

內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：蘇貴香

電話：04-22502157

傳真：04-22502372

電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

台北市基隆路2段51號13樓

受文者：中華民國建築師公會全國聯合會

發文日期：中華民國103年04月28日

發文字號：內授中辦地字第10366506874號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第3點、第4點、第7點規定公告及其附件各1份，請加強宣導推廣，請查照。

說明：

- 一、依據消費者保護法第17條第1項規定及行政院消費者保護會第23次會議決議辦理。
- 二、本應記載及不得記載事項，自中華民國104年1月1日生效，各有關機關團體或民間業者欲翻印本記載事項時，請註明「本應記載及不得記載事項由內政部103年4月28日內授中辦地字第1036650687號公告」，不得擅自修改內容。
- 三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意，並於翻印完成後報本部備查。如未收取費用者，翻印前、後毋須函報本部。

正本：各直轄市、縣市政府

副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、金融監督管理委員會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會[台北市安和路1段29號8樓]、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國建築師公會全國聯合會[台北市基隆路2段51號13樓]、中華民國建築經理商業同業公會[台北市基隆路2段189號12樓之4]、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會[104台北市復興北路178號10樓之4]、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會[100台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[台北市長安西路29號4樓]、中華民國律師公會全國聯合會[台北市重慶南路1段130號5樓]、本部電子公佈欄、法規委員會、營建署、總務司(請張貼於本部公佈欄)、地政司【不動產交易科】(均含附件)

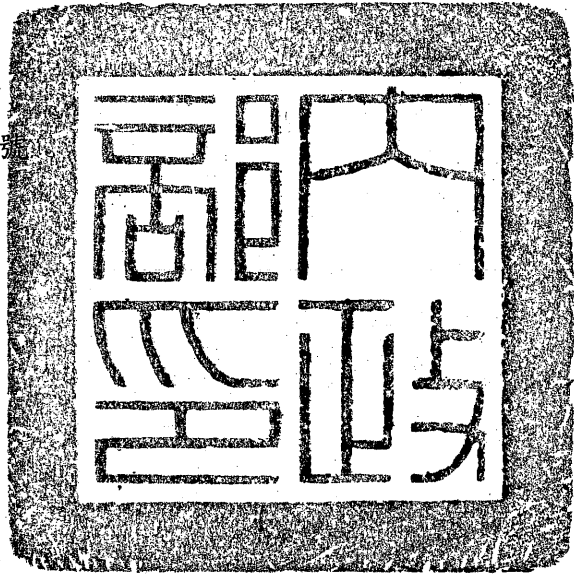
部長 陳威仁

檔 號：
保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國103年04月28日

發文字號：內授中辦地字第1036650687號



主旨：公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第三點、第四點、第七點規定，自中華民國一百零四年一月一日生效。

依據：消費者保護法第十七條第一項規定、行政院消費者保護會第二十三次會議決議。

公告事項：附修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第三點、第四點、第七點規定。

部長陳威仁

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第三點、第四點、第七點修正總說明

近來區分所有建物共有部分項目態樣繁多，個別建案所設計規劃共有部分之內容、位置及範圍均不盡相同。為處理區分所有建物地下停車空間之登記面積及公共設施比例持分事宜，並提供消費者更公開及透明之資訊，及配合民法、公寓大廈管理條例之相關用語一致化。爰將停車空間面積計算方式及占共有部分總面積之比例，增列於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第三點，並修正第四點、第七點專有部分相關文字，以為因應。其修正要點如下：

- 一、停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積計算方式。
- 二、停車空間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。
- 三、專有部分之面積及價款含括主建物及附屬建物之面積及價款。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第三點、第四點、第七點修正規定

壹、應記載事項

三、房地標示及停車位規格

(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)。

(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)。

(三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 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__號之停車空間計__位，該停車位☐有☐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)。

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。

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。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1. 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)。

2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第三點、第四點、第七點
修正規定對照表**

修正規定	現行規定	說 明
壹、應記載事項 三、房地標示及停車位規格 (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)。 (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)。 (三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1、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__號之停車空間計__位，該停車位☐有☐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	壹、應記載事項 三、房地標示及停車位規格 (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)。 (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)。 (三) 停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1、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__號之停車空間計__位，該停車位☐有☐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)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。	一、為提供消費者更公開及透明之資訊，法定停車空間、自行增設停車空間、獎勵增設停車空間，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應列明其面積占共有部分總面積之比例及其計算方式，爰增列第三款第一目及第二目文字，原第二目順移，以維護消費者權益。 二、停車空間係指車位、車道及其他必要空間。

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）。 2、<u>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。</u> 3、<u>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。</u>	2、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、<u>專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。</u> （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	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、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	一、款次調整。 二、參酌法務部一百零三年一月二十二日法律字第一〇三〇三五〇〇二七〇號函所附一百零二年十二月二十五日召開研商「同一建築物屬於同一人所有，經區分數專有部分登記所有權者，準用民法第七百九十九條第四項規定疑義」會議決議「對於主建物及附屬建物之概念，建議主管機關內政部就『預售屋買賣定

(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。 <u>2、共有部分</u>，面積計__平方公尺(__坪)。 <u>3、主建物面積占本房屋</u>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。	方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。 <u>3、共有部分面積計__平方公尺(__坪)。</u> <u>4、主建物面積占本房屋</u>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。	型化契約應記載及不得記載事項』配合民法、公寓大廈管理條例之相關用語研議一致化。」爰第二款第一目增列專有部分等文字。
七、契約總價 本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 <u>1、專有部分</u>：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 <u>(1) 主建物部分</u>：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 <u>(2) 附屬建物陽臺部分</u>：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)。 <u>2、共有部分</u>：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。	七、契約總價 本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (一) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (二) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 <u>1、主建物部分</u>：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 <u>2、附屬建物陽臺部分</u>：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)。 <u>3、共有部分</u>：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (三) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。	同第四點。