

正本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

大台南不動產開發公會
111年度收文字號第0410號
日期：111.9.14

保存年限：

臺南市政府地政局 函

710

臺南市永康區中華路349號16樓之2

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

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111年9月12日

發文字號：南市地籍字第1111180881號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

主旨：轉知內政部有關預售屋買賣定型化契約建材設備之同級品記載1案，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111年9月7日台內地字第1110265550號函辦理。
- 二、按「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第11點第1款規定：「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。」，先予敘明。
- 三、依上開函文意旨，倘有須使用同級品替代之情事者，除應踐行上開規定「經買方同意」之程序外，仍應明確約定該同級品之廠牌，如有違反者即有違規之虞，經查證屬實者，將依平均地權條例第81-1條第5項規定，按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 四、檢附上開函文及其附件各1份供參。

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

局長陳淑美

本案依分層負責規定授權主管科長決行

檔 號：

保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林亞歆

聯絡電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國111年9月7日

發文字號：台內地字第1110265550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：關於預售屋買賣定型化契約建材設備之同級品記載1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部111年4月14日預售屋銷售管理及查核檢討會議紀錄討論事項二決議辦理。
- 二、按「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第11點第1款規定：「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。」爰貴府於查核定型化契約時，請加強稽查業者使用之預售屋買賣定型化契約附件之建材設備內容，如有須使用同級品替代者，應踐行「經買方同意」之程序（例如：經買受人簽章等），方符合應記載事項之規範。
- 三、為避免建材設備濫用「同級品」之約定而滋生消費糾紛，茲檢送建議記載例及常見錯誤態樣如附件，請貴府宣導業者如有經買方同意使用同級品情形，宜約明該同級品之廠牌資訊，以兼顧買賣雙方權益。



正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國
不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(均含附件)

來文



預售屋買賣契約建材設備表之建議記載例及常見錯誤態樣

【建議記載例】

- 一、建材設備表，不限單一廠牌者，例如：本建案○○（設備/建材）採用 A 牌或 B 牌商品。
- 二、建材設備表，如已約明採用 A 牌商品者，依預售屋買賣定型化契約應記載事項第 11 點第 1 款規定，非經買方同意不得以同級品名義代替變更。如擬事前徵得買方同意以 A 牌商品以外之其他同級商品代替者，應載明該同級品之品牌名稱，並經買方簽名同意。例如（擇一記載）：
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以同級之 B 牌或 C 牌商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以價值、效用及品質不低於原約定之建材設備之 B 牌或 C 牌商品代替。買方簽名：_____

【常見錯誤態樣】

- 一、未列明同級品之品牌，而賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌或其他同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌及其他同級商品。
- 二、擬事前徵得消費者同意，但未明確約定該同級品之廠牌，賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以其他同級商品代替。買方簽名：

 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌等其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌或其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌及其他同級商品代替。
買方簽名：_____