

預售屋備查 及法令宣導

主講人:謝炅廷專員



直播



問卷

臺南
TAINAN



目錄

CONTENTS

1

預售屋銷售前備查

2

代銷契約備查

3

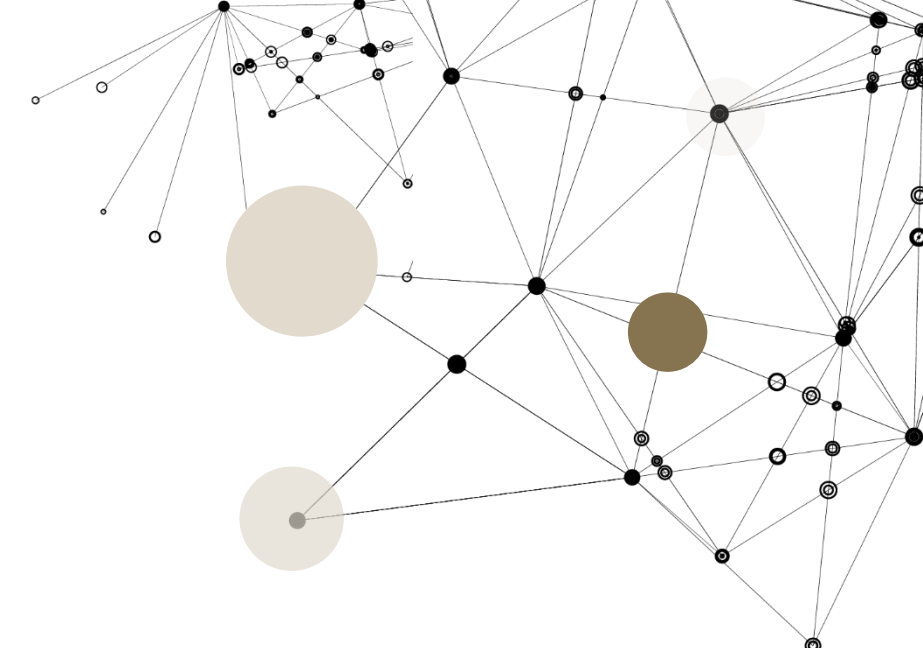
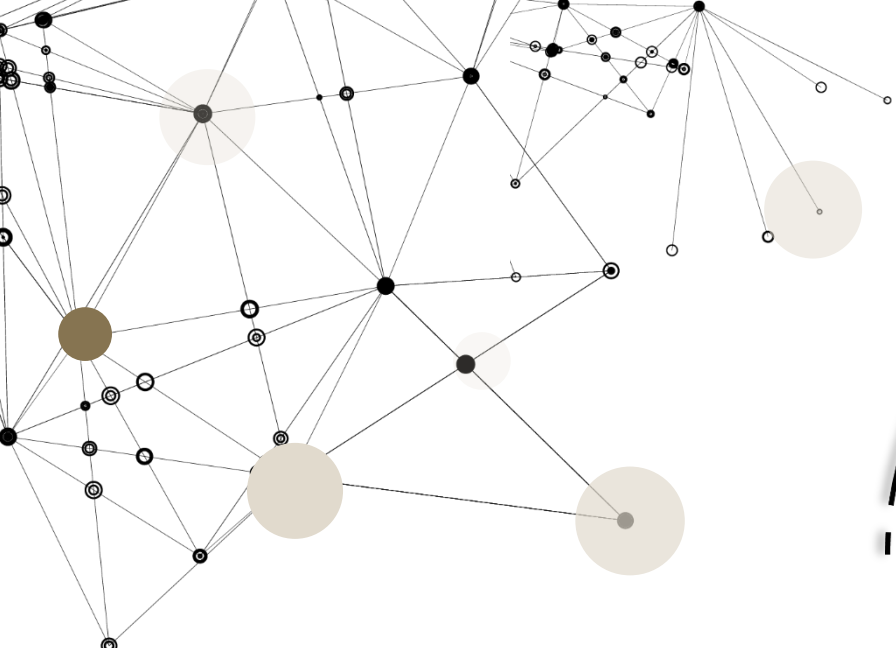
購屋預約單
常見錯誤樣態

4

買賣定型化契約
常見錯誤樣態

5

限制轉約
應記載事項修正



預售屋銷售前備查

預售屋銷售前備查

銷售預售屋者應於銷售前將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約，報請預售屋坐落基地所在之主管機關備查。

1 備查義務人:銷售預售屋者-契約書所載之賣方

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§2

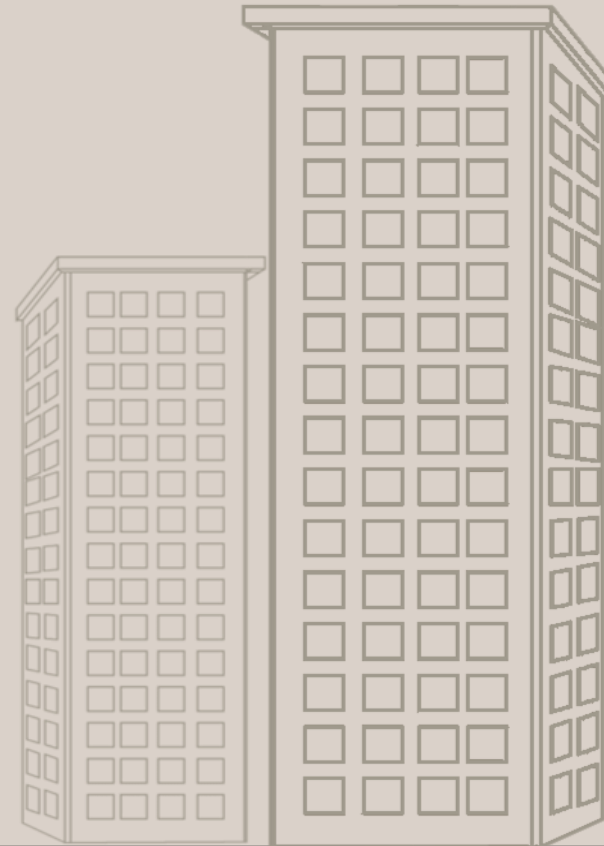
2 申報時機:銷售前申報

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§7

3 受理機關:坐落基地所在之主管機關

4 罰則:處3-15萬元及限期改正，屆期未改正按次罰

平均地權條例§81-2 Ⅲ



預售屋銷售前備查

何謂銷售行為？

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**



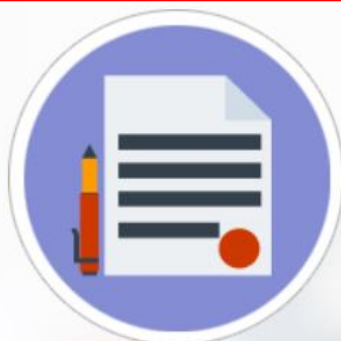
預售屋銷售前備查

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!!

回首頁 |



預售屋資訊及買賣定型化契約備查及成交資訊申報



預售屋資訊及買賣定型化契約備查



預售屋成交資訊申報



預售屋資訊及買賣定型化契約備查



諮詢專線



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,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。

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

更多

預售屋銷售前備查

內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上客服

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案查詢

臺南市 請選擇 建築名稱

建造執照： 年度 執照號碼

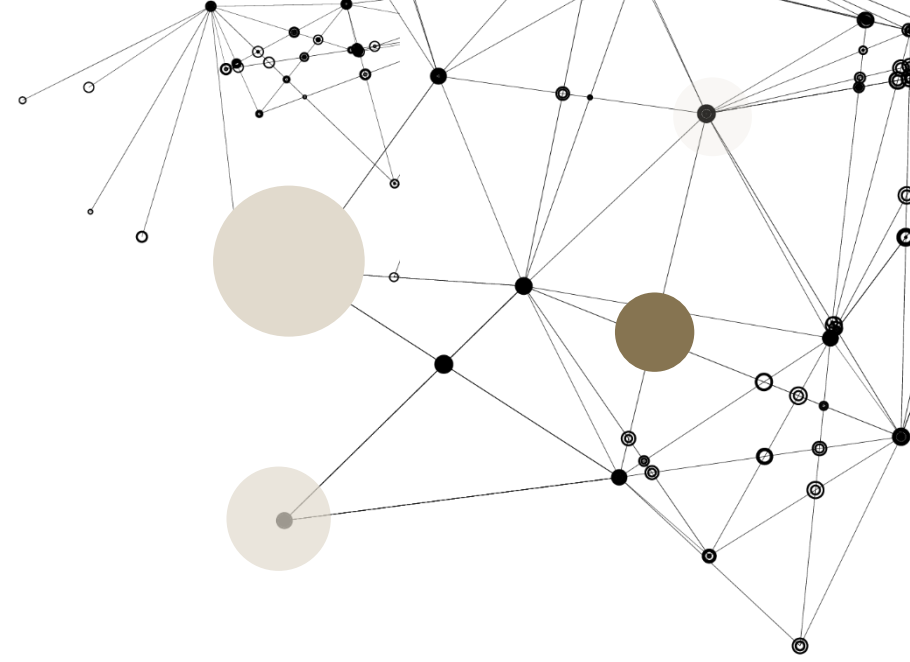
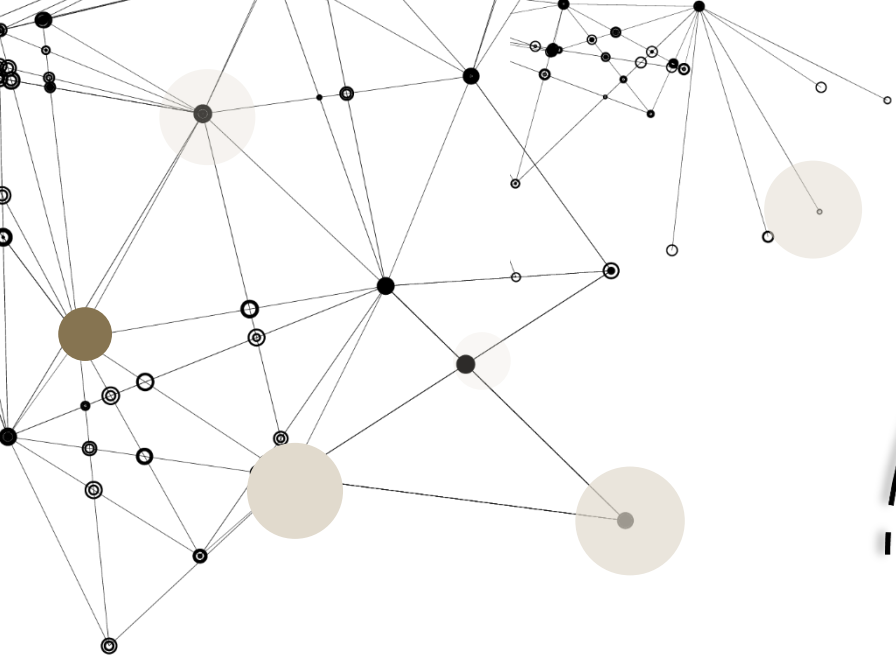
內政部:: 不動產交易實價查詢服務網

列表 地圖 列印

建案名稱	坐落街道	起造人	層棟戶數	使用分區	主要用途	主要建材
春暖花開	龜子港80巷38弄	春潤建設有限公司	19	鄉村區乙種建築用地	H2住宅	凝土構造
日晟恬恬2	龍橋街270巷	致晟建設興業有限公司-蔡金一	24	住宅區	集合住宅	凝土造
日晟恬恬	龍橋街270巷	致晟建設興業有限公司-蔡金一	24	住宅區	集合住宅	凝土造
日晟上河堤5	龍橋街270巷	致晟建設興業有限公司-蔡金一	27	住宅區	住宅	鋼筋混凝土造
璽泰.泰美2	龍安街39巷	璽泰建設有限公司	7	住宅區	住家用	鋼筋混凝土造
青石居2	龍國街435號對面	晏丞建設有限公司	14	住宅區	住家用	鋼筋混凝土造
林森薈	開元路103巷	正鈺建設有限公司	17	住宅區	住家用	鋼筋混凝土造
宸家	長溪路一段168巷131弄	宸揚建設開發有限公司	6	住4-2住宅區	住宅	鋼筋混凝土造

尾筆





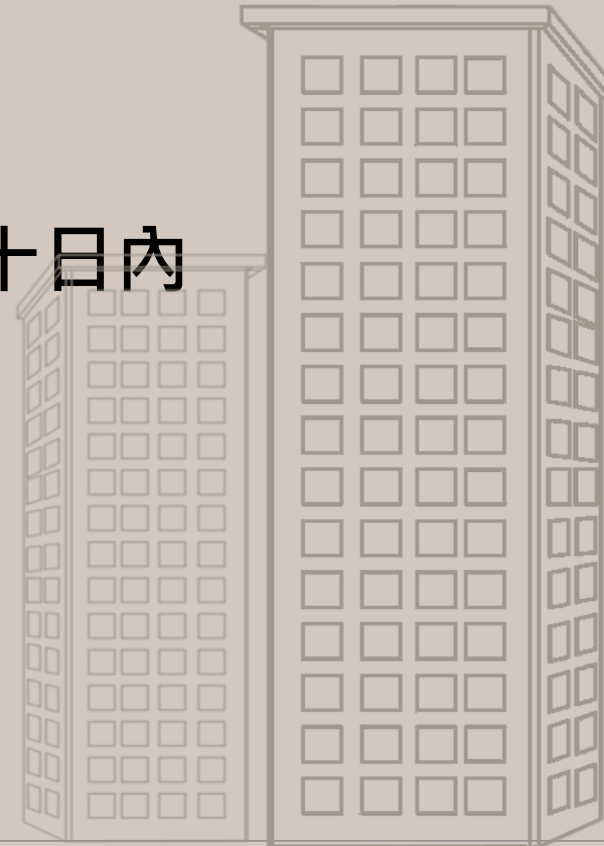
委託代銷契約備查

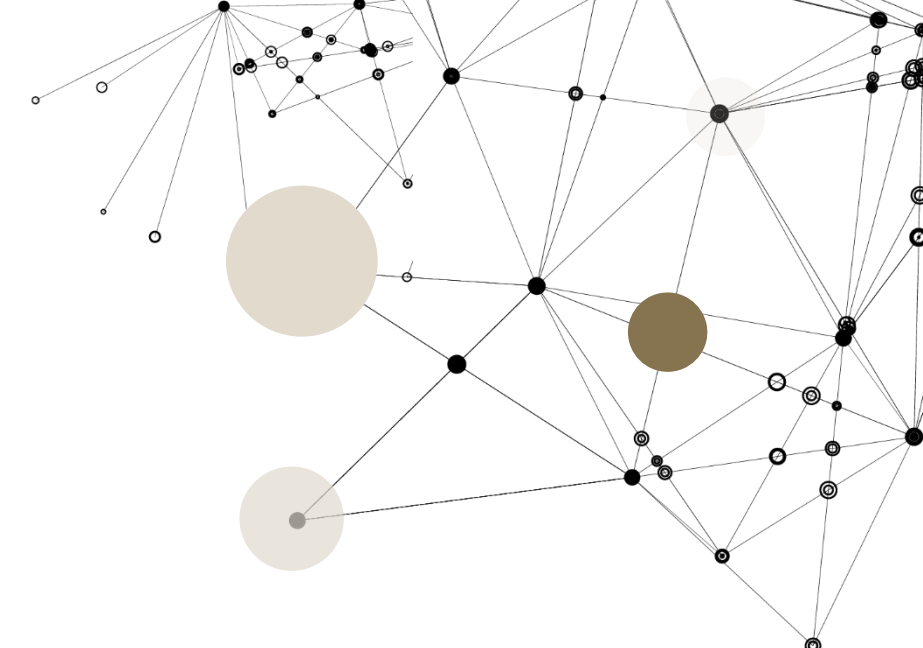
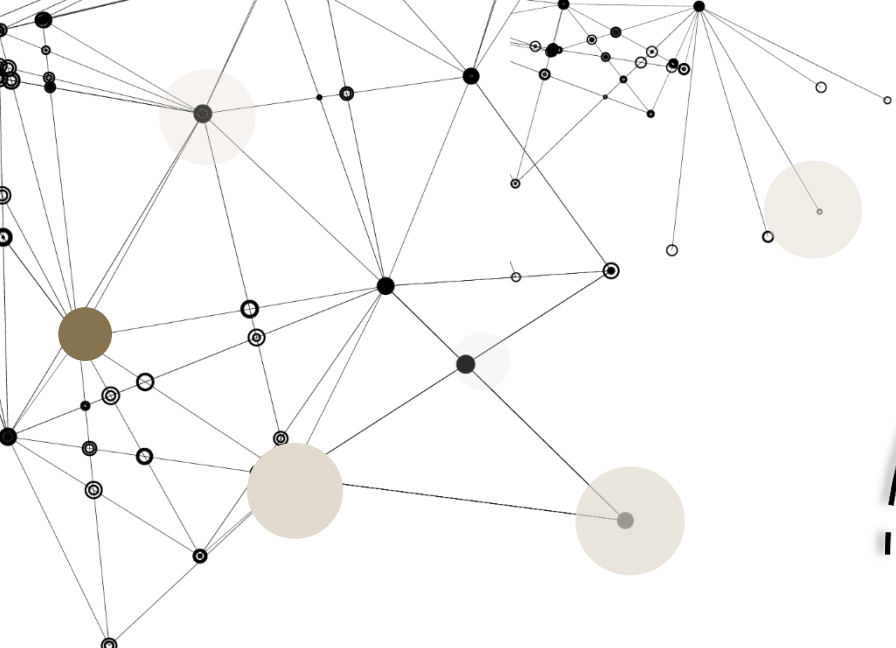
委託代銷契約備查

經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查

不動產經紀業管理條例§24-1

- 1 備查義務人:代銷業者
- 2 申報時機:簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內
- 3 受理機關:代銷業**所在**之主管機關
- 4 罰則:處3-15萬元及限期改正，屆期未改正按次罰





購屋預約單 常見錯誤樣態

購屋預約單常見錯誤樣態

法規依據

平均地權條例第47-3條

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。

平均地權條例第81-2條

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

- 一、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。

購屋預約單常見錯誤樣態

法規依據

有關預售屋購屋預約單約定，**買方逾期未補足定金或未簽約視為違約而沒收所繳定金**，屬平均地權條例第47條之3第5項規定所稱「不利於買受人之事項」

內政部111年5月13日台內地字第1110262856號函釋

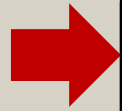
預售屋銷售者於其購屋預約單，約定「買方未如期補足定金或辦理簽約即視為違約，所繳定金沒收」，**相較買受人得依民法第249條第2款至第4款規定主張之權利**，為不利於買受人之約定。

民法第249條

定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

購屋預約單常見錯誤樣態



約定保留出售或保留
簽訂契約之權利

- 買方需另繳納各項規費稅款等代收款共計：壹拾伍 萬元(交屋時多退少補)。
- 賣方已提供房地買賣契約書、藍圖尺寸、建築執照、地籍圖給買方充份審閱。
- 買方所付訂金為斡旋金，若賣方同意以此價格則買賣正式成立，斡旋金則轉為正式訂金，買方需立即配合完成簽約，若賣方不同意依此總價出售，則取消本次買賣，買方已付之所有款項全數無息退還買方，本單自然失效。
- 本單所有買方填寫之個人資訊，均受法務部頒訂之個資法規定保護，為買方同意買方得於相關房地產廣告業務之通訊連繫範圍使用之。

購屋預約單常見錯誤樣態



不另行催告收回 (不利買受人事項)

- 一、買方應於____年____月____日前補足訂金_____萬元，並在一週內簽訂買賣合約書，逾期視為放棄承購，賣方得不另行催告，沒收全部訂金作為違約金及損害賠償金，所訂購房地由賣方收回自行處理。
- 二、賣方違約不賣，願按已收訂金加倍賠償買方。
- 三、簽約人攜帶物品：1.本訂金單 2.身份證影本 3.印章一枚 4.簽約金。
- 四、本訂金單約定事項及備註有載明者，視為買賣條件，若無載明之口頭承

民法第249條

契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。

購屋預約單常見錯誤樣態



放棄先訴抗辯權 (不利買受人事項)

約定事項	<ol style="list-style-type: none">1. 本訂單係經買方同意訂定之，並以交付訂金及賣方經辦人簽名即蓋專用章方始其生效力。2. 買方應於民國 110 年 12 月 22 日 時，攜帶簽約金 <u>壹佰萬元</u> 整及相關證件至接待中心辦妥簽約手續，否則視為違約論，買方願將已付款項無條件放棄，作為賠償賣方損失，<u>並放棄先訴抗辯權，不得異議。</u>3. 本單為收到訂金之臨時憑證，買賣條件以雙方所簽訂之房地買賣契約書為準，俟簽約完成，本單自然失效。(印花由各執方於契約書上自行貼印)4. 簽約時應攜帶本預約單、身份證、印章及提供審閱之合約樣本。
------	---

購屋預約單常見錯誤樣態

中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全聯會- 房地買賣預定單範本

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E - Mail
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
	土 地	面積： 坪			
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整

一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。

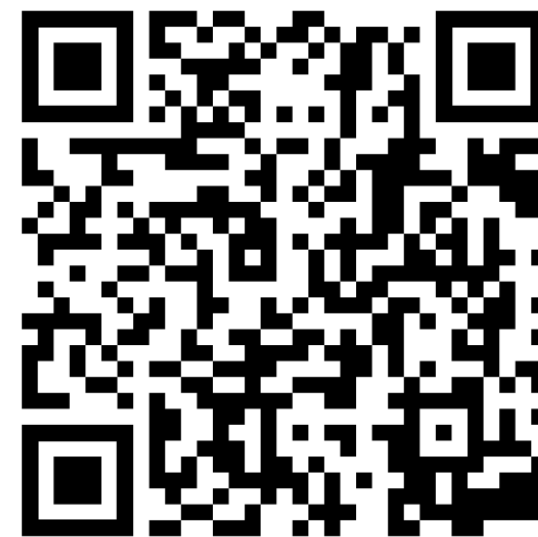
三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。

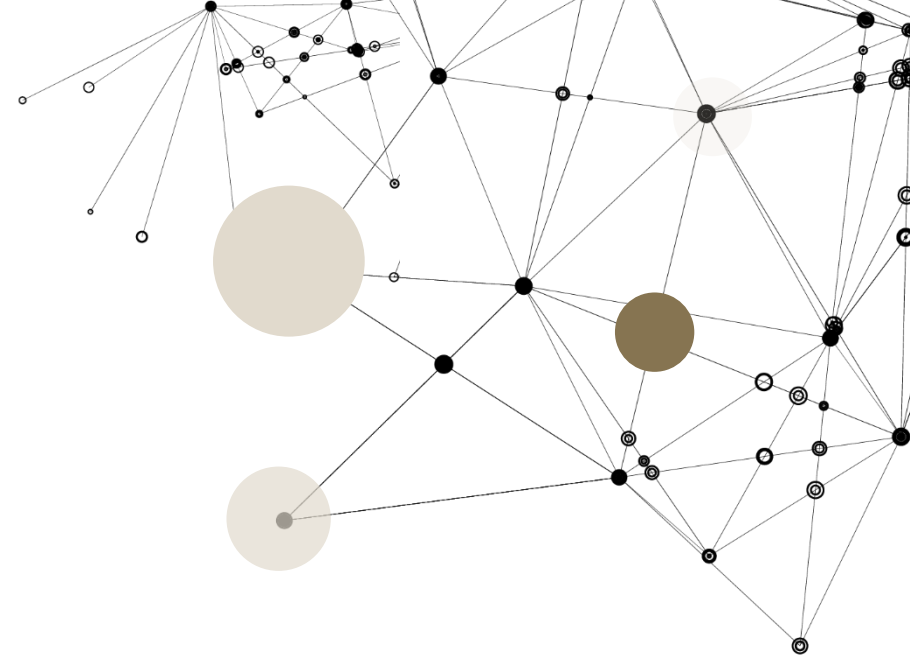
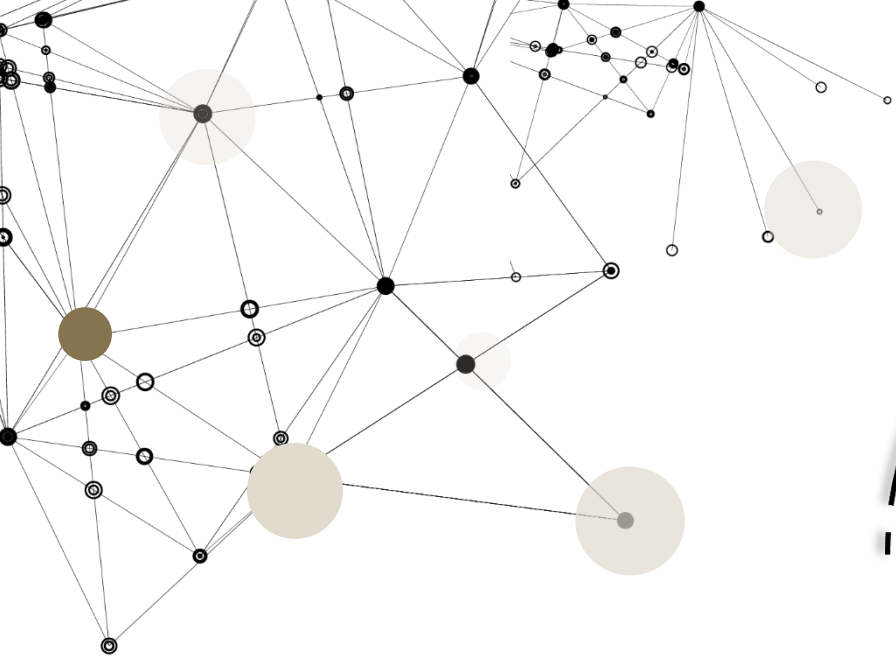
四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。

五、個人資料蒐集與利用：買受人 同意 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____

備註				
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司主管 簽章	<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售:建設公司 專章	

臺南市政府地政局局網
- 下載專區





買賣定型化契約 常見錯誤樣態

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項:

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

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，但契約書內容有標示記載者，以契約書內容為準。〈裝潢及綠化之參考示意圖不在此限〉

或載建材等項目，不得主張為契約之一部

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項:

三、房地標示及停車位規格

(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）...

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

停車位未載明高度

四、停車位性質、位置、型式、編號、規格：


(一)買方購買之停車位屬 法定停車位 地上層
增設停車位 為 地下一層，屬

平面式停車位，車位編號：_____號，共_____位，

長 5.5 公尺 / 寬 2.5 公尺

平面車位規格: 長 5.5 公尺 / 寬 2.3 公尺

買賣定型化契約常見錯誤樣態

- (一) 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四）。
- (二) 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。  **未載明比例**

買賣定型化契約常見錯誤樣態

透天建物停車位資訊應載明

內政部111年12月15日台內地字第11102666411號函釋

不論公寓大廈或透天厝，預售屋買賣交易標的**如於其建造執照之建築圖說含車位**，且該車位無法單獨為所有權之標的者，均應依上開應記載事項第3點第3款第1目規定，按實際狀況載明該車位之性質、位置、型式、編號及規格，以保障消費者權益。

自112年2月15日（含）起，透天厝交易標的於其建造執照圖說含車位，若該車位劃設於專有部分（例如室內車庫或前院停車）且不具獨立權狀者，應依規定載明該車位之性質、位置、型式及規格等；如有違反者，依平均地權條例第81條之2第5項規定裁罰

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項:

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

簽約未確實拆價

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣零仟陸佰玖拾陸萬零仟元整。

一、土地價款：新臺幣零仟壹佰捌拾零萬叁仟元整。

二、房屋價款：新臺幣零仟肆佰貳拾零萬柒仟元整。

(一)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）。

(二)共有部分：新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟元整。

三、車位價款：新臺幣零佰玖拾伍萬零仟元整。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項：

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

若停車空間於地面層或地上層亦須載明

第九條 地下層、屋頂之使用方式及權屬

一、**地下層停車位**

本契約地下層共0層，扣除第四條所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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、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。

三、露臺、非屬避難之屋頂平臺，二樓露臺約定專用，應於規約草約訂定之。

未載明法定空地之項目

如屬合照式透天亦應載明

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項:

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

二、前開建材設備概要內例舉廠牌之材料及設備，遇有下列情形之一時，賣方得採用同等品，以替代例舉之廠牌：

- (一) 列舉之廠牌缺貨。
- (二) 列舉之廠牌受廠商壟斷，顯有抬高價格形成壟斷之情形。
- (三) 列舉之廠牌，廠商無法於工程所需時間內供貨而不可歸責於營建承包商。

任意增列得
採用同級品之事由


■特約事項：

一、以上所列建材及設備，由本公司統一選定廠牌採購之，並得在下列情形更換同等建材、設備或更高級之建材、設備，買方絕無異議。

- (一) 廠商產品規格或品質與原設計不合，因而影響施工品質時。
- (二) 因應市場供應失調，廠商停止生產進口或法令禁止使用時。
- (三) 因廠商壟斷市場，蓄意哄抬價格時。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

未列明品牌，
且增列同級品等文字



住家空間地坪：

- (一) 客餐廳地坪鑲貼 60×60 cm高級拋光磚或同級品。
- (二) 主臥室與次臥室地坪鑲貼 60×60 cm高級地磚或同級品。
- (三) 衛浴地坪防水處理後，鑲貼 20×20 cm或 25×25 cm或 30×30 cm或 30×60 cm高級地磚或同級品。
- (四) 陽台、露臺地坪防水處理後，鑲貼 20×20 cm或 25×25 cm或 30×30 cm高級地磚或同級品。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

三、買方充分認知石材、木板等天然建材，其顏色、花色自然變化細微裂縫孔洞及牆壁粉光、油漆、地磚與壁磚之鋪貼為手工施作之成品，不完全平整、水平和垂直等係屬正常現象，不得以此為藉口拒絕交屋或要求修繕賠償。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項:

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

任意增列延長工期事由

月內通知交屋(指各戶專有部分)。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，致乙方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間。
- (三) 甲方未依約定付款日期交付房地價款及滯納金等(如以支票付款，而其到期日超過應繳期限時，視為未按期繳款)。
- (四) 甲方違反本約其他各條規定時。

→ 或因買方變更設計...

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項：

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

限制驗收次數

一、賣方完成本戶建照申請圖中主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，即可通知買方進行本約房屋驗收手續，**驗屋以一次為限**，並依本條約第四項之驗屋標準為本公司生產之標準，若未列者則以一般建築營造通常之習慣、施工為標準，若買方有自定之施工標準或產品要求，應於簽約前提出予賣方，買方簽約後才提出之標準，買賣雙方均同意此標準不得作為驗收之標準。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

四、驗屋標準：

自行訂定驗收標準

- (一) 泥作粉刷驗收標準：每 1.5 公尺x1.5 公尺牆面平整誤差值 3mm 以內視為合乎標準。
- (二) 地磚、壁磚：每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範定之，單磚 2/3 黏著視為合於標準（敲擊聲並非為磁磚未黏著檢驗之標準）。
- (三) 室內油漆：壁面伸縮細紋不得視為瑕疵，牆壁髒污不視為瑕疵。
- (四) 室內防水施作：浴室地坪部分，防水以一般正常使用情況下進行檢測無滲水為標準。
- (五) 室內隔間尺寸：誤差值在各戶總長度、寬度百分之一以內視為合於標準。
- (六) 各戶建材（如地面飾材、衛浴設備、門窗框扇..等）表面瑕疵在不影響日常生活使用下，買方同意以專業美容方式處理之。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

遲延驗收視為驗收完成無瑕疵

四、甲方如於乙方通知驗屋起七日內怠於前來驗屋者，除應自負遲延責任外，亦應視為驗屋完成，甲方同意以無瑕疵收受，且不得拒絕乙方為對保、金融機構貸款撥付等程序之要求；若嗣後發現本房屋瑕疵者，甲方應改循保固程序向乙方請求修繕。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

交屋保留款低於5%

第九期	預定金融貸款	新台幣肆佰零拾壹萬零仟元整	年 月 日
第十期	交 屋	新台幣零佰零拾伍萬零仟元整	年 月 日
總	價	新台幣伍佰零拾貳萬零仟元整	

買方因銀行貸款金額需要貸款8成，故自願交屋款金額為
5萬元

預售屋買賣契約書-房地-麻豆47戶 A3-3F.doc

14

磋商交屋保留款

不足5%

6	貸款	75%	252	333	年	月	日
7	交屋保留款	5%	16	21	年	月	日
土地房屋車位 總價			新台幣零仟柒佰捌拾零萬零仟元整。				

買賣定型化契約常見錯誤樣態

內政部112年1月17日台內地字第1110149699號函釋

- 1.交屋保留款應於自備款部分保留，不得以貸款充當交屋保留款。
- 2.辦竣土地及建物所有權移轉登記，始得要求買方付清交屋保留款及辦理交屋手續。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項:

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

第十七條 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：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 **防水保固三年**，可歸責於買方（如：自行裝置太陽能、水塔、採光罩等），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、當房屋損害，若可證明歸責於甲方之因素以致損害者或為不可抗力或非可歸責於乙方之責任者，乙方不負保固責任。
- 三、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

按內政部函釋，防水仍應視案例認定其保固項目

買賣定型化契約常見錯誤樣態

防水保固

內政部111年5月18日台內地字第1110262909號函釋

結構部分漏水，賣方負責保固15年，固定建材及設備部分漏水，賣方保固1年。至賣方倘於上開應記載事項之「保固期限及範圍」外，增列「漏水保固」項目者，其保固期**不得少於上開應記載事項規定**「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

三、本保固內容若因甲方自行對本房屋進行增建、修建、裝潢施工或甲方使用不當及其他不可歸責於乙方造成之毀壞，或因不可抗力等非可歸責於乙方之事由而毀損者不適用之。

按應記載事項，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外...均需保固，不可歸責於賣方不在免除保固範圍內

買賣定型化契約常見錯誤樣態

應記載事項:

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。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

任意增列違約事項

四、若買方經賣方催告超過三十日仍不繳款或不配合辦理產權移轉等手續時，視同買方惡意違約，賣方得自行解除本契約，買方同意所繳全部價款逕由賣方沒收（以本房屋總價百分之十五為上限），作為賣方重新出售本契約房屋所需各項稅費及損害賠償，扣除後就餘款返還買方。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

放棄先訴抗辯權及不退還客變款項

七、解除契約時，若產權移轉登記已辦理中或過戶完成時，買方同意無條件授權予賣方代為撤銷申報或過戶，買方絕無異議並同意放棄法律先訴抗辯權，如有證件、用印不全時，買方應無條件在賣方規定期限內配合辦理。若買方曾申請工程變更，於契約解除後，已施作部分則賣方不再退還已變更之工程款項。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

增列違約規定之該二款之請求外之損害賠償

(二)買賣雙方行使本條約定時，若本約土地、房屋已辦妥產權移轉登記予買方，買方應配合賣方之作業要求，於解約同時辦妥本約土地、房屋產權登記予賣方或其指定人，賣方始得依本約約定返還款項予買方，其所增加之所有相關稅捐及費用，應由違約之一方負擔，否則賣方得拒絕履行本條規定之義務。

買賣定型化契約常見錯誤樣態

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】

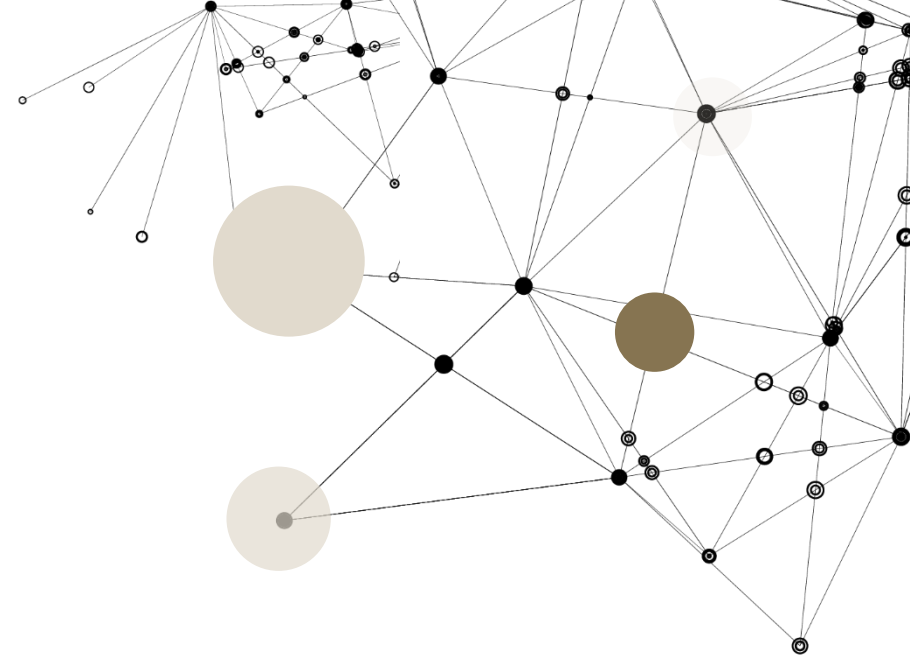
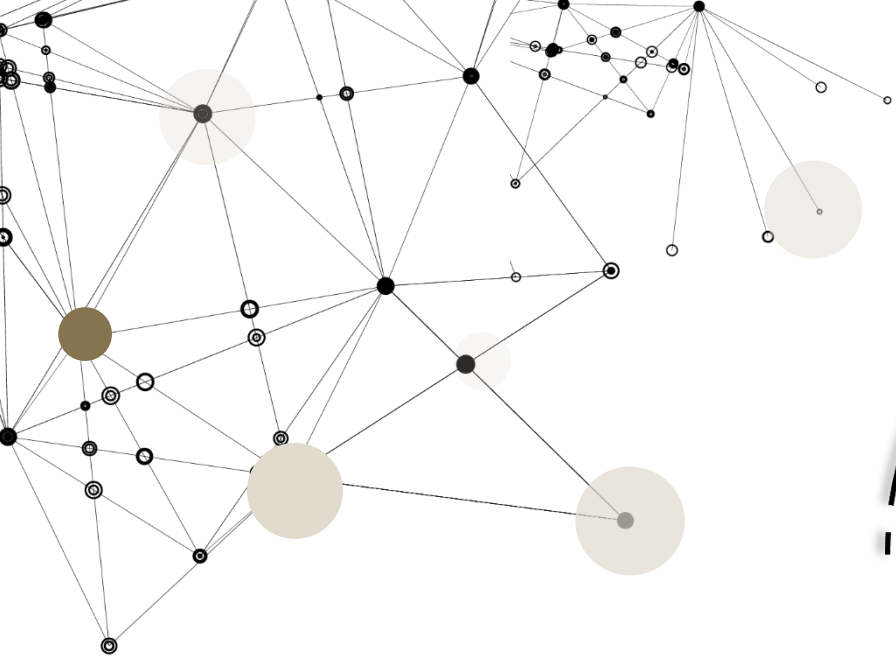
「個別磋商條款」效力優先於「定型化契約條款」。

【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。



限制轉約 應記載事項修正

限制轉約應記載事項修正

預售屋買賣定型化契約應記載事項

二十、房地轉讓條件

- 買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，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。(第1項)
- 前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之__ (最高以千分之二為限) 之手續費。(第2項)

修正

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

二十、房地讓與或轉售條件

- 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。(第1項)
- 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。(第2項)
- 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。(第3項)

限制轉約應記載事項修正

成屋買賣定型化契約應記載事項

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

八、所有權移轉

- 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，並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。(第3項)

修正

八、所有權移轉

- 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。(第3項)
- 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。

限制轉約應記載事項修正

預售屋(成屋)買賣定型化契約應記載事項-新增

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

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。

預售屋

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。

成屋

限制轉約應記載事項修正

預售屋(成屋)買賣定型化契約不得記載事項修正

行政院消保委員會112年4月25日第81次會議審議通過

五、不得約定請求超過民法第205條所訂20%年利率之利息。

修正

五、不得約定超過民法第205條所訂週年16%利率之利息。

預售屋

五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂20%年利率之利息。

修正

五、不得約定超過民法第205條所訂週年16%利率之利息。

成屋

限制轉約應記載事項修正

預售(成屋)買賣契約書範本修正

預售屋

預售屋買賣契約書範本第20條(房地讓與或轉售條件)，同應記載事項第20點(房地讓與或轉售條件)

預售屋買賣契約書範本第26條(個人資料之蒐集、處理及利用)，同應記載事項第24點之1(個人資料之蒐集、處理及利用)。

成屋

成屋買賣契約書範本第7條(所有權移轉)，同應記載事項第8點(所有權移轉)

成屋買賣契約書範本第13條(個人資料之蒐集、處理及利用)，同應記載事項第12點之1(個人資料之蒐集、處理及利用)

限制轉約應記載事項修正

預售(成屋)買賣契約書範本修正

預售屋

第二十九條 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。

修正

第三十條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

成屋

第十五條 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。

修正

第十六條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依民法等相關法令規定辦理，並本於平等互惠與誠實信用原則公平處理。

限制轉約應記載事項修正

預售屋買賣契約書簽約注意事項修正

十四、房地轉讓條件

關於第二十條房地轉讓條件，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。

修正

十四、房地讓與或轉售條件

關於第二十條房地讓與或轉售條件，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萬分之五，以供參考。

限制轉約應記載事項修正

預售屋買賣契約書簽約注意事項修正

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）仲介或代銷居間服務者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

修正

十八、經紀業及經紀人員之責任

預售屋買賣，若透過不動產經紀業務之公司（或商號）居間或代理者，應由該公司（或商號）指派經紀人員於本契約簽章及解說等事宜。

限制轉約應記載事項修正

預售屋買賣契約書簽約注意事項修正

十九、個人資料之蒐集、處理及利用

新增

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。如為特定目的外之利用如行銷等，依法應經買方同意者，賣方應明確告知特定目的外之其他利用目的、範圍及同意與否對其權益之影響後，由買方單獨為意思表示。

二十、房地合一稅

消費者購買預售屋轉成屋後再出售，於申報財產交易所得稅時，該成屋之持有期間**不併計預售階段**，消費者如對適用之稅率有疑義，應洽詢當地地區國稅局或撥打稅務專線0800-000-321免付費電話諮詢。

限制轉約應記載事項修正

成屋買賣契約書簽約注意事項修正

九、違約罰則

(一)訂定契約之目的在於求某種契約內容之實現，而違約金者，乃以確保債務之履行為目的。違約金之種類可包括損害賠償預定性違約金與懲罰性違約金兩種。民法第二百五十條第二項規定之違約金係以損害賠償額預定性質為原則，本契約範本從之。但當事人仍得依契約自由原則訂定懲罰性違約金。

(二)以往為促使契約內容之實現，其懲罰性之違約金多以已收價款總數或加倍為之，依契約自由原則而論，當事人約定之金額，無論高低，皆有其自由；然我國民法基於保護債務人經濟能力之考量，倘訂約之際債權人要求之違約金過高時，得依民法第二百五十二條規定向法院聲請酌減。

修正

九、違約罰則

關於第十一條違約金之約定，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，於不違反內政部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定之前提下，仍得就違約金數額之約定，考量上開狀況磋商協議。價款最高萬分之五，以供參考。

限制轉約應記載事項修正

成屋買賣契約書簽約注意事項修正

十五、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。如為特定目的外之利用如行銷等，依法應經買方同意者，賣方應明確告知特定目的外之其他利用目的、範圍及同意與否對其權益之影響後，由買方單獨為意思表示。

新增

十六、房地合一稅

消費者購買預售屋轉成屋後再出售，於申報財產交易所得稅時，**該成屋之持有期間不併計預售階段**，消費者如對適用之稅率有疑義，應洽詢當地地區國稅局或撥打稅務專線 0800-000-321 免付費電話諮詢。



感謝聆聽
THANKS

