臺南市大台南不動產開發商業同業公會
會址：710-84 台南市永康區中華路 349 號 16 樓之 2　　電話：06-3131937　傳真：06-3131939

-重要通知-

內政部於 108 年 5 月 2 日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 11 點及第 19 點部分規定，明定賣方保證建材不含有損建築結構安全之電弧爐煉鋼爐碴(石)，原將自 109 年 5 月 1 日實行，由於考量目前電弧爐煉鋼爐碴(石)之檢測方式與合格標準均尚未建立，實務執行確有窒礙難行之處，為使制度推動更為周延宜修正文字，是以，內政部再以 109 年 4 月 30 日台內地字第 1090262271 號公告，修正再延至 110 年 1 月 1 日生效。

另內政部鑑於近期各界對於預售屋買賣定型化契約涉及民法第七百九十九條規定之修正建議，爰擬具預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定一併修正草案，內政部業於 109 年 4 月 15 日辦理公告預告中。

檔　號：
保存年限：

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
109.4.30
轉發

內政部　公告

發文日期：中華民國109年4月30日
發文字號：台內地字第1090262271號

主旨：本部中華民國一百零八年十月三十一日台內地字第一0八0二六五九二八號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第十一點及第十九點規定之生效日期，修正自一百一十年一月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定。

部長 徐國勇

大台南不動產開發公會
日期：108.11.1
108年度收文字號第0687號

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會轉發

檔　　號：
保存年限：

全聯不動產收文 108年10月31日 第1390號

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10月31日
發文字號：台內地字第10802659284號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本部中華民國108年5月2日台內地字第1080262183號公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第11點及第19點規定之生效日期，修正自109年5月1日生效，請查照。

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、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、總務司、營建署、地政司（不動產交易科）

電子公文交換章 2019/10/31 10:54:52

擬：電郵周知會員
網站公告

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
109. 4. 30
轉發

內政部公告

中華民國 109 年 4 月 15 日
台內地字第 1090261790 號

主　旨：預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 4 點、第 10 點、第 11 點規定。

依　據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

一、修正機關：內政部。

二、修正依據：消費者保護法第 17 條。

三、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 4 點、第 10 點、第 11 點修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網站（網址：http://www.moi.gov.tw）網頁。

四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起 20 日內陳述意見或洽詢：

(一) 承辦單位：內政部地政司

(二) 地址：臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號

(三) 電話：04-22502127

(四) 傳真：04-22502372

(五) 電子郵件：lily@land.moi.gov.tw

五、本草案經相關業界公會反映爐碴檢測方法尚待建立，實務執行確有窒礙難行之處，鑒於原修正施行日期將屆，修正契約時程緊迫，經內政部審認有必要縮短預告期間，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第 5 點第 3 款第 6 目規定，預告期間為 20 日。

部　長　徐國勇

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
109. 4. 30
轉發

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第四點、第十點、第十一點修正草案總說明

按經濟部事業廢棄物再利用管理辦法第三條附表規定，電弧爐煉鋼爐碴(石)僅能再利用於非構造物用預拌混凝土，尚不得用於建築物結構體。內政部於一零八年五月二日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，明定賣方保證建材不含有損建築結構安全之電弧爐煉鋼爐碴(石)。考量目前電弧爐煉鋼爐碴(石)之檢測方式與合格標準均尚未建立，實務執行確有窒礙難行之處，為使制度推動更為周延宜修正文字；另參酌近期各界對於預售屋買賣定型化契約涉及民法第七百九十九條規定之修正建議，爰擬具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草案。其修正要點如下：

壹、應記載事項

一、刪除共有部分停車位得分配土地權利範圍。(修正規定第四點)

二、修正地下層停車位面積之計算方式。(修正規定第十點)

三、修正建造預售屋不得使用電弧爐煉鋼爐碴(石)等材料之檢測規定。(修正規定第十一點)

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
109. 4. 30
轉發

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第四點、第十點、第十一點修正草案對照表

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：或以其他明確之計算方式列明)，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	按民法第七百九十九條第四項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」計算基地及共有部分應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第七百九十九條第四項規定分配基地權利範圍（法務部一百零七年八月三十日法律字第一〇七〇三五一二七二〇號、一百零八年五月十五日法律字第一〇八〇三五〇四八二〇號、一百零八年十一月五日法律字第一〇八〇三五一四五〇〇號函參照），倘就購買共有部分之停車位再行分配土地權利範圍，已踰越該條項之規定，爰刪除第一款「如有停車位應敘明車位權利範圍」文字。

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
109.4.30
轉發

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。	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。	
十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬 一、地下層停車位 本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第五點所列地下層停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。 二、法定空地 本建物法定空地之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。 三、屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出	**十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬** 一、地下層停車位 本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第五點所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。 二、法定空地 本建物法定空地之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。 三、屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，	第五點(共有部分項目、總面積及面積分配比例計算)第一款規定，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、電梯機房等，本點第一款係記載地下層停車位之使用方式及權屬，因不具獨立權狀之停車空間亦有位於地下層者，如將其扣除，將使地下層停車位面積減少，爰於第一款增列「停車空間以外之」文字，以資明確。

臺南市大台南不動產開發商業同業公會
109. 4. 30
轉發

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。 四、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。	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。 四、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。	
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	**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、未經處理之海砂等材料或其他類似物。 (三)前款石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，如有造成買	一、按「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」第三條附表規定，電弧爐煉鋼爐碴(石)(以下簡稱爐碴)僅能再利用於非構造物用預拌混凝土，尚不得用於建築物結構體。又現行規定之輻射鋼筋、石棉及海砂等材料均有含量之標準及檢測方法，而目前我國尚無混凝土細粒料中爐碴含量之標準及檢驗方法，為避免現行規定之「保證」用語造成實務執行之誤解，及衡平賣方之契約責任，爰酌修第二款部分文字。 二、第二款不得使用之材料，尚須經過檢測認定，且不同時期之檢測標準或有不同，其檢測應符合使用時之中華民國國家標準，倘未有國家標準之檢測辦法，則應符合相關事業主管機關所訂之檢測規範，始能維護建築安全或人體健康，爰修正第三款文字。

臺南市大台南
不動產開發商業同業公會
109. 4. 30
轉發

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。	