

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

桃園市不動產開發公文
110年6月28日第0371號

桃園市政府 函

33050

桃園市桃園區經國路9號15樓之2

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號4樓

承辦人：彭瑞菊

電話：03-3322101#5359

傳真：03-3365792

電子信箱：10036156@mail.tycg.gov.tw

受文者：桃園市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年6月18日

發文字號：府地價字第1100153125號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明二

主旨：檢送「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」1份，請貴會轉知所屬會員知照，請查照。

說明：

- 一、依據內政部110年6月17日台內地字第11002633661號函辦理
- 二、檢附上開函文及附件影本1份供參。

正本：桃園市不動產代銷經紀商業同業公會、桃園市不動產開發商業同業公會

副本：本府法務局（含附件）

市長鄭文燦

本案依分層負責規定授權科(組)長、主任決行

秘書長林宗良

副秘書長柯淑惠

6/29 傳真轉知會員

秘書陳宇莉

33050 6/29

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林靜宜

聯絡電話：04-22502185

傳真：04-22502373

電子信箱：cylin@land.moi.gov.tw

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國110年6月17日

發文字號：台內地字第11002633661號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：如文（301000000A110026336600-1.pdf、301000000A110026336600-2.odt）

主旨：檢送「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」1份，
請查照。

說明：

- 一、依總統本(110)年1月27日公布修正之平均地權條例第47條之3第1項、第81條之2第5項規定，銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋買賣定型化契約等資訊，報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查，其使用之契約不符合本部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」者，按戶（棟）處6萬元以上30萬元以下罰鍰，並奉行政院核定自本年7月1日施行。
- 二、考量契約內容繁複且涉及相關法令層面較為廣泛，其條款文意均與民眾財產權益息息相關，為齊一各直轄市、縣（市）政府法令見解及檢視標準，經就部分直轄市、縣（市）政府實務查核契約情形、3次中央地方聯合稽查買賣

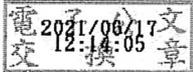


契約缺失，及本部本年5月4日及11日舉辦「預售屋銷售及定型化契約法令與實務研習會」分享之契約實務爭議態樣，整理旨揭常見錯誤態樣彙整表供參。

- 三、爾後，貴府於受理契約備查或查核過程，倘有發現契約常見錯誤樣態，請按季查填「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態填報表」（格式範例如後附，下次填表時間為本年9月30日），俾彙整更新前開常見錯誤態樣彙整表，供各直轄市、縣（市）政府處理是項業務參考。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：



預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

110 年第 1 版(110 年 6 月 15 日)

應記載事項點次	常見錯誤樣態
一、契約審閱期	<ol style="list-style-type: none"> 1.未載明攜回審閱期日、攜回審閱日數。 2.未載明攜回審閱期日，直接以定型化契約條款載明本契約已經由買方攜回審閱 5 日以上。 3.記載放棄或縮短審閱期間。
二、賣方對廣告之義務	<ol style="list-style-type: none"> 1. 約定銷售現場展示之樣品屋，僅供買方參考。 2. 約定廣告內容僅供參考，不屬契約範圍。例如：約定廣告宣傳品之房屋平面圖、模型及公共設施照片，僅供參考。 3. 約定賣方於銷售現場展示空間之建材及設備，除本契約及「建材設備說明書」載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約一部分。
三、房地標示及停車位規格	<ol style="list-style-type: none"> 1.未填建照號碼或使用分區，亦未附建照暨核准之房屋平面圖影本為證。 2.未記載土地坐落「地號」。 3.未標示停車位之「性質」。 4.未標示停車位「高度」。 5.以停車場車道入口高度取代應記載之停車位高度，例如：記載本停車場車道入口限高 2.1 米以下車輛通行。 6.未記載停車位「有無獨立權狀」。 7.停車位面積未記載「另含車道及其他必要空間面積」。 8.停車空間位於共有部分且無獨立權狀，未記載「停車位面積計算方式」。 9.停車空間位於共有部分且無獨立權狀，未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
四、房地出售面積及認定標準	<ol style="list-style-type: none"> 1.面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。 2.未記載「土地應有權利範圍」。 3.107 年 1 月 1 日後始申請建照，卻記載「屋簷」、「雨遮」面積（非都市更新案件）。 3.「主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 _ %」，變成「共有部分面積占本房屋得登記總面積比例約為_%」。
六、房地面積誤差及其價款找補	<ol style="list-style-type: none"> 1.「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款 2.直接記載「停車位面積誤差」不找補。 3.僅約定面積「不足」或「短少」部分超過 3%，買方得解除契約，與應記載事項面積「誤差」3%規定不符。 4.土地面積誤差超過 3%，買方無法解約。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	5.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3% , 買方無法解約。
七、契約總價	土地、房屋專有部分 (主建物、附屬建物)、共有部分等價款未分列。
七之一、履約擔保機制	1.未列明履約擔保機制。 2.採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格 3.無提供履約擔保證明文件 4.契約未載明履約擔保種類，僅載明由某銀行提供履約擔保。
八、付款條件	付款期程未依已完成之工程進度約定。
十一、建材設備及其廠牌、規格	1.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「為防止廠商任意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」。 2.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「因市場供應失調，賣方得採用同級品產品代替」之文字內容。 3.漏列應記載事項「賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」之規定。
十二、開工及取得使用執照期限	1.本預售屋之建築工程應在某日期之前「開工」變成「申請開工」。 2.未記載開工及取得使用執照期限。 3.完工項目僅列「主建物、附屬建物」，缺「使用執照所定必要設施」及「取得使用執照」。 4.賣方逾期限「未開工或未取得使用執照」應計算遲延利息予買方，變成「未開工或未完工」或「未取得使用執照」。 5.逾期「3 個月未開工或未取得使用執照」，視同賣方違約，變成「逾期 6 個月未取得使用執照」。 6.賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。 7.任意增加順延期間之事由，例如：人禍、鄰房糾紛、鄰損、陳情抗爭、罷工、政府審照時間、主管機關無正當理由拖延未核發使用執照、原物料漲價等。(非可歸責於賣方之事由，宜於個案爭執時，由賣方負舉證責任，不宜逕以定型化契約條款列明)
十三、驗收	1.交屋保留款「房地總價 5%」變成「房屋總價 5%」或「5 萬」。 2.未列交屋保留款。 3.交屋保留款低於房地總價 5%。 4.契約交屋保留款為房地總價 5%，惟附件之付款明細表訂明低於房地總價 5%。 5.約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。 6.分期付款明細沒有交屋保留款。 7.未列明白來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	<p>8.瓦斯管內管與外管費用負擔，以預售屋「基地範圍」區分，變成「建築物範圍」。</p> <p>9.未經買賣雙方協議，以定型化契約條款直接規定瓦斯「外管」費用由買方負擔。</p> <p>10.約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。</p> <p>11.買方有權於「自備款」部分保留房地總價 5%作為交屋保留款，變成於「貸款」部分約定交屋保留款。</p>
十五、通知交屋期限	<p>1.賣方應於領得使用執照「6 個月內」通知買方進行交屋，未記載該「6 個月內」之期限。</p> <p>2.約定「除房屋有重大明顯瑕疵不能居住使用」情形外，買方不得拒絕接受、遲延接受或履行付款交屋義務。</p> <p>3.買方同意於「通知之交屋日起 30 日後」，不論已否遷入，應負本戶水電費、瓦斯基本費，變成「通知之交屋日起」或「交屋日起」。</p> <p>4.賣方之遲延利息每日「萬分之五」降低為「萬分之二」；計算基礎「已繳房地價款」變成「已繳房屋價款」</p> <p>5.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。</p> <p>6.賣方應於「領得使用執照 6 個月內」通知買方進行交屋，變成「取得買方貸款後 30 日內」。</p>
十七、保固期限及範圍	<p>1.保固期限起算點為「買方完成交屋日起」，變成「通知交屋日起」或「使用執照核准日起」。</p> <p>2.「主要結構」與應記載事項「結構」規定不符，且有減少例示項目情形，例如：約定主要結構（主要柱、樑、樓板結構）負責保固 15 年。</p> <p>3.「不可歸責於賣方之事由.....不在保固責任範圍」與應記載事項「除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力」之概念不符。</p> <p>4.約定房屋之「主要結構」「其瑕疵影響結構安全」部分，自完成交屋日起保固 15 年（限縮業者保固責任）。</p>
二十四、違約之處罰	<p>1.約定買方「違反本約及附件之其他約定事項」，賣方得請求房地總價 15%之違約金（違約事項過於寬廣且不確定）。</p> <p>2.約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約。</p> <p>3.賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」。</p>

註：本表所列常見錯誤樣態，僅供參考，契約是否違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，仍應視具體個案實際約定情形認定。