大台南不動產開發公會
日期: 108.5.3.
108年度收文字號第0217號

全聯不動產收文 108年5月03日 第12069號
檔號:
保存年限:

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會轉發

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：葉秋容
聯絡電話：04-22502127
傳真：04-22502372
電子信箱：lily@land.moi.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國108年5月2日
發文字號：台內地字第10802623801號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：修正「預售屋買賣契約書範本」部分規定，如需修正規定，請至本部地政司全球資訊網（http://www.land.moi.gov.tw）下載，請查照並轉知所屬。

說明：依據行政院108年4月12日院臺消保字第1080171008號函辦理。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：公平交易委員會、行政院消費者保護處、法務部、經濟部、金融監督管理委員會、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、本部法規委員會、地政司(不動產交易科)

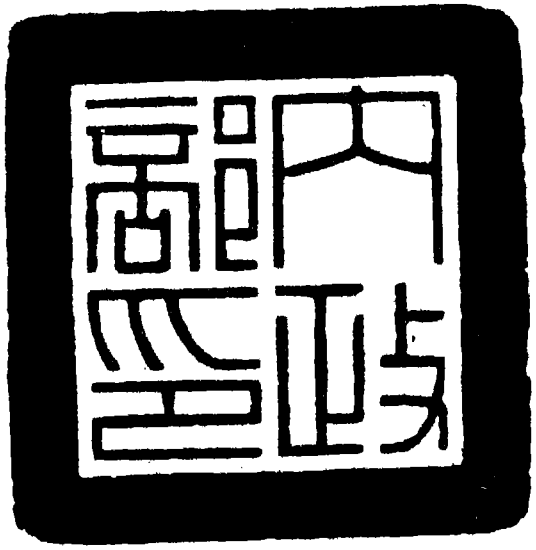
電子公文交換章 2019/05/03 16:25:42

擬網站公告
電郵周知會員

檔　　號：
保存年限：

內政部　公告

發文日期：中華民國108年5月2日
發文字號：台內地字第1080262183號



主旨：修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，自中華民國一百零八年十一月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院一百零八年四月十二日院臺消保字第一０八０一七一００八號函核定。

公告事項：附修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定。

部長徐國勇

修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定

壹、應記載事項

四、房地出售面積及認定標準

（一）土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__計算方式係以主建物面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部主建物總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

（二）房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

1、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

（1）主建物面積計__平方公尺（__坪）。

（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)。

2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

（三）前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

（一）本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。

（二）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依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

七之一　履約擔保機制

本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經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，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

本預售屋由__（金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

□價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並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事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

□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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

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

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。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連帶保證協定之書面影本予買方。

十一、建材設備及其廠牌、規格

(一) 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，除經買方同意，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。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所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或補償價金者，不在此限。

(二) 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、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三) 前款石棉或電弧爐煉鋼爐碴(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，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

(四) 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。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、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百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、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；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，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。

十七、保固期限及範圍

(一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，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)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚，，，等）負責保固一年，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。

（二）前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十九、貸款撥付

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，除有違反第十一點第二款、第三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。

二十四、違約之處罰

（一）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」之規定者，買方得解除本契約。

（二）賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

（三）買方依第一款或第二款解除契約時，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，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）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。

（四）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__（最高不得超過百分之十五）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。

（五）買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正總說明

依一百零六年一月九日修正發布之地籍測量實施規則第二百七十三條第一項第三款及第二項規定略以，使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量；一百零七年一月一前已申請建造執照者，其屋簷、雨遮之測繪，依本條修正前規定辦理。為因應上開規定之施行，及近期各界對於預售屋買賣定型化契約之修正建議，爰修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定。其修正要點如下：

一、應記載事項

(一)附屬建物面積除中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷及雨遮得辦理測繪及登記外，以陽臺為限。(修正規定第四點)

(二)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。(修正規定第五點)

(三)「公會連帶保證」用語修正為「公會辦理連帶保證協定」。(修正規定第七點之一)

(四)增訂禁止「電弧爐煉鋼爐碴(石)」再利用之規定。(修正規定第十一點)

(五)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。(修正規定第十三點)

(六)結構保固項目增訂基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物之範圍。(修正規定第十七點)

(七)增列預售屋使用之建築材料，除有第十一點第二款、第三款情形之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方。(修正規定第十九點)

二、不得記載事項

附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。(修正規定第七點)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說　明
壹、應記載事項 四、房地出售面積及認定標準 (一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 (二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1.專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (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	壹、應記載事項 四、房地出售面積及認定標準 (一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 (二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1.專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積，即陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。	按一百零六年一月九日修正之地籍測量實施規則第二百七十三條第一項第三款、第二項規定略以，使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量；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、雨遮之測繪，依本條修正前規定辦理。亦即一百零七年一月一日以後申請建造執照者，其附屬建物面積僅限陽臺得辦理測繪登記，屋簷、雨遮不得辦理測繪登記。為配合上開規定之施行，爰修正第二款第一目之(2)規定，以利預售屋興建完成並辦理測繪登記後，所產生各項面積誤差之價款找補，並落實屋簷、雨遮不得計價及不得登記之意旨。

造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。 2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (一)本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。 (二)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依買受主建物面積與主	**五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算** (一)共有部分除法定停車位另計外，係指□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。本「　」共有部分總面積計　平方公尺(　坪)。 (二)前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。	一、區分所有建物之「法定停車空間」應以共有部分辦理測繪登記，而「自行增設停車位」及「獎勵增設停車位」則依使用執照所附竣工平面圖(專共用圖說)標示，以專有或共有部分辦理測繪登記，惟不論何性質之停車空間，以共有部分測繪登記者，均不具獨立權狀，爰於第一款共有部分項目增列不具獨立權狀之停車空間，以資明確。 二、為明確本房屋共有部分權利範圍及其面積之計算方式，將第一款後段本建案共有部分之總面積移列於第二款並增列部分文字。

建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「　」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。	本「__」主建物總面積計__平方公尺（__坪）。	
七之一　履約擔保機制 本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經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，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 本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 □價金信託 本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期	七之一　履約保證機制 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： □內政部同意之履約保證方式：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經政府許可之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。 □其他替代性履約保證方式。 □價金返還之保證 本預售屋由___（金融機構）負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 □價金信託 本預售屋將價金交付信託，由__	一、配合消費者保護法第十七條第二項第三款有關應記載事項內容援用之用語為「預付型交易之履約擔保」，爰配合該用語修正本點名稱為「履約擔保機制」。 二、建商(賣方)採用五種履約擔保機制之任一種，均具有履約擔保之功能，尚無再區分內政部同意或其他替代性履約保證方式之必要，爰刪除「內政部同意之履約保證方式」、「其他替代性履約保證方式」文字。 三、按公司法第十六條第一項規定，公司除依其他法律或公司章程規定得為保證者外，不得為任何保證人；又同業連帶擔保中有關市占率之訂定，考量不動產市場變遷快速，尚難據以訂定市占率，且現行同業連帶擔保以同業同級方式相互連帶擔保，尚無窒礙之處，爰修正部分文字及刪除「市占率」由內政部訂定之規定。

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事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □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，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 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 本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未	(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並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事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □同業連帶擔保 本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。 □公會連帶保證 本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業	四、按預售屋買賣履約保證機制之「公會連帶擔保」原意係指由各直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，尚非由公會「連帶」擔保或由公會擔任保證人，爰將「公會連帶保證」文字修正為「公會辦理連帶保證協定」，以符實際。 五、又「建築開發商業」團體業別名稱依經濟部及內政部一百零二年三月十三日以經商字第一〇二〇二四〇一六八〇號及內授中社字第一〇二五九三〇六九四號令發布商業團體分類標準修正為「不動產開發商業」，爰將「建築開發商同業公會」修正為「不動產開發商業同業公會」。

依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。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連帶保證協定之書面影本予買方。	公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。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。	
十一、建材設備及其廠牌、規格 (一)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，除經買方同意，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。但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所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或補償價金者，不在此限。 (二)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、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三)前款石棉或電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反使用時主管	**十一、主要建材及其廠牌、規格** (一)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，除經買方同意，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，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所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或補償價金者，不在此限。 (二)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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三)前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買	一、本點內容係規範預售屋使用之建築材料、設備及其廠牌、規格，考量主要建材尚無明確界定，為避免消費者與企業經營者因認知差異而產生爭議，爰本點名稱刪除「主要」及配合第一款規定增列「設備」文字。 二、按經濟部工業局一百零七年七月三十日修正之「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」附表九，有關電弧爐煉鋼爐碴(石)之再利用用途略以，經高壓蒸氣處理後作為非構造物用預拌混凝土粒料原料、非構造物用預拌混凝土原料等，其再利用用途所稱「非構造物用」，係指不得用於建築法所稱定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物。

機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 (四)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。	方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 (四)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。	又該辦法修正前之再利用管理方式曾刪除非結構性混凝土粒料原料及非結構性混凝土原料，惟不論如何電弧爐煉鋼爐碴(石)之再利用管理方式均未列有得作為建築物工程建材之用途，自不得用於建築物結構體相關用途(經濟部工業局一百零六年六月五日工永字第一０六００四六八一四０號函參照)，並應依建築使用時主管機關所定之管理方式及許可用途辦理，爰於第二款及第三款增列電弧爐煉鋼爐碴(石)。
十三、驗收 賣方依約完成本戶一切主建物、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百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。 第一項接通自來	十三、驗收 賣方依約完成本戶一切主建物、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百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。 第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有	按內政部一百零三年八月五日內授中辦地字第一０三六六五一六三八號令意旨，賣方不得向買方收取自來水、電力之內、外管線費用；有天然瓦斯地區，除契約另有約定不予配設天然瓦斯配管外，賣方應達成瓦斯配管(內線管設施)之可接通狀態，不得向買方另收內線瓦斯管線費用；內政部一百零五年十二月二十九日內授中辦地字第一０五００八四七０七號令意旨，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)，為落實上開規定，修正第三項接通自來水、電力及預售屋基地範圍內

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；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，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。	約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。	天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔等規定。又基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管之管線費及相關費用，為避免爭議，第三項第二款增列由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔之規定。
十七、保固期限及範圍 (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，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）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方	十七、保固期限及範圍 (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，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。 (二)前款期限經過後，買	一、預售屋結構保固項目係以列舉方式記載，原規定樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等為結構部分，為減少爭議，爰參依建築法第八條規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」增列基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂等項目。 二、又按建築法第七條規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙

作為憑證。 (二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	方仍得依民法及其他法律主張權利。	囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」因雜項工作類型眾多，且尚非全數涉及建物結構，為符結構部分保固之意旨，爰將「雜項工作」酌作文字修正。
十九、貸款撥付 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，除有違反第十一點第二款、第三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。	十九、貸款撥付 買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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條貸款予賣方。	一、為減少交屋糾紛，確保施工品質，本契約第十三點第二項訂有保留百分之五之房地總價，作為交屋保留款，倘契約無訂有交屋保留款者，仍構成契約內容。又本點係為防止買方無故通知金融機構終止撥付貸款予賣方所為之規定，爰修正部分文字，以資明確。 二、預售屋使用之建築材料，如賣方違反第十一點第二款、第三款規定，使用含有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，及違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途等之重大瑕疵，買方除得依第二十四點規定解除本契約外，並得通知金

		融機構終止撥付貸款予賣方，爰酌作文字修正。
二十四、違約之處罰 (一)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」之規定者，買方得解除本契約。 (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。 (三)買方依第一款或第二款解除契約時，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，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）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。 (四)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__（最高不得超過百分之十五）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。 (五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	二十四、違約之處罰 (一)賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。 (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。 (三)買方依第一款或第二款解除契約時，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，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）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。 (四)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__（最高不得超過百分之十五）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。 (五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	配合第十一點規定名稱酌修第一款文字。
貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。	貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。	為符合體例及用語齊一性，酌修文字。