

就內政部委外編輯「預售屋交易安全手冊」(草案)之意見

中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會 謹提

115 年 8 月 18 日

1. **會議名稱：**內政部研商本部委外編輯「預售屋交易安全手冊」(草案)第二次會議
2. **會議時間：**115 年 8 月 18 日(二) 09:30(全日)
3. **本會意見：**如后。

壹、前言

鈞部委外編輯「預售屋交易安全手冊」，以圖表化、生活化方式引導民眾安全購屋，立意甚佳。本會謹本於「保障消費者權益」與「維護產業正當經營」並重之立場，就手冊三分冊(安心成家指南①②③)提出建議，並避免手冊所載義務或法律效果逾越法定範圍。

貳、總體建議

- 一、**定位宜為「教育查證」而非「防範建商」。**通篇多處以「陷阱、話術、縮水」預設賣方惡意，宜調整為「查證、載明、依約主張」之中性引導，並肯定守法業者。
- 二、**法律效果務求精確。**草案中宜清楚區分：「處罰鍰」與「不得／無效」(如未備查前銷售之效果為罰鍰，非銷售無效)間之差異性；未給審閱期之效果為「該條款不構成契約內容」而非契約當然無效；定金沒收／加倍返還之「可歸責」要件；「履約瑕疵(如建材降級)」與「廣告不實」之定性差異；以及各項請求之前提要件(違約金以「解約」為前提、貸款不足處理以「賣方洽定之金融機構」為前提)等事項，避免誤導。
- 三、**引註精確、與應記載事項須零落差。**凡涉預售屋應記載事項本文、數字、引述條號、期限、比例、基準日等，均應與現行應記載及不得記載事項相符，並避免創造應記載及不得記載事項所無之限制。
- 四、**時效性資訊加註時點及「以主管機關最新公告為準」。**央行信用管制、寬限期、高價住宅門檻、政策性貸款等迭有變動，宜注意時效性。
- 五、**履約擔保五機制中立對等呈現。**五機制均為法定、由賣方擇一辦理，各有保障與代價(詳②P.35)，不宜捧一貶餘。

六、區分合法與違法、兼顧雙方權義，並確保內部一致。合法之行銷、樣品屋展示、客變及彈性付款不應一概視為陷阱；審閱期效果、雨遮／露臺登記分界、實價揭露時點等前後統一。

參、意見與建議

安心成家指南①（簽約前情報蒐集與風險預防）

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
①P. 06 1-1	✧ 「預售屋 VS 成屋」表之「客變」欄僅載可調整格局、水電，未同時載明客變之限制（ex:須賣方同意、不得變更主要結構／外觀／消防及公共設施、可能另有費用等）。 ✧ 漏列「新建成屋」態樣。	➤ 客變欄加註限制條件。 ➤ 加註「新建成屋」態樣。	預售屋應記載事項、平均地權條例
①P. 07 1-2	✧ 就「非住宅類」謂「主要用途不得作住宅使用」與都市計畫土管規定不一定相符（除非以負面表列方式明列），手冊不宜逕行判斷。	➤ 建照用途載明為「住宅」「住宅」（H-2）者（住宅屬 H 類（住宿類）之 H-2 組）。	建築法及「建築物使用類組及變更使用辦法」
①P. 08 1-3	✧ 「定金可退與否」易誤導民眾「定金可退」為必要選項，且未區分小訂、大訂。	➤ 刪除「定金可退與否」，回歸民法第 249 條規定。	民法
①P. 09 1-3	✧ 「相關稅費是否合理」乙項，因稅費多屬公法負擔，合理與否難具判斷標準。 ✧ 草案〈提醒〉事項中：「尚未取得建造執照及申報資訊及買賣定型化契約備查前，賣方不得進行銷售」之表述並不精確：違反者之法律效果係「處罰鍰」（平均地權條例），並非銷售行為當然無效或絕對禁止。	➤ 「相關稅費是否合理」乙項宜再商酌其規範實益與執行可行性。 ➤ 改述為「應於銷售前報請備查，違反者處罰鍰」，避免民眾誤認未備查前之銷售一律無效。	平均地權條例（銷售前備查及罰則）
①P. 13 2-1	✧ 草案〈提醒〉事項中：「未在查詢網站上的建案＝尚未備查」文字過於絕對。 ✧ 履保機制獨列「信託銀行（業者）及專戶」與其他履保方式形成差別對待。	➤ 揭露時點一致化（申報期限、揭露／更新頻率）；「未上網」之推論加註例外。 ➤ 刪除「信託銀行（業者）及專戶」乙項。	平均地權條例（實價登錄、備查）、預售屋應記載事項

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
①P. 14-15 2-2 商工登記	✧ 草案〈提醒〉事項中：「未申請特許之代銷公司銷售行為不受監督」用語過強，未區分「建商自售」與「委託不動產經紀業代銷」。	➤ 明確區分自售與委託代銷，精確敘述經紀業特許範圍。	不動產經紀業管理條例
①P. 17 2-3 工程履歷	✧ 「全國建築管理資訊系統入口網」無「代銷名稱」查詢事項。	➤ 建議刪除「或代銷名稱」。	全國建築管理資訊系統入口網
①P. 18-19 2-4 裁判書	✧ 案由表將「給付工程款、債務不履行、損害賠償、假扣押」一律標警示。惟建商於「給付工程款」「假扣押」常為原告，案由本身無從判斷有無責任；不同公司恐同名。 ✧ 「建商調查術」標題、「…也要先看建商過去發生過什麼事！」、「如果看到…要特別小心」有汙名之虞。	➤ 補充應查閱「當事人地位（原告／被告）」及「主文／判決結果」，並提醒同名公司辨識。 ➤ 「建商調查術」改為「多了解建商」之中性用語、「…也要先看建商過去發生過什麼事！」改為「…參考訴訟情形，但要注意個案實際狀況」、「如果看到…要特別小心」改為「如果看到…需要了解案由」。	事證判讀原則
①P. 24-25 3-1 廣告判斷	✧ 把三種不同性質的問題混在同一張表：手冊 3-1 把「廣告不實」、「廣告構成契約而未履行」、「交屋後履約瑕疵」甚至「違建、二工」全放進一張「廣告判斷表」，但其主管機關與救濟途徑各不相同，混在一起自然與公平會的審查產生扞格。 ✧ 自創一套「判準」，而非遵循公平會既有標準：公平會對不動產廣告已有「對於不動產廣告案件之處理原則」及大量處分案例作為判斷基準；手冊若另立一套「廣告用語→可能情況」清單，等於平行一套標準，民眾閱讀時兩邊各取，反而混亂。 ✧ 用「認定」語氣，而非「查證」語氣：手冊以負面「可能情況」預設呈現，容易讓民眾誤以為「凡此用語即屬不實」，逕行檢	➤ 分流三種問題，各歸正確主管與救濟，方屬治本： 1. 廣告「虛偽不實／引人錯誤」→ 公平交易法§21，公平會審查（行政檢舉）。 2. 廣告具體明確、足使消費者信賴而可能構成「契約內容」，賣方未履行→ 消保法§22、民法，民事（法院／消保途徑）。 3. 交屋後之「履約瑕疵／給付不符」（建材降級、公設與圖說不符、無法客變）→ 契約違約條款、民法瑕疵擔保，原則上不是廣告不實（也呼應③P. 10）。手冊宜在 3-1 開宗明義畫這條分流線，	消保法§22；公平交易法§21；不得記載事項

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	舉；但廣告是否不實的認定權在公平會與法院，不在手冊。	指引民眾走對管道，而不是把所有不滿都貼上「廣告不實」標籤。 ➤ 明確依循公平會處理原則，不自創標準：手冊宜於 3-1 敘明「廣告是否不實，依公平法§21 及公平會『對於不動產廣告案件之處理原則』認定」，並直接引用該原則的既定要求（例如：交通時間之標示應可供查證並註明計算方式；公設、建物、景觀應與竣工圖說相符；學校、公園、捷運等預定地或都市計畫應載明「規劃中／未定案」；示意圖應標明「僅供參考／示意」及與實際之差異）。依照公平會判準走，就不會各說各話。 ➤ 把「認定」語氣改為「查證」語氣：將表格欄位由「廣告用語→可能情況（負面預設）」改為「廣告用語→應查證事項→查證管道」。手冊的角色是教民眾「怎麼查證、怎麼保存事證」，不是替公平會「認定」某句話就是不實。 ➤ 劃清「合法行銷／誇飾」與「不實廣告」的界線： ➤ 屬實、可驗證之表示（捷運站確實步行可達、確有泳池）→ 合法；且若具體明確足使信賴，依消保法§22 可能構成契約內容。 ➤ 虛偽不實或引人錯誤、隱匿重要資訊 → 才可能構成公平法§21 不實廣告。 ➤ 單純誇飾（「尊榮」「頂級」等 puffery）→ 一般不構成不實。把重心放在	

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
		「與事實是否相符」，而非把每個行銷詞都預設為陷阱。 ➤ 標明權責與檢舉門檻：建議說明書敘明：民眾檢具事證向公平會檢舉，最終由公平會（及法院）依個案認定。既避免民眾誤以為「手冊有列＝違法」而濫行檢舉，也避免以為「手冊沒列＝一定合法」。 ➤ 3-1 所列例子修正建議： 1. 「1.5 分鐘到捷運站」：不要逕列「開車、離峰、全綠燈」，改為「應查證：係步行或開車、起訖點、路況。交通時間標示須可供查證」，與事實不符方屬違反公平法§21 之虞。 2. 「游泳池、健身房」：拆成三條分流，包括①廣告與竣工圖／契約不符且引人錯誤→涉及公平法§21（公平會）；②交屋後設施與圖說不符→涉及履約瑕疵（民事）；③二次施工／違建→涉及建管、違建問題。 3. 「全屋裝潢、早鳥、送家具→無法客變、退款折現」：這是契約／履約爭議，非廣告不實，應移出廣告判斷、導向契約與消保法§22。 4. 「五星級飯店式管理→管理費超高」：管理費高低屬契約與財務評估問題，非廣告不實（除非就管理服务內容為虛偽表示）。	

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
①P. 26-27 3-2 樣品屋	✧ 樣品屋具廣告性質，為合法展示工具，惟「製造效果／真實狀況」表將樣品屋一律描述為誤導手法，語氣偏負面。公平會不動產廣告處理原則明列「樣品屋」為廣告表徵之一，受公平法§21 規範，具體明確足使信賴者並依消保法§22 方有構成契約內容可能。 ✧ 另「管線圖」比對一節，手冊建議民眾「簽約前索取管線圖比對樣品屋」，措詞宜再斟酌。因為管線圖並非「預售屋買賣定型化契約應記載事項」所定之強制附件（強制附件多為平面圖、基地位置圖、停車空間圖、建材設備表、規約草約、履保文件）；深化施工圖是施工前後才陸續完成，反映實際施作的「管線竣工圖（as-built）」尚需至完工才有。又，管線位置會因客變與現場施工而調整，並非最終定案。	➤ 改採「對照建材設備表與圖說查證」之中性引導並肯定其正當展示功能。 ➤ 樣品屋中具體、明確、可對應到該戶交屋標的事項（格局、建材、設備、面積比例），若足使消費者信賴而簽約→依消保法§22 及實務見解，可能構成賣方契約義務。 ➤ 樣品屋中純示範性的裝潢、傢俱、燈光效果，若已明確標示「非交屋標準／示意展示」→未必當然構成賣方契約義務。 ➤ 刪除「管線圖」，避免引發爭議。	公平交易法§21；消保法§22；不得記載事項；預售屋應記載事項（強制附件）
①P. 28-29 3-3 銷售說法	✧ 「先付訂金，不買可以退」→因應「要求白紙黑字寫明無條件退訂」。惟「無條件退訂」非法定權利，且與冊二 P. 08-09 定金效力（可歸責始沒收／加倍）有出入。	➤ 改述為「退款條件應於契約載明」，避免民眾誤認有法定無條件退款權。	民法§248、§249
①P. 30 3-4 付款方式	✧ 低首付／工程零付款之敘述偏「陷阱」框架，惟付款方式本得雙方約定。	➤ 改採中性提醒（審慎評估後續繳款能力），避免合法彈性付款方案一概被視為陷阱。	預售屋應記載事項
①P. 32-33 4-1、4-2 貸款	✧ 貸款成數、利率試算區間、「新青安貸款」等屬時效性政策數據。 ✧ 貸款條件中：「如八成降至七成」、「高區間 2.5%~3%」數字合宜性。 ✧ 貸款條件中：「第 2 戶以上、先買後賣、先賣後買」似語意未	➤ 加註資料時點及「以央行／銀行／主管機關最新規定為準」。 ➤ 內政部公版說明書宜否具體呈現若干數字，請貴司再酌。 ➤ 如確指第 2 戶之選擇性信用管制，刪除「先賣後買」，	央行選擇性信用管制；政策性貸款方案

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	明，如指第2戶之選擇性信用管制，應無「先賣後買」。	惟選擇性信用管制屬動態行政措施，並請注意。	
①P. 34-36 4-3 寬限期／試算	✧ 央行寬限期管制、高價住宅門檻屬時效性；房貸利息試算（P. 34 採 1.8%、P. 36 採 2.3%）基準不一且未附假設。 ✧ 寬限期中引述「預期工資調漲的人」勞動基準法第2條第3款對於「工資」有明確定義：指勞工因工作而獲得之報酬，包括工資、薪金及各種獎金、津貼等「經常性給與」。它有兩個限制：主體限於「勞工」（受僱者），內涵限於「因工作所得之經常性報酬」。用於寬限期適合族群「預期工資增加」並不精確： 1. 範圍太窄，漏掉非勞工的收入：工資只涵蓋受僱勞工，不含自營作業者、雇主／公司負責人、醫師律師等專門職業者、公務員待遇、農漁業或事業所得、租金與投資收益等。房貸還款能力評估看的是整體收入或所得，不限受僱薪資。 2. 手冊提及「業績獎金」正好是灰色地帶：獎金是否屬勞基法「工資」，要看是否「經常性給與」，實務上本有爭議；用「工資」反而將爭議的概念帶入。 3. 與手冊他處用語不一致：同一單元的 4-1 謂「房貸支出占收入比例」、壓力測試講「收入減少」，卻在這裡改用「工資」，前後不一。	➤ 加註資料時點與「以央行最新公告為準」並核對門檻；試算附計算基礎與「僅供參考」。 ➤ 將「工資」改為「收入」較為周延（涵蓋薪資、獎金、事業、投資等）。	央行選擇性信用管制規定；勞動基準法

二、安心成家指南②（簽約中契約審查與履約控管）

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
②P. 06-07 1-1、1-2 審閱期	✧ 「未給審閱期」並非契約當然無效：依消保法§11-1 第 3 項，違反者係「該定型化契約條款不構成契約內容」（消費者並得主張仍構成），而非整份契約無效。「狀況五」與「提醒」二者敘述宜統一為此效果。 ✧ 「根據消費者保護法規定，購買預售屋的消費者，享有至少 5 天的契約審閱期」乙項引用消費者保護法固然屬實，惟消保法§11-1 第一項是通案，而非僅針對預售屋買賣。 ✧ 公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第四點第 1 項第 2 款亦謂：「簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限」（公平會 112 年 8 月 24 日公服字第 1121260571 號函：「…如經購屋人充分審閱契約書並自願同意縮短審閱期限時，應載明類此文字，並請購屋人予以簽名，以確保購屋人清楚知悉相關權利」亦同斯旨）。另，臺灣高等法院民事判決 111 年度上字第 1592 號判決謂：「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有 30 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第 1 項規定者，其條款不構成契約之內容，消費者保護法第 11 之 1 條第 1、2、3 項固有明文。惟該條	➤ 依消保法§11-1 第 3 項統一表述，區分「整份契約效力」與「個別條款是否構成契約內容」。 ➤ 是否調整為「『根據內政部預售屋定型化契約應記載事項要求』，購買預售屋的消費者，享有至少 5 天的契約審閱期」，請 貴司酌量。 ➤ 狀況五「要求放棄審閱期」乙項中：「要求契約寫買方自願放棄審閱權…」修改為：「『以定型化契約條款』要求契約寫買方自願放棄審閱權…」；「依消保法規定，這種條款無效」修改為：「依消保法規定，這種條款『原則』無效」。	消保法 §11-1

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	規定係為保護消費者所設，使其於訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型化契約條款之機會。倘消費者於訂約時對契約條款內容已明瞭，自願放棄其審閱期間之權利而與企業經營者成立契約關係，基於私法自治及契約自由之原則並無不可，尚不影響該定型化契約之效力。」併同參考。		
②P. 08-09 1-3 紅單	✧ 「定金效力」乙項宜精確引民法§248、§249（可歸責要件）。 ✧ 草案〈提醒〉事項中：「逾期未簽約即沒收定金」列為不利條款，惟其不當之處在於「未區分可否歸責即沒收」——依民法§249，沒收／加倍返還以「可歸責於當事人致不能履行」為要件，不得約定不問歸責即沒收，並非「逾期未簽約即沒收定金」即當然列為不利條款。	➤ 「定金效力」中，修正為：「依據民法規定，『考量歸責事由』，當買方支付…」。 ➤ 〈提醒〉事項中：「買方簽訂紅單、繳納定金前，應先要求…」修正為：「買方簽訂紅單、繳納定金前，『可』先要求…」以突顯此乃買方得主張事項，並非義務。 ➤ 補明「未區分歸責即沒收」方涉不利條款。	民法§248、§249；平均地權條例（紅單，§47-3）
②P. 10 1-4 讓與或轉售限制	✧ 插圖中兩人問句相同。 ✧ 限制一覽表中，固為口語易讀，但與平均地權條例用語、條件出現差異。 ✧ 謂「房地合一稅（不是所得稅）」乙項待酌，原意可能是指房地合一稅分離課稅、預售屋權利交易非屬財產交易所得，但仍規範於所得稅法，自為所得稅。	➤ 問句相同是否有特別意義抑或誤植，請確認。 ➤ 「只能『賣』給…」是否調整為：「只能『讓與或轉售』給…」、「特殊情況由縣（市）政府…」是否調整成：「『符合內政部規定的』特殊情況由『直轄市、』縣（市）政府…」，請斟酌。 ➤ 植入「新建成屋」亦在限制範圍，避免交易當事人誤蹈法網。	平均地權條例、內政部「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」
②P. 14 2-1 附屬建物	✧ 就預售屋言，以「陽台、露台、雨遮」並列為附屬建物之例並不精確：露臺（連花臺、雨棚、雨	➤ 刪除露臺。 ➤ 雨遮屋簷以「107/1/1 申照」完整說明，並補述地籍	建物所有權第一次登記法令

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	底、裝飾牆、栽植槽)自85/6/4起(以領得建造執照日為準)即不得登記為附屬建物;屋簷、雨遮則自107/1/1起(以申請建造執照日為準)不再以附屬建物測繪登記,僅存「陽臺」。二者分界日與基準不同。另漏引地籍測量實施規則§273之「都市更新事業計畫已報核並依都更條例§61-1期限申請建照者仍依修正前規定辦理」之過渡(都更)例外。 ✧ 共有部分既已謂「大小公」(學理稱全部共有、一部共有),就分攤方式不宜強調「全體」。	測量實施規則§273之都更案過渡例外。 ➤ 注意事項中:「全體住戶共同使用的空間,按比例分攤(全體)」,修正為:「住戶共同使用的空間,『由區分所有權人』按比例分攤」。	補充規定第28點;地籍測量實施規則§273;都市更新條例§61-1
②P. 15 2-1 車位標示	✧ 法定停車位設置與規範,其法源並不限於建築技術規則,其他如都市計畫法令或都市計畫書尚須先予適用。 ✧ 依建築技術規則建築設計施工編§59-2,獎勵停車位如所述,業於101/12/31落日,惟之前報核之都更案嗣興建階段,銷售市場仍有獎勵停車位。	➤ 就法定停車位「依建築技術規則必須設置的車位…」修正為:「依『都市計畫法令、都市計畫書或建築技術規則等法令』必須設置的車位…」。 ➤ 獎勵停車位「101年12月31日落日」修正為:獎勵停車位「『除之前已報核之都市更新案』,已於101年12月31日落日」。 ➤ 圖例長度與高度並列,建議以3D描繪。	建築法§5 建築技術規則§59;都市計畫;地方自治法規
②P. 16-18 2-2 找補	✧ 坡平車道比例與規定不符。 ✧ 車位是以「位」計價、規格固定,非以坪數計價。 ✧ 面積誤差找補(應記載事項第6點)明文「應扣除車位價款及面積」,故「車位不以單價找補」;停車位面積短少非依第6點找補,而依契約違約條款、民法瑕疵擔保救濟。 ✧ 「價款找補」圖示中「興建完成交屋→地政機關登記完成」乙項,實務多見地政機關登記完成再交屋。	➤ 按1:6(汽車道)或1:8(汽機車共道)重繪。 ➤ 「車位價款」刪除「車位面積×單價」,修正為以「位」計價。 ➤ 明示車位不納入第6點單價找補。 ➤ 「興建完成交屋」刪除「交屋」兩字,以求周延。 ➤ 提醒事項中刪除「停車位面積誤差」。	預售屋應記載事項第6點;民法§354以下

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	✧ 提醒事項中「停車位面積誤差」本即不在找補範圍，已如前述。		
②P. 19 2-3 遲延 利息、 違約金	✧ 「當建商無法如期開工…或交屋時…」對映預售屋應記載事項第 15 點，並未一致。 ✧ 房貸利息由賣方負擔之期間，依預售屋應記載事項第 18 點係以「賣方通知之交屋日前」為分界（撥款後至通知交屋日前之利息由賣方返還買方），並非以「（實際）交屋日」劃分，手冊「直至完成交屋為止」宜更正，理由為：預售屋應記載事項第 15 點「領得使用執照六個月內通知買方交屋」、「通知之交屋日」；第 16 點「自交屋日起…」、第 18 點「但於賣方通知之交屋日前…」四者對應「通知期限、指定日、實際日、費用分界日」各有不同功能： 1. 「領得使用執照六個月內通知買方交屋」（第 15 點）＝通知的「期限」：係規範賣方何時之前必須發出交屋通知，是一個作為義務的時間窗，不是某一天的權責分界。賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋；若未於六個月內通知，每逾一日應按已繳房地價款以萬分之五單利計算遲延利息予買方，其目的在於防止賣方領得使用執照後遲不履行交屋事宜。批評者認為「領得使用執照六個月內通知買方交屋」可能在領得使用執照第一天即可通知買方交屋，但此須與應記載事項第 13 點搭配規範，在「完成設施→通知驗收」的管控下，「領得使用執照六個月內通	➤ 修正為：「當建商無法如期開工…或『通知』交屋時…」。 ➤ 更正房貸利息分界為「賣方『通知之交屋日前』」。 ➤ 敘明 15%違約金以解約為前提。	預售屋應記載事項第 6、15、18 點；民法 §233、§250、§252

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據												
	知買方交屋」自非得任意為之。 2. 「（賣方）通知之交屋日」（第15、第18點）＝賣方在通知書上指定的那一個交屋日」：此乃賣方單方指定、固定的基準日，是「應交屋」之日，不因買方是否實際受領而改變。契約在「費用／利息的分界」上刻意採用，目的是在賣方已具備交屋條件並合法通知後，避免買方以拖延受領將成本轉嫁給賣方。 3. 「交屋日／自交屋日起」（第16點，並見第17點保固）＝實際完成交屋之日」：指買方實際點交受領之日。用其作起算的場合，多是買方實際取得使用的保障： 茲對照如下： <table><tr><th>用語</th><th>性質</th><th>功能</th></tr><tr><td>§15：領得使照6個月內通知</td><td>賣方作為期限</td><td>規範賣方多久內要通知，逾期罰息</td></tr><tr><td>§15、18 賣方通知之交屋日</td><td>賣方指定之基準日</td><td>費用／利息分界，買方縱未受領亦以此為準 （防拖延轉嫁，加以交屋缺乏判斷標準與機制）</td></tr><tr><td>§16、17 原則：（實際）交屋日</td><td>買方實際受領日</td><td>買方實際使用後之負擔、對買方有利之保障起</td></tr></table>	用語	性質	功能	§15：領得使照6個月內通知	賣方作為期限	規範賣方多久內要通知，逾期罰息	§15、18 賣方通知之交屋日	賣方指定之基準日	費用／利息分界，買方縱未受領亦以此為準 （防拖延轉嫁，加以交屋缺乏判斷標準與機制）	§16、17 原則：（實際）交屋日	買方實際受領日	買方實際使用後之負擔、對買方有利之保障起		
用語	性質	功能													
§15：領得使照6個月內通知	賣方作為期限	規範賣方多久內要通知，逾期罰息													
§15、18 賣方通知之交屋日	賣方指定之基準日	費用／利息分界，買方縱未受領亦以此為準 （防拖延轉嫁，加以交屋缺乏判斷標準與機制）													
§16、17 原則：（實際）交屋日	買方實際受領日	買方實際使用後之負擔、對買方有利之保障起													

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據			
	<table><tr><td></td><td></td><td>算</td></tr></table> ✧ 房地總價 15%違約金以買方「解除契約」為前提，未解約而契約續存者係按日請求遲延利息，二者分屬遲延／解約不同階段。另，本會認為依據民法§233，以「支付金錢為標的」方有遲延利息，應記載事項誤用多年矣。 ✧ 「罰鍰（如滯納金）」之例示有誤。按罰鍰是處罰（有違章才罰）；滯納金不是處罰，乃係「欠繳而逾期」的加徵，用來督促繳納、填補遲延。			算		
		算				
②P. 23-24 2-5 關鍵空格	✧ 「車位規格」中，建議酌修文字。 ✧ 「履約擔保方式」與標題項不符。 ✧ 違約金上（下）限缺乏基礎。	➤ 「樓層」改為「位置」：「形式」更正為「型式」。 ➤ 刪除「履約擔保方式」。 ➤ 植入違約金上（下）限以「已繳價款」為計算基礎。	預售屋應記載事項第 3、24 點			
②P. 26-27 3-1 付款流程	✧ 履約擔保非僅限不動產開發信託、價金返還之保證與價金信託，「…放在履保的帳戶裡…」與圖示「…放在一個安全的帳戶裡…」等描述，與整體機制不符。 ✧ 圖例數字似有問題；工程期款僅切 3 期以及相關百分比隨個案情形不同，不宜定錨產生引導誤解。	➤ 刪除「…放在履保的帳戶裡…」與圖示「…放在一個安全的帳戶裡…」等描述。請強調假設條件、例示方式表現文字與圖示，並註明「僅供參考，隨個案情形有所不同」。	預售屋應記載事項第 7-1、8 點（付款配合工程進度）			
②P. 32-33 4-1 履保五類	✧ 五類機制及「修正後」補充反映應記載事項近期修正，宜確認版本與生效日；「同業連帶擔保…無條件完成建案後交屋」宜精確為「續建完工交屋之連帶擔保」，非概括繼受賣方全部債務。	➤ 確認修正版本與生效日。 ➤ 「同業連帶擔保…無條件完成建案後交屋」調整為「續建完工交屋之連帶擔保」。	預售屋應記載事項第 7-1 點			

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
②P. 35 4-3 履保 風險表	✧ 相對價金返還之保證，對同業／公會辦理連帶保證協定以偏向負面之措詞描述，一面之詞。 ✧ 五種機制係由賣方擇一辦理；價金返還保證稱「買方無損失」，忽略保證費最高、金融機構承作意願最低、且保障「拿回已繳款」而非「拿到房子」，並仍繫於保證機構信用。	➤ 將「風險」改採中立、對等之「限制」用語，對各機制之「限制」對等呈現，並敘明選擇權屬賣方。 ➤ 價金返還保證於限制項刪除「買方無損失」，調整為：「保證費較高、金融機構承作意願最低、且未保障『拿到房子』，並仍繫於保證機構信用。 ➤ 「公會辦理連帶保證（應記載事項修正案已改為擔保）協定」之處理方式與同業連帶擔保有別，請將「同上」調整為「請求參與保證（擔保）協定之其他建商續建至完工後交屋」。	預售屋應記載事項第 7—1 點（履保五類）；民法§739
②P. 36 同場加 映	✧ 宜補述：遲延利息（按日萬分之五）與解約違約金（15%、以已繳款為上限）分屬「遲延」與「解約」不同階段。	➤ 澄清遲延利息與違約金之併課界線（分屬遲延／解約不同事由）。	預售屋應記載事項第 12、15、24 點；民法§233、§250、§252

三、安心成家指南③（簽約後驗交屋流程與其他權益保障）

頁次 / 單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
③P. 07 1-1 交屋 流程	✧ 初驗與複驗（圖示②誤植「復」）間不一定具有必然性，圖示宜調整。	➤ ①初驗與②複驗間，以「若有缺失」為前提，方作為連結。	預售屋應記載事項第 13 點
③P. 08-09 1-2 建材 不符	✧ 〈提醒事項〉中，建材變更／更換之處理，宜完整敘明二要件：「除經買方同意」不得以同級品變更；及「賣方能證明有不可歸	➤ 〈提醒事項〉中補列「經買方同意」「賣方證明不可歸責且不低於原品質」二要件。	預售屋應記載事項第 11 點（含第 4

頁次／單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	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」始得更換（草案漏列應補足）。 ✧ 另，〈提醒事項〉中：「有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物部分，「買方可要求依違約規定處罰」與應記載事項第 11 點第 4 款不符。	➤ 〈提醒事項〉中：「有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物部分，更正為「…否則『經雙方同意』可依違約之處罰規定處理」。	款)
③P. 10-11 1-3 廣告不實	✧ 補明消保法§22 兩項結構。 ✧ 草案於「廣告義務」中：「…即使廣告宣傳品等內容未寫進正式契約，仍視為契約的一部分」，並不精確。按消保法§22 第 1 項「義務不得低於廣告內容」；第 2 項則是「企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行」。第 2 項係 104 年增訂的關鍵，它把廣告從傳統民法上的「要約之引誘」，提升為具法律拘束力的承諾基準： 1. 義務性質：最高法院認為消保法§22 係為保護消費者而課企業經營者「特別義務」，且此義務不因廣告內容是否列入契約而異。——也就是即使契約書沒寫，賣方義務也不得低於廣告。 2. 是否構成契約內容：最高法院進一步認為，契約雖未就廣告內容約定，但消費者若信賴該廣告並據以簽約，賣方所負契約責任即應及於該廣告內容（102 年度台上字第 2323 號），亦即須據一個要件：消費者的「信賴」。 3. 界線：拘束賣方的是具體、可驗證的承諾（坪數、面向、規格、公設、明確效果）；單純誇大、模糊或示意性的行銷用語（puffery）未必當然構成契約義務。至於「圖片僅供參考」	➤ 補明消保法§22 兩項結構（第 1 項不得低於廣告內容、104 年增訂第 2 項契約成立後應確實履行）及「具體明確、足使信賴」要件。或至少將「…即使廣告宣傳品等內容未寫進正式契約，仍視為契約的一部分」修正為：「…即使廣告宣傳品等內容未寫進正式契約，賣方對消費者所負之義務不得低於廣告之內容」 ➤ 「什麼情況構成『廣告不實』」之圖示，已以手冊方式替代主管機關公平會法定判斷權限，建議引述公平會「對於不動產廣告案件之處理原則」之類型取材，並強調係「構成廣告不實之虞」，並將「建材配備降級」自「廣告不實」情形移出。	消保法§22（含第 2 項）、§23；公平交易法§21；公平會不動產廣告案件處理原則；公平會「對於預售屋銷售行為案件之處理原則」；民法§354 以下

頁次／單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	「實際以現場為準」等免責聲明，對於廣告中可驗證的具體承諾，原則上不能讓企業脫責；但對於「已明確標示為示意、非具體承諾」的部分，是否構成契約內容仍有個案判斷空間。 ✧ 又「建材配備降級」列為「廣告不實」之情形並不精確：依公平會「對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，建材消防設備不符性質屬民事途徑解決，而非公平法§21 廣告不實。		
③P. 14-15 2-1 專有共有	✧ 專有部分中、對於主建物、附屬建物之描述，易誤認為列示。 ✧ 共有與約定共用不一定為全體區分所有權人使用與分攤。 ✧ 〈提醒事項〉中，分管協議與約定專用仍有差別，不宜置為前提（可參閱最高法院 102 年台上字第 1279 號判決）。	➤ 於（客廳、臥室、廚房）、（陽台）前加「例如」，呈現例示表現。 ➤ 將共有與約定共用之「全體」調整為「相關」（參考土地登記規則 81：另編建號，單獨登記為各『相關』區分所有權人共有）。 ➤ 刪除「分管協議」兩字。 ➤ 圖示中「陽台」未具頂蓋覆蓋；「電機房」與「B2-2」顯然誤植，請修正。	公寓大廈管理條例、土地登記規則
③P. 16-17 2-2 公設點交	✧ 公設點交之義務人，公寓大廈管理條例§57 規定為「起造人」（起造人應於管委會成立或管理負責人推選、指定後七日內，會同主管機關、管委會或管理負責人現場點交）；手冊稱「賣方」宜依§57 更正（起造人與賣方於個案未必同一）。 ✧ 「管理費的收取」中，於成立管委會前，起造人為法定管理負責人（公寓大廈管理條例§28 第 3 項），有依公寓大廈管理條例§10 第 2 項修繕、管理、維護之責，	➤ 將點交義務人由「賣方」更正為「起造人」 ➤ ①「管理費的收取」中：「…點交時一併移交管理費」修正為：「…點交時一併移交管理費之『餘額」 ➤ 說明書不宜自創規定，建議刪除④「保固期間認定」或僅保留「需區分為結構部分…保固切結書。	公寓大廈管理條例§10、§28、§57、；預售屋應記載事項§17

頁次／單元	議題與問題 (含與法令不符或不合理之處)	本會建議	主要依據
	自有動支管理費需要，草案文字宜予精確。 ✧ 另共用部分保固起算基準非屬應記載事項或法令所訂，手冊不應自創規定。		
③P. 18-19 2-3 二次施工	✧ 整體以違法二工為主軸，未充分區分「合法客變／裝修」與「違法二工」；「避免簽署二次施工同意書」之表述過廣。	➤ 明確區分合法與違法 ➤ 草案引述之「建築執照」調整為「建造執照」	民法§354以下
③P. 22-23 3-1 貸款不足	✧ 宜補明前提：本處理規定（第 18 點）以「由賣方洽定之金融機構」之貸款為限；若買方自行另洽金融機構貸款，其貸款不足未必適用本條。 ✧ 〈提醒〉事項中所敘並不精確，請參照內政部 113 年 11 月 5 日函之多元解決途徑。	➤ 補明「由賣方洽定之金融機構」之前提，並說明買方自行洽貸之情形。 ➤ 植入多元解決途徑包括：因不可歸責於雙方致貸款不足，其差額超過 30%者，買賣雙方始有契約解除權，然非謂買賣雙方不得據以合意解除契約；差額在 30%以內，而賣方無法依約提供買方分期清償者買賣雙方得另行協議解決方案或合意解除契約。	預售屋應記載事項第 18 點
③P. 25 3-1 糾紛處理	✧ 以公版說明書立場，不宜臧就各種處理紛爭手段進行價值判斷。	➤ 刪除法院「曠日費時」、「建議先行…」等文字。	
③P. 28-37 4-1 行動表單	✧ 前述須確認，再檢視行動表單。	➤ 請再洽商相關與會單位。	
③P. 35-37 表格四後所附	✧ 非法定文件，且個案差異性很大，不宜逕予援用。	➤ 建議刪除	

肆、綜合建議事項

- 一、請編輯廠商依上開意見校訂，以昭精確。
- 二、涉及「法律效果」之敘述（罰鍰／無效、可歸責、履約瑕疵與廣告不實之區別、違約金以解約為前提、貸款不足以賣方洽定金融機構為前提等）請逐一校正，避免手冊誇大或誤植法律效果，尤其重要者，手冊不能替代法院作終局判斷。
- 三、履約擔保章節（②P. 32-35）之描述請採中立對等原則。
- 四、建請手冊定稿前再送本會及與會單位確認，俾兼顧購屋民眾保障與產業穩定經營之實況。