

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國90年9月3日內政部台(90)內中地字第9083626號公告(自公告6個月後生效)行政院消費者保護委員會第80次委員會議通過

中華民國98年8月10日內政部內授中辦地字第0980725131號公告修正第2點(中華民國98年11月16日生效)行政院消費者保護委員會第165次委員會議通過

中華民國98年10月30日內政部內授中辦地字第0980725788號公告修正(中華民國99年5月1日生效)行政院消費者保護委員會第169次委員會議通過

中華民國99年8月16日內政部內授中辦地字第0990725157號公告修正(中華民國100年5月1日生效)行政院消費者保護委員會第176次委員會議通過

中華民國100年3月24日內政部內授中辦地字第1000723995號公告修正(中華民國100年5月1日生效)行政院消費者保護委員會第185次委員會議通過

中華民國103年4月28日內政部內授中辦地字第1036650687號公告修正壹第3點、第4點、第7點(中華民國104年1月1日生效)行政院消費者保護委員會第23次委員會議通過

中華民國108年5月2日內政部台內地字第1080262183號公告修正(中華民國108年11月1日生效)行政院消費者保護委員會第60次委員會議通過

中華民國108年10月31日內政部台內地字第1080265928號公告本部108年5月2日台內地字第1080262183號公告修正第11點及第19點規定之生效日期，修正自109年5月1日生效

中華民國109年4月30日內政部台內地字第1090262271號公告本部108年10月31日台內地字第1080265928號公告修正第11點及第19點規定之生效日期，修正自110年1月1日生效

中華民國109年12月25日內政部台內地字第1090147669號公告修正部分規定，並廢止108年5月2日台內地字第1080262183號公告修正之第11點規定(中華民國110年1月1日生效)行政院消費者保護委員會第67次會議通過

壹、應記載事項

八、付款條件

付款，除簽約款及開工程款外，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。

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。

(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。

(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，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

(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。

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。

(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。

(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。

- (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。
- (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。

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林亞歆

聯絡電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國111年9月7日

發文字號：台內地字第1110265550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三（301000000A111026555000-1.pdf）



主旨：關於預售屋買賣定型化契約建材設備之同級品記載1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部111年4月14日預售屋銷售管理及查核檢討會議紀錄討論事項二決議辦理。
- 二、按「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第11點第1款規定：「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。」爰貴府於查核定型化契約時，請加強稽查業者使用之預售屋買賣定型化契約附件之建材設備內容，如有須使用同級品替代者，應踐行「經買方同意」之程序（例如：經買受人簽章等），方符合應記載事項之規範。



花府 111/09/08

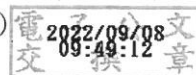


1110182541

三、為避免建材設備濫用「同級品」之約定而滋生消費糾紛，茲檢送建議記載例及常見錯誤態樣如附件，請貴府宣導業者如有經買方同意使用同級品情形，宜約明該同級品之廠牌資訊，以兼顧買賣雙方權益。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(均含附件)



訂

線



預售屋買賣契約建材設備表之建議記載例及常見錯誤態樣

【建議記載例】

- 一、建材設備表，不限單一廠牌者，例如：本建案○○（設備/建材）採用 A 牌或 B 牌商品。
- 二、建材設備表，如已約明採用 A 牌商品者，依預售屋買賣定型化契約應記載事項第 11 點第 1 款規定，非經買方同意不得以同級品名義代替變更。如擬事前徵得買方同意以 A 牌商品以外之其他同級商品代替者，應載明該同級品之品牌名稱，並經買方簽名同意。例如（擇一記載）：

- A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以同級之 B 牌或 C 牌商品代替。
買方簽名：_____
- A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以價值、效用及品質不低於原約定之建材設備之 B 牌或 C 牌商品代替。買方簽名：_____

【常見錯誤態樣】

- 一、未列明同級品之品牌，而賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌或其他同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌及其他同級商品。
- 二、擬事前徵得消費者同意，但未明確約定該同級品之廠牌，賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以其他同級商品代替。買方簽名：

 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌等其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌或其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌及其他同級商品代替。
買方簽名：_____