

使用說明注意事項

預售停車位買賣契約書範本使用說明注意事項

一 適用範圍

以公共設施登記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。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，又稱防空避難室兼停車位，無獨立權狀，以共同部分持分分配給承購戶，須隨主建物一併移轉，但可以依分管協議，交由某一戶或某些住戶使用。自行增設停車位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「臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」、「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」或「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定增設之停車位。

自行增設停車位與獎勵增設停車位皆有獨立產權、權狀，可單獨移轉。

前揭各種車位如何區分？地方主管建築機關於核准建築執照之設計圖說時，在每一停車位上均大明確標示為準定、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。

本契約範本僅適用於自行增設停車位、獎勵增設停車位、停車塔或分層停車空間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。至有關法律停車位，請參考適用內政部八十五年二月函頒「預售屋買賣契約書範本」第二條房地標示第三款及第八條地下層共同部分權屬。

二 契約審閱（前言右下方）

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八十四年六月七日第一九一次委員會議決議：建築投資商銷售預售屋時，有左列行為之一者，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）與客戶簽約前，未提供充分之契約審閱期間。審閱期間至少五天。
- （三）於客戶就契約條款內容要求修改時，無正當理由拒絕修改，且拒絕返還客戶為保留交易機會所繳付之款項。有無正當理由，由建商負舉證責任。

三 停車位基地權利範圍之計算（第一條）

關於第一條第一款，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第六十條規定之規格計算之。

四 產權登記期限（第五條）

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略以：業者應於八十四年十月一日以後簽訂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規定（註：有關以不特定之約定期間表示土地移轉時間者，如「使用執照取得後

」、「使用執照申請後」等方式，係屬不特定之約定期間；另有關特定之約定期間如「簽約後三個月內」之表達方式，因其簽約日有明確記載，故可予認同。）。

五 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。

六 轉售條件（第九條）

按預售停車位賣方會同買方辦理轉售時，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。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二，以供參考。

七 違約罰則（第十三條）

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

八 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。