

內政部公告
中華民國 107 年 2 月 22 日
內授中辦地字第 1071301598 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」部分規定。

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」部分規定修正草案如附件。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 60 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：04-22502157
 - (四) 傳真：04-22502372
 - (五) 電子郵件：gssu@land.moi.gov.tw

部 長 葉俊榮

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，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：

一、應記載事項

- (一)附屬建物面積加註中華民國一百零七年一月一日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記。(修正規定第四點)
- (二)共有部分另計項目增列自行增設停車位，並將共有部分總面積填載方式明確化。(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)增列接通自來水、電力及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)
- (五)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之範圍。(修正規定第十七點)

二、不得記載事項

- (一)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)
- (二)不得約定預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及其相關費用由買方負擔。(修正規定第八點)
- (三)不得約定預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及其相關費用由買方負擔。(修正規定第九點)

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草案對照表

修正規定	現行規定	說 明
<p>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)、屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。(註：中華民國一百零七年一月一日以後申請建造執照者，其屋簷及雨遮部分，地政機關不辦理測繪及登記。)</p>	<p>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)。 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</p>	<p>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、第二項分別規定：「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，或都市更新事業計畫已報核，並依都市更新條例第六十一條之一第一項及第二項規定期限申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮及地下層之測繪，依本條修正前規定辦理。」為配合上開規定之施行，爰第二款第一目增訂相關附註文字，以提醒消費者注意。</p>

<p>2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(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。</p>	<p>差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	
<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>(一)共有部分項目除法定、自行增設停車位外，係指<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。</p> <p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)。本房屋共有部分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)。本「__」主建物總面積計__平方公尺(__坪)。</p>	<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>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)。</p> <p>(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)。本「__」主建物總面積計__平方公尺(__坪)。</p>	<p>一、現行自行增設停車空間多納入共有部分辦理測繪登記，並未單獨編列建號及核發權狀，爰於第一款增列自行增設停車位。</p> <p>二、第三點(房地標示及停車位規格)第三款第二目規定：「前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。」其比例以停車空間面積為分子、共有部分總面積為分母計算之。又本點共有部分項目原未包括法定停車位，但共有部分總面積係包括法定停車位等，而將法定停車位以外之共有部分項目及共有部分總面積列為同款，易造成誤解，爰將第一款後段文字移列至第二款及酌作文字修正。</p>
<p>七之一 履約保證機制</p> <p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/>內政部同意之履約</p>	<p>七之一 履約保證機制</p> <p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： <input type="checkbox"/>內政部同意之履約</p>	<p>一、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</p>

<p>保證方式：不動產開發信託</p> <p>由建商或起造人將建築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。</p> <p><input type="checkbox"/>其他替代性履約保證方式。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>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。</p> <p>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為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。</p>	<p>保證方式：不動產開發信託</p> <p>由建商或起造人將建築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。</p> <p><input type="checkbox"/>其他替代性履約保證方式。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>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。</p> <p>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為買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。</p>	<p>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，爰將第二款第四目「公會連帶保證」文字修正為「公會辦理連帶保證協定」。</p> <p>二、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」。</p>
---	---	--

<p>賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>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築案後交屋。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。</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定 本預售屋已加入由全國或各縣市<u>不動產</u>開發商業同業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築案後交屋。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。</p>	<p>賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>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築案後交屋。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。</p> <p><input type="checkbox"/>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築案後交屋。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。</p>	
<p>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</p>	<p>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</p>	<p>按本部一百零三年八月五日內授中辦地字第一〇三六六五一六三八號令意旨，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，除契約另有約定外，賣方應</p>

<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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者外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</u></p> <p><u>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</u></p> <p><u>(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。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>第一項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。</u></p>	<p>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；本部一百零五年十二月二十九日內授中辦地字第一〇五〇〇八四七〇七號令意旨，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天然瓦斯之管線費及相關費用應由賣方負擔等規定。</p>
<p>十七、保固期限及範圍</p> <p>(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：<u>基礎</u>、<u>樑柱</u>、<u>承</u></p>	<p>十七、保固期限及範圍</p> <p>(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：<u>樑柱</u>、<u>樓梯</u>、<u>擋</u></p>	<p>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</p>

<p><u>重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分</u>．．．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。</p> <p>(二)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>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。</p> <p>(二)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>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。</p> <p>二、又按同法第七條規定：「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、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁炭、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。</p>
<p>貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得<u>約定</u>計入買賣價格。</p>	<p>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。</p>	<p>為符合體例及用語齊一性，酌修文字。</p>
<p><u>八、不得約定接通自來水、電力之管線費及其相關費用由買方負擔。</u></p>		<p>一、本點新增。 二、理由同應記載事項第十三點。</p>
<p><u>九、不得約定預售屋基地範圍內天然瓦斯之管線費及其相關費用由買方負擔。</u></p>		<p>一、本點新增。 二、理由同應記載事項第十三點。</p>