

## 預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

110 年第 1 版(110 年 6 月 15 日)

| 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> </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」。</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」。</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>                                                                                                                                                               |
| 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> </ol>                                                                                                                                                                                        |

| 應記載事項點次        | 常見錯誤樣態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | 5.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3% , 買方無法解約。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 七、契約總價         | 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。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 七之一、履約擔保機制     | 1.未列明履約擔保機制。<br>2.採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格<br>3.無提供履約擔保證明文件<br>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。                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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 | 1.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「為防止廠商任意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」。<br>2.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「因市場供應失調，賣方得採用同級品產品代替」之文字內容。<br>3.漏列應記載事項「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」之規定。                                                                                                                                                                                                                 |
| 十二、開工及取得使用執照期限 | 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」。<br>2.未記載開工及取得使用執照期限。<br>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」。<br>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」。<br>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」。<br>6.賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。<br>7.任意增加順延期間之事由，例如：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 ) |
| 十三、驗收          | 1.交屋保留款「房地總價 5%」變成「房屋總價 5%」或「5 萬」。<br>2.未列交屋保留款。<br>3.交屋保留款低於房地總價 5%。<br>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%。<br>5.約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。<br>6.分期付款明細沒有交屋保留款。<br>7.未列明白來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。                                                                                                                                                                             |

| 應記載事項點次    | 常見錯誤樣態                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | <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>                                                                                                                                            |
| 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> |
| 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>                                                                          |
| 二十四、違約之處罰  | <p>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)。</p> <p>2.約定賣方違約«情節重大»買方才能解除契約。</p> <p>3.賣方違約金計算基礎«房地總價»變成«房屋價款»。</p>                                                                                                                                                                                                    |

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。