

預售屋紅單及契約書 常見錯誤樣態

報告人：薛志文專員

目錄

CONTENTS

1

預售屋新制規定

2

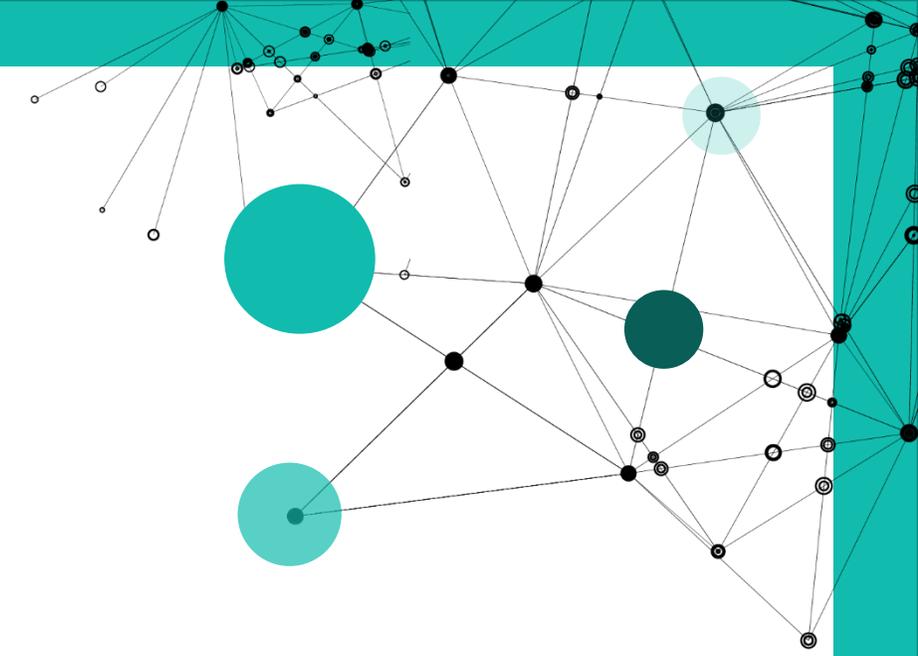
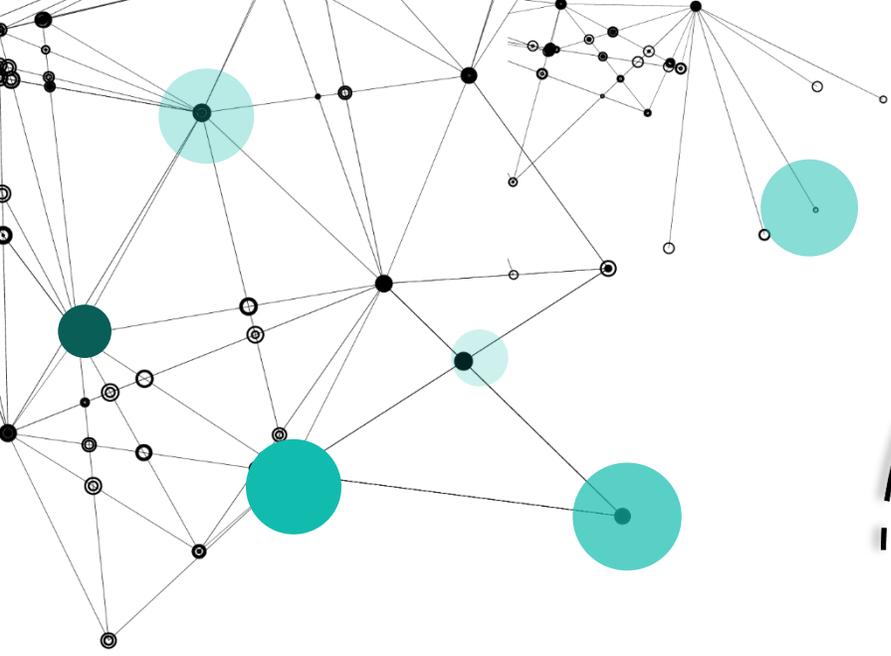
購屋預約單
常見錯誤樣態

3

買賣定型化契約
常見錯誤樣態

4

打炒房新制(草案)



預售屋新制規定

1

預售屋新制規定

銷售預售屋者應於**銷售前**將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。
(平權§47-3 I)

預售屋資訊
及契約備查

未於銷售前報請備查或規避、妨礙或拒絕查核，**處3-15萬元**及限期改正，屆期未改正**按次罰**。

未於銷售前
報請備查

(平權§81-2 III)

使用定型化契約，違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，經限期改正而屆期不改正者，**處3到30萬元**罰鍰。

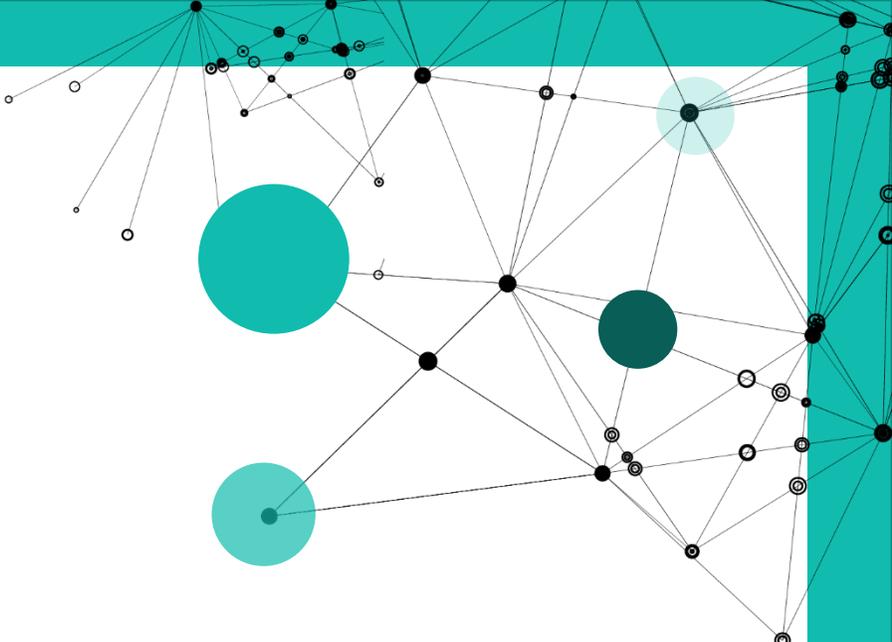
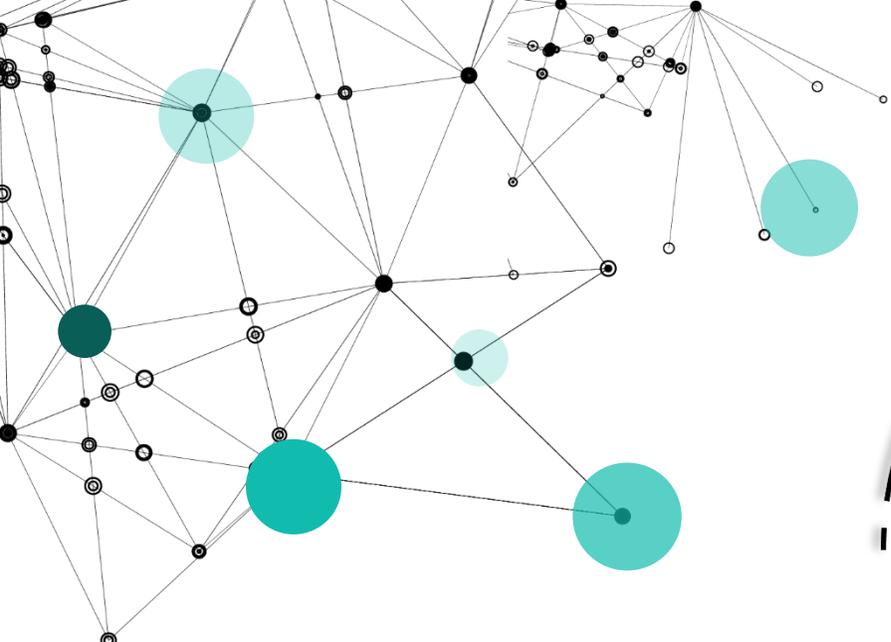
(消保§56-1)

新制施行前
已簽訂契約

新制施行後
簽訂之契約

使用契約不符合規定**按戶（棟）處6-30萬元**罰鍰。

(平權§81-2 IV)



2

購屋預約單 常見錯誤樣態

1

購屋預約單常見錯誤樣態

裁罰案例

案例1

被處分人銷售「0000」預售屋過程，收取50戶定金，可在收取定金時，未明確標示買賣價金，且部分在「購買意願書」中，無標示停車位，違反平均地權條例第47-3條第5項，按違規戶數，每戶處罰20萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 1000萬元罰鍰。 來源:臺中市政府

案例2

被處分人銷售「000」建案，簽定訂購單載有預繳訂金買方不得以任何理由要求退還，違約方無條件放棄先訴抗辯權，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶數，每戶處罰15萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 75萬元罰鍰。 來源:新北市政府

1

購屋預約單常見錯誤樣態

裁罰案例

案例3

被處分人銷售「000」預售屋過程，簽定部分契約內容不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶棟(數)，每戶處6萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 30萬元罰鍰。 來源:新北市政府

案例4

被處分人銷售「000」預售屋過程，簽定部分契約內容不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶棟(數)，每戶處6萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 12萬元罰鍰。 來源:臺南市政府

1

購屋預約單常見錯誤樣態

裁罰案例

案例5

被處分人銷售「000」預售屋過程，經行政院消保處抽查，簽定部分契約內容不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定(價款未確實拆分)，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶棟(數)，每戶處3萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 3萬元罰鍰。 來源臺南市政府

案例6

被處分人銷售「000」預售屋過程，經查核簽定部分契約內容不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定(未使用符合規定之契約)，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶棟(數)，每戶處6萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 18萬元罰鍰。 來源:臺南市政府

1

購屋預約單常見錯誤樣態

裁罰案例

案例7

被處分人銷售「000」預售屋過程，經民眾檢舉後本局進行查核，簽定部分契約內容不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定(價款未確實拆分、交屋保留款不足5%)，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶棟(數)，每戶處3萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 3萬元罰鍰。

來源臺南市政府

2

購屋預約單常見錯誤樣態

法規依據

平均地權條例第47-3條

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

平均地權條例第81-2條

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

- 一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。

2

購屋預約單常見錯誤樣態

錯誤樣態

約定保留出售或保留
簽訂契約之權利

- 買方需另繳納各項規費稅款等代收款共計：壹拾伍 萬元(交屋時多退少補)。
- 賣方已提供房地買賣契約書、藍圖尺寸、建築執照、地籍圖給買方充份審閱。
- 買方所付訂金為斡旋金，若賣方同意以此價格則買賣正式成立，斡旋金則轉為正式訂金，買方需立即配合完成簽約，若賣方不同意依此總價出售，則取消本次買賣，買方已付之所有款項全數無息退還買方，本單自然失效。
- 本單所有買方填寫之個人資訊，均受法務部頒訂之個資法規定保護，為買方同意賣方得於相關房地產廣告業務之通訊連繫範圍使用之。

2

購屋預約單常見錯誤樣態

錯誤樣態

放棄先訴抗辯權
(不利買受人事項)

約定事項

1. 本訂單係經買方同意訂定之，並以交付訂金及賣方經辦人簽名即蓋專用章方始其生效力。
2. 買方應於民國 110 年 12 月 22 日 時，攜帶簽約金 壹佰參拾萬元整及相關證件至接待中心辦妥簽約手續，否則視為違約論，買方願將已付款項無條件放棄，作為賠償賣方損失，並放棄先訴抗辯權，不得異議。
3. 本單為收到訂金之臨時憑證，買賣條件以雙方所簽訂之房地買賣契約書為準，俟簽約完成，本單自然失效。(印花由各執方於契約書上自行貼印)
4. 簽約時應攜帶本預約單、身份證、印章及提供審閱之合約樣本。

2

購屋預約單常見錯誤樣態

錯誤樣態

沒收買方訂金 (不利買受人事項)

- 一、買方應於____年____月____日前補足訂金_____萬元，並在一週內簽訂買賣合約書，逾期視為放棄承購，賣方得不另行催告，沒收全部訂金作為違約金及損害賠償金，所訂購房地由賣方收回自行處理。
- 二、賣方違約不賣，願按已收訂金加倍賠償買方。
- 三、簽約人攜帶物品：1.本訂金單 2.身份證影本 3.印章一枚 4.簽約金。
- 四、本訂金單約定事項及備註有載明者，視為買賣條件，若無載明之口頭承諾，則不含予本次買賣條件，將以買賣契約書之內容為準。
- 五、買方與業務代表私授或期約幾付酬勞等雙方利益情事請自行負責。
- 六、訂購人另需支付過戶契稅、代書費、相關規費、印花稅…等(詳合約)。
- 七、合約書拆款明細如下(單位：萬元)：

2

購屋預約單常見錯誤樣態

錯誤樣態

不另行催告收回 (不利買受人事項)

- 一、買方應於____年____月____日前補足訂金_____萬元，並在一週內簽訂買賣合約書，逾期視為放棄承購，賣方得不另行催告，沒收全部訂金作為違約金及損害賠償金，所訂購房地由賣方收回自行處理。
- 二、賣方違約不賣，願按已收訂金加倍賠償買方。
- 三、簽約人攜帶物品：1.本訂金單 2.身份證影本 3.印章一枚 4.簽約金。
- 四、本訂金單約定事項及備註有載明者，視為買賣條件，若無載明之口頭承諾，則不含予本次買賣條件，將以買賣契約書之內容為準。
- 五、買方與業務代表私授或期約幾付酬勞等雙方利益情事請自行負責。
- 六、訂購人另需支付過戶契稅、代書費、相關規費、印花稅…等(詳合約)。
- 七、合約書拆款明細如下(單位：萬元)：

2

購屋預約單常見錯誤樣態

錯誤樣態

委託代銷者
經紀人未簽章

交屋保留款不足5萬

明細	項目	訂金	簽約金	開工款	工程期付款		交屋款	銀貸金額	總價
	預售	10	30	X	中	初	5	400	501

單位：90萬

備註：此項訂金係由(內含)高... 經紀人未於預約單簽章

賣方簽章：
業務人員：
經紀人：
工地電話：

訂戶簽名：
聯絡電話：(0)
(0)
手機：
址：

第一聯：公司聯(白) 第二聯：客戶聯(紅) 第三聯：業務聯(藍)

210 x 297 公釐



3

買賣定型化契約 常見錯誤樣態

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分，但契約書內容有標示記載者，以契約書內容為準。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分，但契約書內容有標示記載者，以契約書內容為準。〈裝潢及綠化之參考示意圖不在此限〉

←
或載建材等項目，不得主張為契約之一部

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

三、房地標示及停車位規格

(一) 土地坐落：

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。

(二) 房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1、買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)...

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

停車位未載明高度

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一)買方購買之停車位屬 法定停車位 地上層 為 地下一層，屬 增設停車位

平面式停車位，車位編號：_____號，共_____位，

長 5.5 公尺 / 寬 2.5 公尺

平面車位規格: 長 5.5 公尺 / 寬 2.3 公尺

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

四、房地出售面積及認定標準

(一) 土地面積：

(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) 。

□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 _ % 。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

第四條 房屋出售面積及認定標準

一、房屋登記面積：

本房屋面積共計_____坪，包含：

(一)主建物面積計_____坪。

(二)附屬建物面積計_____坪)。

二、前款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

僅以「坪」表示面積



3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

六、房地面積誤差及其價款找補

(一) 房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

(二) 依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。

(三) 前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

不符規定

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，若部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，仍計算在本契約買賣面積範圍內。
- 二、房屋實際面積與設計圖面積如有誤差，而其誤差在百分之一以內者(含百分之一)，買賣雙方同意互不找補；惟有不足部份，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補，但賣方最多只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，係以本契約第五條之房屋總價款除以房屋總坪數面積之平均每坪單價，以無息相互補貼價款，於交屋時一次結算。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

任意增列不找補項目

二、依第四條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結算。但簽約後，因變更設計而增減之面積，應依雙方之協議增減價款，不適用本條之誤差。

部份契約會增列停車位不找補，亦屬不合格

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。

1、專有部分：新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。

(1) 主建物部分：新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。

(2) 附屬建物陽臺部分：新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整 (除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2、共有部分：新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

簽約未確實拆價

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣零仟陸佰玖拾陸萬零仟元整。

一、土地價款：新臺幣零仟壹佰捌拾零萬叁仟元整。

二、房屋價款：新臺幣零仟肆佰貳拾零萬柒仟元整。

(一)專有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

1、主建物部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二)共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

三、車位價款：新臺幣零佰玖拾伍萬零仟元整。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

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不具獨立權狀之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，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，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。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

若停車空間於地面層亦須載明

第九條 地下層、屋頂之使用方式及權屬

一、地下層停車位

本契約地下層共0層，扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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、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，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。

三、露臺、非屬避難之屋頂平臺，二樓露臺約定專用，應於規約草約訂定之。

未載明法定空地之項目

如屬合照式透天亦應載明

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

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、健康及財產之損害者，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。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

使用舊版之範本

二、乙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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

三、前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成甲方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

四、乙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。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

任意增列得
採用同級品之理由



第九條 主要建材設備及其廠牌、規格

- 一、本約之房屋建築構造（主要結構）係為鋼筋混凝土造，其規格依照主管建築機關核准建造執照之圖說為準。有關主要建材、設備及廠牌規範等細部資料，依預售公告及簽約期間公開展示之施工圖說（即賣方發包之施工圖說）辦理，另提供建材設備表詳附件七。
- 二、前開建材設備概要內例舉廠牌之材料及設備，遇有下列情形之一時，賣方得採用同等品，以替代例舉之廠牌：

- (一) 列舉之廠牌缺貨。
- (二) 列舉之廠牌受廠商壟斷，顯有抬高價格形成壟斷之情形。
- (三) 列舉之廠牌，廠商無法於工程所需時間內供貨而不可歸責於營建承包商。

同等品係指品質、性能均不低於原有列舉廠牌水準且價格相當之商品。設計圖上訂定規格、規範之材料或產品，如因市場上無該項規格可資購用，買方同意賣方得使用同規格之產品。

- 三、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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 四、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

住家空間地坪：

- (一) 客餐廳地坪鑲貼 60×60 cm高級拋光磚或同級品。
- (二) 主臥室與次臥室地坪鑲貼 60×60 cm高級地磚或同級品。
- (三) 衛浴地坪防水處理後，鑲貼 20×20 cm或 25×25 cm或 30×30 cm或 30×60 cm高級地磚或同級品。
- (四) 陽台、露臺地坪防水處理後，鑲貼 20×20 cm或 25×25 cm或 30×30 cm高級地磚或同級品。

未列名品牌，
且增列同級品等文字

■門窗：

- (一) 住家大門：採用鋼板壓花防火門搭配電子門鎖。
- (二) 頂層門：採高級鐵門。
- (三) 臥室門片：採用藝術木門片並搭配水平門鎖。
- (四) 浴室門片：採用塑鋼門片並搭配水平門鎖。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

■特約事項：

一、以上所列建材及設備，由本公司統一選定廠牌採購之，並得在下列情形更換同等建材、設備或更高級之建材、設備，買方絕無異議。

- (一) 廠商產品規格或品質與原設計不合，因而影響施工品質時。
- (二) 因應市場供應失調，廠商停止生產進口或法令禁止使用時。
- (三) 因廠商壟斷市場，蓄意哄抬價格時。



任意增列得
採用同級品之事由

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

其他約定事項：

*上列建材如有停產或不能及時供應以致無法配合施工時，賣方可斟酌改用與原建材品質相當或更佳之其他廠牌。

*上列建材設備之型號廠牌、規格、尺寸、顏色材質及未註明知建材、設施及設備均由賣方指定之。

*有關平立面規劃、外觀建材、庭園及社區公共設施之設計、項目及用料，賣方保有修正調整之權利，並得依設計師之建議視實際情形調整施作。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

三、買方充分認知石材、木板等天然建材，其顏色、花色自然變化細微裂縫孔洞及牆壁粉光、油漆、地磚與壁磚之鋪貼為手工施作之成品，不完全平整、水平和垂直等係屬正常現象，不得以此為藉口拒絕交屋或要求修繕賠償。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

十二、開工及取得使用執照期限

(一) 本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- 1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
- 2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

任意增列延長工期事由

月內通知交屋(指各戶專有部分)。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- (三) 甲方未依約定付款日期交付房地價款及滯納金等(如以支票付款，而其到期日超過應繳期限時，視為未按期繳款)。
- (四) 甲方違反本約其他各條規定時。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

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。

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。

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外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(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；未議定者，由賣方負擔。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

限制驗收次數

- 一、賣方完成本戶建照申請圖中主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，即可通知買方進行本約房屋驗收手續，**驗屋以一次為限**，並依本條約第四項之驗屋標準為本公司生產之標準，若未列者則以一般建築營造通常之習慣、施工為標準，若買方有自定之施工標準或產品要求，應於簽約前提出予賣方，買方簽約後才提出之標準，買賣雙方均同意此標準不得作為驗收之標準。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

四、驗屋標準：

自行訂定驗收標準

- (一) 泥作粉刷驗收標準：每 1.5 公尺x1.5 公尺牆面平整誤差值 3mm 以內視為合乎標準。
- (二) 地磚、壁磚：每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範定之，單磚 2/3 黏著視為合於標準（敲擊聲並非為磁磚未黏著檢驗之標準）。
- (三) 室內油漆：壁面伸縮細紋不得視為瑕疵，牆壁髒污不視為瑕疵。
- (四) 室內防水施作：浴室地坪部分，防水以一般正常使用情況下進行檢測無滲水為標準。
- (五) 室內隔間尺寸：誤差值在各戶總長度、寬度百分之一以內視為合於標準。
- (六) 各戶建材（如地面飾材、衛浴設備、門窗框扇..等）表面瑕疵在不影響日常生活使用下，買方同意以專業美容方式處理之。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

遲延驗收視為驗收完成無瑕疵

四、甲方如於乙方通知驗屋起七日內怠於前來驗屋者，除應自負遲延責任外，亦應視為驗屋完成，甲方同意以無瑕疵收受，且不得拒絕乙方為對保、金融機構貸款撥付等程序之要求；若嗣後發現本房屋瑕疵者，甲方應改循保固程序向乙方請求修繕。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

第七期	備件款	新台幣零佰壹拾伍萬零仟元整	年 月 日
第八期	完稅款	新台幣零佰壹拾伍萬零仟元整	年 月 日
第九期	預定金融貸款	新台幣肆佰零拾壹萬零仟元整	年 月 日
第十期	交屋	新台幣零佰零拾伍萬零仟元整	年 月 日
總	價	新台幣伍佰零拾貳萬零仟元整	

磋商交屋保留款

買方因銀行貸款金額需要貸款8成，故自願交屋款金額為
5萬元

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

十七、保固期限及範圍

(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：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．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。

(二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

第十七條 保固期限及範圍

- 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：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．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 **防水保固三年**，可歸責於買方（如：自行裝置太陽能、水塔、採光罩等），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。
- 二、當房屋損害，若可證明歸責於甲方之因素以致損害者或為不可抗力或非可歸責於乙方之責任者，乙方不負保固責任。
- 三、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

按內政部函釋，防水仍應視案例認定其保固項目

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

三、本保固內容若因甲方自行對本房屋進行增建、修建、裝潢施工或甲方使用不當及其他不可歸責於乙方造成之毀壞，或因不可抗力等非可歸責於乙方之事由而毀損者不適用之。

按應記載事項，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外...均需保固，不可歸責於賣方不在免除保固範圍內

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

【附件三】貸款切結書

立切結書人 承諾辦理銀行貸款之對保手續後，且出賣人已將土地、房屋產權移轉與立切結書人並辦理抵押權設定完成，立切結書人不得以任何理由拒絕承貸銀行放款及撤銷對保約束或更換任何文件。承貸銀行依貸款約定放款及撥交出賣人，否則立切結書人願負損害賠償法律責任。恐口無憑，特立此切結書為憑。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

得通知終止撥付之事由未列完全

第二十條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方，否則視為買方違約，賣方得按本約之「違約之罰則」處理。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

法規依據

二十四、違約之處罰

(一) 賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

(二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

(三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（**不得低於百分之十五**）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

(四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（**最高不得超過百分之十五**）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

任意增列違約事項

- 四、 若買方經賣方催告超過三十日仍不繳款或不配合辦理產權移轉等手續時，視同買方惡意違約，賣方得自行解除本契約，買方同意所繳全部價款逕由賣方沒收（以本房屋總價百分之十五為上限），作為賣方重新出售本契約房屋所需各項稅費及損害賠償，扣除後就餘款返還買方。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

六、倘因天災、地變、政府法令變更或不可抗力等不可歸責賣方之事由，以致賣方不能交付房屋時，雙方同意解除本契約，賣方應將買方所繳價款無息返還買方，雙方均不得為其他請求。

按民法規定，契約解除應支付法定利息

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

放棄先訴抗辯權及不退還客變款項

七、解除契約時，若產權移轉登記已辦理中或過戶完成時，買方同意無條件授權予賣方代為撤銷申報或過戶，買方絕無異議並同意放棄法律先訴抗辯權，如有證件、用印不全時，買方應無條件在賣方規定期限內配合辦理。若買方曾申請工程變更，於契約解除後，已施作部分則賣方不再退還已變更之工程款項。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

增列違約規定之該二款之請求外之損害賠償

- (二)買賣雙方行使本條約定時，若本約土地、房屋已辦妥產權移轉登記予買方，買方應配合賣方之作業要求，於解約同時辦妥本約土地、房屋產權登記予賣方或其指定人，賣方始得依本約約定返還款項予買方，其所增加之所有相關稅捐及費用，應由違約之一方負擔，否則賣方得拒絕履行本條規定之義務。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

錯誤樣態

增列違約規定之該二款之請求外之損害賠償

- (二)買賣雙方行使本條約定時，若本約土地、房屋已辦妥產權移轉登記予買方，買方應配合賣方之作業要求，於解約同時辦妥本約土地、房屋產權登記予賣方或其指定人，賣方始得依本約約定返還款項予買方，其所增加之所有相關稅捐及費用，應由違約之一方負擔，否則賣方得拒絕履行本條規定之義務。

3

買賣定型化契約常見錯誤樣態

磋商條款

【法律規定】

消費者保護法第15條「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」。

【文義解釋】

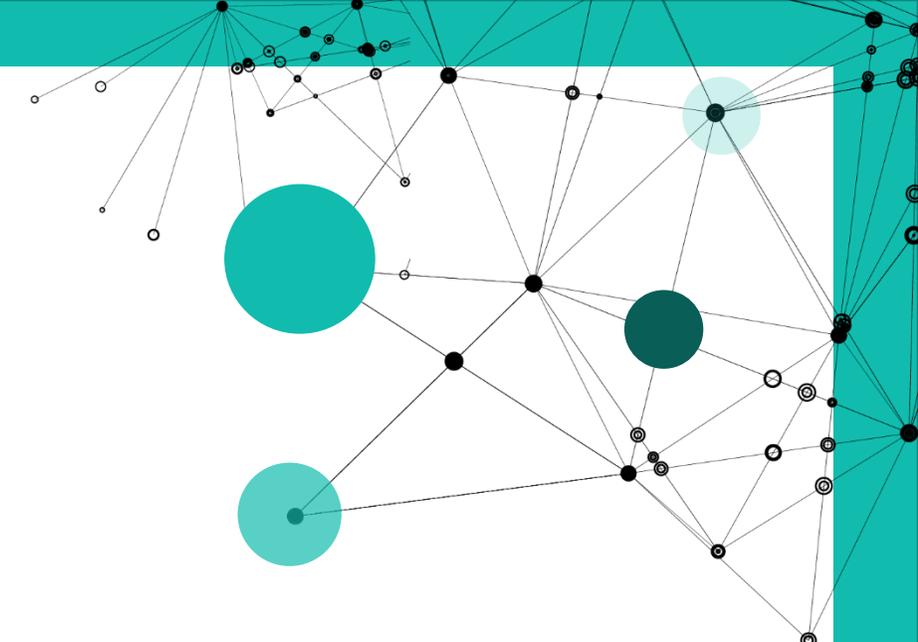
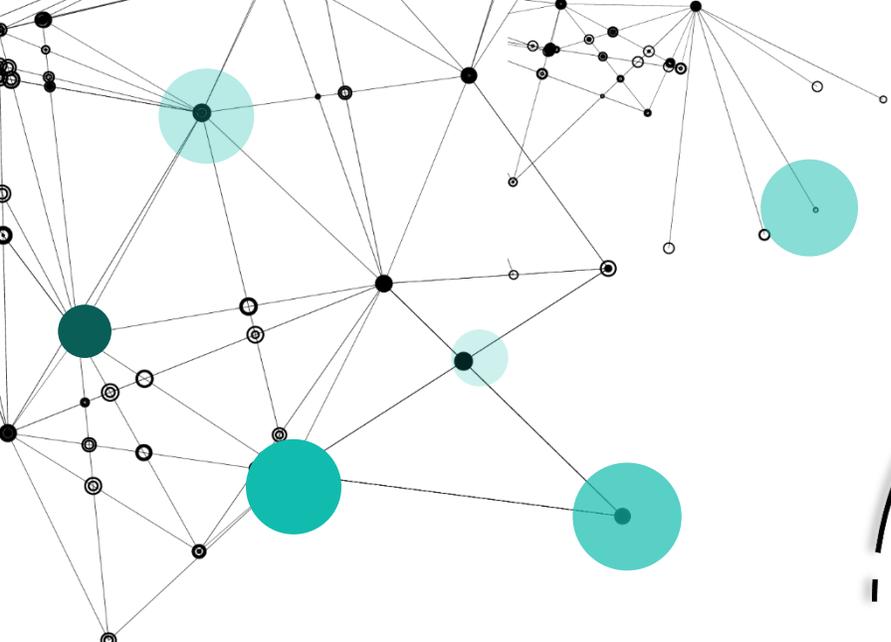
「個別磋商條款」效力優先於「定型化契約條款」。

【實務現況】

多數企業經營者假藉「個別磋商」之名，行「契約自由」之實，規避行政機關及司法機關監督。

行政院消費者保護處多次函釋：

中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告之定型化契約應記載及不得記載事項，係屬法規命令性質，具有對外之法律效力，係對消費者權益最低限度之保障，即**不容許**契約當事人以個別磋商方式訂定**更不利消費者**之契約條款。

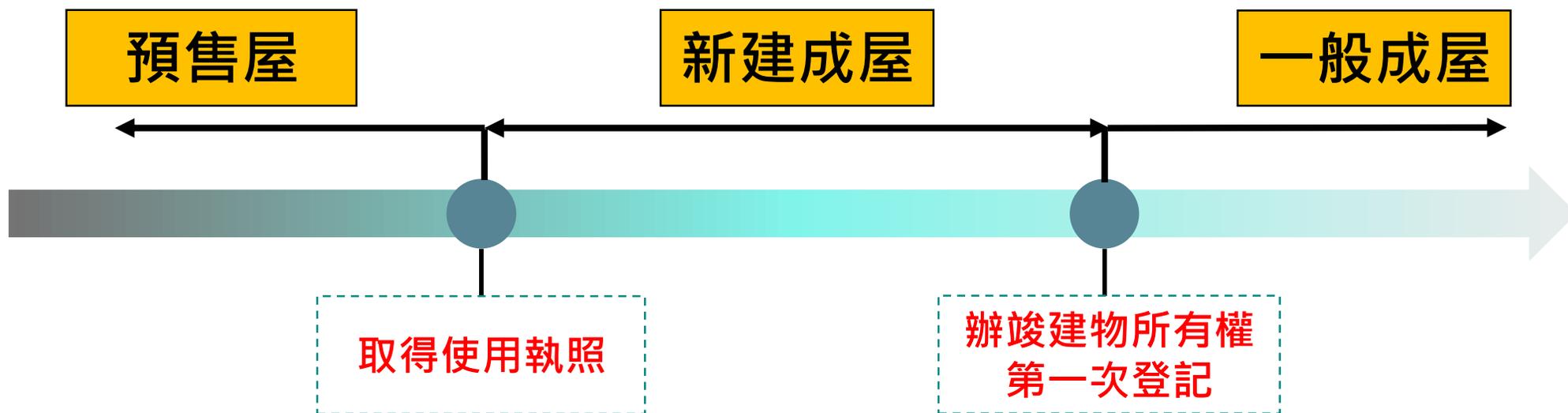


打炒房新制 (草案)

4

打炒房新制（草案）

預售屋V.S新建成屋V.S一般成屋 (草案)



4

打炒房新制（草案）

預售屋解約實價登錄申報

預售屋
解約
應申報
實價登錄

銷售預售屋者，
應於買賣契約解約日起30日內申報

違規罰責：處 3-15 萬元及限期改正；
經 2 次限改而未改正者，
處 30-100 萬元；得按次處罰

4

打炒房新制（草案）

新建成屋購屋預約單一併納管

銷售預售屋、**新建成屋**收受定金或類似名目之金額

應以書面契據
確立買賣標的
物及價金

1. 約定保留出售
2. 保留簽訂買賣契約之權利
3. 其他不利於買受人之事項
4. 買受人不得轉售與第三人
5. **出賣人不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人**

按戶(棟)處新臺幣15-100萬元罰鍰

4

打炒房新制（草案）

限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

原則

簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告

例外

配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；
或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者

違者處

50-300萬元
罰鍰

例外限制:全國每二年以一戶(棟)為限

4

打炒房新制（草案）

重罰**不動產**炒作行為

按戶（棟、筆）處
100- 5,000 萬元罰鍰

不實資訊

以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格

虛偽交易

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象

轉售牟利

自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利

操縱行為

從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為

所稱不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利

4

打炒房新制（草案）

私法人購屋限制

許可

採**許可制**，
用途限員工宿舍、長期出租經營、都更危老重建等項目
(訂定許可辦法)

應檢具使用計畫

限制

登記完畢後五年內不得辦理
移轉、讓與或預告登記

因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定移轉者，不在此限

4

打炒房新制（草案）

檢舉獎金制度

經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人





THANK YOU

感谢聆听