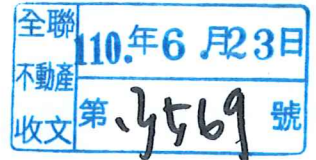


檔 號：
保存年限：



新北市政府地政局 函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號
23樓

承辦人：侯裕元

電話：(02)29603456 分機3364

傳真：(02)29686704

電子信箱：AE5937@ms.ntpc.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國110年6月23日

發文字號：新北地價字第1101157289號

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨、說明三（請至附件下載區(https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/) 下載檔案，共有2個附件，驗證碼：000M7GC6W)

主旨：有關內政部彙整「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」（詳附件）暨實價登錄新制配合事宜一案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依內政部110年6月17日台內地字第11002633661號函辦理。
- 二、依110年7月1日施行之平均地權條例第47條之3第1項條文規定，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）數及買賣定型化契約等資訊，以書面報請預售屋坐落基地所在地直轄市、縣（市）主管機關備查。倘未報請備查即進行銷售行為者，將處3萬元至15萬元罰鍰，倘經限期改正仍未改正者，將按次處罰；另倘使用之契約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」者，將按戶（棟）處6萬元以上30萬元以下罰鍰，爰內政部彙整預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態，建請轉知所屬會員，應全面檢視所



使用之契約條文有無違反旨揭彙整表，惟上述彙整表未列出之文字內容，倘有不利於消費者之情形時，亦尚難謂符合應記載及不得記載事項之精神，合先敘明。

三、查本局自108年10月起開辦預售屋買賣定型化契約備查管理機制，鼓勵不動產開發業者自主檢視其所使用之定型化契約內容後報局備查，目前共計備查132件預售屋買賣定型化契約（詳附件），惟前僅就對消費者權益影響較為重大之14項內容及不得記載事項審視備查，自110年7月1日起，前述132案倘持續以預售屋態樣進行銷售者，其與消費者簽定之買賣契約須全面符合內政部公告之27項應記載事項及不得記載事項規定，違者亦將按戶（棟）處6萬元至30萬元罰鍰，為免違規受罰，建議貴會所屬會員宜使用內政部公告之預售屋買賣契約書範本（網址：<https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0302.aspx>）與消費者進行解說及銷售簽約。另110年7月1日以後開始銷售之預售屋，為增進備查案件審查效率，請鼓勵所屬會員自即日就使用之買賣定型化契約併同內政部「預售屋買賣定型化契約自主檢查表」填妥後報送本局預審。

四、又實價登錄新制規定及預售屋、買賣定型化契約備查系統操作，可於內政部地政司全球資訊網-實價登錄2.0專區（網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141>）查詢，包含訓練教材、教學影片、操作說明、法令宣導圖卡及Q&A，最新訊息及諮詢窗口名單亦將持續更新於該專區，敬請轉知所屬會員多加運用。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會

副本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會(含附件)



裝



訂



線

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"> 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。
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。
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」。 3.未標示停車位之「性質」。 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「停車位面積計算方式」。 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」。
四、房地出售面積及認定標準	<ol style="list-style-type: none"> 1.面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。 2.未記載「土地應有權利範圍」。 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）。 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 _ %」。
六、房地面積誤差及其價款找補	<ol style="list-style-type: none"> 1.«土地»面積誤差未全部找補或無找補條款 2.直接記載「停車位面積誤差」不找補。 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。 4.土地面積誤差超過 3%，買方無法解約。

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。 2.採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格 3.無提供履約擔保證明文件 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」。 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。 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」。 2.未記載開工及取得使用執照期限。 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」。 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」。 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」。 6.賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。 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」。 2.未列交屋保留款。 3.交屋保留款低於房地總價 5%。 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%。 5.約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。 6.分期付款明細沒有交屋保留款。 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
	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」。 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。 10.約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。 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。
十五、通知交屋期限	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。 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。 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、瓦基本費，變成「通知之交屋日起」或「交屋日起」。 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」 5.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。 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」。
十七、保固期限及範圍	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」。 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。 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。 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）。
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」。

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。

新北市預售屋建案買賣定型化契約備查一覽表

序號	建案名稱(契約檔案)	建設公司	核備時間
1	群祥囍	群祥開發股份有限公司	110/03/03
2	崑益豐合	崑益建設股份有限公司	110/02/26
3	京美晴海	京美建設股份有限公司	110/02/26
4	神采飛洋	茂德建設股份有限公司	110/02/23
5	國泰和河	國泰建設股份有限公司	110/02/22
6	東村齊云	東村建設股份有限公司	110/02/22
7	陽明山莊	德安開發股份有限公司	110/02/17
8	鳳茗HOYA	協和建設股份有限公司	110/02/05
9	睿暘水漾	睿暘開發建設有限公司	110/02/05
10	集美臻旺	億豐開發建設有限公司	110/01/27
11	國翠	元信開發股份有限公司	110/01/26
12	益騏高飛	益騏建設股份有限公司	110/01/14
13	芯飛揚(揚明區、飛耀區)	全茂建設股份有限公司	110/01/13
14	春城越	廣春成建設股份有限公司	110/01/11
15	翡麗大院	永碁開發股份有限公司	110/01/06
16	悠秀賞	華鋹企業股份有限公司	110/01/05
17	立川琺	立琺建設有限公司	110/01/04
18	金城舞5	中德建設股份有限公司	109/12/30
19	德謙序	德謙建設股份有限公司	109/12/29
20	家泰家悅	家泰眾業開發股份有限公司、 家悅建設股份有限公司	109/12/21
21	自由扉扉	誠家興建設股份有限公司、 捷洋開發股份有限公司	109/12/15
22	双捷棧	金玖建設開發有限公司	109/12/14

序號	建案名稱(契約檔案)	建設公司	核備時間
23	協奏曲	京旺開發建設股份有限公司	109/12/14
24	央北鑫建築	鑫忠建築開發股份有限公司	109/12/11
25	文化風華	億德建設股份有限公司	109/12/10
26	新泰美	漢翔開發有限公司	109/12/08
27	英倫公園	玖益建設股份有限公司	109/12/08
28	森聯之王-森朵	森寶開發股份有限公司	109/12/08
29	森聯之王-森悅	文森建設股份有限公司	109/12/08
30	森聯之王-森晴	永聯建設股份有限公司	109/12/08
31	森聯之王-森闊	永聯建設股份有限公司	109/12/08
32	炎洲THE ONE	炎洲股份有限公司	109/12/04
33	炎洲旺年匯	旺洲開發股份有限公司	109/12/04
34	大璽Master One	麗盛建設股份有限公司	109/12/02
35	信義嘉品	信義開發股份有限公司	109/11/25
36	捷市匯	寶誠建設股份有限公司	109/11/23
37	景自慢	合嘉建設股份有限公司	109/11/23
38	聯上拾玉	聯上開發股份有限公司	109/11/12
39	雅朵花園	泰鼎建設股份有限公司	109/11/05
40	禾川琺	禾琺股份有限公司	109/10/30
41	新市一丁目	合嘉建設股份有限公司	109/10/28
42	未來樹-沐松	華峰開發股份有限公司	109/10/28
43	新潤心城	新潤興業股份有限公司	109/10/26
44	潤泰文樺	潤泰創新國際股份有限公司	109/10/23
45	新潤A5	新潤興業股份有限公司、 新苑興業股份有限公司	109/10/21
46	勝輝鴻磐	勝輝建設股份有限公司	109/10/20

序號	建案名稱(契約檔案)	建設公司	核備時間
47	PARK189	佳陞建設股份有限公司	109/10/20
48	文心念念	北基建設股份有限公司	109/10/14
49	華固月河	華固建設股份有限公司	109/10/13
50	欣聯詠心	欣聯建設開發股份有限公司	109/10/08
51	未來市-大河琉御	技佳建設股份有限公司	109/10/07
52	竑實臻藏	竑實建設股份有限公司	109/10/07
53	麗捷花園廣場	麗捷建設股份有限公司	109/10/07
54	黎明翡翠	家新建設股份有限公司	109/09/28
55	合環LANDMARK	合銘建設股份有限公司	109/09/26
56	雍景旺府	謙益升建設有限公司	109/09/25
57	合康心綻	合康建設股份有限公司	109/09/25
58	文傑雙綻	文傑建設股份有限公司	109/09/25
59	八里幸福莊園	大新田開發股份有限公司	109/09/24
60	合嘉快意人生	合嘉建設股份有限公司	109/09/24
61	新濠漾	新濠建設事業股份有限公司	109/09/22
62	勝旺興	勝旺建設股份有限公司	109/09/22
63	沐光	和毅建設股份有限公司	109/09/18
64	築億築藝	築億建設股份有限公司	109/09/18
65	首泰三陽	首泰建設股份有限公司	109/09/18
66	學府之森	鎡固建設股份有限公司	109/09/15
67	新大欣	新大建設股份有限公司	109/09/11
68	興富發大禾	興富發建設股份有限公司	109/09/10
69	風華	富士康建設股份有限公司	109/09/04
70	立信帝國花園廣場	立信建設股份有限公司	109/08/31

序號	建案名稱(契約檔案)	建設公司	核備時間
71	茂楷得勝	茂楷建設股份有限公司	109/08/28
72	國泰豐碩	國泰建設股份有限公司	109/07/16
73	好站	永泰祥開發股份有限公司	109/05/12
74	好享家	茂德建設股份有限公司	109/05/05
75	立信綠園道	立信建設股份有限公司	109/05/04
76	立信吾界	立信偉業股份有限公司	109/05/04
77	青喆SOHO	共同建設股份有限公司	109/05/01
78	波爾多2樂菲莊園	茂德建設股份有限公司	109/05/01
79	大同莊園II	尚志資產開發股份有限公司	109/04/28
80	潤泰央北	潤泰創新國際股份有限公司	109/04/27
81	群祥泰	盛德建設股份有限公司	109/04/24
82	金城舞3學世花園	茂德建設股份有限公司	109/04/23
83	河家歡	中德建設股份有限公司	109/04/21
84	麗寶北歐莊園-丹麥琥珀	寶贊開發事業股份有限公司	109/04/21
85	麗寶北歐莊園-芬蘭極光	寶贊開發事業股份有限公司	109/04/21
86	麗寶北歐莊園-瑞典月灣	寶贊開發事業股份有限公司	109/04/17
87	新外灘-瀚疆	立信建設股份有限公司	109/04/17
88	正義聯盟	中德建設股份有限公司	109/04/17
89	聯上大喜	聯上開發股份有限公司	109/04/17
90	將捷旅闊	將捷股份有限公司	109/04/17
91	將捷之森	將捷股份有限公司	109/04/17
92	富江翠	勝輝地產開發股份有限公司、 興富發建設股份有限公司	109/04/17
93	立天下	立信建設股份有限公司	109/04/17
94	希爾登ONE HOUSE	九昱建設股份有限公司	109/04/17

序號	建案名稱(契約檔案)	建設公司	核備時間
95	樂洋洋	漢翔開發有限公司	109/04/17
96	華潤禾禾好好	華潤建設股份有限公司	109/04/16
97	幸福滿滿	漢翔開發有限公司	109/04/16
98	新外灘3-新月天地	立信建設股份有限公司	109/04/15
99	遠雄CASA	遠雄建設事業股份有限公司	109/04/14
100	遠雄青青	遠雄建設事業股份有限公司	109/04/14
101	遠雄鉅翠	遠雄建設事業股份有限公司	109/04/14
102	遠雄達利	遠雄建設事業股份有限公司	109/04/13
103	潤泰鼎峯	潤泰創新國際股份有限公司	109/04/09
104	仁仁河	中德建設股份有限公司	109/04/09
105	知築	友圓開發股份有限公司	109/04/09
106	幸福璞園	璞石建設股份有限公司	109/04/08
107	國泰田	國泰建設股份有限公司	109/04/08
108	益翔樂生活	益翔建設股份有限公司	109/04/06
109	誠鑫	鑫怡建設事業股份有限公司、 捷洋開發股份有限公司	109/04/01
110	幸福莊園2	新潤興業股份有限公司	109/03/31
111	金城匯	富利達開發股份有限公司	109/03/27
112	萬達一品	萬達建設股份有限公司	109/03/27
113	央泱長虹	長虹建設股份有限公司	109/03/24
114	忻揚馥群	忻揚建設股份有限公司	109/03/19
115	宏普中央公園	宏普建設股份有限公司、 新北建設股份有限公司	109/03/17
116	紐約艾美	偉築建設股份有限公司	109/03/11
117	森聯摩天41	森大開發股份有限公司	109/03/09

序號	建案名稱(契約檔案)	建設公司	核備時間
118	達麗大景滙	達麗建設事業股份有限公司	109/03/09
119	藍田御	御成建設開發有限公司	109/03/06
120	台信有逸市	金滿意建設開發有限公司	109/03/02
121	亞昕昕悅灣	亞昕國際開發股份有限公司	109/02/27
122	永雄卓閱	榮泰開發建設股份有限公司	109/02/27
123	漢皇盛世	漢鴻地產股份有限公司	109/02/24
124	漾都心	新陽建設股份有限公司	109/02/19
125	潤泰峰滙	潤泰創新開發股份有限公司	109/02/18
126	國泰豐和	國泰建設股份有限公司	109/02/10
127	圓富登峰	圓富建設企業股份有限公司	109/02/05
128	心自慢-合嘉易居邦III	合嘉建設股份有限公司	109/02/04
129	欣世代-國際館	欣巴巴事業股份有限公司	109/01/16
130	柏克萊公園	亞昕國際開發股份有限公司、 潤隆建設股份有限公司	109/01/13
131	力璞立	力馥建設股份有限公司	108/11/22
132	三發易采	三發地產股份有限公司	108/10/31