

轉知 113 年度除預售屋買賣定型化契約查核違規態樣分析表外，內政部整理部分疑似違規、未臻明確事項，因屬個案而未納入前開主要違規態樣，或屬概念釐清事項如下，請貴會會員於撰寫或簽訂契約時參考：

一、 房地標示及停車位規格

「停車空間面積占共有部分總面積之比例」係指買方購買停車位之停車空間占共有部分總面積之比例。【概念釐清】

二、 房地出售面積及認定標準

「主建物面積占本房屋登記總面積比例」有明顯計算錯誤，請留意改正，避免糾紛(比例異於常理，且自契約所載本房屋面積、主建物面積可資判斷屬計算錯誤)。

三、 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

共有部分權利範圍約定以專有部分面積與專有部分總面積之比例計算。但計算結果不等於契約所載之共有部分權利範圍，如業者係以其他計算方式分配，應具體明確載明其計算方式及其計算所需相關資訊。

四、 契約總價：

將停車位價款包含於房屋總價款內，與應記載事項第 7 點契約總價之記載方式不同，且恐造成實價登錄申報錯誤，請留意改正。

五、 履約擔保機制

提供擔保者，僅得擔保 1 個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。

六、 建材設備及其廠牌、規格

1. 建材設備表所列建材設備避免使用「高級」等可能造成雙方認知差異之字眼，請載明其廠牌、規格；所載廠牌、規格之後如有「等」字(如 A、B「等」廠牌)，應刪除。

2. 特約事項約定「建材設備之型號、廠牌、規格、尺寸、顏色、材質、未註明之建材均由本公司指定」，該文意恐造成即便建材設備表已有約定廠牌、規格、型號、尺寸者，亦得以此特約事項由業者指定，有架空建材設備表之嫌。

七、 開工及取得使用執照期限

應記載事項所稱「開工日期」，係指建築法第 54 條規定建築業者應於領得建造執照後之開工日期。參照營建署（現國土管理署）早期相關解釋，如僅呈送開工報告而尚無其他實際工作者，不得視為開工。【概念釐清】

八、 驗收：

1. 約定房屋驗收如委託第三方驗屋，需備有相關證照之專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕處理該人員所提出無法源規範之建議性改善項目，有不利消費者及限制消費者驗收權利之虞，請刪除。
2. 於本約或附表列驗收標準，將部分瑕疵視為合格，或限制瑕疵須達某程度才修補，有限縮應記載事項第 13 點第 2 項買方驗收之權利及第 15 點(一)2. 有關賣方應於交屋前完成房屋瑕疵或未盡事宜修繕義務之虞，請刪除。
3. 賣方於通知驗收前依約完成事項部分，自來水、電力應為「接通」狀態，僅天然瓦斯為達成瓦斯配管之「可接通」狀態。【概念釐清】
4. 應記載事項規定驗收前應完成契約、廣告圖說所示之設施，並無區分專有或共有部分。逕於定型化契約約定應完成之設施不包含公設，有限縮應記載事項第 13 點買方應於完成契約、廣告圖說所示之設施範圍及第 15 點(一)2. 有關賣方應於交屋前完成房屋瑕疵或未盡事宜修繕之義務。【概念釐清】

九、 房地所有權移轉登記期限：

1. 約定買方若不需辦理金融機構貸款或部分金額不貸款，應於賣方通知辦理產權移轉用印時，繳納金融機構貸款之全額，同時開立未繳金額同額之本票予賣方，請輔導刪除。【概念釐清：依第 19 點規定，貸款金額繳付之時間點係於產權移轉登記後。故不辦貸款者，買方得於辦理產權移轉用印時開立相當於貸款金額本票，俟完成產權移轉後，再將該相當於貸款之金額撥付與賣方】
2. 誤將貸款撥付、利息負擔等列為房地所有權移轉登記「前」應履行之事項（如約定買方已完成履行貸款撥付、利息負擔等貸款約定事項時，辦理房地所有權移轉登記），與應記載事項第 19 條等規定意旨不符。

十、 通知交屋期限：

驗收前應完成契約、廣告圖說所示之設施，既無區分專有或共有部分，故如有約定不得以公設未完成拒絕交屋，應請刪除(有限縮應記載事項第 13 點買方應於完成契約、廣告圖說所示之設施範圍及第 15 點(一)2. 有關賣方應於交屋前

完成房屋瑕疵或未盡事宜修繕之義務)。

十一、保固期限及範圍：

1. 約定防水保固年限時，請業者以「未涉及結構之防水保固 X 年」方式填載。如業者將保固項目以列舉方式記載，且列舉內容涉及結構文字者，請於本約或建材設備表載明所採取之防水工法、方式，以避免與結構保固產生混淆。
2. 應記載事項對於保固期限及範圍並無區分專有及共有部分，故公共設施結構、固定建材及設備之保固起算點、年限仍應依應記載事項第 17 點規定辦理【如以完成點交予管委會之日起算，結構保固 15 年、固定建材設備保固 1 年，尚可寬列；惟以取得使用執照時間點起算(早於買方完成交屋日)恐不利於消費者，且與應記載事項第 17 點規定意旨未合】。
3. 應記載事項規定保固之義務與責任為賣方，原則上不得於定型化契約約定逕將該義務與責任移轉由第三人承受(除非承受者為合建者之一)。

十二、貸款約定

1. 磋商約定央行及各金融機構不定期更新之不動產抵押貸款相關措施，屬可歸責於買方事由，應無條件於賣方通知期限內一次給付貸款差額，該磋商內容相較於應記載事項第 18 點不利於買方，仍屬違反該應記載事項情形。
2. 付款明細表加註「貸款不足額部分，買方同意依賣方通知日期，以匯款或即期支票一次補足」，與應記載事項第 18 點(二)規定不符。
3. 契約附件同時要求買方簽屬代辦貸款委託書、自洽貸款協議書，究採用何者？恐造成應記載事項第 18 點(二)適用紛爭。

十三、貸款撥付

1. 約定「買方同意於房地過戶手續完成後，不再以任何藉口(如工程瑕疵、工程未完成或其他事項未完成)，阻止銀行撥付貸款」，恐與應記載事項第 19 點規定不符。(重大瑕疵，例如：輻射鋼筋、海砂等應可擋撥)
2. 分期付款表標註「銀行貸款」應於領取使用執照後幾天及驗屋完成後撥款於賣方，恐造成支付貸款之時間點與應記載事項第 19 點規定相悖之虞。
3. 「驗收」與「房屋所有權移轉」先後順序並無絕對，約定驗屋遲延，應撥付貸款，恐與應記載事項第 19 點有關貸款於產權移轉登記完竣並由金融機構設

定抵押權後撥付之意旨不符。

十四、 房地讓與或轉售條件：

1. 約定「買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人等情形」，應注意勿藉此方式違反紅單限制轉售、契約限制讓與或轉售之規定，及違反應記載事項第 20 點(一)規定之虞。
2. 約定契約經讓與或轉售後，若有可歸責受讓人之事由，而無法履約約定，亦應由買方(第一手買方)負擔賠償責任，請刪除。(權利義務關係跳脫契約相對性原則)
3. 約定因讓與或轉售所產生之稅負、政府規費等相關費用，由買方自行負擔，請刪除。(讓與或轉售應屬契約地位承擔，相關費用應由讓與人和受讓人自行約定)

十五、 當事人及其基本資料

土地出賣人僅載明姓名，無統編、地址、電話等資訊，與應記載事項第 25 點(二)規定不符。