

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號  
承辦人：吳豐朱  
電話：082-326663#63303  
傳真：082-326267  
電子信箱：ww940830@mail.kinmen.gov.tw

金門縣金寧鄉埔後31號

受文者：金門縣不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國108年12月3日

發文字號：府地價字第1080100428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：檢送內政部公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」1份，請轉知所屬會員依規定內容辦理，請查照。

說明：

- 一、依內政部108年5月2日台內地字第1080262183號及108年10月31日台內地字第1080265928號公告辦理。
- 二、為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，依消費者保護法第17條第1項之規定，內政部經訂定「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」公告，再於108年5月2日公告修正部分規定。於本（108）年11月1日生效，另108年10月31日台內地字第1080265928號公告，其中第十一點及第十九點規定之生效日期，修正自109年5月1日生效。

三、此次契約修正共計有六大重點如下：

- (一)107年1月1日以後申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入其附屬建物面積：使預售屋買賣契約所記載的附屬建物項目與未來產權登記項目趨於一致性，以利預售屋各項面積誤差之價款找補，及落實屋簷、雨遮不計價及不登記的規定。
- (二)預售屋建材禁用含有電弧爐煉鋼爐渣(石)：為避免不知情民眾購買含有電弧爐煉鋼爐渣(石)預售屋，影響居住品質及安全，新版契約納入賣方使用的預售屋建材不得含有電弧爐煉鋼爐渣(石)規定，若預售屋建材有使用使用電弧爐

煉鋼爐渣(石)，買方可以通知金融機構終止撥付貸款給賣方。

- (三)明訂水、電、瓦斯管線相關費用之負擔方式：為避免業者將費用轉嫁給消費者，新版契約規定，自來水及電力的內管或外管線費用均由賣方負擔，天然瓦斯內管費亦由賣方負擔，而基地範圍外的管線費用則由買、賣雙方議定；未議定者，由賣方負擔，以避免產生費用負擔的爭議。
- (四)增列結構保固項目：參照建築法規第8條規定，增訂基礎、承重牆壁、樓地板、屋頂及明確雜項工作物之範圍，由賣方保固方15年，以強化賣方對預售屋結構的保固責任。
- (五)明確預售屋共有部分項目及其面積計算方式：因不具獨立權狀之停車位，可能包括法定停車位、自行增設停車位或獎勵增設停車位，為因應建築設計實務需要，將不具獨立權狀之停車位，納入預售屋共有部分項目之選項，而預售屋共有部分面積之計算，則以其共有部分權利範圍乘以建築案共有部分總面積。
- (六)修正履約擔保機制相關用語：將原「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，其中「同業連帶擔保」有關擔保公司之資格，依公司法第16條第1項規定該公司章程應有得為保證之規定，並將原「公會連帶保證」名稱修正為「公會辦理連帶保證協定」，以避免外界誤解是由公會擔任保證人。
- 四、依消費者保護法第17條第6項規定，企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。為保護消費者購買預售屋權益，督促企業經營者使用符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約規範，強化預售屋履約擔保機制，以落實預售屋交易安全，減少交易糾紛，本府將依上開應記載及不得記載事項，進行預售屋買賣定型化契約查核。
- 五、企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依消費者保護法第17條第1項公告之應記載或不得記載事項者，其定型化契約條款無效（消費者保護法第17條第4項），除法律另

有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新台幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新台幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰（消費者保護法第56條之1）。

六、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「預售屋買賣契約書範本」已刊載於內政部不動產資訊平台（<http://pip.moi.gov.tw/V2/G/SCRG0301.aspx>）法規與知識/契約書範本，請逕下載參考運用。

正本：金門縣不動產開發商業同業公會  
副本：金門縣地政局

縣長 楊鎮濬

本案依分層負責規定授權業務主管執行

次給賣  
業者的內  
賣方；未  
楚、  
由賣  
立  
或  
立  
售  
建  
稱