正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市西區玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年2月22日
發文字號：府地價字第1105305775號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送有關「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」刪除共有部分停車位應敘明土地權利範圍之執行事宜1案函，請查照。

說明：依據內政部110年2月20日台內地字第1100260804號函辦理。

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

收文 字號 026
日期 110年2月24日

內政部　函

機關地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：葉秋容
聯絡電話：04-22502127
傳真：04-22502372
電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：嘉義市政府

發文日期：中華民國110年2月20日
發文字號：台內地字第1100260804號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」刪除共有部分停車位應敘明土地權利範圍之執行事宜1案，請查照。

說明：

一、按民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」就區分所有人持有基地之應有部分，明定依區分所有人專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，並不包含因購買約定專用而取得之「專用權」面積部分（法務部107年8月30日法律字第10703512720號、108年5月15日法律字第10803504820號、108年11月5日法律字第10803514500號函參照）。由於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中之停車位，係指位於共有部分設定專用使用權予預售屋承購戶，依上開民法規定，購買共有部分之停車位不得主張再行分配土地權利

範圍。為使預售屋買賣定型化契約與民法有一致之規範，以避免消費糾紛，爰本部於109年12月25日公告修正旨揭規定，並自110年1月1日施行。

二、承上，同一建案部分預售屋已於110年1月1日前依修正施行前之舊版預售屋買賣契約簽約者，考量契約安定性，採不溯及既往方式處理；其於110年1月1日以後買賣者，應依新版預售屋買賣契約簽約，惟基於基地分配計算基礎之一致性，個案情形仍得依前開應記載及不得記載事項第4點第1款規定，並參酌前述法務部函釋「公平合理約定」意旨，以其他明確計算方式列明，以避免衍生消費爭議。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、本部地政司(土地登記科)