「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」民眾信箱答復具參考價值內容摘錄整理

問題	答復內容摘要
房屋坐落標的戶數填載	本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第 3 點「房地標示及停車位規格」第 2 款規定：「房屋坐落：同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶（共計__戶），為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。」**上述之「（共計__戶）」，指買方所購買戶數。**
期日填寫及計算	按本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第 18 點「貸款約定」第 2 款規定，賣方洽辦貸款金額少於預定貸款金額之處理，第 3 目規定「可歸責於買方時者，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於 30 天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。」**所稱「不得少於 30 天」包含本數「30 天」，即該約定期日應大於或等於 30 天**。至履約時，**該約定期日之計算，應依民法第 120 條、第 121 條及第 122 條等相關規定辦理。**
開工期限履約爭議	按本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第 12 點第 1 款規定：「本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」**有關「開工」之認定，除契約雙方另有約定者外，參照臺灣高等法院 109 年度重上更一字第 210 號等民事判決，一般預售屋銷售契約中所謂之「開工」係指建築管理之「申報開工」**，其日期均會記載於建造執照及使用執照中，俾**有公開可信之對外憑證可資檢視**，以達保障購屋消費者之權益。又企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，**定型化契約條款如有疑義時**，依消費者保護法第 11 條規定，**應為有利於消費者之解釋。**
驗收接通水電	按本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第 13 點第項及第 2 項規定，賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕。賣方並應依第 15 點第 1 項規定，就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕；賣方如未於領得使用執照 6 個月內通知

	買方進行交屋，每逾 1 日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。**上開應記載事項第 13 點第 1 款規定所稱接通自來水及電力等，指正常可供應自來水及電力之狀態，而非臨時供水及供電。至買方自行或委託他人協助辦理驗收事宜，由買方自行決定，亦無須簽署您所敘之相關切結文件。**
通知交屋日後之貸款利息	內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第 18 點第 3 款規定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」**即賣方僅就通知之交屋日前之利息返還賣方。至賣方通知之交屋日後之利息，除雙方另有約定或有可歸責於賣方之事由，導致買方未能交屋者外，其貸款利息，由買方負擔。**
交屋保留款支付	按本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第 13 點「驗收」第 2 項規定：「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價 5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」是以，雙方依上開規定辦理驗收時，如果發現房屋有瑕疵，於**賣方未完成修繕並經雙方複驗合格前，買方即有權依該項規定主張交屋保留款，無須符合該應記載事項第 19 點「貸款撥付」規定所稱「縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵」之情事。**
違約之房地價款	按本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其應記載事項第 24 點「違約之處罰」第 3 款規定：「買方依第 1 款或第 2 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 15%）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。」依上開規定，買方依第 1 款或第 2 款解除契約時，買方已繳價款倘低於房地總價的 15%者，賣方除應返還買方已繳之房地價款外，並應賠償同額價款之違約金，如有遲延利息應一併退還。**另該款規定所稱「房地價款」包括車位價款。**
交屋保留款	按本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中應記載事項第 13 點驗收第 2 項規定：「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價 5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」**上開規定交屋保留款，已載明買方**

	有權於「自備款」而非「房地總價款」中保留該筆款項，自不包括買方「貸款」部分。又買方如有貸款者，依上開應記載事項第 19 點貸款撥付規定，除賣方有違反該應記載事項第 11 點第 2 款、第 3 款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。
履約擔保方式變更	按本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 7 點之 1 規定：「履約擔保機制，本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：．．．．．．」**所稱擇一處理，除指賣方應至少選擇其中一種履約擔保方式辦理外，尚包括同一建案應選擇同一履約擔保方式，不應因地主與建商合建分售而有區別**。又同一建案倘採用價金信託或價金返還保證外，為確保建案順利完工，併同辦理同業連帶擔保，既無損及消費者權益者，自無不可。**另賣方倘已與買方簽立預售屋買賣契約並約定履約擔保方式後，擬變更原約定之履約擔保方式者，涉及買賣契約內容之變更，自應取得契約相對人（買方）之書面同意後為之。**