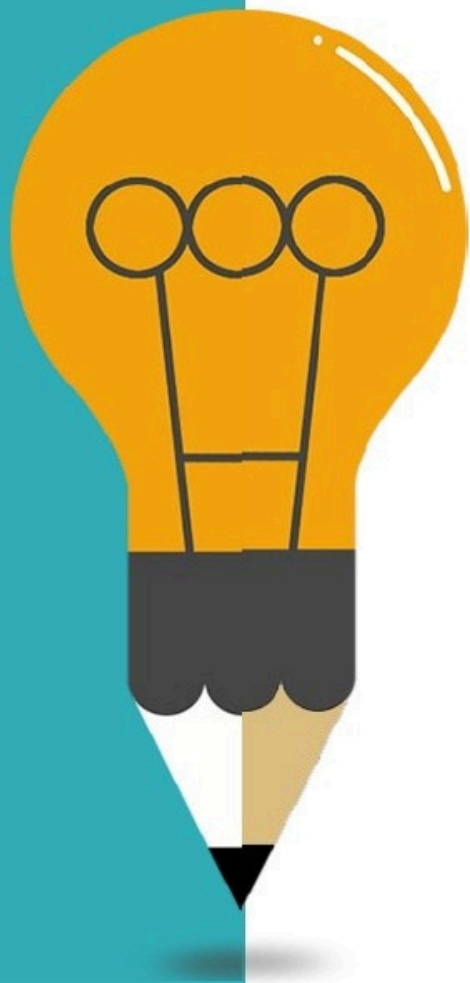




# 地政士 業務宣導



臺南市佳里地政事務所  
JIALI LAND OFFICE OF TAINAN CITY



**01**

**實價登錄概述與新制重點**

**02**

**買賣常見錯誤樣態與申報實務**

**03**

**預售常見錯誤樣態與申報實務**

**04**

**平均地權條例新制懶人包**

**05**

**買賣預售解約申報書及填載說明**

**06**

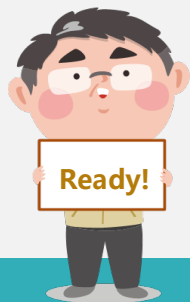
**成屋預售屋契約應記載及不得記載事項**



# 實價登錄概述與新制重點




# 01.實價登錄概述

## 實價登錄制度演化回顧



# 01.實價登錄概述

## 申報方式與申報書序號?!

申報方式	買賣案件 ( A )	預售案件 ( B )	租賃案件 ( C )
	-	憑證登錄線上申報，申報完成取得B1(預售)或 C1(租賃)開頭申報書序號	
	線上登錄紙本送件，取得A2(買賣)或B2(預售)或C2(租賃)申報書序號，紙本送達地政事務所，才算完成申報		
	紙本登錄紙本送件，紙本送交地政事務所，由承辦登錄申報，取得A3(買賣)或B3(預售)或C3(租賃)申報書序號。		

# 01.實價登錄概述

## 買賣實價登錄之類別及內容

### ■ 交易標的

登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數

### ■ 價格資訊

交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目（裝潢、傢俱設備、增值稅、仲介、地政士服務費等）

### ■ 標的資訊

交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層

# 01.實價登錄概述

## 預售實價登錄之類別及內容

### ■ 交易標的

不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造執照核發日期及字號

### ■ 價格資訊

不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目（裝潢、傢俱設備及其他非屬預售屋價格之費用）

### ■ 標的資訊

交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層

# 01.實價登錄概述

## 租賃實價登錄之類別及內容

### ■ 交易標的

建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數

### ■ 價格資訊

不動產租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目

### ■ 標的資訊

租賃訂約日期、租賃期間、**土地面積**、**建物面積**、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、**車位面積**、車位所在樓層

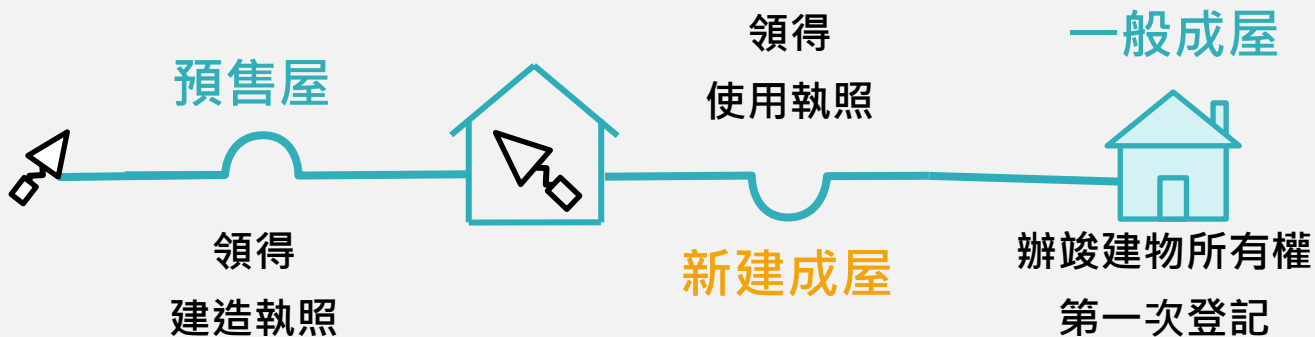
# 新制重點1-預售屋解約要申報

## 新制變動簡單說

契約簽訂日起30日內實價登錄

舊

契約增補/讓與/解約無須申報



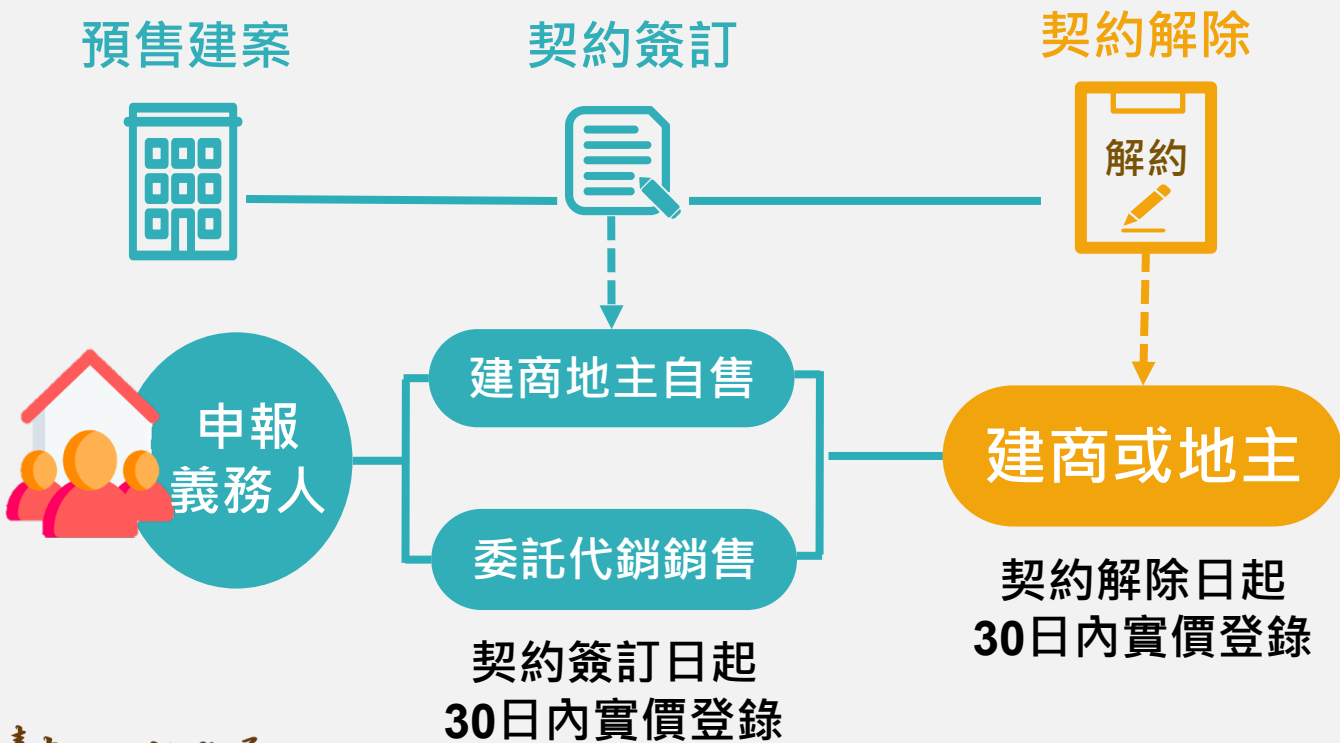
契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約解約須申報

# 新制重點1-預售屋解約要申報

## 誰是申報義務人



# 新制重點1-預售屋解約要申報

那些解約情況應申報實價登錄



## 解除契約訂新約

- 1.更換戶型--原為A2更換為A3
- 2.更換樓層--原為10F更換為8F
- 3.因故協議解約
- 4.立約一方違反契約規定

契約讓與或者轉售則免解除契約

# 新制重點1-預售屋解約要申報

## 預售屋解約案件申報登錄方式

### ■ 憑證登錄、線上申報(H1)：

由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容、產製申報書序號，線上送件後即可完成申報。

### ■ 線上登錄、紙本送件(H2)：

如無憑證者，亦得透過申報網完成登錄後產製申報書序號，印製申報書紙本，由申報人（及代理人）簽章確認後，送受理申報登錄機關收件。

## 預售屋解約案件申報登錄作業

[1.基本資料](#)[2.申報人](#)[3.申報代理人\(受申報人委託\)](#)[4.原買受人](#)[5.原交易標的](#)[6.解約資訊](#)

### 不動產預售屋成交案件查詢

原申報書序號：

原買受人統一編號：

原申報書序號：如原預售屋買賣案件成交資訊經撤銷或更正後重新申報登錄者，應填載重新申報之申報書序號。若因輸入資訊有誤或需取得原預售屋買賣案件申報登錄資訊者，請洽原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建造執照等足資證明為銷售預售屋者之文件，向原受理（或管轄）機關查詢。

[匯入](#)[回首頁](#)

※名稱：

※統一編號：

※聯絡電話：

※通訊地址：

[輔助輸入](#)[3.申報代理人\(受申報人委託\)](#)[產製申報書](#)[匯出檔案](#)[重新填寫](#)

不動產成交案件實際資訊申報書(解除預售屋買賣契約)

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報(憑證申報者免繳交第一聯)。  
 第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。(憑證申報者第二聯請自行留存)

申報書序號： H1DC1 01

1. 申報人	名稱	OO建設公司		統一編號	83-_____	簽章處 已驗證
	通訊(營業)地址	高雄市左營區		聯絡電話	07-_____	
2. 申報代理人	委任關係	<input checked="" type="checkbox"/> ① 本解除預售屋買賣契約案件委託(鄭)代理申報登錄資訊, 及自申報收件日起 1 個月內之更正申報作業 <input type="checkbox"/> ② 本解除預售屋買賣契約案件之申報登錄委託_____代理(另附委託書)		統一編號	R2	簽章處
	通訊地址	臺南市中西區		聯絡電話	06-2-_____	
3. 原申報書序號	B1DC1 02	4. 原買受人統一編號	S2	5. 原買受人姓名/名稱	劉	
6. 原建案名稱		7. 建物坐落行政區域	臺南市東區	8. 原交易標的編號	E 棟 2 號	
9. 原交易日期	112年10月13日	10. 解約日期	112年10月23日			
11. 解約情形	<input checked="" type="checkbox"/> 全部解約 <input type="checkbox"/> 部分解約 <input type="checkbox"/> 解除買賣建物 _____ 戶(棟), 原契約之標的編號: <input type="checkbox"/> 解除買賣專有停車位 _____ 個; <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利 _____ 筆。					
12. 備註						

# 新制重點1-預售屋解約要申報

## 違反規定裁處罰鍰



違規事項	裁罰金額
未依限申報	按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
解約資訊不實	處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
解約以外資訊不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰

# 新制重點1-預售屋解約要申報

## 預售屋部分解約仍應申報

Q：同一個預售屋成交契約及申報案包含4個標的，於完成申報後，其中一個標的不買了，須申報解約？

- ✓ 一次購買多戶預售屋，雖然是以1件預售屋買賣案件辦理實價登錄，但不論哪一戶不買，在民法上仍屬解除契約，仍應申報解約。
- ✓ 應於解約情形欄勾選「部分解約」及填載「解約情形」欄。

# 新制重點1-預售屋解約要申報

## 預售屋解約日期認定方式

Q：解除案件申報登錄之解約日期認定方式？

- ✓ 請填載解除預售屋買賣契約證明文件之日期（如協議書）。
- ✓ 如無書面證明文件者，請填載雙方合意解約之日期。

# 新制重點1-預售屋解約要申報

預售屋簽約後申報期間解約（兩件都要申報）

Q：預售屋買賣案件申報期間即解約（如於1月1日簽約，於1月2日解約），須否申報預售屋買賣案件及解約案件？

- ✓ 仍應依規定申報預售屋買賣案件及解約案件。不論由銷售預售屋者（如建商）自售者，或委託代銷業成交者，應先辦理預售屋買賣案件申報登錄送件取得申報書序號後，再由銷售預售屋者接續辦理解約申報。

# 新制重點1-預售屋解約要申報

## 所有權移轉登記後解約無須申報實價登錄

Q：預售屋興建完成，辦竣建物所有權移轉登記予買受人所有後解約，是否應申報解約？

- ✓ 預售屋興建完成、辦竣所有權移轉登記予買受人所有後，該買賣契約已完成履約，無須申報預售屋解約。
- ✓ 嗣後有解約情形，屬另一移轉（買賣）行為，應循已登記不動產之買賣案件辦理申報登錄。
- ✓ 於買賣案件申報登錄時，交易價格欄位填載0，並於備註欄勾選⑤「特殊交易情況、條件」之「雙方合意（法院判決）解除契約」。

# 新制重點2-包租業轉租案件申報



## 住宅租賃契約-全面適用消保法



一般轉租：承租房東住宅後轉租予房客

社會住宅包租、轉租：承租社會住宅後轉租予房客

# 新制重點2-包租業者轉租案件也申報

## 新制變動簡單說

每季結束  
15日內陳報

包租契約  
簽訂日起30日內

舊

每季結束15日內陳報  
無須申報實價登錄

新

轉租契約簽訂日起30日內  
實價登錄並資訊提供

房  
東



←  
包租



租

→  
轉租



房  
客

資訊提供

資訊提供



實價登錄

# 新制重點2-轉租案件違規罰則

## 包租業轉租案違反申報規定裁處法定金額



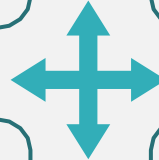
違規事項	裁罰金額
未依限申報	處1萬~5萬，按次處罰
租金或面積資訊不實	
租金及面積以外資訊不實	限改未改，處6千~3萬元，按次處罰

# 重點3-檢舉獎勵機制



實價登錄  
逾期或不實申報

限制換約  
讓與或轉售



違反禁止  
紅單轉售規定

違反禁止  
炒作規定

以實際繳收罰鍰金額計算  
獎金最高1000萬元

# 03. 檢舉獎金制度

## 得核發獎金樣態-違反實價登錄申報規定



### 不動產買賣

- 申報不實



### 預售屋買賣/解約

- 預售屋買賣逾限申報
- 預售屋買賣申報不實
- 預售屋買賣契約解除逾限申報
- 預售屋買賣契約解除申報不實



### 租賃案件

- 仲介租賃逾限申報
- 仲介租賃申報不實
- 包租業轉租案件逾限申報
- 包租業轉租案件申報不實

# 03. 檢舉獎金制度

## 不發給檢舉獎金情形

檢舉違規情形不符

依據公開資訊提出檢舉

行使公權力而得知違規行為事證之公務員

依據前款人員告知或提供之資訊提出檢舉

檢舉人提供之具體事證或佐證資料為偽造或變造，  
涉及刑事責任者，應移送檢察機關。

# ②

買賣常見錯誤樣態與申報實務

# 買賣案件常見錯誤態樣



## 交易日期填載錯誤

- ✗ 誤填為契約審閱期之攜回日
- ✗ 誤填公契登記原因發生日期
- ✗ 誤填買賣移轉登記送件日期



交易日期指簽訂買賣書面契約之日期。  
如未簽訂買賣書面契約，依雙方合意成  
立契約之日填載。



# 買賣案件常見錯誤態樣



## 交易總價填載錯誤

✗ 數字登打誤植，多填、少填一個零或中間多打一位數



申報巨額價金，應確實檢視填載數字，  
並檢視下方國字。



## 5.建物資料

建物格局：房 廳 衛 無隔間

有無管理組織：有 無

有無電梯：

## 6.價格資訊

交易總價為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。

※不動產交易總價：元  
(含車位價格)  
125萬6,000元

## 7.車位資訊

車位資訊之「車位個數」、「車位總價」及車位清冊之「車位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。另申報不實將涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。

※有無車位：無車位 有車位，車位 個

- 單獨計價，車位交易總價  元
- 未單獨計價，且已含入交易總價

## 8.車位清冊(無車位交易者本欄免填；車位價格、車位面積無法拆分計算者，該欄位免填)

選取	序號	※車位類別	車位價格(元)	車位面積(m <sup>2</sup> )
----	----	-------	---------	-----------------------

## 9.備註欄(無下列情事者免填)請避免填寫個人資料

# 買賣案件常見錯誤態樣



## 交易車位漏報資訊

- ✗ 契約有交易車位，漏未申報
- ✗ 交易標的填載車位數量為1，車位清冊未填載
- ✗ 未勾選車位計價方式



車位數量、車位交易總價、車位標的清冊應一併檢視。

填載車位清冊中車位類別、價格、面積及所在樓層等欄位



# 買賣案件常見錯誤態樣



## 車位資訊勾選錯誤

- ✗ 【車位單獨計價】  
未填寫車位清冊價格欄位



車位單獨計價 → 車位清冊應填寫車位價格

車位未單獨計價 → 車位清冊價格欄位免填



# 買賣案件常見錯誤態樣



## 車位面積及資訊填寫錯誤

- ✗ 登記(簿)謄本有標示停車空間、車位編號等資訊，卻未申報車位



依登記(簿)謄本所載車位面積申報。

依契約所載交易車位資訊申報。



# 買賣案件常見錯誤態樣



- × 建物設有電梯，申報無電梯
- × 設有管理組織，申報無管理組織
- × 交易標的種類**土地**，申報格局、管理組織、有無電梯等建物資訊
- × 預售屋交易後之所有權移轉登記，**未**填寫預售屋申報書序號
- × 稅賦需求拆算土地建物價格**免**申報
- × 備註欄應避免填寫人名、統編、案號等個資

# 買賣案件常見錯誤態樣



✗ 協議價購案件→未備註

✗ 政府機關標讓售案件→未備註

應加註重要交易資訊：

✓ 交易含露臺，應申報露台面積

✓ 車位內含專有部分(或位於法定空地)

✓ 預售交易後有契變、讓渡、權利移轉

詳細情形

✓ 交易含地上物

( 農作物、未登記建物及其價金 )

# 買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

## 預售屋轉讓、讓渡、轉售怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又轉售予第三人（轉讓、讓渡、轉售），是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

- ✓ 預售屋買賣案件已完成申報登錄後，買受人將契約讓渡予第三人，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷，該讓渡契約也不用再辦理預售屋成交案件資訊申報登錄。

# 買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

## 預售屋轉讓、讓渡、轉售怎麼申報

- ✓ 該類案件在交屋辦理(成屋)買賣移轉登記併同申報時，應依「預售屋買賣契約成交價格」申報，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填寫「預售屋申報書序號」。另應於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格。

# 買賣專題1-預售後買賣登記前之變更

## 預售屋客變、找補怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

- ✓ 申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

# 買賣專題2-停車位申報方式

## 依登記(簿)謄本判斷

項目		車位個數	車位清冊	備註欄
登記 (簿)謄 本	主建物	無須申報	無須申報	得備註車位個數、面積及位置等資訊
	共有部分	應申報	應申報	得備註車位編號
	獨立權狀			
	<u>無法辦理 建物登記 (法定空地)</u>	無須申報	無須申報	得備註車位個數、面積及位置等資訊

**車位面積無須申報者，切勿登打「0」。** (空白即可)

# 買賣專題2-停車位申報

## 停車空間性質與種類

Q：買賣契約交易內容包含「室外停車位」，車位資訊該如何申報？

- ✓ 應先行判斷室外停車位是否有辦理建物登記，如屬部分位於室內空間，部分位於室外空間，有登記建物面積者，依登記簿所載共有部分車位持分面積申報車位清冊。
- ✓ 如全部位於室外空間，則無須申報車位個數及車位清冊，並請於備註欄加註車位個數、面積及位置等資訊。

# 買賣專題3-未登記建物交易

## 未登記建物申報方式 1

Q：買賣案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄？

- ✓ 如僅買賣移轉地上未登記建物，因無須辦理所有權移轉登記，故非屬辦理實價登錄作業之範疇。
- ✓ 買賣土地及其地上未登記建物（建物未辦理所有權第一次登記，無建號可申報登錄）辦理申報登錄時請選擇「土地」為申報樣態，並請於備註欄註記交易含未登記建物，並應就契約總價予以申報。

# 買賣專題3-未登記建物交易

## 未登記建物申報方式 2

Q：買賣案件包含未登記建物，如何辦理實價登錄？

- ✓ 如買賣土地及建物（部分為未登記建物），於申報登錄時就已登記建物或土地應有部分填報相關資訊，其中未登記建物資訊應於申報書「備註欄」註記（含增建或頂樓加蓋及其面積等資訊）。

# 違反買賣實價登錄事件

違規事項	裁罰金額
交易總價誤植	按戶(棟)處 <b>3萬~15萬</b> ， 按次處罰
漏未申報車位個數	
車位價格不實	限期改正，經處罰2次不改，按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰
漏未申報其他經中央主管機關公告之資訊項目	
價格資訊以外不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰

# ③

預售常見錯誤樣態與申報實務

# 預售案件常見錯誤態樣



## 逾期申報

- × 逾期未申報
- × 系統操作不完全
- × B2紙本未於30日內送達地所



簽訂契約之日起30日內申報登錄完成  
後，應產製申報書並確認申報書序號，  
申報書序號開頭為B2者，應再送紙本  
至地所



# 預售案件常見錯誤態樣



## 建物清冊申報錯誤

- ✗ 建物清冊之共有部分面積欄位，未加計車位面積
- ✗ 誤以坪為單位申報面積欄位



共有部分面積應加計車位面積  
(除例外情形：法定空地停車位)



# 預售案件常見錯誤態樣



## 土地清冊申報錯誤

- ✗ 土地清冊之土地面積欄位，與土地登記（簿）謄本標示面積不符
- ✗ 誤以坪為單位申報面積欄位



土地清冊應逐筆填載地號(非申報代表地號)，依登記(簿)謄本載面積申報，避免錯誤



# 預售案件常見錯誤態樣



## 預售屋備查序號欄位錯誤

- × 預售屋備查序號空白
- × 預售屋備查序號誤植為實價登錄序號
- × 預售屋備查序號內容誤植



預售屋備查序號空白需再確認是否為漏填，英文字母開頭應為G、申報內容不應包含「-」，申報字數為15碼



# 預售案件常見錯誤態樣



- ✗ 商業使用建物型態應申報「店鋪」
  - ✗ 應避免填寫人名、統編、案號等個資
- 應加註重要交易資訊：
- ✓ 交易含露臺，應申報露台面積
  - ✓ 車位內含專有部分(或位於法定空地)

# 預售案件申報實務



## 交易標的編號申報方式

- ◆ 交易標的編號包含樓層：  
F棟4F-6、\_\_棟F-4F-6號



## 交易標的編號無須填列移轉樓層

F棟6號、\_\_棟F6號。



# 預售專題1-預售屋交易後之變更

## 預售屋客變、找補怎麼申報

Q：預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

- ✓ 申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

# 預售專題2-土地清冊申報方式

## 土地面積/權利範圍怎麼申報

Q：預售屋買賣案件交易多筆土地，未來預計要辦理土地合併（或交易土地未來預計辦理土地分割），其土地面積與權利範圍？

- ✓ 土地面積：依照預售屋買賣契約書簽約當時，土地登記(簿)謄本所載土地標示資訊，簽訂契約並申報實價登錄。（權利範圍則依契約書所載申報。）
- ✓ 土地之移轉面積由系統自動計算，使用憑證登錄線上申報(B1)或線上登錄紙本送件(B2)之申報人得免填該項欄位。

# 預售專題3-停車位申報方式

## 車位清冊面積欄位申報方式

項目		車位個數	車位清冊	車位清冊面積	備註欄
未來登記方式	主建物	應申報	應申報	無須申報	得備註車位面積及位置等資訊
	共有部分	應申報	應申報	應申報	得備註車位編號
	獨立權狀	應申報	應申報	應申報	
	無法辦理建物登記(法定空地)	應申報	應申報	無須申報	得備註車位面積及位置等資訊

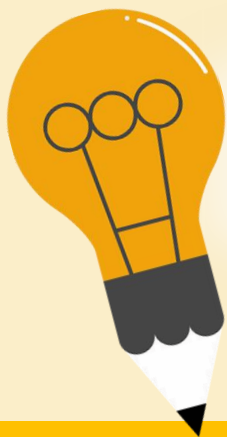
**車位面積無須申報者，切勿登打「0」。(空白即可)**

# 違反預售實價登錄事件

違規事項	裁罰金額
逾期申報	按戶(棟)處 <b>3萬~15萬</b> ， 按次處罰 限期改正經處罰2次不改，按戶 (棟)處30萬~100萬，按次處罰
土地、建物或車位 交易價格或總價誤植	
土地、建物或車位 面積誤植	
漏未申報車位清冊	
漏未申報其他經中央主管 機關公告之資訊項目	
價格資訊以外不實	限改未改，6千~3萬元，按次處罰



平均地權條例新制懶人包



# 平均地權條例修法 及執行重點



臺南市政府地政局

Bureau of Land Administration,  
Tainan City Government

# 炒房 OUT



112年7月上路!

## 限制換約轉售

(平權§47-4)

預售屋或新建成屋除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間或特殊情形外，不得讓與或轉售



## 私法人購屋管制

(平權§79-1)

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

## 重罰炒作行為

(平權§47-5)

炒作哄抬行為經查證屬實，可按交易戶(棟、筆)數，處100-5000萬元罰鍰並限期改正；未改正者，按次處罰

## 解約申報登錄

(平權§47-3)

預售屋如解除買賣契約，出賣人應於30日內申報登錄



## 檢舉獎金制度

(平權§81-4)

民眾檢具證據檢舉不動產銷售或申報登錄資訊有違法者，資料經查證屬實並處以罰鍰者，可獲實收罰鍰30%，最高1000萬之獎金

# 01.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

## 原則限制

簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，  
並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告

**違者處50-300萬元罰鍰**

## 例外核准

- 1.買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售
- 2.其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者；**例外限制:全國每二年以一戶(棟)為限**

### 公告得讓與或轉售之情形

本人因非自願離職且逾6個月未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上

本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧

本人或其家庭成員設籍之房屋，因災害毀損致不堪居住須另行租屋

本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人死亡或重傷

買受人簽約繳款後死亡，繼承人無意保留

共同買受人間之轉售或讓與；但法人不適用之。

112年7月1日施行前簽訂之預售屋及新建成屋得轉讓1次

內政部112.1.15發布新聞

## 預售屋換約限制不溯及既往

基於「信賴保護」「法律不溯及既往」，修法施行前的契約，在施行後可轉售，但接手的新買受人仍將依法管制。

## 02.私法人買受住宅採許可制

### 需經許可 報送內政部審核

#### 用途限制

- ① 宿舍
- ② 供居住使用之出租經營
- ③ 合建、實施或參與都更、危老
- ④ 衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
- ⑤ 合作社為設置住宅公用設備
- ⑥ 其他經中央主管機關公告者

#### 期間限制

登記完畢後**五年**內不得辦理移轉、讓與或預告登記  
但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限

### 免經許可 送各地政事務所登記

公(國)營事業或受政府捐助之財團法人	金控/資管公司買受不良債權擔保品	經紀業買受瑕疵物件
都市更新	危老重建	合建
文化資產	優先購買權	法院拍賣

# 03. 重罰炒作行為



**FAKE**

## 重罰不動產 炒作行為

違者處按戶(棟、筆)處  
100- 5,000 萬元罰鍰

### 不實資訊

以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格

### 虛偽交易

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象

### 轉售牟利

自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利

所稱不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利

## 炒作類別

## 炒作態樣

### 散布不實資訊

- 散布不實**成交價格**
- 散布不實市場**成交行情**
- 散布不實**銷售量**

### 通謀虛偽銷售手法

- 利用人頭/僱工**排隊**
- 利用**假客戶付訂金**
- 簽訂**虛假購屋預約單**、不動產買賣**契約**

### 違規銷售行為

- **違規潛銷**
- 未經授權**擅自銷售仲介**
- 提供協助違法換約預售屋/新建成屋  
**建立換約轉售平台/通路**

### 連續買入

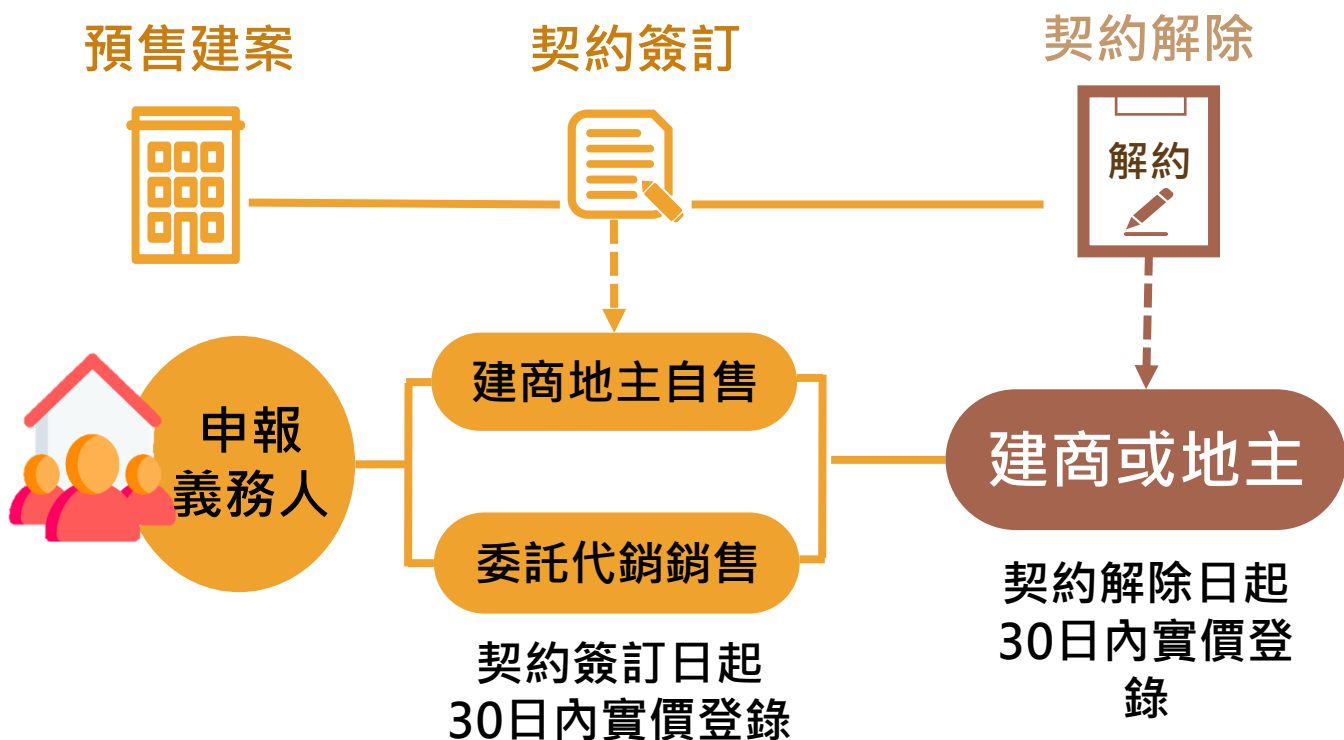
- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入**不動產，且明顯影響

### 壟斷轉售牟利

- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入**或**加價轉售**不動產，且明顯壟斷轉售牟利

# 04.預售屋解約申報登錄

申報義務人



契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約增補/讓與無須申報

## 違規事項

## 法定裁罰金額

未依限申報

- 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
- 處罰2次不改.按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰

解約資訊不實

解約以外  
資訊不實

- 限改不改，6千~3萬元，按次處罰

## 05. 重罰炒作行為

- 得核發獎金樣態

違反交易秩序

紅單轉售

同意或協助轉售紅單

轉讓契約或刊登廣告

同意或協助轉讓契約

不動產炒作行為

實價登錄不實

買賣案件

預售屋案件

委託仲介租賃案件

代銷預售屋案件

包租業轉租案件

- 獎金發給基準及時機



實收罰鍰30%，最高至1000萬

裁罰確定且繳納後，於30日內書面通知領取

- 不發給檢舉獎金情形

檢舉人資格不符  
或無具體事證

依據公開資訊  
提出檢舉

行使公權力而得知違  
規行為事證之公務員

依據前款人員告知或  
提供之資訊提出檢舉

檢舉人提供之具體事證或佐證資料為**偽造或變造**，  
涉及刑事責任者，應移送檢察機關。

檢舉人自通知送達之次日起，逾三個月未領取獎金者，  
視為放棄



**買賣預售解約申報書  
及填載說明**

# 不動產成交案件實際資訊申報書（買賣）（請詳閱填寫說明，買賣雙方請以同一份申報書共同申報）

申報書序號：（申報人免填）		1. 交易日期 _____年____月____日					
2. 權利人 （買方）	姓名/名稱			統一編號		簽章處	
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話		
3. 義務人 （賣方）	姓名/名稱			統一編號		簽章處	
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話		
4. 代理人	委任關係	<input type="checkbox"/> ①本買賣案件委託_____代理申報登錄資訊，及自登記收件日起3個月內之更正申報作業			統一編號		簽章處
		<input type="checkbox"/> ②本買賣案件之申報登錄委託_____代理（另附委託書）			聯絡電話		
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街 段 巷 弄 號 樓 室	電子信箱		
不動產標示、建物門牌、交易筆棟數（申報人免填）							
5. 建物現況格局：房 廳 衛 <input type="checkbox"/> 無隔間				6. 有無管理組織： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無		7. 有無電梯： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	
8. 交易總價 （含車位價格） _____億 _____萬 _____元		9. 車位資訊 <input type="checkbox"/> ①無車位 ②車位_____個 <input type="checkbox"/> 單獨計價，車位交易總價_____萬_____元 <input type="checkbox"/> 未單獨計價，且已含入交易總價					
10. 車位清冊（無車位交易者本欄免填；車位價格、面積無法拆分計算者，該欄位免填）							
序號	車位類別			車位價格（元/個）	車位面積	車位所在樓層	
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面	<input type="checkbox"/> ②升降平面	<input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械	_____萬_____元	____.____m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> ⑤塔式車位	<input type="checkbox"/> ⑥一樓平面	<input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____萬_____元	____.____m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面	<input type="checkbox"/> ②升降平面	<input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械	_____萬_____元	____.____m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> ⑤塔式車位	<input type="checkbox"/> ⑥一樓平面	<input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____萬_____元	____.____m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> ①坡道平面	<input type="checkbox"/> ②升降平面	<input type="checkbox"/> ③坡道機械 <input type="checkbox"/> ④升降機械	_____萬_____元	____.____m <sup>2</sup>		
	<input type="checkbox"/> ⑤塔式車位	<input type="checkbox"/> ⑥一樓平面	<input type="checkbox"/> ⑦其他：	_____萬_____元	____.____m <sup>2</sup>		

11. 備註欄 (無下列情事者免填)

<p>① 交易總價包含下列非屬不動產價格之費用： (交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額)</p> <p><input type="checkbox"/> 裝潢費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/> 傢俱設備費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/> 土地增值稅或其他稅費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/> 仲介費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/> 地政士服務費：_____萬_____元</p> <p><input type="checkbox"/> 其他：_____費，金額：_____萬_____元</p> <p>② 關係人間交易：</p> <p><input type="checkbox"/> 親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易</p> <p><input type="checkbox"/> 合建案建商與地主間之交易</p> <p>③ 建築物含有：</p> <p><input type="checkbox"/> 陽台外推 <input type="checkbox"/> 頂樓加蓋 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 其他增建</p> <p><input type="checkbox"/> 未登記建物</p> <p>④ 土地上有：</p> <p><input type="checkbox"/> 未登記建物 <input type="checkbox"/> 農作物 <input type="checkbox"/> 機電設備 <input type="checkbox"/> 農業設施</p>	<p>⑤ 特殊交易情況、條件：</p> <p><input type="checkbox"/> 急買急賣 <input type="checkbox"/> 受民情風俗因素影響</p> <p><input type="checkbox"/> 瑕疵物件 <input type="checkbox"/> 含租約 <input type="checkbox"/> 毛胚屋</p> <p><input type="checkbox"/> 具重建或重劃、都更等效益</p> <p><input type="checkbox"/> 畸零地或有合併使用效益 <input type="checkbox"/> 借名登記返還</p> <p><input type="checkbox"/> 受債權債務關係影響或債務抵償</p> <p><input type="checkbox"/> 雙方合意(法院判決)解除契約</p> <p><input type="checkbox"/> 土地交易案件之價格含未來興建房屋成本</p> <p>⑥ 特殊交易標的類型：</p> <p><input type="checkbox"/> 塔位/墓園 <input type="checkbox"/> 地上權房屋 <input type="checkbox"/> 市場攤位</p> <p><input type="checkbox"/> (包含)公共設施保留地(用地)</p> <p>⑦ 與政府機關有關之交易：</p> <p><input type="checkbox"/> 政府機關標讓售 <input type="checkbox"/> 地清或未辦繼承標售</p> <p><input type="checkbox"/> 水利地承購 <input type="checkbox"/> 協議價購</p> <p>⑧ <input type="checkbox"/> 僅車位交易</p> <p>⑨ <input type="checkbox"/> 預售屋、或土地及建物分件登記案件</p> <p>預售屋申報書序號：_____</p>	<p>⑩ 交易含多筆土地或個別土地持分間，有個別交易價格，本申報書申報之地號及權利範圍為：</p> <p>地號 1：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>地號 2：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>地號 3：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>⑪ 交易含多棟(戶)建物，有個別交易價格，本申報書申報之主建號為：_____ 建號</p> <p>⑫ 如有備註⑨土地及建物分件登記或備註⑪多棟(戶)建物坐落相同基地者，其主建號建物對應之基地權利範圍為：</p> <p>地號 1：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>地號 2：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>地號 3：_____ 權利範圍：_____/_____</p> <p>⑬ 其他(請敘明)：_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
---	---	---

附表 權利人或義務人為 2 人以上者，第 2 位以後請填寫於下列附表 (欄位不足時請自行擴充，並於騎縫處蓋章)：

權利人				義務人			
簽章處		簽章處		簽章處		簽章處	
統一編號		統一編號		統一編號		統一編號	
簽章處		簽章處		簽章處		簽章處	
統一編號		統一編號		統一編號		統一編號	
簽章處		簽章處		簽章處		簽章處	
統一編號		統一編號		統一編號		統一編號	

◎各欄位填寫說明：

※申報登錄為買賣雙方共同義務，買賣雙方全體應以同一份申報書共同申報。

※同一買賣登記案件含有多筆土地、多棟(戶)建物或個別土地持分間，有個別交易價格時，應就每筆(棟[戶])或土地權利範圍分別填載申報書。

※8. 交易總價、9. 車位資訊之「車位個數」及「車位交易總價」、10. 車位清冊之「車位價格」為價格資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。

※申報不實將涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪。

申報書序號：由申報登錄系統自動賦予流水號編製，申報人無須填載。

1. **交易日期**：指簽訂買賣書面契約之日期。如未簽訂買賣書面契約，依雙方合意成立契約之日期填載。
2. **權利人**：指不動產買賣之買方。本欄須填寫姓名/名稱、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱，並須「簽名」或「蓋章」，上開資料除電子信箱外，其餘均為必填欄位。權利人為法人者，應蓋法人章及其代表人章；為寺廟者，應蓋寺廟章及其負責人章。權利人有 2 人以上者，第 2 位以後請於次頁附表填寫統一編號並簽章；附表欄位不足時，請自行擴充，並於騎縫處由買賣雙方中任一人或代理人蓋章。委託代理人申報登錄之案件，如另行檢附載明代理權限包含代理申報登錄並經買賣雙方及代理人簽章之委託書，且代理人已填寫本申報書「4. 代理人」欄位者，本欄得免簽章。
3. **義務人**：指不動產買賣之賣方。本欄須填寫姓名/名稱、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱，並須「簽名」或「蓋章」，上開資料除電子信箱外，其餘均為必填欄位。義務人為法人者，應蓋法人章及其代表人章；為寺廟者，應蓋寺廟章及其負責人章。義務人有 2 人以上者，第 2 位以後請於次頁附表填寫統一編號並簽章；附表欄位不足時，請自行擴充，並於騎縫處由買賣雙方中任一人或代理人蓋章。賣方非基於自身意願出售(如依土地法第 34 條之 1 不同意處分之共有人)或依規定得由買方單獨申請買賣移轉登記者(如土地登記規則第 27 條第 11 款、第 102 條第 1 項規定)，賣方得免簽章。委託代理人申報登錄之案件，如另行檢附載明代理權限包含代理申報登錄並經買賣雙方及代理人簽章之委託書，且代理人已填寫本申報書「4. 代理人」欄位者，本欄得免簽章。
4. **代理人**：申報人(權利人及義務人)可委託其中一人或他人為其代理人。本欄須填寫委任關係、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱，並須「簽名」或「蓋章」，上開資料除電子信箱外，其餘均為必填欄位。以本申報書代替委託書者，應於「委任關係」項勾選①並填寫代理人姓名，其受任人代理權限及委託期間之內容，得依當事人約定修正，並由代理人於修正處蓋章；隨申報書另行檢附委託書者，應於「委任關係」項勾選②並填寫代理人姓名。代理人所為之申報如有不實，仍應由權利人及義務人負責。

※不動產標示、建物門牌、交易筆棟數：由不動產登記資料庫匯入，申報人無須填載

5. **建物現況格局**：以交易當時實際之現況格局填寫。透過經紀業者居間或代理成交者，如不動產說明書有載，應依不動產說明書之記載填載。無隔間者應勾選「無隔間」。
6. **有無管理組織**：指該成交案件之建物有無依公寓大廈管理條例第 18 條「於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人」設立之組織。
7. **有無電梯**：指該成交案件之建物有無符合建築技術規則建築設備編昇降設備規定及可取得建築物昇降設備使用許可之昇降機。

8. **交易總價**：指不動產買賣契約書所載買賣總價款，為土地價款、建物價款及車位總價款之總計。房地買賣將土地與建物分件登記者，其土地案件申報登錄時，本欄請填寫 0；建物案件申報登錄時，請依買賣契約就土地、建物(及車位)之成交價格完整申報。
9. **車位資訊**：無車位交易者請勾選「無車位」。有車位交易者請填寫「**車位個數**」，車位單獨計價者請勾選「單獨計價」並填寫「**車位交易總價**」，無法拆計車位價格者則需勾選「未單獨計價，且已含入交易總價」。
10. **車位清冊**：「**序號**」請依交易之車位個數依序編號，例如購買 A、B 等 2 車位，A 車位為序號 1，B 車位則為序號 2，依此類推。「**車位類別**」依形式之不同，分別勾選 ①坡道平面 ②升降平面 ③坡道機械 ④升降機械 ⑤塔式車位 ⑥一樓平面 ⑦其他，其中①至④之前 2 字「坡道」或「升降」指對外出入方式，後 2 字「平面」或「機械」指車位型態。「**車位價格**」請按各車位分別填寫。「**車位面積**」原則上係填載該車位之持分建物面積，請依登記(簿)謄本所載資料分別填載，並採四捨五入法計算至小數點以下第二位；如未於登記(簿)謄本記載者或無法計算者免填(非填 0)。如為停放於土地之車位，屬土地買賣者，則以土地移轉面積為準，「**車位面積**」仍請一併填載。「**車位所在樓層**」請依車位實際樓層填載，若無固定車位則應填載「無固定車位」。如無車位交易者，本車位清冊無須填載。
11. **備註欄**：(請避免填載個人資料)
- (1)與不動產交易相關資訊未盡事項之註記，例如交易總價包含非屬不動產價格之費用、關係人間交易、含增建或未登記建物、特殊交易情況、條件等因素，以致影響交易價格者，均應於本欄內勾選註明；如無該等情事者則無需填寫。所稱「關係人間交易」指親友、員工、共有人或其他特殊關係間交易；至於「合建案建商與地主間之交易」指建商與地主於合作開發預售屋有增購或找補情形。
- (2)同一買賣登記案件含有多筆土地、多棟(戶)建物或個別土地持分間，如有個別交易價格，應就每筆(棟[戶])或土地權利範圍分別填載申報書，並勾選本欄⑩或⑪填寫本申報書申報之地號及權利範圍或主建號；多筆多棟(戶)或 1 筆多棟(戶)交易中，建物坐落相同基地者，並應於本欄⑫填寫本申報書申報建物坐落之基地地號及其對應之權利範圍；相關欄位如有不足，請於本欄⑬補充敘明。例如買賣成交案件為臺北市徐州路○號 7 樓及 8 樓等 2 棟(戶)，基地地號同為臺北市中正區成功段○小段 5、6 地號，基地權利範圍合計 110/10,000，主建物建號為同地段 100、101 建號，2 棟(戶)售價分別為 2,200 萬元及 2,000 萬元、對應之基地權利範圍分別皆為 60/10,000 及 50/10,000，則應依其主建號分 2 張申報書填寫，並應勾選本欄⑪填寫該申報書所申報之主建號(100 或 101)，另於本欄⑫填寫該申報書所申報主建號建物坐落地號(5、6)及對應之權利範圍(60/10,000 或 50/10,000)。請確認該買賣登記案件內各地號或主建號均已依上開規定申報，並應於買賣登記案件送件時檢附所有申報書。
- (3)房地買賣將土地與建物分件登記者，其土地案件申報登錄時，「8. 交易總價」請填寫 0，並勾選本欄⑨；建物案件申報登錄時，請依買賣契約就土地、建物(及車位)之相關資訊及成交價格完整申報，並勾選本欄⑨，另勾選本欄⑫填寫地號及權利範圍。
- (4)預售屋交屋辦理買賣移轉登記之案件，請勾選本欄⑨並填寫預售屋申報書序號。
12. **附表**：申報人中權利人或義務人有 2 人以上者，第 2 位以後請於附表簽章，並須填寫統一編號。附表欄位不足時，請自行擴充，並於騎縫處由買賣雙方中任一人或代理人蓋章。委託代理人申報登錄之案件，如另行檢附載明代理權限包含代理申報登錄並經買賣雙方及代理人簽章之委託書，且代理人已填寫本申報書「4. 代理人」欄位者，本欄得免簽章。

# 不動產成交案件實際資訊申報書（預售屋）

第一聯：申報聯 申報人持向地政機關申報（憑證申報者免繳交第一聯）。

第二聯：收執聯 申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。（憑證申報者第二聯請自行留存）

申報書序號：（申報人免填）（請保存本申報書序號，以利預售屋交屋辦理買賣移轉登記併同申報時填載）

1. 申報人 <input type="checkbox"/> 銷售預售屋者 <input type="checkbox"/> 不動產經紀業	名稱				統一編號		簽草處					
	通訊(營業)地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷		弄	號	樓	室	聯絡電話
							電子信箱					
2. 申報代理人 (受申報人委託)	姓名				統一編號		簽草處					
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷		弄	號	樓	室	聯絡電話
							電子信箱					
3. 買受人	姓名/名稱				統一編號							
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街	段	巷	弄	號	樓	室	聯絡電話	
											電子信箱	
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號												
5. 建物坐落		縣市 區鄉鎮市 路街 段 巷 弄 號 樓 室										
6. 建案名稱		8. 交易標的		編號____棟____號 土地____筆 建物____棟(戶) 車位____個								
7. 起造人名稱		9. 建造執照字號		10. 建造執照核發日期		____年____月____日						
11. 交易層次		13. 主要用途		15. 主要建材		16. 建物格局		____房____廳____衛 <input type="checkbox"/> 無隔間				
12. 總樓層數		14. 建物型態				17. 交易日期		____年____月____日				
18. 不動產交易總價 (為 19、20、21 加計，無法拆分者該3欄免填)				19. 土地交易總價						元		
				20. 建物交易總價						元		
				21. 車位交易總價						元		

## 22. 土地標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	權利範圍	移轉面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)	都市土地使用分區 / 次類別名稱
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / _____
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / _____
							<input type="checkbox"/> 住 <input type="checkbox"/> 商 <input type="checkbox"/> 工 <input type="checkbox"/> 農 <input type="checkbox"/> 其他 / _____

## 23. 建物標的清冊(107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及雨遮面積)

序號	主建物面積 (m <sup>2</sup> )	陽臺面積 (m <sup>2</sup> )	屋簷面積 (m <sup>2</sup> )	雨遮面積 (m <sup>2</sup> )	共有部分面積 (m <sup>2</sup> )	交易總面積 (m <sup>2</sup> ) (申報人得免填)

## 24. 車位標的清冊

序號	車位類別	車位價格 (元)	車位面積 (m <sup>2</sup> )	車位所在樓層

## 25. 備註欄 (無下列情事者免填)

① 交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用：

(交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額)

裝潢費：\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_元

傢俱設備費：\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_元

其他：\_\_\_\_\_費，金額：\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_元

② 關係人間交易：

親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易

合建案建商與地主間之交易

③ 特殊交易情況、條件：

急買急賣  受民情風俗因素影響  期待因素影響之交易

受債權債務關係影響或債務抵償  地上權房屋  毛胚屋

④  解約後再次出售之交易，原申報書序號：

⑤  其他買受人姓名及統編：\_\_\_\_\_

⑥ 其他 (請敘明)：\_\_\_\_\_

◎各欄位填寫說明：

※8. 交易標的之「車位個數」、18. 不動產交易總價、19. 土地交易總價、20. 建物交易總價、21. 車位交易總價及 24. 車位標的清冊之「車位價格」為價格資訊，22. 土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」、23. 建物標的清冊之各項面積及 24. 車位標的清冊之「車位面積」為面積資訊，如申報不實將逕予裁罰，請依契約內容核實申報。

※申報不實將涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪。

申報書序號：由申報登錄系統自動給予流水號編製，申報人無須填載。另申報人應保存本申報書序號，以利預售屋交屋辦理買賣移轉登記併同申報時填載。

1. 申報人：請勾選銷售預售屋者（如建築業），或受託代理銷售本預售屋案件之不動產經紀業，並填載銷售預售屋者或經紀業名稱、通訊(營業)地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料，上開資料除電子信箱外，其餘欄位均為必填欄位。申報人為法人者，本欄蓋法人章及負責人章，為商業者，本欄蓋商業章及負責人章。
2. 申報代理人：銷售預售屋者或不動產經紀業得授權實際受聘僱之職員（不限具備經紀人員資格）或其他人員等為其申報代理人，並填載申報代理人姓名、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料，上開資料除電子信箱外，其餘欄位均為必填欄位。申報代理人所為之申報，如有不實，仍應由申報人負責。本欄須簽章，其簽章方式為「簽名」或「蓋章」。
3. 買受人：指簽訂預售屋買賣契約書之買受人，買受人如有數人者，僅需就其中一位為代表填載其姓名、通訊地址、統一編號、聯絡電話及電子信箱資料，上開資料除電子信箱外，其餘欄位均為必填欄位。另買受人有 2 位以上者，請於第 25 欄備註欄之「⑤其他買受人姓名及統編」填載該買受人之姓名及統編。
4. 預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號：請填載預售屋資訊及定型化契約備查申報書序號。
5. 建物坐落：依建築主管機關核發建造執照之預售屋實際興建位置填載。未申請編列建物門牌者，應填載坐落縣市、區鄉鎮市、路街、段、巷、弄。
6. 建案名稱：依預售屋買賣契約書所載建案名稱填載。
7. 起造人名稱：依申報時建築主管機關核發建造執照之起造人名稱填載，如有多人者，以○○○等○人表示即可。
8. 交易標的：依預售屋買賣契約書所載實際交易標的之編號（如 A 棟 5-12 號或\_\_棟 B-010 號）、筆棟數(戶)及車位數填載。例如預售屋成交案件為土地 2 筆、建物 1 棟、車位 2 個。惟多筆多棟或 1 筆多棟之交易，如有個別交易價格者，應就每棟交易標的分別填載申報書。例如預售屋成交案件位於臺北市忠孝東路 2 段，建案名稱：○○○ ○，A 棟 5-12 戶及 A 棟 5-13 戶兩筆交易，基地坐落為臺北市○○段○小段○○○地號，權利持分範圍各為○○分之○，契約總價款分別為 6,000 萬及 6,500 萬元，則應就各自成交價格相關資訊，分別填載兩張申報書。
9. 建造執照字號：依建築主管機關核發建造執照之字號填載。
10. 建造執照核發日期：依建築主管機關核發建造執照之日期填載。
11. 交易層次：指預售屋買賣契約書所載交易標的坐落之樓層別。例如住宅大樓總樓層數為 18 樓，交易標的位於 12 樓，則總樓層數填載 18，本欄填載 12；又透天厝總樓層數為 4 樓，交易標的為整棟建物，則總樓層數填載 4，本欄填載「全」。

12. **總樓層數**：指預售屋買賣契約書所載交易標的坐落之總樓層數。
13. **主要用途**：依建築主管機關核發建造執照所載主要用途填載。
14. **建物型態**：依建物型態分 1 公寓(5 樓含以下無電梯)。2 透天厝。3 店面(店舖)。4 辦公商業大樓。5 住宅大樓(11 層含以上有電梯)。6 華廈(10 層含以下有電梯)。7 套房(1 房(1 廳)1 衛)。Z 其他等型態，填載交易標的對應之代碼，例如建物型態為 18 樓之住宅大樓，則填載代碼為 5。
15. **主要建材**：依建築主管機關核發建造執照所載構造種類填載。
16. **建物格局**：依預售屋買賣契約書或所附平面配置圖之房屋格局填載房、廳數。如建物無隔間者，應勾選「無隔間」。
17. **交易日期**：依買賣雙方簽訂預售屋買賣契約書之日期填載。
18. **不動產交易總價**：預售屋成交案件如能拆分土地及建物之個別交易價格時，應分別填載 19 及 20 欄。如含車位則應計入車位交易總價，各車位價格並應另行填載於車位標的清冊(第 24 欄)；但無法拆計車位價格者，無須另行填載車位交易總價(第 21 欄)。舉例而言，不動產交易價格 900 萬元，車位 100 萬元，不動產交易總價應填載 1,000 萬元，車位 100 萬元須另行填載於車位交易總價欄及車位標的清冊。
19. **土地交易總價**：指預售屋成交案件內土地之交易價格。土地未分開計價者免填本欄(非填 0)。
20. **建物交易總價**：依預售屋買賣契約書所載專有部分價格及共有部分價格之合計金額。建物未分開計價者免填本欄(非填 0)。
21. **車位交易總價**：指預售屋成交案件內車位之交易總價格，或僅有車位交易之交易總價格，並應另行填載車位標的清冊(第 24 欄)。土地、建物、車位未分開計價者，或無車位交易者，本欄無須填載。本欄位係為車位價格之加總。舉例而言，如某交易含兩個車位，各為 200 萬元及 180 萬元，本欄即需填載 380 萬元。
22. **土地標的清冊**：每一地號土地標示資訊依預售屋成交案件之土地登記(簿)謄本及預售屋買賣契約書所載相關資訊予以填載。土地之移轉面積由系統自動計算，申報人得免填本項欄位。「都市土地使用分區/次類別名稱」，依成交案件土地所在分區，予以勾選分區種類，並填寫使用分區之次類別名稱(如第一種住宅區)。非都市土地使用地類別由系統自動提供查詢資訊，無須另行填寫。
23. **建物標的清冊**：依預售屋買賣契約書所載建物(房屋)面積填載，包括主建物、陽臺、屋簷、雨遮、共有部分(含車位)及交易總面積之面積，車位設置於共有部分且不具獨立權狀者，應納入共有部分面積；其中交易總面積由系統自動計算提供查詢，申報人無需填載。如交易標的內含車位，應包含車位之合計面積；該內含車位面積應另行填載車位標的清冊，如無法區分車位面積者，得不予填載。另於 107 年 1 月 1 日以後申請建造執照者，因屋簷、雨遮不再測繪登記，免填屋簷及雨遮之建物交易面積。
24. **車位標的清冊**：「序號」請依交易之車位個數依序編號，例如購買 A、B 兩車位，A 車位為序號 1，B 車位為序號 2，依此類推。車位類別依形式之不同，分別填載不同代碼，其代碼如後：1 坡道平面。2 升降平面。3 坡道機械。4 升降機械。5 塔式車位。6 一樓平面。7 其他。車位如超過 1 個以上應分別載明車位價格。車位面積依預售屋買賣契約書所載車位權利持分建物面積填載，如無法區分車位面積者，得免填

載車位面積。「車位所在樓層」請依車位實際樓層填載，若無固定車位則應填載「無固定車位」。如無車位交易者，本清冊無須填載。

25. **備註欄：**指與不動產交易相關資訊未盡事項之註記，例如總價包含非屬預售屋價格之費用、關係人間交易、特殊交易情況、條件、解約後再次出售之交易等，請於本欄註明。除需填寫「其他買受人姓名及統編」資料之情形外，請避免於本欄填載個人資料。所稱「關係人間交易」，指前述不動產買賣於親友、員工、共有人、合建地主或其他特殊關係交易，不包含建商與地主合作開發契約增購或找補而未另簽訂預售屋買賣契約之情形。

# 不動產成交案件實際資訊申報書（解除預售屋買賣契約）

第一聯：申報聯。申報人持向地政機關申報（憑證申報者免繳交第一聯）。  
 第二聯：收執聯。申報人於申報時併同申報聯交由地政機關核章後作為申報憑證。（憑證申報者第二聯請自行留存）

申報書序號：（申報人免填）

1. 申報人	名稱				統一編號		簽章
	通訊(營業)地址	縣市	區鄉鎮市	路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話		
2. 申報代理人	委任關係	<input type="checkbox"/> ①本解除預售屋買賣契約案件委託代理申報登錄資訊，及自申報收件日起3個月內之更正申報作業 <input type="checkbox"/> ②本解除預售屋買賣契約案件之申報登錄委託代理（另附委託書）			統一編號		簽章
	通訊地址	縣市	區鄉鎮市	路街 段 巷 弄 號 樓 室	聯絡電話		
3. 原申報書序號		4. 原買受人統一編號		5. 原買受人姓名/名稱			
6. 原建案名稱		7. 建物坐落行政區域	縣市	區鄉鎮市	8. 原交易標的編號		棟 號
9. 原交易日期		10. 解約日期					
11. 解約情形	<input type="checkbox"/> 全部解約 <input type="checkbox"/> 部分解約： <input type="checkbox"/> 解除買賣建物___戶(棟)，原契約之標的編號：_____； <input type="checkbox"/> 解除買賣專有停車位___個； <input type="checkbox"/> 解除買賣基地權利___筆。(可複選)						
12. 備註							

◎各欄位填寫說明：

※如有申報不實將逕予裁罰，且涉及刑法第 214 條使公務員登載不實文書罪。

申報書序號：由申報登錄系統自動給予流水號編製，申報人無須填載。

1. **申報人**：請填載銷售預售屋者名稱、通訊(營業)地址、統一編號及聯絡電話資料，均為必填欄位。申報人為法人者，本欄蓋法人章及負責人章，為商業者，本欄蓋商業章及負責人章；申報人為自然人者，本欄由其簽名或蓋章。
2. **申報代理人**：銷售預售屋者得授權實際受聘僱之職員或其他人員等為其申報代理人，並填載申報代理人姓名、通訊地址、統一編號及聯絡電話，均為必填欄位。申報代理人所為之申報，如有不實，仍應由申報人負責。採線上登錄紙本送件方式辦理，本欄須簽章，如以本申報書代替委託書者，應於「委任關係」項勾選①並填載代理人姓名，其受任人代理權限及委託期間之內容，得依當事人約定修正，並由代理人於修正處蓋章；如隨申報書另行檢附委託書者，應於「委任關係」項勾選②並填載代理人姓名，第 1 欄免由申報人簽章。
3. **原申報書序號**：請填載原預售屋買賣案件成交資訊申報書序號。如原預售屋買賣案件成交資訊經撤銷或更正後重新申報登錄者，應填載重新申報之申報書序號。若因輸入資訊有誤或需取得原預售屋買賣案件申報登錄資訊者，請洽原委託代銷之不動產經紀業，或檢具委託代銷契約或建造執照等足資證明為銷售預售屋者之文件，向原受理機關查詢。
4. **原買受人統一編號**：請填載原預售屋買賣案件成交資訊申報書第 3 欄所載買受人統一編號。另輸入【3. 原申報書序號】及【4. 原買受人統一編號】後，由系統自動帶入以下【5. 原買受人姓名/名稱】、【6. 原建案名稱】、【7. 建物坐落行政區域】、【8. 原交易標的編號】及【9. 原交易日期】等資訊供核對，請仔細核對相關資訊，以避免造成申報不實。
5. **原買受人姓名/名稱**：由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書第 3 欄所載買受人姓名/名稱。
6. **原建案名稱**：由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書所載建案名稱。
7. **建物坐落行政區域**：由系統自動帶入原預售屋買賣標的坐落之縣市、區鄉鎮市。
8. **原交易標的編號**：本欄僅由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書第 8 欄所載交易標的編號；如屬申報登錄多戶(棟)預售屋而於備註欄自行加註之其他交易標的編號，則不會自動帶入。另依 110 年 7 月 1 日「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」修正施行前之預售屋買賣成交資訊申報書格式辦理申報登錄者，無交易標的編號資訊可供核對，本欄免填。
9. **原交易日期**：由系統自動帶入原預售屋買賣案件成交資訊申報書所載交易日期。
10. **解約日期**：請填載解除預售屋買賣契約證明文件(如協議書)之日期。如無書面證明文件者，請填載雙方合意或實際解約之日期。
11. **解約情形**：請填載實際解約情形，如屬原契約全部解除，請勾選【全部解約】。如買受人同時購買數戶(棟)預售屋或含 1 個以上專有之停車位，簽訂 1 份預售屋買賣契約，僅約定契約總價金，未區分個別標的價金，且因價格不可拆分，以 1 件預售屋買賣案件辦理成交資訊申報登錄，嗣其中任 1 戶(棟)預售屋或任 1 個專有之停車位有解約(不買賣)情形，而其餘買賣契約繼續有效者，請勾選【部分解約】，並按實際情形勾選解除買賣標的、填寫數量，如屬解除買賣建物者，應填載原契約之標的編號。
12. **備註欄**：指與解除預售屋買賣契約相關資訊有未盡事項之註記。請避免於本欄填載個人資料。



**成屋預售屋契約  
應記載及不得記載事項**

## 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國101年10月29日內政部內授中辦地字第1016651846號公告(中華民國102年5月1日生效)行政院消費者保護會第7次會議通過  
中華民國108年10月31日內政部台內地字第1080265629號公告(中華民國109年5月1日生效)行政院消費者保護會第63次會議通過  
中華民國112年6月19日內政部台內地字第1120263816號公告修正應記載事項第8點、第12點之1、不得記載事項第5點(中華民國112年7月1日生效)行政院消費者保護會第81次會議通過  
中華民國114年12月19日內政部台內地字第1140150778號公告修正應記載事項第2點附件1(中華民國115年4月1日生效)行政院消費者保護會第95次會議通過

### 壹、應記載事項

#### 一、契約審閱期

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：

#### 二、買賣標的

成屋標示及權利範圍：已登記者應以登記簿登載之面積為準。

##### (一) 土地標示：

土地坐落\_\_縣(市)\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地，面積\_\_平方公尺(\_\_坪)，權利範圍\_\_，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) 建物標示：

1、建號\_\_。

2、門牌\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_街(路)\_\_段\_\_巷\_\_弄\_\_號\_\_樓。

3、建物坐落\_\_段\_\_小段\_\_地號，面積\_\_層\_\_平方公尺\_\_層\_\_平方公尺\_\_層\_\_平方公尺其他\_\_平方公尺共計\_\_平方公尺，權利範圍\_\_，用途\_\_。

4、附屬建物用途\_\_面積\_\_平方公尺。

5、共有部分建號\_\_，共有持分面積\_\_平方公尺，權利範圍\_\_。

##### (三) 本買賣停車位(如無則免填)為：

1、法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車位其他\_\_\_\_\_。

2、地上(下)第\_\_層平面式停車位機械式停車位，總停車位\_\_個。

3、有獨立權狀面積\_\_平方公尺(\_\_坪)無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個。(如附圖所示或登記簿記載)

本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為確認(附件一)，賣方於交屋時應維持原狀點交，但點交時另有協議者，從其協議。

#### 三、買賣價款

本買賣總價款為新臺幣\_\_元整。

(一) 土地價款：新臺幣\_\_元整

(二) 建物價款：新臺幣\_\_元整

(三) 車位總價款：新臺幣\_\_元整

#### 四、付款約定

買方應支付之各期價款，雙方同意依下列約定，於\_\_(地址：\_\_)，交付賣方。

(一) 簽約款，新臺幣\_\_元，於簽訂本契約同時支付(本款項包括已收定金\_\_元)。

- (二) 備證款，新臺幣\_\_元，於\_\_年\_\_月\_\_日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付。
- (三) 完稅款，新臺幣\_\_元，於土地增值稅、契稅稅單核下後，經\_\_通知日起\_\_日內支付；同時雙方應依約繳清稅款。
- (四) 交屋款，新臺幣\_\_元
- 無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經\_\_通知日起\_\_日內支付；同時點交本買賣標的。
  - 有貸款者，依第六點及第七點約定。
- 賣方收取前項價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。

#### 五、原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務（包括本金、利息、遲延利息及違約金）依下列約定方式之一處理：

- 買方貸款時：
  - 買方承受者，雙方應以書面另為協議確認(附件二承受原貸款確認書)。
  - 買方依第六點第一款約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。
  - 買方不貸款，賣方應於完稅款或申請所有權移轉登記前清償並塗銷抵押權。如未依上述期限清償者，買方有權自價金中扣除未償債務金額並於交屋款交付前代為清償。
  - 其他：\_\_\_\_\_。

#### 六、貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣\_\_元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

- (一) 買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。
- (二) 貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：
- 1、不可歸責於雙方時：
    - 買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。
    - 買賣雙方得解除契約。
    - 其他\_\_\_\_\_。
  - 2、可歸責於賣方時：
    - 買方得解除契約，其已付價款於解除契約\_\_日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。
    - 賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
    - 賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。
    - 其他\_\_\_\_\_。
  - 3、可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起\_\_日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

#### 七、貸款處理之二

買方應於交付完稅款前，依\_\_通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

- (一) 簽訂撥款委託書，授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付。
- 將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於\_\_銀行\_\_分行存款第\_\_號帳戶。
  - 於實際核准貸款金額範圍內，撥(匯)入\_\_銀行\_\_分行第\_\_號帳戶(還款專戶)，以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，由受託

金融機構將剩餘款項悉數撥(匯)入\_\_銀行\_\_分行第\_\_號，賣方所開立或指定之專戶。

其他撥付方式：\_\_\_\_\_。

(二) 由\_\_通知雙方會同領款交付。但買方應於交付備證款同時開立與完稅款及交屋款同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票(號碼：\_\_)或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

(三) 第一款撥款委託書所載金額不足支付交屋款者，其差額部分準用前款規定。

買方簽訂撥款委託書交付貸款之金融機構後，除房屋有附件一第五項至第七項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

## 八、所有權移轉

雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士受託律師買方賣方其他\_\_負責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於\_\_通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

本買賣標的如為領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之新建成屋(以下簡稱新建成屋)，於本契約土地及建物所有權移轉登記完成前，買方不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

除新建成屋依前項本文規定，不得將本契約讓與或轉售與第三人外，買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，及提出以第三人為登記名義人聲明書(附件三)，該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

(一) 申報移轉現值：

以本契約第三點之土地及建物價款申報。

以\_\_年度公告土地現值及建物評定現值申報。

(二) 賣方若主張按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅時，應於契約書內(附件四：按優惠稅率申請核課土地增值稅確認書)另行確認後，據以辦理之。

## 九、稅費負擔之約定

本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：

(一) 地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。

(二) 辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應納之稅費負擔：

1、所有權買賣移轉

(1) 買方負擔：

印花稅、契稅、登記規費及火災或其他保險費等。

(2) 賣方負擔：

土地增值稅由賣方負擔。但有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。

(3) 其他：

簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。其有未到期之工程受益費□由買方繳納者，買方應出具續繳承諾書。□由賣方繳清。

2、抵押權設定登記

抵押權設定登記規費由買方負擔。

(三) 辦理本買賣有關之手續費用：

1、簽約費

□由買賣雙方各負擔新臺幣\_\_元，並於簽約時付清。

□其他\_\_。

2、所有權移轉代辦費新臺幣\_\_元

□由買方負擔。

□由賣方負擔。

□由雙方當事人平均負擔。

□其他\_\_。

3、如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費新臺幣\_\_元

□由買方負擔。

□由賣方負擔。

□由雙方當事人平均負擔。

□其他\_\_。

4、公證費用

□由買方負擔。

□由賣方負擔。

□其他\_\_。

5、抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新臺幣\_\_元

□由買方負擔。

□由賣方負擔。

□其他\_\_。

6、塗銷原抵押權之代辦費新臺幣\_\_元，由賣方負擔。

(四) 如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但交屋日逾第十點所載交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。

十、交屋

本買賣標的物，應於□尾款交付日□貸款撥付日□\_\_年\_\_月\_\_日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。

本買賣標的物倘有使用執照(正本或影本)、使用現況之分管協議、規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法、使用維護手冊等文件，賣方除應於訂約時將其情形告知買方外，並應於本買賣標的物交屋時一併交付予買方或其登記名義人，買方或其登記名義人應繼受其有關之權利義務。

賣方應於交屋前將原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。倘未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

十一、賣方之瑕疵擔保責任

賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土

地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

## 十二、違約之處罰

賣方違反第八點（所有權移轉）第一項或第二項、第十點（交屋）第一項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

買方因賣方違反第十點（交屋）第一項前段約定而依本條前項約定解除契約者，除依前項約定請求損害賠償及違約金外，不得另依第十點第二項約定請求損害賠償。

買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。

賣方或買方有第一項或第三項可歸責之事由致本契約解除時，第九點所定一切稅費均由違約之一方負擔。

除第一項、第三項之事由應依本條約定辦理外，因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

### 十二之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

## 十三、通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方或\_\_，致無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

## 十四、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

- (一) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

## 十五、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，買賣雙方各執一份契約正本。

本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。

## 貳、不得記載事項

- 一、不得約定買方須繳回契約書。
- 二、不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。
- 三、不得約定廣告僅供參考。
- 四、不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」

等類似名詞。

- 五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。
- 七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

## 附件一

## 建物現況確認書

項次	內 容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明，使買方得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間；若有，__房__廳__衛。	一、建物型態 （一）一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等）。 （二）區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。 二、建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。現況格局例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間。
3	汽車停車位種類及編號： 地上(下)第__層 <input type="checkbox"/> 平面式停車位 <input type="checkbox"/> 機械式停車位 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：第__號停車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議書及圖說。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定專用部分；若有，詳見規約附圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：_____。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測；若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常；若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 賣方改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行改善。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。核能安全委員會網站已提供「現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向核能安全委員會洽詢技術協助。
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測（例如海砂屋檢測事項）；若有，檢測	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090無訂定鋼筋混凝土中最大

	<p>結果：_____。</p> <p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無超過容許值含量，若有超過之處 理：</p> <p><input type="checkbox"/>賣方修繕後交屋。</p> <p><input type="checkbox"/>以現況交屋：<input type="checkbox"/>減價<input type="checkbox"/>買方自行修 繕。</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____。</p>	<p>水溶性氯離子含量(依水溶法)容 許值。</p> <p>二、八十三年七月二十二日至八十七 年六月二十四日依建築法規申報 施工勘驗之建築物，參照八十三 年七月二十二日修訂公布之 CNS3090檢測標準，鋼筋混凝土中 最大水溶性氯離子含量(依水溶 法)容許值為0.6kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>三、八十七年六月二十五日至一百零 四年一月十二日依建築法規申報 施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土 中最大水溶性氯離子含量參照八 十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090檢測標準，容許值含量為 0.3kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>四、一百零四年一月十三日至一百十 四年六月三十日依建築法規申報 施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土 中最大水溶性氯離子含量參照一 百零四年一月十三日修訂公布之 CNS3090檢測標準，容許值含量為 0.15kg/m<sup>3</sup>。</p> <p>五、一百十四年七月一日以後依建築 法規申報施工勘驗之建築物，依 「建築物混凝土結構設計規範」 之硬固混凝土中最大水溶性氯離 子含量相對於配比中總膠結材質 量比上限為準。</p> <p>六、上開檢測資料可向建築主管機關 申請，不同時期之檢測標準，互 有差異，買賣雙方應自行注意。</p>
7	<p>本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、 一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：</p> <p>(1)於產權持有期間<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無曾發生上列情 事。</p> <p>(2)於產權持有前，賣方</p> <p><input type="checkbox"/>確認無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/>不知道曾否發生上列情事。</p>	
8	<p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無住宅用火災警報器。</p> <p><input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無其他消防設施；若有， 項目：(1)____(2)____(3)_____。</p>	<p>非屬應設置火警自動警報設備之住宅 所有權人應依消防法第六條第五項規 定設置及維護住宅用火災警報器。</p>
9	<p>自來水供水<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否正常；若不正常之處 理：</p> <p><input type="checkbox"/>賣方修繕後交屋。</p>	<p>一、賣方應分別敘明建物之自來水供 水、排水是否正常。</p>

	<input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他____。 排水 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常；若不正常之處理： <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無設置用戶加壓受水設備；如有，須由用戶管理維護。	二、建物所在地區非位於自來水事業供水區域者，該地區自來水用戶如為接用自來水，於總表後至建築物前設置自來水法第二十三條第二項之用戶加壓受水設備，須由用戶管理維護。
10	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無出租或被他人占用之情形；若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。	
11	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無承租或占用他人土地之情形；若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。	
12	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無提供評估建議資料。	所有權人或其受託人可向直轄市、縣（市）政府建築主管機關申請相關評估建議資料。
13	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定專用部分；若有，詳見規約。	
14	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
15	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理；若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 其他____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠管理費；若有，新臺幣____元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。

16	<p>下列附屬設備</p> <p><input type="checkbox"/>計入建物價款中，隨同建物移轉</p> <p><input type="checkbox"/>不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方</p> <p><input type="checkbox"/>不計入建物價款中，由賣方搬離</p> <p>附屬設備項目如下：</p> <p><input type="checkbox"/>電視__台 <input type="checkbox"/>電視櫃__件 <input type="checkbox"/>沙發__組 <input type="checkbox"/>茶几__件</p> <p><input type="checkbox"/>餐桌__張 <input type="checkbox"/>餐桌椅__張 <input type="checkbox"/>鞋櫃__件 <input type="checkbox"/>窗簾__組</p> <p><input type="checkbox"/>燈飾__件 <input type="checkbox"/>冰箱__台 <input type="checkbox"/>洗衣機__台 <input type="checkbox"/>書櫃__件</p> <p><input type="checkbox"/>床組(頭)__件 <input type="checkbox"/>衣櫃__組 <input type="checkbox"/>梳妝台__件</p> <p><input type="checkbox"/>書桌椅__張 <input type="checkbox"/>置物櫃__件 <input type="checkbox"/>電話__具 <input type="checkbox"/>保全設施__組</p> <p><input type="checkbox"/>微波爐__台 <input type="checkbox"/>洗碗機__台 <input type="checkbox"/>冷氣__台</p> <p><input type="checkbox"/>排油煙機__台 <input type="checkbox"/>流理台__件 <input type="checkbox"/>瓦斯爐__台</p> <p><input type="checkbox"/>熱水器__台 <input type="checkbox"/>天然瓦斯 <input type="checkbox"/>其他__。</p>	
17	<p>本棟建物 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 依法設置之中繼幫浦機噐室或水箱；若有，位於第__層。</p>	
18	<p>本棟建物樓頂平臺 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 依法設置之行動電話基地台設施。</p>	<p>行動電話基地台設施之設置，應經公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議同意設置。</p>
19	<p><input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無 設置太陽光電發電設備；若有，該項設備之設置依據為：</p> <p><input type="checkbox"/>依法規設置(法規依據：_____)</p> <p><input type="checkbox"/>無法規強制義務，由賣方自行設置。</p> <p>該項設備位於：</p> <p><input type="checkbox"/>專有部分</p> <p><input type="checkbox"/>共有部分</p> <p><input type="checkbox"/>其他_____ (位置)</p> <p>該項設備之管理維護權責：</p> <p><input type="checkbox"/>買方</p> <p><input type="checkbox"/>管理委員會</p> <p><input type="checkbox"/>無管理委員會，由住戶共同管理維護</p> <p><input type="checkbox"/>再生能源業者</p>	<p>賣方如係依法規設置太陽光電發電設備，其應敘明之法規依據包含中央法規或地方自治法規。</p>
<p>賣方：_____ (簽章)</p> <p>買方：_____ (簽章)</p> <p>簽章日期：____年__月__日</p>		

附件二

承受原貸款確認書

本件買賣原設定之抵押權之債務，承受情形如下：

- 1、收件字號：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_地政事務所\_\_\_\_\_登字第\_\_\_\_\_號
- 2、抵押權人\_\_\_\_\_。
- 3、設定金額：\_\_\_\_\_元整
- 4、約定時買方承受本件抵押權所擔保之未償債務（本金、遲延利息）金額新臺幣\_\_\_\_\_元整。
- 5、承受日期\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日。
- 6、債務承受日期前已發生之利息、遲延利息、違約金等概由賣方負擔。
- 7、買受人承受債務後是否享有優惠利率，應以買受人之資格條件為斷。

賣方：\_\_\_\_\_（簽章）  
買方：\_\_\_\_\_（簽章）  
簽章日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件三

以第三人為登記名義人聲明書

買方\_\_\_\_\_向賣方\_\_\_\_\_購買座落\_\_\_\_\_縣（市）\_\_\_\_\_鄉（鎮、市、區）\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號等\_\_\_\_\_筆土地，及其地上建物\_\_\_\_\_建號，茲指定\_\_\_\_\_（國民身分證統一編號\_\_\_\_\_）為登記名義人，登記名義人同意不同意與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任。

買方：\_\_\_\_\_（簽章）  
登記名義人：\_\_\_\_\_（簽章）  
簽章日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件四

按優惠稅率核課土地增值稅確認書

賣方主張按自用住宅用地優惠稅率申請核課土地增值稅。但經稅捐稽徵機關否准其申請者，賣方同意即以一般稅率開單繳納之。以上事項確認無誤。

確認人：\_\_\_\_\_（簽章）  
簽章日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

# 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083626 號公告(自公告 6 個月後生效)行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過  
中華民國 98 年 8 月 10 日內政部內授中辦地字第 0980725131 號公告修正第 2 點(中華民國 98 年 11 月 16 日生效)行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過  
中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725788 號公告修正(中華民國 99 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過  
中華民國 99 年 8 月 16 日內政部內授中辦地字第 0990725157 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 176 次委員會議通過  
中華民國 100 年 3 月 24 日內政部內授中辦地字第 1000723995 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議通過  
中華民國 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650687 號公告修正壹第 3 點、第 4 點、第 7 點(中華民國 104 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 23 次委員會議通過  
中華民國 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 1080262183 號公告修正(中華民國 108 年 11 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 60 次委員會議通過  
中華民國 109 年 4 月 30 日內政部台內地字第 1090262271 號公告壹第 11 點、第 19 點修正自 110 年 1 月 1 日生效  
中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 1090147669 號公告修正部分規定，並廢止 108 年 5 月 2 日台內地字第 1080262183 號公告修正之第 11 點規定(中華民國 110 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 67 次會議通過  
中華民國 112 年 6 月 19 日內政部台內地字第 1120263817 號公告修正應記載事項第 20 點、第 24 點之 1、不得記載事項第 5 點(中華民國 112 年 7 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 81 次會議通過

## 壹、應記載事項

### 一、契約審閱期

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：

### 二、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。

### 三、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)停車位性質、位置、型式、編號、規格：

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。

3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有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。

#### 四、房地出售面積及認定標準

##### (一)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\_\_，計算方式係以專有部分面積\_\_平方公尺（\_\_坪）占區分所有全部專有部分總面積\_\_平方公尺（\_\_坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

##### (二)房屋面積：

本房屋面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），包含：

1. 專有部分，面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

- (1)主建物面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

- (2)附屬建物面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。包括：

陽臺\_\_平方公尺（\_\_坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷\_\_平方公尺（\_\_坪）及雨遮\_\_平方公尺（\_\_坪）。

2. 共有部分，面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例\_\_%。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

#### 五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、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、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（\_\_）。

(二)本「\_\_」共有部分總面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）；專有部分總面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「\_\_」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

#### 六、房地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。

#### 七、契約總價

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。

#### 七之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

#### 八、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

#### 九、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二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。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

### (一)地下層停車位

本契約地下層共\_\_層，總面積\_\_平方公尺(\_\_坪)，扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積\_\_平方公尺(\_\_坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

### (二)法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

### (三)屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

### (四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

## 十一、建材設備及其廠牌、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、電弧爐煉鋼爐渣(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。

## 十二、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：

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。

## 十三、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。

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。

#### 十四、房地所有權移轉登記期限

##### (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。

(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，辦理房地所有權移轉登記：

1. 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。
2. 提出辦理所有權移轉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。
3. 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。

#### 十五、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目義務：

1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
2. 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。
3. 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。
4. 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、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。

#### 十六、共有部分之點交

- (一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- (二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

#### 十七、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：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。

#### 十八、貸款約定

- (一)第七點契約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構之貸款給付，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構，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，並由承貸金融機構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，其差額依下列各目處理：
  1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
    - (1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
    - (2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為\_\_年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
    - (3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
  2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應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。
  3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起\_\_天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- (三)有關金融機構核撥貸款後之利息，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。

#### 十九、貸款撥付

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。

#### 二十、房地讓與或轉售條件

- (一)買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。
- (二)符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- (三)前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之\_\_ (最高以萬分之五為限) 之手續費。

#### 二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，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)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

#### 二十二、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，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二)所有權移轉登記規費、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)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

#### 二十三、賣方之瑕疵擔保責任

- (一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日\_\_前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二)有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

#### 二十四、違約之處罰

- (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。

#### **二十四之一、個人資料之蒐集、處理及利用**

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

#### **二十五、當事人及其基本資料**

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

#### **二十六、契約及其相關附件效力**

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

#### **貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項**

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。