

中華民國 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724727 號公告(自公告 6 個月後生效)行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議通過
中華民國 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1000726257 號公告修正(中華民國 101 年 7 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 192 次委員會議通過

預售停車位買賣定型化契約 應記載及不得記載事項

內 政 部 編
中華民國 101 年 1 月

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：

賣方簽章：

二、賣方對於廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售停車位之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、買賣標示及停車位規格

(一) 停車位基地座落

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。

(二) 停車位面積之權利範圍

停車位面積__平方公尺、買賣權利範圍__。(全部車位加總之面積，應等於全部停車場部分主建物面積。)

(三) 基地持分

土地面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，持分計算方式係以非停車位之專有部分面積__平方公尺(__坪)及停車位(格)面積(機械車位則以其垂直投影面積為準)之總和為分母，個別車位(格)面積為分子計算應分攤之基地持分比例(註：或以其他明確計算方式列明)。

(四) 停車位性質、位置、型式、規格、編號

買方購買之停車位屬停車塔自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位。其規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。

(五) 停車位平面圖及建造執照

本停車位以主管建築機關核准之停車空間平面圖為準(影本如附件一)，建造執照為主管建築機關__年__月__日__字第__號。

四、停車位數量及價款

本契約總價款合計新臺幣__千__百__十__萬元整。

本契約停車位數量__位，個別價款如下：

編號	土地價款(新臺幣/元)	土地價款(新臺幣/元)	土地價款(新臺幣/元)
第__號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第__號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整

第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整
第 號	百 十 萬元整	百 十 萬元整	百 十 萬元整

五、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，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。

六、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

七、主要建材及其廠牌、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) 賣方保證建造本預售停車位不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石綿、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三) 前款建築材料或其他類似物之使用，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，買方除依第二十點解除契約外，並得請求賠償，不受第二十點第五款限制。

(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。

八、開工及取得使用執照期限

(一) 賣方應提供預售停車位種類及所有權登記說明書（如附件）予買方，並就說明書內各項詳實填註，如有虛偽不實，由賣方負法律責任。

(二) 本預售停車位之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其

停工期間。

2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(三) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

九、驗收

賣方依約完成預售停車位必要設施及領得使用執照後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現停車位有瑕疵，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停車位總價百分之五作為點交保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

十、停車位所有權移轉登記期限

(一) 土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二) 建物所有權移轉登記

建物所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

(三) 賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

(四) 賣方應於買方履行下列義務時，辦理停車位所有權移轉登記：

1、依契約約定之付款辦法，除約定之點交保留款外，應繳清停車位移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。

3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(五) 第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之二單

利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十一、通知點交期限

- (一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行點交。於點交時雙方應履行下列各目義務：
 - 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
 - 2、賣方就契約約定之停車位瑕疵或未盡事宜，應於點交前完成修繕。
 - 3、買方繳清所有之應付未付款（含點交保留款）及完成一切點交手續。
 - 4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行點交，每逾一日應按已繳停車位價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- (二) 賣方應於買方辦妥點交停車位手續後，將土地及建物所有權狀、保固服務紀錄卡、規約草約、停車場管理規章、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，本契約則無需返還。
- (三) 買方應於收到點交通知日起__日內配合辦理點交停車位手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四) 買方同意於通知之點交日起三十日後，不論已否使用，即應負本停車位水電及管理費等。

十二、保固期限及範圍

- (一) 本契約停車位自買方完成點交停車位日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知點交日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作．．．等）負責保固十五年，機械設備及固定建材部分負責保固三年，賣方並應於點交停車位時出具停車位保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十三、貸款約定

- (一) 停車位總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額

依下列各目處理：

1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
- (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(三) 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之點交停車位日前之利息應由賣方返還買方。

十四、貸款撥付

買賣契約如訂有點交停車位保留款者，於所有權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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。

十五、停車位轉讓條件

(一) 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約停車位所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

(二) 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約停車位總價款千分之__（最高以千分之一為限）之手續費。

十六、地價稅、房屋稅之分擔比例

(一) 地價稅以賣方通知書所載之點交日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

(二) 房屋稅以賣方通知書所載之點交日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

十七、稅費負擔之約定

- (一) 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第九條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二) 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三) 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四) 應由買方繳交之稅費，買方應於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於點交時結清，多退少補。

十八、規格誤差之處理

停車位竣工規格之尺寸產生誤差，買方得就減少部分請求減少價金。

雙方未達成前項協議者，買方得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

十九、賣方之瑕疵擔保責任

- (一) 賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本停車位點交日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二) 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二十、違約之處罰

- (一) 賣方違反「主要建材及其廠牌、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停車位價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償停車位總價款百分之__（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」之規定者，賣方得沒收依停車位總價款百分之__（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。

二十一、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

二十二、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

貳、不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」名詞，如有使用「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」名詞，須以不小於表示面積之字體註明其意義。
- 三、不得約定繳回預售停車位買賣契約書。
- 四、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 五、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。

附件

停車位種類及所有權登記說明書

項次	內容	選 項	備 註
1	種類	<input type="checkbox"/> 停車塔_____位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間_____位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間_____位	編號第__號 編號第__號 編號第__號
2	位置	<input type="checkbox"/> 室內： <input type="checkbox"/> 地上__層 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下__層 <input type="checkbox"/> 室外： <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面	
3	型式	<input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 立體式 <input type="checkbox"/> 機械式： <input type="checkbox"/> 垂直循環式 <input type="checkbox"/> 平面往復式 <input type="checkbox"/> 升降機式 <input type="checkbox"/> 水平循環式 <input type="checkbox"/> 多層循環式 <input type="checkbox"/> 方向轉換裝置 <input type="checkbox"/> 汽車用升降機 <input type="checkbox"/> 簡易升降式 <input type="checkbox"/> 多段式 <input type="checkbox"/> 升降滑動式 <input type="checkbox"/> 塔臺式	
4	規格	長： <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.75 公尺 <input type="checkbox"/> 6.0 公尺 <input type="checkbox"/> 12.15 公尺 <input type="checkbox"/> 12.4 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺 寬： <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 2.25 公尺 <input type="checkbox"/> 2.5 公尺 <input type="checkbox"/> 3.75 公尺 <input type="checkbox"/> 4.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺 淨高： <input type="checkbox"/> 1.6 公尺 <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.1 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺	
5	登記方式	<input type="checkbox"/> 以主建物持分編號登記 <input type="checkbox"/> 以主建物持分登記 <input type="checkbox"/> 其他_____	
6	使用性質	<input type="checkbox"/> 標準型車停車位 <input type="checkbox"/> 小型車停車位 <input type="checkbox"/> 機械設備停車位 <input type="checkbox"/> 大型客車停車位 <input type="checkbox"/> 小貨車裝卸位 <input type="checkbox"/> 大貨車裝卸位 <input type="checkbox"/> 機車停車位 <input type="checkbox"/> 其他_____	
7	使用方式	<input type="checkbox"/> 須供公眾使用 <input type="checkbox"/> 須簽立分管協議書 <input type="checkbox"/> 租用 <input type="checkbox"/> 其他_____ <input type="checkbox"/> 所有權人自用（約定專用）	
8	車道寬度	<input type="checkbox"/> 3.5 公尺 <input type="checkbox"/> 5.5 公尺 <input type="checkbox"/> 10.0 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺	
9	出入口高度	<input type="checkbox"/> 1.6 公尺 <input type="checkbox"/> 1.8 公尺 <input type="checkbox"/> 2.0 公尺 <input type="checkbox"/> 2.2 公尺 <input type="checkbox"/> 其他__公尺	

賣方保證以上記載屬實，如有虛偽不實，願負一切法律責任。

賣方簽章_____