



預售屋新制規定及執行重點

講師：地籍科林佳樺科長

1

1

1 預售屋資訊及買賣定型化契約備查

2 委託代銷契約備查

3 書面契據(紅單)管制及罰則

4 110年預售屋查核計畫

5 買賣定型化契約常見錯誤樣態

6 備查申報網操作教學

簡報 大綱

2

2

01

預售屋資訊及 買賣定型化契約備查

3

3

01-1.法規簡介

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 (§47-3 I)

預售屋資訊
及契約備查

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**(§81-2 III)

未於銷售前
報請備查

備查準用提供查詢、查核權、委任所屬及授權辦法規定 (§47-3 III)
備查內容及方式，由中央主管機關定之

準用查核權
等規定

契約違規
按戶棟逕罰

使用契約不符合規定
按戶(棟)處**6-30萬元**
罰鍰 (§81-2 IV)

4

4

01-1.法規簡介

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(VII)。

5

5

01-1.法規簡介

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§7 III)

➤ 委託代銷銷售者，仍由**契約出賣人**辦理備查。

6

6

01-1.法規簡介

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，均應申報預售屋資訊備查。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。

7

7

01-1.法規簡介

未報請備查即
銷售之裁處

(平權§81-2 III)

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

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)

8

8

01-1.法規簡介

**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**)

9

9

01-1.法規簡介

**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，按每份契約所載戶(棟)數處罰

10

10

01-1.法規簡介

查核權

(辦法§13 l)

為查核預售屋資訊及買賣定型化契約，得向銷售預售屋者及受託代銷之經紀業要求查詢、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

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

11

11

01-1.法規簡介

提供查詢

查詢類別

(辦法§21)

- 1.預售屋資訊
- 2.預售屋買賣定型化契約

查詢方式

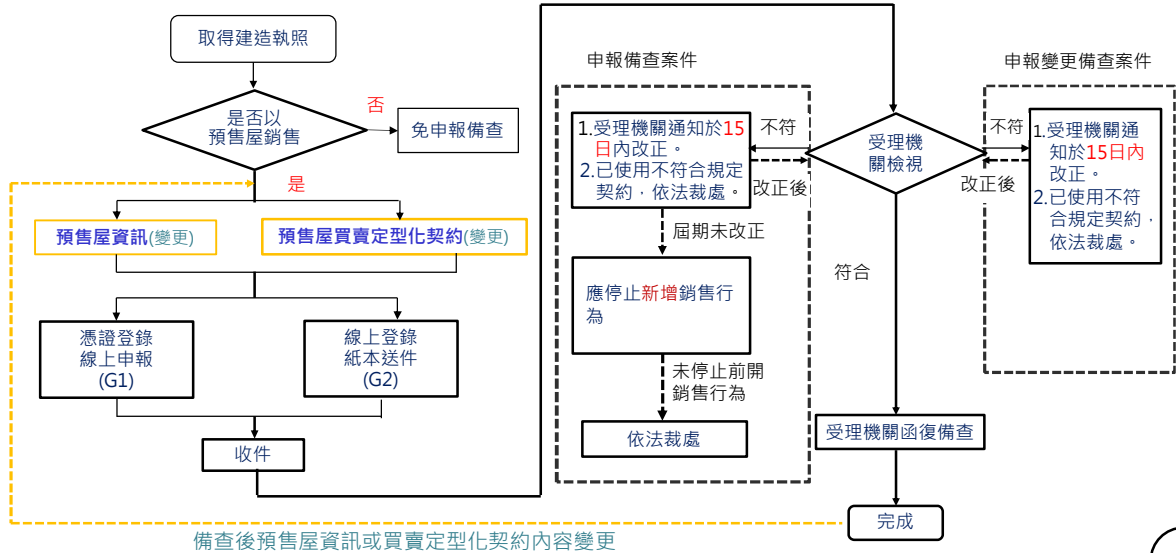
(辦法§22、23)

- 1.網路查詢 (免費)
- 2.重製或複製方式提供
(依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用，但經授權於網路下載者，免費)

12

12

01-2.申報作業流程



01-2.申報作業流程

中華民國地政司
Department of Land Administration

不動產成交資訊及預售屋資訊申報網

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

文件下載專

預售屋資訊及買賣定型化契約備查

- 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

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,如提前完成將立即提供上述停止服務前,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!!

02

委託代銷契約備查

15

15

02-1. 委託代銷契約備查法令變更

不動產經紀業管理條例第24條之1第2項

| 修正前 | 修正後 |
|---|--|
| 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。 | 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於 <u>簽訂、變更或終止</u> 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；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。 |

條例第29條第1項第3款及第2項增訂罰責

違反第二十四條之一第二項規定，**未依限將委託代銷契約相關書件報備查**，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣**三萬元以上十五萬元**以下罰鍰。經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

16

16

02-1.委託代銷契約備查法令變更

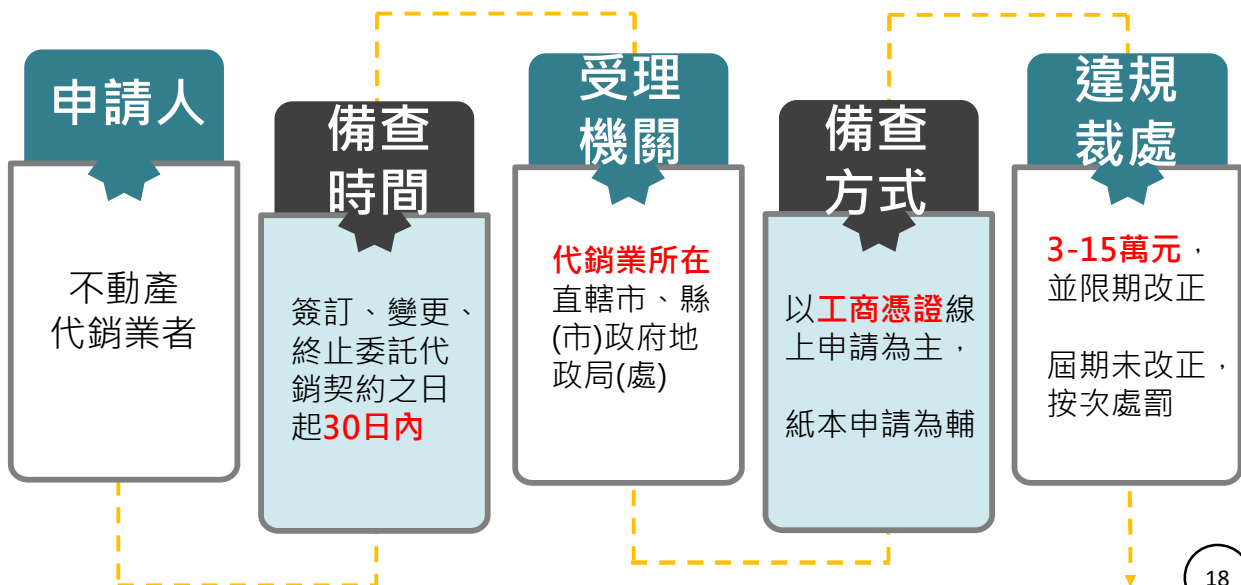
不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

| 修正前 | 修正後 |
|---|--|
| 經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後三十日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約時亦同。 | 經紀業經營代銷業務，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，檢附委託代銷契約相關書件，向 代銷經紀業 所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查。 |

17

17

02-2.委託代銷契約備查作業



18

18

02-2.委託代銷契約備查作業

線上
備查

- 不動產經紀業線上申請網址 (點選不動產經紀業紛設營業處所設立/委託代銷契約備查)
https://resim.land.moi.gov.tw/Pri_Online/index
- 本線上申請作業使用「工商登記憑證」登入認證；如第一次使用申辦作業或有登入上之問題，請參考：「IE瀏覽器環境設定說明」文件。
- 操作問題，請撥 0 4 - 2 3 3 7 - 5 2 1 7 客服專線

02-3.代銷過渡期措施

應附
文件

1. 備查申請書
2. 委託代銷契約影本 (節本)
3. 代理人身分證明文件
4. 建造執照影本 (尚無，可免附)
5. 營業保證金繳存證明 (同時備查非常態處所者)
6. 經紀人員名冊 (同時備查非常態處所者)

緩衝期規定

不動產代銷經紀業於110年6月30日以前簽訂或變更委託代銷契約，該契約於110年7月1日尚未屆滿、終止且建案尚未取得使用執照者，應於110年7月30日以前向直轄市、縣(市)主管機關報請備查；
屆期未備查者，依不動產經紀業管理條例第29條規定查處。

內政部中華民國110年6月10日台內地字第11002630482號令

03

書面契據(紅單)管制及罰則

21

21

03.書面契據(紅單)管制及罰則

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

22

22

03.書面契據(紅單)管制及罰則

紅單記載內容

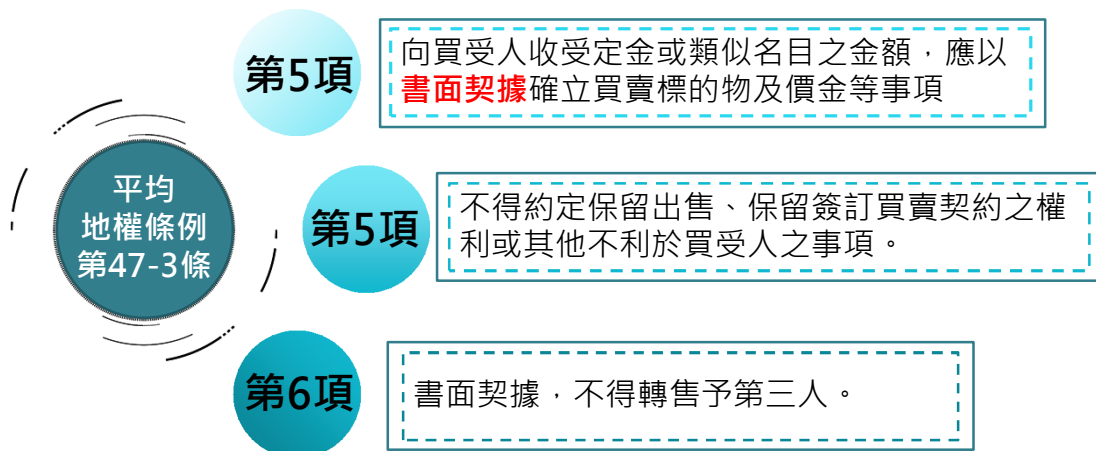
| 項目 | 內容 |
|---------|--|
| 名稱 | 購屋臨時證明單、購屋證明單、議價單、房地正式訂購單、房地買賣預約單等不同名稱 |
| 基本資料 | 客戶資料(姓名、住址、電話) |
| | 訂購戶別、車位、房地面積及價款 |
| 訂金及簽約資料 | 訂金(預繳)、付款方式(支票、現金或信用卡) |
| | 補足訂金日期、金額 |
| | 簽約日期及簽約金額 |
| 附帶約定 | 訂購戶未如期補足訂金或簽約，預繳訂金之處理(如沒收或退還) |
| | 建商有無保留是否同意出售之權利 |
| | 建商不同意銷售，預繳訂金之處理(如無息退還) |
| | 有無轉讓限制 |
| 落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

23

23

03.書面契據(紅單)管制及罰則

平均地權條例增訂有關紅單管制規定



24

24

03.書面契據(紅單)管制及罰則

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。

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**

平均地權條例第81-2條

03.書面契據(紅單)管制及罰則

購屋預約單(紅單)常見樣式(1)

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>預訂房屋暫收據 NO.109541</p> | | <p>名稱 購屋意願書</p> | |
| <p>案名: <input type="checkbox"/>小訂 <input type="checkbox"/>補足</p> | | <p>1092389</p> | |
| <p>訂戶: 姓名、生日、電話</p> | | <p>基本資料: 姓名、住址、電話</p> | |
| <p>住址: 市、區、路、門牌</p> | | <p>建築名稱: 建設公司、銷售公司</p> | |
| <p>戶別: 棟、樓、層、房、號</p> | | <p>戶別: 棟、樓、面積、約、坪、單位編號、號、萬元整、單位編號、號、萬元整</p> | |
| <p>訂金: <input type="checkbox"/>現金 <input type="checkbox"/>信用卡 <input type="checkbox"/>支票</p> | | <p>訂金及簽約資料: 現金、信用卡、支票</p> | |
| <p>預訂日期: 年、月、日</p> | | <p>附帶約定: 一、立意願書人有意以上開條件購買該建築之房屋與停車位以及所需土地持分。...</p> | |
| <p>附註: 1. 本單據僅供預訂房屋使用，非正式契約。...</p> | | <p>落款: 立意願書人、經紀人、承辦人</p> | |

03.書面契據(紅單)管制及罰則

錯誤案例

建案 / **房地買賣預訂單** 中華民國 110 年 7 月 22 日 稿字第 _____ 號

| | | | | | | |
|--------|--|-----------------|----------------|---------------------------------|--------|--|
| 訂購人姓名 | _____ | 身分證字號 | _____ | 聯絡電話 | _____ | 特別約定 |
| 地址 | _____ | E-Mail | _____ | _____ | _____ | |
| 訂購戶別 | B7 棟 16 樓 | 房屋面積 | 約 21.79 坪 | (含主附屬建物及其使用部份之分割面積) | | |
| 單位編號 | _____ | 樓層 | _____ | 樓號 | _____ | 註：本預訂單係依下列條件訂定，如有不符之處，應即通知本公司，逾期不理者，視為同意，本預訂單自即日起生效。 |
| 房地售價 | 新台幣 壹仟肆佰參拾貳萬元整 | 樓位 | B1F-22A 號 | 此價位需經公司同意始可出售，不同意原金無息退還，均無條件解約。 | | |
| 單位售價 | 新台幣 壹仟肆佰參拾貳萬元整 | 此價格須經公司同意，方可出售。 | | | | |
| 訂購總價 | 新台幣 壹仟肆佰參拾貳萬元整 | 此價格須經公司同意，方可出售。 | | | | |
| 預付訂金 | 新台幣 壹仟肆佰參拾貳萬元整 | 此價格須經公司同意，方可出售。 | | | | |
| 現金 | _____元 | 信用卡 | 109000元 | 支票 | _____元 | |
| 信用卡 | 玉山 | 卡號 | _____ | 卡號 | _____ | |
| 付款行庫 | _____ | 支票號碼 | _____ | 地址 | _____ | |
| 預付訂金日期 | 110年7月22日 | 應補金額 | 新台幣 壹仟肆佰參拾貳萬元整 | 此價格須經公司同意，方可出售。 | | |
| 預訂簽約日期 | 110年7月26日 | 簽約金額 | 新台幣 壹仟肆佰參拾貳萬元整 | 此價格須經公司同意，方可出售。 | | |
| 付款明細 | 第一期(110.06.10~111.12.10)簽約時預繳一期，如二期與前完工時需於後期申請時一次繳付剩餘未到期之款項。 | 此價格須經公司同意，方可出售。 | | | | |
| 備註 | 10 12 44 21 745 472 代收13 | | | | | |

此價位需經公司同意始可出售，不同意原金無息退還，均無條件解約

此價格須經公司同意，方可出售

03.書面契據(紅單)管制及罰則

紅單違規適用之時點

| | | |
|--|------------------------|--|
| | 第5項-預約金之收取及約定事項 | <ul style="list-style-type: none"> 業者於平權條例修正施行後，收取預約金者，不論其建造執照取得或開始銷售時間點。 未收取預約金者，不適用。 取得使用執照後之新成屋，不適用。 |
| | 第6項-紅單轉售 | <ul style="list-style-type: none"> 買受人業者於平均地權條例修正施行後之轉售案件，不論該紅單取得時間為施行前或後，均適用之。 取得紅單時已取得使用執照者(成屋)，不適用。 取得時為預售屋而轉售時已為成屋，仍適用。 |

03.書面契據(紅單)管制及罰則

紅單違規態樣-平均地權條例第47條之3

- 業者收受定金或類似名目之金額，未訂立書面契據。
- 書面契據未註明買賣標的物及價金。
- 書面契據註明或約定賣方保留出售、保留簽訂買賣契約之權利，例如：
 - 本戶價格需經公司同意，如同意，則轉正式訂金，如不同意，則全數無息退還。
 - 如建設公司不同意以本表單所載之買賣金總價款，則本表單失其效力，銷售公司應無息退還訂購人所繳訂金，訂購人不得以此為由，再向銷售公司或賣方主張及請求，絕無異議。
- 書面契據註明或約定賣方保留出售、保留簽訂買賣契約之權利，不論最終業者是否同意以原約定價格與購屋者簽約，或有無退還價金。
- 書面契據未註明或約定賣方保留出售、保留簽訂買賣契約之權利，但業者嗣後卻拒絕簽約，非屬本條例規範之範疇。業者拒絕簽約是否有正當理由，或應否賠償當事人，均屬私權爭執，應循消費爭議或民事訴訟程序處理。

29

29

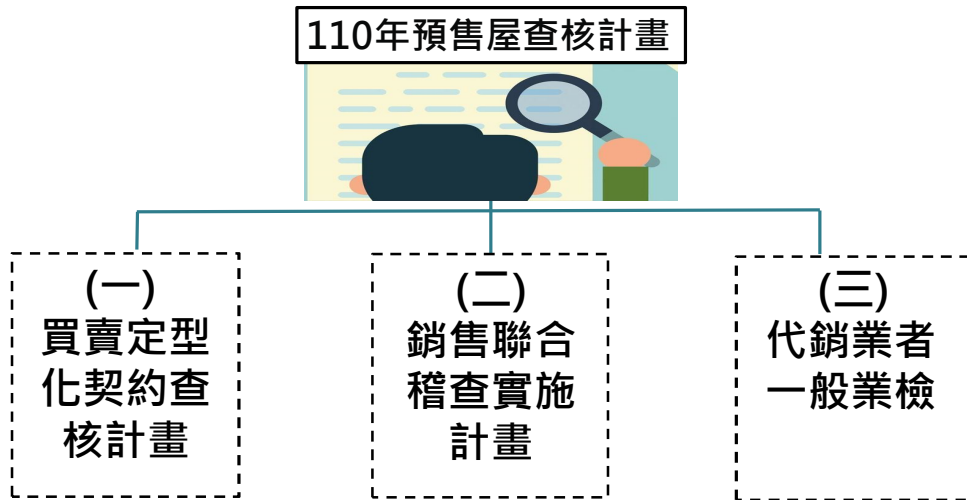
04

110年預售屋查核計畫

30

30

04.110年預售屋查核計畫



31

31

04.110年預售屋查核計畫

(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。

110年度內政部規定六都每年最低查核件數30件。

32

32

04.110年預售屋查核計畫

(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.預售屋買賣定型化契約書內容，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。

33

33

04.110年預售屋查核計畫

(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

- 契約審閱期。
- 房地標示及停車位規格。
- 房地出售面積及認定標準。
- 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
- 房地面積誤差及其價款找補。
- 契約總價。
- 履約擔保機制。

- 建材設備及其廠牌、規格。
- 開工及取得使用執照期限。
- 驗收。
- 房地所有權移轉登記期限。
- 通知交屋期限。
- 保固期限及範圍。
- 違約之處罰。
- 不得記載事項。

34

34

04.110年預售屋查核計畫

(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。

35

35

04.110年預售屋查核計畫

(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，應將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約報請主管機關備查。

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賣方出售、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。

36

36

04.110年預售屋查核計畫

(一)買賣定型化契約查核計畫

查核結果違規之處理

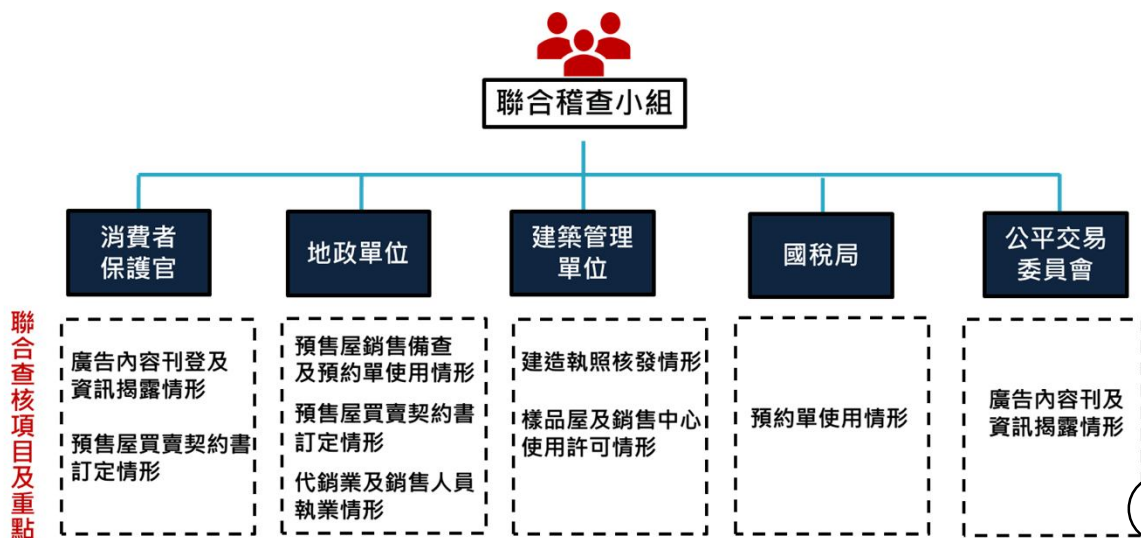
| 違規事項 | 處理方式 |
|--|---|
| 預售屋坐落等資訊及預售屋買賣定型契約申報備查前，即已向購屋者收受定金、簽訂預約單或買賣契約等銷售行為。 | 依平均地權條例第81條之2第3項規定裁處 (3~15萬元罰鍰) |
| 業者使用預售屋買賣定型化契約，違反內政部公告之應記載及不得記載事項者。 | 依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處並令其限期改正，屆期不改正者，依消費者保護法第56條之1規定裁處。 (按戶(棟)數處，6~30萬元罰鍰) |
| 業者違反平均地權條例第47條之3第5項規定，向買受人收受定金或類似名目之金額，未以書面契據（簡稱預約單）確立買賣標的物及價金等事項，或約定賣方得保留出售、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) |

37

37

04.110年預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

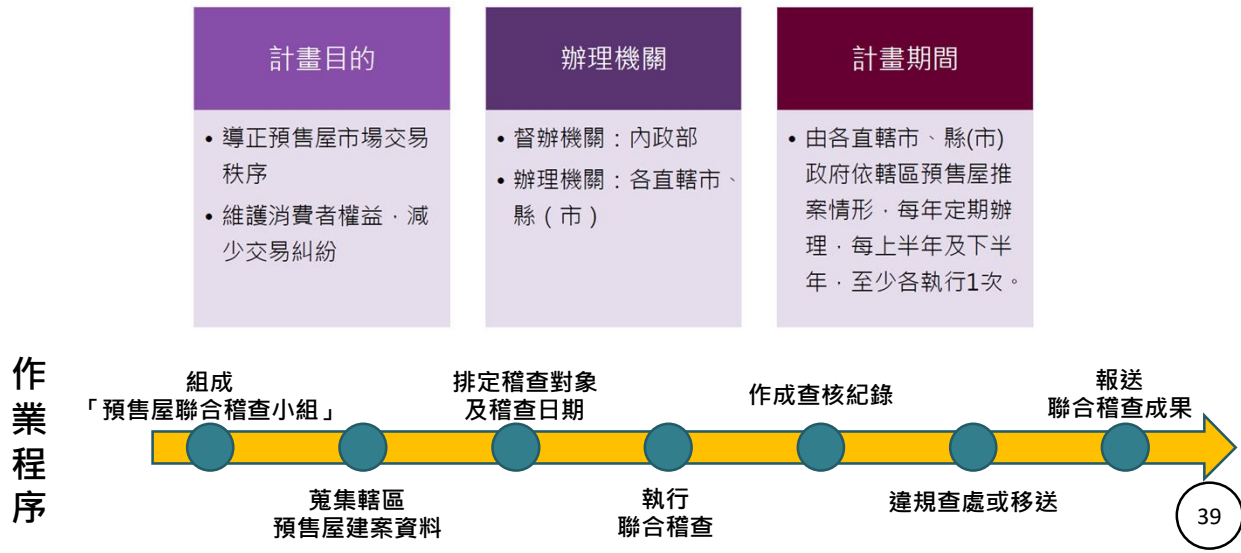


38

38

04.110年預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫



39

04.110年預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

| 查核項目 | 對應法規 |
|------------------------|---|
| 1.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) |
| 2.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) |
| 3.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) |
| 4.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 |
| 5.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) |
| 6.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內授營建管字第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) |

40

40

04.110年預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

| 違規事項 | 處理方式 |
|---|---|
| 1.取得建造執照前，即辦理預售屋銷售，包括與消費者簽訂預約單、收受定金或簽訂買賣契約等。 | 由建管或公寓大廈管理條例第49條第1項規定裁處- 工務局裁處 |
| 2.預售屋銷售資訊及預售屋買賣定型化契約申報備查，即從事預售屋之廣告行銷。 | 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) |
| 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，將預約單轉售第三人。 | 依平均地權條例第81條之2第6項(第2款)規定裁處 (按戶(棟)數處，15~100萬元罰鍰) |

41

41

04.110年預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

| 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。 | 敘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。 | 敘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。 | 依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處，並令其限期改正而屆期不改正者，得依消費者保護法第56條之1規定處罰。 (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。 |

42

42

04.110年預售屋查核計畫

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，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

04.110年預售屋查核計畫

(三)代銷業者一般業檢

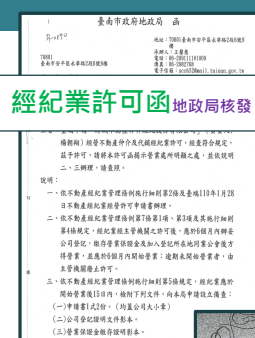


經紀業許可文件
不動產經紀人證書
同業公會會員證

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



05

買賣定型化契約常見錯誤樣態

45

45

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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:

不得約訂廣告僅供參考。

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**。

46

46

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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**。

47

47

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

房地標示及停車位規格

- 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**」。

48

48

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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。**

49

49

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

房地面積誤差及其價款找補

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。

50

50

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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。

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。

51

51

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

建材設備及其廠牌、規格

應記載事項:

- (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。

52

52

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

建材設備及其廠牌、規格

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。

53

53

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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。

54

54

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

開工及取得使用執照期限

- 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...

55

55

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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。

56

56

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

驗收

- 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.分期付款明細沒有交屋保留款。
- 4.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

57

57

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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。

58

58

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

通知交屋期限

- 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。

59

59

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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。**

60

60

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

保固期限及範圍

- 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。

61

61

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

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。

62

62

05.買賣定型化契約常見錯誤樣態

違約之處罰

- 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」。

63

63

06

備查申報網操作教學

45

64

06.備查申報網操作教學

備查頁面

回首頁 | 2021/5/24 | 意見信箱

預售屋資訊及買賣定型化契約備查

- 憑證登入，線上送件
 - 申報備查 2021-05-17
 - 變更備查 2021-05-17
 - 案件查詢、改正及撤銷作業
- 表單登錄，紙本送件
 - 申報備查 2021-05-18
 - 變更備查
 - 案件查詢、改正及撤銷作業

工商憑證登錄 (points to '憑證登入，線上送件')

免憑證登錄 (points to '表單登錄，紙本送件')

65

06.備查申報網操作教學

登錄方式

憑證登入

統一編號：
請輸入統一編號

PinCode：
請輸入PinCode

- 使用憑證登入時，須要有與憑證IC卡與相容讀卡機，詳細資料請參閱自然人憑證管理中心。
- 憑證登入機制，請先安裝HICOS (說明文件下載)
- 如讀不到讀卡機與自然人憑證，請使用HICOS系統環境檢測工具進行檢測。(說明文件下載)

驗證碼

驗證碼: R58KE

工商憑證登錄 (points to '憑證登入，線上送件')

免憑證登錄 (points to '表單登錄，紙本送件')

66

06.備查申報網操作教學

備查資訊

預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查

1.申報人

2.代理人

3-1.標的資訊

3-2.建照執照

3-3.銷售資訊

4.定型化契約

5.附繳文件

6.受理機關

選擇檔案 未選擇任何檔案

匯入

類似存檔功能，免於大批按件重複登打

a0101_12345...zip ^

將匯出之檔案不需解壓縮，直接選擇壓縮檔後匯入

67

06.備查申報網操作教學

申報人

1.申報人

憑證申報自動帶入 ※身分別： 建築業 非建築業

※姓名(名稱):

林園園

※統一編號:

12345678

負責人:

請輸入負責人

※聯絡電話:

062991111

電子信箱:

請輸入電子信箱

※通訊地址:

縣市

鄉鎮市區

請輸入地址(縣市及行政區不需再次輸入)

輔助輸入

68

06.備查申報網操作教學

代理人

必填欄位-備查聯絡之窗口

2.代理人 

代理人姓名： 統一編號：

電子信箱： 聯絡電話：


通訊地址： 縣市 鄉鎮市區

69

06.備查申報網操作教學

預售屋資訊

3.預售屋資訊備查

3-1.標的資訊 

※ 建築坐落： 臺南市 安平區 永華路二段6號

※ 建築名稱(全名)： 永華天下

※ 主要用途： 住家用 **依建造執照填寫**

段小段 地號

自動帶入建案地所所轄之轄區及地段

可勾選，或手動輸入

新增 刪除

住家用 商業用 工業用
 農業用 農舍 住商用
 住工用 工商用 共用部分
 列管標準廠房 國民住宅 市場攤位
 停車空間 見使用執照 見其他登記事項

北區-華興段
 北區-東興段
 北區-開元段
 北區-富台段
 北區-福平段
 北區-公團段
 北區-北安段
 北區-小北段
 北區-福民段
 北區-文元段
 北區-大興段
 北區-大豐段
 北區-大港段
 北區-光實段
 北區-北元段
 北區-康祥段
 安平區-安平段
 安平區-上龍橋段
 安平區-金華段
 安平區-新南段

70

06.備查申報網操作教學

建造執照

依建造執照填寫

3-2. 建造執照資訊

※ 起造人： AA

※ 使用分區： 住宅區 輔助輸入

※ 層樓戶數： 地上100層,地下18層 總戶數共 1500 戶

※ 主要建材： 鋼筋混凝土造 輔助輸入

建造執照

| 刪除 | 建造執照核發日期 | 建造執照字號 |
|--------------------------|----------|-------------|
| <input type="checkbox"/> | 1100609 | 南市地籍字第1111號 |

新增 刪除

71

06.備查申報網操作教學

銷售資訊

3-3. 銷售資訊

※ 是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 是 否※ 銷售方式： 自售 委託代銷 (請勾自售、部份代銷則2者均勾選)
至少需勾選一項

自售戶(棟)數： 1000

自售期間： 1100610 ~ 1100611 請填寫自售期間其他說明

自售地點： 美國紐約

 其他： 合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數 請輸入(棟)數 (棟)數

合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數 請輸入(棟)數 (棟)數

72

06.備查申報網操作教學

代銷資訊

代銷資訊

| 刪除 | 統一編號 | 業者名稱 | 代銷戶(棟)數 | 代銷期間起迄 | 代銷地點 |
|--------------------------|----------|------|---------|-------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> | 12345678 | BBB | 500 | 1100617 ~ 1100618 | 臺南市 ▾ 安平區 ▾ |
| 請填寫 代銷期間說明 | | | | | 市政府 |

新增 刪除

73

06.備查申報網操作教學

履約擔保

4.預售屋買賣定型化契約備查 ⓘ

- 履約擔保方式：
- 不動產開發信託
 - 公會辦理連帶保證協定
 - 同業連帶擔保
 - 價金信託
 - 價金返還之保證

74

06.備查申報網操作教學

5.附繳文件

附繳文件皆屬應上傳之資料

附繳文件

- 附繳文件：
- 公司或商業登記證明文件影本
 - 負責人身分證證明文件影本
 - 申報人(自然人)之身分證證明文件影本
 - 代理人身分證證明文件影本
 - 建造執照(含附表)影本
 - 預售屋買賣定型化契約
 - 預售屋買賣定型化契約自主檢查表
 - 預售屋履約擔保證明影本
 - 其他

上傳檔案以掃描檔及圖檔為限
單一檔案上限30MB
總檔案上限100MB

※應繳文件：



75

06.備查申報網操作教學

產製申報書



6.受理機關

※受理機關：永康地政事務所

聲明事項

- 1.申報書各項所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。
- 2.本申報案件確由預售屋銷售委託上列代理人辦理無訛。

如需持續新增或之後再填報，
可匯出檔案，下次登錄再匯入



76



77



78

07

Q&A

64

79

Q&A

Q1、如整棟大樓作為辦公室銷售，沒有住宅使用，還需要申報備查嗎？

A：預售屋整棟大樓為辦公室使用，法定用途未供住宅使用者，僅需申報預售屋資訊備查，不需申報預售屋買賣定型化契約備查。



65

80

Q&A

Q2、連棟透天同一戶同時做商用及住宅用(不同樓層)需要申報嗎？

A：連棟透天同一戶同時做商用及住宅用(不同樓層)，仍應申報備查其預售屋資訊；至於預售屋買賣定型化契約部分，如其整棟透天係簽訂於同一份買賣契約，其法定用途中只要有涉及供住宅類使用者，則應申報備查。



66

81

Q&A

Q3、取得使用執照後才銷售，也要在銷售前申報備查嗎？

A：取得使用執照後就不是預售屋了，故不用辦理預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查。



67

82

Q&A

Q4、新制施行前(110.7.1)已開始銷售之建案，但至新制上路後尚未銷售完畢，要申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？還是只需申報成交資訊即可？

A：

- 1.新制施行前(110.7.1)已開始銷售之建案，並無強制銷售預售屋者補辦預售屋備查之規定；但業者如要主動辦理申報，法亦無禁止。
- 2.另新制施行前透過代銷業銷售成交之預售屋買賣案件，仍應依規定申報預售屋成交資訊。新制施行後，不論是否委託代銷業銷售，皆應依規定申報預售屋成交資訊。



68

83

Q&A

Q5、新制規定銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋資訊及賣定型化契約報請備查，所謂「銷售」行為是指什麼？

A：所謂銷售，是指增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、簽訂買賣契約之行為。



69

84

Q&A

Q6、可以先進行銷售，之後再來申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？

A：不可以。銷售預售屋者未依規定報請備查及銷售，會依平均地權條例第81條之2第3項第2款處3至15萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。



85

Q&A

Q7、預售屋資訊及買賣定型化契約是否在申報後即可銷售？還是申報完成經政府通知備查才能銷售？

A：預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查後就可以銷售，不須俟主管機關完成備查。但使用的買賣契約如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，會依平均地權條例第81條之2第5項規定直接按戶(棟)處6至30萬元罰鍰。



86

Q&A

Q8、平均地權條例第81條之2第5項規定，「使用之契約」不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，可按戶(棟)處6至30萬元罰鍰，請問是否於報請備查階段，及據此逕予開罰？

A：所謂之「使用之契約」，是指業者已有使用不符合規定之契約(包括提供買方審約或已簽訂契約等)情形。在報請備查階段，業者送備查之契約如不符合規定，只要尚未開案、未提供給消費者或拿來簽訂契約等使用，即不會涉及上開始用契約不符合規定之處罰問題；惟如報請備查階段，業者已有使用該不符合規定之契約情形，即會涉及上開處罰之規定。



87

Q&A

Q9、建設公司銷售時，部分保留自售，部分委託代銷業者銷售，可否由代銷業申報預售屋資訊及買賣定型化契約？

A：預售屋不論是否委託代銷業銷售，其預售屋資訊及買賣定型化契約均以銷售預售屋者(即建物買賣契約出賣人，也就是建設公司)為申報人。



88

Q&A

Q10、「線上登錄、紙本送件」方式，只有預售屋買賣契約才能用電子檔？其他都必須用紙本嗎？

A：採「線上登錄、紙本送件」，只有預售屋買賣契約可以用電子檔在系統上傳，其餘應附文件都要印出來，連同用印後的申報書一起送件到受理機關辦理申報。



問與答

74

89

Q&A

Q11、一建案由2家建設公司共同投資興建但不分戶，各戶出售時並由2公司按權責比例共同簽訂預售屋買賣契約（即2公司同時為出賣人），要如何申報？

A：建物買賣契約出賣人為數人時，該等出賣人均屬銷售預售屋者，應以共同名義申報；此種類型，因涉及申報人身分驗證，將以「線上登錄，紙本送件」方式申報。



問與答

75

90

Q&A

Q12、地政士代理建築業申報時，要以誰的身分進行驗證？

- A：1、預售屋資訊及買賣定型化契約備查之申報義務人是銷售預售屋者（建築業），須使用銷售預售屋者（建築業）的工商憑證，才能使用「憑證登錄，線上申報」。
- 2、如採「線上登錄，紙本申報」，仍應以銷售預售屋者（建築業）為申報人，線上登錄申報資料、上傳買賣契約電子檔後，印出申報書紙本交由銷售預售屋者（建築業）用印，連同其他應附文件紙本（含申報人查填用印完成之預售屋買賣定型化契約自主檢查表），由地政士擔任代理人送件至受理機關申報。



91

Q&A

Q13、跨轄區預售屋建案之銷售資訊備查申報方式？

- A：1、跨縣市案件，申報人逕向核發建造執照之直轄市、縣（市）主管機關或其委任地政事務所辦理；如直轄市、縣（市）已委任地政事務所辦理備查業務，涉及跨所案件時，申報人可逕向【基地合計面積較大】之地政事務所申報，免分別申報。
- 2、預售屋銷售資訊備查案件，因涉及跨轄區土地標示資訊，請申報人採【線上登錄/紙本申報(G2)】方式辦理，並於紙本申報書加載跨轄區基地之行政區、地段、地號。
- 3、受理機關於受理預售屋銷售資訊備查案件後，應將申報人、建案名稱等資訊以傳真、電話或電子郵件方式通知另一直轄市、縣（市）主管機關（或地政事務所）知悉。



92

Q&A

Q14、平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定：所指之不得約定「其他不利於買受人之事項」為何，應如何認定？又，書面契據應確立標的物、價金，因為買受人議價關係，「確立的價金」如果有調整，可否就最後確定價金再另立書面契據，原契據經買賣雙方同意作廢？

A：1、平均地權條例第47條之3第5項所稱不得約定「其他不利於買受人之事項」，在新制施行之初，宜視具體個案事實認定，並俟累積相關案例後，再考量將其類型化方式處理。

2、平均地權條例第47條之3第5項之立法原意，係在杜絕不公平交易現象，保障消費者權益，故簽訂書面契據後，如原「確立的價金」調整為更有利消費者，以最後確定價金再另立書面契據，原契據經買賣雙方同意作廢，似無違反原立法意旨，惟仍應視個案事實情形認定之。



93

Q&A

Q15、申報登錄後申報書影本、收執聯及買賣契約等相關文件是否需保留？

A：需保留。建議申報義務人及其代理人將申報書影本、收執聯、買賣契約等相關文件紙本或電子檔保存至少3年，以作為直轄市、縣（市）主管機關於必要時檢查核對之用。



94

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 林宥佑 06-2991111#8829

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/FileDownloadShowC007340.aspx?ClassID=6b7836ad-b926-4f2b-893a-85ccbd2accb>

95



感謝聆聽
THANKS

96