

臺中市政府地政局
臺中市不動產開發商業同業公會
預售屋交易法制與實務

行政院消費者保護處 諮議 陳世元

114.03.26

Here starts
the lesson!



114年版

目錄



課題一

購屋預約單(紅單)
常見違規態樣分析

課題二

「契約備查」與「信賴利益」



課題三

預售屋交易
契約常見違規態樣分析

課題四

雙向交流

3

1

購屋預約單(紅單) 常見違規態樣分析

購屋預約單(紅單)法律規定(1/2)

法律規定--平均地權條例第47條之3第5項、第6項

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。(第5項)

前項書面契據，「買受人」不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。(第6項)

購屋預約單(紅單)法律規定(2/2)

法律規定--平均地權條例第81條之2第6項

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15萬元以上100萬元以下罰鍰：

- 一．銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定。（不利消費者條款）
- 二．預售屋或新建成屋買受人，違反第47條之3第6項規定。（轉售紅單）
- 三．銷售預售屋或新建成屋者，違反第47條之3第6項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。（同意或協助轉售紅單）

第47條之3第5項要件解析(1/4)

應以書面契據確立買賣標的物及價金。

不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利。

不得約定其他不利於買受人之事項。

第47條之3第5項要件解析(2/4)

未以書面契據確立買賣標的物及價金

購屋預約單土地、建物或停車位基本資訊
欄位「未明確記載」或「空白」

記載「預算金額」，而非買賣標的價金

第47條之3第5項要件解析(3/4)

保留出售、保留簽訂買賣契約之權利

雖有記載買賣價金，惟另行記載「價金須經公司（賣方）同意始得出售」

斡旋？購屋順位？混用不同交易習慣

第47條之3第5項要件解析(4/4)

約定其他不利於買受人之事項

➤ 交屋保留款是否為購屋預約單應記載事項？

約定交屋保留款不足房地總價5%

約定買方「逾期未補足定金或逾期未簽約」
視為違約，所繳定金沒收

➤ 買受人義務(簽約) vs 出賣人義務(提供符合規定之契約)

民法關於「定金」之規定(1/2)

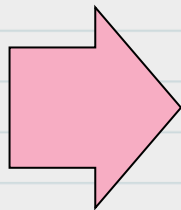
【民法第249條規定】

定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- ◆ 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- ◆ 契約因可歸責於「付定金當事人」之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- ◆ 契約因可歸責於「受定金當事人」之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- ◆ 契約因「不可歸責於雙方當事人」之事由，致不能履行時，定金應返還之。

民法關於「定金」之規定(2/2)

歸責
事由



定金
處理

契約文字不明確案(1/3)

【個案事實】

- ◆建商契約內容：「訂購人若『不訂購』或『逾約定期限未補足定金』或『逾約定期限未完成簽約手續』，或『其他可歸責於訂購人之事由』致未履約時，即視為違約，所繳之訂金，由貴公司全部沒收，並放棄未標的物之訂購權。」。

【認定原則】

- ◆賣方就定金之處理如另有約定，該約定較民法第249條規定更不利於買受人者，即屬不利於買受人之約定，違反平均地權條例第47條之3第5項規定。

契約文字不明確案(2/3)

未履約
(原因)



所繳定金
沒收

不訂購

逾約定期限未補足定金

逾約定期限未完成簽約手續

其他可歸責於訂購人之事由

契約文字不明確案(3/3)

【法院見解】

- ◆ 違反平均地權條例第47條之3第5項規定，並「不以」實際沒收定金為要件，自「不因」賣方「未沒收」全部定金即認其「未違反」規定。
- ◆ 系爭購屋預約單約定，因文句不明確而有解釋空間，可能經由解釋認所繳訂金由原告沒收，自屬對不特定多數訂購人（買方）不利，核與平均地權條例第47條之3第5項所欲保障預售屋買受人之立法意旨不符。

【113.05.23 臺北高等行政法院111訴1167判決】

「因故」不簽約案(1/2)

【個案事實】

- ◆ 建商契約內容：「買方如『因故』不能履行契約時，買賣雙方得解除本契約，解約時賣方得將已收受之定金沒收」。

【認定原則】

- ◆ 銷售預售屋者，如向買受人收取定金，而有不利於買受人之約定，「即屬」違反平均地權條例第47條之3第5項規定。「不因」民事關係可透過契約解釋而採取有利於買受人之認定，即認其不違反平均地權條例第47條之3第5項規定。

「因故」不簽約案(2/2)

【法院見解】

- ◆ 「因故」一詞，依一般理解僅指「因為某些原因」，並「未區分」不能履行契約之原因是否可歸責於付定金之買受人。(即「因故」並無「可歸責」之概念)
- ◆ 若將「因故」一詞，解釋為「可歸責」之意，已超出文義可以理解之範圍。

【113.10.30 臺北高等行政法院113簡上90判決】

購屋預約單 (紅單) 範本--A式

房地買賣預定單(A式)					
日期：民國 年 月 日			編號：		
買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話		
通訊地址			E-Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱		
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：		
訂購內容及說明：					
戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	土 地	面積：	坪		
車位	☐ 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	☐ 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人☐同意☐不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	☐ 委售;不動產經紀人 ☐ 自售;建設公司主管 簽章		☐ 委售;代銷公司 ☐ 自售;建設公司 專章	

購屋預約單 (紅單) 範本-- B 式

房地買賣預定單(B式)					
日期：民國 年 月 日		編號：			
買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話		
通訊地址			E-Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱		
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整。 收款人：		
訂購內容及說明：					
戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	土 地	面積：	坪		
車位	☐ 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位 ☐ 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人☐同意☐不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	☐ 委售:不動產經紀人 簽章		☐ 委售:代銷公司 專章	

購屋預約單（紅單）範本規定比較

A 式

本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

Q：你會選那一個版本？

B 式

本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：

- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。

02

「契約備查」與 「信賴利益」

平均地權條例 對於預售屋「契約備查」之規定

預售屋契約備查(1/3)

《預售屋契約備查之法源依據》

平均地權條例第47條之3第1項「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**」。

預售屋契約備查(2/3)

《未報備查之法律效果》

平均地權條例第81條之2第3項「有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：……二、違反第47條之3第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查」。

預售屋契約備查(3/3)

《契約內容不合規定之法律效果》

平均地權條例第81條之2第5項「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。

契約「備查」之成效

年度	109年	110年	111年	112年	113年 (第1次)	113年 (第2次)
建案 不合格 率	92% (46/50)	46% (23/50)	36% (18/50)	26% (13/50)	24% (12/50)	16% (8/50)

年度	109年	110年	111年	112年	113年 (第1次)	113年 (第2次)
項目 不合格 率	49.5% (371/750)	11.2% (84/750)	7.3% (55/750)	2.9% (22/750)	3.3% (25/750)	1.7% (13/750)

備查及按戶(棟)裁處之迷思與謬誤

備查之定義及執行

裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐

備查與信賴利益保護

備查之定義及執行(1/4)

- 平均地權條例**未對**「備查」為相關定義。

- 「備查」**非**平均地權條例所**獨有**之規定。
幼兒教育及照顧法、教保服務人員條例、
公務員服務法、鄉鎮市調解條例、企業併
購法等均有備查之規定。

備查之定義及執行(2/4)

- 地方制度法第2條第5款規定「本法用詞之定義如下：五、備查：指下級政府或機關間就其得全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之謂。」。
- 備查僅係一種觀念通知，並未產生任何公法上法律效果，而主管機關亦無否准其備查之權限，主管機關之任何函覆，亦非行政處分。

備查之定義及執行(3/4)

- ◆ 『核定』係指上級機關或主管機關對於所陳報之事項，必須依法定要件加以審查，並作成決定，於尚未決定前，該事項無從發生效力。
- ◆ 『備查』則係指對上級機關或主管機關有所陳報或通知，使該上級機關或主管機關對於其指揮、監督或主管之事項有所知悉已足，無庸進行審查或作成決定，故該備查非屬所報事項之生效要件。

【法務部102年4月30日法律決字第10200559630號函、法務部102年12月3日法律字第10200220480號函】

備查之定義及執行(4/4)

- ◆ 實務上各直轄市、縣(市)政府地政局(處)對預售屋買賣定型化契約，究竟係在做「審查」還是「備查」？
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府地政局(處)之行政行為，名實是否相符？
- ◆ 平均地權條例，為何選擇「備查」制度而非「審查」制度？閃避行政處分？減少訴願案件？

備查與信賴利益保護(1/3)

- ◆ 建商依規定將預售屋買賣定型化契約報請備查，並獲得准予備查函後，依據備查契約內容進行銷售行為。
- ◆ 其後經「民眾檢舉」或「行政機關查核」，契約部分內容確有違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之情事。
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府是否仍得依平均地權條例第81條之2第5項規定「按戶(棟)裁處」？建商是否得主張信賴保護原則而免予受罰？

備查與信賴利益保護(2/3)

- ◆ 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」早於「備查」制度存在。→建商之契約本應符合相關規定。
- ◆ 「備查」僅有「知悉」之效力，不該變成守法義務轉嫁之工具。
- ◆ 平均地權條例對於契約內容不合規定之建商，並無「限期改正」之規定。故「備查」應為「逕行裁處」及「按戶(棟)裁處」之潤滑劑。

備查與信賴利益保護(3/3)

《風險分配》

- ◆ 當「消費者權益」與「信賴保護原則(即建商之權益)」相衝突時，應將風險分配給何方之概念。
- ◆ 契約是建商所草擬，其所應承擔之風險，不應透過平均地權條例契約備查制度之解釋，將風險轉嫁給消費者。

裁罰基準之迷思與謬誤(1/4)

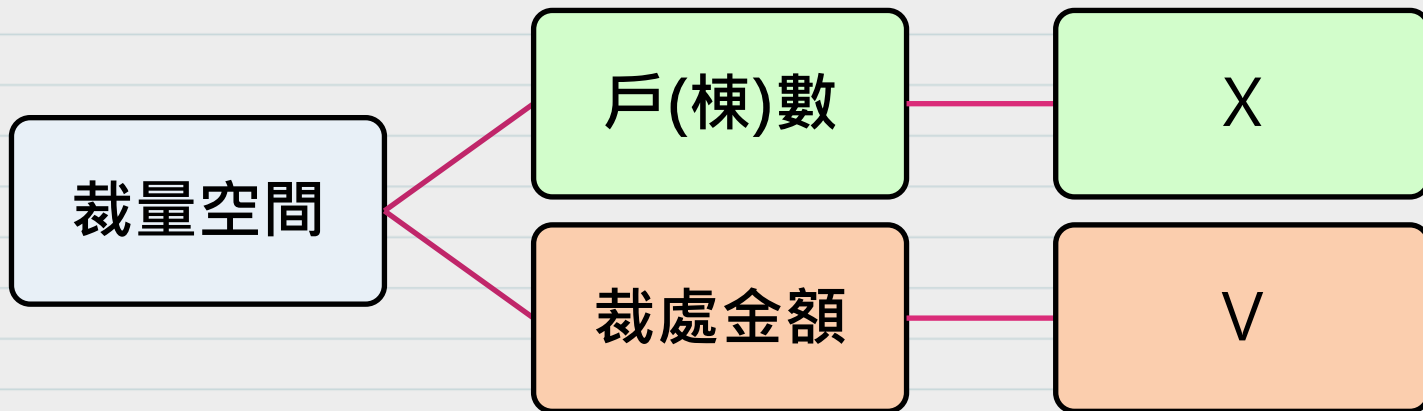
- ◆ 該「裁罰基準表」係被上訴人(花蓮縣政府)基於地方主管機關地位，所訂定之裁罰基準，對於違反平均地權條例第81條之2規定，斟酌違規事件之種類、違規次數等不同情節所訂定行使裁量權之裁罰標準，「並未牴觸」平均地權條例第81條之2或行政罰法第18條第1項之規定，亦「未逾越」法律授權裁量之目的及範圍，自得適用。

【 113.11.28最高行政法院112上字413號判決 】

裁罰基準之迷思與謬誤(2/4)

- ◆ 平均地權條例第81條之2第5項規定「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。
- ◆ 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第7條第7項「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第81條之2第5項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。」。

裁罰基準之迷思與謬誤(3/4)



裁罰基準之迷思與謬誤(4/4)

【實務執行現況】

- ◆ 各直轄市、縣(市)政府自行訂定「裁罰基準」。
- ◆ 一國多制：違規事實相同，裁處規定卻完全不同。

【未來精進建議】

- ◆ 量化：每個建案契約違規「點次數目」不同。
- ◆ 質化：違反應記載事項各點次之規定，對消費者「權益侵害程度」不同。
- ◆ 由中央主管機關訂定「全國一致」之裁罰基準。

03

預售屋交易 契約常見違規態樣分析

卷一百一十五 書一 四庫全書

買預售屋 小心踩雷

[illegible]

114年3月媒體報導

消保處查預售屋契約「熱銷案」違規情形增

2025-03-04 591編輯部報導

消保處：預售屋契約違規倍增

2025-03-04 01:47 聯合報 / 記者陳宛茜 / 台北報導

消保處公布預售屋契約4大地雷 前10名建商
違規增1倍

2025-03-03 12:01 聯合報 / 記者陳宛茜 / 台北即時報導

分享 0

分享

公布「一一三年度第二次預售屋契約」，去年五月至八月全國銷售內容整體不合格率為百分之四，不合格率僅百分之二，不合格

契約審閱期

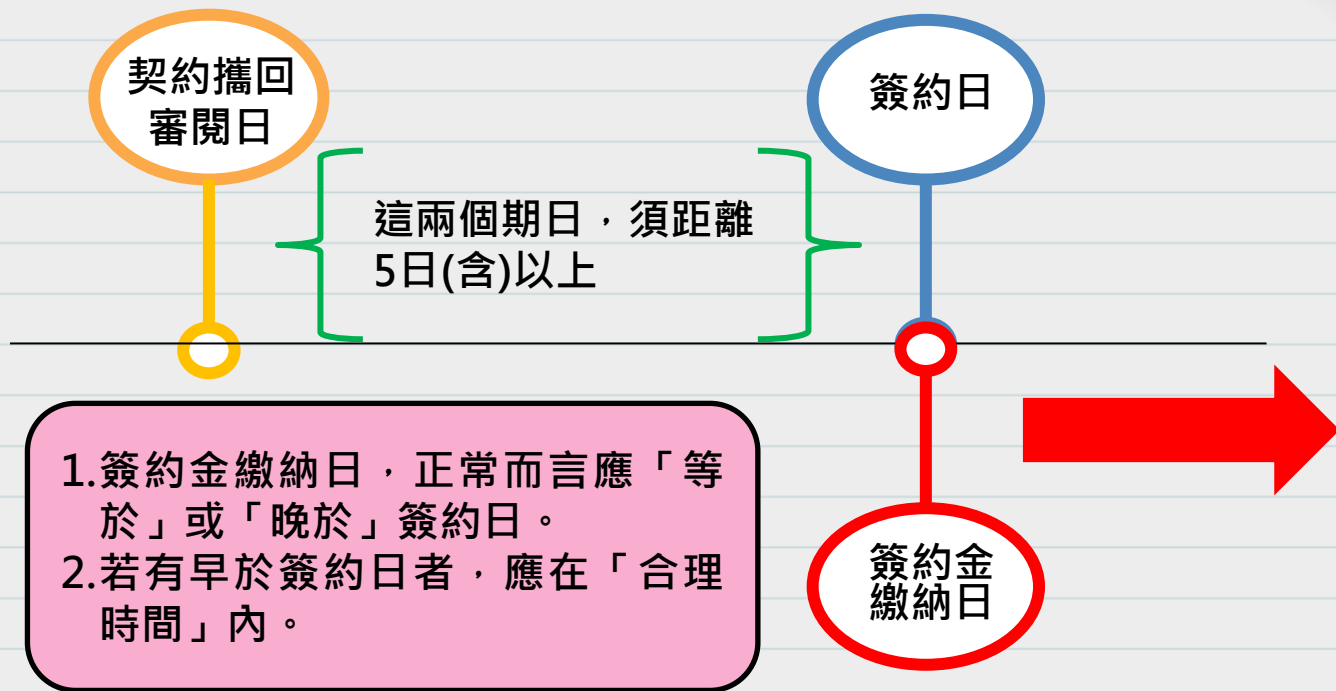
契約審閱期規範重點

契約審閱期至少5日。

契約審閱期如何計算及判斷？

進階探討：契約審閱期可否放棄？預售屋應記載事項是否需規範契約審閱期？

契約審閱期如何判斷



契約審閱期如何計算

Q：114年03月26日，消費者將預售屋買賣契約攜回審閱，請問，買賣雙方那天簽約始符合契約審閱期規定？

(1)114年03月29日。

(2)114年03月30日。

(3)114年03月31日。

(4)114年04月01日。

民法第120條第2項「以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入」。

審閱期5日要算滿

契約審閱期計算方式錯誤(1/2)

預售屋買賣契約書

房屋代號： A2-5F

車位代號：

113年8月29日送達買方審閱5日

契約審閱權

契約於中華民國 113 年 8 月 29 日經送達買方審閱 5 日（契約審閱期間至少五日）

契約審閱期計算方式錯誤(2/2)

賣 方：

代 表 人：

統一編號：

通訊地址：

113.09.03簽約，契約審閱期不足5日

聯絡電話：

中 華 民 國 1 1 3 年 9 月 3 日

—— 以下空白 ——

攜回審閱日與簽約日相同(1/2)

買方112.07.20攜回合約審閱21日

契約審閱權

本契約於簽訂前賣方已依消費者保護法第 11 之 1 條規定，給予買方合理審閱期間，並經買方112年7月20日攜回合約審閱21日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：

攜回審閱日與簽約日相同(2/2)

不動產經紀業：

法定代理人：

公司統一編號：

不動產經紀人：

不動產經紀人證照字號：

買方**112.07.20**攜回審閱21日，
但簽約日亦為**112.07.20**。
契約審閱期在那裡？

中 華 民 國

112

年

7

月

20

契約審閱期可否放棄？放棄之理由？

本人OOO，因在台南工作，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，因回台北探親，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，因出國旅遊，所以本人同意提前完成簽約手續？

消費者如何審閱預售屋契約？(1/2)



內政部不動產交易實價查詢服務網
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>

這裡可以查詢備查契約 ↑ ↑

- 113年02月11日 2月11日備查契約(非交易日期)自113年1月21日至113年1月31日之買賣案件，及訂約日期自112年12月21日至112年12月31日之租賃案件，及交易日期自112年12月21日至112年12月31日之預售屋案件查詢及下載，若系統查無您的案件資料或資料有誤，請洽案件管轄地政事務所確認登錄內容。
- 110年12月09日 實價申報不實判例 提證按查申報
新北市一名田地買主於103年7月以3440多萬購買位於新北市深坑地區的北方法法院 110 年度易字第 531 號刑事判決 [連結](#)
- 110年07月06日 網報實價登錄遭詐財 投資客、地政士賠款 [連結](#)
- 110年06月23日 本系統自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產成交資訊保密查詢系統，免費下載含完整門牌之開放資料 (Open Data) 或付費下載含完整門牌資料。
- 110年05月10日 本系統為配合內政部實安規範，已於110年5月18日起轉換為新版本操作介面，若要使用舊版請點此 [連結](#)
- 110年04月28日 若需評估所屬住地區之地質情形、耐震程度等資訊，請連結中央地質所之山崩與地滑、活動斷層、土壤液化潛勢等地質敏感資料網站 [連結](#)
- 110年05月03日 實價申報不實判例 提證按查申報
臺中市游姓屋主於107年11月以510萬元售屋，因不欲他人知悉成交價格低，與欲向銀行取得較高貸款之陳姓買方謀議簽訂成交價630萬之買賣契約，共同竊由不知情之地政士申報不實價格，使公務員將此不實資訊登載並揭露，110年3月經法院判決共同犯刑法使公務員登載不實罪，處拘役55日。

消費者如何審閱預售屋契約？(2/2)

這裡可以
查詢應記
載及不得
記載事項



定型化契約



疑難解答



我要投诉



諮詢窗口



行政院消費者保護會
Consumer Protection Committee, Executive Yuan

行政院消費者保護會
<https://cpc.ey.gov.tw/>

反詐與消保諮詢專線 您知道嗎!

常見六大詐欺手法：

- 1、網路購物詐騙
- 2、假投資詐騙
- 3、解除分期付款詐騙
- 4、網路交友詐騙

☎如遇詐騙→ 165反詐騙專線

☎如有消費問題→ 1950全國消費者服務專線

☎消費申訴管道：

1. 向商家投訴

契約審閱期之其他思考

計算契約審閱期，是否須扣除假日？

科技時代，一定要至銷售現場「攜回審閱」？

預售屋買賣定型化契約業經「備查」並「公告」，是否得取代「審閱」？

房地標示及停車位規格

房地標示及停車位規格 規範重點

停車位性質、位置、形式、編號、高度

停車位規格「誤差」視為合格？

進階探討：停車位高度如何填列？

停車位基本資訊未填列

戶)，為主管建築機關核准 111 年 1 月 21 日第 111A0000 號建造執照（建造執照登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：

(一) 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 11 號之停車空間計位，該停車位 ☐ 有 ☐ 無獨立權狀，編號第 11 號車位 1 個，其車位規格為長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 3.60 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 13.75 平方公尺（4.16 坪），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位（格）數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）

(二) 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，比例為 1/10，其計算方式為停車空間面積共計 13.75 平方公尺占共有部分總面積 137.50 平方公尺計算

(三) 買方購買之停車位，訂該種停車位

第三條 房地出售面積

停車位「位置」及「型式」不會填列？

停車位高度(1/2)

表格清楚呈現停車位資訊，但停車位「高度」呢？

一、面積係以公設登記方式與其他共同使用部份合併登記，並無單獨買入自行使用、統一管理，其他共有人

不得任意停車使用。

三、車位面積計算方式：平面車位面積=平面車格面積+車位應分擔之共有部分面積。

車 位 規 格	尺 寸 (c m)	車 位 面 積 (m ²)		數 量 (個)	總 面 積 (m ²)
標 準 車 位	230*550	26.161		1	26.161
大 車 位	250*550	28.436		85	2417.06
加 長 車 位	250*600	31.021		3	93.063
無障礙車位	275*600	34.123		4	136.492
車 位 總 數 量 合 計		90 個	車 位 總 面 積 合 計		2672.776 (m ²)

上述面積係依車位所屬面積占共有部分總面積之比例分配調整計算之。

四、汽車停車位面積占共有部分總面積之比例為：

標準車位：412/100000
 大車位：448/100000
 加長車位：489/100000
 無障礙車位：538/100000

各層
紫，
則標

■建築

楊昭

■外觀

建物

仿石

■公共

一、

二、

三、

■公共

停車位高度(2/2)

(一)買方購買之停車位屬：

1. 性質：☒法定☐自有

2. 位置：☒地上☒地面☒地下 第壹層。

3. 型式：☒平面式☒機械式☐其他_____停車位。

4. 編號及數量：依建造執照圖說編號第43號之停車空間計壹位。

5. 規格：

☒長 5.50 公尺*寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺

☒長 5.50 公尺*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

☒長 6.00 公尺*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

☒長 6.00 公尺*寬 3.50 公尺，高 2.10 公尺(無障礙停車位)

註：①上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。

高度是指「停車位高度」？還是「車道入口之限高」？

停車規格計算方式(1/2)

車位共計 / 個，該停車位無獨立權狀，編號第 16 號車位個，平面式停車位規格長為五點五〇公尺，寬為二點五〇公尺，高為二點一〇公尺（含以上），法定無障礙停車位規格長為六公尺，寬為二點七五公尺，高為二點一〇公尺（含以上）（上述停車位長、寬、高尺寸均係自結構體壁心起算）。車位平面圖詳如附件（十）所示。

三 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買

31.1248

〇〇〇〇

方公尺

方公尺

停車位長、寬、高「自結構壁心起算」？

（ ）坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖

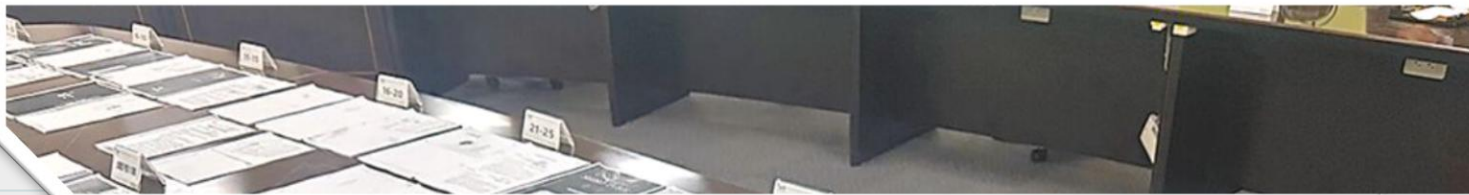
停車規格計算方式(2/2)

消保處揭不合格預售契約 最扯建商「車位面積從壁心算起」

2025.03.03 / 12:42 / 中時即時 賀培晏

誣民眾花錢買牆壁 消保處開罰建商

04:10 2025/03/04 | 中國時報 | 賀培晏



停車位規格誤差

雙方同意平面式
停車位誤差長未
逾5公分，寬未逾
3公分，視為符合
規定??

所示。

性質：☒法定停車位 ☐自行增設停車位

規格：

☒平面式車位

規格：☒長 5.5 公尺*寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

☐長 5.5 公尺*寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺

☐長 6.0 公尺*寬 2.0 公尺，高 2.1 公尺

註：停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之
停車位格線以格線的中心為界。

(二) 前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間
面積占共有部分總面積之比例約 0.789 %。

(三) 車位面積以地政機關登記為準。

(四) 雙方同意平面式停車位其誤差長未逾五公分、寬未逾
三公分，視為符合規格。

甲方簽認：

(五) 提供甲方方便擺設充電插座等物使用(位於車位後

項
專有
部分
面積
共有
房屋
(不含
主建物面
積)
土地面
積
甲方購
尺(約
計算
分所有
分割
登記
土地、停車

停車位高度如何填列

法規

- 建築技術規則建築設計施工編第62條第3款規定「供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺」

實務

- 多數建商於契約書中填列停車位高度為2.1公尺

建議

- 實際使用空間才是重點(應扣除管線高度)
- 建議以「停車空間高度不少於____公尺」方式呈現

房地面積誤差及其價款找補

房地面積誤差找補規範重點

所有面積誤差都要找補

誤差 = 不足 + 超過

進階探討：車格面積誤差，是否為誤差？

土地面積誤差不找補

第3款「前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差.....」。但第2款「土地面積」在那？

大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、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，分別以主建物，附屬建物，共有部份價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結算。

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，甲方得解約。

「不足」與「誤差」概念不同

「.....，其不足部分超過3%者，買方得解除契約」。
超過3%為何不能解除契約？

第四條 土地面積誤差

- 一、賣方售出之土地，其面積以地政機關登記完竣之面積為準，為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算持分為準。
- 二、如實際登記建物之土地面積與買賣面積有誤差，賣方均應全部找補；其超過部份，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，係按本契約第五條之土地總價款除以建物之土地持分面積所計算之平均每坪單價，以無息相互補貼價款，並於交地時一次結清。
- 三、本買賣土地持分面積登記如有誤差，其不足部份超過百分之三者，買方得解除契約。

第五條 土地總價款

問題探討

為何建商會寫「面積**不足**3%」，買方得解除契約」，
但不會寫「面積**超過**3%」，買方得解除契約」？

倘「面積超過3%」，理性消費者會解除契約嗎？

停車位找補

買賣契約之個別磋商條款

本契約『第五條：房地面積誤差及其價款找補』，經雙方個別磋商後，買賣雙方同意停車位依車位數計價，不作面積誤差找補。

本契約『第十五條：通知交屋期限』之第五款除條文所述之負擔費用項目外，經雙方個別磋商後，買方同意亦負擔管理費、共有部分應由全體住戶分擔之水電費、清潔維護費、保養費等。

可以用個別磋商方式，約定停車位面積誤差不找補？

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於上開預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

契約總價

契約價款填列不完整

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。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣 壹 仟 捌 佰 伍 拾 萬 元 整。

一、土地價款：新臺幣 玖 佰 玖 拾 萬 元 整。

二、房屋價款：新臺幣 陸 佰 陸 拾 萬 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 貳 佰 萬 元 整。

第六條之一 履約擔保機制

本預告屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

☐ 不動產

由

府

用

「主建物」、「附屬建物」、「共有部分」
價款均未填列→找補如何計算？

履約擔保機制

履約擔保機制規範重點

履約擔保機制5選1，且要提供證明文件

信託履約擔保之精進方向？

同業連帶擔保真的沒保障？

履約擔保機制5選1

不動產
開發信託

價金信託

價金返還
之保證

同業
連帶擔保

公會辦理
連帶保證協定

履約擔保須有證明文件(1/2)

附件十一 【第一商業銀行不動產預售屋價金信託契約說明】

- 一、本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期款存入第一商業銀行劍潭分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶—立樺預售款，帳號：50472[REDACTED]。前開各期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號（編號）。
- 二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址

買方：[REDACTED]
中華民國 110 年 9 月 30

價金信託，須有「信託契約書」或由「銀行出具之證明文件」。

履約擔保須有證明文件(2/2)

訴訟，雙方同意以南投地方法院為第一管轄法院。
定對於地方之書面通知（催告、聲明及其他之意思表示）悉依
之。倘買賣雙方於簽訂本契約後有遷移情勢而未告知他方，致
明及其之意思表示）無法送達者，應以該書面（催告、聲明及
一次寄達日（以郵戳為準）為生效日。
契約之一部份。本契約一式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，
依相關法令、習慣及平等？ 平解決之。
附註：
雙方約定簽約後，甲方依合約附件一付款方法
之付款日期及金額以無摺存款或匯款方式，
存入乙方指定之帳戶。

同意書

立同意書人：

茲因與

之預售屋案一

A. B. C 區

地號）以同業連帶擔保履約保證，

特立證明。

此致

同業連帶擔保，須有公會審核文件

立同意書人：

統一編號：

電話：

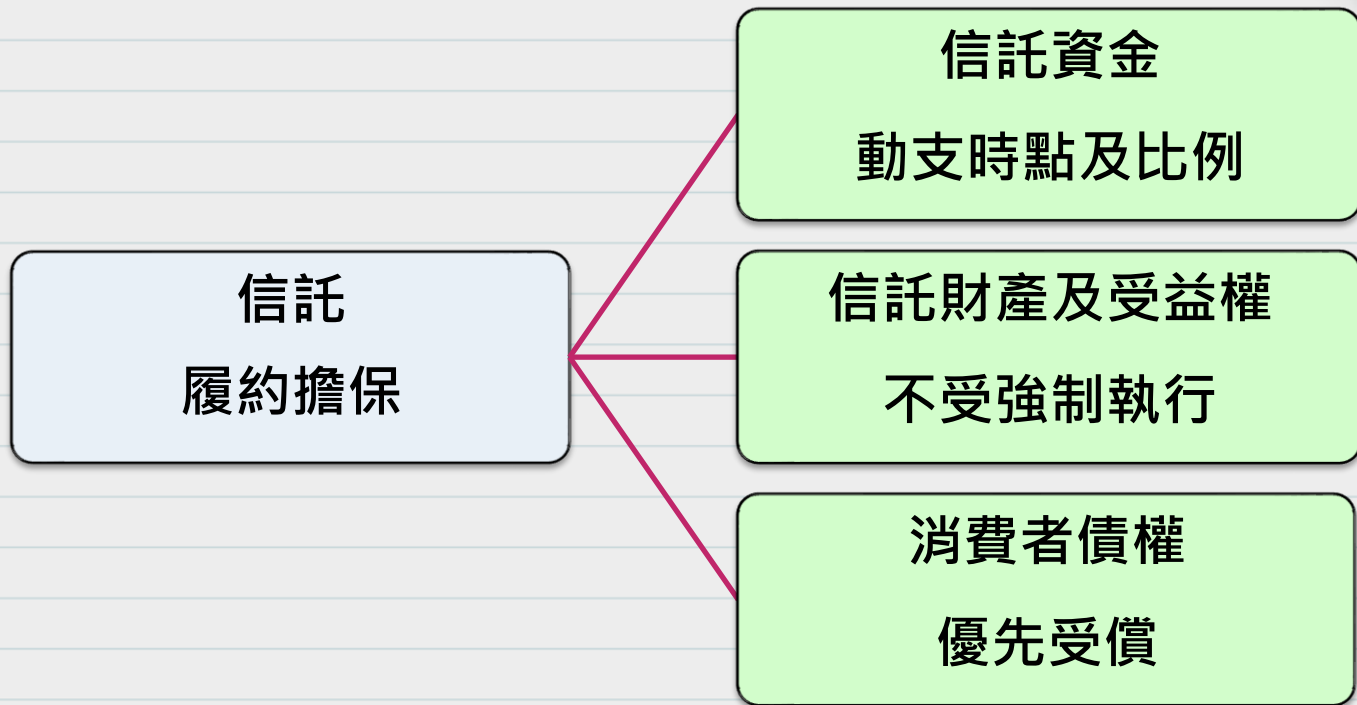
坊間傳說

同業連帶擔保最多建商使用？

北部建商多用信託？南部建商多用同業連帶擔保？

同業連帶擔保沒有保障？

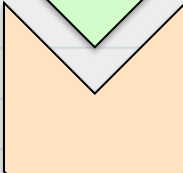
信託履約擔保機制精進方向



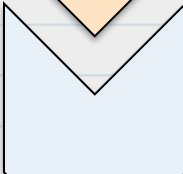
同業連帶擔保真的沒保障？



- A公司和B公司有一定關係(或為關係企業)，所以，互相擔保就有風險，對消費者不利？



- 民法第739條：稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，**由其代負履行責任**之契約。



- 實務上是否曾有無法擔保之個案？

評析

- ◆ 「信託」(專款專用)、「價金返還保證」(價金返還)及「同業連帶擔保」(完工交屋)，其所提供之擔保內涵並不相同。
- ◆ 各種履約擔保機制，均有其本質上之極限，或仍有精進空間。
- ◆ 建商有選擇權，但請「慎選、善用」，勿造成任何一件爛尾樓。
- ◆ 「廢除」或「併用二種以上」履約擔保機制？

付款條件

預售屋應記載事項規定

【應記載事項第9點規定】

- ◆ 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。
- ◆ 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

未按工程進度付款(1/2)

附件五 付款明細表

工地名稱：

房屋編號：A9-

一、房屋暨車位部分之房屋總價款：新台幣貳仟肆佰

二、定金：甲方於定購時繳交乙方新台幣柒拾叁萬

三、其餘未付之房屋價款：新台幣柒拾叁萬

四、期款：

期數	工程進度	繳款日期	房屋期款	土地持分期款	合計繳付金額
01	擋土工程	114年4月15日	148,750	101,250	250,000
02	擋土工程	114年6月15日	148,750	101,250	250,000
03	擋土工程	114年8月15日	148,750	101,250	250,000
04	開挖工程	114年10月15日	148,750	101,250	250,000
05	開挖工程	114年12月15日	148,750	101,250	250,000
06	開挖工程	115年2月15日	148,750	101,250	250,000
07	開挖工程	115年4月15日	148,750	101,250	250,000
08	開挖工程	115年6月15日	148,750	101,250	250,000
09	開挖工程	115年8月15日	148,750	101,250	250,000
10	地上一樓版完成	115年10月15日	148,750	101,250	250,000

擋土牆工程分3期、開挖工程分6期

「工程進度」與「繳款日期」同時存在，是否符合規定？是否會有衝突？

未按工程進度付款(2/2)

方指定之金融機構銀行帳戶扣繳，賣方亦另行發書函繳款通知書，買方應於每月 10 日前存入足夠之款項，以茲抵扣。

四、本預售屋信託專戶戶名：台新國際商業銀行
97365000 112121

五、買方知悉並同意工程款除一樓版完成及十五樓版完成外，其餘工程款買賣雙方同意採分期付款方式給付(詳附件四)，各期付款給付期間如遇工程進度已達一樓版及十五樓版完成時，賣方應提前一個月通知買方，買方同意依賣方通知日期付款(付款間隔應在二十日以上)。

條 逾期付款之處理方式

買方知悉並同意，工程款除1樓版完成及15樓版完成外其餘工程款買賣雙方同意採「分期付款方式」給付.....

簽約款及開工款限制之兩難

簽約款及開工款數額是否應加以限制？

簽約款及開工款數額過低

→購屋門檻低，恐使消費者誤判未來償還能力

簽約款及開工款數額過高

→再以分期方式給付，架空應記載事項第9點規定

建材設備及其廠牌規格

建材設備及其廠牌規格規範重點

除經買方同意，不得以同級品名義變更建材設備。→事前同意？事後同意？

建材設備表如何填列？

賣方能證明有不可歸責之事由，致無法供應原建材設備，始得無須買方同意，而更換同級品。

建材設備表如何填列

- ◆ 所有可能用到的建材、設備請列入「**建材設備表**」。
- ◆ 每項建材、設備可列**3-5個品牌(無須列型號)**。
- ◆ 並非每項建材設備，均有辦法列出品牌。
- ◆ 請自行評估「同級」之概念(對消費者而言，**「同級」**與**「價格相當」**概念趨於一致)。
- ◆ 詳列建材設備表，可避免爭議。

不可歸責於建商之事由？

華電信公司申請裝設。

【特記事項】

- 一、本表所列建材如有市場供需失調、法令禁止使用、停止進口或生產、廠商藉機哄抬價格或規格不良，影響施工品質或不能即時供應以致無法配合施工時，賣方得以在不影響品質之前提下，做適當調整，並以同等級之產品替換，所更換之建材設備之價值、效用及品質不得低於原約定之建材設備。
- 二、建材設備類之型號廠牌、規格、尺寸、顏色材質及未註明之建材、設施、設備均由賣方指定。
- 三、廚房檯面之尺寸，由賣方就各戶廚房面積大小做合理調整配置。
- 四、

因為「**價格因素**」(例如：**廠商壟斷抬價**)無法提供建材設備，**非屬**不可歸責建商之事由。

開工及取得使用執照期限

開工及取得使用執照期限規範重點

「開工期日」及「取得使用執照期日」均須填列

順延工期事由？

逾期開工或取得使用執照之「遲延利息」與「解除契約」

開工及取得使用執照期限記載方式(1/2)

- ◆ **開工及取得使用執照期限**，攸關預售屋興建完成之時間，及出賣人履行交屋義務之期限，依預售屋買賣契約之性質及目的觀之，**實屬預售屋買賣契約之重要權利義務事項**，均屬應記載事項，且應記載明確。
- ◆ 準此，**開工及取得使用執照期限**，依上開應記載事項第12條第1項規定，**應以得確定日期之方式記載，方屬適法**。
- ◆ **系爭契約未約定取得使用執照之明確時間，明顯違反應記載事項第12條第1項規定**。○○公司主張取得使用執照之日期欄既為空白，應視為兩造未約定，而應以實際取得使用執照之日為完工期限云云，不足為採。

【111.03.16 臺灣高等法院110消上20判決】

開工及取得使用執照期限記載方式(2/2)

「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……」為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條公告在案。準此，**開工及取得使用執照期限**，依上開應記載事項第12條第1項規定，**應以得確定日期之方式約定**，方屬適法。

【112.12.21 臺灣臺中地方法院111重訴755判決】

非可歸責於賣方之順延工期事由判斷基準

- ◆ 所稱「其他非可歸責於賣方之事由」，應在具體之權利義務關係，衡量權利人及義務人雙方之利益，並考慮權利義務之社會上作用，而於具體事實妥善解釋，以符合契約正義及公平原則。
- ◆ 是以解釋上應係指賣方「有法律上或事實上無法施工之事由發生」，且此事由之發生係「不可歸責於賣方」而言。

【111.06.09 臺灣高等法院臺南分院109上370判決】

順延工期事由--天候因素

- ◆ 大樓之建築工程是否因強風、下雨等因素停工，應視當日所施作工作項目，與強風、下雨等天候因素間是否有因果關係而定，縱令下雨或強風，若當日待施作之項目與下雨、強風等天候因素間，如不具因果關係，也不得予以延長期限（如依施工進度表，該日是室內施工，縱遇雨天、強風，並不影響施工，自不得要求扣除）。

【112.05.09 臺灣高等法院臺南分院111上更一30判決】

順延工期事由--疫情、缺工缺料(1/5)

臺中市政府對於延長建築執照建築期限所為通案性之意見或公告，僅能證明建築業確有因新冠疫情而有延長建築期限之必要，然被告○○公司就系爭建案於疫情期間「有何不能施工之情形」，並未提出相關具體事證以為其佐，實無從以行政機關對建築期間之延展，遽認被告○○公司未能如期完工而取得使用執照係因新冠肺炎疫情所致。

【112.12.21 臺灣臺中地方法院 111 重訴755判決】

順延工期事由--疫情、缺工缺料(2/5)

- ◆ ○○建設應於109年7月31日取得系爭建案之使用執照，惟實際於同年11月19日始取得使用執照。
- ◆ ○○建設就此抗辯遲延取得使用執照乃受新冠肺炎疫情影響之故，因系爭建案所使用之拋光磚係康○公司自印度進口，印度政府於000年0月間進行封鎖，商業活動停擺，解封後港口累積大量待運貨物，延誤船期，以致原訂109年4月16日交貨之拋光磚，遲至同年10月22日始抵達臺灣。

順延工期事由--疫情、缺工缺料(3/5)

- ◆ 而系爭建案所使用之普納板係威○公司在馬來西亞製造，馬來西亞政府亦於000年0月間進行封鎖，普納板因此延後5個月到貨等語。
- ◆ 提出訂貨合約、新聞報導網頁、康○公司說明函及威○公司說明函為證，互核相符。堪認同成建設原預計用於系爭建案之拋光磚及普納板確因受疫情影響之故，分別延宕6月、5月之久始運抵臺灣。

順延工期事由--疫情、缺工缺料(4/5)

- ◆ 系爭建案所使用之拋光磚於109年10月22日運抵臺灣後，○○建設隨即於同年月26日接續施作系爭建案，於同年11月10日完成無障礙設施審查，於109年11月19日取得使用執照。
- ◆ 由系爭建案自○○建設收到拋光磚後僅不到1個月之時間即已取得使用執照，可以推知系爭建案原本已接近完工之程度，僅因欠缺拋光磚始遲遲未能申報完工及完成無障礙設施審查。應認系爭建案無法如期取得使用執照確係因同成建設遲遲未能取得原預計使用於系爭建案之拋光磚之故。

順延工期事由--疫情、缺工缺料(5/5)

- ◆ 兩造於106年間簽訂系爭契約時，實無法預見全世界將於109年間突然爆發新冠肺炎疫情，各國政府將採取封鎖手段防止疫情擴大，○○建設自無法採取任何預防措施，此應屬因事變所生之不可抗力事由，致○○建設不能施工。

【112.05.17 臺灣高等法院臺中分院111上易479判決】

「遲延利息」與「解除契約」

預售屋工程展期通知書

本案預計的使照取得日期，
將改為開工後2000天.....

若您因故無法配合.....本公司
同意將您所繳的自備款，
加計年息5%返還.....

本公司同意您於日後申辦銀
行貸款時，由銀行核撥時保
留總價5%作為交屋保留
款.....

疫情在全球肆虐，不僅是公共工程及營建業者受到嚴峻考驗，特別是營建業者受到波及更是空前未有，廣而深層的影響，實難以筆墨陳述，各行各業乃至每一個人都無法逃脫解圍，相信您及所任職的公司行號一樣無法倖免。本案為預售屋，您一定很期待房屋能如期交屋給您，同樣我們更希望能夠這目標前進。

雖然我們盡了所有的努力，然而大環境已不可逆，在此，本公司必須通知您合約書第十一條原定的使照取得期限任務，我們已無法完成，依該條文第四款所載，此乃非歸責於賣方之事由，我們與您一樣受害。本公司依目前實際工程進度與各大包商慎重研討，考量大環境的不可預期(如疫情、工料短缺)，以及超高层大樓部門驗收程序日趨嚴格繁瑣，本案預計的使照取得日期將改為開工後2000天，同時，為避免您的保證失其效力，本公司將逕向預售屋履約保證銀行申請保證期間延期。

本公司明白，工程延遲已打亂您的計畫，本公司除以專函通知您上開重大變革並誠心地向您致歉外，更期望能得到您的理解及認同，做此決定，實乃不得已，附件二為同意書，請您於111年03月05日以前於同意書上簽名(請務必簽名、蓋章及填寫日期)，掛號寄回本公司(地址：802 高雄市苓雅區永富街51號，業務部收)，或掃描成電子檔給您專屬的服務人員，憑以辦理。倘若您因故無法配合，本公司亦能理解，並同意將您所繳的自備款加計(年息5%)利息退還給您，辦理解除契約之手續，請另洽您的專屬服務人員預約時間辦理相關細節。

另，附件三為本公司出具之「預售屋交屋保留款同意書」；本公司同意您於日後申辦銀行貸款時，由銀行核撥時保留總價5%作為交屋保留款，請您知悉並收執留底。

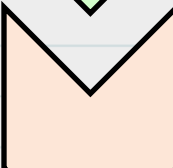
「遲延利息」與「解除契約」



- 建商遲延，應付遲延利息



- 建商遲延，**僅消費者得解除契約**



- 「同意書」→「合意展延」→消費者會同意嗎？消費者不同意，建商如何因應？

驗收

驗收規範重點

水、電、瓦斯管線費用負擔？

「交屋保留款」不容任何理由減少。

「不得」限制消費者驗收權利。
驗收標準？驗屋公司？

自來水、電力之「接通」

第六章 驗收、交付及保固專章

第十八條

驗 收

乙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於水、電可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知甲方進行驗屋手續。雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋

自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成驗收單上之瑕疵修繕合格後

應記載事項
第13點

水、電

天然瓦斯

接通

達成
可接通狀態

【不正確】

本份契約記載
「.....並於水、
電可接通狀態
態.....」

交屋保留款數額不足

(附件一) 房地付款辦法表

期	款	房	地	價	款	收	款	日	期
1	訂 金	土地		零 佰 零 拾 肆 萬 元 整	未	計			
		房屋		零 佰 零 拾 陸 萬 元 整	未	計			
2	簽約金	土地		零 佰 貳 拾 伍 萬 元 整	未	計			
		房屋		零 佰 肆 拾 壹 萬 元 整	未	計			
3	貸款	土地		零 佰 零 拾 貳 萬 元 整	未	計			
		房屋		零 佰 零 拾 貳 萬 元 整	未	計			
房地總價1,088萬元，交屋保留款(1,088萬*5%)，但本案交屋保留									
4									
5	貸 款	土地		零 佰 零 拾 貳 萬 元 整					
		房屋		零 仟 伍 佰 肆 拾 壹 萬 元 整					
6	交屋款	土地		零 佰 貳 拾 零 萬 元 整					
		房屋		零 佰 叁 拾 肆 萬 元 整					
7									
8									
9									
10									
11									
12									

(附件二) 代刻印章授權書

立授權書人：鍾 00 經理

受 託 人：沂昌開發股份有限公司

雙方因印章授權委託事項約定如下

一、甲方授權乙方代刻印章壹式保管及

二、本式印章僅得使用於座落台東縣台

上有關本契約房屋之(1)辦理產權

權狀領取；(2)水電之申請過戶；

及其他

契約第

用於

方於

與授權

片面擲

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

糾紛，

房地總價1,088萬元，交屋保留款應有**54.4萬元**
(1,088萬*5%)，但本案交屋保留款僅列54萬元。

交屋保留款與銀行貸款(1/2)

房地總價

(以2,000萬・自備款30%為例)

定金
簽約金
開工款
(約10%)
(約200萬)

工程期款
(約15%)
(約300萬)

銀行貸款
(約70%)
(約1,400萬)

交屋保留款
(5%)
(100萬)

{ 自備款 }

{ 自備款 }

交屋保留款與銀行貸款(2/2)

交屋款=銀行貸款=房地總價5%？

附件(二)

房屋付款明細表

期	別	繳 款 金 額 (新台幣)	備 註
簽 約 金		零 佰 零 拾 零 萬元整	
1	結 構 體 完 成	零 佰 伍 拾 壹 肆 萬元整	
2	領 取 使 用 執 照 完 成	零 佰 伍 拾 壹 肆 萬元整	
交 屋 款	銀行貸款 (房地總價5%)	陸 佰 零 拾 陸 伍 萬 元整	
房 屋 總		柒 佰 零 玖 萬 參 仟 貳 佰 元	

限制消費者驗收權利

未於「**第一次驗收單**」上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之事由。

六、買方於驗屋時未於第一次驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

七、驗屋標準

(一) 泥作粉刷：每 1.5 公尺×1.5 公尺牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$

驗屋標準

「地磚工程**驗收標準**：以硬物輕敲磁磚5點，超過3點(含3點)空心就要修復。」(所以2點空心，就不用修復？)

「油漆工程**驗收標準**：牆面油漆以站在1公尺的距離檢查，.....」(所以，消費者不能更靠近牆面檢查？)

驗屋公司(1/2)

買方簽章：

如委託**第三方驗屋**，必須委託有**相關證照**人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方**有權拒絕**第三方之驗屋。

五、驗屋之特別約定

(一)「房屋驗收」如委託第三方驗屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕第三方之驗屋。

(二)本建案之驗屋需已非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；不會造成日後生活之困擾為主。

驗屋公司(2/2)

■特約事項部分

房屋驗收如委託第三方驗屋，需備有相關證照之專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕處理該人員所提出無法源規範之建議性改善項目。且僅依賣方提供之驗收單作為改善之項目（本契約第十三條第二款）之依據。

房屋如委託第三方驗屋，須備有相關證照之專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕處理該人員所提出無法源規範之建議性改善項目，且僅依賣方提供之驗收單作為改善之項目。

驗收範圍

Q：個別消費者可否要求「驗收公設」？

思考模式1：消費者所購買之範圍包括「公設」，當然可以要求「驗收公設」？

思考模式2：公寓大廈管理條例第36條第11款規定「管理委員會之職務如下：十一、**共用部分**、約定共用部分及其附屬設施設備之**點收**及保管」、公寓大廈管理條例第57條規定「.....會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，**移交之**」。**→只規定點交(或移交)，但驗收呢？**

通知交屋期限

通知交屋期限規範重點

「通知交屋」，不等於「交屋」

房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕

水、電費及瓦斯基本費負擔時點？

「通知交屋」不等於「交屋」

【應記載事項規定】

- ◆ 預售屋應記載事項第15點第1款「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」。

【違反之法律效果】

- ◆ 賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。

【解析】

- ◆ 「通知交屋」不等於「交屋」。但要通知交屋，房屋須已達到可交屋之狀態。

瑕疵未於交屋前完成修繕

房屋之缺失改善，如遇材料備料生產等問題，致無法立即改善完成，「除重大瑕疵造成買方無法居住之情事外」，買方同意配合賣方通知進行交屋。

三、房屋之缺失改善，如遇因材料備料生產等問題致無法立即改善完成時(如玻璃生產需 60 工作日、廚具板材需 6 個月等)，除重大瑕疵造成買方無法居住之情事外，買方應同意配合賣方通知進行交屋。

四、其他本契約未約定項目之驗收標準，則以專業判斷，如依相關建築技術規則、電工法規等為依據處理之。

本人已清楚知悉並同意依上述原則作為本房屋之驗屋標準。

水、電費及瓦斯基本費負擔時點

例如：

114.03.26通知114.04.10交屋，請問，「通知交屋日」是指那天？「通知之交屋日」又是指那天？

三、買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費。

五、買方未辦妥交屋手續前不得擅自遷入、使用、裝修、搬運物品等，違者自負民事、刑事責任。

以「實際交屋日」作為區分，是否更為公平？

保固期限及範圍

保固期限及範圍規範重點

「結構」保固15年；「固定建材設備」保固1年

防水保固年限？→非涉及結構之防水保固

太陽光電發電設備保固年限？

公設保固年限？保固年限起算點？

防水保固

- ◆ 賣方倘於應記載事項之「保固期限及範圍」外，增列「防水保固」項目者，其保固期不得少於上開應記載事項規定「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。
(內政部111年5月18日台內地字第1110262909號函)
- ◆ 視漏水之點，判斷保固年限。
- ◆ 「結構安全」與「結構防水」保固年限相同？
- ◆ 假設「防水保固5年」→門窗1年後可以壞掉，但不能漏水？

太陽光電發電設備保固

- ◆ 再生能源發展條例第12條之1第1項規定：「**建築物之新建**、增建或改建達一定規模者，除有受光條件不足或其他可免除情形外，**起造人應設置**一定裝置容量以上之**太陽光電發電設備**。」。
- ◆ 太陽光電發電設備之保固年限以多久為適宜？
- ◆ 區分所有權人會議可否決定，停止使用太陽光電發電設備？

公設保固年限

公設保固年限為何？

(專有/公設？ or 結構/固定建材設備？)

思考模式1：預售屋應記載事項第17點，並未明示公設保固年限？

思考模式2：預售屋應記載事項第17點，結構例示項目(例如：屋頂、樓地板等)有公設項目。

公設保固年限起算點

思考模式1

- 預售屋應記載事項第17點意旨，以「**移交**」時起算？

思考模式2

- 取得使用執照？第1戶交屋時？預售期間最後1戶交屋時？

123

貸款

貸款規範重點

「貸款成數落差」，建商處理方式

「貸款成數落差」，歸責事由

「貸款成數落差」，消費者所得主張之權利

金龍海嘯來襲(第七波選擇性信用管制)

- ◆ 中央銀行修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自113年9月20日起實施。其主要與消費者購買預售屋有關之修正重點如下：
 - 自然人名下有房屋者之第1戶購屋貸款**不得有寬限期**。
 - 自然人第2戶購屋**貸款最高成數由6成降為5成**，並擴大實施地區至全國。
 - 自然人第3戶(含)以上購屋**貸款最高成數由4成降為3成**。
 - 自然人購置高價住宅**貸款最高成數由4成降為3成**。

建商處理方式(1/3)

附件（一）房屋期款明細表（繳款通知日以實際工程完成日為依據）
 本戶貸款7.5成，貸款不足額部分，買方同意依賣方通知日期，以匯款或即期支票一次補足。
 本附件所列房屋(車位)總價與契約所定總價若有不符情事，以本契約第六條所定金額為準。

工 程 進 度	房 屋 款 金 額	車 位 款 金 額	繳 款 明 細
地 上 一 層 頂 板 完 成	零 佰 零 拾 貳 萬 零 仟 元	壹 拾 零 萬 元	
地 上 七 層	零 佰 零 拾 貳 萬 零 仟 元	壹 拾 零 萬 元	

本戶貸款7.5成，貸款不足部分，買方同意依賣方通知日期，以匯款或即期支票一次補足。

建商處理方式(2/3)

四、本契約所定之權利義務對雙方之繼承人均有效力。

第二十八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

附件：

- (一) 建造執照影本
- (二) 面積計算表
- (三) 同業連帶擔保證明影本

貸款不足差額，買方應於銀行貸款核貸時，以現金一次補足或依買賣雙方另行協議支付。

合約附註條例：

☐貸款不足差額，買方應於銀行貸款核貸時以現金一次補足或依買賣雙方另行協議支付。

(一) 基地地籍圖

(二) 本戶房屋平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

(三) 地下室配置平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

(四) 壹樓配置平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

建商處理方式(3/3)

【建案契約條款】

- ◆ 買方知悉「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，及本房地(含車位)經金融機構鑑價後金額為中央銀行規定之高價住宅，或向金融機構申辦之第2戶以上(含第2戶)購屋貸款，致其貸款金額不足原預定貸款金額時，買方同意「排除」本契約第18條第2項各款約定，並於賣方通知後30天內乙現金一次給付。

媒體建議處理方式

- ◆ 多比較諮詢不同的金融機構。
- ◆ 洽詢長期有往來的金融機構。
- ◆ 等待金融機構房貸額度恢復。
- ◆ 前往郊區的金融機構申請。

有用嗎？

- ◆ 金融機構仍受銀行法第72條之2規定限制。
- ◆ 金融機構有選擇客戶權利。
- ◆ 消費者受制於人。

中央銀行立場

- ◆ 依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」相關規定，買方貸款金額少於預定貸款金額者，如屬「不可歸責於雙方時」，已訂有相關處理機制。例如，預售屋賣方可同意由買方分期清償差額，或買賣雙方得選擇解除契約；成屋買賣雙方得選擇解除契約。

【中央銀行113.10.09新聞稿】

貸款成數落差--可歸責消費者(1/2)

- ◆ 上訴人向遠東商業銀行新莊分行申辦貸款遭該銀行以其不符合申貸條件資格且「無法自其提供文件評估還款能力」為由而拒絕，係「可歸責於己之事由」。

【107.08.08 最高法院107台上1533裁定】

- ◆ 上訴人因貸款時年齡超過 65 歲且其配偶因收入不符條件，而無法以系爭房屋向銀行貸款，.....係其個人因素所致，屬「可歸責於己之事由」。

【106.07.25 臺灣高等法院106上易312判決】

貸款成數落差--可歸責消費者(2/2)

- ◆ 遠東商銀拒絕貸款之理由略以「...經檢視李君之年齡、欲申請之購物貸款年限等項目並未符合本行個人房屋貸款授信注意事項，且李君提供之申請文件中，無法評估其還款能力，故本行經綜合評估後不予受理而婉拒。」等語...上訴人未提出實際之資產、信用及還款能力等相關資料供遠東商銀審核，致貸款未能核准，屬於「可歸責上訴人之還款能力等個人事由所致」，至為明顯。

【107.05.15 臺灣高等法院106重上599判決】

貸款成數落差--不可歸責雙方

- ◆ 中央銀行於103年6月26日發布修正(翌日生效)之辦理住宅貸款規定第3條規定：金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制係因「政府政策變更」使然，「非可歸責於兩造」。

【107.12.26 最高法院107台上2439判決】

- ◆ 上訴人當時洽定貸款金額因「央行政策變更」，低於預定貸款金額，乃「不可歸責於兩造」。

【107.05.19 臺灣高等法院106重上708判決】

預售屋買賣應記載事項第18點規定(1/2)

【不可歸責雙方】

- ◆ 差額在預定貸款金額30%以內，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- ◆ 差額超過原預定貸款金額30%者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於7年），由買方按月分期攤還。
- ◆ 差額超過原預定貸款金額30%者，買賣雙方得選擇依前述方式辦理或解除契約。

預售屋買賣應記載事項第18點規定(2/2)

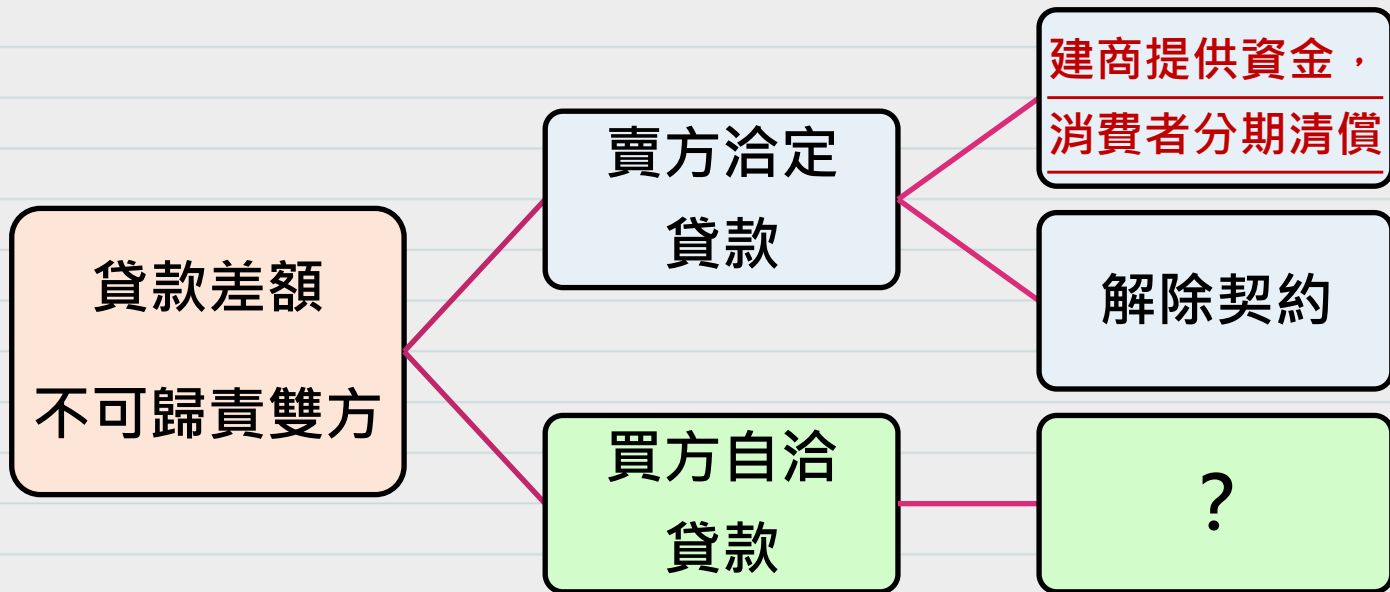
【可歸責於建商】

- ◆ 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方「不能補足」不足額部分，買方「有權」解除契約。

【可歸責於消費者】

- ◆ 買方應於接獲通知之日起__天(不得少於30天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

貸款成數落差不可歸責雙方之處理



適用疑義(1/2)

【不可歸責雙方】

- ◆ 「由賣方洽定辦理之貸款」與「由消費者自行洽定辦理之貸款」，**如何區分**？
- ◆ 簽約時，賣方通常僅會以「付款明細表」或「價款拆分表」告知買方每期繳款之數額、時點，以及貸款總額等，但並「不會」就貸款年限、條件、利率等為約定，是以，如何執行應記載事項第18點相關規定？
- ◆ 建商不同意借款時，如何處理？

適用疑義(2/2)

【可歸責於建商】

- ◆ 所謂「不能補足」，係指主觀不能？抑或是客觀不能？甚或包括「不願意」補足在內？
- ◆ 消費者根本不是「有權」解除契約，而係「被迫」解除契約。

貸款成數落差歸責事由案例(1/4)

113.6.1
簽約

113.9.20
政策上路

對保

請問，貸款差額，
可歸責於何人？

貸款80%

貸款70%

貸款成數落差歸責事由案例(2/4)

113.9.20
政策上路

113.10.1
簽約

對保

請問，貸款差額，
可歸責於何人？

貸款70%

貸款60%

貸款成數落差歸責事由案例(3/4)

113.6.1
簽約

113.9.20
政策上路

114.1.1
簽約第2戶

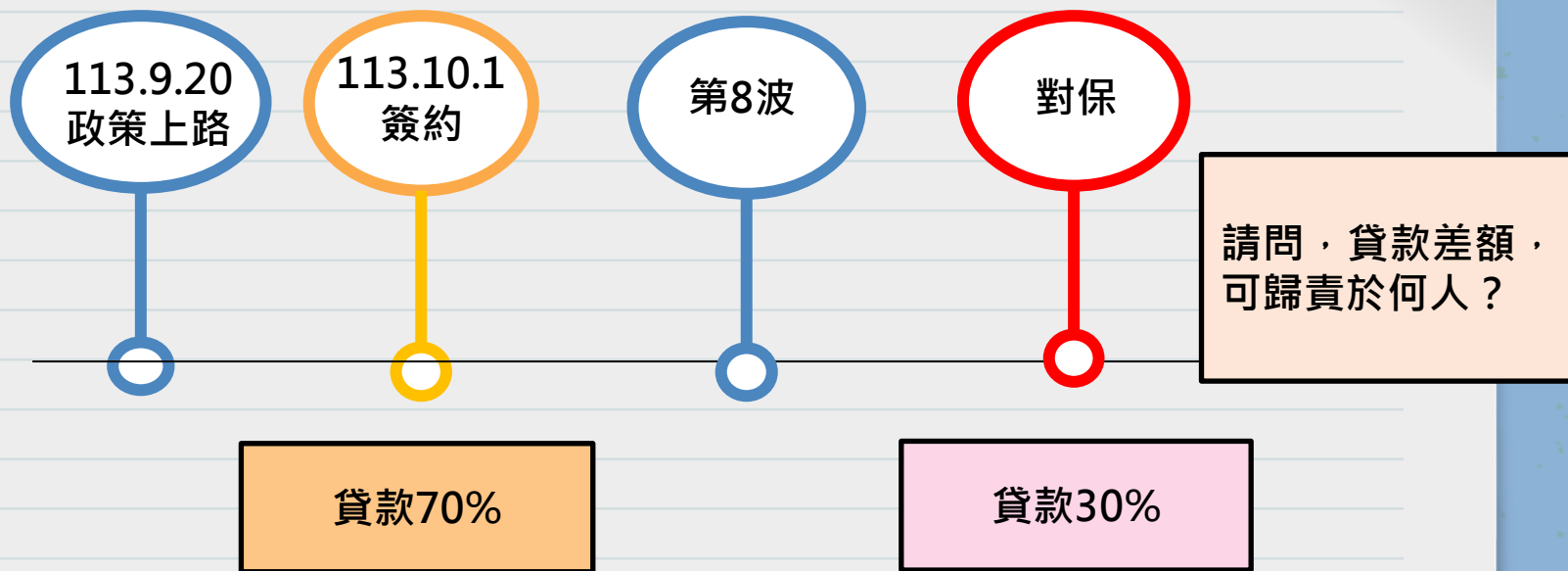
對保

請問，貸款差額，
可歸責於何人？

貸款80%

貸款50%

貸款成數落差歸責事由案例(4/4)



貸款撥付

貸款撥付時點

【應記載事項第19點規定】

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11點第2款、第3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。

未辦貸款

Q：未辦貸款者，相當貸款金額，消費者何時繳付？

- ◆ 有辦貸款之消費者，和未辦貸款之消費者，權利應相同。
- ◆ 「消費者繳付相當貸款金額」與「建商辦理產權移轉登記」，難以同時履行。
- ◆ 應記載事項第14點設計有「本票擔保」制度，用以擔保建商辦理產權移轉登記之風險。
- ◆ 研議：第三方履約擔保帳戶之可行性？

不得記載事項

樣品屋建材僅供參考？

拾、瓦斯、外水、外電設備

- 瓦斯配管由瓦斯公司統一規劃設計、施工。費用部分內外管線由乙方負擔，裝錶、供氣由甲方自行向瓦斯公司申請。
- 外水外電由本公司統一代為申請裝設，費用由本公司負擔。

銷售樣品屋所展示之格局與建材係經由室內設計師調整，供住戶未來自行修繕之參考.....

二、甲方認知若石材及木質地板及木門等為天然材料者，其顏色、花色自然變化及細微裂縫孔洞等，係為正常現象並非瑕疵。

四、銷售樣品屋所展示之格局與建材係經由室內設計師調整，供住戶未來自行裝修之參考，相關建材設備悉以本契約所敘為準。

伍、確保社區價值，住戶不得變更外觀，建物外觀嚴禁私設鐵窗。

其他建案不實廣告類型

建商背景

- 在地經營30年？

周遭環境

- 萬坪公園第1排？
- 捷運到站就到家？
- 10分鐘到市中心？

建案資訊

- 建案用途(住宅？旅館？)
- 共有部分總面積。

預售屋買賣契約備查、查核之目的

發現錯誤

錯誤與處罰脫鉤？

處罰恫嚇 or 改正契約？

齊一契約檢視標準

報告完畢
敬請指教

luing009@ey.gov.tw