預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

發文機關：內政部

發文字號：內政部 90.09.03. (90) 台內中地字第9083626號

發文日期：民國90年9月3日

主旨：公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」。

依據：一 消費者保護法第十七條規定。

二、行政院消費者保護委員會第八十次委員會議結論。

三、本部九十年第九次部務會報決定。

公告事項：一 附「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」。

二、本應記載及不得記載事項係依據消費者保護法第十七條規定訂定，並自公告後六個月生效，各界有關機關團體或報社媒體欲翻印本應記載及不得記載事項供各界索閱或刊載，請徵得本部同意後辦理，並請遵守下列原則：

(一) 翻印本應記載及不得記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部九十年九月三日台 (九十)

內中地字第九〇八三六二六號公告」，並不得修改內容。

(二) 本應記載及不得記載事項於提供各界索閱時，僅得收取印刷、郵寄等必要之工本費。

(三) 本應記載及不得記載事項翻印完成後，請報本部備查。

附件：預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

一、賣方對廣告之義務

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。

二、房地標示及停車位規格

(一) 土地坐落：

____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) 。(二) 房屋坐落：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) 。

(三) 車位部分：

法定停車位

1. 買方購買之停車位屬自行增設停車位 為地上 (面、下) 第

獎勵增設停車位

____層平面式停車位、機械式停車位總停車位____個，該停車位有獨立權狀、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 (可停放長____公尺，寬____公尺，高____公尺之車輛) ，另含車道及其他必要空間，面積共計____平方公尺 (____坪) 。平面式停車位其誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分，視為符合規格；但機械式停車位其誤差在百分之一以下且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格 (建造執照核

准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

2. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應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。

三、房地出售面積及認定標準

(一) 房屋產權登記面積：

本房屋面積共計_____平方公尺 (____坪)，包含：

1. 主建物面積計_____平方公尺 (____坪)。
2. 附屬建物面積 (即竣工圖上之陽臺、平臺、雨遮及屋簷等) 計_____平方公尺 (____坪)。
3. 共同使用部分面積計_____平方公尺 (____坪)。

(二) 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____，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積_____平方公尺 (____坪) 與區分所有全部主建物總面積_____平方公尺 (____坪) 比例持分 (註：或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

四、共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算

- (一) 共同使用部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室 (未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼室_____及依法令應列入共同使用部分之項目 (_____)。本「_____」共同使用部分總面積計_____平方公尺 (____坪)。

- (二) 前款共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算 (註：或以其他明確之計算方式列明)。本「_____」主建物總面積計_____平方公尺 (____坪)。

五、房屋面積誤差及其價款找補

- (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，致無法辦理產權登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第四十四條第三項之規定計算。
- (二) 面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者 (含百分之一) 買賣雙方互不找補；惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補；其超過部分，如超過百分之一以上者，買方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限 (即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，係以土地與房屋價款之總數 (車位如另行計價時，則不含車位價款) 除以房屋面積所計算之平均單價，無息於交屋時一次結清。
- (三) 面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約。

六、房地總價

本契約房地總價 (含車位價款__佰__拾__萬__仟元整) 合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

- (一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。
- (二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

七、付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度所定之付款明細表之規定繳款，如賣方未依已完成之工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、逾期付款之處理方式

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五單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，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。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

九、地下層共同使用部分權屬

- (一) 本契約房屋地下室共____層，總面積_____平方公尺（____坪），除第四條所列地下層共同使用部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承購戶。
- (二) 未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含法定停車位之應有部分（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

一〇 屋頂使用權屬

- (一) 共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂避難平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用；至於非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺，其依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。
- (二) 前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- (三) 有關非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

一一、法定空地之使用方式

- (一) 法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。
- (二) 前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- (三) 有關法定空地之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

一二、主要建材及其廠牌、規格

- (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，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，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。

- (二) 賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
 - (三) 前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
 - (四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約處罰之規定處理。
- 一三 開工及取得使用執照期限
- (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：
 - 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。
 - 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。
 - (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。

一四、驗收

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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

一五、房地產權移轉登記期限

- (一) 土地產權登記
土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。
- (二) 房屋產權登記
房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。
- (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。
- (四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產權移轉登記：
 - 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。
 - 2. 提出辦理產權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。
 - 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。
- (五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之土地登記專業代理人辦理之，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代理人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五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。

一六、通知交屋期限

- (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項義務：
 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 2. 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。
 3. 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。
 4. 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。
- (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、住戶規約草約、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。
- (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。
- (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。
- (五) 賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會或管理負責人產生後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共同使用部分管理費。
- (六) 賣方於完成管理委員會或管理負責人產生後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金及公共設施之驗收後（或未專戶儲存者應提列新臺幣_____元）併同移交之。

一七、保固期限及範圍

- (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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．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。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

一八、貸款約定

- (一) 第六條房地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關之貸款給付，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關，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，並由承貸金融機關同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各目處理：
 1. 不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七十者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七十以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不

足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。

2. 可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並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。

3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起____天內一次或經賣方同意之分期給付。

(三) 有關金融機關核撥貸款後之利息，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。

一九、貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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關終止撥付前條貸款予賣方。

二〇 地價稅、房屋稅之分擔比例

(一) 地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，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。

(二) 房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二一、稅費負擔之約定

(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，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二) 產權登記規費、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。

(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。

(四) 應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

二二、產權糾紛之處理

(一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

(二) 解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

二三、賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

(一) 賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。(二) 解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

二四、違約之處罰

- (一) 賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「產權糾紛之處理」、「賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，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。
- (二) 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。
- (三) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。貳 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、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。六 不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。