

成屋買賣契約條文重點項目常見錯誤樣態彙整表

應記載事項重點項目點次	常見錯誤態樣
一、契約審閱權	<ol style="list-style-type: none"> 1. 審閱期限未留空，直接以定型化契約條款載明本契約已經由買方攜回審閱5日以上。 2. 未記載審閱期間相關規定。 3. 記載放棄或縮短審閱期間。
二、買賣標的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 成屋標示及權利範圍未記載「已登記者應以登記簿登載之面積為準」。 2. 未記載建物「用途」或附屬建物「用途」。 3. 未記載停車位之「性質」、「型式」、「規格」。 4. 未記載停車位「有無獨立權狀」。 5. 未記載「本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為確認（附件一），賣方於交屋時應維持原狀點交，但點交時另有協議者，從其協議。」
三、付款約定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 簽約款未記載「本款項包括已收定金__元」。 2. 備證款未記載「應於賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付」。 3. 交屋款未分別記載無貸款及有貸款兩種情形之處理方式。 4. 無貸款之支付時間點訂為「所有權移轉登記前」，與應記載「所有權移轉登記後」不符。
四、原設定抵押權之處理	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整項漏未記載。 2. 直接明定原設定抵押權之處理方式，未按應記載分列買方貸款時、買方不貸款及其他不同情形之處理方式。 3. 買方貸款時，原抵押權之處理方式未按應記載規定列明由買方承受或由買方代為清償2種處理方式。 4. 買方不貸款時，塗銷抵押權之時點未依應記載規定時點記載為「完稅款或申請所有權移轉登記前」。
五、貸款處理一	<ol style="list-style-type: none"> 1. 未依規定記載貸款金額少於預定貸款金額之處理方式。 2. 可歸責於賣方時，買方解除契約者，已付價款返還期限未

	<p>留空，該欄位應由買賣雙方磋商決定，不宜由賣方直接填載。</p> <p>3. 可歸責於賣方時，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息者，其縮短償還期限未留空，該欄位應由買賣雙方磋商決定，不宜由賣方直接填載。</p> <p>4. 可歸責於買方時，經賣方同意分期給付其差額者，給付差額期限未留空，該欄位應由買賣雙方磋商決定，不宜由賣方直接填載。</p>
六、貸款處理二	<p>1. 將開立本票時點未依應記載規定揭示為「交付備證款同時」。</p> <p>2. 開立本票之金額未依應記載規定揭示為「與完稅款及交屋款同額」或僅揭示「交屋款」。</p>
七、交屋	<p>1. 未記載交付買賣標的物時間點。</p> <p>2. 賣方應交付之文件記載不完全（即第 3 款所列文件，例如：未記載使用執照(正本或影本)、使用現況之分管協議、規約等文件）。</p> <p>3. 未記載「賣方應於交屋前將原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。倘未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。」等內容。</p>
八、賣方之瑕疵擔保責任	<p>有瑕疵時，瑕疵清理日期之時點未依應記載規定記載為「完稅款交付日」。</p>
九、違規處罰	<p>1. 未依規定記載賣方違約之處理方式。</p> <p>2. 不當「限縮」買方得解除契約之原因（例如：未將賣方違反「所有權移轉」或「交屋」列為賣方違約之情形）。</p> <p>3. 不當「增列」其他違約處罰之情形，不利於消費者。</p>
十、建物現況確認書	<p>1. 未記載汽車停車位種類及編號。</p> <p>2. 有滲漏水、輻射屋之情形，未完整記載處理之方式。</p> <p>3. 附屬設備之處理方式及附屬設備項目記載不完整。</p> <p>4. 未記載「中繼幫浦機械室或水箱及行動電話基地台設施」等資訊。</p>

註：本表所列常見錯誤樣態，僅供參考，契約是否違反成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。