內政部　函

107. 1. 10 全字收文第 3689 號

中華民國地政士公會全國聯合會　轉 知	中華民國107年1月16日 全地公(8)字第1078435號 (e：1078191)

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年1月9日
發文字號：內授中辦地字第1061308273號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：(附件請至本部附件下載區 http://DOCDL1.moi.gov.tw/DL/DL1/DLI100.aspx 以發文字號及發文日期下載。) 識別碼：GHQ2F5EH

裝

主旨：檢送本部106年12月21日研商修正「預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」會議紀錄1份，請查照。

訂

正本：黃立教授(10063臺北市中正區臨沂街59號4樓)、林旺根老師(22056新北市板橋區林園街61號)、姜志俊律師(10487台北市中山區建國北路2段9之2號12樓之4)、行政院消費者保護處、公平交易委員會、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會(10688臺北市大安區安和路1段29號8樓)、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(11083臺北市信義區忠孝東路5段508號26樓)、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會(10049臺北市中正區北平東路20號7樓)、中華民國地政士公會全國聯合會(104臺北市中山區建國北路1段156號9樓)、各直轄市、縣（市）政府(連江縣政府除外)、本部法規委員會、營建署

副本：本部地政司【王司長靚琇、鄭專門委員惠月、張專門委員燕燕、地籍科、測量科、不動產交易科】

線

研商修正「預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」會議紀錄

壹、時間：106 年 12 月 21 日(星期四)下午 2 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主席：王司長靚琇　　記錄：蘇貴香

肆、出席單位及人員：詳如簽到簿

伍、主席致詞：略

陸、結論：

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項

(一)第 4 點(房地出售面積及認定標準)：

第 2 款房屋面積修正為「……包含：1.專有部分，……(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 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照者，其屋簷、雨遮地政機關不辦理測繪及登記。)……」。

(二)第 5 點(共有部分項目、總面積及面積分配比例計算)：

第 1 款修正為「共有部分項目除法定、自行增設停車位外，……」；第 2 款修正為「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……」。並請業務單位補充說明共有部分項目增列自行增設停車位之理由。

(三)第 7 點之 1(履約保證機制)：

「公會連帶保證」修正為「公會辦理連帶保證協定」照案通過。

(四)第 13 點(驗收)：

第 3 項修正為「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：(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。」照案通過。

(五)第17點(保固期限及範圍)

第1款修正為「本契約房屋自買方完成交屋日起，……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)……」

二、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

(一)第7點修正為「附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。」照案通過。

(二)增列第8點「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。」照案通過。

(三)增列第9點「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。」照案通過。

三、預售屋買賣契約書範本相關條文，請配合該定型化契約應記載及不得記載事項修正文字。

四、預售屋買賣契約書範本簽約注意事項

(一)第2點(契約審閱)：修正為「……是以不動產開發業者所提供之定型化契約……另外，參照『公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則』第四點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為，且足以影響

交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：(一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。(二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。」。

(二)增訂第6點要旨屋簷、雨遮測繪登記規定：「一百零七年一月一日前已送件申請建造執照者，其屋簷、雨遮仍得依一百零六年一月九日修正前之地籍測量實施規則第二百七十三條規定辦理測繪及登記。」並依序調整以下點次。

(三)原第6點調整為第7點其要旨修正為「第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」：第2款修正為「第二款共有部分面積之分配比例計算，法定、自行增設停車位雖列入共有部分登記，……而另有購買法定、自行增設停車位者，再行計入。」；第3款修正為「參照『公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則』第三點第三款、第四款規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：1.銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。2.預售屋買賣契約書(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。」。

(四)第2點、第7點請洽公平交易委員會提供公平交易法第

25條法律效果之補充文字，並請補充本部105年1月22日台內地字第1051300822號令意旨，以提醒民眾注意。

(五)刪除現行第10點，照案通過。

五、附帶決議

配合司法改革國是會議決議「三、政府機關應在所須布的契約範本(例如旅遊契約、消費關係契約、公寓大廈住戶規約等)中廣泛採用調解、仲裁等訴訟外解決爭端機制，以鼓勵並方便民間利用。」於本契約書範本暨其應記載及不得記載事項增訂訴訟外解決爭端機制之相關條文。

六、本次會議結論整理修正前後對照表如后附表。

柒、散會：16時30分

附表

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正草案規定對照表

1061221

修正規定	現行規定	說　明
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、雨遮地政機關不辦理測繪及登記。) 2.共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。	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差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	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。」為配合上開規定之實施，爰第二款第一目增訂相關附註文字，以提醒消費者注意。

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差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。		
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (一)共有部分項目除法定、自行增設停車位外，係指□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室(未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。 (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)。	**五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算** (一)共有部分除法定停車位另計外，係指□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用)、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□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)。 (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)。	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。 二、第三點(房地標示及停車位規格)第三款第二目規定：「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。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。
七之一　履約保證機制 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： □內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託	**七之一　履約保證機制** 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： □內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託	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辦理之連帶保證協定，尚非由公會「連帶」擔保或由

由建商或起造人將建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。 □其他替代性履約保證方式。 □價金返還之保證 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。 □價金信託 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。 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爲買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □同業連帶擔保	由建商或起造人將建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。 □其他替代性履約保證方式。 □價金返還之保證 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。 □價金信託 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。 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爲買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □同業連帶擔保	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」。

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。 □公會辦理連帶保證協定 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。	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。 □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。	
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	**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	按本部一百零三年八月五日內授中辦地字第一0三六六五一六三八號令意旨，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

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者外，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。	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。	十二月二十九日內授中辦地字第一0五00八四七0七號令意旨，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。
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	**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：樑柱、樓梯、擋土牆、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。	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。 二、又按同法第七條規定：「本法所稱雜項

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。	(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	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、建築所需駁崁、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。
貳、不得記載事項 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。	**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。	為符合體例及用語齊一性，酌修文字。
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。		一、本點新增。 二、理由同應記載事項第十三點。
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。		同上

預售屋買賣契約書範本草案規定對照表

1061221

修正規定	現行規定	說　明
第三條　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： (一)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、雨遮地政機關不辦理測繪及登記。) (二)共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (三)主建物面積占本房	第三條　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： (一)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)。 (二)共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (三)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差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。	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。」為配合上開規定之實施，爰第二款第一目增訂相關附註文字，以提醒消費者注意。

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差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。		
第四條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 一、共有部分項目除法定、自行增設停車位外，係指□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。 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）。	**第四條　共有部分項目、總面積及面積分配比例計算** 一、共有部分除法定停車位另計外，係指□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室□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)。 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)。	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。 二、第二條(房地標示及停車位規格）規定：「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。又本條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，爰將第一點後段文字移列至第二點，及酌作文字修正。
第六條之一　履約保證機制 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： □內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託由建商或起造人將建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	**第六條之一　履約保證機制** 本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理： □內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託由建商或起造人將建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	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，爰將第二項第四款「公會連帶保證」文字修正為「公會辦理

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。 □其他替代性履約保證方式。 □價金返還之保證 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。 □價金信託 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。 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爲買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □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案後交屋。上	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。 □其他替代性履約保證方式。 □價金返還之保證 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。 □價金信託 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。 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爲買方管理信託財產，但賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 □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案後交屋。上	連帶保證協定」。

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。 □公會辦理連帶保證協定 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。	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。 □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。	
第十三條　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	**第十三條　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	按本部一百零三年八月五日內授中辦地字第一０三六六五一六三八號令意旨，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；本部一百零五年十二月二十九日內授中辦地字第一０五００八四七０七號令意旨，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

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： (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。	之。	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。
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，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。	**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：樑柱、樓梯、擋土牆、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。 二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	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。 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、建築所需駁崁、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。

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項修正草案規定對照表

修正規定	現行規定	說　明
	一、適用範圍 本契約書範本提供消費者、企業經營者及社會大眾買賣預售屋時參考使用。 前項預售屋，指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。	未修正
二、契約審閱 關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以不動產開發業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第四點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定： (一)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。 (二)簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。 前項第一款預售屋買賣契約書得以樣本、影本及足	二、契約審閱 關於契約審閱，按預售屋買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明訂。另外，參照「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，賣方銷售預售屋時，有下列行為之一者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞： (一) 要求買方須給付定金始提供契約書。 (二) 收受定金或簽約前，未提供買方至少五天契約審閱期間。	按「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」業經公平交易委員會於一百零四年四月十三日公服字第一〇四一二六〇三四七一號令發布修正為「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，參照其第四點(不當限制購屋人審閱契約)規定，修正本點部分文字。

以呈現內容之光碟或其他電子媒體之形式提供之。		
六、屋簷、雨遮測繪登記規定 一百零七年一月一日前已送件申請建造執照者，其屋簷、雨遮仍得依一百零六年一月九日修正前之地籍測量實施規則第二百七十三條規定辦理測繪及登記。		一、本點新增。 二、配合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但書規定，就屋簷、雨遮得辦理測繪登記之時間要件，予以明確化，以提醒消費者購買預售屋時注意參考。
七、第四條共有部分項目、總面積及面積分配比例計算 (一)共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。 (二)第二款共有部分面積之分配比例計算，法定、自行增設停車位雖列入共有部分登記，但其權利範圍乃另行計算，至其他共有部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定、自行增設停車位者，再行計入。 (三)參照「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」第三點第三款、第四款規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：	**六、第四條共有部分項目、面積及面積分配比例計算** (一)共有部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共有部分項目名稱。 (二)第二款共有部分面積之分配比例計算，法定停車位雖列入共有部分登記，但其權利範圍乃另行計算，至其他共有部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定停車位者，再行計入。 (三)參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方銷售預售屋時，有下列情形之一者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞： 1. 賣方未於預售屋買賣契約書中揭露共有部分之項目。 2. 賣方未於預售屋買賣契約書中，載明共有部分面積或比例分攤之計算方式。 3. 各戶持分總表未足	一、點次調整。 二、配合第四條第一款修正，於第二款增列自行增設停車位。 三、按「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」業經公平交易委員會於一百零四年四月十三日公服字第一〇四一二六〇三四七一號令發布修正為「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，參照其第三點(締約前資訊揭露)第三款、第四款規定，修正第三款部分文字。 四、依內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一〇五一三〇〇八二二號令規定略以，登記機關依地籍測量實施規則第二百八十三條第一項及土地登記規則第八十一條第一項規定，審核區分所有建物共有部分之全部區分所有權人共有(以下簡稱全部共有)及一部分區分所有權人共有(以下簡稱一部共有)部

1.銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。 2.預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。 （四）依內政部一百零五年一月二十二日台內地字第一〇五一三〇〇八二二號令意旨，區分所有建物共有部分之區分，應與依據公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定檢附之專共用圖說及規約草約內容相符；如該圖說標示未區分全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍，則該區分所有建物共有部分應編列為一個建號，由全部區分所有權人共有。	以顯示全區共有部分分攤之計算結果，或未列出各戶各項目之持分占總共有部分之比例。	分時，應依據公寓大廈管理條例第五十六條第一項規定應檢附之專有部分、共用部分、約定專用部分及約定共用部分標示之詳細圖說（以下簡稱專共用圖說）為之，如該圖說標示之共有部分未區分全部共有及一部共有之範圍，則認定該共有部分為全部共有，應編列為一個建號；如其共有部分已區分出全部共有及一部共有之範圍，則應依標示範圍將全部共有部分及各一部共有部分，分別合併編列建號，並測繪登記為各相關區分所有權人共有。為提醒購買預售屋之民眾注意上開規定意旨，爰增列第四款規定。
八、交屋保留款之付款規定 本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。	**七、交屋保留款之付款規定** 本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。	點次調整。

九、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗 (一)第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，詳情請洽詢行政院原子能委員會。 (二)同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶 600 公克結構物之混凝土塊或 50 至 100 公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院工業材料研究所(新竹縣竹東鎮中興路 4 段 195 號 77 館)委託檢驗(檢驗費用由委託者負擔)或郵寄至該所工業服務室登錄辦理(備妥委託單、樣品及費用)詳情請洽詢(03)5916835。	八、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗 (一)第十條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，詳情請洽詢行政院原子能委員會。 (二)同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶 600 公克結構物之混凝土塊或 50 至 100 公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院工業材料研究所(新竹縣竹東鎮中興路 4 段 195 號 77 館)委託檢驗(檢驗費用由委託者負擔)或郵寄至該所工業服務室登錄辦理(備妥委託單、樣品及費用)詳情請洽詢(03)5916835。	點次調整。
十、有關擅自變更設計之責任 第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。	九、有關擅自變更設計之責任 第十二條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。	點次調整。
	十、房地所有權移轉登記期限 第十四條第一款土地所有權移轉登記，參照行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明，賣方未於契約中明定土地移轉年度或日期，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。	一、本點刪除。 二、公平交易委員會一百年十二月七日第一〇四八次委員會議審議通過，一百年十二月二十九日公壹字第一〇〇一二六一四三一一號令發布修正「行政院公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明」，刪除現行第三點第二款第三目有關未於買賣契約

		書中載明土地移轉年度或日期之規定。為配合上開規定，爰刪除本點相關規定，

研商修正「預售屋買賣契約書範本暨其應記載及不得記載事項」會議簽到簿

時間：106年12月21日（星期四）下午2時30分			
地點：中央聯合辦公大樓18樓第2會議室			
主席：王司長靚琇　　　記錄：蘇貴香			
	單　　位	職稱	簽　名 （請以正楷書寫，以利辨識）
1	黃立教授		請假
2	林旺根老師		林旺根
3	姜志俊律師		姜志俊
4	行政院消費者保護處	科員	陳世文
5	公平交易委員會		[illegible]
6	財團法人中華民國消費者文教基金會	律師	許宏宇
7	中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		[illegible]

8	中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會	秘書長	[illegible]
9	中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	副秘書長	劉[illegible]
10	中華民國地政士公會全國聯合會	理事	潘惠燦 韓政成
11	臺北市政府	[illegible]	[illegible]
12	新北市政府	股長	[illegible]
13	桃園市政府	科員	[illegible]
14	臺中市政府	科員	吳仁文
15	臺南市政府	科長	胡純英
16	高雄市政府	科員	林[illegible]
17	宜蘭縣政府	約僱	李維[illegible]
18	新竹縣政府	科長	呂明勳
19	苗栗縣政府	科員	徐淑[illegible]

20	彰化縣政府	科員	蔡秀秀
21	南投縣政府	科員	陳錦弘
22	雲林縣政府	科員	徐詩儀
23	嘉義縣政府	書記	房鴻斌
24	屏東縣政府	科員	黃詩惠
25	花蓮縣政府	科員	林芳玉
26	臺東縣政府	科員	林佩芳
27	基隆市政府	辦事員	陳照哲
28	新竹市政府	科員	林宥伍
29	嘉義市政府	科員	李惠雪
30	澎湖縣政府		
31	金門縣政府		請假

32	本部法規委員會		請假
33	本部營建署		[illegible]
34	本部地政司		
			張燕燕
			鄭惠月
			秦鋒鋒
			江彗禎
			江志奇
			陳[illegible]明
			江[illegible]