

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正總說明

按「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」第三條附表規定，電弧爐煉鋼爐渣(石)僅能再利用於非構造物用預拌混凝土，尚不得用於建築物結構體。內政部於一百零八年五月二日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，明定賣方保證建材不含有損建築結構安全之電弧爐煉鋼爐渣(石)。為落實賣方契約責任，內政部已於一百零九年四月二十四日訂定發布「建築物結構用混凝土細粒料中電弧爐煉鋼爐渣(石)檢測及訓練實施要點」規範電弧爐煉鋼爐渣(石)之檢測方法及標準，配合納入檢測相關規定，並為使預售屋買賣定型化契約與民法第七百九十九條有一致性之規定，爰修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定。其修正要點如下：

壹、應記載事項

- 一、配合民法第七百九十九條第四項規定修正土地及共有部分應有權利範圍之計算方式，並刪除共有部分停車位得分配土地權利範圍。
(修正規定第四點、第五點)
- 二、修正地下層停車位面積之計算方式。(修正規定第十點)
- 三、修正建造預售屋不得使用電弧爐煉鋼爐渣(石)等材料之檢測規定。
(修正規定第十一點)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說 明
<p>壹、應記載事項</p> <p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以<u>專有部分</u>面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部<u>專有部分</u>總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。 (1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。 (2)附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺（__坪）。 <input type="checkbox"/>中華民國一百</p>	<p>壹、應記載事項</p> <p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以<u>主建物</u>面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部<u>主建物</u>總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：<u>如有停車位應敘明車位權利範圍</u>或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含： 1. 專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。 (1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。 (2)附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺（__坪）。</p>	<p>一、按民法第七百九十九條第四項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」就區分所有人持有基地之應有部分，明定依區分所有人專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，爰修正第一款「主建物」為「專有部分」，以符合上開規定。</p> <p>二、上開民法第七百九十九條第四項規定計算基地應有部分權利之基礎，為「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因購買約定專用而取得之「專用權」面積部分，由於專用權人並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從就該約定專用部分，主張依民法第七百九十九條第四項規定分配基地權利範圍（法務部一百零七年八月三十日法律字第一〇七〇三五一二七二〇號、一百零八</p>

<p>零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。</p> <p>2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	<p><input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。</p> <p>2. 共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	<p>年五月十五日法律字第一〇八〇三五〇四八二〇號、一百零八年十一月五日法律字第一〇八〇三五一四五〇〇號函參照)，為避免就購買共有部分之停車位誤解得主張再行分配登記土地權利範圍，爰刪除第一款「如有停車位應敘明車位權利範圍」。</p>
<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>(一) 本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。</p> <p>(二) 本「__」共有部分總面積計__平方公尺</p>	<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p> <p>(一) 本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。</p> <p>(二) 本「__」共有部分總面積計__平方公</p>	<p>修正理由同第四點說明一。</p>

<p>(__坪); 專有部分 總面積計__平方公尺 (__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明),其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>尺(__坪); 主建物 總面積計__平方公尺 (__坪)。前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註:或以其他明確之計算方式列明),其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	
<p>十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬</p> <p>(一)地下層停車位 本契約地下層共__層,總面積__平方公尺(__坪),扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者,其餘面積__平方公尺(__坪),由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。</p> <p>(二)法定空地 本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有,並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者,得予除外。</p> <p>(三)屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台,不得為約定專用部分,除法令另有規定外,不得作為其他使</p>	<p>十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬</p> <p>(一)地下層停車位 本契約地下層共__層,總面積__平方公尺(__坪),扣除第五點所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外,其餘面積__平方公尺(__坪),由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。</p> <p>(二)法定空地 本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有,並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者,得予除外。</p> <p>(三)屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台,不得為約定專用部分,除法令另有規定外,不得作為其他使用。</p>	<p>第五點(共有部分項目、總面積及面積分配比例計算)第一款規定,共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房等,本點第一款係記載地下層停車位之使用方式及權屬,因不具獨立權狀之停車空間亦有位於地下層者,如將其扣除,將使地下層停車位面積減少,爰於第一款增列「不具獨立權狀之停車空間以外之」文字,以資明確。</p>

<p>用。</p> <p>(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。</p>	<p>(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。</p>	
<p>十一、建材設備及其廠牌、規格</p> <p>(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。</p> <p>(二)賣方建造本預售屋<u>不得使用</u>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。</p> <p>(三)前款<u>材料之檢測</u>，應符合<u>檢測時中華民國國家標準或</u>主管機關所定之<u>檢測規範</u>，如有造成買方生命、身體、<u>健康及財產</u>之損害者，仍應依法負</p>	<p>十一、建材設備及其廠牌、規格</p> <p>(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。</p> <p>(二)賣方<u>保證</u>建造本預售屋<u>不含有</u>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。</p> <p>(三)前款<u>石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用</u>，<u>不得違反</u>主管機關所定之標準<u>及許可之目的用途</u>，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法</p>	<p>一、按「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」第三條附表規定，電弧爐煉鋼爐渣(石)(以下簡稱爐渣)僅能再用於非構造物用預拌混凝土，尚不得用於建築物結構體。又現行規定之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及海砂等材料均有含量之標準及檢測方法，且賣方非屬該等材料之生產者，為衡平賣方之契約責任，避免現行規定之「保證」用語造成實務執行之誤解，爰酌修第二款部分文字。</p> <p>二、第二款不得使用之材料，尚須經過檢測認定，如輻射鋼筋之檢測時點為鋼筋出廠時，電弧爐煉鋼爐渣(石)為砂石進混凝土場時，未經處理之海砂為工地現場澆置前，而禁止使用之材料則無檢測問題。由於不同時期之檢測標準、方法或有不同，其檢測應符合檢測時之中華民國國家標準，倘未有國家標準之檢測辦法，則應符合相關事業主管機關所訂之檢測規範，其中電弧爐煉鋼爐渣</p>

<p>責。</p> <p>(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。</p>	<p>負責。</p> <p>(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。</p>	<p>(石)之檢測，得依內政部基於建築管理需要所訂定發布之「建築物結構用混凝土細粒料中電弧爐煉鋼爐渣(石)檢測及訓練實施要點」規範辦理，以維護建築安全或人體健康；另為配合消費者保護法第七條有關企業經營者對消費者危害情形所應負之責任，爰修正第三款文字。</p>
--	---	---