



預售屋新制及常見錯誤態樣解析

內政部地政司

定型化契約之結構

定型化契約

- 指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約(消保法§2，9款)。

定型化契約條款

- 指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款(消保法§2，8款)。

個別磋商條款

- 指契約當事人個別磋商而合意之契約條款(消保法§2，8款)。

預售屋買賣契約中增列「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所無之條款，是否違反消費者保護法？

- 倘該條款係屬「定型化契約條款」且不利於消費者，依消費者保護法規定該條款無效；倘該條款係屬「個別磋商條款」，鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告之應記載及不得記載事項，係屬對消費者權益最低限度之保障，倘容許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款，將有使中央主管機關所公告之定型化契約應記載及不得記載事項內容淪為具文之虞。
- 準此，消費者保護法第15條應為目的性限縮解釋，意即「**定型化契約條款**」內容倘較「**個別磋商條款**」之約定，**更不利消費者時，始有適用餘地；反之，「定型化契約條款」內容，倘較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，自仍應以「定型化契約條款」之內容，作為雙方權利義務關係之依據。**
- 行政院消費者保護處108年12月2日院臺消保字第1080039926號函

預售屋買賣契約內容是否與內政部公告之應記載及不得記載事項內容須逐字逐句相符？

➤ 預售屋買賣契約內容：

- 1、應包括內政部公告之定型化契約應記載事項，且不應將不得記載事項列入契約內容。
- 2、本部公告之應記載事項，每條、點次之順序，得自由調整。只要文意相同，未影響消費者權益即可，不須逐字逐句相同。



定型化契約之規制

行政管制措施

- 中央主管機關得選擇特定行業，擬訂定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告。
- 定型化契約應記載事項係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果，**屬實質意義之法規命令**

契約效力(構成)

- 違反公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。
- 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

行政查核及處分

- 業者使用之定型化契約，主管機關得隨時派員查核。
- 違反公告之應記載或不得記載事項者，經令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3~30萬元罰鍰。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(1/2)



◆ 26項應記載事項：



1. 契約審閱期
2. 賣方對廣告之義務
3. 房地標示及停車位規格
4. 房地出售面積及認定標準
5. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算
6. 房地面積誤差及其價款找補
7. 契約總價
- 7.1. 履約擔保機制
8. 付款條件
9. 逾期付款之處理方式
10. 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬
11. 建材設備及其廠牌、規格
12. 開工及取得使用執照期限
13. 驗收
14. 房地所有權移轉登記期限
15. 通知交屋期限
16. 共有部分之點交
17. 保固期限及範圍
18. 貸款約定
19. 貸款撥付
20. 房地轉讓條件
21. 地價稅、房屋稅之分擔比例
22. 稅費負擔之約定
23. 賣方之瑕疵擔保責任
24. 違約之處罰
25. 當事人及其基本資料
26. 契約及其相關附件效力

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(2/2)

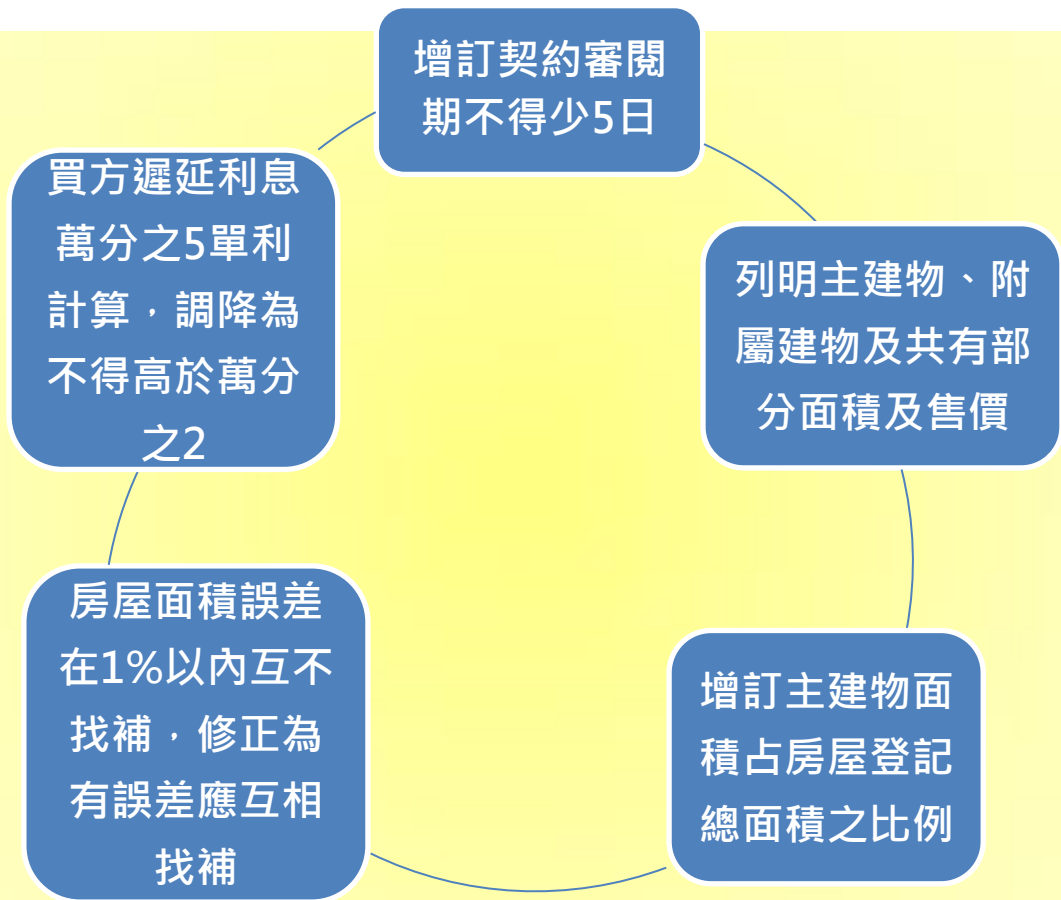


◆ 8項不得記載事項

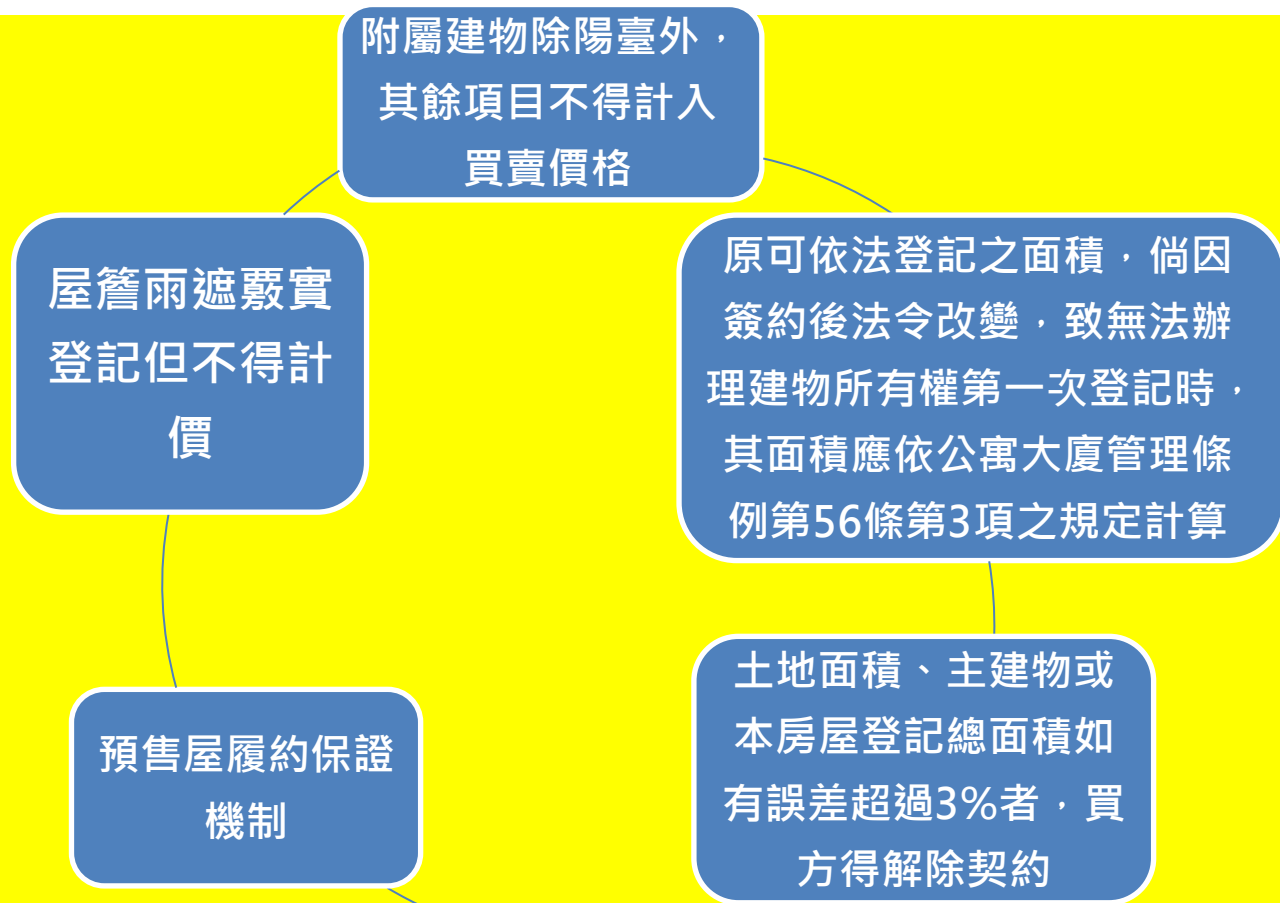


- 1.不得約定廣告僅供參考。
- 2.出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 3.不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 4.不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 5.不得約定請求超過民法第205條所訂20%年利率之利息。
- 6.不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 7.附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

99.5.1 預售屋交易安全機制改革



100.5.1 預售屋交易安全機制改革



108年預售屋買賣契約修正重點(1)

附屬建物面積除107.1.1前已申請建造執照者，其屋簷及雨遮得辦理測繪及登記外，以陽臺為限

- 房地出售面積及認定標準(§4)
- 房屋面積：(2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：
□陽臺__平方公尺(__坪)。□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__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。

(108.5.2公告修正，自108.11.1施行，以下同)

預售屋買賣契約修正重點(2)

共有部分項目增列不具獨立權狀停車空間，並將共有部分分配比例及面積之計算方式明確化

- 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算(\$5)
- 本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間.....(將所有不具獨立權狀之停車位【可能為法定停車位、自行增設停車位或獎勵增設停車位】均納入共有部分項目。)
- 本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；主建物總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係.....其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

預售屋買賣契約修正重點(3)

修正履約擔保機制相關用語

- 「履約保證機制」用語修正為「履約擔保機制」(7-1)，以符合消費者保護法第17條第2項第3款之規定。
- 刪除「內政部同意之履約保證方式」及「其他替代性履約保證方式」之分類方式，同時併列「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」等5項履約擔保機制。
- 同業連帶擔保:本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保.....前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
- 「公會連帶保證」用語修正為「公會辦理連帶保證協定」。

青春痘痘屋



- ❑ 興建完成後3-6個月至數年間發生
- ❑ 混凝土表面開始發生1個個3-10cm之膨脹突起

預售屋買賣契約修正重點(4)

增訂禁止「電弧爐煉鋼爐渣(石)」再利用之規定

- 建材設備及其廠牌、規格(§11)
- 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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途.....。
- 預售屋若有使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之爐渣，買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方(§19)。

公會陳情意見

預拌混凝土業公會

- 爐碴處理方式及去處無從知悉，迄今**無檢測方法及標準**可供依循，可能掩埋於廢棄土中被砂石業者誤取



不動產開發業公會

- **憂心未取**得混凝土**品質保證文件**，建案完成後如發現混入爐碴，將面臨解除買賣契約問題

預售屋買賣契約規範建材不含煉鋼爐碴

爐碴部分108.10.31公告延後至109.5.1施行

研訂檢測實施要點

- 本部營建署研訂「建築物結構用混凝土細粒料中電弧爐煉鋼爐碴(石)檢測實施要點」(以下簡稱本要點)部分，預計109年5月1日前發布實施。
- 有關檢測人員完成訓練取得證書部分，預計本要點發布後，申請單位準備並提送檢測方法及訓練計畫時程(1個月)，本部召集專家學者審查檢測方法及訓練計畫時程(2個月)，訓練單位準備場地、師資及招生時程(1個月)，全國8百多檢測人員(4百多家混凝土預拌廠)訓練時程(4個月)，預計110年1月1日前可達充足訓練合格人力執行檢測作業。

修正預售屋買賣定型化契約

- 建材設備及其廠牌、規格(\$11)
(二)賣方建造本預售屋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。
(三)前款材料之檢測，應符合使用時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，但有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

預售屋買賣契約修正重點(5)

增列接通自來水、電力與預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔

- 驗收(§ 13)
- 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)由賣方負擔；……其管線費及相關費用依下列方式處理：(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

- ◆ 內管或外管之定義係以預售屋基地範圍區分。
- ◆ 自來水、電力部分：不論內管或外管部分，均由賣方負擔。
- ◆ 天然瓦斯部分：內管部分，由賣方負擔；外管部分，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

接通自來水、電力與預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費 及相關費用應由賣方負擔之生效日期

103.8.5
補充規定

- 自103.2.27後訂定之預售屋買賣契約，賣方不得向買方收取瓦斯內管線費用。
- 銜接公用事業外線管(房地出售範圍外)之瓦斯管線費，宜由買賣雙方本契約自由原則議定驗收

105.12.29
令

- 賣方不得向買方收取接通自來水、電力管線及達成內線瓦斯管線可接通狀態所必要之相關費用(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)

預售屋買賣契約修正重點(6)

增訂結構部分之保固項目

- 保固期限及範圍(§ 17)
- 結構部分(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分……等)負責保固十五年……

預售屋買賣契約修正重點(7)

修正金融機構終止撥付貸款之情形

- 貸款撥付(§ 19)
- 本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第11點第2款、第3款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構終止撥付前點貸款予賣方。

預售屋契約應記載事項(1)

1. 契約審閱期間

➤ 買方攜回審閱至少5日，買賣雙方分別簽章

- 建商應提供至少5日的審閱期，且審閱日數應由買賣雙方協商，**不可以直接印上審閱日數**。
- 建商於銷售預售屋時，要求消費者須給付定金始提供契約書，或收受定金或簽約前，不提供消費者至少5天之契約審閱期間。



預售屋契約應記載事項(2)

2.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。



...外觀立體透視圖、中庭景觀及室內公設圖係以寫意手法表現、繪製，實際以現場施工為準。



應明確敘明外觀立體透視圖、中庭景觀及室內公設圖具體規格、樣式。

- 常見之廣告不實：用途、總樓層、售價、樓層、屋齡等
- 消費者保護法第22條規定，企業經營者應確保「廣告」內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於「廣告」之內容。
企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。
- 公平交易法第21條第1項規定，事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。

預售屋契約應記載事項(3)

3.房地標示及停車位規格

- 明定土地、房屋坐落及停車位性質、位置、型式、編號、規格
- 有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

常見不符合部分：

- 1.未記載停車位性質、位置、型式。
- 2.漏標示車位高度
- 3.未記載車道及其他必要空間面積。
- 4.未記載停車位面積計算方式及停車空間面積占共有部分總面積之比例。



常見糾紛：違法超設停車位、停車位尺寸不符或位置不佳，造成車輛難以進出或停置等

預售屋契約應記載事項(4)

4.房地出售面積及認定標準



未揭示房地出售面積、權利範圍及雨遮等附屬建物之面積

- 記明土地面積，權利範圍之計算係以主建物面積占區分所有全部主建物總面積之比例計算
- 記明房屋之主建物、附屬建物、共有部分面積
- 主建物面積占本房屋登記總面積之比例

5.共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 房屋共有部分面積之分配比例計算，係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算或以其他明確之計算方式列明。故本房屋共有部分面積計算，係以上述分配比例乘以本建案共有部分總面積。




未於買賣契約書中載明共用部分所含項目及分攤之計算方式。

預售屋契約應記載事項(5)

6.房地面積誤差及其價款找補

- 主建物或本房屋登記總面積如有**誤差**，其不足部分賣方均應全部找補，其超過部分，買方只找補**2%**為限(至多找補不超過**2%**)
- 面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價(應扣除車位價款及面積)
- 土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過**3%**者，買方得解除契約。

- 
- 1、面積超過、不足都算「誤差」，不可只寫面積不足3%買方可解約
 - 2、面積誤差之找補應分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)。
 - 3、契約書未記載誤差超過3%，買方有權解除契約。

預售屋契約應記載事項(6)

7.契約總價

- 1.土地價款
- 2.房屋價款
 - (1)專有部分價款：主建物、附屬建物(陽臺部分)
 - (2)共有部分價款
- 3.車位價款。



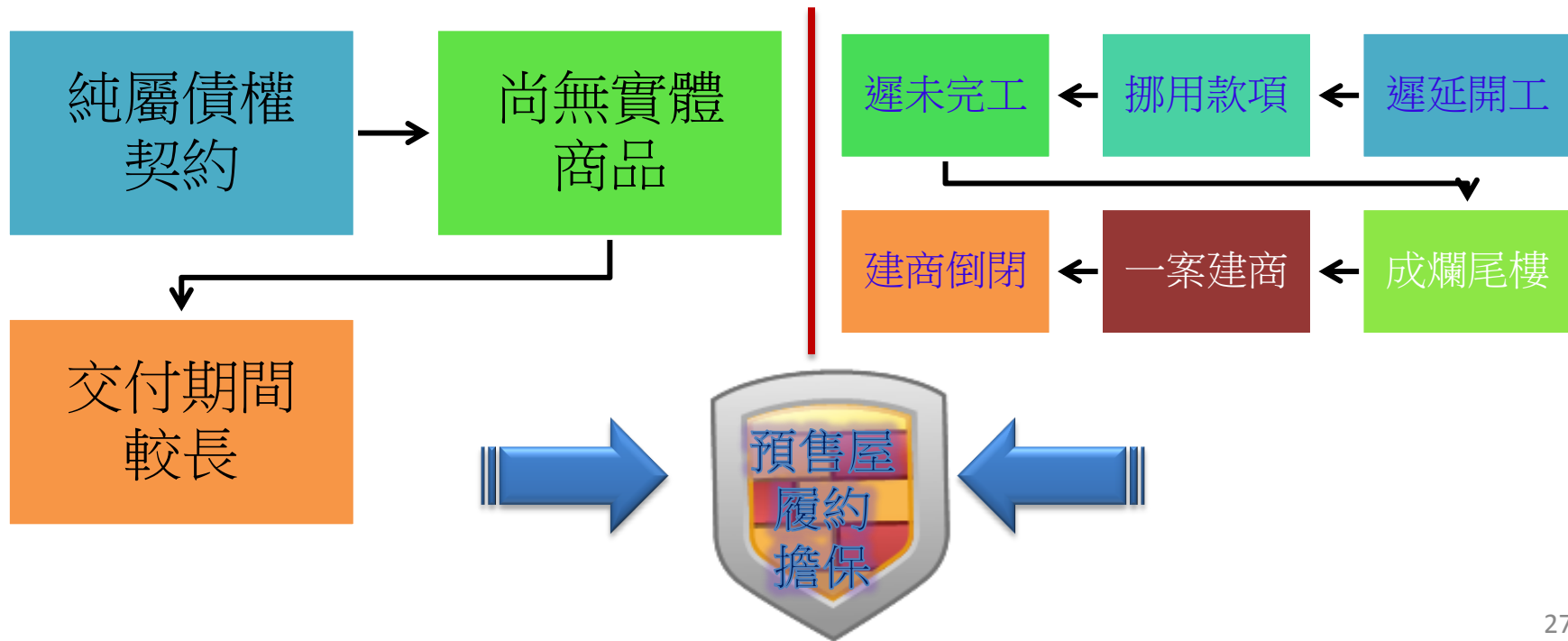
- 1、契約總價以附件敘明。
- 2、契約價款僅載明契約總價款，未依規定區分出主建物部分、附屬建物陽臺部分、共有部分及車位價款。

政府介入預售屋買賣履保機制理由

預售屋獨有特性



• 購買預售屋可能的風險



預售屋買賣履保機制

透過預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項



建商
應配
合事
項

5種履保方式擇一使用，不得以磋商條款排除

信託之價金，應於收款次日繳入信託專戶

擔保公司代表人不得為同一人
其章程應有得保證之規定

同業連帶擔保資格，公會應落實審核機制

預售屋契約應記載事項(7)-1

預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

- 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。
- 又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

- 建商與金融機構簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。
- 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

- 係由賣方與受託機構簽訂信託契約，委由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達到專款專用之目的。
- 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

預售屋契約應記載事項(7)-2

預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

同業連帶擔保

- 係指兩個同業同等級之建商相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完工或交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。
- 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
- 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

- 係由全國或各縣市不動產開發商業同業公會邀集會員成立連帶保證協定，若保證協定之會員無法完成預售屋建案，買方可持保證協定之書面影本向加入本協定之公司請求共同完成建案後交屋；加入本協定之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。
- 賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

預售屋不動產開發信託及價金信託專款專用之範圍

不動產開發信託		價金信託	
可動支	不可動支	可動支	不可動支
建商購買建案土地款	違反行政法義務之罰鍰	辦理信託契約約定之有關工程款交付	建方購買建案土地款
完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出	工程預付款	繳納各項稅費等工程所需費用	建案融資貸款本息
支付建案之貸款本息	建案之合建保證金		合建保證金
	土融循環額度		信託契約約定之其他一切支出等費用

- 不動產開發信託支付建案之貸款本息條件：
應於完成建物主要結構，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用
- (102年12月25日內授中辦地字第1026041252號函)

預售屋買賣定型化契約應記載事項得否約定賣方不需提供任何履約擔保機制？

- ✓ 預售屋買賣契約由買賣雙方另行加註「買方同意賣方不需提供任何履約保證或相關機制」，係以個別磋商條款排除預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，咸認有損及消費者權益，並危害不動產交易安全之情事，依消費者保護法第17條第4項規定，該條款無效，雙方權利義務關係仍應回歸預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關規定，由企業經營者提供「履約擔保機制」。
- ✓ 【行政院消費者保護處108年11月13日院臺消保字第1080037867號函】

預售屋契約應記載事項(8)

8.付款條件

- 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在**20日以上**。

9.逾期付款之處理方式

- 買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，遲延利息每日以**萬分之二**之單利計算。
- 如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方催繳，經送達7日內仍未繳者，依違約之處罰規定處理。

預售屋契約應記載事項(9)



10. 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

- 列明地下層停車位。
- 法定空地：所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。
- 屋頂平臺及突出物：屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。
- 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

預售屋契約應記載事項(10)

11. 建材設備及其廠牌、規格

- 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，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
- 賣方應保證不含有損結構安全或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。
- 石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途。


標準建材或是案場擺放的建材，要以真正寫在契約書上為準，**建材設備表應載明確切品牌、規格等資訊**。如更換建材，應事先取得買方同意，且應證明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

預售屋契約應記載事項(11)

12.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1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3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。(解除契約)

12.開工及取得使用執照期限 (開工及完工取得使用執照時間須詳列日期)

- 
- 1、建商應於105年8月30日前申報開工，並自開工日起算800個日曆天申請使用執照，並以主管機關核發使用執照日為完工日，如果逾期完工，建商應依約賠償客戶遲延金。
 - 2、取得建造後60日為開工日，預定開工後600個工作日取得使用執照。
 - 3、建商違規加註若因購屋人延遲交款及延遲利息、或是其他應由買方負擔之稅費規費期間等，可順延取得使用執照期間。
 - 4、...逾期4個月仍未開工或取得使用執照，視同賣方違約...
 - 5、民國110年10月31日前完成主、附屬建物之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日。

預售屋契約應記載事項(12)

13. 驗收

- 賣方完成一切主建物、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。
- 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留**房地總價5%作為交屋保留款**，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

交屋保留款



1. 沒有交屋保留款
2. 交屋保留款未經磋商，擅自訂定為1~3%
3. 交屋保留款擅自訂定為5萬元
4. 把交屋款併入貸款金額，以減少交屋保留款

預售屋契約應記載事項(13)

14.房地所有權移轉登記期限

土地及房屋所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後**4個月**內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

15.通知交屋期限

- 賣方應於領得使用執照**6個月內**，通知買方進行交屋。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。
- 賣方如未於領得使用執照**6個月內**通知買方進行交屋，每逾**1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。
- 買方同意於通知之交屋日起**30日**後，不論已否遷入，即應負擔本戶水電費、瓦斯基本費。



未載明賣方應於交屋前完成瑕疵修繕。

15、通知交屋期限之錯誤樣態

- (一) 賣方應於領得使用執照8個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
 - 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2、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。
 - 3、賣方如未於領得使用執照8個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之1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、使用維護手冊、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7日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。買方除房屋有重大瑕疵明顯不能居住使用情形外，買方不得拒絕接受、遲延接受拒不履行付款交屋義務，賣方通知買方交屋日起超過3日內，買方仍不辦理交屋者，視為本屋已驗收完成，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7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。

預售屋契約應記載事項(14)

16.共有部分之點交

賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。



契約未載明共有部分點交事宜

17.保固期限及範圍

- 房屋自買方完成交屋日起，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：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分．．．等）負責保固**15年**，**固定建材及設備部分**（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固**1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。
- 以附件的方式呈現建材的廠牌名稱、規格大小及材質等。

預售屋契約應記載事項(15)

18. 貸款約定

- 契約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構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。
- 當買方貸款金額少於預定金額，且不可歸責於買賣雙方者，其貸款差額在30%內，由賣方提供原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償；其貸款差額超過30%者，買賣雙方得選擇解除買賣契約。

規範目的：

避免賣方(建商)以低自備款吸引買方購置預售屋，嗣後因金融政策改變或受建商誤導使消費者高估自身財務能力而引發履約交易糾紛，具有保護消費者權益及約束建商提供正確交易資訊之功能。

預售屋契約應記載事項(16)

19.貸款撥付

本契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第11點第2款、第3款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構終止撥付前點貸款予賣方。

20.房地轉讓條件

- 於房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。
- 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。

預售屋契約應記載事項(17)

21.地價稅、房屋稅之分擔比例

地價稅及房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔

22.稅費負擔之約定

- 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30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14點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 所有權移轉登記規費、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。
- 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。
- **賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。**

預售屋契約應記載事項(18)

23.賣方之瑕疵擔保責任


- 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事。
- 本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

常見的物之瑕疵糾紛如：房屋有滲漏水現象、電路裝置不良、建材規格不符或品質低劣等。

預售屋契約應記載事項(19)

24. 違約之處罰

- 賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，買方得解除本契約。
- 買方解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償**不得低於**房地總價款**15%**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。
- 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15%**) 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。

- 
- 1、避談可解約之狀況
 - 2、違約金未經磋商協調直接寫購屋總價15%
 - 3、將違約所生之稅、費轉嫁給買方
 - 4、增加「...買方不符...『房屋所有權移轉登記期限』、『貸款約定』、『房地轉售條件及質權禁止』...」為賣方得單方解除契約之事由，違反平等互惠原則。

• Q&A意見交流





簡報完畢
敬請指教

