

防預售屋建商二次施工 消保官呼籲注意契約內容

台中市消保官近期接獲某社區管委會投訴建商，指稱建商於興建大樓時將公共設施「防災中心」變更為「管委會辦公室」使用，日前經建管機關查認違反建築法令應限期拆除。管委會遂要求建商負責回復原狀，但建商卻以房屋買賣契約已明載「買方同意變更使用」為由而拒絕負責，社區管委會因此向台中市消費者服務中心提出申訴。

台中市法制局長李善植說明，建商販售預售屋前應先送建築圖說向建築主管機關申請建造執照，完工後再遞交竣工圖說等文件申請使用執照，若建商未按原核准建照圖說施工，建築完成前，建管機關應勒令停工或修改；建築完成後，不符核准圖說的建物設施可能會被認定為違建，而有回復原狀或強制拆除的問題。李善植表示，有些建商為了吸引買氣，會在銷售過程中強調有豐富公設，將有限空間違法擴大使用，並以話術包裝行銷，例如將「蓄水池」稱為「游泳池」、「防空避難室」改為「健身房」等，實務上，建商通常是取得使照後再二次施工改建，且未依法申請變更設計，這些改建後的設施即屬「違建」。

因此，建議消費者簽訂預售屋買賣契約時，應避免同意建商得違法「二次施工」或「變更用途」；辦理房屋點交驗收時，亦應要求建商提供使用執照及圖說，仔細核對內容與建物設施是否相符，避免交屋後，因違反建築法規而有被開立罰單或強制拆除的風險。

法制局消保官提醒，常見建商透過定型化契約，或與消費者個別磋商以手寫方式議定，在預售屋買賣契約中加註「承購戶同意建商變更設計圖說或以二次施工變更空間使用」等約款，這些都是建商為免除瑕疵擔保責任及損害賠償責任的手法，消費者應仔細了解契約內容。

（資料來源：好房網 111 年 10 月 3 日報導）

撥打「1950」一通就護您，迅速諮詢消費問題。

廉政檢舉專線 0800-286-586

法務部矯正署雲林監獄政風室關心您