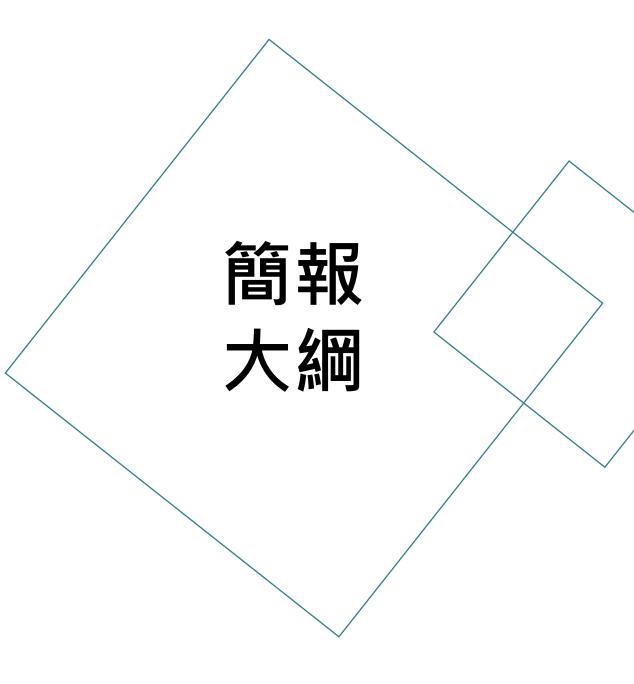
# 預售屋新制規定及執行重點



(1) 預售屋資訊及買賣定型化契約備查

- 2 書面契據(紅單)管制及罰則
- (3) 預售屋查核計畫

- 4 購屋預約單錯誤樣態
- 5 買賣定型化契約常見錯誤樣態



# 



# 平均地權條例

銷售預售屋者應於銷售前將預售屋坐 落基地、建案名稱、銷售地點、期間、 戶(棟)數及預售屋買賣定型化契約, 以書面報請預售屋坐落 基地所在之直轄市、縣 (市)主管機關備查。

預售屋資訊 及契約備查

新制施行前

已簽訂契約

未於銷售前報請備查或規避、妨礙 或拒絕查核,處3-15萬元及限期改 正,屆期未改正按次罰。

未於銷售前 報請備查

(平權§81-2 Ⅲ)

使用定型化契約,違反 中央主管機關公告之應記 載或不得記載事項者,經 限期改正而屆期不改正者,

處3到30萬元罰鍰。

(平權§47-3 1)

(消保§56-1)

新制施行後 簽訂之契約

使用契約不符合規定 按戶(棟)處6-30萬元 罰鍰。

(平權§81-2 IV)

# 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

(修正前:不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法)

§2

銷售預售屋者定義(Ⅱ)

§13

查核規定及規避、妨 礙或拒絕查核之裁罰

§21~23

提供查詢之類別、內容、方式及收費標準

§7

- 銷售預售屋者應於銷售前報請備 查(I)。
- 得使用電子憑證以網際網路方式 申報(Ⅱ)。
- 合作開發已由建築業報請備查者, 其他出賣人除但書情形外得免報。(Ⅲ)。
- 變更備查規定(IV)。
- 申報資訊誤漏或契約不符規定之 處理(V)。
- 未依規定報請備查之裁處(VI)。
- 使用契約不符規定之裁處(Ⅷ)。

# 備查義務人

銷售預售屋者

(辦法§2 Ⅱ)

預售屋為**自建自售**者, 其預售屋買賣**契約出賣人** 

預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式,由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者,其預售屋建物買賣契約出賣人。

合作開發案件,已由建築業報請備查者,其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者,應辦理買賣定型化契約備查。(辦法§7Ⅲ)

> 委託代銷銷售者,仍由契約出賣人辦理備查。

# 備查資訊

# 預售屋銷售前 備查資訊

(辦法§7 I)

#### 備查內容

建案名稱、預售屋坐落基地、銷售地點、 銷售期間、銷售戶(棟)數等預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約

#### 備查方式

1.憑證登錄,線上申報(G1) 2.線上登錄,紙本送件(G2)

#### 變更備查

預售屋資訊及契約內容變更15日內申報

- □ 預售屋不論其係供住家、辦公室、店面(店鋪)或其他用途使用,<u>均應申報</u> 預售屋資訊備查。至預售屋買賣定型化契約則限法定用途供住宅用之預售屋始須申報備查。
- ■契約申報備查前業者應先自主檢查,並得先送不動產或法律團體(如不動產相關公會、地政士、律師等職業公會或消保團體)協助檢核。

# 未報請備查即 銷售之裁處

處3-15萬元罰鍰及限期15日內改正;屆期未改正

,按次處罰至完成改正為止

(平權§81-2 III)

# 銷售行為

刊登載有預售屋**坐落基地、建案名稱**或**銷售地點**之廣告、收受**定金**或類似名目之金額、簽訂書面**契據**簽訂買賣**契約** 

預售屋資訊及定型化契約報請備查後即可銷售,但如使用之契約不符合規定,則依平均地權條例§81-2 V 逕罰。

(按戶(棟)處6-30萬元罰鍰)

# 申報資訊誤漏 或契約不符規 定之處理

(辦法§7 V)

# 經通知後限期於15日內改正

屆期未改正者,應**停止新增**刊登載有預售屋<u>坐落</u>基地、建案名稱或銷售地點之**廣告、收受定金**或類似名目之金額、**簽訂書面契據、簽訂買賣契約**之銷售行為。

經限期改正而屆期未改正,亦未停止前開銷售行為:因申報人未依法履行將正確資訊及符合法令規定之預售屋買賣定型化契約報請備查之義務,依平均地權條例§81-2Ⅲ(2)規定處理(處3-15萬元及限期改正,屆期未改正按次罰)

# 使用不符規 定契約裁處

(平權§81-2 V)

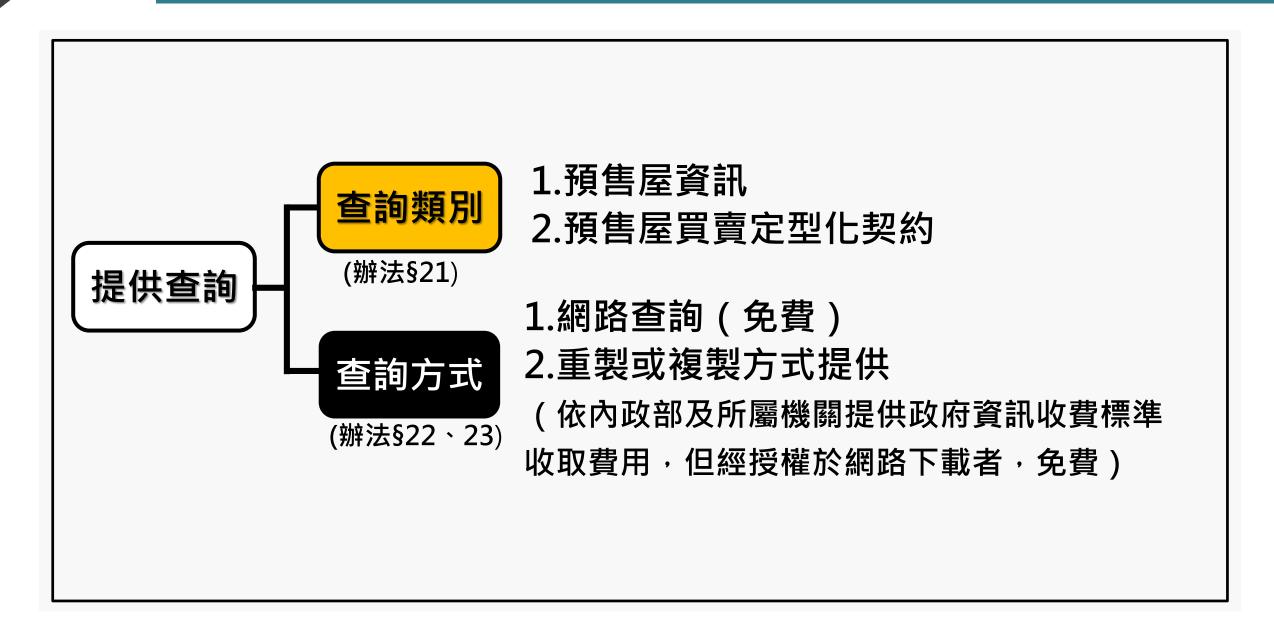
使用之契約不符合內政部公告應記載及不得記載事項規定,由直轄市、縣(市)主管機關**處6-30萬元**罰鍰;其已簽約者,<u>按</u>每份契約所載戶(棟)數處罰

為查核**預售屋資訊及買賣定型化契約**,得向<u>銷售預售屋者</u>及受託代銷之<u>經紀業</u>要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕

# 查核權

(辦法§13 I)

銷售預售屋者或受託代銷之經紀業規避、妨礙或拒絕查核, 處3-15萬元罰鍰,並**限期15日內改正**;屆期未改正,按次處 罰至完成改正為止



# 01-2.申報作業流程



預售屋買賣定型化契約自主檢查表等文件可點選本連結至內政部地政司實價2.0專區下載!!



預售屋資訊及買賣定型化 契約備查及成交資訊申報



預售屋買賣定型化 契約自主檢查表



#### ▋最新動態訊息

系統操作客服,請連絡客服E-MAIL: gm2151325@gmail.com

教學影片-預售屋申報備查及成交申報

申報端操作手冊下載點(v2版)

本系統為維護服務品質,預計8/12(四)於中午11:30進行調整,預計時間至13:00,如提前完成將上述停止服務前,請您提前匯出暫存申報檔,待系統恢復後再行送件。

#### 預售屋資訊及買賣定型化契約備查

- 憑證登入,線上送件
  - o 申報備查
  - 變更備查
  - <u>案件查詢、改正及撤銷作業</u>
- 線上登錄,紙本送件
  - o 申報備查
  - 。 變更備查
  - 案件查詢、改正及撤銷作業

# 

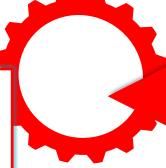


何謂紅單?



紅單即購屋預約單,不動產業者於銷售預售屋時,先與消費者就預售屋之戶別、車位、坪數及價格等達成合意,消費者預付預約金(保留金或訂金),並由業者開立購屋預約單,以保留特定戶將來簽訂買賣契約(本約)之權利。

房屋訂購預約單/房地買賣預約單/ 房地預約意願書(潛銷)/訂購房屋證 明單/購屋預約證明單/房屋訂購(意 願)單/臨時購屋證明單/預訂房屋暫 收據/預約單/訂單......

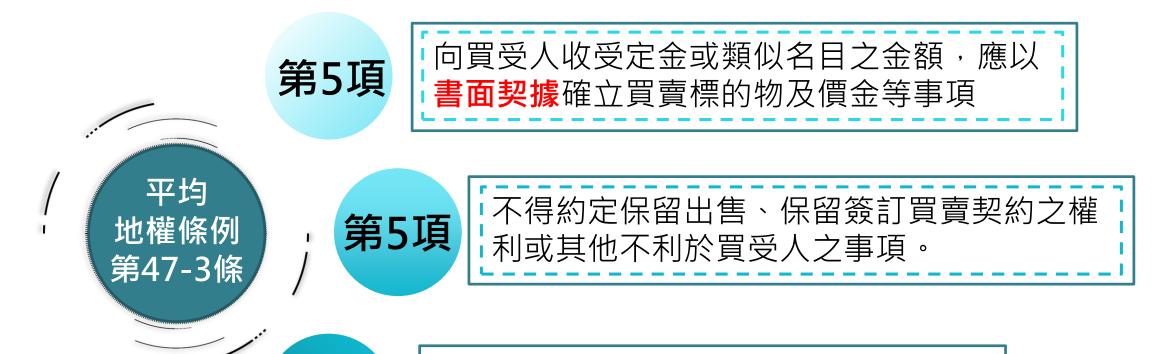


紅單名稱

# 常見紅單記載內容

項目	內容
名稱	購屋臨時證明單、購屋證明單、議價單、房地正式訂購單、房地買 賣預約單等不同名稱
基本資料	客戶資料(姓名、住址、電話)
	訂購戶別、車位、房地面積及價款
訂金及簽約資料	訂金(預繳)、付款方式(支票、現金或信用卡)
	補足訂金日期、金額
	簽約日期及簽約金額
附帶約定	訂購戶未如期補足訂金或簽約,預繳訂金之處理(如沒收或退還)
	建商有無保留是否同意出售之權利
	建商不同意銷售,預繳訂金之處理(如無息退還)
	有無轉讓限制
落款	預約(訂購)人、銷售人員、不動產經紀人、銷售公司簽章

# 平均地權條例增訂有關紅單管制規定



第6項

書面契據,不得轉售予第三人。

# 平均地權條例增訂有關紅單管制規定

#### 裁處依據

銷售預售屋者,自行銷售或委託代銷,違反第四十七條之三第五項規定。

預售屋買受人,違反第四十七條之三第六項規定。

平均 地權條例 第81-2條

裁處金額

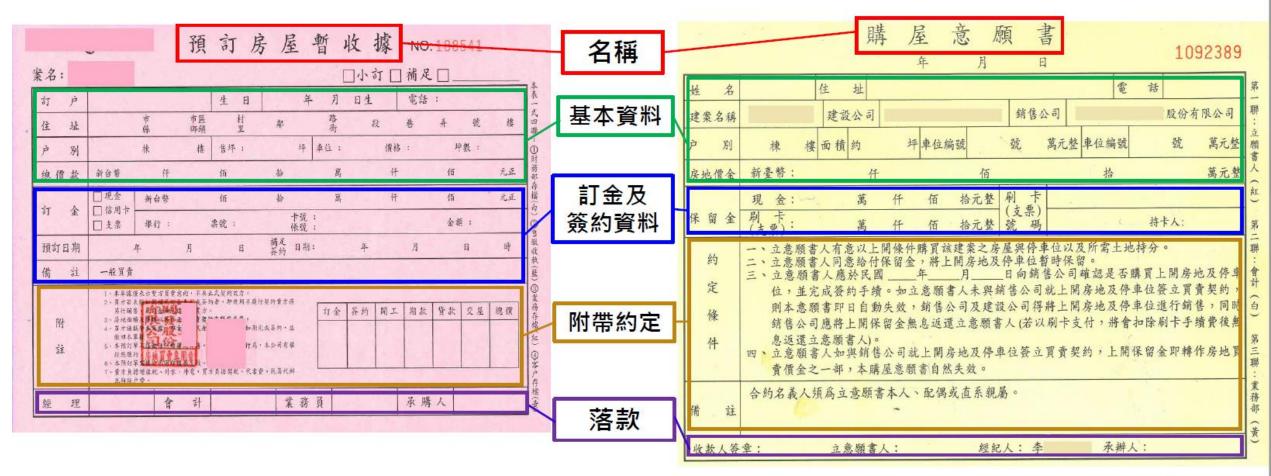
按戶(棟)處15萬~100萬罰鍰

#### 裁處對象

第5項-紅單之約定**預售屋銷售者(出賣人)**。土地與 建物分售者,為建物出賣人。

第6項-紅單轉售之預售屋買受人

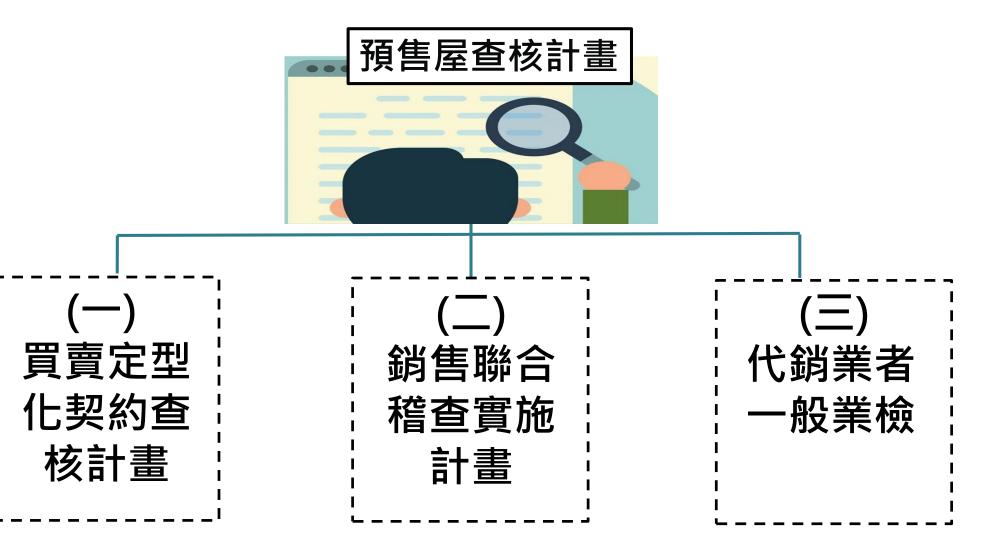
# 購屋預約單(紅單)常見樣式



# 03

預售屋查核計畫





# (一)買賣定型化契約查核計畫



#### 查核目的

為有效管理預售屋銷售、督促企業經營者使用內政部公告之預售屋買賣定型化契約相關規範及落實履約擔保機制。



#### 查核對象

- 不動產開發業者須領得建造執照,始得開始廣告銷售。
- 媒體報導、民眾檢舉或通報有消費糾紛之建案,列為優先查核對象



#### 查核家數

每年應查核之建案家數,由各直轄市、縣(市)政府依轄內區域之預售屋市場情形及推案量,訂定每年目標值及滾動式檢討,並應針對查核時間、對象及區域合理規劃,不宜過度集中,以達查核目的。

內政部規定六都每年最低查核件數30件。

# (一)買賣定型化契約查核計畫



# 查核項目

- 1.預售屋買賣定型化契約 訂定情形
- 2.履約擔保機制之真實性
- 3.預售屋銷售與預約單 使用情形



# 重點

- 1.預售屋買賣型化契約書內容,應符合內政部公告應記載及不得記載事項之規定。
- 2.除查核預售屋買賣定型化契約有無記載「履約擔保機制」外,併同查核履約擔保之真實性。
- 3.銷售預售屋或委託不動產經紀業 代銷者,辦理預售屋銷售及使用 預約單,應符合平均地權條例第 47條之3第1項、第5項及第6項規 定。

# (一)買賣定型化契約查核計畫

#### 查核項目1:

預售屋買賣定型化契約應符合內政部公告之應記載及不得記載事項規定

房地所有權移轉 契約審閱期 契約總價 登記期限 房地標示及停車位規格 履約擔保機制 通知交屋期限 房地出售面積 建材設備及 保固期限及範圍 及認定標準 其廠牌、規格 共有部分項目、總面積 開工及 違約之處罰 及面積分配比例計算 取得使用執照期限 房地面積誤差及 驗收 不得記載事項 其價款找補

# (一)買賣定型化契約查核計畫

查核項目2:履約擔保機制之真實性

### 「不動產開發信託」、「價金信託」

須查核有無檢附履約擔保文件(如信託契約),或向信託機構查證 是否確有信託事實。

#### 「價金返還之保證」

須查核有無檢附履約擔保文件(如保證契約)或向承作金融機構 查證是否確有保證事實。

# 「同業連帶擔保」、「公會辦理連帶保證協定」

須查核有無檢附同業連帶擔保(保證協定)證明文件,或向所在 地同業公會查證是否有提供同業擔保(保證)事實。

# (一)買賣定型化契約查核計畫

查核項目3:預售屋銷售與預約單使用情形

銷售預售屋或 委託不動產經 紀業代銷者, 向買方收取定 金或類似名目 之金額者,應 符合平均地權 條例第47條之3 第1項、第5項 及第6項規定

銷售前,併同契約書報請主管機關備查。

收受定金時,應以書面契據(簡稱預約單)確立買賣標的物 及價金等事項。

不得約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

買受人不得將預約單轉售予第三人。

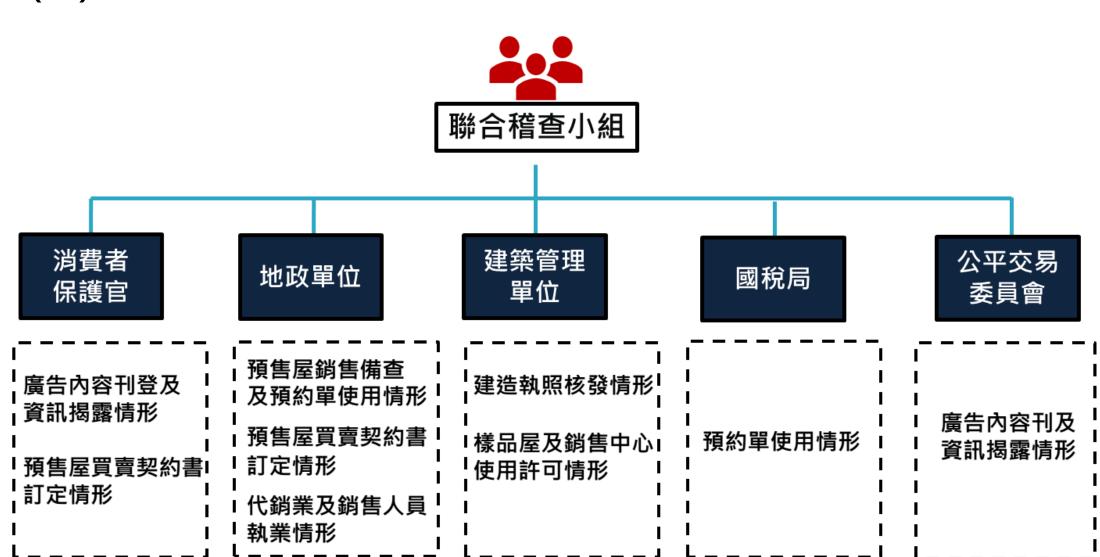
委託代銷者,預約單定金收據應由經紀人簽章 🔷

開立 即需簽章

# (一)買賣定型化契約查核計畫 查核結果違規之處理

違規事項	處理方式
預售屋坐落等資訊及預售屋買賣定型契約申報備查前, 即已向購屋者收受定金、簽訂預約單或買賣契約等銷售 行為。	依平均地權條例第81條之2第3項規定裁處 (3~15萬元罰鍰)
業者使用預售屋買賣定型化契約,違反內政部公告之應 記載及不得記載事項者。	新制施行前-依消費者保護法第56-1條規定限期改正, 屆期不改正者,處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。 新制施行後-依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處 並令其限期改正。 (按戶(棟)數處6~30萬元罰鍰)
業者違反平均地權條例第47條之3第5項規定,向買受人收受定金或類似名目之金額,未以書面契據(簡稱預約單)確立買賣標的物及價金等事項,或約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項者。	依平均地權條例第81條之2第6項(第1款)規定裁處。 (按戶(棟)數處15~100萬元罰鍰)
買受人將預售屋之預約單轉售第三人。	依平均地權條例第81條之2第6項規定裁處 (按戶(棟)數處15~100萬元罰鍰)

# (二)銷售聯合稽查實施計畫



聯合查核項目及重點

# (二)銷售聯合稽查實施計畫

#### 計畫目的

- 導正預售屋市場交易 秩序
- 維護消費者權益,減少交易糾紛

#### 辦理機關

- 督辦機關:內政部
- 辦理機關:各直轄市、 縣(市)

#### 計畫期間

由各直轄市、縣(市)政府依轄區預售屋推案情形,每年定期辦理,每上半年及下半年,至少各執行1次。

# 作業 程序

組成 「預售屋聯合稽查小組」 排定稽查對象 及稽查日期

作成查核紀錄

報送 聯合稽查成果

內 政 部

蒐集轄區 預售屋建案資料 執行 聯合稽查

違規查處或移送

# (二)銷售聯合稽查實施計畫

內政部查核項目	對應法規
建造執照核發情形	公寓大廈管理條例第58條(建築執照)、第49條(裁罰)
預售屋銷售及預約單使用情形	平均地權條例第47條之3(備查及預約單)、第81條之2(裁罰)
廣告內容刊登及資訊揭露情形	公平交易法第21條(虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵)、第42條(裁罰) 公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則 不動產經紀業管理條例第21條(廣告與事實相符,並註明經紀業名稱)、第29 條(裁罰)
預售屋買賣契約書訂定情形	消費者保護法第17條(定型化契約)、第56條之1(裁罰)、預售屋買賣定型化契 約應記載及不得記載事項
代銷業及銷售人員執業情形	不動產經紀業管理條例第5條(分設營業處所備查)、第11條(置專業經紀人)、 第18條(證照及許可文件之揭露)、第29條(裁罰)
樣品屋及銷售中心之 使用許可情形	建築法(第86條、第99條等) 內政部109.11.11內授營建管字10908198021號函
其他相關事項(拒絕查核等或 其他·視需要增列)	消費者保護法第17條(拒絕調查) 不動產經紀業管理條例第29條(拒絕查核及裁罰)

# (二)銷售聯合稽查實施計畫

# -查核結果違規之處理

違規事項	處理方式
1.取得建造執照前,即辦理預售屋銷售,包括與消費者	由建管或公寓大廈管理條例第49條第1項規定裁處-工務
簽訂預約單、收受定金或簽訂買賣契約等。	局裁處
2.預售屋銷售資訊及預售屋買賣定型化契約申報備查,	依平均地權條例第81條之2第3項規定裁處。
即從事預售屋之廣告行銷。	(3~15萬元罰鍰)
3.業者向買受人收受定金或類似名目之金額,未以書面 契據(統稱預約單)確立買賣標的物及價金等事項, 或約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或 其他不利於買受人之事項。	依平均地權條例第81條之2第6項(第1款)規定裁處。 (按戶(棟)數處15~100萬元罰鍰)
4.買受人違反平均地權條例第47條之3第6項規定,將預	依平均地權條例第81條之2第6項(第2款)規定裁處
約單轉售第三人。	(按戶(棟)數處15~100萬元罰鍰)

# (二)銷售聯合稽查實施計畫

# -查核結果違規之處理

違規事項	處理方式
5.業者要求購屋人須給付定金或一定費用,始提供預售 屋買賣契約書攜回審閱,或未依規定提供契約審閱者。	叙明個案違規情形並檢附具體事證,移請公平交易委員 會處理。
6.業者(不動產開發業與代銷業具為廣告主)如有刊登 不實廣告情事或廣告引人誤認已取得建照等虛偽不實 或引人錯誤情形之表示或表徵。	叙明個案違規情形並檢附具體事證,移請公平交易委員會處理。
7.業者使用預售屋買賣定型化契約,違反內政部公告之 應記載及不得記載事項者。	新制施行前-依消費者保護法第56-1條規定限期改正, 屆期不改正者,處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。 新制施行後-依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處 並令其限期改正。 (按戶(棟)數處6~30萬元罰鍰)
8.代銷業違反經營業務責任。	依不動產經紀業管理條例相關規定裁處。
9.樣品屋或銷售中心如未取得相關執照或建築許可即設 立等情事。	由所在地直轄市、縣(市)政府建管單位依建築相關法規裁處。

#### 相關案例

#### 案例1

被處分人銷售「OOO」建案,使用施作夾層之實品屋,該建案竣工 圖未標示有夾層,廣告之表示或表徵與事實不符,相關就足以影響 交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示,違反公

平交易法第 21 條第 1 項裁處結果:處新臺幣 100萬元罰鍰。

來源:公平交易委員會公處字第110009號

#### 案例2

被處分人銷售「OOOO」預售屋過程,要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱,為足以影響交易秩序之顯失公平行為,違反公平交易法第25條規定。

裁處結果:處新臺幣 170萬元罰鍰。 來源:公平交易委員會公處字第105039號

#### 相關案例

#### 案例3

被處分人銷售「OOO」建案,辦理限量抽籤選戶之禮賓活動,並收取保證金,實際已涉及銷售預售屋,卻未提供預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊,為足以影響交易秩序違反公平交易法第 21 條第 1 項。

裁處結果:處新臺幣 350萬元罰鍰。 來源:公平交易委員會公處字第110020號

#### 案例4

被處分人銷售「OOOO」預售屋過程,收取50戶定金,可在收取定金時,未明確標示買賣價金,且部分在「購買意願書」中,無標示停車位,違反平均地權條例第47-3條第5項,按違規戶數,每戶處罰20萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 1000萬元罰鍰。 來源:臺中市政府

#### 相關案例

#### 案例5

被處分人銷售「OOO」建案,簽定訂購單載有預繳訂金買方不得以任何理由要求退還,違約方無條件放棄先訴抗辯權,違反平均地權條例第47-3條第5項,按查獲違規戶數,每戶處罰15萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 75萬元罰鍰。 來源:新北市政府

#### 案例6

被處分人銷售「OOO」預售屋過程,簽定部分契約內容不符合內 政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定,違 反平均地權條例第47-3條第5項,按查獲違規戶棟(數),每戶處6萬 元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 30萬元罰鍰。 來源:新北市政府

# (三)代銷業者一般業檢



經紀業許可文件 不動產經紀人證書 同業公會會員證



#### 經紀業許可函地政局核發

橘朝翔) 經營不動產仲介及代銷經紀業許可,經查符合規定, 茲予許可,請將本許可函揭示營業處所明顯之處,並依說明 二、三辦理,請查照。

#### 说明:

- 一、依不動產經紀業管理條例施行細則第2條及臺端110年1月28 日不動產經紀業經營許可申請書辦理。
- 二、依不動產經紀業營理條例第7條第1項、第3項及其施行細則 第4條規定,經紀業經主營機關之許可後,應於6個月內辦委 公司登記,繳存營業保證金及加入登記所在地同業公會後方 得營業,並應於6個月內開始營業;逾期未開始營業者,由 主管機關廃止許可。
- 三、依不動產經紀業管理條例施行細則第5條規定,經紀業應於 關始營業後15日內,檢附下列文件,向本局申請設立備查:
- (一)申請書1式2份。(均蓋公司大小章)
- (二)公司登記證明文件影本。
- (三)營業保證金繳存證明影本。



#### 經紀人證書需在有效期限內



#### 業者應提供相關資料予主管機關



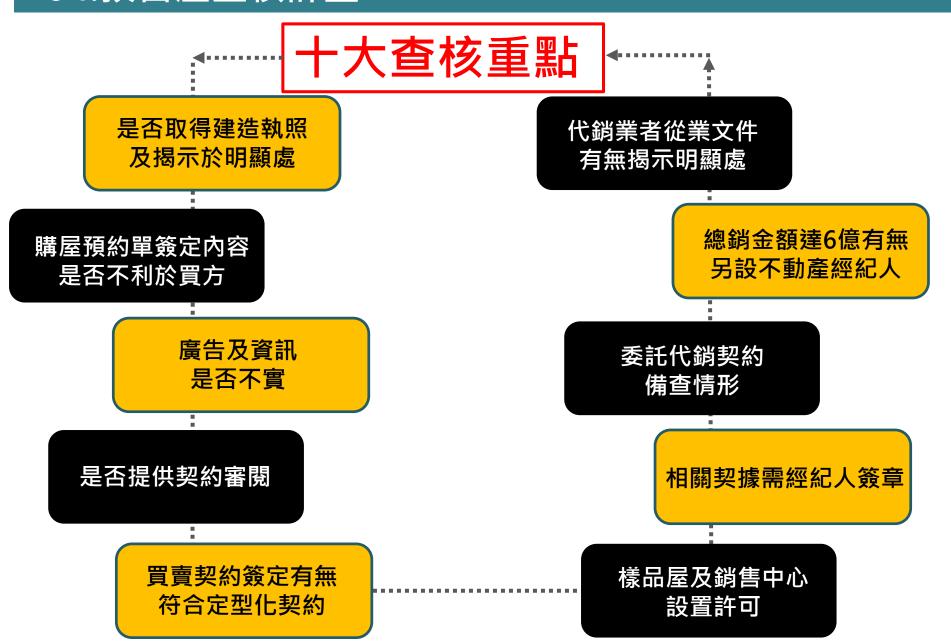
買賣契約書(已簽約) 不動產說明書(由代銷業者製作) 廣告DM文宣



#### 同業公會會員證書



#### 04.預售屋查核計畫



# 



依據內政部召開110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄

編號	常見違規態樣	違規事項
1	預約單土地、建物、停車位面積等 欄位空白	未以書面契據確立買賣 標的物
2	寫預算金額,而非買賣標的價金	未以書面契據確立買賣 標的物
3	載明買賣價金,惟約定此價金(位) 須經公司(賣方)同意。	未以書面契據確立買賣標的價金, 標的價金, 或約定保留出售、保留 簽訂買賣契約之權利
4	預約單須經公司同意方可出售	約定保留出售、保留簽 訂買賣契約之權利

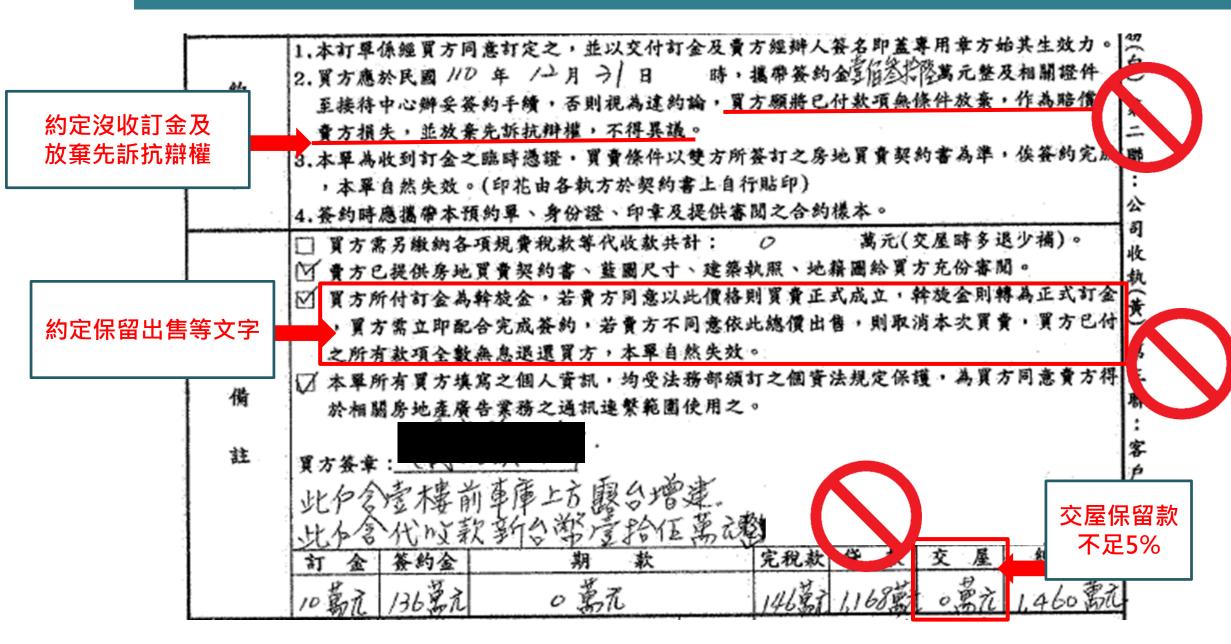
依據內政部召開110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄

編號	常見違規態樣	違規事項
5	約定買方 <mark>繳交斡旋金</mark> 至公司後, 始可安排購買該房屋之順位	約定保留出售、保留 簽訂買賣契約之權利
6	約定斡旋期間,出現另一位客戶 斡旋本件標的物時,賣方會通知 買方,3日內若未達賣方價格或達 買方價格未來簽約,視同放棄優 先購買權益,賣方有權出售他人, 買方不得異議。	約定保留出售、保留 簽訂買賣契約之權利

依據內政部召開110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄

編號	常見違規態樣	違規事項
7	約定買方逾期未補足定金或逾期 未簽約為違約,所繳定金沒收	其他不利於買受人之 事項
8	約定分期付款款項,交屋款不足 房地總價5%。	其他不利於買受人之 事項

**違反平均地權條例第47-3條**不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。 依平均地權條例第81-2條,按戶(棟)處15萬~100萬罰鍰



# 



# 契約審閱期(應記載事項)

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)

# 契約審閱期(常見錯誤)

- 1. 未填載契約審閱之期日或簽約日期所載該審閱期間不足5日。
- 2. 載明買方自願放棄審閱期限等文字
- 3. 載明本契約符合誠信原則等文字

# 賣方對廣告之義務(應記載事項)

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。

不得記載:

不得約定廣告僅供參考。

# 賣方對廣告之義務(常見錯誤)

- 1. 約定銷售現場展示之樣品屋,僅供買方參考。
- 2. 約定廣告內容僅供參考,不屬契約範圍。例如:約定廣告宣傳品之房 屋平面圖、模型及公共設施照片,僅供參考。
- 3. 約定賣方於銷售現場展示空間之建材及設備,除本契約及「建材設備 說明書」載明屬賣方應交付內容外,買方不得主張將其併為本契約一 部分。

# 房地標示及停車位規格(應記載事項)

- 1.買方購買之停車位屬□法定停車位□自行增設停車空間□獎勵增設停車空間為□地上□地面□地下第\_層□平面式□機械式□其他\_,依建造執照圖說編號第\_號之停車空間計\_位,該停車位□有□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。另含車道及其他必要空間,面積共計 \_平方公尺( \_坪),如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者,其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素,依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。
- 2.前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者,應列明**停車空間面積占共 有部分總面積之比例**。

# 房地標示及停車位規格(常見錯誤)

- 1.未填建照號碼或使用分區,亦未附建照 暨核准之房屋平面圖 影本為證。
- 2. 未標示停車位「高度」。
- 3.以停車場車道入口高度取代應記載之停車位高度,例如:記載本停車場車道入口限高 2.1 米以下車輛通行。
- 4.未記載停車位「有無獨立權狀」。
- 5.停車位面積未記載「另含車道及其他必要空間面積」。
- 6.停車空間位於共有部分且無獨立權狀,未記載「停車位面積計算方式」。
- 7.停車空間位於共有部分且無獨立權狀,未記載「停車空間面積占共有部分 總面積之比例」。

# 房地面積誤差及其價款找補(應記載事項)

- (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,致無法辦理建物所有權第一次登記時,其面積應 依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- (二)依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋**登記總面積如有誤差,其不足部分賣方均應全部找補;其超過部分,買方只找補百分之二為限**(至多找補不超過百分之二),且雙方同意面積誤差之找補,分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款,除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積),無息於交屋時結算。
- (三)前款之土地面積、主建物或本房屋**登記總面積如有誤差超過百分之三者**, **買方得解除契約**。

# 房地面積誤差及其價款找補(常見錯誤)

- 1.「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款
- 2.直接記載「停車位面積誤差」不找補。
- 3.僅約定面積「不足」或「短少」部分超過 3%,買方得解除契約,與應 記載事項面積「誤差」 3% 規定不符。
- 4.土地面積誤差超過 3%,買方無法解約。
- 5.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3%,買方無法解約。

# 契約總價(應記載事項)

```
本契約總價款合計新臺幣 _ 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。
1、專有部分:新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。
(1) 主建物部分:新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。
(2) 附屬建物陽臺部分:新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整
(除陽臺外,其餘項目不得計入買賣價格)。
2、共有部分:新臺幣 _ 仟 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。
(三) 車位價款:新臺幣 _ 佰 _ 拾 _ 萬 _ 仟元整。
```

# 契約總價(常見錯誤)

- 1.土地、房屋專有部分(主建物、附屬建物)、共有部分等價款未分列。 (消費者保護處「預售屋買賣定型化契約查核結果確認會議」)
- 2.載明「若日後因政府或會計師評定須調整房屋及土地售價比例,買方同 意無條件配合」(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)



- (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)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射 鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- (三)前款材料之檢測,應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測 規範,如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者,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。

# 建材設備及其廠牌、規格(常見錯誤)

- 1.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「為防止廠商任意哄抬價格 賣方得採用同級品產品代替」。
- 2.契約約定或 附件建材設備表之特記事項載明「 因市場供應失調 , 賣方 得採用同級品產品代替」之文字內容。
- 3.漏列應記載事項「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」之規定。
- 4.未載明品牌及規格。
- 5.雖有載明品牌,但增加「或同級品」等文字

(依據110年12月10日行政院消保處預售屋專案查核)。

6.天然石材或地磚敲打正常現象等,不得視為瑕疵之約定,應刪除不得視 為瑕疵等文字。(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)

# 開工及取得使用執照期限(應記載事項)

- (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:
- 1、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。
- 2、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。

### 開工及取得使用執照期限(常見錯誤)

- 1.本預售屋之建築工程應在某日期之前「開工」變成「申請開工」。
- 2. 賣方逾期限「未開工或未取得使用執照」應計算遲延利息予買方,變成
  - 「未開工或未完工」或「未取得使用執照」。
- 3.任意增加順延期間之事由,例如:人禍、鄰房糾紛...
- 4.未填載開工日期-不論簽約時是否以開工或完工均應填載。

(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)

# 驗收(應記載事項)

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。

雙方驗收時,賣方應提供驗收單,如發現房屋有瑕疵,應載明於驗收單上,由 賣方限期完成修繕;買方並有權於**自備款部分保留房地總價百分之五**作為交屋 保留款,於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、 道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔;達成天然瓦斯配管之可接 通狀態之約定,除契約另有約定,並於相關銷售文件上特別標明不予配設外, 其管線費及相關費用依下列方式處理:

- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管,由賣方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管,由買賣雙方議定之;未議定者,由賣方負擔。

# 驗收(常見錯誤)

- 1.交屋保留款未列或更改其比例。
- 2.約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。
- 3.買方有權於「自備款」部分保留房地總價 5% 作為交屋保留款,變成於「貸款」部分 約定交屋保留款
- **4.分期付款明細沒有交屋保留款(**依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)。
- 5.以磋商方式將交屋保留款調降至不足5%

(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)。

- 6.約定驗收以一次為限或一次詳細載明等(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)。
- 7.另外載明驗收標準。

# 房地所有權登記期限(應記載事項)

- (一)土地所有權移轉登記土地所有權之移轉,除另有約定,依其約定者外,應於使用執照核發後四個 月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式,依 有關稅費負擔之約定辦理。
- (二)房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉,應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及 權利移轉登記。...
- (五)第一款、第二款之辦理事項,由賣方指定之地政士辦理之,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地政士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二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。

# 房地所有權登記期限(常見錯誤)

1.如因買方之延誤或不協辦,至影響產權登記使賣方遭受損害或因此而增加費用或罰款時,應由買方負損害賠償之責及支付增加之費用;其因此致本社區賣方其他客戶受損害者亦同。(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)

# 通知交屋期限(應記載事項)

- (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 下列各目義務:...
- (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、使用維護手冊、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。

# 通知交屋期限(常見錯誤)

- 1.約定「除房屋有重大明顯瑕疵不能居住使用」情形外,買方不得拒絕接 受、遲延接受或履行付款交屋義務。
- 2.買方同意於「通知之交屋日起 30 日後」,不論已否遷入,應負本戶水 電費,變成「通知之交屋日起」或「交屋日起」。
- 3.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。
- 4.約定賣方未如期通知交屋者除依規定支付遲延利息予買方外,另增加 「買方不得再對賣方主張任何權利」

(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)

# 保固期限及範圍(應記載事項)

- (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:基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土 牆、雜項工作物涉及結構部分···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。

# 保固期限及範圍(常見錯誤)

- 1.保固期限起算點為「買方完成交屋日起」,變成「通知交屋日起」或 「使用執照核准日起」。
- 2. 「主要結構」與應記載事項「結構」規定不符,且有減少例示項目情形
- 3. 「不可歸責於賣方之事由……不在保固責任範圍」與應記載事項「除賣 方能證明可歸責於買方或不可抗力」之概念不符。
- 4.防水保固單獨列舉(依據內政部98年5月21日函釋)。

# 貸款撥付(應記載事項)

本契約有前點貸款約定者,於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後,除有違反第十一點第二款、第三款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構終止撥付前條貸款予賣方。

# 貸款撥付(常見錯誤)

- 1.包含自辦貸款與委託貸款及附件之貸款委託書,約定買方不得以任何理由終 止撥付貸款。
- 2.限制買方自辦貸款之權利,或列明如有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為, 視為買方違約等。(依據110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議紀錄)

# 違約之處罰(應記載事項)

- (一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者,買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者,即為賣方違約,買方得依 法解除契約。
- (三)買方依第一款或第二款解除契約時,賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方,如有遲延利息應一併退還,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。
- (四)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。
- (五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外,不得另行請求其他損害賠償。

# 違約之處罰(應記載事項)

- 1.約定買方「違反本約及附件之其他約定事項」違約事項過於寬廣且不確定
- 2. 賣方違約金計算基礎 「 房地總價 」變成「 房屋價款」。
- 3.土地、房屋契約分別簽定者,違約金計算基礎應一致

#### 錯誤案例:

土地契約-賠償土地總價款百分之15之違約金。

房屋契約-賠償房地總價款百分之15之違約金。

#### 正確案例:

土地契約-賠償土地總價款百分之15之違約金。

房屋契約-賠償房屋總價款百分之15之違約金。

#### 或

土地契約-賠償房地總價款百分之15之違約金。

房屋契約-賠償房地總價款百分之15之違約金。

### 磋商條款

#### 【法律規定】

消費者保護法第15條「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個 別磋商條款之約定者,其牴觸部分無效。」。

#### 【文義解釋】

「個別磋商條款」效力優先於「定型化契約條款」。

#### 【實務現況】

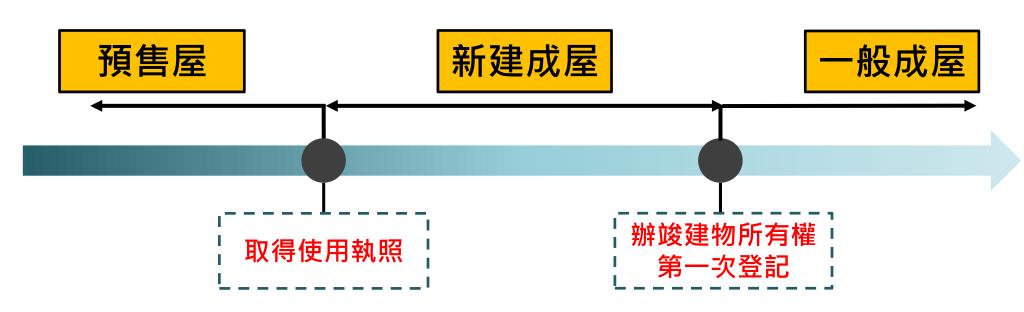
多數企業經營者假藉「個別磋商」之名,行「契約自由」之實,規避行政機關及司法機關監督。

#### 行政院消費者保護處多次函釋:

中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告之定型化契約應記載及不得記載事項, 係屬法規命令性質,具有對外之法律效力,係對消費者權益最低限度之保障,即不容 許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款。

### 05.建案類型時間點認定

# 預售屋V.S新建成屋V.S一般成屋 (草案)



#### Q&A

預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查-承辦單位:地籍科

#### 聯絡電話:

科長 林佳樺 06-2991111#1337

科員 戴誥芬 06-2991111#8409

助理員林宥呈 06-2991111#1209

預售屋成交案件資訊申報-

承辦單位:資訊地價科

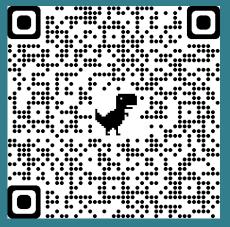
#### 聯絡電話:

06-6322231#6847

#5089

#5088

# 書表範例詳細資訊



https://land.tainan.gov.tw/File DownloadShowC007340.aspx? ClassID=6b7836ad-b926-4f2b-893a-85ccbd2acccb





