

## 預售屋買賣定型化契約錯誤態樣

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p><b>一、契約審閱期</b>            本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。            買方簽章：            賣方簽章：</p>	<p>1. 載「攜回審閱期日」。            2. 期間不足 5 日。</p>	<p>1. 未載明攜回日、審閱日數。            2. 直接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。            4. 未記載審閱期間相關規定。            5. 攜回審閱期日與簽約日或簽約金繳付期日間不足 5 日。(例如：110 年 2 月 1 日攜回審閱，110 年 2 月 3 日簽約或繳付簽約金)</p>
<p><b>二、賣方對廣告之義務</b>            賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。</p>		<p>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。</p>
<p><b>三、房地標示及停車位規格</b>  <b>(一)土地坐落：</b>            __縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。  <b>(二)房屋坐落：</b>            同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。  <b>(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格：</b>            1. 買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面<input type="checkbox"/>地下第__層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。            2. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。            3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停</p>	<p>1. 未記載「停車位性質」。            2. 未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。            3. 未記載「另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)」。            4. 未記載「停車位高度」。</p>	<p>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」、「面積」。            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「停車空間面積計算方式」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」</p>

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p>車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>		
<p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未記載土地「應有權利範圍」及「計算方式」。</li> <li>2. 未記載「面積誤差互為找補」之規定。</li> <li>3. 將「土地持分面積」誤載為「建案全部土地面積」。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。</li> <li>2. 未記載土地應有權利範圍及其計算方式。</li> <li>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)。</li> <li>4. 「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__%」。</li> <li>5. 未記載「專有部分面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「主建物面積占本房屋登記總面積比例」。</li> </ol>
<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。</p> <p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；專有部分總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>		
<p>六、房地面積誤差及其價款找補</p> <p>(一)房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。</p> <p>(二)依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未記載「房屋登記總面積誤差」找補規定。</li> <li>2. 將面積「誤差」找補，限縮於面積「不足」找補。</li> <li>3. 面積誤差須有「不能達契約預定目的」之情形，消費者始得要求找補或</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款</li> <li>2. 直接記載「停車位面積誤差」不找補。</li> <li>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。</li> <li>4. 土地面積誤差超過 3%，買方無法解約。</li> </ol>

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p>面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。</p> <p>(三)前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。</p>	<p>解除契約。</p> <p>4. 增列「車格面積」長、寬、高誤差容許值規定。</p> <p>5. 「車格面積誤差」不找補。</p>	<p>5. 主建物或房屋登記總面積誤差超過 3%，買方無法解約。</p> <p>6. 記載「買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補」。</p> <p>7. 未記載「房屋登記總面積誤差」找補規定。</p> <p>8. 約定土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過 3%，「不能達契約預定之目的」，買方得解除契約（增加買方解除契約之限制）。</p> <p>9. 約定車格面積長、寬、高誤差容許值。</p> <p>個案：依應記載事項第 6 點(二)規定，房地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補 2%。故勿任意增列房地面積誤差不找補之情形，例如：土地面積若因重測後發生誤差不找補。</p>
<p>七、契約總價</p> <p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。</p> <p>2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<p>1. 未分別填列「土地價款」、「專有部分價款」、「主建物價款」、「附屬建物價款」及「共有部分價款」。</p> <p>2. 記載「建商得調整房屋及土地之售價比例，買方須無條件配合」之規定，間接影響找補金額，有侵害消費者權益之虞。</p>	<p>1. 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。</p> <p>2. 約定若日後因政府或會計師評定須調整房屋及土地售價比例，買方同意無條件配合。</p>
<p>七之一 履約擔保機制</p> <p><input type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定</p>		<p>1. 未列明履約擔保機制。</p> <p>2. 採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格</p> <p>3. 無提供履約擔保證明文件</p> <p>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。</p> <p>5. 採用應記載事項所列 5 種履約擔保機制以外之擔保方式。</p>
<p>八、付款條件</p> <p>付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。</p> <p>如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。</p>		<p>付款期程未依已完成之工程進度約定。</p>
<p>九、逾期付款之處理方式</p>		

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p>買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。</p> <p>如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。</p>		
<p>十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬</p> <p>(一)地下層停車位 本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺(__坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。</p> <p>(二)法定空地 本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。</p> <p>(三)屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。</p> <p>(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。</p>		
<p>十一、建材設備及其廠牌、規格</p> <p>(一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，<b>不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代</b>，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。</p> <p>(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三)前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(四)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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 將「廠商故意抬價壟斷」列為「不可歸責於賣方之事由，致無法供應建材設備」之原因。(「無法供應」應為客觀不能之狀態，「壟斷抬價」並非無法供應之原因)</li> <li>2. 特約約定「建商得自行更換同級品施作，無須消費者同意」，違反應記載事項規定。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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」。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4. 「不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物」之記載不完全。</li> <li>5. 「前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定3應記載事項點次常見錯誤樣態之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康之</li> </ol>

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
		<p>損害者，仍應依法負責。」文字記載不正確。</p> <p>6. 契約約定或附件建材設備表之特約事項載明「賣方得視市場供需，及建物細部設計情況，自行選購同級品施作」。</p> <p>7. 建材設備表未載明建材設備之規格或廠牌。</p>
<p>十二、開工及取得使用執照期限</p> <p>(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <p>1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。</p> <p>2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。</p> <p>(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<p>1. 未明確記載「開工日期」。</p> <p>2. 遲延利息「計算基礎錯誤」(例：已繳「房屋價款」萬分之5)。</p> <p>3. 未記載「未開工」或「未取得使用執照」為遲延要件。</p> <p>4. 增列應記載事項所無之順延工期事由(例如：鄰房糾紛、變更設計)。</p>	<p>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」。</p> <p>2. 未記載開工及取得使用執照期日。</p> <p>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」。</p> <p>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」。</p> <p>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」。</p> <p>6. 賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。</p> <p>7. 任意增加順延期間之事由，例如：政府機關查察、人禍、鄰房糾紛、鄰損、陳情抗爭、罷工、變更設計、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、嚴重特殊傳染性肺炎疫情等。(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)</p> <p>8. 遲延利息計算基礎錯誤(例如：已繳「房地」價款萬分之五，變成已繳「房屋」價款萬分之五)。</p> <p>9. 記載「並以向建築主管機關掛件申請使用執照日為完工日」，與應記載事項「取得使用執照」規定不符。</p> <p>個案：預售屋建案於申報備查時如已開工，應於契約「開工及取得使用執照期限」條文中載明已開工日期。</p>
<p>應記載/無、契約範本/有</p> <p>(第十二條) 建築設計變更之處理</p> <p>一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓</p>		

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p>為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。</p> <p>二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。</p> <p>三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起__日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。</p>		
<p>十三、驗收</p> <p>賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。</p> <p>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交屋保留款數額不足「房地總價 5%」。</li> <li>2. 限制消費者驗屋次數。</li> <li>3. 增列「視為驗收完成且無瑕疵」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 交屋保留款「房地總價 5%」變成「房屋總價 5%」或「5 萬」。</li> <li>2. 未列交屋保留款。</li> <li>3. 交屋保留款低於房地總價 5% (包含尾數無條件捨去致不足 5%)。</li> <li>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%。</li> <li>5. 約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。</li> <li>6. 分期付款明細沒有交屋保留款。</li> <li>7. 未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。</li> <li>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」。</li> <li>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。</li> <li>10. 約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。</li> <li>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。</li> <li>12. 以個別磋商條款降低交屋保留款數額。</li> <li>13. 未記載「第 1 項接通自來水、電力之管線費及其相關費用 (例如安裝配置設計費、施工</li> </ol>

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
		<p>費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。」。</p> <p>14. 付款明細表內「交屋款」或「交屋保留款」欄位變成「取得使用執照」。</p> <p>15. 約定驗收時，如有瑕疵或其他未盡事宜，買方應「一次」詳細載明於驗收單。</p> <p>16. 約定買方於通知驗屋期限內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵。</p> <p>個案： 交屋保留款務必留足額之房地總價 5%。 驗收時，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，以明確賣方修繕義務，由賣方限期完成修繕。 除地方政府另有自治條例規定外，約定以提供臨時水、電要求消費者配合驗收，不符應記載事項「接通自來水、電力」之驗收前提要件。 約定「倘買方未於通知之時間內前來驗屋，且未經賣方同意改期者，賣方得依其排定時間，通知買方辦理交屋，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續」。(不利消費者)</p>
<p>十四、房地所有權移轉登記期限</p> <p>(一)土地所有權移轉登記 土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p> <p>(二)房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。</p> <p>(三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。</p> <p>(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：</p> <p>1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。</p> <p>2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。</p> <p>3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p>	<p>1. 買方怠於履行協力義務，遲延利息「計算基礎」錯誤。</p> <p>2. 買方怠於履行協力義務，連結「違約處理條款」，擴大賣方解除契約之事由。</p>	<p>1. 未記載「使用執照核發後 4 個月」辦理房地所有權移轉相關規定。</p> <p>2. 不當延長房地所有權移轉登記期限(例如：將使用執照核發後 4 個月，延長為 9 個月)。</p> <p>3. 完成驗屋修繕前要求開立「交屋保留款本票」。</p> <p>4. 買方違反協力義務未記載已繳房地價款萬分之二遲延利息之規定，卻記載依違約處罰規定處理，增加消費者負擔。</p> <p>5. 土地、房屋出賣人不同，分別訂約，遲延利息未分別以「已繳土地總價萬分之二」及「已繳房屋總價萬分之二」計算。</p> <p>6. 不當擴大因買方之延誤或不協辦應負損害賠償之範圍。</p> <p>7. 約定買方怠於履行協力義務，依違約之處罰規定辦理(擴大賣方解除契約及沒收違約金之事由)。</p> <p>個案： 買方怠於配合提供辦理土地、</p>

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p>(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。</p>		<p>房屋所有權移轉登記所需文件，應記載事項第 14 點（五）已有加計遲延利息及增加之稅費或罰鍰之規定，勿任意擴大違約之處罰項目。（買方如仍消極不願配合辦理，賣方於必要時可循催告後解約方式處理）</p>
<p>十五、通知交屋期限</p> <p>(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。</li> <li>買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。</li> <li>賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。</li> </ol> <p>(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</p> <p>(三)買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。</p> <p>(四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>混淆「交屋前修繕」與「交屋後保固」責任。</li> <li>增列「房屋有重大瑕疵」消費者始得拒絕交屋，有強迫消費者接受瑕疵房屋之虞。</li> <li>增列「視為交屋完成」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。</li> <li>混淆「通知交屋」與「交屋」之概念。</li> <li>增列「消費者不得以變更部分未完成而拒絕交屋或提出其他延遲交付賠償要求」之規定，與交屋之基本概念相違背。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>約定除「因結構之重大瑕疵達無法使用程度」或「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。</li> <li>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」。</li> <li>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」</li> <li>增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。</li> <li>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」。</li> <li>應記載事項點次 常見錯誤樣態</li> <li>不當延長通知交屋期限（例如：將領得使用執照 6 個月，延長為 9 個月）。</li> <li>未記載遲延利息之規定。</li> <li>買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，逕予增列「逾期視為交屋完成」或「逾期視同自動交屋完成」，或漏列「但可歸責於賣方時，不在此限。」文字。</li> <li>賣方應交付之文件記載不完全（即第 2 款所列文件，例如：土地及建物所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊等）。</li> <li>約定賣方未如期通知買方交屋，經依規定計算遲延利息予買方後，買方不得再對賣方主張任何權利。</li> <li>約定「買方如有未繳清之款項</li> </ol>



預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
		<p>(含滯納金或延遲利息)，賣方不受應於領得使照 6 個月內通知交屋之限制」(將交屋時買方應履行繳清款項之義務，提前至通知交屋前，不當免除賣方通知交屋期限之義務)。</p> <p>13. 約定買方不得以變更部分未完成而拒絕交屋或提出其他延遲交付賠償要求。</p> <p>個案： 約定「如於通知之交屋日 30 日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起前開費用均由買方負擔」，與應記載事項第 15 點(四)規定未合。</p> <p>依應記載事項第 15 點(一)1 規定，交屋時賣方應付清者為因「遲延完工」所應付之遲延利息，非「遲延交屋」之遲延利息。</p>
<p>十六、共有部分之點交</p> <p>(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。</p> <p>(二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。</p>		
<p>十七、保固期限及範圍</p> <p>(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分……等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚……等)負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。</p> <p>(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>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」。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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)。</li> </ol>

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
		<p>5. 未記載「賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡與買方作為憑證」。</p> <p>6. 未記載「前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利」。</p> <p>個案：應記載事項第 17 點所列結構、固定建材及設備之例示項目，請完整記載。  <b>約定防水保固年限時，請輔導業者以「未涉及結構之防水保固 X 年」方式填載。</b></p>
<p>十八、貸款約定</p> <p>(一)第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。</p> <p>(二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：</p> <p>1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：</p> <p>(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。</p> <p>(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。</p> <p>(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。</p> <p>2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。</p> <p>3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。</p> <p>(三)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。</p>		<p>以定型化契約剝奪賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，買方可以原承諾貸款相同年限及條件分期清償之權利（不可歸責於雙方或可歸責於賣方時）。</p>
<p>十九、貸款撥付</p> <p>本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。</p>		
<p>二十、房地讓與或轉售條件</p> <p>(一)買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公</p>		

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p>告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。</p> <p>(二)符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。</p> <p>(三)前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。</p>		
<p>第二十一條 地價稅、房屋稅之分擔比例</p> <p>一、地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。</p> <p>二、房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。</p>		<p>地價稅及房屋稅之分擔比例計算點，以賣方通知書所載之「交屋日」為準，變成以「過戶日」為準。</p>
<p>二十二、稅費負擔之約定</p> <p>(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。</p> <p>(二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。</p> <p>(三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。</p> <p>(四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。</p>		
<p>二十三、賣方之瑕疵擔保責任</p> <p>(一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。</p> <p>(二)有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。</p>		
<p>應記載/無、契約範本/有</p> <p>(第二十四條)不可抗力因素之處理</p> <p>如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。</p>		
<p>二十四、違約之處罰</p>	<p>1. 違約金「計算基礎</p>	<p>1. 約定買方「違反本約及附件之</p>

預售屋應記載/不得記載事項	消保 111 公告錯誤態樣	內政部 112.5 公告錯誤態樣
<p>(一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。</p> <p>(二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。</p> <p>(三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>(四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>(五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>錯誤」。</p> <p>2. 未記載「違約金百分比」。</p> <p>3. 擴大建商解約事由。</p> <p>4. 降低建商瑕疵擔保責任。</p> <p>5. 記載「變更設計回復原狀之費用由消費者負擔」，與應記載事項解除契約「不得另行請求損害賠償」不符。</p>	<p>其他約定事項」，賣方得請求房地總價處罰 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> <p>4. 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」，僅記載解除契約規定，未記載違約金之規定。</p> <p>5. 土地、房屋出賣人不同，分別訂約，違約金未分別以「土地總價百分之十五」及「房屋總價百分之十五」計算。</p> <p>6. 不當「限縮」買方得解除契約之原因（例如：未將賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」列為賣方違約之情形）。</p> <p>7. 不當「擴大」賣方得解除契約之原因（例如：買方違反本契約任一約定，賣方得不經催告，逕行解除合約）。</p> <p>8. 未記載違約金百分比。</p> <p>9. 約定產權如有設定他項權利等情事之一，賣方應於交屋日後 5 個工作天內負責排除、塗銷之（與應記載事項規定應於交屋日或其他約定之期日前排除、塗銷之概念不符）。</p> <p>10. 約定契約成立後，房地所有權移轉登記前，若有一方違約應負擔雙方地政士費、規費、稅金及仲介費。</p>
<p>二十四之一、個人資料之蒐集、處理及利用</p> <p>賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。</p> <p>賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。</p>		
不得記載事項	記載「銷售現場之模型僅供參考之用」。	
建材設備		

## 貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

一、不得約定廣告僅供參考。

二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。

四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。

五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。

六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格