



居住糾紛

在 居住糾紛中，常見的，我想首推『購屋糾紛』吧！因此首先我們先來了解糾紛形成的原因：

1. 事前的準備不足。
 2. 缺乏比較，未經過徵信，或調查產權，就貿然下定。
 3. 未仔細審閱契約內容即簽字蓋章。
 4. 不了解稅率及貸款方式。
 5. 不清楚坪數計算方式。
 6. 對公共面積持分及公共設施項目一無所知。
 7. 交屋期限模糊不清。
 8. 未深入了解建材內容及保固期限與範圍。
 9. 對完工與交屋之認知不足。
- 根據消基會受理的購屋糾紛統計的前十大類型：廣告與契約不符，施工品質不良，經由仲介公司引致的購屋糾紛，定型化契約簽約不成請求退訂，延遲交屋，坪數不符，保固期內發生瑕疵未獲處理，地下室產權問題，建商私自變更設計，公設未完成等。可發現糾紛多源於國內房屋制度之缺弊與廣告浮誇所致。而定型化契約對購屋條件，不確實的載明。也是其中主要的因素之一。

因此在購屋時，就必須要做些防範措施：

1. 保留所有廣告海報資料—因消費者保護法規定，宣傳廣告視同契約的一部分，具法律效力。
2. 詳閱契約內容—並找一專業律師或代書代為詳讀契約。
3. 善用契約—在簽訂契約時，對主建物或附屬建物之專有部分或共有部分有所疑問，請建商解釋，並詳列在契約中，以利於日後交屋時參考。
4. 仔細核對建商所出具的建照執照。

購買預售屋常會有一大堆的糾紛出現，我們必須注意：

1. 預售屋的廣告常是誇大的。
2. 確認室內面積—公共設施比例過高之建物，徒然增加消費者購屋負擔。至於公共使用部分坪數是否過多，不能僅依建商廣告所述，最簡易的方法是在銷售現場展示的建物平面配置圖上丈量。
3. 留意土地使用分區—以免違規使用。
4. 不要一次交付過多定金—以免以後想悔約又捨不得定金被沒收。

5. 交定金前先索閱預售屋合約樣本—如銷售人員不願意出示合約，建議消費者寧可拒絕購買。

6. 儘量不要購買尚未核發建照之預售屋。

7. 翻開合約先確認：

- a. 建地位置
- b. 建築物使用用途
- c. 坪數
- d. 停車位之坪數，價格是內含或另加
- e. 土地增值稅何方負擔？何時開始負擔？
- f. 分期付款上合計總價是否正確

g. 建商有無保證銀行貸款之成數

h. 合約室內建材設備是否合乎需求

i. 本人在預售合約上簽名或蓋章或同時簽名並蓋章，均可生效

j. 有否律師見證之預售屋合約

k. 記明通訊住址和戶籍地址

8. 定型化契約仍可要求修改。

人一生購屋的機會只有 1.5 次，只有小心注意，購屋前查閱有關資料，將可能發生的糾紛降至最低，才是正確之道。 [翻]