

預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

111 年第 3 版 (111 年 12 月)

應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
一、契約審閱期	1. 攜回日期應留空。 2. 審閱日數應留空。 3. 買方、賣方簽章欄。	1. 未載明攜回審閱日期。 2. 未載明審閱日數。 3. 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。』 4. 記載放棄或縮短審閱期間。 5. 無賣方簽章欄。 6. 攜回審閱期日與簽約日或簽約金繳付期日間不足 5 日。(111.11 新增)
二、賣方對廣告之義務	(真實義務的確保，約定內容不得限縮建商義務) 1. 廣告真實。 2. 廣告、宣傳品之一切事項都應該屬於契約的一部分。	1. 樣品屋，僅供參考。 2. 廣告僅供參考，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. 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	(同一建照之基地面積、建物戶數) 土地：基地號與基地面積及使用分區。 房屋：戶棟別及建照號碼。 車位：車位屬性、位置、總停車數量、權狀有無、長寬高、面積及面積計算方式。	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「地號」、「面積」(111.11 修) 3. 未標示車位「性質」。 4. 未標示車位「高度」。 5. 以停車場入口高度取代停車位高度，例如：記載本停車場車道入口限高 2.1 米以下車輛通行。 6. 管路或風管下方之車位，以實際高度為準。 7. 未記載車位「有無獨立權狀」。 8. 未記載「另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)」。(111.11 修) 9. 共有部分之無獨立權狀車位，未記載「停車位面積計算方式」。 10. 未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
四、房地出售面積即認定標準	(契約交易面積、分配原則) 土地：面積(坪及m²)及權利範圍、計算原則。 房屋：總面積、專有部分依屬性(主建物、附屬建物、共有)分別約定以及主建物占登記面積比。	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」，及其計算方式。(111.11修) 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)。 4.「主建物面積」占本房屋得登記總面積之比例「<u> </u> %」，變成「共有部分面積占本房屋得登記總面積比例約為<u> </u> %」。 5.為滿足持分總和為一，有進位取捨問題，以賣方計算之權利範圍為準。 6.基地面積或共有部分約定為各戶均分，但定型化條款記載「賣方於使用執照取得前，保有未出售戶數調整之權。」(均分原則下，戶數變更將影響各戶分配) 7.屋簷、雨遮計入面積。 8.未記載「面積誤差互為找補」之規定。(111.11新增) 9.將「土地持分面積」誤載為「建案全部土地面積」。(111.11新增) 10.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」。(111.11新增)
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	1.共有部分總面積、專有總面積。 2.權利範圍依買受專有/專有總面積原則或其他明確方式。	1.共有總面積未列。 2.專有部分總面積未列。 3.為滿足持分總和為一，有進位取捨問題，以賣方計算之權利範圍為準(進位取捨將影響權利範圍，故應明確表示進位原則，如小數點以下2位，四捨五入)。



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
六、房地面積誤差及其價款找補	1.面積不足，賣方一律找補。 2.面積超過，買方最多找補2%。 3.找補原則。 4.誤差『超過』3%買方得解除契約。	1.「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款。 2.土地面積誤差超過 3%，買方無法解約。 3.記載「停車位面積誤差」不找補或誤差容許值規定。(111.11修) 3.約定「不足」或「短少」3%以上，買方得解除契約，與應記載事項面積「誤差」3%規定不符。 4.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3%，買方無法解約。 5.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。 6.記載「買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補」。(111.11新增) 7.記載面積誤差須有「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。(111.11新增) 8.未記載「房屋登記總面積誤差」找補規定。(111.11新增)
七、契約總價	1.價格依屬性分別約定。 2.個別價格均會涉及找補，即使總價一樣，亦不得任意調整。	1.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。 2.不變更總價下，賣方得調整土地、房屋售價比例(或主建物與共有部分比例)，買方同意無條件配合。 3.屋簷、雨遮計價。 4.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。(111.11新增)

應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
七之一、履約擔保機制	依應記載例示的選項勾選，不得自行創設。	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.同業連帶擔保之契約條款未明列『依公司章程規定得對外保證之○○公司』 4.無提供履約擔保證明文件。 5.契約未載明履約擔保種類，僅載明由某銀行提供履約擔保。 6.契約書所載或勾選履約擔保機制方式與提供之附件不符。 7.採用應記載事項所列 5 種履約擔保機制以外之擔保方式。(111.11新增)
八、付款條件	1.每次付款間隔應在20日以上。 2.依已完成工程於工程完工後付款。	1.付款期程未依已完成之工程進度約定。 2.定型化條款約定「各期款買方皆有先履行義務，不得主張同時履行抗辯。」
九、逾期付款之處理方式	1.逾5日未繳清，每日萬分之2單利計算之遲延利息。 2.逾2個月或使照核發逾1個月，經催繳，送達逾7日而未繳，依違約處罰。(本項是買方違反約定得逕為約定，依違約處罰的通則。) (本項是買方違反約定得逕為約定，依違約處罰的通則。) (未踐行催告程序)	1.自約定應付款之日起計算遲延利息。 2.以每日萬分之5單利計算之遲延利息。 3.逾2個月或使照核發逾1個月不繳期款時，依違約處罰(未踐行催告程序)。
十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬	1.地下層停車位之層數及面積。 2.屋頂平臺及突出物不得約定專用。	1.停車位總面積及不具獨立權狀之停車空間未載明。 2.未約定法定空地之使用方式或權屬。



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
十一、建材設備及其廠牌、規格	1.依圖樣、說明書等施工。 2.除買方同意外，不得以同級品替代。 3.賣方能證明不可歸責之事由，且更換建材價值、效用、品質不低於原約定或補償價金時例外。(原則不得變更，例外能證明有不可歸責事由。) 4.不得使用有結構或人體之建材。 5.輻射鋼筋等為不得使用建材之最低標準。	1.名稱約定為「十一、『主要』建材設備及其廠牌。」 2.誤用非現行應記載內容，如「買方保證建造本預售屋不得使用....」(買方『保證建造』為舊規定)。 3.定型化條款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」 4.定型化條款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。 5.基於整體造型設計，賣方建築外觀建材、公共設施等於竣工前保有變更權利。 6.如有造成買方生命、身體、健康之損害者，應依法負責。(漏列財產) 7.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。 8.建材設備表記載「等廠牌」、或「等同級品」等類似文字。(111.11新增) 9.特約約定「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。(111.11新增) 10.「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。(111.11新增) 11.「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。(111.11新增)



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
十二、開工及取得使用執照期限	1.開工日、完工日應為明確日期(例外已開工)。 2.得順延工期之事由以不可抗力或不可歸責賣方為限。 3.逾期遲延利息之利率與計算基礎(已繳房地價款)(111.11修) 4.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。(111.11新增)	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(不論開工與否)及取得使用執照期限。 3.未記載「未開工」或「未取得使用執照」為遲延要件。(111.11新增) 4.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」。 5.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」。 6.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」。 7.賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。 8.任意增加順延期間之事由，例如：政府機關查察、大雨、人禍、鄰房糾紛、鄰損、變更設計、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、嚴重特殊傳染性肺炎疫情等。(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)(111.11修) 9.取得使用執照期限以「完工」名詞替代。 10.房地價款記載為房屋價款。(土地及房屋契約書分2本得各別記載為土地價款及房屋價款) 11.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。(111.11新增)



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
十三、驗收	1.完成主建物等設備、領得執照並接通水電，並達瓦斯可接通狀態通知驗收。 2.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。(111.11修) 3.保留<u>房地總價5%</u>為交屋保留款。 4.<u>管線負擔原則為：「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，瓦斯內管(基地範圍內)賣方負擔，外管雙方協議。」(111.11修)</u> 5.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。(111.11新增) 6.不可限制消費者驗屋次數。(111.11新增)	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，或以個別磋商條款降低交屋保留款數額。(111.11修) 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.定型化條款記載「重大瑕疵」才能拒絕驗收。 6.定型化條款記載「水、電、瓦斯外管等配合水公司、電力公司等工程安排，以致無法於驗收前完工時，因不可歸責賣方，不得拒絕驗收。」 7.約定「未於賣方通知__天配合驗收視為驗收完成，不得主張瑕疵拒絕付款」。 8.分期付款明細沒有交屋保留款。 9.未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。 10.瓦斯之內管與外管費用負擔，改以預售屋「建築物範圍」區分。 11.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。 12.約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。 13.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。 14.磁磚空磚為正常現象，若空磚部分未超過1/3，不得主張瑕疵。(空磚可不更換但應填注修補或雙方另協議處理方式) 15.人造大理石表面細紋，不得主張瑕疵。(石材可不更換但應以打蠟等方法除去細紋或雙方另協議處理方



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
		式) 16.房屋進行驗收時，賣方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜，應一次詳細載明於驗收單。(不符應記載第15點)。 17.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」。(111.11新增) 18.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。(111.11新增) 19.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」。(111.11新增) 20.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。(111.11新增)



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
十四、房地所有權移轉登記期限	1.使用執照核發後4個月移轉，不得不當延長房地所有權移轉登記期限(111.11修) 2.證件或繳納稅費應於接獲地政士通知7日內提供，逾期按已繳房地價款萬分之2計算遲延利息。	1.本票若因法規變更不得聲請本票裁定時，雙方同意改辦理信託登記，於貸款如數撥付後塗銷。 2.未於地政士通知7日內提供時，以違約規定處理。(可接受定期催告後一段期日仍未配合辦理時依違約規定處理) 3.房地價款記載為房屋價款。(土地及房屋契約書分2本得各別記載為土地價款及房屋價款) 4.因買方之延誤或不協辦，所增加之任何費用，買方均應負擔(依應記載事項應負擔增加為「稅費」或「罰鍰(滯納金)」，而非一律負擔)。 5.買方怠於履行協力義務，遲延利息「計算基礎」錯誤。(111.11新增) 6.完成驗屋修繕前要求開立「交屋保留款本票」。(111.11新增) 7.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二」及「已繳房屋總價萬分之二」計算。(111.11新增) 8.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，連結「違約處理條款」，擴大賣方解除契約之事由。(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)(111.11新增)



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
十五、通知交屋期限	1.交屋期限(領得使用執照6個月內)。不得不當延長通知交屋期限。(111.11修) 2.交屋時雙方應履行之義務。 3.遲延利息之利率(萬分之5)及計算基準(房地總價)。 4.交屋應交付文件。 5.交屋通知日起 天交屋。(契約內常有前後文不一致之情形,7日或15日請統一條文) 6.負擔水電瓦斯費之時間點(通知之交屋日起30日後)。 7.混淆「交屋前修繕」與「交屋後保固」責任。(111.11新增) 8.混淆「通知交屋」與「交屋」之概念。(111.11新增)	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.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」。 3.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。 4.約定「繳清預付管理基金及管理費」為交屋時應履行之義務。 5.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」。 6.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。 7.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」。 8.買方應於收到交屋通知單起 日內配合辦理交屋手續,否則賣方不負房地保管責任,「並視同買方自動完成交屋」。(111.11修) 9.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」(111.11新增) 10.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。(111.11新增) 11.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」(111.11新增) 12.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



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
		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」(111.11新增) 13.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」(111.11新增) 14.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。(111.11新增) 15.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)。(111.11新增) 16.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。(111.11新增) 17.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。(111.11新增)
十六、共有部分之點交	1.按月繳付共有部分管理費。 2.管委會後7日內會同進行檢測。	漏列第2項檢測由賣方負責，並應通知主管機關見證之約定。
十七、保固期限及範圍	1.保固起算時間。 2.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。(111.11新增) 3.約定防水保固年限時，請輔導業者以「未涉及	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。



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
	結構之防水保固X年」方式填載。(111.11新增)	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)。 5.漏列第2項，期限經過後買方仍得主張之權利。 6.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」。(111.11新增) 7.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」。(111.11新增)
十八、貸款約定	1.買方自行洽訂金融機構之約定。 2.賣方洽定辦理之貸款金額少於預定之處理原則。 3.「通知交屋日前」貸款利息之補償。	1.賣方洽定之貸款金額少於預定之處理原則，未依歸責情形區分為不可歸責雙方、可歸責賣方、可歸責買方。 2.核貸金額不足，且原因係不可歸責雙方時之處理原則不區分差額30%以內、以上。 3.核貸金額少於預定，係不可歸責雙方時雖區分差額30%以內或以上，但 ①30%以內時，未依原承諾條件及期限償還。 ②超過30%償還期限小於7年。 4.立約日之後，倘政策變更(例如：央行貸款成數限縮等)而致貸款金額不足，應為不可歸責於雙方，卻列為可歸責於買方。 5.金額不足係可歸責於賣方，分期條件未依原承諾條件及期限或者未約定不能補足時，買方有權解除契約。 6.金額不足係可歸責於買方，但約定繳足期限不足30天。 7.未約定通知交屋日前之利息返還買



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
		方。 8.將「通知交屋日」改變為『未於_____天通知交屋時，自通知日起。』 9.自行辦理貸款，少於「20日」內辦妥對保手續。 10.增列違約之規定。(得以逾期未繳款違約論) 11.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)(111.11新增)
十九、貸款撥付	貸款撥付之除外規定。	1.定型化條款(或代辦貸款委託書)記載不得以任何理由拒絕撥付貸款。 2.雖有約定拒絕撥款事由，但內容條件卻限縮應記載規定。 3.增列違約之規定。(得以逾期未繳款違約論)
二十、房地轉讓條件	1.賣方事前同意但非有正當理由不得拒絕。	1.轉讓時買方應退還全數收據及發票。
二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例	稅費負擔衡平原則	1.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。(111.11新增)
二十二、稅費負擔之約定	稅費負擔衡平原則	
二十三、賣方之瑕疵擔保責任	買方瑕疵擔保責任應逐一例示	1.買方瑕疵擔保責任未依例示內容記載。 2.漏列第2項。
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.賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」改為違反「主要建材設備及其廠牌、規格」。



應記載事項點次	審查重點	常見錯誤樣態
		4.賣方違反「開工及取得使用執照期限」改為違反「取得使用執照期限」(漏列開工)。 5.賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」。 6.房地價款記載為房屋價款。(土地及房屋契約書分2本得各別記載為土地價款及房屋價款) 7.增列第三人擔保違約規定得「不經催告程序」視為違約。 8.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。(111.11新增) 9.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。(111.11新增) 10.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)。(111.11新增) 11.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)。(111.11新增) 12.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。(111.11新增)
二十五、當事人及其基本資料		1.買方通訊地址漏列。 2.經紀業之經紀人證號誤寫。
二十六、契約及相關附件效力	1.簽約日生效,一式兩份。 2.附件視為本契約之一部分。	1.漏未記載附件視為本契約之一部分。

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