

## 第五章 預售屋買賣契約書範本有關停車空間規定之檢討

### 一、 前言

由於房地產交易糾紛層出不窮，而其中又以預售之型態為甚。因此，為使預售屋買賣交易時有一可遵循之公平規範，並使買受人不致遭建築業者所擬之定型化契約所擺佈，內政部乃於民國八十五年頒布「預售屋買賣契約範本」，在此範本中，亦對公寓大廈管理條例停車空間之產權及買賣，以若干條款約定。無論對於停車空間問題之爭議及將來停車空間產權糾紛之解決，多有助益。本文擬就此契約書範本有關停車空間之條款，加以檢討。

內政部於八十五年二月十六日台內地字第八五七三六五四號函訂頒之「預售屋買賣契約書範本」，嗣後分別民國八十五年八月十二日台內地字第八五八〇五三一號、民國八十九年三月二十七日台內中地字第八九七九〇一四號、民國九十年九月三日台內中地字第九〇八三六二九號函修正公佈，就停車位之部分，契約書範本分為三種類型「法定停車位」、「自行增設停車位」、「獎勵增設停車位」，經修正後，將該停車位有無獨立所有權狀亦為勾選之範圍，用以明確產權之歸屬性質，殊為值得肯定。以下茲有關適用事項說明之。

#### （一） 範本第二條第三項「車位部分」之約定

買方購買之停車位屬法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位為地上（面、下）第\_\_\_\_層平面式停車位、機械式停車位總停車位\_\_\_\_個，該停車位有獨立權狀、無獨立權狀，編號第\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個，其車位規格為長\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_公尺（可停放長\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_公尺之車輛），另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪）。平面式停車位其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，視為符合規格；但機械式停車位其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（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

上開條文將停車空間種類、坐落位置、型式、編號、尺寸、車道及他必要之空間等均有詳細記載，得以避免交易實務上不必要之爭執。然在具體適用上仍有下列事項應檢討之：

- 1、依內政部八十五年九月七日台內地字第八五八〇九四函釋，除得以內政部九一八函及內政部八十一年八月一日台內地字第八一八四七五九號函之現行登記方式申辦產權登記外，法定停車空間另得於現行區分所有建物共同使用部分附表增列『車位編號』欄，並於該欄位登載車位編號，及於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載『車位編號〇號』。車位元加註編號之方式自有助於停車位權利範圍明確化，並可防杜建商超賣停車位之弊端。該契約書範本第二條第三項並將車位編號載明，然此非車位加註編號非強制性之規定，區分所有權人亦得選擇它種登記方式，故而該項所稱之車位編號僅係為確認車位位置之用，而與上開產權登記時之車位編號登記作業無關<sup>184</sup>。
- 2、依內政部七十七年八月三日台內營字第一五八九一號函，建築物附設之停車空間為平面停車位，只要原供停車使用之範圍、面積及停車數量不因停車設備之變更而減少，非不得申請變更為立體式之機械式停車位。因此預售屋買賣契約書內勾選平面式停車位或機械式停車位，日後如有變更停車位之型式時，契約當事人應另訂定協議，否則有違約之虞。
- 3、另外，契約上已具體約定停車位之規格後，倘建商提供之車位未符合契約所載明之規格、尺寸者，建商即應負標的物瑕疵擔保責任。

<sup>184</sup> 林永汀著，同前註 96，第 226 頁。

## (二) 範本第五條第二項「面積誤差」之約定

面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者（含百分之一）買賣雙方互不找補；惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補；其超過部分，如超過百分之一以上者，買方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限（即至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，係以土地與房屋價款之總數（車位如另行計價時，則不含車位價款）除以房屋面積所計算之平均單價，無息於交屋時一次結清。

按契約書範本第二條第三項第二款規定：「買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。」及簽約注意事項第五點，亦有明定本契約範本有關停車位元部分，僅適用於法定停車位。故本條僅適用於法定停車位而已。

依行政院公平交易委員會民國八十八年三月四日公處字第○二六號處分書理由謂：「…以檢舉人所舉之E 8戶為例，其廣告中所列面積與建造執照所載面積之誤差高達百分之十三（二五·七四平方公尺／一九八·〇三平方公尺），實已遠超過契約中找補條款所約定百分之一誤差，被處分人於廣告中為虛偽不實及引人錯誤之表示，洵堪認定。…」，故關於如建商增減面積過於離譜或惡意的增減面積，縱有互補價金約款，建商實難謂無公平交易法第二十一或第二十四條條之違法責任，且依據契約書範本第五條第三項之規定，面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約，建商仍應負買賣標的物瑕疵擔保之責。

## (三) 範本第九條「地下層共用部分權屬」之約定

本契約房屋地下室共\_\_\_\_層，總面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_坪），除第四條所列地下層共同使用部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位元應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承買戶。

未購買法定停車位之承買戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價

款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含法定停車位元之應有部分（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位元應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

首先說明，停車空間與停車位乃屬不同之概念，然於房地產交易實務上仍以停車位稱之，本條仍逕以停車位稱之，實有過於粗糙之嫌，蓋停車空間應包含停車位、車道及其他必要空間而言，然若買受人僅得買受停車位之應有部分，如將使用停車位必要之空間（例如：車道）排除在外時，倘買受停車位者欲使用車道時，尚須經車道共有人之同意，顯然未能發揮停車空間之功能，且易使登記趨於複雜，故本條所稱「停車位之應有部分」應改為「停車空間之應有部分」，始為妥適。

再者，關於區分所有建築物地下層共用部分之面積，應扣除契約範本第四條第一項所列之共用部分項目（例如門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室…等），及以一般區分所有建物辦理所有權第一次登記之區分所有建築物地下層（參照土地登記規則第八十二條規定）之範圍。其餘之部分應由購買停車位者依其應有部分共有該共用部分。購買法定停車空間者僅限於本預售屋之承買戶而已，與公寓大廈管理條例第五十八條第二項規定，公寓大廈之法定停車空間及法定防空避難設備不得讓與或設定專用使用權予未取得專用使用權者（參照內政部八十五年七月二日台內營字第八五七二九二〇號函），同揭斯旨。

再者，內政部七十九年七月十六日台內地字第八一九八二三號函<sup>185</sup>、八十三年八月二日台內地字第八三〇九五五一號函<sup>186</sup>、八十四年八月十五日台內地字第

---

<sup>185</sup> 內政部七十九年七月十六日台內地字第八一九八二三號函：「…區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得將其異同使用部分權利範圍之一部，移轉予其他區分所有權人。」

<sup>186</sup> 內政部八十三年八月二日台內地字第八三〇九五五一號函：「…惟區分所有建物共同使用部分倘經依法登記完畢，嗣所有權人為實際需要，經相關區分所有權人及他項權利人同意，將其專作停車空間用途之共同使用部分移轉於同一建物之他區分所有權人者，參照本部七十九年七月十六日台內地字第八一九八二三號函釋意旨，登記機關得予受理。」

八四八五三四四號函<sup>187</sup>，共用部分之法定停車空間並非不得買賣，僅買受人之資格限於同一區分所有建築物之區分所有權人而已，且於法定停車空間之應有部分買賣時，應隨同辦理移轉登記。是以，全體區分所有權人應共同分攤區分所有建築物之共用部分與買受停車位之區分所有權人應共同分攤之停車空間共用部分，兩者應有區別，且使買受停車空間應有部分之區分所有權人取得增加停車空間之應有部分，於日後將來轉讓共用部分之停車空間時，作業上易為便利。另外，本條第二項明定未購買法定停車位之承買戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車空間應有部分之價款，可避免過去建築業者有一物二賣之情形。

---

<sup>187</sup> 內政部八十四年八月十五日台內地字第八四八五三四四號函：「內政部八十三年八月二日台內地字第八三〇九五五一號函…其中所稱『其專作停車空間之用』其意旨係為避免區分所有權人將其共同使用部分全部移轉之情形產生，非指其主要用途為僅作停車空間使用而言。惟為免適用上產生疑義，其文字應修正為『…將其原為部分區分所有權人所共有之共同使用部分移轉於同一建物之他區分所有權人者，參照…，登記機關得予受理。』又所稱『移轉於同一建物之他區分所有權人』非僅限於原合意由部分該區所有建築物區分所有權人相互間之調整移轉，易言之，該共有部分如移轉於同一主建築物之他區分所有權人者，登記機關亦應予受理。」

