

預售屋契約查核，消費者購屋安心

為檢視建商對「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之遵循狀況，行政院消費者保護處(以下簡稱行政院消保處)會同內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)於112年9月至12月間辦理「112年度預售屋買賣定型化契約查核」。

行政院消保處就全國50個預售屋建案契約進行查核，每個建案均查核「房地標示及停車位規格」、「契約總價」及「驗收」等15項目，共查核750項次，計有22項次不符合規定，契約內容整體不合格率為2.9%，不合格內容則散見於13個建案中。

對於契約內容不合規定之建商，行政院消保處已請內政部地政司督導各直轄市、縣(市)政府地政局(處)依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處完竣在案，共計裁處新臺幣120萬元。

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；亦不得以「契約自由」為名，增列「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所無且不利於消費者之契約條款。

行政院消保處提醒消費者，依平均地權條例第47條之4第1項規定，除有法定情況外，簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，故購買前請斟酌本身能力及需求審慎評估，並建議於簽約前做到下列步驟，以保障自身權益：

- 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」規定相符。
- 三、倘遇契約內容不合規定之建案，應拒絕簽約，並可向主管機關檢舉。

長照契約有規範 權益保障更周全

為推行長照2.0政策，保障長照服務使用者及簽約者之契約權益，行政院消費者保護會審議通過衛生福利部研擬「居家式服務類長期照顧服務機構定型化契約應記載及不得記載事項」、「社區式服務類長期照顧服務機構定型化契約應記載及不得記載事項」及「機構住宿式服務類長期照顧服務機構定型化契約應記載及不得記載事項」等三草案(下稱本案)，後續將由衛生福利部依法公告，並輔導長照機構業者遵守規範。

長照服務依其提供方式，主要可區分為三種：(1)「居家式」：到宅提供服務。(2)「社區式」：於社區設置一定場所及設施提供服務。(3)「機構住宿式」：以受照顧者入住方式提供服務。本案係依各式長照服務分別訂定三種契約規範，規範重點如下：

- 一、明定契約審閱期間
契約及附件原則應經簽約者攜回審閱至少3日。但有立即使用長照服務之需求時，長照機構仍應給予即時或合理之審閱期間。
- 二、明定長照機構之重要資訊揭露
長照機構應將設立許可證書、投保公共意外責任險證明(居家式除外)、收費標準、服務項目、服務使用須知，與爭議處理機制等重要資訊，揭示於長照機構內明顯處所，並主動提供消費者參閱。
- 三、明定長照機構之服務項目及收費標準
- 四、明定長照機構之收退費方式
- 五、明定長照機構之費用調整
- 六、明定雙方之終止契約事由
- 七、明定遺留物品及遺體遺物之處理

行政院消費者保護處提醒消費者，與長照機構簽訂契約時，應仔細審閱契約條款，注意是否與「居家式、社區式及機構住宿式服務類長期照顧服務機構定型化契約應記載及不得記載事項」規定相符。另外，也呼籲長照機構業者，應對使用者提供良好之照顧，所提供之契約應符合「居家式、社區式及機構住宿式服務類長期照顧服務機構定型化契約應記載及不得記載事項」規定；倘有與前開規定未合，經令限期改正而屆期不改正者，主管機關得依法處罰。

資料來源：行政院消費者保護會網站