

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限： 20210623

高雄市政府地政局 函

80146
高雄市前金區中華四路349號3樓

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號7樓
承辦單位：地籍科
承辦人：陳亭瑋
電話：07-3368333分機2597
傳真：07-3314892
電子信箱：c0621@kcg.gov.tw

受文者：高雄市不動產代銷經紀商業同業公會

發文日期：中華民國110年6月21日

發文字號：高市地政籍字第11032219100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表乙份。

主旨：有關預售屋備查新制施行在即，重申銷售預售屋者之業務責任規範乙案，惠請轉知所屬會員並加強宣導，請查照。

說明：

- 一、依據平均地權條例第47條之3、第81條之2規定辦理。
- 二、按「銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。」、「有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。」、「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」分為110年7月1日修正施行之平均地權條例第47條之3第1項及第81條之2第3、5項所明定，是以，起造人或建築業自110年7月1日起開始銷售預售屋者，須於銷售前向基地所在之直轄市、縣（市）主管機關申報預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約備查；至銷售行為，依據

「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」第7條規定，係指刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約等情形，併予敘明。

- 三、為免違規受罰，惠請貴公會向會員加強宣導，110年7月1日起開始銷售之預售屋於銷售前務必完成資訊及買賣定型化契約申報備查義務，並使用符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約，隨函檢附內政部「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」供參，如需下載，請至內政部地政司-實價登錄2.0-文書表件及常見問答（網址<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141?mcid=4256&qitem=1>）查詢。
- 四、如有任何疑問，請電07-3368333轉分機2597、3504、2139、2627，我們同仁將會再詳細說明。

正本：高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、高雄市不動產代銷經紀商業同業公會、高雄市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會
副本：本局地籍科

局長 陳冠福

預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

110 年第 1 版(110 年 6 月 15 日)

應記載事項點次	常見錯誤樣態
一、契約審閱期	<ol style="list-style-type: none"> 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。
二、賣方對廣告之義務	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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」。 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	<ol style="list-style-type: none"> 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」。 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_ %」。
六、房地面積誤差及其價款找補	<ol style="list-style-type: none"> 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。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	5.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3%，買方無法解約。
七、契約總價	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。
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。
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。
十二、開工及取得使用執照期限	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」。 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：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）
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。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	<p>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」。</p> <p>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。</p> <p>10.約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。</p> <p>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。</p>
十五、通知交屋期限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、瓦基本費，變成「通知之交屋日起」或「交屋日起」。</p> <p>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」</p> <p>5.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。</p> <p>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」。</p>
十七、保固期限及範圍	<p>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」。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p>
二十四、違約之處罰	<p>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）。</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>

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。

