

預售屋買賣定型化契約常見錯誤樣態彙整一覽表

應記載事項相關規定點次	注意事項
十四、房地所有權移轉登記期限	與買方約定「 契約成立後，若有一方違約應負擔雙方地政士費、規費、稅金及仲介費 」，上開約定條款 <u>應已涉嫌違反左列規定之情事</u> 。
二十一、地價稅、房屋稅之分攤比例	
二十二、稅費負擔之約定	
二十四、違約之處罰	

說明：

- (一)按應記載事項第 24 點「違約之處罰」第 5 款規定：「**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。**」是以，預售屋買賣雙方如已因違約遭致另一方依本點第 3 款或第 4 款之規定請求賠償違約金時，即不得再請求其他損害賠償。次按應記載事項第 14 點、第 21 點及第 22 點等相關規定，亦已規範辦理所有權移轉登記之期限、相關稅費之負擔方式及有關損害賠償請求之規定。綜上，業者如另與買方約定違約之一方須負擔雙方地政士費、規費、稅金及仲介費等，應屬**不當「擴大」違約之一方應負擔之損害賠償義務**，與規定不符。
- (二)另參內政部 96 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0960726246 號函釋要旨，**不動產代銷經紀業者「無」不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之適用**；經營代銷業務者，其**代銷費用係由起造人或建築業與經紀業自行約定**，且**無論代銷之標的物係預售屋或成屋，均無內政部於 89 年 5 月 2 日以台(89)內中地字第 8979087 號函頒之「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」之適用**。

註：主管機關於審查契約是否違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」時，仍應視具體個案實際情形認定之。

應記載事項點次	注 意 事 項
八、付款條件	「付款明細表」： (一)應依「工程進度」訂定(除簽約款、開工款以外)。 (二)買方應於各工程進度完工後繳款，且每次繳款應間隔 20 日以上。 (三)賣方未依工程進度訂定者，買方得於工程全部完工時一次繳款。
十一、建材設備及其廠牌、規格	「建材設備表」如有使用「同級品」替代者： (一)應踐行「經買方同意」之程序(於契約書內簽章同意)。 (二)約明該同級品之廠牌資訊。
二十四、違約之處罰	(一)應以本點所定之違約情事為限。 (二)應避免於契約書及其相關附件內增列違約處罰之事由。

註：主管機關於審查契約是否違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」時，仍應視具體個案實際情形認定之。