

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

預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

本定型化契約及其附件之審閱期間__（不得少於五日）。

違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

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、停車位位置示意圖，為契約之一部分。

廣告圖說應與建築執照圖說相符。

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____。（所有依竣工圖所劃車位加總之面積，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____，持分計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之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（可停放長__公尺，寬__公尺，高__公尺之車輛）。

（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。

(六) 第一項至第五項如有任一項未記載者，消費者得主張本契約無效。

四、停車位數量及價款

本契約總價款合計新台幣_____千_____百_____十_____萬元整。

本契約停車位數量為_____位，個別價款如下：

編號	土地價款 (新台幣/元)	建物價款 (新台幣/元)	合計價款 (新台幣/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、付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度訂定之付款明細表之規定繳款，除另有約定（__日）外，每次付款間隔，不得少於三十日，如賣方不依工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

間隔日數未記載者，以三十日計算。

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

施工標準應依核准之工程圖樣與說明書及建材設備表施工，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。

賣方保證建造本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、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

賣方如有違反前二項之情形，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

賣方應提供停車位種類及產權登記說明書予買方，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。

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，其期限得順延之：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時。

賣方如逾前項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二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。

第二項未記載者，消費者得主張本契約無效。

九、驗收

賣方完成本契約停車位必要設施及領得使用執照後，應通知買方於七日內進行驗收手續。

買方就本契約所載停車位瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留停車位總價款百分之一作為點交停車位保留款，於賣方依前開期限完成修繕後給付之。

十、停車位產權移轉登記期限

土地產權之移轉，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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

建物產權之移轉，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。

賣方違反前二項之規定，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任。

賣方應於買方履行下列義務時，辦理停車位產權移轉登記：

- (一) 依契約約定之付款辦法，除約定之點交停車位保留款外，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。

(二) 提出辦理產權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。

(三) 本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

第一項、第二項之辦理事項，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地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地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任。

十一、通知點交期限

賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行點交停車位。於點交時雙方應履行下列各項義務：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二) 賣方就停車位之瑕疵或未盡事宜，應於點交前完成修繕。
- (三) 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。
- (四) 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二單利計算遲延利息予買方。

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使用，本契約則無需返還。

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，否則賣方不負保管責任。但可歸責於賣方之故意或重大過失時，不在此限。

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

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停車位日起，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、樓地板等）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。

前項期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十三、貸款約定

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。買方可獲較低利率或有利於買方之貸款條件者，買方得自行辦理貸款，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，但買方享有政府所舉辦之優惠貸款利率，不在此限。

前項由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各款處理：

- (一) 不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七十者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七十以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。
- (二) 可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並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。
- (三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天內一次或經賣方同意之分期給付。

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，於產權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、地價稅、房屋稅之分擔比例

地價稅以賣方通知之點交日（含）前由賣方負擔，點交日之翌日起由買方負擔稅款，其稅期已開始而尚未開徵者，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。

房屋稅以通知之點交日（含）前由賣方負擔，點交日之翌日起由買方負擔稅款，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

十六、稅費負擔之約定

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，但買方未依規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

產權登記規費、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。

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。

應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於點交時結清，多退少補。

十七、規格誤差之處理

平面式停車位之竣工規格尺寸，誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分者，視為符合規格。

機械式停車位其因誤差在百分之一以下且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格。

竣工規格尺寸產生誤差，致規格尺寸之減少超過上述標準者，買方得解除契約，或請求減少價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

十八、產權糾紛之處理

賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

依前項解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

十九、財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

賣方與工程承攬人或第三人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決。

賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之貸款時，

即負責清理塗銷之。倘逾前述期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。

依前二項解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

二十、違約之處罰

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」、「產權糾紛之處理」、「財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之停車位價款及遲延利息全部返還買方外，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。

買方違反有關「付款條件及方式」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。

買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。

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。