

應記載事項點次	常見錯誤樣態
十七、保固期限及範圍	1.保固期限起算點為「買方完成交屋日起」，變成「通知交屋日起」或「使用執照核准日起」。 2.「主要結構」與應記載事項「結構」規定不符，且有減少例示項目情形，例如：約定主要結構（主要柱、樑、樓板結構）負責保固15年。 3.「不可歸責於賣方之事由.....不在保固責任範圍」與應記載事項「除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力」之概念不符。 4.約定房屋之「主要結構」「其瑕疵影響結構安全」部分，自完成交屋日起保固15年（限縮業者保固責任）。 <u>5.未記載「賣方應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡與買方作為憑證」。</u> <u>6.未記載「前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利」。</u>
十八、貸款約定	<u>以定型化契約剝奪賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，買方可以原承諾貸款相同年限及條件分期清償之權利（不可歸責於雙方或可歸責於賣方時）。</u>
二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例	<u>地價稅及房屋稅之分擔比例計算點，以賣方通知書所載之「交屋日」為準，變成以「過戶日」為準。</u>
二十四、違約之處罰	1.約定買方「違反本約及附件之其他約定事項」，賣方得請求房地總價15%之違約金（違約事項過於寬廣且不確定）。 2.約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約。 3.賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」。 <u>4.賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」，僅記載解除契約規定，未記載違約金之規定。</u> <u>5.土地、房屋出賣人不同，分別訂約，違約金未分別以「土地總價百分之十五」及「房屋總價百分之十五」計算。</u> <u>6.不當「限縮」買方得解除契約之原因（例如：未將賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」列為賣方違約之情形）。</u> <u>7.不當「擴大」賣方得解除契約之原因（例如：買方違反本契約任一約定，賣方得不經催告，逕行解除合約）。</u>

註：本表所列常見錯誤樣態，僅供參考，契約是否違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，仍應視具體個案實際約定情形認定。

預售屋買賣契約建材設備表之建議記載例及常見錯誤態樣

【建議記載例】

- 一、建材設備表，不限單一廠牌者，例如：本建案○○（設備/建材）採用 A 牌或 B 牌商品。
- 二、建材設備表，如已約明採用 A 牌商品者，依預售屋買賣定型化契約應記載事項第 11 點第 1 款規定，非經買方同意不得以同級品名義代替變更。如擬事前徵得買方同意以 A 牌商品以外之其他同級商品代替者，應載明該同級品之品牌名稱，並經買方簽名同意。例如（擇一記載）：
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以同級之 B 牌或 C 牌商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以價值、效用及品質不低於原約定之建材設備之 B 牌或 C 牌商品代替。買方簽名：_____

【常見錯誤態樣】

- 一、未列明同級品之品牌，而賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌或其他同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌及其他同級商品。
- 二、擬事前徵得消費者同意，但未明確約定該同級品之廠牌，賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以其他同級商品代替。買方簽名：

 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌等其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌或其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌及其他同級商品代替。
買方簽名：_____