

## 預售屋買賣定型化契約違規態樣分析

壹、應記載事項		契約條文	
內政部規範條款		常見錯誤態樣	不符原因
一、契約審閱期	本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）。 買方簽章： 賣方簽章：	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 110年2月1日攜回審閱，110年2月3日簽約或繳付簽約金。</li> <li>■ 未載明攜回審閱期日、攜回審閱日數。</li> <li>■ 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>■ 記載放棄或縮短審閱期間。</li> <li>■ 未記載審閱期間相關規定。</li> </ul>	攜回審閱期日與簽約日或簽約金繳付期日間不足5日。
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賣方基於整體善意考量，保有對建築物各項立面外觀、開口尺寸、色系搭配、公共設施及地下室配置之修改權，買方同意賣方不需另行通知，且買方不得以此作為興訴之主張。</li> <li>■ 本預售屋之廣告宣傳品、建材式樣板牆、房屋平面圖、模型、外觀透視圖，其相關物件尺寸，僅供示意參考。其承購空間與設施，按政府核准之圖說尺寸施工之。</li> <li>■ 惟廣告宣傳品之外觀立面透視圖、中庭景觀及室內公設圖係以寫意手法表現、繪製，實際以現場施工為準。</li> <li>■ 約定銷售現場展示之樣品屋，僅供買方參</li> </ul>	違反應記載事項，並限縮消費者權益。

		<p>考。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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>■ 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> </ul>	
三、房地標示及停車位規格	<p>(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)。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「坐落土地面積」。</li> <li>■ 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>■ 未記載土地坐落「地號」、「面積」。</li> </ul>	
	<p>(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)。</p>		

<p>(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1、買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車空間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面<input type="checkbox"/>地下第__層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>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)。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(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載停車位「性質」、「高度」、「另含車道及其他必要空間面積」、「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。</li> <li>■ 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>■ 未記載停車位「有無獨立權狀」。</li> <li>■ 未記載「另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)」。</li> <li>■ 停車位面積未記載「另含車道及其他必要空間面積」。</li> </ul>	<p>高度應載明該停車位之高度，而非車道入口之限高。</p>
<p>2、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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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>■ 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> </ul>	<p>不論公寓大廈或透天厝，預售屋買賣交易標的如於其建造執照之建築圖說含車位，且該車位無法單獨為所有權之標的(即不具獨立權狀)者，應依上開應記載事項規定，按實際狀況載明該車位規格等，以保障消費者權益。實務上，透天厝停車位多劃設於專有部分者(例如室內車庫或前院停車)，亦不具獨立權狀。</p>

	3、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。		
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__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「土地應有權利範圍」及其「計算方式」。</li> <li>■ 未載明土地持分面積。</li> <li>■ 面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。</li> </ul>	
	(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)。包括： <input type="checkbox"/> 陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/> 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)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「專有部分面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「主建物面積占本房屋登記總面積比例」。</li> </ul>	
	2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建物共有部分持分面積計○○平方公尺(本項面積屬主建物之共有部份面積總計，不含汽車停車位之持分面積，汽車停車位之持分面積如前條約定，另依地政法令規定計算及登記。)</li> </ul>	停車空間於實務登記上仍登載於共有部分，且所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依規定互為找補。消費者購買房地面積共有部分不應扣除

	<p>3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p>	<p>■ 「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__%」。</p>	<p>停車空間。</p>
	<p>(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。</p>	<p>■ 汽車停車位長、寬規格尺寸之認定：隔鄰無車位者以分界線外緣為準；隔鄰有車位者，則以中心線為準，長度或寬度尺寸短少超過百分之三，雙方得協商減少價金，協商不成，買方應於產權移轉前主張解除本汽車停車位買賣，賣方同意一次無息退還汽車停車位買賣價金，買方逾期不主張則不得就此部分再有任何主張或請求。</p>	<p>登記面積如有誤差時，買賣雙方應依規互為找補，且限縮消費者權益主張，亦有違消保法之規定。 車位面積亦須找補，惟前款未列出車位面積，將車位找補之權利剔除。</p>
<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目( )。</p>		

	<p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)；專有部分總面積計__平方公尺(__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「共有部分總面積」、「專有部分總面積」。</li> </ul>	
六、房地面積誤差及其價款找補	<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款，直接記載「停車位面積誤差」不找補。</li> <li>■ 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>■ 土地面積誤差超過3%，買方無法解約。</li> <li>■ 主建物或房屋登記總面積誤差超過3%，買方無法解約。</li> <li>■ 記載「買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補」。</li> </ul>	
	<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「房屋登記總面積誤差」找補規定。</li> <li>■ 將面積「誤差」找補，限縮於面積「不足」找補。</li> <li>■ 面積誤差須有「不能達契約預定目的」之情形，消費者始得要求找補或解除契約。</li> <li>■ 增列「車格面積」長、寬、高誤差容許值規定。</li> <li>■ 「車格面積誤差」、「車位面積誤差」不找補。</li> </ul>	

	<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 土地面積誤差無找補規定。</li> <li>■ 記載「買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補」。</li> <li>■ 未記載「土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過 3%者，買方得解除契約」。</li> <li>■ 依應記載事項第 6 點(二)規定，房地面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補 2%。故勿任意增列房地面積誤差不找補之情形，例如：土地面積若因重測後發生誤差不找補。</li> <li>■ 「預售屋買賣契約記載於建案取得使用執照前，買方同意賣方得於不影響買方專有部分權益之情況下，保有變更..社區戶數之權利，戶數之增、減不超過建造執照所載戶數之 10%。於此範圍內，買方同意不提出任何請求、主張；買方對於賣方變更戶數之行為，仍得依本契約第五條房地面積誤差及其價款找補各款規定，主張其權利。」</li> </ul>	<p>為避免建商於取得使用執照前，可任意依建築法變更設計，任意增減戶數達 10%，致影響到買方之權益，比如：買到更多的公設，建議此部分應由建管機關及地政機關共同研議此部分應如何確保消費者權益較妥。</p>
<p>七、契約總價</p>	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 如因政府(或會計師)評定賣方需調整本約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款，買方若不配合調整則賣方得主張解約或求償所增加之稅額負擔。</li> <li>■ 約定若日後因政府或會計師評定須調整房屋及土地售價比例，買方同意無條件配合。</li> </ul>	<p>契約總價及房地價款為預售屋買賣定型化契約之應記載事項，其價額雖得由雙方自行約定，惟該價額一經約定應即確定。</p> <p>預售屋不論自行銷售或委託代銷，均應於簽定買賣契約之日起 30 日內申報實價登錄，故不應</p>

	<p>元整。</p> <p>(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(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)。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 記載「建商得調整房屋及土地之售價比例，買方須無條件配合」之規定，間接影響找補金額，有侵害消費者權益之虞。</li> <li>■ 未分別填列「土地價款」、「專有部分價款」、「主建物價款」、「附屬建物價款」及「共有部分價款」。</li> </ul>	<p>允許賣方於簽訂買賣契約書後，得擅自調整房屋及土地售價比例，且該約定事項影響買方依應記載事項第 6 點房地面積誤差找補權益，違反應記載事項第 6 點及第 7 點規定，列為不合格。限縮消費者權益，有違消費者保護法之規定。</p>
七之一 履約擔保機制	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>不動產開發信託</p> <p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證</p> <p>本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。</p> <p>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p> <p>賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未列明履約擔保機制。</li> <li>■ 採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格。</li> <li>■ 無提供履約擔保證明文件。</li> <li>■ 契約未載明履約擔保種類，僅載明由某銀行提供履約擔保。</li> <li>■ 採用應記載事項所列 5 種履約擔保機制以外之擔保方式。</li> <li>■ 未踐行履約擔保機制。</li> <li>■ 未檢附信託或保證契約影本。</li> </ul>	



<p>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。</p> <p>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為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。</p> <p>賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保</p> <p>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約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。</p> <p>前項同業同級分級之基準，由內政部定之。</p> <p>賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定</p> <p>本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○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。</p> <p>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。</p>		
---	--	--

八、付款條件	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二十日以上。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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 付款期程未依已完成之工程進度約定。</li> <li>■ 漏「工程完工後繳款」。</li> </ul>	
九、逾期付款之處理方式	買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。		
	如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。		
十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬	<p>(一)地下層停車位</p> <p>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。</p>		
	<p>(二)法定空地</p> <p>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。</p>		

	(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。		
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。	■ 上列各項建材設備及施工方式，如因建築師或施工單位基於設計本意、貨源供應或防止廠商任意抬價及使用安全等種種因素考量，在不影響工程品質原則下，賣方得適當調整並採用同等級或更高級產品。	非可隨意單方變更建材之原因，並應由賣方能證明有不可歸責於賣方之事由。
		■ 將「廠商故意抬價壟斷」列為「不可歸責於賣方之事由，致無法供應建材設備」之原因。 ■ 「為防止廠商任意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」。 ■ 「建商得自行更換同級品施作，無須消費者同意」，違反應記載事項規定。 ■ 「因市場供應失調，賣方得採用同級品產品代替」之文字內容。	「無法供應」應為客觀不能之狀態，「壟斷抬價」並非無法供應之原因。
	(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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。	■ 「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、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物」之記載不完全。	
	(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	■ 「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，	

	成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。	如有造成買方生命、身體、健康之損害者，仍應依法負責。」文字記載不正確。	
	(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。	■ 漏列「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	(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本預售屋之建築工程於民國 110 年 1 月 6 日核准開工，自核准開工日起 78 個月內完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。</li> <li>■ 本預售屋之建築工程應在某日期之前「開工」變成「申請開工」。</li> <li>■ 未明確記載開工及取得使用執照「期日」。</li> <li>■ 開工日期未填，僅載明已完工。</li> <li>■ 預售屋建案於申報備查時如已開工，應於契約「開工及取得使用執照期限」條文中載明已開工日期。</li> <li>■ 記載「並以向建築主管機關掛件申請使用執照日為完工日」，與應記載事項「取得使用執照」規定不符。</li> <li>■ 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」。</li> <li>■ 記載「並以向建築主管機關掛件申請使用執照日為完工日」，與應記載事項「取得使用執照」規定不符。</li> <li>■ 未記載「未開工」或「未取得使用執照」為應記載事項第 12 點第 2 款計算遲延之要件。</li> </ul>	<p>核准開工非開工，請補上「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」之日期。</p> <p>開工日期及完工日期，為預售屋買賣定型化契約之應記載事項。不論簽約時，是否已開工或完工，均應填載，如未填載日期，違反應記載事項第 12 點第 1 款規定，列為不合格。</p>

	<p>但有下列情事之一者，得順延其期間：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 任意增加順延期間之事由，例如：政府機關查察、人禍、鄰房糾紛、鄰損、變更設計、陳情抗爭、罷工、政府審照時間、政府機關查察、主管機關無正當理由拖延未核發使用執照、原物料漲價、嚴重特殊傳染性肺炎疫情等。</li> </ul>	<p>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。</p>
	<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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」。</li> <li>■ 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」。</li> <li>■ 遲延利息計算基礎錯誤(例如：已繳「房地」價款萬分之五，變成已繳「房屋」價款萬分之五)。</li> <li>■ 遲延利息計算數額錯誤(例如：賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」)。</li> </ul>	<p>不當延長逾期開工或取得使用執照視為違約之期限。</p> <p>將已繳「房地價款」，載為「房屋價款」，文意不符，違反應記載事項第12點第2款規定，列為不合格。</p>
<p>十三、 驗收</p>	<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「第1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。」。</li> <li>■ 除地方政府另有自治條例規定外，約定以提供臨時水、電要求消費者配合驗收，不符應記載事項「接通自來水、電力」之驗收前提要件。</li> </ul>	
	<p>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不能</li> </ul>	<p>買方可要求完成所有瑕疵修繕</p>

<p>有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；</p>		<p>藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，否則如逾期超過十五日時，視為甲方點交完成，嗣後房屋及其附屬配備如有毀損，乙方概不負責。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。</li> <li>■ 約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。</li> <li>■ 約定驗收時，如有瑕疵或其他未盡事宜，買方應「一次」詳細載明於驗收單。</li> <li>■ 限制消費者驗屋次數。</li> <li>■ 驗收時，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，以明確賣方修繕義務，由賣方限期完成修繕。</li> <li>■ 買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵；倘為複驗者，逾通知之複驗日而未配合辦理者，視為已複驗完成且無瑕疵。</li> <li>■ 增列「視為驗收完成且無瑕疵」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。</li> <li>■ 約定「倘買方未於通知之時間內前來驗屋，且未經賣方同意改期者，賣方得依其排定時間，通知買方辦理交屋，買方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續」。</li> </ul>	<p>後始辦理交屋手續。</p> <p>限制其行使權利，契約條文顯失公平。</p> <p>賣方限制買受人一次詳細載明於驗收單，否則拒絕於交屋前完成修繕者，與應記載事項第 15 點第 1 款第 2 目規定「賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。」文意不符，且影響消費者權益，列為不合格。</p> <p>不利消費者。</p>
--------------------------------	--	---	---

<p>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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 交屋保留款「房地總價 5%」變成「房屋總價 5%」或「5 萬」。</li> <li>■ 交屋保留款低於房地總價 5%。</li> <li>■ 分期付款明細沒有交屋保留款。</li> <li>■ 付款明細表內「交屋款」或「交屋保留款」欄位變成「取得使用執照」。</li> <li>■ 契約本文有記載交屋保留款規定，惟付款明細表中卻無「交屋款」或「交屋保留款」欄位或數額為或低於房地總價 5%。</li> <li>■ 業者使用預售屋買賣契約附件約定內容，不得以預定貸款額度，限制買方行使交屋保留款之權利。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 交屋保留款計算基礎錯誤(例如：「房屋」總價 5% 或「貸款」金額中保留交屋保留款)。</li> <li>■ 以個別磋商條款降低交屋保留款數額。</li> </ul>	<p>交屋保留款不符。</p> <p>交屋保留款務必留足額之房地總價 5%。</p> <p>分期付款款項，交屋款顯然不足房地總價 5%，顯見業者未依交屋保留款規定辦理，違反應記載事項規定第 13 點「驗收」第 2 項規定，列為不合格。</p> <p>磋商條文之內容，不得較應記載事項規定，更不利於買受人。</p>
<p>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：</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載水、電、瓦斯管線費用負擔方式。</li> <li>■ 瓦斯管線，未記載內外、管係以「預售屋基地範圍」區分之規定。</li> <li>■ 未記載瓦斯「外管」費用負擔方式，或直接以定型化契約條款載明由消費者負擔。未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。</li> </ul>	<p>未載明瓦斯外管線費用負擔方式。</p>

	<p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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」。</li> <li>■ 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。</li> </ul>	
十四、房地所有權移轉登記期限	<p>(一)土地所有權移轉登記</p> <p>土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「使用執照核發後 4 個月」辦理房地所有權移轉相關規定。</li> <li>■ 不當延長房地所有權移轉登記期限(例如：將使用執照核發後 4 個月，延長為 9 個月)。</li> <li>■ 完成驗屋修繕前要求開立「交屋保留款本票」。</li> <li>■ 要求開立「交屋保留款本票」。</li> </ul>	
	<p>(二)房屋所有權移轉登記</p> <p>房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。</p>		
	<p>(三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。買方未依約付款或有其他違約情事者，賣方不受前二項移轉期間之限制。</li> </ul>	增加本點所無之限制，買方未依約付款或有其他違約情事已有相關罰則，與賣方能否按時辦理房地所有權移轉登記無涉。
	<p>(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：</p> <p>1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。</p>		



<p>2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。</p> <p>3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。</p>		
<p>(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 買方怠於履行協力義務，遲延利息「計算基礎」錯誤。</li> <li>■ 買方怠於履行協力義務，連結「違約處理條款」，擴大賣方解除契約之事由。</li> <li>■ 買方違反協力義務未記載已繳房地價款萬分之二遲延利息之規定，卻記載依違約處罰規定處理，增加消費者負擔。</li> <li>■ 買方違反協力義務未記載已繳房地價款萬分之2 遲延利息之規定，卻記載依違約處罰規定處理，增加消費者負擔。</li> <li>■ 土地、房屋出賣人不同，分別訂約，遲延利息未分別以「已繳土地總價萬分之2」及「已繳房屋總價萬分之2」計算。 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 情況1：土地、房屋契約均記載已繳房地總價萬分之2。</li> <li>➢ 情況2：土地契約正確記載「已繳土地總價萬分之2」，房屋契約錯誤記載「已繳房地總價萬分之2」。</li> <li>➢ 情況3：土地契約錯誤記載「已繳</li> </ul> </li> </ul>	<p>買方怠於配合提供辦理土地、房屋所有權移轉登記所需文件，應記載事項第14點(五)已有加計遲延利息及增加之稅費或罰鍰之規定，勿任意擴大違約之處罰項目。(買方如仍消極不願配合辦理，賣方於必要時可循催告後解約方式處理)</p>

		<p>房地總價萬分之 2」，房屋契約正確記載「已繳房屋總價萬分之 2」。</p>	
	<p>另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不當擴大因買方之延誤或不協辦應負損害賠償之範圍。</li> <li>■ 如因甲方延誤或不協辦，影響本大樓其他客戶產權登記作業，甲方願無條件賠償乙方及其他客戶因而所受之損失，各項稅捐增加時，其增加部分無論屬誰名下，全部由甲方負擔，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。</li> <li>■ 又應記載事項同款後段規定，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。而本項約定「其因此致本社區乙方其他客戶受損害者亦同。」擴大買方應負損害賠償之範圍。</li> </ul>	<p>擴張本點賠償規定，賠償規定應限縮於各項稅費增加、罰鍰（滯納金）、賣方權益，與其他客戶無涉。</p> <p>應記載事項第 14 點第 5 款規定，買方應配合辦理所有權移轉登記，如因買方之延誤或不協辦，應負擔增加之「稅費」或「罰鍰（滯納金）」時，買方應全數負擔，而非所增加之任何費用，買方均應負擔。</p>
<p>十五、通知交屋期限</p>	<p>(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</li> <li>2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。</li> <li>3、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。</li> <li>4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 買方未依約付款或有其他違約情事者，賣方不受本項期間之限制。</li> <li>■ 依應記載事項第 15 點(一)1 規定，交屋時賣方應付清者為因「遲延完工」所應付之遲延利息，非「遲延交屋」之遲延利息。</li> <li>■ 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。</li> <li>■ 賣方應於「領得使用執照 6 個月內」通知</li> </ul>	<p>增加本點所無之限制，買方未依約付款或有其他違約情事已有相關罰則，與賣方能否按時辦理交屋無涉。</p> <p>應記載事項第 15 點第 1 款規定，所稱「領得使用執照」係指實際領取使用執照日期，而非預</p>

<p>方進行交屋，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。</p>	<p>買方進行交屋，變成「取得買方貸款後 30 日內」。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不當延長通知交屋期限(例如：將領得使用執照 6 個月，延長為 9 個月)。</li> <li>■ 未記載遲延利息之規定。</li> <li>■ 遲延利息計算基礎錯誤(應為已繳「房地總價」萬分之 5，非已繳「房屋總價」萬分之 5)。</li> <li>■ 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」。</li> <li>■ 任意增列順延或免除「通知交屋期限」。</li> <li>■ 增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。</li> <li>■ 約定「如遇有不可抗拒等情形或非可歸責於賣方之事由發生，致無法於前揭期間內完成通知交屋時，買賣雙方合意依其延誤天數順延本條通知買方進行交屋之日期」。</li> <li>■ 約定賣方未如期通知買方交屋，經依規定計算遲延利息予買方後，買方不得再對賣方主張任何權利。</li> <li>■ 約定「因買方個人因素無法通知交屋者，不受領得使用執照 6 個月內通知買方進行交屋之限制」(按契約中已有聯繫住址及電話，且法律有規定各種送達方式，殊難想像無法「通知交屋」之情形)。</li> </ul>	<p>定完工日期。至提前完工之處理，應記載事項第 12 點第 1 款並無相關規定。</p> <p>復依民法第 236 條規定，債務人於清償期前得為給付者，債權人就一時不能受領之情事，不負遲延責任。是以，賣方提前完工雖未違反應記載事項規定，惟約定「買方絕無異議」有限制消費者之權益，不利於消費者，得請業者修正或删除相關文字。</p> <p>按賣方延遲交屋者，買方除依應記載事項第 15 點第 1 款第 4 目主張延遲交屋之遲延利息外，如賣方尚有延遲完工或房屋瑕疵等未盡事宜，買方分別得依同款第 1 目主張延遲完工之遲延利息或依第 2 目請求修繕，或依第 23 點「賣方之瑕疵擔保責任」第 2</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 約定「本房屋如有出租、出借、處分或移轉時，買方應擔保其承租人、借用人、受讓人等遵守本約之義務，如有違反者對其受損害之人負一切損害賠償責任」(買方如何為相關擔保？且還須負一切賠償責任？)</li> <li>■ 記載「除買方能證明有縱經修繕仍無法達到應有居住功能之重大瑕疵外，買方不得藉故遲延或拒絕辦理交屋手續」，有限縮修繕責任之情形。</li> </ul>	<p>款規定，依民法等有關法令規定，主張契約標的物之瑕疵擔保責任。是以，本項約定「甲方不得再對乙方主張任何權利。」與上開應記載事項規定文意不符，且影響消費者權益，列為不合格。</p>
	<p>(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賣方應交付之文件記載不完全(即第 2 款所列文件，例如：土地及建物所有權狀、房屋保固服務卡、使用維護手冊等)。</li> <li>■ 混淆「交屋前修繕」與「交屋後保固」責任。</li> <li>■ 增列「房屋有重大瑕疵」消費者始得拒絕交屋，有強迫消費者接受瑕疵房屋之虞。</li> <li>■ 混淆「通知交屋」與「交屋」之概念。</li> <li>■ 增列「消費者不得以變更部分未完成而拒絕交屋或提出其他延遲交付賠償要求」之規定，與交屋之基本概念相違背。</li> <li>■ 建商如未辦竣土地及建物所有權移轉登記，即要求買方付清交屋保留款及辦理交屋手續者，與本點規定意旨未符。</li> </ul>	
	<p>(三)買方應於收到交屋通知日起__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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 增列「視為交屋完成」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。</li> <li>■ 買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，逕予增列「逾期視為交屋完</li> </ul>	<p>又非可歸責於賣方時之事由，而買方未能配合辦理交屋，僅賣方免付遲延及保管責任。而不論該房子是否有瑕疵，或賣方有無依</p>

		<p>成」或「逾期視同自動交屋完成」，或漏列「但可歸責於賣方時，不在此限。」文字。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 業者刪除「但可歸責於賣方時，不在此限。」文字，列為不合格。</li> </ul>	<p>交屋規定完成必要程序等，業者「並視同甲方自動完成交屋」文字，有損及消費者權益之虞，請業者修正或刪除相關文字。</p>
	<p>(四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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」。</li> <li>■ 水、電、瓦斯基本費負擔之時點為「交屋日起 30 日後」，非「交屋日起」。</li> <li>■ 約定「如於通知之交屋日 30 日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起前開費用均由買方負擔」，與應記載事項第 15 點(四)規定未合。</li> </ul>	
十六、共有部分之點交	<p>(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。</p>		
	<p>(二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選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，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；</p>		
	<p>設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 自第一次區分所有權人會議召開之日起或買方選任管理負責人後，由管理人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養。</li> </ul>	<p>應自移交日起算，非第一次區權會召開之日。</p>

	<p>上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本社區共用之水電、機械設施、消防設施等檢視點交項目，因該等項目於申請使用執照同時，已經主管機關檢測合格，且已設置按裝於現場，故此部分之檢視以現場操作說明方式為之，若可正常作動，即視為檢視點交完成。</li> </ul>	<p>檢測方式，應由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，爰抵觸本點規定。</p>
<p>十七、保固期限及範圍</p>	<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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「使用執照核准日期」。</li> <li>■ 保固期間若為天然災害及不可抗力或因改裝、裝潢及人為使用不當導致損壞者，則不在保固範圍之內。</li> <li>■ 「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。</li> <li>■ 社區電梯保固起算日自社區第一戶完成交屋日起算壹年。</li> <li>■ 「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。</li> <li>■ 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）。</li> <li>■ 應記載事項第17點所列結構、固定建材及設備之例示項目，請完整記載。</li> </ul>	<p>保固期間起算點與應記載不符。</p> <p>保固責任歸屬為「賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外」，賣方如需將該項原因剔除於保固範圍，則需證明該項責任歸屬。</p> <p>保固起算日為自買方完成交屋日，而非社區第一戶完成交屋日。</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 約定防水保固年限時，請輔導業者以「未涉及結構之防水保固 X 年」方式填載。</li> <li>■ 結構項目例示記載不完全。</li> <li>■ 未記載「賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡與買方作為憑證」。</li> </ul>	
	(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 未記載「前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利」。</li> </ul>	
十八、 貸款約定	(一)第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 買方逾期未完成本項事宜者，即視同不貸款，依本條第四項辦理。</li> </ul>	未按時完成貸款手續，非不辦理貸款，且遲延給付已有遲延利息，故增加買方之限制。
	惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 以定型化契約剝奪賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，買方可以原承諾貸款相同年限及條件分期清償之權利（不可歸責於雙方或可歸責於賣方時）。</li> <li>■ 本約定如以定型化契約約定，與應記載事項第 18 點「貸款約定」第 2 款第 1 目規定，文意不符，列為不合格。</li> <li>■ 本約定如以磋商條款約定者，買方無法享有原定型化契約應記載事項規定，享有按原承諾貸款相同年限及條件分期清償之優惠保障，不利於消費者，列為不合格。</li> <li>■ 另倘業者將央行政策或銀行貸款條件變更等不可歸責於雙方因素，列為歸責於買方因素，應請業者刪除或修正相關契約文字。</li> </ul>	

<p>(二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：</p> <p>1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：</p> <p>(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。</p> <p>(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。</p> <p>(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。</p> <p>2、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。</p> <p>3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。</p>	<p>■ 自洽貸款</p> <p>1. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者或需辦理政府所舉辦之優惠貸款利率或其它特別貸款(如：國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等)，應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限內，<u>先辦理完成乙方統籌代覓金融機構之貸款對保手續，否則乙方得拒絕配合甲方提出自洽金融機構貸款之申請，並視為甲方不辦理貸款</u>，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。</p> <p>2. 甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額及買賣契約書等)，並應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限後一個月內，以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡電話向乙方提出申請，逾期乙方得拒絕配合甲方自洽金融機構貸款之申請，乙方得逕行依甲方於乙方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入乙方帳戶內，甲方絕無異議，如有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為，視為甲方違約，乙方得逕依本契約第廿五條違約約定處理。</p>	<p>本契約之自洽貸款約定 1 及 4 之約定，違反應記載事項第 18 點規定，限制買方得變更辦理貸款之金融機構，自行辦理貸款之權利，列為不合格。</p> <p>本契約自洽貸款約 2 及 4「……如有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為，視為甲方違約，乙方得逕依本契約第廿五條違約約定處理。」之約定，與上開應記載事項第 19 點「貸款撥付」及第 24 點「違約之處罰」第 4 款規定不符，列為不合格。</p>
--	---	---



		<p>3. 甲方應於乙方交付自洽金融機構貸款所必需之房地相關估價資料起二十個工作天內，辦理完成自洽金融機構之申貸手續(包括自洽金融機構之估價、確定核貸金額、貸款對保手續及借據影本等)，甲方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票；並提供自洽金融機構用印完成之「撥款委託書」及抵押權設定書等其它貸款核撥所需證件交付予乙方，逾期未履行完者，每逾一日甲方應加計依預定貸款金額計算萬分之二滯納金予乙方；甲方逾期超過二十個日曆天時，<u>則視同甲方放棄自洽金融機構之申請，乙方得逕行依甲方於乙方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入乙方帳戶內，甲方絕無異議，如有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為，視為甲方違約，乙方得逕依本契約第廿五條違約約定處理。</u></p> <p>4. 甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於取得抵押權設定他項權利證明後次個營業日內，預定貸款金額應直接撥入乙方帳戶內，<u>甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期未交付或撥款</u></p>	
--	--	---	--

		則甲方應依預定貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予乙方，如逾期超過七日，則視為甲方違約，乙方得按本契約第廿五條違約約定處理。	
	(三)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。	■ 賣方通知交屋日，即賣方於買方通知金融機構核撥貸時之當日作為賣方通知交屋日。	有規避賣方於通知交屋日前之利息應由賣方返還買方之疑慮
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。	■ 非屬重大瑕疵問題，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方，且依前揭應記載事項規定，交屋保留款定應於自備款部分保留，自不得以貸款充當交屋保留款。	
二十、 房地轉讓條件	(一)買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。	■ 應記載事項第 20 點房地轉讓條件規定，雖未明文限制轉讓次數，惟該點之立法原意在於考量原買受人簽約後遭逢經濟變故，無法支付後續各期款項，被迫解約並面臨高額違約金之窘境，非為提供投資客轉讓牟利之途徑。 ■ 業者已載明「賣方非有正當理由不得拒絕」，增加以 1 次為限之約定，可能影響原買受人之權益，得請業者修正或刪除相關文字。	
	(二)前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之___(最高以千分之一為限)之手續費。		

二 十 一、地 價稅、 房屋稅 之分擔 比例	(一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。	地價稅及房屋稅之分擔比例計算點，以賣方通知書所載之「交屋日」為準，變成以「過戶日」為準。	
	(二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。		
二 十 二、稅 費負擔 之約定	(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。		
	(二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。		
	(三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。		未列明公證費負擔方式。
	(四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。		
二 十	(一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權		

三、賣方之瑕疵擔保責任	占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。		
	(二)有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。		
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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約。</li> <li>■ 不當「限縮」買方得解除契約之原因(例如：未將賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」列為賣方違約之情形)。</li> </ul>	
	(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 降低建商瑕疵擔保責任。</li> <li>■ 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」，僅記載解除契約規定，未記載違約金之規定。</li> </ul>	
	(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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」。</li> <li>■ 土地、房屋出賣人不同，分別訂約，違約金未分別以「土地總價百分之十五」及「房屋總價百分之十五」計算。</li> <li>■ 土地、房屋出賣人不同，違約金未分別以「土地總價百分之15」及「房屋總價百分之15」計算 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 情況1：土地、房屋契約均記載房地總價百分之15。</li> <li>➢ 情況2：土地契約正確記載「土地總價</li> </ul> </li> </ul>	

		<p>百分之 15」、房屋契約錯誤記載「房地總價百分之 15」。</p> <p>➤ 情況 3：土地契約錯誤記載「房地總價百分之 15」、房屋契約正確記載「房屋總價百分之 15」。</p>	
	<p>(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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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)。</li> <li>■ 擴大建商解約事由。</li> <li>■ 不當「擴大」賣方得解除契約之原因(例如：買方違反本契約任一約定，賣方得不經催告，逕行解除合約)。</li> </ul>	
	<p>(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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 記載「變更設計回復原狀之費用由消費者負擔」，與應記載事項解除契約「不得另行請求損害賠償」不符。</li> </ul>	
二十五、當事人及其基本資料	<p>本契約應記載當事人及其基本資料：</p> <p>(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。</p> <p>(二)賣方之名稱、法定代理人、公司(或商號)統一編號、公司(或商號)地址、公司(或商號)電話。</p>		
二十六、契約及其相關附件效力	<p>本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。</p> <p>本契約之相關附件視為本契約之一部分。</p>		

<p>貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 記載「銷售現場之模型僅供參考之用」。</li> <li>■ 訂有二次施工建商不負責任相關規定，違反法律強制禁止規定。</li> </ul>	
<p>一、不得約定廣告僅供參考。</p> <p>二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。</p> <p>三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。</p> <p>四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。</p> <p>五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。</p> <p>六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。</p> <p>七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。</p>		
<p>建材設備表</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 房屋預定買賣契約書附件二建材設備特別事項「天然石材…不得視為瑕疵」、「地磚敲打正常現象…」之約定。</li> </ul>		<p>天然石材或地磚敲打正常現象等，不得視為瑕疵之約定，增加應記載事項未規定之事項，該約定有損及消費者權益之虞，請業者修正或刪除相關文字。</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 預售屋買賣契約之建材設備表，許多設備並未標示品牌，將來易生爭議。</li> </ul>		<p>要求業者應就一般民眾比較重視之建材設備，例如地磚、廚房或衛浴設備等，清楚標明使用之品牌。</p>