

正本

發文方式：紙本郵寄

檔號：

保存年限：

新竹市政府 函

300

新竹市東區自由路67號6樓之1

地址：30051新竹市中正路120號
承辦人：倪伯忍
電話：03-5216121轉306
傳真：03-5229880
電子信箱：01700@ems.hccg.gov.tw

受文者：社團法人新竹市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國115年6月15日

發文字號：府地價字第1150102007號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

擬定:轉發

擬：公告於本會網站

理事長李天保

主旨：檢送內政部「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」（115年6月更新第9版）1份，請轉知所屬會員，請查照。

說明：依據內政部115年6月9日台內地字第1150263131號函辦理。

正本：新竹市不動產建築開發商業同業公會、新竹市不動產代銷經紀商業同業公會、社團法人新竹市不動產仲介經紀商業同業公會、新竹市政府消保官辦公室、新竹市地政事務所

副本：本府地政處

市長 高虹安

本案依分層負責規定授權主管處(局)長決行

預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

115 年 6 月更新 第 9 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"> 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。 8.約定簽約後一定期間行使契約審閱之權利。 |
| 二、賣方對廣告之義務 | <ol style="list-style-type: none"> 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 | <ol style="list-style-type: none"> 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)。 |

| 應記載事項點次 | 常見錯誤樣態 |
|----------------|--|
| | <p>「取得使用執照」規定不符。</p> <p>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」。</p> <p>11.排除買方請求遲延利息之權利。</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% (包含尾數無條件捨去致不足 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.未列明白來水、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，變成以「建築物範圍」或「瓦斯表」區分。</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，或磋商約定併入銀行貸款中支付。</p> <p>12.以個別磋商條款降低交屋保留款數額。</p> <p>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。」。</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」詳細載明於驗收單。</p> <p>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。</p> <p>17.約定買方不得以其他區域或公共設施未完成拒絕交屋 (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)。</p> <p>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」。</p> |
| 十四、房地所有權移轉登記期限 | <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> |

| 應記載事項點次 | 常見錯誤樣態 |
|-----------|---|
| | <p>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」。</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>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）。</p> <p>8.不當增列條款，免除賣方依限辦理房地所有權移轉登記之義務(例如：以「給付相當貸款金額」等做為所有權移轉登記之前提要件)。</p> |
| 十五、通知交屋期限 | <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「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。</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「通知交屋日起30日後」、「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_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> <p>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）。</p> |

| 應記載事項點次 | 常見錯誤樣態 |
|------------|---|
| | <p>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。</p> <p>14.增列例外條款，免除賣方依限通知交屋之義務（例如：增列可歸責於買方時，自完成產權移轉一定日期內通知買方進行交屋）。</p> <p>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。</p> <p>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」）。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>19.約定達成通知驗收要件即逕行通知交屋(未先通知買方進行驗收手續)。</p> <p>20.約定辦理交屋時，始就房屋瑕疵載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕。</p> |
| 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 | <p>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」。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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」。</p> <p>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」。</p> <p>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。</p> |
| 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）。 |
| 十九、貸款撥付 | 約定不得以其他任何理由拒絕撥付貸款。 |

| 應記載事項點次 | 常見錯誤樣態 |
|------------------|---|
| 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。 3.未記載手續費比例。 4.約定買方讓與或轉售須於使用執照申請前事先以書面徵求賣方同意。 |
| 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。 |
| 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：違反貸款約定中之任一約定、遲延配合所有權移轉登記之協力義務、違反自行施作室內裝修工程規定或對授權使用之印章提出任何異議，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 |
| 一、不得約定廣告僅供參考 | 約定買方同意免除賣方二次施工衍生之責任。 |
| 六、不得為其他違反法律強 | 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。 |

| | |
|-------------------|---|
| <p>制或禁止規定之約定。</p> | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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)</p> |
|-------------------|---|

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。