

正 本

## 宜蘭縣政府 函

地址：26060 宜蘭市縣政北路1號  
承辦人：簡嘉盈  
電話：1999(縣外請撥03-9251-000分機1140)  
電子郵件：joy740712@mail.e-land.gov.tw

260  
宜蘭縣宜蘭市民權新路481號  
受文者：宜蘭縣地政士公會  
發文日期：中華民國111年9月7日  
發文字號：府地籍字第1110140116號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

主旨：檢送「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」（111年9月更新版）1份，請查照。

說明：

- 一、依據內政部111年9月6日台內地字第1110265607號函辦理並附該函。
- 二、本次更新內容係彙整行政院消費者保護處110年「預售屋買賣定型化契約」查核、內政部110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議決議及各直轄市、縣（市）政府檢視預售屋買賣定型化契約發現之主要違規樣態增列。

正本：宜蘭縣不動產開發商業同業公會、宜蘭縣不動產仲介經紀商業同業公會、宜蘭縣不動產代銷經紀商業同業公會、宜蘭縣地政士公會、宜蘭縣地政業務從業人員職業工會

副本：本府地政處用地科、本府地政處(均含附件)

縣長 林 姿 妙



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：林靜宜  
聯絡電話：04-22502185  
傳真：04-22502373  
電子信箱：cylin@land.moi.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府

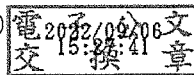
發文日期：中華民國111年9月6日  
發文字號：台內地字第1110265607號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨 (301000000A111026560701-1.pdf)

主旨：檢送「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」（111年9月更新版）1份，請查照。

說明：本次更新內容係彙整行政院消費者保護處110年「預售屋買賣定型化契約」查核、本部110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議決議，及各直轄市、縣（市）政府回報檢視契約發現之主要違規樣態增列。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：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)





## 預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

111 年 9 月更新版

| 應記載事項點次       | 常見錯誤樣態  |
|---------------|---|
| 一、契約審閱期       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未載明攜回審閱期日、攜回審閱日數。</li> <li>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。</li> <li>3. 記載放棄或縮短審閱期間。</li> <li>4. 未記載審閱期間相關規定。</li> <li>5. 攜回審閱期日與簽約日或簽約金繳付期間不足 5 日。( 例如：110 年 2 月 1 日攜回審閱，110 年 2 月 3 日簽約或繳付簽約金 )</li> </ol>  |
| 二、賣方對廣告之義務    | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 約定銷售現場展示之樣品屋，僅供買方參考。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>  |
| 三、房地標示及停車位規格  | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 未記載土地坐落「地號」、「面積」。</li> <li>3. 未標示停車位之「性質」。</li> <li>4. 未標示停車位「高度」。</li> <li>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。</li> <li>6. 未記載停車位「有無獨立權狀」。</li> <li>7. 停車位面積未記載「另含車道及其他必要空間面積」。</li> <li>8. 停車空間位於共有部分且無獨立權狀，未記載「停車位面積計算方式」。</li> <li>9. 停車空間位於共有部分且無獨立權狀，未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。</li> </ol> |
| 四、房地出售面積及認定標準 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。</li> <li>2. 未記載土地應有權利範圍及其計算方式。</li> <li>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 )。</li> <li>3. 「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 _ %」。</li> </ol>  |

| 應記載事項點次               | 常見錯誤樣態  |
|-----------------------|---|
|                       | 4.未記載「 <u>專有部分面積</u> 」、「 <u>主建物面積</u> 」、「 <u>附屬建物面積</u> 」、「 <u>主建物面積占本房屋登記總面積比例</u> 」。  |
| 五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 | 未記載「 <u>共有部分總面積</u> 」、「 <u>專有部分總面積</u> 」。   |
| 六、房地面積誤差及其價款找補        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款</li> <li>2.直接記載「停車位面積誤差」不找補。</li> <li>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。</li> <li>4.土地面積誤差超過 3%，買方無法解約。</li> <li>5.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3%，買方無法解約。</li> <li>6.記載「<u>買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補</u>」。</li> </ol>  |
| 七、契約總價                | <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>  |
| 七之一、履約擔保機制            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.未列明履約擔保機制。</li> <li>2.採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格</li> <li>3.無提供履約擔保證明文件</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>   |
| 八、付款條件                | 付款期程未依已完成之工程進度約定。   |
| 十一、建材設備及其廠牌、規格        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「<u>為防止廠商任意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替</u>」。</li> <li>2.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「<u>因市場供應失調，賣方得採用同級品產品代替</u>」之文字內容。</li> <li>3.漏列應記載事項「<u>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</u>」之規定。</li> <li>4.「<u>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、電弧爐煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物</u>」之記載不完全。</li> <li>5.「<u>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、健康之損害者，仍應依法負責。</u>」文字記載不正確。</li> </ol> |
| 十二、開工及取               | 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」。   |

| 應記載事項點次 | 常見錯誤樣態   |
|---------|--|
| 得使用執照期限 | <p>2.未記載開工及取得使用執照期限。</p> <p>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」。</p> <p>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」。</p> <p>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」。</p> <p>6.賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。</p> <p>7.任意增加順延期間之事由，例如：<u>政府機關查察</u>、人禍、鄰房糾紛、鄰損、陳情抗爭、罷工、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、<u>嚴重特殊傳染性肺炎疫情</u>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)</p> <p>8.<u>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)。</u></p> <p>9.<u>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。</u></p>       |
| 十三、驗收   | <p>1.交屋保留款「房地總價5%」變成「房屋總價5%」或「5萬」。</p> <p>2.未列交屋保留款。</p> <p>3.交屋保留款低於房地總價5%。</p> <p>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%。</p> <p>5.約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。</p> <p>6.分期付款明細沒有交屋保留款。</p> <p>7.未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。</p> <p>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「建築物範圍」。</p> <p>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。</p> <p>10.約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。</p> <p>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。</p> <p>12.<u>以個別磋商條款降低交屋保留款數額。</u></p> <p>13.<u>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</u></p> |

| 應記載事項點次                      | 常見錯誤樣態  |
|------------------------------|---|
|                              | <p><u>方負擔。」。</u></p> <p>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」。</p> <p>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<u>驗收單。</u></p>   |
| <p>十四、<u>房地所有權移轉登記期限</u></p> | <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>3.完成驗屋修繕前要求開立「交屋保留款本票」。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>6.不當擴大因買方之延誤或不協辦應負損害賠償之範圍。</p>  |
| <p>十五、<u>通知交屋期限</u></p>      | <p>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。</p> <p>2.約定「除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。</p> <p>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「通知之交屋日起」或「交屋日起」。</p> <p>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」</p> <p>5.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。</p> <p>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」。</p> <p>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）。</p> <p>8.未記載遲延利息之規定。</p> <p>9.買方應於收到交屋通知日起<u>  </u>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> |



| 應記載事項點次          | 常見錯誤樣態   |
|------------------|--|
| 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」。<br>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。<br>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。<br>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）。<br>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」。<br>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」。                            |
| 十八、貸款約定          | <u>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）。</u>   |
| 二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例 | <u>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。</u>  |
| 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）。<br>2.約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約。<br>3.賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」。<br>4.賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」， <u>僅記載解除契約規定，未記載違約金之規定。</u><br>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。<br>6.不當「限縮」買方得解除契約之原因（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）。<br>7.不當「擴大」賣方得解除契約之原因（例如：買方違反本契約任一約定，賣方得不經催告，逕行解除合約）。 |

註：本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。

