正 本

發文方式：紙本遞送

檔　　號：
保存年限：

大台南不動產開發公會
114年度收文字號第0397號
日期：114. 9. 3.

臺南市政府地政局　函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓
承辦人：林宥呈
電話：06-3901209
傳真：06-2982768
電子信箱：mikelin72@mail.tainan.gov.tw

710
臺南市永康區中華路349號16樓之2

受文者：臺南市大台南不動產開發商業同業公會
發文日期：中華民國114年9月1日
發文字號：南市地籍字第1141230480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

裝

主旨：轉知內政部函送「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」（114年8月更新第7版）1份，請貴會轉知所屬會員知悉並遵照辦理，請查照。

說明：

一、依據內政部114年8月13日台內地字第1140264559號函辦理。

二、檢附上開函文及旨揭彙整表各1份供參。

訂

正本：臺南市不動產代銷經紀商業同業公會、臺南市直轄市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人台南市地政士公會、臺南市南瀛地政士公會、臺南市不動產開發商業同業公會、臺南市大台南不動產開發商業同業公會
副本：臺南市政府地政局

線

局長陳淑美 休假
副局長蔡奇昆 代行

本案依分層負責規定授權主管科長決行

預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

114 年 8 月更新 第 7 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。(含計算方式錯誤，例如：113 年 3 月 20 日攜回審閱，113 年 3 月 25 日簽約或繳付簽約金) 6.記載攜回審閱之日數不足 5 日。 **7.未記載攜回審閱期日，且同一建案多數契約均有放棄契約審閱期之相關文字。**
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。 4.約定「若各式海報、說明書與契約相左時，以本契約為準」。 5.約定「銷售現場樣品屋之建材為設計師示意表現，實際以建材表為主」。 6.約定賣方保有公共設施或公共空間修改、規劃增(改)建權利。 **7.約定所採用建材設備之規格、品牌由賣方統一視實際情形調整施作，賣方有修改公共設施配置之權利等，違反廣告真實性義務。**
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」、「位置」、「型式」。 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「停車空間面積計算方式」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。 9.停車位長、寬、高計算方式錯誤(例如：約定停車位長、寬、高尺寸均係自結構體壁心起算)。
四、房地出售面	1.面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
積及認定標準	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）。 4.「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__%」。 5.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」。 6.未記載出售土地持分面積。
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	1.未記載「共有部分總面積」、「專有部分總面積」。 2.共有部分項目未勾選。
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」。 7.未記載「房地面積誤差及其價款找補」規定，或無「房屋登記總面積誤差」找補規定。 8.約定土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過 3%，「不能達契約預定之目的」，買方得解除契約（增加買方解除契約之限制）。 9.約定車格面積長、寬、高誤差容許值。 **10.約定汽車停車空間面積誤差達一定長、寬才可找補。**
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。 3.契約載有購買之停車位資訊，卻未記載車位價款（區分所有建物案件）。
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	1.付款期程未依已完成之工程進度約定。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	2.付款明細表為「按月繳款」，非按已完成之工程進度繳款。
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「因市場供應失調」、「視市場供需情形」、「建物細部設計情況」、「廠商哄抬價格」或「規格不良」，賣方得採用同級品產品代替。 2.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。 3.「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。 4.「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、健康及財產之損害者，仍應依法負責。」文字記載不正確。 5.建材設備表未載明建材設備之規格或廠牌。 6.未記載輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴（石）、未經處理之海砂等材料造成買方「財產」損害，應依法負責之規定。 7.**「建材設備表」未記載建材設備之廠牌或規格，並以特約事項約定建材設備之廠牌或規格均由賣方指定。**
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日。 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、變更設計、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、**買方遲延繳款**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。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	10.本預售屋之建築工程應在某日期之前「取得使用執照」，及賣方逾期限未「取得使用執照」，應計算遲延利息予買方，均變成「申請使用執照」。 11.排除買方請求遲延利息之權利。
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%（包含尾數無條件捨去致不足 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，變成以「建築物範圍」或「瓦斯表」區分。 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，或磋商約定併入銀行貸款中支付。 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。 16.約定買方於通知驗屋期限內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵。 17.分區施工，約定買方不得以其他區域未完工拒絕交屋（與應記載事項規定賣方應完成契約、廣告圖說所示之設施後，通知買方進行驗收，及交屋前完成瑕疵或未盡事宜修繕等規定之概念不符）。 18. 將賣方通知進行驗收手續時，應依約「接通自來水、電力」，變成「自來水、電力達成可接通狀態」。
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」或「未付款金額本票」。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	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。 7.約定買方怠於履行協力義務，依違約之處罰規定辦理（擴大賣方解除契約及沒收違約金之事由）。
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「因結構之重大瑕疵達無法使用程度」或「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「通知交屋日起30日後」、「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。 12.約定「買方如有未繳清之款項（含滯納金或延遲利息），賣方不受應於領得使照6個月內通知交屋之限制」（將交屋時買方應履行繳清款項之義務，提前至通知交屋前，不當免除賣方通知交屋期限之義務）。 13.約定買方不得以變更部分未完成而拒絕交屋或提出其他延遲交付賠償要求。 14.增列例外條款，免除賣方依限通知交屋之義務（例如：增列可歸責於買方

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	時，自完成產權移轉一定期日內通知買方進行交屋）。 15.未記載「買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續」中之期限。 16.遺漏記載交屋時賣方應履行之義務（例如：交屋時賣方應履行之義務漏未記載「賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方」）。 17.未於交屋前完成修繕，要求買方接收有瑕疵之房屋（例如：約定驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果未達標準，不得作為拒絕交屋之理由）。 18.未記載「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」之規定。
十六、共有部分之點交	自「交屋日」起，由買方按月繳付共有部分管理費，變成自「通知交屋日」起或「通知交屋日起 30 天」後繳付。
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」。 7.另訂「共有部分」保固年限，未區分「結構」及「固定建材設備」，逕約定保固年限 1 年。
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、房地讓與或轉售條件	1.未依新版應記載事項之房地讓與或轉售條件規定記載。 2.土地、房屋出賣人不同，分別訂約，房地讓與或轉售手續費計算基礎未分別按「土地總價」及「房屋總價」計算。
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。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
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」買方得解除契約之權利（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，或將買方得解除契約原因限縮於賣方違反「開工及『申請』使用執照期限」情形，或約定建材設備之價值、效用及品質達到重大減損之程度時，買方始得解除契約）。 7.不當「擴大」買方違約處罰事由（例如：買方違反貸款約定中之任一約定，或買方遲延配合所有權移轉登記之協力義務，賣方得逕依違約之處罰辦理）。 8.未記載違約金百分比。 9.約定產權如有設定他項權利等情事之一，賣方應於交屋日後 5 個工作天內負責排除、塗銷之（與應記載事項規定應於交屋日或其他約定之期日前排除、塗銷之概念不符）。 10.約定契約成立後，房地所有權移轉登記前，若有一方違約應負擔雙方地政士費、規費、稅金及仲介費。 11.違約金數額超過房地總價 15%。

不得記載事項點次	常見錯誤樣態
六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。	1.約定因非可歸責於賣方之事由，致未能成立管理委員會或推選管理負責人，而不能進行公共設施檢測移交作業，視為公共設施已檢測、移交完成。 2.約定已成立管理委員會或推選管理負責人但不配合辦理（含未於賣方指定期限內會同辦理），視為公共設施已檢測、移交完成。 3.約定已開放供社區戶使用時，視為公共設施已檢測、移交完成。 (公寓大廈管理條例第 57 條第 1 項為強制規定，不得以契約約定預先免除該條規定之義務)

註：上開彙整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。