

內政部 87 年 2 月 11 日台(87)內地字第 8780610 號公告頒行

內政部 95 年 1 月 23 日內授中辦地字第 0950724728 號公告修正(行政院消費者保護委員會第 129 次委員會議通過)

內政部 101 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1000726248 號公告修正(行政院消費者保護委員會第 192 次委員會議通過)

契約審閱權

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：

預售停車位買賣契約書範本

內 政 部 編

中華民國 101 年 1 月

支付之。

第五條 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。

第六條 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，買方除依第二十條解除契約外，並得請求賠償，不受第二十條第五款限制。
- 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。

第七條 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（格式如附件五）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：
 - （一）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。
 - （二）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。

第八條 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。

第九條 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權利移轉登記。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權利移轉登記。

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：

- (一) 依契約約定之付款條件，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。
- (三) 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。

第十條 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：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二) 賣方就契約約定之停車位瑕疵或未盡事宜，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。

第十一條 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。

第十二條 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：
 - （一）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。
 - （二）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。
 - （三）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。

第十三條 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。

第十四條 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。

第十五條 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。

第十六條 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。

第十七條 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，買受人得主張解除契約，但依情形，解除契約顯失公平者，買方僅得請求減少價金。

第十八條 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、有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

第十九條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契約停車位不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十條 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。

第二十一條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十二條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以本契約第二條土地所在地之地方法院為第一審管轄法院。但不影響消費者依其他法律所得主張之管轄。

第二十三條 附件效力及契約分存

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。

第二十四條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件

- 一、停車空間該樓層平面圖影本乙份。
- 二、建造執照影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表。

五、停車位種類及所有權登記說明書。

六、規約草約及停車場管理規章各乙份。

立契約書人

買方（姓名或公司名稱）：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣方（姓名或公司名稱）：

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：

不動產經紀業：

名稱：（公司或商號）

公司（或商號）統一編號：

負責人：

國民身分證統一編號：

公司（或商號）地址：

公司（或商號）電話：

不動產經紀人：（簽章）

國民身分證統一編號：

電話：

地址：

經紀人證書字號：

中華民國 年 月 日

附件五

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_____

預售停車位買賣契約書範本簽約注意事項

一、適用範圍

建築物之室內停車位可分三種，即法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位。

- (一) 所謂法定停車位，係指依都市計畫書、建築技術規則建築設計施工編第五十九條及其他有關法令規定所應附設之停車位，無獨立權狀，以共用部分持分分配給承購戶，須隨主建物一併移轉或設定負擔，但經約定專用或依分管協議，得交由某一戶或某些住戶使用。自行增設停車位指法定停車位以外由建商自行增設之停車位；獎勵增設停車位指依「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」、「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」或當地縣（市）政府訂定之鼓勵建築物增設停車空間有關法令規定增設之停車位。
- (二) 自行增設停車位與獎勵增設停車位得以獨立產權單獨移轉。
- (三) 前揭各種停車位如何區分？地方主管建築機關於核准建築執照之設計圖說時，在每一停車位上均有明確標示為法定、自行增設或獎勵增設。為避免糾紛，消費大眾在購買前最好先查閱設計圖說，以瞭解所購買停車位之類別。
- (四) 本契約範本僅適用於自行增設停車位、獎勵增設停車位或停車塔等其他可做為獨立產權登記之停車位預售買賣時之參考，買賣雙方參考本範本訂立契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。
- (五) 至有關法定停車位，請參考適用內政部一百年三月二十四日函頒「預售屋買賣契約書範本」第二條房地標示及停車位規格第三款及第九條地下層共有部分權屬。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售停車位買賣契約屬消費者契約之一種，買賣雙方對於契約內容之主客觀認知頗有差異，是以建築投資業者所提供之定型化契約應給予消費者合理期間以瞭解契約條款之內容，此於消費者保護法第十一條之一已有明定。

三、停車位基地權利範圍之計算

關於第二條第二款，停車位於公寓大廈中應分攤之基地權利比例，係以全部主建物及停車位面積之總和為分母，個別之停車位面積為分子，計算其應分攤之基地比例；其停車位面積依建築技術規則建築設計施工編第六十條規定之規格計算之。

四、買方自行辦理貸款或火險之規定

買方如欲自行辦理貸款或火險，除於訂約時明示自行辦理外，並預立貸款撥款委託書予賣方，賣方則須配合買方貸款需要提供土地、建物權狀或配合辦理貸款手續，賣方如因而增加之費用支出得向買方

求償。

五、轉讓條件

按預售停車位賣方會同買方辦理轉讓時，需說明契約內容及提供相關資料，俾辦理契約簽訂等其他相關事宜，其所需成本似得准收手續費。本契約範本爰例示約定手續費不超過停車位總價款千分之一，以供參考。

六、違約罰則

按違約金數額多寡之約定，係視簽約時社會經濟及停車位產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。

七、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向停車位所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。