

## 內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：蘇貴香  
電 話：04-22502157  
傳 真：04-22502372  
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

100

台北市中正區北平東路20號7樓

受文者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國103年04月28日

發文字號：內授中辦地字第10366506861號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送修正「預售屋買賣契約書範本」第2條、第3條、第6條規定公告及其附件各1份，請加強宣導推廣，請查照。

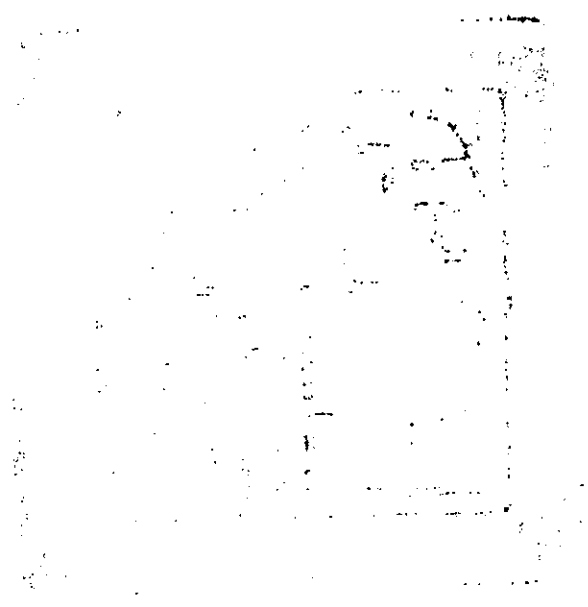
說明：

- 一、依據103年3月12日行政院消費者保護會第23次會議決議辦理。
- 二、修正旨揭範本自公告後提供各界參考，各有關機關團體或民間業者欲翻印本範本時，請註明「本範本由內政部103年4月28日內授中辦地字第1036650686號公告」，不得擅自修改內容。
- 三、翻印後提供各界索閱時，如收取印刷、郵寄等必要之工本費者，翻印前須先徵得本部同意，並於翻印完成後報本部

正本：各直轄市、縣市政府

副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、金融監督管理委員會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會[台北市安和路1段29號8樓]、財團法人中華民國消費者文教基金會、中華民國建築師公會全國聯合會[台北市基隆路2段51號13樓]、中華民國建築經理商業同業公會[台北市基隆路2段189號12樓之4]、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會[104台北市復興北路178號10樓之4]、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會[100台北市中正區北平東路20號7樓]、中華民國地政士公會全國聯合會[台北市長安西路29號4樓]、中華民國律師公會全國聯合會[台北市重慶南路1段130號5樓]、本部電子公佈欄、法規委員會、營建署、總務司(請張貼於本部公佈欄)、地政司【不動產交易科】(均含附件)

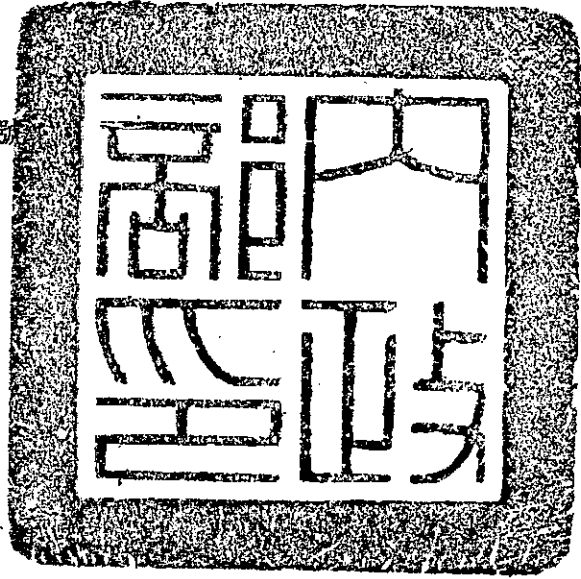
部長陳威仁



## 內政部 公告

發文日期：中華民國103年04月28日

發文字號：內授中辦地字第1036650686號



主旨：公告修正「預售屋買賣契約書範本」第2條、第3條、第6條規定。

依據：103年3月12日行政院消費者保護會第23次會議決議。

公告事項：附修正「預售屋買賣契約書範本」第2條、第3條、第6條規定。

部長陳威仁

Handwritten text, possibly a signature or a set of initials, consisting of several stylized characters.

# 預售屋買賣契約書範本第二條、第三條、第六條修正規定

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

\_\_縣(市)\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地，面積共計\_\_平方公尺(\_\_坪)，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、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)。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬法定停車位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，該停車位有無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_平方公尺(\_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二) 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

(三) 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

第三條

房地出售面積及認定標準

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    ，計算方式係以主建物面積    平方公尺（    坪）占區分所有全部主建物總面積    平方公尺（    坪）比例計算（註：如有停車位應敘明車位權利範圍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。

二、房屋面積：

本房屋面積共計    平方公尺（    坪），包含：

（一）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，即陽臺    平方公尺（    坪）、雨遮    平方公尺（    坪）及屋簷    平方公尺（    坪），合計

    平方公尺（    坪）。

（二）共有部分，面積計    平方公尺（    坪）。

（三）主建物面積占本房屋得登記總面積之比例    %。

三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。

第六條

契約總價

本契約總價款合計新臺幣    仟    佰    拾    萬    仟元整。

一、土地價款：新臺幣    仟    佰    拾    萬    仟元整。

二、房屋價款：新臺幣    仟    佰    拾    萬    仟元整。

（一）專有部分：新臺幣    仟    佰    拾    萬    仟元整。

1. 主建物部分：新臺幣    仟    佰    拾    萬    仟元整。

2. 附屬建物陽臺部分：新臺幣    仟    佰    拾    萬    仟元整。

元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

(二) 共有部分：新臺幣\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

三、車位價款：新臺幣\_\_佰\_\_拾\_\_萬\_\_仟元整。

預售屋買賣契約書範本第二條、第三條、第六條修正規定對照表

說明	現行規定	修正規定
	<p>第二條 房地標示及停車位規格</p> <p>一、土地坐落：                      縣(市) 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等                      筆土地，面積共計 平方公尺( 坪)，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、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執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。                      三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：                      一、買方購買之停車位屬 法                      定停車位 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，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺( 坪)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。                      (二)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>	<p>第二條 房地標示及停車位規格</p> <p>一、土地坐落：                      縣(市) 鄉(鎮、市、區) 段 小段 地號等                      筆土地，面積共計 平方公尺( 坪)，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、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執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。                      三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：                      一、買方購買之停車位屬 法                      定停車位 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，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺( 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影</p>
<p>一、為提供消費者更公開及透明之資訊，法定停車空間、自行增設停車空間、獎勵增設停車空間，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應列明其面積占共有部分總面積之比例及其計算方式，爰增列第三款第一目及第二款第一目文字，原第二目順移，以維護消費者權益。                      二、停車空間係指車位、車道及其他必要空間。</p>	<p>一、買方購買之停車位屬 法                      定停車位 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，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺( 坪)(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。                      (二)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>	<p>一、買方購買之停車位屬 法                      定停車位 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，該停車位 有 無獨立權狀，編號第 號車位 個，其車位規格為長 公尺，寬 公尺，高 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 平方公尺( 坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影</p>



<p>本如附件)。</p> <p>(二)前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。</p> <p>(三)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>		
<p><b>第三條 房地出售面積及認定標準</b></p> <p>一、土地面積： 買方購買「<u>    </u>」戶，其土地持分面積<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)，應有權利範圍為<u>    </u>，計算方式係以主建物面積<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)占區分所有全部主建物總面積<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍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<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)，包含： (一)專有部分，面積計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。     1、主建物面積計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。     2、附屬建物面積，即陽臺<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)、雨遮<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)及屋簷<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)，合計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。 (二)共有部分，面積計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。 (三)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例<u>    </u>%。</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</p>	<p><b>第三條 房地出售面積及認定標準</b></p> <p>一、土地面積： 買方購買「<u>    </u>」戶，其土地持分面積<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)，應有權利範圍為<u>    </u>，計算方式係以主建物面積<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)占區分所有全部主建物總面積<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍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<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)，包含： (一)主建物面積計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。 (二)附屬建物面積，即陽臺<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)、雨遮<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)及屋簷<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)，合計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。 (三)共有部分面積計<u>    </u>平方公尺(<u>    </u>坪)。 (四)主建物面積占本房屋得登記總面積之比例<u>    </u>%。</p> <p>三、前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第五條規定互為找補。</p>	<p>一、款次調整。</p> <p>二、參酌法務部一百零三年一月二十二日法律字第一〇三〇三五〇〇二七〇號函所附一百零二年十二月二十五日召開研商「同一建築物屬於同一人所有，經區分數專有部分登記所有權者，準用民法第七百九十九條第四項規定疑義」會議決議「對於主建物及附屬建物之概念，建議主管機關內政部就『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』配合民法、公寓大廈管理條例之相關用語研議一致化。」爰第二款第一目增</p>

<p>列專有部分 等文字。</p>	<p>第六條 契約總價</p> <p>本契約總價款合計新臺幣        仟 佰 拾 萬 仟元        整。</p> <p>一、土地價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>二、房屋價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>(一)主建物部分：新臺幣 仟        拾 萬 仟元整。</p> <p>(二)附屬建物陽臺部分：新臺        幣 仟 佰 拾 萬        仟元整(除陽臺外，其餘        項目不得計入買賣價        格)。</p> <p>(三)共有部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣 佰 拾        萬 仟元整。</p>	<p>方應依第五條規定互為找        補。</p> <p>第六條 契約總價</p> <p>本契約總價款合計新臺幣        仟 佰 拾 萬 仟元        整。</p> <p>一、土地價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>二、房屋價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>(一)專有部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>1、主建物部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟        元整。</p> <p>2、附屬建物陽臺部分：新        臺幣 仟 佰 拾        萬 仟元整(除陽臺        外，其餘項目不得計        入買賣價格)。</p> <p>(二)共有部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣 佰 拾        萬 仟元整。</p>
<p>同第三條。</p>	<p>第六條 契約總價</p> <p>本契約總價款合計新臺幣        仟 佰 拾 萬 仟元        整。</p> <p>一、土地價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>二、房屋價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>(一)主建物部分：新臺幣 仟        拾 萬 仟元整。</p> <p>(二)附屬建物陽臺部分：新臺        幣 仟 佰 拾 萬        仟元整(除陽臺外，其餘        項目不得計入買賣價        格)。</p> <p>(三)共有部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣 佰 拾        萬 仟元整。</p>	<p>第六條 契約總價</p> <p>本契約總價款合計新臺幣        仟 佰 拾 萬 仟元        整。</p> <p>一、土地價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>二、房屋價款：新臺幣 仟 佰        拾 萬 仟元整。</p> <p>(一)專有部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>1、主建物部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟        元整。</p> <p>2、附屬建物陽臺部分：新        臺幣 仟 佰 拾        萬 仟元整(除陽臺        外，其餘項目不得計        入買賣價格)。</p> <p>(二)共有部分：新臺幣 仟        佰 拾 萬 仟元整。</p> <p>三、車位價款：新臺幣 佰 拾        萬 仟元整。</p>