣契約，並以「已收受買方議價保證金」，要求收取服務費。

六、違反契約條文約定爭議(7/9)

例6：銷售價格未詳實記載於契約書

- 沒有解說合約內容即催促簽約。
- 賣方要求賣了之後實拿1000萬元，與契約書之委託銷售價記載1000萬元有差距。(賣方多了4%服務費及土地增值稅之支出，無法實拿1000萬元)

六、違反契約條文約定爭議(8/9)

例7：解除契約仍需付服務費

- 買方付了定金交仲介保管，嗣後買賣雙方簽協議書同意解約。
- 仲介先扣除2%之服務費，未全額退還買方。
- 不動產經紀業者的法律性質為居間，工作是報告訂約機會或訂約媒介，一旦促使雙方買賣成交或簽訂買賣契約，就可以請求給付服務報酬。至於後續完稅、貸款、過戶、交屋等，均屬買賣雙方履行自己對已簽訂的買賣契約義務。

六、違反契約條文約定爭議(9/9)

例8：口頭約定無文字記載

- 仲介稱可貸8成5，銀行只同意貸7成。
- 買方資金不足無法履約，主張簽約前有口頭說明，如果貸款不足，契約無效，應返還已付之款項，惟未立書面文字。
- 嗣後雖由仲介協助，找到可貸到8成5的銀行，但貸款利率較高，買方仍無法接受，仲介即寄存證信函，主張買方違約。

七、退費糾紛爭議(1/3)

- 例1：**斡旋金易出難回？(一)**
- 簽訂斡旋金契約，支付50萬元斡旋金予仲介，斡旋未成，取不回該斡旋金。
- 仲介建議保留該斡旋金，俟找到合意不動產標的物，即可持續為其提供服務。

七、退費糾紛爭議(2/3)

- 例2：**斡旋金易出難回？(二)**
- 簽訂斡旋金契約，支付50萬元斡旋金予履約保證之第三者機構。
- 買方主張，斡旋未成，應退還該斡旋金。
賣方主張買方有違約情事，應沒收該定金。

七、退費糾紛爭議(3/3)

- 例3：**服務報酬該不該收？**
- 契約書明訂買、賣雙方服務報酬各為不動產實際交易價格之1%、4%。
- 買方主張，仲介有未盡義務之情，且未向賣方收取報酬，則亦不應向買方收取。
- 仲介主張，無未盡義務之情，且因買方多方減價，係以不收取賣方4%服務報酬，始獲得賣方同意減價成交。買方自應依約給付報酬。