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：嘉義市東區中山路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111年9月7日
發文字號：府地價字第1115331212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「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」（111年9月更新版）1份，請查照並轉知貴會會員。

說明：依據內政部111年9月6日台內地字第1110265607號函辦理。

正本：嘉義市不動產仲介經紀商業同業公會、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

收文 字號 190
收文 日期 111年9月14日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

111 年 9 月更新版

應記載事項點次	常見錯誤樣態
一、契約審閱期	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。 **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)**
二、賣方對廣告之義務	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	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	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**及其計算方式**。 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__%」。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	4.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」。
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	**未記載「共有部分總面積」、「專有部分總面積」。**
六、房地面積誤差及其價款找補	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。 5.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3%，買方無法解約。 **6.記載「買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補」。**
七、契約總價	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。 **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。**
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。 **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。**
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。 **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、電弧爐煉鋼爐碴（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物」之記載不完全。** **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之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康之損害者，仍應依法負責。」文字記載不正確。**
十二、開工及取	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」。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
得使用執照期限	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：**政府機關查察、**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、**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) **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)。** **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。**
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.未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。 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」。 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。 10 約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。 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。 **12.以個別磋商條款降低交屋保留款數額。** **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、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣**

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	方負擔。」。 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」。 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。
十四、房地所有權移轉登記期限	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。 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）。 3.完成驗屋修繕前要求開立「交屋保留款本票」。 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。 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。 6.不當擴大因買方之延誤或不協辦應負損害賠償之範圍。
十五、通知交屋期限	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。 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。 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」。 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」 5.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。 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」。 7.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）。 8.未記載遲延利息之規定。 9.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。 10.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）。 11.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。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
十七、保固期限及範圍	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」。 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。 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。 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）。 **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」。** **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」。**
十八、貸款約定	**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）。**
二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例	**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。**
二十四、違約之處罰	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）。 2.約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約。 3.賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」。 **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。** **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。** **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）。** **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）。**

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。