

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林亞歆

聯絡電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國111年12月15日

發文字號：台內地字第11102666411號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」有關預售屋透天厝之停車位規格之記載疑義1案，復請查照。

說明：

一、復貴府111年5月24日府地價字第1114200455號函。

二、查本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」有關預售屋停車位之記載，依應記載事項第3點第3款第1目規定，應載明停車位之性質、位置、型式、編號及規格等。如位於共有部分且無獨立權狀者，尚應列明其車道及其他必要空間面積占共有部分總面積之比例。是以，不論公寓大廈或透天厝，預售屋買賣交易標的如於其建造執照之建築圖說含車位，且該車位無法單獨為所有權之標的者，均應依上開應記載事項第3點第3款第1目規定，按實際狀況載明該車位之性質、位置、型式、編號及規格，以保障消費者權益。

三、復查本部函頒「預售屋買賣契約書範本」簽約注意事項第5點第2款規定：「本契約範本有關停車位部分，適用於以共

地價科 111/12/16 08:32



1110113419

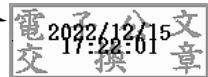
無附件

有部分登記，不具獨立權狀之停車位。」將契約書範本限縮適用於以共有部分登記，因未考量透天厝停車位劃設於專有部分者（例如室內車庫或前院停車），亦不具獨立權狀，與前開應記載事項規範之意旨，似有扞格，本部業於111年12月15日台內地字第1110266641號函修正上開簽約注意事項規定。

四、次查行政罰法第7條第1項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」爰至112年2月14日前，業者如有個案依修正前之簽約注意事項規定，而未記載停車位規格者，得參酌上開行政罰法規定辦理。另請貴府加強宣導及輔導改善，自112年2月15日（含）起，透天厝交易標的於其建造執照圖說含車位，若該車位劃設於專有部分（例如室內車庫或前院停車）且不具獨立權狀者，應依規定載明該車位之性質、位置、型式及規格等；如有違反者，依平均地權條例第81條之2第5項規定裁罰。

正本：新竹縣政府

副本：各直轄市、縣(市)政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、本部法規委員會



預售屋買賣契約書範本簽約注意事項第五點修正規定

五、車位部位

- (一)第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位且可作為獨立產權登記者，宜另訂預售停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。
- (二)本契約範本有關停車位部分，適用於不具獨立權狀之停車位。

預售屋買賣契約書範本簽約注意事項第五點修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>五、車位部位</p> <p>(一)第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位且可作為獨立產權登記者，宜另訂預售停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p> <p>(二)本契約範本有關停車位部分，適用於不具獨立權狀之停車位。</p>	<p>五、車位部位</p> <p>(一)第二條房地標示第三款車位部分，若勾選自行增設停車位或獎勵增設停車位且可作為獨立產權登記者，宜另訂預售停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p> <p>(二)本契約範本有關停車位部分，適用於<u>以共有部分登記</u>，不具獨立權狀之停車位。</p>	<p>一、按內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」有關預售屋停車位之記載，依應記載事項第三點第三款第一目規定，應載明停車位之性質、位置、型式、編號及規格等。如位於共有部分且無獨立權狀者，尚應列明其車道及其他必要空間面積占共有部分總面積之比例。即不論公寓大廈或透天厝，預售屋買賣交易標的如於其建造執照之建築圖說含車位，且該車位無法單獨為所有權之標的（即不具獨立權狀）者，應依上開應記載事項規定，按實際狀況載明該車位規格等，以保障消費者權益。</p> <p>二、實務上，透天厝停車位多劃設於專有部分者（例如室內車庫或前院停車），亦不具獨立權狀。然現行第二款規定限縮適用於以共有部分登記，不具獨立權狀之停車位，與前開應記載事項規範之意旨，似有扞格，爰刪除「以共有部分登記」等文字。</p>