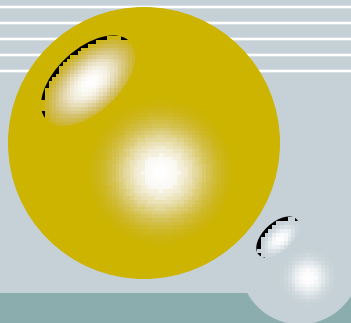




製作定型化契約常見錯誤態樣 ——以預售屋與成屋銷售為例



簡報人：黃品婷 科員
中華民國109年9月25日

大綱

2

✦108年內政部修正重點

✦錯誤態樣-預售屋

✦錯誤態樣-成屋

✦結語

✦不動產交易安全及其他宣導事項

108年內政部修正重點

3

108年內政部修正重點

(預售屋及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項)

4

預售屋(108.11.01生效)

1. 附屬建物面積-107.01.01以後申請建造執照者，僅陽台計價且登記
2. 共有部分項目-停車空間有無獨立權狀
3. 履約擔保機制-同業連帶擔保之擔保公司其章程應有得為保證之規定
4. 禁用電弧爐煉鋼爐渣及中止撥付貸款
(110.01.01生效)
5. 水、電、瓦斯管線費用負擔-水、電管線由賣方負擔，瓦斯內管由賣方負擔，外管由雙方議定，未議定由賣方負擔。
6. 結構保固項目-基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物之範圍保固15年

新成屋(109.05.01生效)

1. 應注意不同時期之混凝土中水溶性氯離子含量檢測容許值
2. 應告知有無住宅用火災警報器、中繼幫浦機械室或水箱、行動電話基地台設施
3. 確認現況提供之附屬設備項目

錯誤態樣-預售屋

5

10大錯誤態樣

6

1. 契約審閱期
2. 標示內容、面積及誤差找補規定
3. 契約總價
4. 履約擔保機制
5. 建材設備及其廠牌、規格，另有特約規定
6. 開工及取得使用執照期限得順延之情事
7. 驗收之交屋保留款計算基礎及瓦斯費負擔方式
8. 保固期間
9. 違約之處罰項目(所有權移轉或契約其他違反事項)
10. 遲延利息(買方為萬分之二，賣方為萬分之五)

契約審閱期

7

❖ 契約審閱期需 ≥ 5 日

❖ 正確範例：

不得少於5日

契約審閱期

契約於中華民國109年8月13日經買方攜回審閱6日

買方簽章：○○○

賣方簽章：○○○

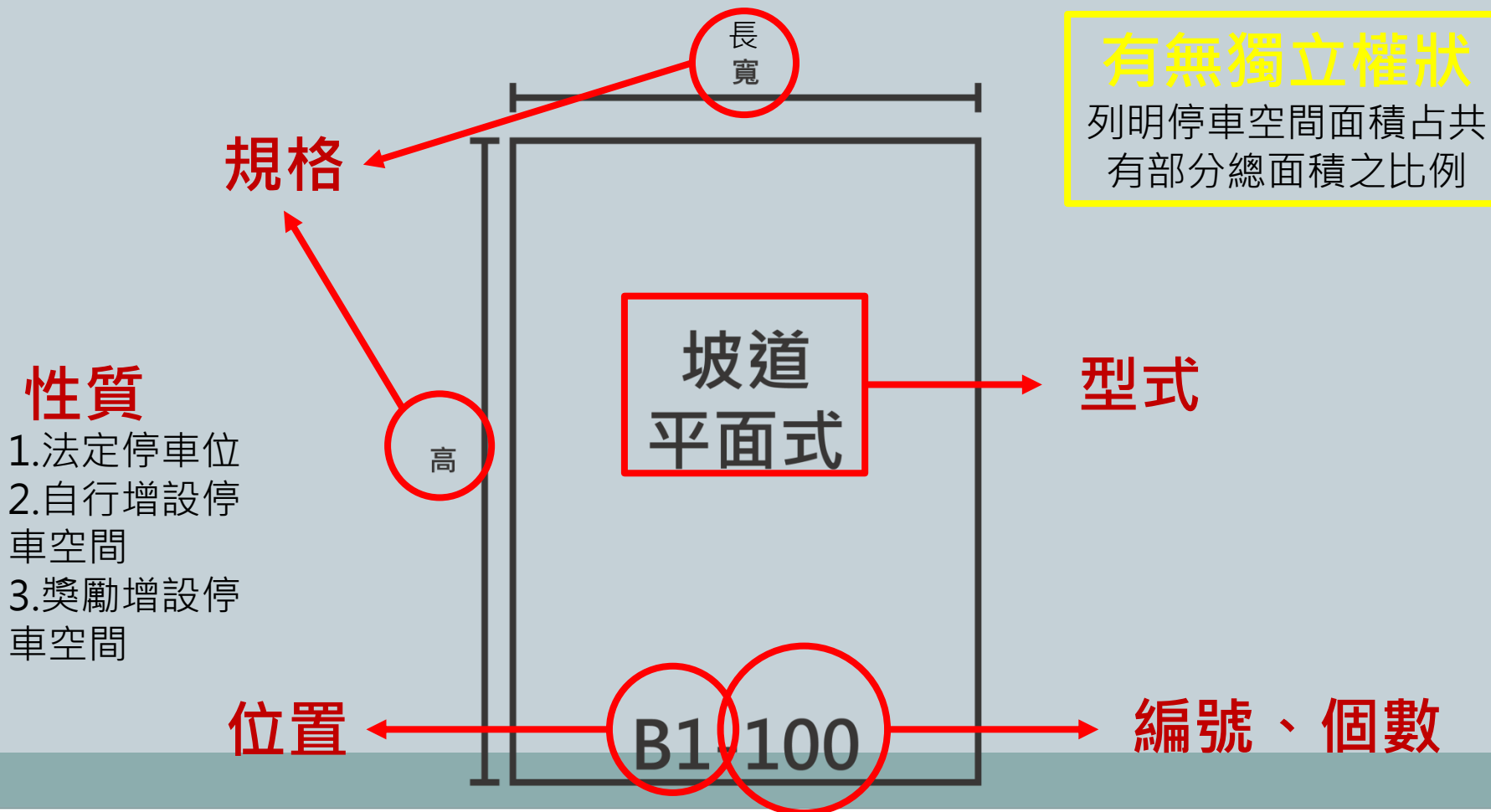
自願拋棄契約審閱權

不得加註

房地標示及停車位規格

8

- 土地坐落及房屋坐落
- 停車位規格：性質、位置、型式、編號、規格



房地出售面積及認定標準

9

- 土地面積：

$$\text{土地總面積} \times \frac{\text{主建物面積}}{\text{區分所有全部主建物總面積}}$$

- 主建物、附屬建物及共有部分面積，

並載明 $\left(\frac{\text{主建物面積}}{\text{房屋得登記總面積}}\right)$ 比例

- 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷及雨遮得記入面積

列明共有部分

10

共有部分

項目

不具獨立權狀之停車空間

總面積

面積分配比例

權利範圍 $\left(\frac{\text{買受主建物面積}}{\text{主建物總面積}} \right)$

契約書範例

11

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 本案依建造執照圖說編號之停車空間計 _____ 個。買方購買之停車位屬：

法定停車位 自設停車位，

地下第 _____ 層平面式，編號第 _____ 號車位，

其車位規格為長 _____ 公尺，寬 _____ 公尺。

法定停車位 自設停車位，

地下第 _____ 層平面式，編號第 _____ 號車位，

其車位規格為長 _____ 公尺，寬 _____ 公尺。

車格子面積 _____ 平方公尺、另含車道及其他必要空間 _____ 平方公尺，面積共計 _____ 平方公尺，約 _____ 坪（車格子+車位大公）。

第三條 房地標示及停車位規格

一、土地座落：新竹市 _____，面積共計 _____ 平方公尺（約 _____ 坪），使用分區為： _____。

二、房屋座落：同前述基地內「 _____ 」編號：第 _____ 樓第 _____ 棟共計 _____ 戶，為主管建築機關核准 _____ 年 _____ 月 _____ 日核准（ _____ ）府工建字第 _____ 號建造執照【建照執照（附件 _____）暨核准之該戶房屋平面圖（附件 _____）影本】。

三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

（一）買方購買之停車位屬：

平面式 法定停車位 自行增設停車位為地下第 _____ 層編號第 _____ 號
 高 2.1 公尺 長 6.0 公尺寬 2.5 公尺 長 5.5 公尺寬 2.5 公尺 長 5.5 公尺寬 2.3 公尺

平面式 法定停車位 自行增設停車位為地下第 _____ 層編號第 _____ 號
 高 2.1 公尺 長 6.0 公尺寬 2.5 公尺 長 5.5 公尺寬 2.5 公尺 長 5.5 公尺寬 2.3 公尺

依建造執照圖說之停車空間計 _____ 位，該停車空間位於共有部分且

無獨立權狀，另含車道及其他必要空間，面積共計 _____ 點 _____ 平方公尺（ _____ 點 _____ 坪）其車位位置詳如停車空間平面圖（建照執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件 _____），該停車空間面積占共有部分面積之 **比例** _____ %。本汽車停車位應依相關法令管理使用，其持分產權依地政法令規定登記。

誤差及價款找補

13

- 原則 { 不足 - 賣方找補
 { 超過 - 買方找補 (2% 為限)

- 例外：誤差超過3%，買方得解約

- 計算式：單價 = $\frac{\text{各該部分價款}}{\text{各該面積}}$



扣除車位

- 結算：無息於交屋時結算

契約總價

14

土地價款



房屋價款



主建物
附屬建物
(僅陽台)
共有部分

車位價款



履約擔保機制

15

不動產開發信託

價金返還之保證

價金信託

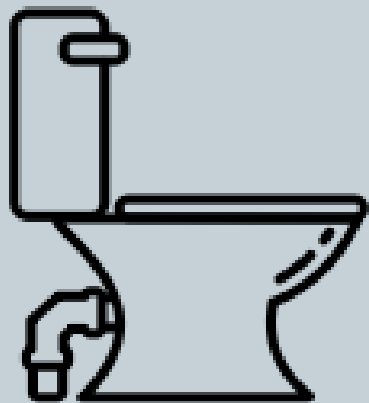
同業連帶擔保

公會辦理連帶保證協定

賣方應提供履保文件予買方(契約附件)

建材設備及其廠牌、規格

16



主建材
廠牌
規格



同級或列舉外
產品替代



買方同意除外

另有特約規定 → 不利消費者

賣方保證

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

電弧爐煉鋼爐渣(石)

未經處理之海砂等材料
或其他類似物



不得違反管理方式及許可
之目的，
造成買方生命、身體及健
康之損害者，仍應依法負
責。

違約處罰

契約書範例

17

※特記事項

- 一、上列各項建材設備及施工方式，如因建築師或施工單位基於設計本意、貨源供應或防止廠商任意抬價及使用安全等種種因素考量，在不影響工程品質原則下，賣方得適當調整並採用同等級或更高級產品。

■特約事項：、

- 一、上述建材設備若因市場供應失調，法令禁止使用停止進口或廠商藉機哄抬價格、規格品質不符要求，賣方得更換同級品或同級品價格退款，買賣雙方不再要求補貼。、

開工及取得使用執照期限

18

原則

於契約中明訂__年__月__日

例外

1. 天災地變
2. 政府法令變更

違約處罰

1. 每逾1日按已繳房地價款依 $\frac{5}{10000}$ 單利計算遲延利息予買方。
2. 逾期**3個月**，視同賣方違約，依違約規定處理。

契約書範例



第十條：開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程，應於民國 年 月 日前開工，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. 因颱風、地震、豪雨及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。
- △ 3. 本預售屋外水、外電、電信、瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期悉依各該公用事業單位之作業程序而定，不受本條完工期限之約束。
- ✗ 4. 因買方依本契約第十一條要求變更工程致影響工程進度時，其影響期間。
- ✗ 5. 買方未依規定付款日期繳交本契約所載之各期房地價款及滯納金或其他應由買方負擔之稅費、規費等費用時，其遲延期間。

驗收

20

流程

- ① 完成建物設備
- ② 領得使用執照
- ③ 接通水、電、瓦斯
- ④ 完成契約所示設施

驗收

OK

等待交屋

有瑕疵

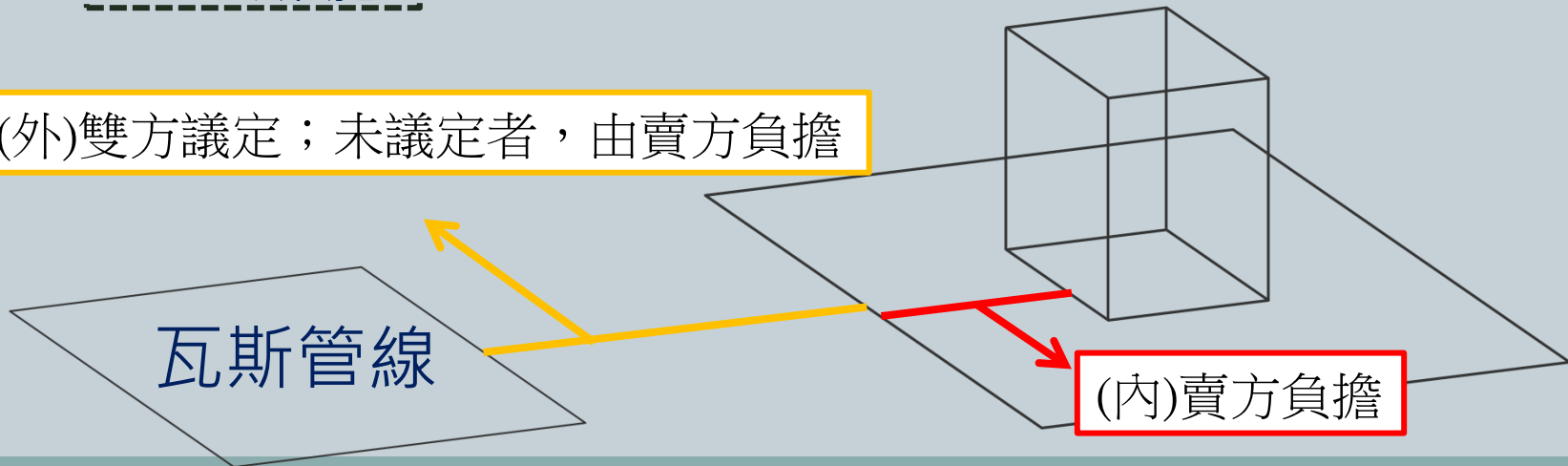
限期完成修繕
買方得保留房地總價5%
交屋保留款

瓦斯配管費

(外)雙方議定；未議定者，由賣方負擔

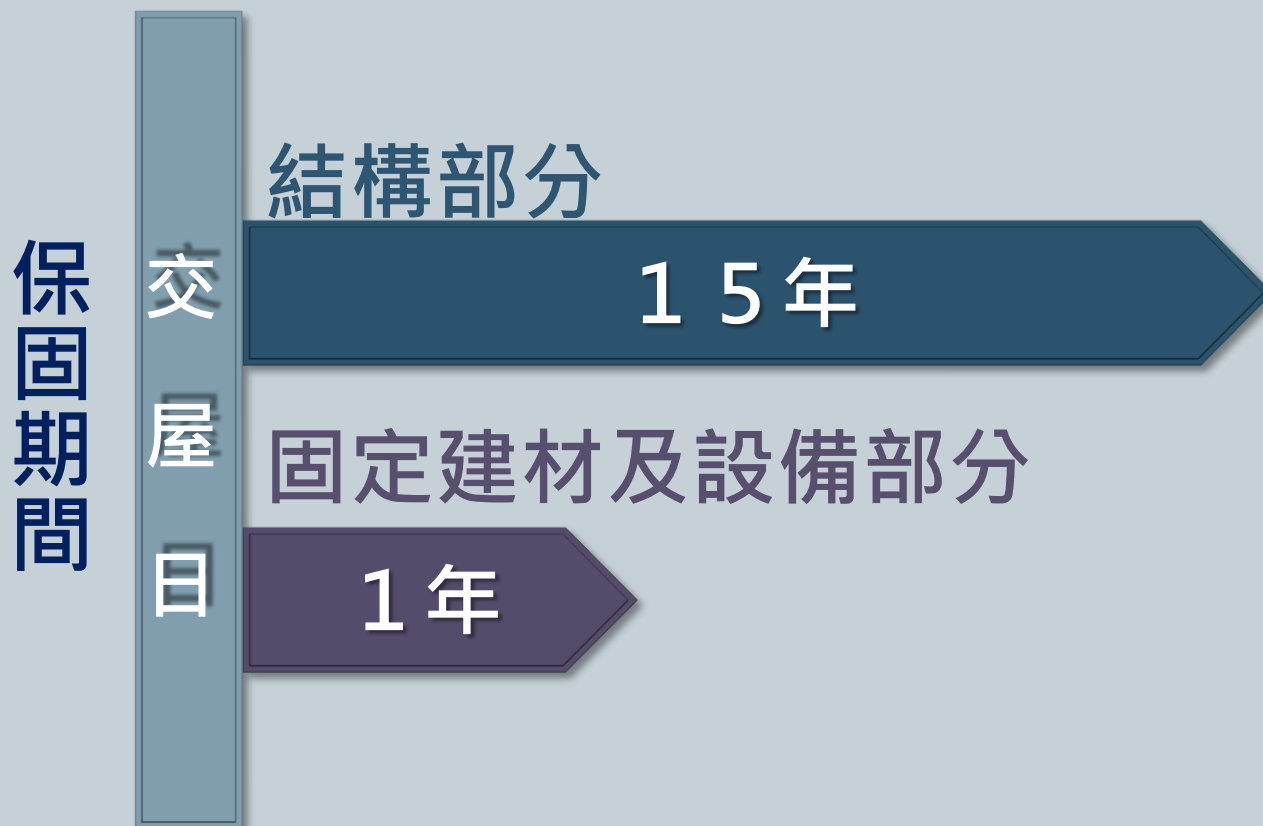
瓦斯管線

(內)賣方負擔



保固期限及範圍

21



◎期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利

契約書範例

22

保固期限及範圍

一、本契約房屋自使用執照取得日起，賣方針對結構部份(如:基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部份...等)負責保固十五年

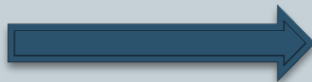
違約之處罰 - 賣方

23

違反事項

- ① 建材設備及其廠牌、規格
- ② 開工及取得使用執照期限
- ③ 賣方之瑕疵擔保責任

解約



解約後處置

- ① 退款
 - ② 遲延利息 (每日 $\frac{5}{10000}$ 單利)
 - ③ 違約金
 - 房地總價 $\geq 15\%$
 - 以已繳價款為限
- ◎ 不得再請求損害賠償

違約之處罰 - 買方

24

違反事項

①付款條件及方式

- a. 未依付款明細繳款
- b. 5日內未繳清或已繳之票據無法兌現，加計遲延利息

(每日 $\frac{2}{10000}$ 單利)

- c. 逾2個月或使用執照核發後1個月，賣方催繳送達七日仍未繳

解約

解約後處置

①違約金

- 房地總價 $\geq 15\%$
- 以已繳價款為限

◎ 不得再請求損害賠償

- 不得增列其他違規處罰
→ 不利於消費者

房地所有權移轉登記期限

25

領得使用執照四個月內

買方
繳清款項
提出文件



賣方
辦理
所有權移轉

7日內未提供文件，逾
1日按房地價款 $\frac{2}{10000}$
單利計遲延利息

- 買賣雙方違反時，負擔遲延費用或損害賠償
- 不得增列違規處罰
→ 不利於消費者

契約書範例

26

買方違反「付款條件及方式」及契約其他違約事項之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之金額。

辦理產權移轉時，倘為配合各項手續需要由買方加蓋印章，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，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。如於賣方或地政士前述書面通知期限屆滿後仍未提供，經賣方或其地政士再定十五日以上之期限催告而逾期買方仍不提供時，視為買方違約，賣方得依違約之規定處理。

錯誤態樣-成屋

27

10大錯誤態樣

28

1. 契約審閱期
2. 標示內容、面積
3. 買賣價款及付款約定
4. 原設定抵押權之處理方式
5. 貸款金額少於預定貸款金額處理方式
6. 重大瑕疵停止貸款撥付
7. 稅費負擔約定
8. 交屋應負擔之權利義務
9. 違約之處罰項目(契約其他違反事項)
10. 建物現況確認書

契約審閱期

29

❖ 契約審閱期需 ≥ 5 日

❖ 正確範例：

不得少於5日

契約審閱期

契約於中華民國109年8月13日經買方攜回審閱6日

買方簽章：○○○

賣方簽章：○○○

自願拋棄契約審閱權

不得加註

標示內容及面積

30

- 土地標示及建物標示
- 停車位

→以登記簿登載之面積為準

規格

平方公尺

長寬

有無獨立權狀

性質

- 1.法定停車位
- 2.自行增設停車位
- 3.獎勵增設停車位

坡道
平面式

型式

位置

B1-100

編號、個數

高

買賣價款及付款約定

31

◎總價款 = 土地 + 建物 + 車位

◎付款約定

簽約款

備證款

完稅款

交屋款

契約書範例

32

期款別	甲方應支付乙方金額	應同時履行之事項
簽約款	新臺幣 __仟__佰__拾__萬元整	於簽訂本契約同時由甲方支付本期價款。 (本款項包括已收定金貳拾萬元整)
備證款	新臺幣 __仟__佰__拾__萬元整	於__年__月__日，雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由甲方支付本期價款。
完稅款	新臺幣 __仟__佰__拾__萬元整	於土地增值稅、契稅稅單核下後，經乙方通知五日內支付，雙方應依約繳清稅款，由甲方支付本期價款。
尾款	新臺幣 __仟__佰__拾__萬元整	<input type="checkbox"/> 無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經__通知日起__日內支付；同時點交本買賣標的。 <input type="checkbox"/> 有貸款；依第五條約定。

原設定抵押權之處理方式

33

買方貸款

- 1.買方承受，書面協議確認
- 2.授權貸款銀行代償

買方不貸款

- 1.賣方塗銷抵押權
- 2.未清償者，買方有權扣除並代為清償

原設定抵押權之處理方式

34

承受原貸款確認書

本件買賣原設定之抵押權之債務，承受情形如下：

- 1、收件字號：_____年_____月_____日_____地政事務所_____登字第_____號
- 2、抵押權人_____。
- 3、設定金額：_____元整
- 4、約定時買方承受本件抵押權所擔保之未償債務（本金、遲延利息）金額新臺幣_____元整。
- 5、承受日期_____年_____月_____日。
- 6、債務承受日期前已發生之利息、遲延利息、違約金等概由賣方負擔。
- 7、買受人承受債務後是否享有優惠利率，應以買受人之資格條件為斷。

賣方：_____（簽章）

買方：_____（簽章）

簽章日期：_____年_____月_____日

貸款金額少於預定貸款金額處理方式

35

不可歸責於雙方

- 買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。
- 買賣雙方得解除契約。
- 其他_____。

可歸責於賣方

- 買方得解除契約，其已付價款於解除契約__日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。
- 賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- 賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- 其他_____。

可歸責於買方

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起__日(不得少於十個金融機構營業日)給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

重大瑕疵停止貸款撥付

36

買方簽訂撥款委託書交付貸款之金融機構後



內容不實之重大瑕疵者



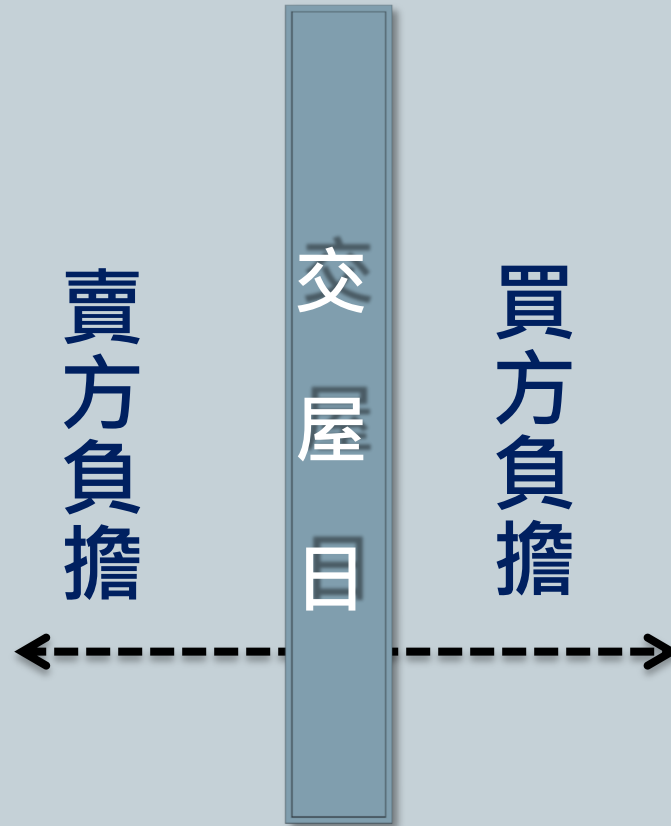
1. 輻射屋檢測
2. 混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)
3. 是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事

買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款

稅費負擔約定

37

地價稅、房屋稅、水電費、
瓦斯費、管理費、公共基
金等稅捐或費用



受文者：本部地政司(不動產交易科)

發文日期：中華民國109年1月13日
發文字號：台內地字第1080266793號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關部分建商，於成屋買賣契約書上記載水、電、瓦斯管線費用需由買方另行負擔之情形，已危害交易秩序，侵害消費者權益，請加強宣導及查處作業，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處108年11月13日院臺消保字第1080194891號函辦理。
- 二、按不動產經紀業管理條例第4條第2款規定，成屋指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。成屋建造依規定有配置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯。次按成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定，買賣標之物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納，此規範係以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。故消費者於簽訂成屋買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通，且交屋後即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。縱因（新）成屋係自預售屋階段開始銷售，其相關管線費用之收取，仍不應較預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規定之負擔方式更為不利於消費者之約定。
- 三、邇來發現部分建商（賣方）於銷售「成屋」時，將「成屋」部分項目拆售，於成屋買賣契約書記載水、電、瓦斯管線費用由買方另行負擔之情形，已危害交易秩序，侵害消費者權益，請加強宣導不得當收取相關管線費用，及加強查處成屋買賣定型化契約，以落實消費者權益保障。

● 109.01.13

交屋應負擔之權利義務

39

- 應於 尾款交付日 貸款撥付日 __年__月__日 由賣方於現場交付買方或登記名義人
- 賣方
 1. 應於約定交屋日前搬遷完畢
 2. 未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔
 3. 遲延交付賠償：每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額
 4. 告知及交付文件
 5. 原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。倘未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

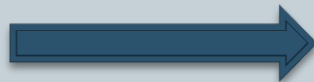
違約之處罰 - 賣方

40

違反事項

- ①所有權移轉
- ②交屋
- ◎買方得定相當期限催告賣方

解約



解約後處置

- ①退款
- ②遲延利息(每日 $\frac{2}{10000}$ 單利)
- ③違約金
 - 房地總價 $\geq 15\%$
 - 以已繳價款為限
- ◎不得再請求損害賠償

違約之處罰 - 買方

41

違反事項

① 遲延付款

a. 5日內未繳清或已繳之票據無法兌現，加計遲延利息

(每日 $\frac{2}{10000}$ 單利)

c. 逾1個月，賣方催繳送達七日仍未繳

解約

解約後處置

① 違約金

- 房地總價 $\geq 15\%$
- 以已繳價款為限

② 買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方

◎ 不得再請求損害賠償

- 不得增列其他違規處罰
→ 不利於消費者

契約書範例

42

四、買方違反第十五條「其它約定」第一款之規定者，賣方得沒收依房屋總價百分之十五計算之違約金。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。

第十五條：其它約定

一、除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責。如買方與第三人發生糾紛，致買方基於本契約所取得之權利為第三人假扣押、假處分或其它強制執行時，均視為買方違約，賣方得不經催告手續逕行解除本契約，買方願由賣方依本契約違約之處罰規定辦理，絕無異議。

建物現況確認書

43

- 檢附分管協議書及圖說
- 約定專用部分
- 滲漏水之情形
- 住宅用火災警報器
- 中繼幫浦機械室或水箱
- 行動電話基地台設施

結語

44

- 一、違反應記載及不得記載事項之效果
- 二、公私協力預審
- 三、相關網站

違反應記載及不得記載事項之效果

45

消費者保護法

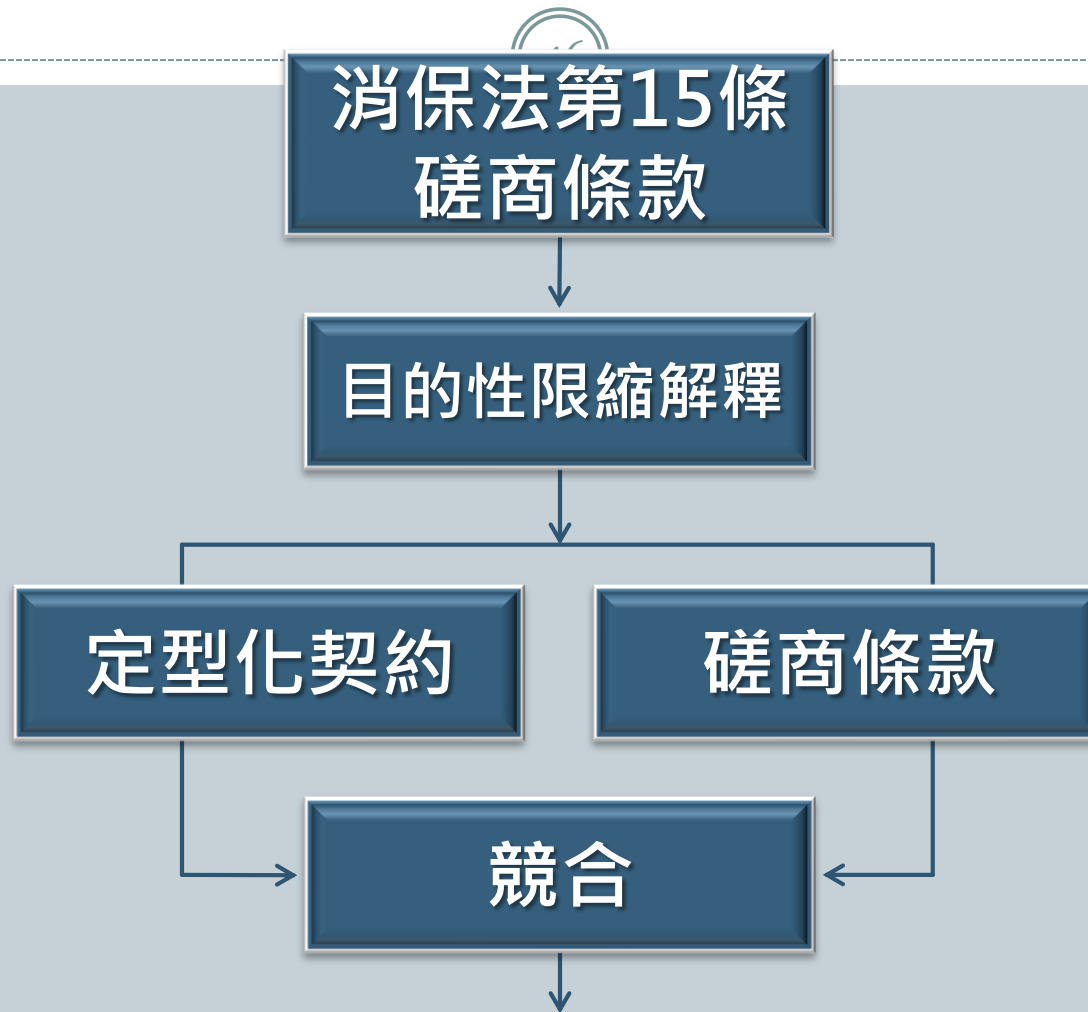
第17條

- ◆ 定型化契約制定**法源**
- ◆ 違反者**無效**
- ◆ 未記載應記載事項，**仍構成契約內容**
- ◆ 主管機關**查核權**

第56-1條

- ◆ 罰則：
 - 1.限期改正未改
→ **3-30萬**
 - 2.再不改
→ **5-50萬**
 - 3.**得**按次處罰

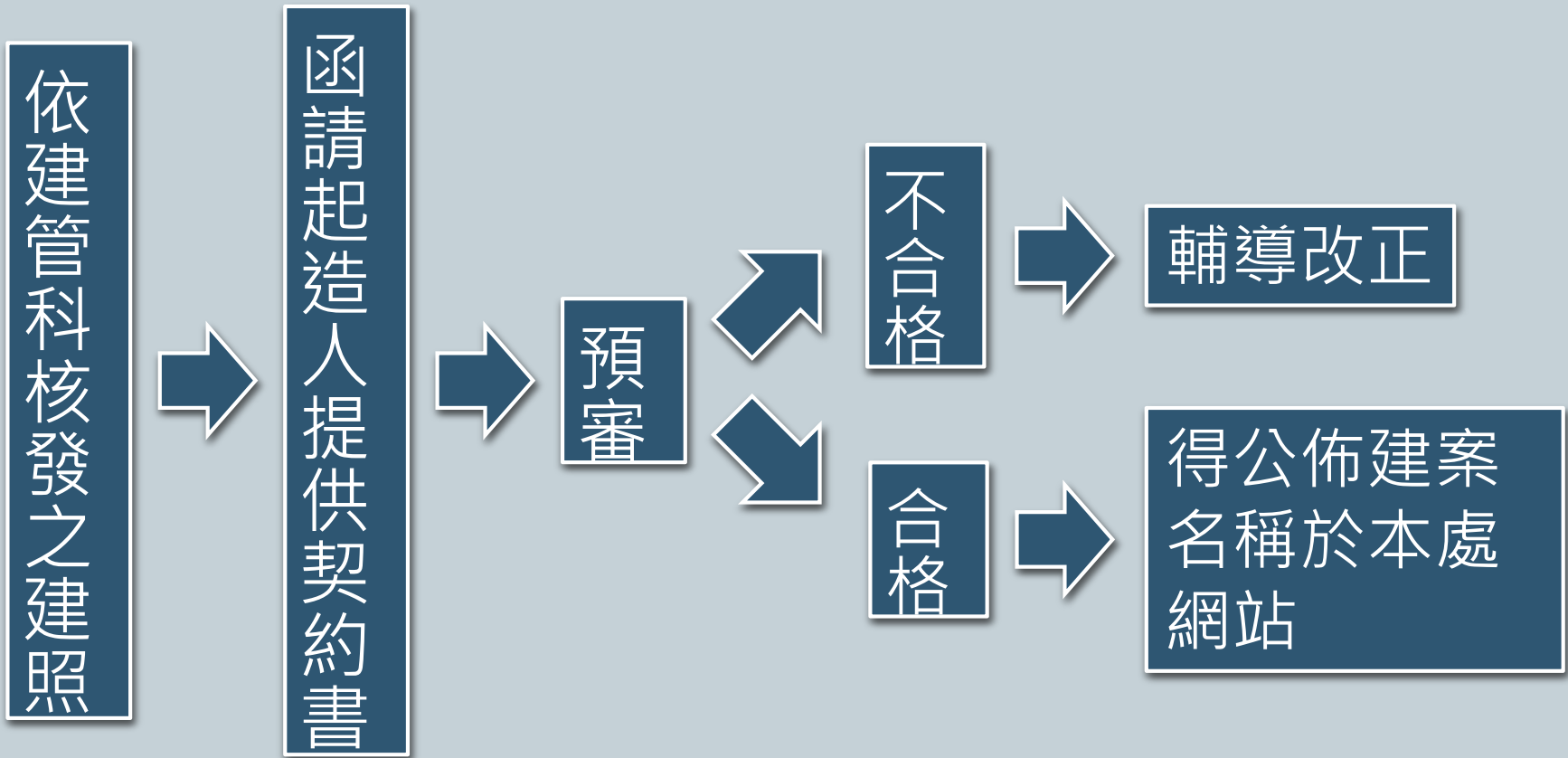
違反應記載及不得記載事項之效果



選擇有利消費者之解釋

公私協力預審

47



不動產交易安全及其他宣導事項

48

一、業者識別標章



不動產交易安全及其他宣導事項

49

二、預售屋訪價內容及方式

為適切掌握不動產市場趨勢，建立不動產市場資訊之通報機制，將訪視(以電話、業務檢查等)預售屋銷售案之當月售價，每季並不定期進行親訪。

建商名稱	建案名稱	建造執照 號碼	建案總計 戶數	銷售起始日期	本月查訪銷售 單價
------	------	------------	------------	--------	--------------



以該預售屋銷售案**標準層、坪數中位數**為查訪標的，
查訪預售屋售價填報**每坪單價**

相關網站

50

- 行政院公報資訊網
<https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>
- 內政部不動產資訊平台
<https://pip.moi.gov.tw/V3/Default.aspx>
- 新竹市政府府地政處
<https://land.hccg.gov.tw/>

109年預售屋買賣定型化契約查核實施計畫([函文](#)及[計畫](#))

感謝您的聆聽~

新竹市政府地政處地價科 連絡電話：03-5216121#325