

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項 QA

- Q1、成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，適用標的為何？
- A1、本契約適用標的為成屋。所謂成屋，依不動產經紀業管理條例第 4 條第 2 款規定，係指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
- Q2、為何要公告成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項？
- A2、成屋買賣交易糾紛時有所聞，又「成屋買賣契約書範本」係提供企業經營者與消費者訂約之參考，自實施以來，因該範本不具強制性，大部分業者未普遍採用，致民間所用成屋買賣定型化契約多未符合範本內容。為落實消費者權益保障，內政部依消費者保護法第 17 條之規定，公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」乙種，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。
- Q3、成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，何時公告及實施？
- A3、內政部於 101 年 10 月 29 日公告成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，循往例給予業者 6 個月的準備期間，訂於 102 年 5 月 1 日生效。亦即自生效日起，建商所提供之成屋買賣定型化契約不得違反內政部公告之應記載及不得記載事項。
- Q4、成屋買賣定型化契約之主建物、附屬建物及共有部分是否應分別列明面積及價格？
- A4、因成屋係已建築完成之實體，買賣實務上大部分以房地總價計算，若將主建物、附屬建物及共有部分分別列明面積及價格，尚無實益，所以成屋買賣定型化契約分別明列土地、建物、車位價款，但土地、主建物、附屬建物及共有部分應分別列明面積。
- Q5、成屋買賣定型化契約有無面積誤差找補條款？
- A5、成屋買賣係以領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物為買賣標的，所以沒有面積誤差找補條款。
- Q6、成屋買賣定型化契約是否有履約保證機制？
- A6、預售屋係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物，其買賣履約期間較長、參與者眾多、買賣金額龐大、消費者籌措資金與涉及法律繁多，且過去屢有發生交屋前建商倒閉，消費者已支付價金，求償無門的情事。而成屋（新成屋、

中古屋、老屋)已興建完成或已辦竣建物所有權登記，其交易期間較預售屋短，交易風險相對較低，所以「履約保證機制」未納入成屋買賣定型化契約。

Q7、建商應揭露房屋現況那些重要資訊？

A7、業者對於房屋現況重要資訊應以書面列明，包括：房屋未登記之改建、增建部分、房屋現況格局及建物型態、漏水情形、輻射屋檢測、混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)、曾否發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事、是否為直轄市、縣(市)政府列管之山坡地住宅社區等事項。

Q8、成屋買賣定型化契約不得記載事項有那些？

A8、為避免產生消費糾紛，不得有

- 一、不得約定買方須繳回契約書。
- 二、不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。
- 三、不得約定廣告僅供參考。
- 四、不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
- 五、不得約定請求超過民法第 205 條所定 20% 年利率之利息。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。
- 七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

Q9、何處可取得成屋買賣定型化契約相關訊息？

A9、成屋買賣定型化契約相關訊息置放於內政部地政司全球資訊網(<http://www.land.moi.gov.tw>)，歡迎民眾下載使用。

Q10、主管機關如何監督業者？

A10、直轄市或縣(市)政府之調查及處罰：

- 一、直轄市或縣(市)政府對於建商與消費者簽訂之成屋買賣定型化契約認為有損害消費者財產之虞者，應依消保法第 33 條進行調查，於調查完成後，得公開其經過及結果。如認為確有損害消費者財產之虞者，依第 36 條應命其限期改善；違反者，依第 58 條規定，處新臺幣 6 萬元以上 150 萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

二、拒絕調查之處罰：

倘建商拒絕、規避或阻撓主管機關之調查者，處新臺幣 3 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

Q11、違反成屋買賣定型化契約應記載事項之效力為何？

A11、成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，依消費者保護法第 17 條規定，企業經營者所使用之定型化契約條款，如有違反者，消費者得主張無效。另依同法施行細則第 15 條，中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。

Q12、消費者與建商發生消費爭議，如何申訴？

A12、當發生消費糾紛時，消費者要勇於爭取自己應有的權利，可依下列方式循序辦理：

- 一、申訴：消費者可先向業者、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。
- 二、調解：對於申訴處理結果不滿意時，消費者可向直轄市或縣（市）政府消費爭議調解委員會申請調解。
- 三、訴訟：消費者依法當然可以隨時向法院提起消費訴訟，但因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議消費者以提起訴訟作為最後的手段。

Q13、建商提供之成屋買賣契約內容是否與本部公告之應記載及不得記載事項內容逐字逐句相符？

A13、建商提供之成屋買賣契約內容

- 一、應包括內政部公告之定型化契約應記載事項，且不應將不得記載事項列入契約內容。
- 二、本部公告之應記載事項，每條、點次之順序，得自由調整。只要文意相同，未影響消費者權益即可，不須逐字逐句相同。
- 三、已訂約之「定型化契約條款」之內容，較「個別磋商條款」之約定，更有利於消費者，而消費者於為該約定時所不知者，仍以「定型化契約條款」之內容，為雙方權利義務之依據。