

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林亞猷

電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：moi3532@land.moi.gov.tw



802701

高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1室

受文者：台灣省不動產開發商業同業公會聯合會

發文日期：中華民國113年10月7日

發文字號：台內地字第1130265363號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

收	編號	113429
	日期	113.10.11
文	歸檔	

主旨：檢送本部113年9月20日、24日召開研商預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正草案事宜第1次、第2次會議紀錄，請查照。

說明：依據本部113年8月15日台內地字第1130262315號開通知單續辦。

正本：行政院消費者保護處、金融監督管理委員會、法務部、經濟部能源署、臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、宜蘭縣政府、新竹縣政府、南投縣政府、新竹市政府、財團法人中華民國消費者文教基金會、社團法人台灣消費者保護協會、中華民國信託業商業同業公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台灣省不動產開發商業同業公會聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、本部法制處、國土管理署

副本：本部地政司(地籍科、測量科)(均含附件)

部長 劉世芳

台灣省不動產開發商業同業公會聯合會 收文章
113.10.9-
文號：No 113031

裝

訂

線

研商預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正草案事宜第1、2次會議紀錄

壹、開會時間：113年9月20日（星期五）上午9時30分（第1次）

113年9月24日（星期二）上午9時30分（第2次）

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第9會議室

參、主持人：王司長成機（第1次林副司長家正代）紀錄：林亞歆

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、結論：

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項（簡稱應記載事項）部分規定修正草案第3點至第13點，各單位修正意見綜整如下：

（一）第3點，第4點、第5點及第10點，配合透天建案之適用而分列不同選項，考量社區型透天建案亦含共有部分，建議就無共有部分，增加「本預售屋非屬區分所有建物」文字，以茲明確。

（二）第3點第3款，建議酌修該款標題文字，並考量室外停車空間無高度限制者之記載，及天花板管線高度問題，車位高度是否採用淨高度表示，以避免日後買賣雙方因停車空間淨高度不足，引發消費爭議。

（二）第4點第1款土地面積，透天建案如2人以上共同購買者，其土地非單獨所有，請業務科重新整理文字。

（三）第6點房地面積誤差及其價款找補，停車空間面積如有誤差，原則亦應找補，並按車位價款，除以停車空間面積所得之單價計算。至共有部分及停車空間非交易主要標的，其誤差面積超過3%者，是否構成解約要件，建議保留。

（二）第7點第3款，現行規定「車位價款」為交易實務之通俗用語，且車位價款實際包含停車空間分配面積，建議維持現行規定。

（三）第7點之1，不動產開發信託買方所繳價金之用途，與會單位尚有不同意見，建議保留。另考量目前尚無相關

網頁可查詢關係企業，有關同業連帶擔保應載明是否為關係企業，建議刪除。

(四)第 8 點，本契約簽約款(含定金)及開工款應否限制上限或下限，涉及層面廣泛，與會單位尚有不同意見，建議保留。

(五)第 10 點，共有部分停車空間面積之計算方式，及其使用方式為約定專用或共用，請業務科參酌與會單位意見修正文字。

(六)第 10 點之 1，增訂太陽光電發電設備，考量該設備屬共有部分，與其他機電設備無異，無單獨增訂必要，建議於第 5 點增訂該設備選項，並將相關文件之移交規定等，併入第 16 點辦理。至其售電收入是否應納入社區公共管理基金，應回歸公寓大廈管理條例規定辦理。

(七)第 11 點第 2 款，有關「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」之事後同意，實務不可行，建議刪除。至台灣消費者保護協會建議第 3 款增列「隔音材」或「塑化地板」1 節，與該款列舉政府法令明文限制或禁止使用之要件不符，不宜列入。

(八)第 13 點第 1 項，賣方應依約完成共有部分，係基於買賣雙方之履約要件，與公寓大廈管理條例第 57 條規定，共有部分之管理維護及移交手續，無直接關聯。

二、台灣省不動產開發商業同業公會聯合會建議修正應記載事項第 12 點第 2 款規定，調降賣方逾期開工或完工(未取得使用執照)，按日計算之遲延利息，由「萬分之五」調降「萬分之二」1 節，影響消費者權益，與會單位尚有不同意見，建議保留。

陸、散會：下午 1 時 30 分(第 1 次)

下午 1 時 10 分(第 1 次)

研商預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正草案事宜第1次會議簽到簿

- 一、開會時間：113年9月20日（星期五）上午9時30分
 二、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第9會議室
 三、主持人：王司長成機 *王成機* 紀錄：林亞歆
 四、出席單位及人員：

單位	職稱	簽到處	職稱	簽到處
行政院消費者保護處	證錄	<i>陳世久</i>		
金融監督管理委員會	副科長 張弘	<i>張弘</i>		
法務部	科長	<i>孫澤良</i>		
經濟部能源署		(請假)		
臺北市政府	秘書	<i>吳香斌</i>		
新北市政府	專員	<i>梁恒瑜</i>		
桃園市政府	科長	<i>高聯堂</i>	科員	<i>李瑞南</i>
臺中市政府	請假	<i>黃柏喬</i>	科員	<i>吳仁良</i>
臺南市政府	科長	<i>邱良廷</i>	助理	<i>林裕</i>
高雄市政府	科員	<i>陳高輝</i>		
宜蘭縣政府	約僱	<i>簡志良</i>		
新竹縣政府		(請假)		
南投縣政府	專員	<i>江偉賢</i>		
新竹市政府	科員	<i>賴律宗</i>		

財團法人中華民國消費者文教基金會	專員	陳香儀		
社團法人台灣消費者保護協會				
中華民國信託業商業同業公會	專員	葉安素	許慧珍	
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會	秘書	尹俊如	副秘書長	張理邦
			組長	林川環
中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會	秘書	陳衍豪	秘書	吳煥明
本部法制處		(請假)		
國土管理署		劉奇岳		銜和處
地政司	專委	陳啟明	專委	何訓達
	科長	陳進財	視察	林若華
	科長	張翠恩	視察	周于晴
台灣尚不動產開發商業同業公會聯合會	副秘書長	陳明賢		
		王瑞元		

蔡嘉祥