

參考文獻（按姓氏筆畫）

一、 書籍文獻

（一） 中文文獻

I 臺灣地區

- 1、 王澤鑑 民法物權第一冊 自版 民國八十九年
- 2、 王書江、曹維合譯 日本民法 五南圖書公司 民國八十一年八月
- 3、 尹章華、王惠光、林旺根、張德周、溫豐文、詹文凱合著 公寓大廈管理條例解讀 月旦出版社股份有限公司 民國八十四年
- 4、 公寓大廈管理條例案 立法院秘書處編 民國八十五年二月年
- 5、 史尚寬 物權法論 史吳仲芳、史光華 民國七十六年臺北六刷
- 6、 林永汀 地下室停車位 永然文化出版股份有限公司出版 民國八十七年二月初版
- 7、 林永汀著 停車位實例問題研析 世潮出版有限公司 一九九八年十月初版
- 8、 莊金昌 公寓大廈管理上法律問題之研究 司法研究年報第十七輯第六篇 民國八十六年
- 9、 梅仲協著 民法要義 三民書局 民國五十二年出版
- 10、 溫豐文 建築物區分所有權之研究 東海法學叢書 三民書局 民國八十一年
- 11、 黎淑慧 公寓法與社區發展 新文京開發出版股份有限公司 民國九十三年初版
- 12、 廖文忠 公寓大廈「停車空間」相關法律問題之研究 司法院研究年報第十七輯第六篇
- 13、 鄭玉波 民法物權 三民書局 民國八十八年十一刷
- 14、 謝在全 民法物權論（上冊） 三民書局 民國九十二年修訂三版

II、大陸地區

- 1、 陳華彬 現代建築物區分所有權制度研究 北京法律出版社 一九九五年版
- 2、 王利明 物權法論(修訂本) 中國政法大學出版社 二〇〇三年修訂版
- 3、 段后武 建築物區分所有權之研究 梁慧星主編 民商法論叢 法律出版

社 一九九四年

(二) 日文文獻

- 1、丸山英氣 区分所有法 大成出版社 一九八八年
- 2、丸山英氣 区分所有建物の法律問題—その理論と展開 三省堂 一九八〇年
- 3、丸山英氣 区分所有法の理論と動態 三省堂 1985年
- 4、玉田弘毅、米倉喜一郎編著 マンションの裁判例 有斐閣 一九九九年第二版
- 5、玉田弘毅 新マンションの法律 一粒社株式会社 昭和五十五年
- 6、舟橋諄一 物權法 有斐閣 昭和四十九年
- 7、高柳輝雄 改正区分所有法の解説 ぎょうせい株式会社 昭和五十八年初版

二、期刊論文

(一) 中文文獻

- 1、吳啟賓 關於區分所有建築物問題之探討 法令月刊第四十六卷第三期
- 2、林永汀 論公寓大廈及社區之規約(下) 軍法專刊第四十四卷第一期
- 3、林永汀 論公寓大廈管理條例規範的「共用部分」(上) 法令月刊第五十卷第四期
- 4、林永汀 論得為買賣的地下式停車位(上) 軍法專刊第四十四卷第四期
- 5、林旺根 論建築基地權利一體化 人與地第一四三期
- 6、郭雨嵐、林發立 試論分管契約之效力—兼評最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例及司法院大法官會議釋字三四九號解釋 萬國法律第七十六期
- 7、陳計男 大廈、公寓的一些法律問題(建築物區分所有) 法令月刊第二十八卷第七期
- 8、陳國雄 超劃地下室停車位法律責任之探討 臺灣地政第一〇五卷
- 9、許仁舉著 停車位產權登記之探討 土地事務月刊第三五〇期
- 10、許獻進 從地下室停車位之登記及銷售方式論其所有權與使用權之衝突 萬國法律一九九七年八月號
- 11、楊智守 公寓大廈停車空間實務問題研析 全國律師二〇〇二年十月號
- 12、張修慈 公寓大廈法定停車空間登記方式之探討(二) 現代地政第二八六期
- 13、莊柏毅 自所有權之權能論公寓大廈「停車空間建築物所有權」 軍法專刊第五十一卷第四期
- 14、黃越欽 住宅分層所有權之比較法研究 鄭玉波主編 民法物權論文選輯(上) 五南書局 民國七十三年

- 15、 黃茂榮 有關公寓法律問題之研究 鄭玉波主編 民法物權論文選輯
（上） 五南書局 民國七十三年
- 16、 黃志偉著 論建物基地權利一體化 土地事務月刊第三一期
- 17、 溫豐文 建築物區分所有權之立法 法學叢刊第一四四期
- 18、 溫豐文 論區分所有建築物之專有部分 法令月刊第四十二卷第七期
- 19、 溫豐文 論區分所有建物共用部分之專用使用權 法令月刊第四十一卷
第六期
- 20、 溫豐文 民法第七九九條修正草案評析 黃宗樂教授六秩祝賀－財產法
學篇（一） 學林文化事業有限公司 民國九十一年五月
- 21、 溫汶科 建築物之區分所有權 法學叢刊第九十六期
- 22、 蔡明誠 共有物分管契約與物上請求權問題（最高法院八十七年台上字
第二三五號民事判決評釋） 台灣本土法學十二期
- 23、 謝在全 建築物區分所有權要論（上） 法令月刊第五十三卷第四期
- 24、 謝在全 區分所有權之客體－最高法院八十一年度臺上字第一八七七號
民事判決評釋－ 法令月刊第四十六卷第七期
- 25、 謝在全 區分所有建築物共用部分之管理－最高法院八十二年度台上字
第一八〇二號民事判決評釋 高雄律師會訊第一卷第六期
- 26、 謝穎青 建物區分所有相關問題之研究 萬國法律第五十四期
- 27、 戴東雄 民法物權編上區分所有權之修正草案 月旦法學第四十七期
- 28、 戴東雄 論建築物區分所有權之理論基礎（I） 法學叢刊第二十九卷第
二期
- 29、 戴東雄 從公寓大廈管理條例草案論建築物區分所有大樓搭蓋屋頂建築
物及懸掛廣告牌之法律問題 法令月刊第四十五卷第十二期
- 30、 戴東雄 <公寓大廈管理條例>法律座談會 月旦法學第三期
- 31、 戴東雄 公寓大廈管理條例專有部分與共用部分之理論及屋內漏水之修
繕 法學叢刊第一六九期
- 32、 戴東雄 論建築物區分所有權之理論基礎（II） 法學叢刊第二十九卷
三期
- 33、 戴森雄 公寓大廈管理條例爭訟實務（上） 全國律師第五卷第八期
- 34、 顏光嵐、周佳弘 立體機械式停車位的產權問題－產權所有，閒人迴避
－ 法律與你系列第九十三期
- 35、 盧江陽 公寓之執行 司法周刊第一一二五期

（二）日文文獻

- 1、 川島一郎 建物の区分所有等に関する法律の解説－上－ 法曹時報第一
四卷第六號
- 2、 大澤正男 駐車場利用契約 遠籐浩、林良平、水本浩監修 現代契約大系
第三卷 有斐閣 昭和六十一年

- 3、中山幾次郎 專有部分 塩崎勤編 裁判実務大系第 19 卷區分所有關係訴訟法 青林書院株式會社 一九九二年
- 4、古久保正人 區分所有權の成否 塩崎勤編 裁判実務大系第 19 卷區分所有關係訴訟法 青林書院株式會社 一九九二年
- 5、玉田弘毅 建物區分所有法逐條研究—3— 判例タイムズ第二十八卷三號
- 6、玉田弘毅 建物區分所有法の現代的課題 商事法務研究会 一九八一年七月
- 7、桑本榮 マンション共用部分の専用使用權 New Business Law 第三十四期

三、其他文獻

- 1、王以文 公寓大廈區分所有權之理論基礎 輔仁大學法律研究所碩士論文 民國八十八年
- 2、陳俊樵 區分所有建築物管理問題之研究 中興大學法律學研究所博士論文 民國八十七年
- 3、謝雨真 從建物區分所有權之理論探討我實務上停車位之法律問題 臺灣大學法律學研究所碩士論文 民國八十八年
- 4、林致寬 區分所有建築物樓頂平臺相關法律問題之研究 臺灣大學法律學研究所碩士論文 民國八十九年
- 5、何明楨 建築物區分所有之研究 政治大學法律研究所碩士論文 民國七十二年六月
- 6、徐淑貞 區分所有建築物地下室停車空間產權登記問題之研究 逢甲大學土地管理學系研究所碩士論文
- 7、廖國宏 區分所有建築物修繕與重建問題之研究(以我國公寓大廈管理條例規定之檢討為中心) 東海大學法律學研究所 民國九十三年

四、網路文獻

司法院法學資檢索檢索系統 <http://jirs.judicial.gov.tw/Index.htm>

法源法律網 <http://www.lawbank.com.tw/index.php>

臺北市政府主計處 <http://www.dbas.taipei.gov.tw/statchart/g.htm>

內政部統計資訊服務網 <http://www.moi.gov.tw/stat/>

附錄一：

有關建物區分所有等之法律（建物の区分所有等に関する法律）中譯條文¹⁹⁰**第一章 建物之區分所有****第一節 總則****第一條 建物之區分所有**

一棟建物構造上區分為數部分，供作獨立之住宅店鋪、事務所、倉庫或其他建物用途使用時，其各部分得依本法所定，各自成為所有權之標的。

第二條 定義

本法所稱「區分所有」，謂以前條所規定之建物部分（依第四條第二項規定被當成共用部分者除外）為標的之所有權。

2 本法所稱「區分所有權人」，謂有區分所有權之人。

3 本法所稱「專有部分」，謂區分所有權之標的之建物部分。

4 本法所稱「共用部分」，謂專有部分以外之建物部分，不屬於專有部分之建物附屬物及依第四條第二項規定被當成共用部分之附屬建物。

5 本法所稱「建物基地」，謂建物所坐落之土地及依第五條第一項規定被當成建物基地之土地。

6 本法所稱「基地利用權」，謂有關因所有專有部分之建物基地之權利。

第三條 區分所有權人之團體

區分所有權人全體，得因為實施建物與其基地及附屬設施之管理組成團體，依本法所定，召開集會，訂定規約及設置管理人。其顯然僅供一部分之區分所有權人共用之共用部分（以下稱為「一部共用部分」），由該等區分所有管理時，亦同。

第四條 共用部分

溝通數個專有部分之走廊、樓梯間或其他構造上應供區分所有權人全體或一部共用之建物部分，不得為區分所有權之標的。

2 第一條所規定之建物部分及附屬建物，得依規約當成共用部分。於此情形，非登記其意旨，不得以之對抗第三人。

第五條 依規約之建物基地

區分所有權人得將建物及與建物所坐落之土地成為一體管理或使用之庭院、通路及其他土地，依規約當成建物之基地。

2 建物坐落之土地因建物之一部分滅失變成建物坐落之土地以外之土地時，該土地依前項規定視為以規約所定之建物基地。建物所坐落土地之一部分因分割變成建物坐落土地以外之土地時，亦同。

第六條 區分所有權人之權利義務等

區分所有權人不得為對建物之保存有害之行為，或其他有關建物之管理或使用違反區分

¹⁹⁰ 本譯文摘自廖國宏撰，區分所有建築物修繕與重建問題之研究（以我國公寓大廈管理條例規定之檢討為中心），東海大學法律學研究所碩士論文，民國九十三年，第 181 頁至第 208 頁。

所有權人共同利益之行為。

2 區分所有權人因保存或改良其專有部分共用部分，在必要範圍內，得請求使用其他區分所有權人之專有部分或不屬於自己所有之共用部分。於此情形，致他區分所有權人受損害時，應支付償金。

3 第一項情形，於區分所有權人以外之專有部分占有人（以下稱無「占有人」）準用之。

第七條 優先取償權

區分所有因共用部分、建物基地或共用部分以外之建物附屬設施，對其他區分所有權人有債權者，或基於規約或集會之決議對其他區分所有權人有債權者，對債權人之區分所有權（包含有關共用部分之權利及基地利用權）及置於建物之動產有優先取償權。管理人或管理組合法人因執行其職務或業務，對區分所有權人有債權者，亦同。

2 前項有優先取償權，其優先之順位及效力視為共益費用之優先取償權。

3 民法（明治二十九年法律第八十九號）第三百十九條之規定，於第一項之優先取償權準用之。

第八條 特定繼受人之責任

前條第一項所規定之債權，對債務人之區分所有權人之特定繼受人，亦得行使。

第九條 關於建物之設置或保存之瑕疵的推定

因建物之設置或保存有瑕疵致生損害於他人時，該瑕疵推定為共用部分之設置或保存之瑕疵。

第十條 區分所有權之讓售請求權

區分所有權人未擁有基地利用權之時，有權請求收回專有部分之人，得對該區分所有權人請求按時價讓售區分所有權人。

第二節 共用部分等

第十一條 共用部分之共有關係

共用部分屬於全體區分所有權人共有。但一部共用部分屬於應共用該部分之區分所有權人之共有。

2 前項規定得以規約另為訂定。但除第二十七條第一項之情形外，區分所有權人以外之人第三人不得約定共用部分之所有人。

3 民法第一百七十七條之規定，於共用部分不適用之。

第十二條 同前

共用部分屬於區分所有權人全體或其一部共有時，有關共用部分之共有依次條至第十九條之規定。

第十三條 共用部分之使用

各共有人得依共用部分之用法而使用。

第十四條 共用部分之應有部分之比例

各共有人之應有部分，按其所有專有部分比例樓地板面積之比例。

2 前項情形，一部共用部分（附屬建物除外）之樓地板面積，按共用該部分各區分所有權人之專有部分之樓地板面積比例分配，各自算入該區分所有權人專有部分之樓

地板面積。

3 前二項之樓地板面積，依照牆壁或其他區劃內側線所圍成部分之水平投影面積。

4 前三項規定得以規約另為訂定。

第十五條 共用部分之應有部分之處分

共有人之應有部分應從其所有之專有部分處分之。

2 共有人除本法另有規定外，不得將應有部分與其所有之專有部分分離而為處分。

第十六條 一部共用部分之管理

一部共用部分之管理，除與全體區分所有權人有利害關係或有第三十一條第二項規約規定應由全體區分所有權人管理外，由共用該部分之區分所有權人為之。

第十七條 共用部分之變更

共用部分之變更（對其外觀或效用無顯著變更者除外），以區分所有權人四分之三以上出席及表決權四分之三以上同意之集會決議決定之。但區分所有權人之法定人數，得以規約減至過半數。

2 前項情形，共用部分之變更對專有部分之使用有特別影響時，應得該專有部分所有人之同意。

第十八條 共用部分之管理

關於共用部分之管理事項，除前條情形外，以集會之決議決定之。但保存行為得各共有人得各自為之。

2 前項規定得以規約另為訂定。

3 前條第二項規定，於第一項本文之情形準用之。

4 因共用部分締結損害保險契約者，視為有關共用部分之管理事項。

第十九條 共用部分之負擔及利益收取

各共有人除規約另有規定外，按其應有部分分擔共用部分之負擔，並收取共用部分所生之利益。

第二十條 管理所有人之權限

共用部分所有人依第十一條第二項規定，以規約約定之區分所有權人，有為全體區分所有權人（如為一部共用部分，為共用該部分之區分所有權人）管理該共用部分之義務。於此情形，對該等區分所有權人，得請求相當之管理費用。

2 前項之共用部分所有人，不得為第十七條第一項規定之共用部分之變更。

第二十一條 有關共用部分規定之準用

建物之基地或共用部分以外之附屬設施（包含相關此等權利），屬於區分所有權人共有之情形，關於基地或附屬設施，準用第十七條至第十九條之規定。

第三節 基地利用權

第二十二條 分離處分之禁止

基地利用權為數人有所有權或其他權利時，區分所有權人不得將其所有之專有部分與該專有部分有關之基地利用權分離而為處分。但規約另有訂定時不在此限。

2 於前項本文之情形，區分所有權人有數個專有部分時，有關各專有部分之基地利用

權之比例應依第十四條第一項至第三項所規定之比例。但以規約對此比例有相異之比例時，從其比例。

- 3 前二項規定，於建物專有部分全部之基地利用權為單獨所有權或其他權利時之情形準用之。

第二十三條 分離處分無效主張之限制

違反前項第一項本文（包含同條第三項準用之情形）規定將專有部分及基地利用權之處分，不得對善意相對人主張無效。但依不動產登記法（明治三十二年法律第二十四號）規定，專有部分及基地利用權不得分離處分經登記後，而為處分時不在此限。

第二十四條 民法第二百五十五條適用之除外

於第二十二條第一項本文之情形，民法第三百五十五條（包含同法第二百六十四條準用之情形）之規定對基地利用權不適用。

第四節 管理人

第二十五條 選任及解任

區分所有權人除規約有特別規定外，得以集會之決議選任或解任管理人。

- 2 管理人有不當行為或有不適合執行職務之情形，各區分所有權人得請求法院將其解任。

第二十六條 權限

管理人有保存共用部分及同法第二十一條所規定之建物的基地暨附屬設施（次項及第四十七條第六項所謂「共用部分等」）、實行集會決議事項與依規約執行職務之權利與義務。

- 2 管理人關於其職務，為區分所有權人之代理人。又管理人依第十八條第四項（包含同法第二十一條準用之情形）規定，對於基於損害保險契約所生保險金額、共用部分所生損害賠償及因不當得利利益返還，亦同。
- 3 對管理人代理權所受限制，不得對抗善意第三人。
- 4 管理人依規約或集會之決議，關於其職務（包含第二項後段規定之事項），為區分所有權人得為原告或被告。
- 5 管理人依前項規約為原告或被告時，應立即將該意指通知區分所有權人。關於通知之事項，準用第三十五條第二項至第四項之規定。

第二十七條 管理所有

管理人於規約有特別規定時，得所有共用部分。

- 2 第六條第二項及第二十條之規定，於前項情形準用之。

第二十八條 委任規定之準用

除未依規約之規定外，管理人之權利義務應依委任之規定。

第二十九條 區分所有權人之責任等

有關管理人在其職務範圍內與第三人所為之行為，區分所有權人應依第十四條規定之比例負責。但規約定對於建物與其基地及附屬設施之管理費用負擔比例另有規定時，從其規定。

- 2 第三人因前項行為對區分所有權人有債權者，對其特定繼受人亦得行使。

第五節 規約及集會

第三十條 規約事項

對於建物或其基地或附屬設施之管理或使用所生區分所有權人相互間之事項者，除本法之規定外，得以規約定另定之。

- 2 一部共用部分之事項與全體區分所有權人無利害關係者，除全體區分所有權人於規約另有規定之情形外，得由共用該部分之區分所有權人以規約定之。
- 3 前二項規約之規定，關於專有部分、共用部分或建物之基地、附屬設施（包含建物基地或附屬設施相關權利），應綜合考量其形狀、面積、相關位置、使用目的、利用狀況及區分所有權人支付對價等其他情事，為區分所有權人間利益之衡平而規定。
- 4 第一項及第二項規約之約定，不得以損害區分所有權人以外之人的權利。
- 5 規約必須以書面或電磁記錄（係以電子、磁氣等不能光憑知覺認識的方式所作的紀錄，必須以電子計算機提供資料處理，並依法務省命令所定之方式製作）為之。

第三十一條 規約之設定、變更及廢止

規約之設定、變更或廢止，應有區分所有權人及表決權各四分之三以上多數之集會決議為之。於此情形，規約之設定、變更或廢止對一部共用部分區分所有權人有特別影響時，應得其承諾。

- 2 關於前條第二項規定之全體區分所有權人規約之設定、變更或廢止，有共用該一部共用部分之區分所有權人或表決權逾四分之一者反對時不得為之。

第三十二條 依公證證書之規約之設定

最初所有建物專有部分全部之人，得依公證證書設定第四條第二項、第五條第一項與第二十二條第一項但書及第二項但書（包含此等規定於同條第三項準用之情形）之規約。

第三十三條 規約之保管及閱覽

規約應由管理人保管之。但無管理人時，應由使用建物之區分所有權人或其代理人依規約或集會決議所指定之人保管之。

- 2 依前項規定保管規約之人，除有正當理由，對於利害關係人閱覽規約（規約若以電磁記錄作成時，則該電磁記錄之內容依日本法務省所定表示方法，在該規約保管場所供閱覽）之請求不得拒絕。
- 3 規約之保管處所應揭示於建物之內易見之處所。

第三十四條 集會之召集

集會，由管理人召集之。

- 2 管理人應至少每年召集一次集會。
- 3 有區分所有權人五分之一及表決權五分之一以上，揭示會議目的事項時，得對管理人請求集會之召集，但此定數，得依規約減少之。
- 4 依前項規定請求時，若於請求之日起四週期間內，未定有開會期日與發出集會之通知時，為該請求之區分所有權人，二週內得召集集會。
- 5 無管理人時，由五分之一以上之區分所有權人及其表決權已達五分之一以上者，得召集集會，但此定數得以規約減少之。

第三十五條 召集之通知

集會召集直之通知，至少應於開會日期一週前，附會議目的事項，送達予各區分所有權人。但上開期間得以規約伸縮之。

- 2 專有部分屬於數人所有時，前項通知向依第四十條所定應行使表決權之人（無其人時，共有人之一人）為之即可。
- 3 第一項通知，區分所有權人對管理人表明應受通知之處所而於其處所未受通知時，發送至該區分所有權人專有部分之所在處所即可。於此情形，同項之通知，視為通知應到達時到達。
- 4 對建物內設有住所之區分所有權人或未告知應受前項通知處所之區分所有權人為第一項通知時若規約有特別規定，得揭示於建物內易見之處所。於此情形，同項之通知，於揭示時視為到達時。
- 5 依第一項通知時，會議目的內容有第十七條第一項、第三十一條第一項、第六十一條第五項、第六十二條第一項、第六十八條第一項或第六十九條第七項所規定之決議事項時，應附加議案之要領。

第三十六條 召集程式省略

集會有區分所有權人全體之同意時，得不經召集程式而召開。

第三十七條 決議事項之限制

集會僅於依第三十五條之規定預先通知之事項，方得決議。

- 2 前項之規定，除本法就集會決議之事項定有特別定數時外，得以規約定之。
- 3 前二項之規定，依前條之規定集會時不適用之。

第三十八條 表決權

各區分所有權人之表決權，除規約另有規定外，依第十四條所規定之比例。

第三十九條 提案

集會之表決，除本法或規約有特別規定外，以區分所有權人過半數及表決權過半數之決議決定之。

- 2 表決權得以書面或由代理人行使之。
- 3 區分所有權人依規約或集會之決議，按前項規定以書面為表決權得行使時，得以電磁記錄方法（利用日本法務省命令所定之電子資料處理組織方法等其他利用資料通信技術，以下均同）行使之。

第四十條 表決權行使人之指定

專有部分屬於數人共有時，共有人應指定後行使表決權者一人行使之。

第四十一條 議長或主席

集會除規約有別規定及特別決議之情行外，以管理人或召集集會之區分所有權人之一人為議長。

第四十二條 會議記錄

集會之議事，主席應作成會議記錄。

- 2 在會議記錄上須記載議事之經過及結果，並記錄之。
- 3 前項之會議記錄以書面作成時，應經主席及出席集會之區分所有權人二人簽名蓋章。
- 4 第二項之會議記錄以電磁記錄作成時，關於由電磁記錄所記載之資料，須由主席及

出席集會之區分所有權人二人以執行法務省所定之措施代替簽名及蓋章。

第四十三條 事務之報告

管理人在集會上應每年一次定期的作有關其事務之報告。

第四十四條 占有人之意見陳述權

經區分所有權人之承諾占有專有部分者，於會議日的事項有利害關係之情形時，得出席集會陳述意見。

- 2 於前項規定之情形，召集集會者，依第三十五條之規定發出召集之通知後不得遲延，應將集會之日期、場所及會議日的事項揭示於建物內易見之處所。

第四十五條 書面決議

依本法或規約，應於集會決議之事項，經區分所有權人全體之同意，得以書面或電磁方法為決議。但以電磁記錄方法表示決議之區分所有權人的同意，須依法務省命令所定之方法為之。

- 2 依本法或規約，應於集會決議之事項，於區分所有權人全體以書面或電磁方法達成合意時，即視為具有以書面或依電磁方法所為之決議。
- 3 依本法或規約應於集會決議之事項係以書面或電磁方法為決議者，具有與集會決議同一之效力。
- 4 以書面或電磁記錄方法為決議所作成之相關文書，以及第一項、第二項以電磁方法所為決議，準用第三十三條之規定保管之。
- 5 本法集會之有關規定，於以書面或電磁記錄方法所為之決議準用之。

第四十六條 規約及集會決議之效力

規約及集會之決議，對區分所有權人之特定繼承人亦生效力。

- 2 區分所有權人基於規約或集會之決議對建物或基地或附屬設施之使用方法負有義務時，其占有人亦負擔同一義務。

第六節 管理合夥法人

第四十七條 成立

第三條所規定之團體，以全體區分所有權人四分之三出席及表決權四分之三之集會決議，決定成立法人意旨與其名稱及事務所，且在其主事務所所在地為登記者，成立為法人。

- 2 依前項規定所成立之法人，稱為管理合夥法人。
- 3 除本法規定外，有關管理合夥法人登記之必要事項，以政令定之。
- 4 有關管理合夥法人應登記之事項，非經登記，不得對抗第三人。
- 5 管理合夥法人成立前之集會決議、規約及管理人職務範圍內之行為，對管理合夥法人仍生效力。
- 6 管理合夥法人關於其事務，得代理區分所有權人。又依第十八條第四項（包含第二十一條準用之情形）之規定，基於損害保險契約之保險金額、關於共用部分所生之損害賠償金、依不當得利利益返還之請求或受領，亦有代理權。
- 7 管理合夥法人代理權所受之限制，不得對抗善意第三人。
- 8 管理合夥法人依規約或集會之決議，關於其事務（包含第六項後段所定之事項），得

為區分所有權人之原告或被告。

- 9 管理合夥法人依前項之規定成為原告或被告時，應即時通知區分所有權人，該通知應準用第三十五條第二項至第四項之規定。

第四十八條 名稱

管理合夥法人其名稱中，應使用管理合夥法人之文字。

- 2 無管理合夥法人時，其名稱中不得使用管理合夥法人之文字。

第四十九條 理事

管理合夥法人應設置理事。

- 2 理事代表管理合夥法人。
- 3 理事有數人時，各自代表管理合夥法人。
- 4 前項之規定，得依規約或集會之決議，規定得代表管理合夥法人之理事，規定數人理事得共同代表管理合夥法人，不妨基於規約之規定，以理事之互選定得代表管理合夥法人之理事。
- 5 理事之任期為二年，但規約內定有三年以內之特別期間者，該期間為其任期。
- 6 理事有缺額或規約所定理事之人數有缺額時，由於任期期滿或辭任而退任之理事，於新選任之理事未就任時，仍執行其職務。
- 7 第二十五條、民法第五十二條第二項、自第五十四條至第五十六條及非訟事件程式法（明治三十一年法律第十四號）第三十五條之規定，於理事準用之。

第五十條 監事

管理合夥法人應設置監事。

- 2 監事，不得兼理事或管理合夥法人之使用人。
- 3 第二十五條、前條第五項及第六項、民法第五十六條及非訟事件程式法第三十五條第一項之規定，於監事準用之。

第五十一條 監事之代表權

關於管理合夥法人及理事其利益相反之事項，由監事代表管理合夥法人。

第五十二條 事務之執行

管理合夥法人之事務，除本法規定外，應依集會之決議行之。但除本法於集會之決議有特別定數之事項及第五十七條第二項所規定之事項外，得由理事及其他職員以規約決定之。

- 2 雖有前項之規定，保存行為，得由理事決定之。

第五十三條 區分所有權人之責任

管理合夥法人之財產不能清償其債務時，區分所有權人應以第十四條所定之比例或同一之比例，負清償其債務之責。但已依第二十九條第一項但書規定，定期負擔之比例時，依其比例。

- 2 對管理合夥法人之財產強執行而無效果時，同前項。
- 3 前項之規定，區分所有權人能證明管理合夥法人有資力且容易執行時，不適用之。

第五十四條 特定繼受人之責任

區分所有權人之特定繼受人，就其繼承前所生管理合夥法人之債務，亦負有與依前條所

定其區分所有權人應負責任之同一責任。

第五十五條 解散

管理合夥法人依下列事由解散之：

- ①建物（以得共有一部共用部分之區分所有權人構成管理組織時，其共用部分）全部滅失。
 - ②建物變成無專有部分。
 - ③集會之決議。
- 2 前項第三款之決議，以區分所有權人四分之三以上之出席及表決權四分之三以上之決議決定之。
- 3 民法第七十三條至第七十六條、第七十八條至第八十二條及非訟事件程式法第三十五條第二項、第三十六條至第三十七條之二之規定，於管理合夥法人之解散及清算準用之。

第五十六條 剩餘財產之歸屬

解散後管理合夥法人之財產，除規約有特別規定外，依第十四條所定之比例或同一之比例歸屬於各區分所有權人。

第七節 對違反義務者之處置

第五十七條 違反共同利益行為停止之請求

區分所有權人為第六條第一項所規定行為或有該行為之虞時，其他區分所有權人全體或管理合夥法人，為區分所有權人共同之利益，得請求停止其行為，除去其行為之結果，或為防止其行為而執行必要之措施。

- 2 基於前項之規定而提起之訴訟，應依集會之決議。
- 3 管理人或集會指定之區分所有權人，依集會之決議，為第一項之其他區分所有權人全體，得提起前項規定之訴訟。
- 4 前三項之規定，於占有人準用第六條第三項而為同條第一項所規定之行為及有為該行為之虞時準用之。

第五十八條 使用禁止之請求

於前條第一項所規定之情形，依第六條第一項規定之行為顯然區分所有權人共同生活上之妨害者時，為確保共用部分的利用，維持其他區分所有權人共同之生活，依前條第一項規定請求除去障害有重大困難時，其他區分所有權人全體或管理合夥法人，基於集會之決議，得起訴請求為該行為之區分所有權人於相當期間內禁止其專有部分之使用。

- 2 前項之決議，以區分所有權人四分之三以上之出席及表決權四分之三以上之決議決定之。
- 3 為第一項之決議，應預先給予區分所有權人辨明之機會。
- 4 前條第三項之規定，於提起第一項訴訟時準用之。

第五十九條 區分所有權拍賣之請求

於第五十七條第一項規定之情形，依第六條第一項規定之行為顯然為區分所有權人共同生活之障害時，為圖確保共用部分之利用，維持其他區分所有權人之共同生活，依其他方法除去其障害而有困難時，其他區分所有權人之全體或管理合夥法人，基於集會之決議，得提起請求拍賣該行為之區分所有權人其區分所有權及基地利用權。

- 2 第五十七條第三項之規定於提起前項訴訟時準用之。前條第二項及第三項之規定於前項決議準用之。
- 3 依第一項之規定基於判決提出之拍賣，從其判決確定日經過六個月時，不得為之。
- 4 前項之拍賣，被提出拍賣之區分所有權人或計算其買受者，不得為買受之提出。

第六十條 對占有人讓渡請求

於第五十七條第四項規定之情形，於第六條第三項準用同條第一項規定時，其行為顯然區分所有權人共同生活上之障害，為圖依其他方法確保共用部分之利用，維持其他區分所有權人之共同生活而有困難時，區分所有權人之全體或管理合夥法人，得基於集會之決議，起訴請求解除為該行為之占有人以使用或收益該占有部分為目的之契約，及讓與其專有部分。

- 2 第五十七條第三項之規定於提起前項訴訟時準用之。第五十八條第二項及第三項之規定於前項決議準用之。
- 3 依第一項之規定基於判決而負有專有部分之讓與者，應不遲延將其專有部分讓與有占有該專有部分權源之人。

第八節 修復與重建

第六十一條 建物之一部滅失情形之修復

相當於建物價格二分之一以下之部分滅失時，各區分所有權人得修復滅失之共用部分及自己之專有部分，但共用部分之修復，若至修復工事著手前，有第三項、次條第一項、第七十條第一項之決議時，不在此限。

- 2 依前條規定修復共用部分者，對其他區分所有權人得請求按第十四條所定之比例，償還因修復所支出之金額。
- 3 對於第一項本文規定之情形，得以集會決議之方式，為修復蔑視共用部分意旨之決議。
- 4 第三項之規定，得以規約另為約定。
- 5 除第一項本文規定之情形外，建物一部滅失時，得以集會決議之方式，經區分所有權人四分之三以上出席及表決權四分之三之多數決，為修護滅失共用部分之決議。
- 6 前項決議之會議記錄，應附記贊成或反對決議之各區分所有權人。
- 7 第五項之決議通過時，自該決議之日起經過二週時，除此項之情形外，贊成該決議之區分所有權人（包含其繼承人，以下簡稱為「贊成決議者」）以外之區分所有權人，對贊成決議者之全部或一部，得請求以時價買入建物及其基地有關之權利。此時受該請求之贊成決議者，自受請求之日起二個月內，對於其他贊成決議者之全部或一部，得請求按第十四條所定比例以時價買取該建物基地有關之權利。

- 8 自通過第五項決議之日起二週內，贊成決議者得以合意指定得買取建物及基地有關權利之人，且被指定之人（以下簡稱「買受指定人」）將該受指定之旨對贊成決議者以外之人以書面通知時，受通知之區分所有權人，僅能對於買取指定人為前項規定之請求。
- 9 買受指定人無法依第七項前段規定清償買賣價金之全部或一部時，贊成決議者（不包括買取指定者，第十三項亦同）負有連帶清償該債務之責，但贊成決議者能夠證明買取指定者具有資力，且執行較容易者，不在此限。
- 10 召集第五項之集會者（若有指定買取指定者時，為該買受指定者）對於贊成決議者以外之區分所有權人，得定四個月以上之期限，以書面記載方式催告贊成決議者以外之區分所有權人是否同意第七項前段之請求。
- 11 若前項所定之期間經過，受有催告知區分所有權人不為同意與否之表示者，即不得為第七項前段規定之請求。
- 12 於第五項所規定之情形，自建物一部滅失之日起六個月內為完成同項、次條第一項或第七十條第一項之決議時，各區分所有權人對於其他區分所有權人，得請求以時價買取該建物及其基地有關之權利。
- 13 於第二項、第七項、第八項及前項之情形，經受償還或受買取請求之區分所有權人、受買取請求之買取指定人或第九項所規定受有關於債務履行之贊成決議者之請求，關於償還金貨價金之支付，法院得准許一相當之期限再行支付。

第六十二條 重建之決議

區分所有權人若於集會中，有全體人數之五分之四出席，及表決權五分之四以上同意，得為拆毀建物，且於該建物的基地上、或一部的土地上，或含有該建物基地之全部或一部土地上重新見逐漸物之決議(以下稱為「重建決議」)。

- 2 重建決議，應決定下列事項：
 - ①重新建築建物（以下稱為「再建建物」）之設計概要。
 - ②建物之拆毀及再建建物建築所需費用之概算額。
 - ③有關前款所規定費用分擔之事項。
 - ④有關再建建物之區分所有權歸屬之事項。
- 3 前項第三款及第四款之訂定事項，不得妨害各區分所有權人之衡平。
- 4 召集第一項所規定決議事項為目的之會議時，不適用第三十五條第一項有關通知期間之規定，而必須於該集會開會二個月前為之，但該期間得以規約延長之。
- 5 於前項所規定之情形時，為第三十五條第一項通知時，除同條第五項所規定議案之要領外，亦必須通知以下事項：
 - ①必須要重建之理由。
 - ②於不重建時為維持或恢復原狀建物之效用（包含確保建物通常應有之效用）所必需支付的費用及細目。
 - ③有訂定建物修繕相關計畫時，該計畫內容。
 - ④於建物修繕基金之金額。
- 6 召集第四項集會者須於集會開會日一個月前，就召集之際應通知之事項，召開說明

會。

7 第三十五條第一項至第四項及第三十六條之規定，於前項說明會之召開程式準用之，此時第三十五條第一項但書「伸縮之」等語，應置換為「延長之」等語。

8 前條第六項之規定，於重建決議之會議記錄準用之。

第六十三條 區分所有權等讓渡請求等

有重建之決議時，召集集會者對於不贊成重建決議之區分所有權人（包含其繼承人）應不得遲延依重建決議之內容以書面催告其是否參加重建。

2 前項規定之區分所有權人，依同項之規定自受催告日起應於二個月以內回答。

3 未於前項期間內回答之第一項規定之區分所有權人，視為不參加重建之回答。

4 經過第二項之期間時，贊成重建決議之個區分所有權人或依重建決議內容回答參加重建之各區分所有權人（包含等人之繼承人）或依此等贊成者全體同意所指定得買受區分所有權及基地利用權之人（以下稱為買受指定人）自同項之期間屆滿之日起二個月以內，得對回答不參加重建之區分所有權人（包含其繼承人），請求依時價賣出其區分所有權及基地利用權。重建決議後，由此區所有人中取得基地利用權者（包含其繼承人）亦同。

5 依前項之請求時，回答不參加重建之區分所有權人，於建物之讓與有生活動上顯著困難之虞，且認為有一甚影響重建決議之執行而有顯著之事由時，法院得依其請求，許其於不超過自價金支付或提供之日起一年範圍內之當期限為建物之讓與。

6 自重建決議之日起二年以內若有未著手建物拆毀工事之情形時，依第四項之規定賣出區分所有權或基地利用權之人，於此期間屆滿之日起六個月內，得為買主提供相當於價金之金錢給予現有區分所有權或基地利用權之人，請求賣出此等之權利。但未著手建物拆毀之工事有正當理由者，不在此限。

7 前項本文之規定，在同項但書規定之情形，於無妨礙建物拆毀工事著手理由之日起六個月內未著手時準用之。此時，同項本文中「自此期間屆滿之日起六個月以內」等語，應置換為「從知無妨害建物拆毀工事著手理由之日起六個月未到或從無理由之日起未到之時期止」等語。

第六十四條 有關重建合意

贊成重建決議之各區分所有權人，依重建決議之內容回答參加重建之各區分所有權人及得買區分所有權或基地利用權之各買受指定人（包含此等人之繼承人）依重建決議之內容，視為有重建之合意。

第二章 社區

第六十五條 社區建物所有人之社區

一社區內有數棟之建物，而該社區內之土地或附屬設施（包含此等有關之權利）屬於建物所有人共有之情形時（在建物上有專有部分之區分所有權人）該所有人（以下稱為「社區建物所有人」）為了實行管理該社區之土地，附屬設施及有專有部分之建物，得以全體構成團體。依本法所定召開集會，訂定規約及設置管理人。

第六十六條 有關建物之區分所有規定之準用

第七條、第八條、第十七條至第十九條、第二十五條、第二十六條、第二十八條、第二十九條、第三十條第一項及第三項至第五項、第三十一條第一項與第三十三條至第五十六條之規定，於前條之情形準用之。此時上開規定（除第五十五條第一項第一款除外）中有「區分所有權人」置換成「第六十五條所規定之社區建物所有人」；「管理合夥法人」置換成「社區管理合夥法人」。第一條第一項中「共用部分、建物基地或共用部分以外之建物附屬設施」置換成「第六十五條所規定情形之該土地或附屬設施（以下稱為「土地等）」；「區分所有權」置換成「有關土地等權利、建物或區分所有權」。第十七條、第十八條第一項及第四項與第十九條中之「共用部分」，第二十六條第一項中有「共用部分及第二十一條所規定之情形之建物基地及附屬設施」，及第二十九條第一項中之「建物、基地及附屬設施」均置換成「土地等及依第六十八條規定由規約所定應予管理，在同條第一項第一款所揭示之土地及附屬設施，及同項第二款所揭示之建物共用部分」；第十七條第一項、第三十五條第二項及第三項、第四十條及第四十四條第一項中之「專有部分」，置換成「建物或專有部分」；第二十九條第一項、第三十八條、第五十三條第一項及第五十六條中之「第十四條所定」置換成「土地等（包含在這些部分的權利）的持分」；第三十條第一項及第四十六條第二項中「建物、基地或附屬設施」置換成「土地等或第六十八條第一項各款所揭示之物」；第三十條第三項中「專有部分、共用部分、建物之基地或附屬設施（包含建物之基地或附屬設施之權利）」置換成「建物、專有部分或土地等（包含關於土地之權利）或第六十八條規定由規約所應予管理，在同條第一項第一款所揭示之土地或附屬設施（包含這些部分之權利），或同項第二款所揭示之建物共用部分」；第三十三條第三項、第三十五條第四項及第四十四條第二項中「建物內」置換成「社區內」；第三十五條第五項中「第六十一條第五項、第六十二條第一項、第六十八條第一項或第六十九條第七項」置換成「第六十九條第一項或第七十條第一項」；第四十六條第二項中「占有人」置換成「占有建物或專有部分之人而非屬第六十五條所規定社區建物所有人」；第四十七條第一項中「第三條」置換成「第六十五條」；第五十五條第一項第一款中「建物（由使用一部或全部共用部分的區分所有權人所構成之管理合夥法人時，該共用部分）」置換成「土地等（包含在其上的權利）」；同項第二款中「建物之專有部分」置換成「土地等（包含其上之權利）於第六十五條所規定社區建物所有人之共有」。

第六十七條 社區共用部分

為一社區內附屬設施之建物（包含第一條所規定建物之部分），得準用前條依第三十條第一項之規約為社區共用部分。此時應將其意指登記，否則不得對抗第三人。

- 2 一社區內有全部數棟建物之所有人，得依公正證書設定前項之規約。
- 3 第十一條第一項本文及第三項與第十三條至第十五條之規定，於社區共用部分準用之。此時第十一條第一項本文中之「區分所有權人」為「第六十五條所規定之社區建物所有人」；第十四條第一項及第十五條中「專有部分」代之以「建物或專有部分」。

第六十八條 規約設定之特例

以下之物在第六十六條準用第三十條第一項規約所定時，於第一款所揭示之土地或附屬

設施有關該土地之全部或附屬設施之全部，應有各共有人四分之三以上及其持分四分之三以上之同意，而第二款所揭建物，有關建物之全部應有依第三十四條規定集會之區分所有權人四分之三以上出席及表決權四分之三以上之同意之決議決定之。

①一社區內之土地或附屬設施（包含此等有關之權利）屬於該社區內一部建物之所有人（有建物專有部分之區分所有權人）共有時，該土地或附屬設施（僅屬於建物上有專有部分以外之建物所有人共有時，應予以除外）。

②該社區有專有部分之建物。

2 第三十一條第二項之規定，有關前項第二款建物之一部共用部分之事項，對於區分所有權人全體無利害關係時，同項集會之決議準用之。

第六十九條 社區內建物之重建承認決議

一社區內之數棟建物（以下簡稱為「社區內建物」）之全部或一部為具有專有部分之建物，且該社區內特定之建物（以下簡稱為「特定建物」）所在之土地（包含其上之權利）為該社區內建物之第六十五條所規定社區建物所有人（以下簡稱為「社區建物所有人」）共有時，若符合以下各款所規定之要件，該土地（包含其上之權利）之共有人，即該社區內建物之社區建物所有人，在同條所規定之社區或社區管理合夥法人之集會，得到表決權四分之三以上之承認決議（以下簡稱為「重建承認決議」）時，該特定建物之社區建物所有人得拆除毀該特定建物，且於該土地或與該土地作為一體管理或使用之土地（限於該社區建物之社區建物所有人之共有土地）上，建築新建物。

①該特定部分為具有專有部分之建物，通過該建物應予重建之決議或該建物區分所有權人之全體之同意。

②該特定建物為具有專有部分以外之建物，得到該建物所有人之同意。

2 在前項之集會，各社區建物所有人之表決權，不適用第六十六條準用第三十八條之規定，第六十六條準用第三十條第一項所規定規約另有規定之情形，仍以該特定建物所在土地（包含其上之權利）所擁有的應有部分比例為準。

3 符合第一項各款所定要建之特定建物之社區建物所有人，關於重建承認決議，均視為行使贊同意旨的表決權。但是於同項第依款所規定之情形，該特定建物之區分所有權人基於社區內建物之中，該特定建物以外建物之基地利用權行使表決權者，不在此限。

4 召集第一項集會時，不適用第六十六條準用第三十五條第一項之規定，而至少需於該集會開會日前二個月，除依第三十五條第五項規定揭示議案之要領外，亦必須揭示新建物設計之概要。但是該期間得以第六十六條準用第三十條第一項之規定，以規約延長之。

5 於第一項之情形，因重建承認決議而為重建，將會對該特定建物以外之建物（以下簡稱為「他建物」）產生特別影響時，限於符合下列各款之人贊成重建承認決議，始為特定建物之重建。

①他建物具有專有部分之建物，於第一項的集會具有他建物全體區分所有權人所擁有表決權四分之三以上表決權之區分所有權人。

②他建物為具有專有部分以外之建物，該他建物的所有人。

- 6 對於第二項之情形，該特定建物有二棟以上時，該二棟以上特定建物之社區建物所有權人全體，得依各棟特定建物社區建物所有權人之合意，提付為該二棟以上之特定建物一併重建的承認決議。
- 7 於前項之情形，特定建物為具有專有部分的建物時，在以該特定建物之重建為目的之第六十二條第一項之集會中，若得到特定建物全體區分所有權人五分之四以上之出席，表決權五分之四以上之同意，得就二棟以上特定建物重建，全部一次為重建承認決議。且通過決議時，就視為特定建物之社區建物所有權人（限於區分所有權人）取得前項之合意。

第七十條

社區內建物全部均為具有專有部分之建物，且該社區內建物之基地（係指社區內建物所在之土地及依五條第一項規定被認為是社區內建物基地之土地，包含上開土地上的權利，以下本項及次項均同）為該社區內建物區分所有權人共有時，關於該社區建物依第六十八條第一項（除第一款外）規定，以第六十六條準用第三十條第一項，規約另有規定者，不受第六十二條第一項規定之限制，由該社區內建物基地之共有人及該社區內建物之區分所有權人所組成第六十五條所規定之團體或社區管理合夥法人的集會中，以該社區內建物區分所有權人五分之四以上出席，表決權五分之四以上之同意，得為一併對於該社區內全部區分所有建物加以拆毀，且於該社區內建物之基地（其上之權利除外，以下均同）或基地的一部，或含有基地之全部獲一部之土地（在第三項第一款將這些土地稱為「再建設區內基地」）上建築新建物之決議。但是在該集會中，每棟社區內建物都必須有其三分之二以上區分所有權人出席，並依第三十八條之規定，各該建物贊成上開重建決議的表決權數須達到三分之二以上。

- 2 前條第二項之規定，於前項各區分所有權人之表決權準用之，此時，前條第二項中「該特定建物所在地之土地（含其上之權利）」等語置換為「該社區內建物之基地」等語。
- 3 關於社區內全部區分所有建物一併重建決議，須議決下列事項：
 - ①關於再建社區內基地一體利用之計畫概要。
 - ②新建建物（以下簡稱「再建社區內建物」）之設計概要。
 - ③社區內建物全部拆毀及再建社區內建物建築所需費用之概算額。
 - ④依前款規定關於費用分擔之事項。
 - ⑤再建社區內建物區分所有權歸屬等事項。
- 4 第六十二條第三項至第八項、第六十三條及第六十四條等規定，於社區內建物一併重建決議準用之。此時第六十二條第三項中「前項第三款及第四款」等語置換為「第七十條第三項第四款及第五款」等語；同條第四項中「以第一項所規定之」等語置換成「以第七十條第一項所規定」等語；「第三十五條第一項」等語置換為「第六十六條準用第三十五條第一項」等語；「規約」等語置換為「第六十六條準用之第三十條第一項之規定」等語；同條第五項中「第三十五條第一項」等語置換為「第六十六條準用之第三十五條第一項」等語；同條第七項中「第三十五條第一項至第四項及第三十六條」置換為「在第六十六條準用第三十五條第一項第四項及第三十六

條」等語；「第三十五條第一項但書」等語置換為「在第六十六條準用第三十五條第一項但書」等語；同條第八項中「前條第六項」等語，置換成「第六十一條第六項」等語。

第三章 罰則

第七十一條

有下列各款情形時，為該行為之管理人、理事、規約保管人、主席或清算人，處二十萬元以下之罰鍰。

- ①違反第二十三條第一項本文（包含第四十二條第五項、第四十五條第四項（包含第六十六條準用之情形）及第六十六條準用之情形，以下均同）或第四十七條第十二項（包含第六十六條準用之情形）適用第三十三條第一項本文規定，未保管規約、會議記錄或第四十五條第四項（包含第六十六條準用之情形）之書面或電磁記錄。
- ②違反第三十三條第二項（包含第四十二條第五項、第四十五條第四項（包含第六十六條準用之情形）及第六十六條準用之情形）之規定，無正當理由拒絕前款規定書類、依法務省命令規定方法記錄之電磁紀錄之閱覽。
- ③違反第四十二條第一項至第四項（包含第六十六條準用之情形）之規定，未作成會議記錄、會議記錄未記載應記載事項或為虛偽之記載。
- ④違反第四十三條（包含第四十七條第十二項（包含第六十六條準用之情形）適用及第六十六條準用之情形）之規定，未為報告或為虛偽之報告。
- ⑤怠於為第四十七條第七項（包含第六十六條準用之情形）規定之登記。
- ⑥違反第四十七條第十項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第五十一條第一項之規定，未作成財產目錄或於財產目錄為不正確之記載。
- ⑦理事或監察人有缺額或有不足規約所定人數之情形，怠於為選任程式時。
- ⑧怠於為第五十五條第三項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第七十九條第一項或第八十一條第一項規定之公告，或是為不正確之公告。
- ⑨怠於為第五十五條第三項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第八十一條第一項規定之破產程式之聲請。
- ⑩妨害第五十五條第三項（包含第六十六條準用之情形）準用民法第八十二條第二項規定之檢查。

第七十二條

違反第四十八條第二項（包含第六十六條準用之情形）之規定，處以十萬元以下之罰金。

附錄二：

中華民國八十五年二月十六日內政部台（八十五）內地字第八五七三六五四號函頒行

中華民國八十五年八月十二日內政部台（八十五）內地字第八五八〇五三一號函公告修正

中華民國八十九年三月二十七日內政部台（八十九）內中地字第八九七九〇一三號函公告修正（行政院消費者保護委員會第六十六次委員會議通過）

中華民國九十年九月三日內政部台（九十）內中地字第九〇八三六二八號公告修正（行政院消費者保護委員會第八十次委員會議通過）

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：

預售屋買賣契約書範本

內政部 編印中華民國九十年九月

立契約書人：買方： 茲為「 」房地買賣事宜，雙方同意訂定本

買賣契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第二條 房地標示及停車位規格

一、土地坐落：

縣（市） 鄉（鎮、市、區） 段 小段 地號等 筆土地，面積共計平方公尺（ 坪），使用分區為都市計畫內 區（或非都市土地使用編定為 區用地）。

二、房屋坐落：

同前述基地內「 」編號第 棟第 樓第 戶（共計 戶），為主管建築機關核准 年 月 日第 號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

三、車位部分：

（一）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 層平面式停車位有獨立權狀，機械式停車位總停車位 個，該停車位無獨立權狀，

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）。

（二）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。

第三條 房地出售面積及認定標準

一、房屋產權登記面積：

本房屋面積共計 平方公尺（ 坪），包含：

（一）主建物面積計 平方公尺（ 坪）。

（二）附屬建物面積（即竣工圖上之陽臺、平臺、雨遮及屋簷等）計 平方公尺（ 坪）。

（三）共同使用部分面積計 平方公尺（ 坪）。

二、土地面積：

買方購買「 戶，其土地持分面積 平方公尺（ 坪），應有權利範圍為 ，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積平方公尺（ 坪）與區分所有全部主建物總面積 平方公尺（ 坪）比例持分（註：或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

第四條 共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同使用部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室 及依法令應列入共同使用部分之項目（ ）。本「 共同使用部分總面積計 平方公尺（ 坪）。

二、前款共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明）。本「 主建物總面積計 平方公尺（ 坪）。

第五條 房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第四十四條第三項之規定計算。

二、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。

三、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。

第六條 房地總價

本契約房地總價（含車位價款 佰 拾 萬 仟元整）合計新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

一、土地價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

二、房屋價款：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

第七條 付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度所定之付款明細表之規定繳款，如賣方未依已完成之工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

第八條 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五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。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

第九條 地下層共同使用部分權屬

一、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應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承買戶。

二、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應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

第十條 屋頂使用權屬

一、共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂避難平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用；至於非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺，其依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。

二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。

三、有關非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第十一條 法定空地之使用方式

一、法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。

- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關法定空地之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

第十二條 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屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 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。

第十三條 開工及取得使用執照期限

- 一、本預售屋之建築工程應在民國 年 月 日之前開工，民國 年 月 日之前完成主建物、附屬建物及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。
- 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地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。

第十四條 建築設計變更之處理

- 一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。
- 二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。
- 三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起 日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

第十五條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

第十六條 房地產權移轉登記期限

一、土地產權登記

土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥檔申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

二、房屋產權登記

房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥檔申辦有關稅費及所有權移轉登記。

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，辦理房地產權移轉登記：

（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。

（二）提出辦理產權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，由賣方指定之土地登記專業代理人辦理之，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代理人通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五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。

第十七條 通知交屋期限

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

（一）賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。

（二）賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

（四）賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、住

戶規約草約、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，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

- 三、買方應於收到交屋通知日起 日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- 四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。
- 五、賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會或管理負責人產生後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共同使用部分管理費。
- 六、賣方於完成管理委員會或管理負責人產生後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金及公共設施之驗收後（或未專戶儲存者應提列新臺幣 元）併同移交之。

第十八條 保固期限及範圍

- 一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，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，固定建材及設備部分）如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋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。

第十九條 貸款約定

- 一、第六條房地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關之貸款給付，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關，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，並由承貸金融機關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，應依下列各目處理：
 - （一）不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七十者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七十以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。
 - （二）可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並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 天內一次或經賣方同意之分期給付。
- 三、有關金融機關核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

第二十條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，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關終止撥付前條貸款予賣方。

第二十一條 房地轉讓條件

- 一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地產權登記完成前，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、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之（最高以千分之一為限）之手續費。

第二十二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

- 一、地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，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、房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

第二十三條 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，但買方未依第十五條規定備妥申辦檔，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、產權登記規費、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、應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

第二十四條 產權糾紛之處理

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。
- 二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十五條 賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

- 一、賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。
- 二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

第二十六條 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，致本契約房屋不能繼續興建時，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。

第二十七條 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」、「產權糾紛之處理」、「賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之（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。

二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之（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。

三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。

第二十八條 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。

第二十九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第三十條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第三十一條 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、建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 二、停車空間平面圖影本乙份。
- 三、付款明細表乙份。
- 四、建材設備表乙份。
- 五、申請建造執照所附之住戶規約草約。

立契約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

法定代理人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

中 華 民 國 年 月 日

簽約注意事項

一、適用範圍

本契約範本僅適用於區分所有建物預售買賣時之參考，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。

二、契約審閱

關於契約審閱，按預售屋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，此於消費者保護法施行細則第十一條已有明訂。另依據行政院公平交易委員會八十八年三月十日第三八三次委員會議決議：建築投資商銷售預售屋時，有下列行為之一者，即可能構成公平交易法第二十四條所規定顯失公平之行為：

(一) 要求客戶須給付定金始提供契約書。

(二) 收受訂金簽約前，未提供客戶充分之契約審閱期間。契約審閱期間至少五天。

三、廣告效力

第一條廣告效力中之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖係指廣告宣傳品所記載者，至房屋平面圖及建材設備表則指賣方提供之定型化契約所附之附件。

四、土地使用分區部分

第二條房地標示第一款土地坐落部分，依法令規定，如屬都市計畫內住宅區者，係做為住宅居住使用；如屬非都市土地編定為甲種建築用地者，係供農業區內建築使用；如屬非都市土地編定為乙種建築用地者，係供鄉村區內建築使用，如屬非都市土地編定為丙種建築用地者，係供森林區、山坡地保育區及風景區內建築使用；如屬非都市土地編定為丁種建築用地者，係供工廠及有關工業設施建築使用（即一般所稱之工業住宅）。

五、車位部位

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者，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。本契約範本有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

六、第四條共同使用部分項目、面積及面積分配比例計算

(一) 共同使用部分之項目，乃屬例示性質，應依房屋買賣個案之實際情況於契約中列舉共同使用部分項目名稱。

(二) 第二款共同使用部分面積之分配比例計算，法定停車位雖列入共同使用部分登記，但其權利範圍乃另行計算，至其他共同使用部分項目面積以主建物之比例而為計算，而另有購買法定停車位者，再行計入。

(三) 依據行政院公平交易委員會八十四年九月六日第二〇四次委員會議決議，認為房地產買賣合約書應明定各共有人所分配之公共設施面積或其分配比例，否則即可能違反公平交易法第二十四條之欺罔或顯失公平之規定。

另該會於同年十一月二十九日第二一六次委員會議針對業界之導正期限與執行方式作成如下決議：

- 1、契約中應說明共同使用部分（公共設施）所含項目。
- 2、契約中應表明公共設施分攤之計算方式。

- 3、各戶持分總表應明確列示，並由業者自行決定採行提供公眾閱覽、分送或自由取閱等方式。
- 4、導正期限訂為八十五年元月底止。
- 5、基於不溯及既往原則，本導正計畫實施前已簽訂之房地產買賣契約，不予適用。自八十五年二月一日起，業者如未依前開決議執行，即認定違反公平交易法第二十四條。

七、交屋保留款之付款規定

本契約範本附件付款明細表所訂自備款之各期期款，賣方應依已完成之工程進度訂定之。房地總價之百分之五交屋保留款訂於最後一期（交屋時），但賣方未依已完成之工程進度定付款明細者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

八、輻射鋼筋及未經處理海砂之檢驗

- (一) 第十二條第二款有關本預售屋之材料不含輻射鋼筋部分，按自八十四年七月一日起，針對施工中建築物業已實施「施工中建築物出具無輻射污染證明」制度，消費者如有疑義，可委託經行政院原子能委員會認可具偵檢能力之輻射偵測單位進行偵檢，詳情請洽詢行政院原子能委員會「輻射鋼筋事件處理專案小組」。
- (二) 同款有關本預售屋之材料不含未經處理之海砂部分，消費者如有疑義，可攜帶六百公克結構物之混凝土塊或五十至一百公克之砂樣逕送財團法人工業技術研究院工業材料研究所（新竹縣竹東鎮中興路四段一九五號七七館）委託檢驗（檢驗費用由委託者負擔）或郵寄至該所工業服務室登錄辦理（備妥委託單、樣品及費用），詳情請洽詢（03）5918483。

九、有關擅自變更設計之責任

第十四條第二款之室內隔間或裝修變更，如有違建築法令或未經主管機關核准時，將有導致保固請求權喪失及損及鄰近房屋之損害賠償之虞。

十、房地產權移轉登記期限

第十六條房地產權移轉登記期限第一款土地產權登記，依據行政院公平交易委員會八十四年八月十六日第二〇一次委員會議決議：建議業者應於八十四年十月一日以後簽約之契約中明定關於土地移轉之年度或日期。否則，即違反公平交易法第二十四條之規定。又該會第二一八次委員會議決議：有關以不特定之約定期間表示土地移轉時間，如「簽約後三個月內」、「使用執照取得後」、「使用執照申請後」等方式，「簽約後三個月內」之表達方式，因簽約日有契約上明確記載，易於推算，可予認同；而後二者隱含土地產權移轉時間之不確定性，可能造成土地增值稅負擔爭議，仍請依本會第二〇一次委員會議決議辦理。

十一、住戶規約草約

第十條第一款、第十一條第一款及第十七條第二款之住戶規約草約依公寓大廈管理條例第四十八條及第四十九條規定，係指賣方依內政部營建署所訂之「住戶規約範本」所製作，依該條例第四十四條第二項規定，本住戶規約草約於第一次區分所有權人會議召開前，視同規約。

十二、買方自行辦理貸款之規定

買方如欲自行辦理貸款，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房地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。

十三、優惠貸款之類別

第十九條第一款所稱政府所舉辦之優惠貸款係指國民住宅貸款、公教人員貸款及勞工貸款等。

十四、房地轉讓條件

關於第二十一條房地轉讓條件，按預售屋賣方會同買方辦理房地轉售時，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。故本範本爰例示約定手續費為房地總價款最高千分之一，以供參考。

十五、違約金之約定

關於第二十七條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，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。

十六、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，得向房地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。

十七、消費者保護法對消費者權益之保障

本預售屋買賣契約所訂之條款，均不影響買方依消費者保護法規定之權利。

