

預售屋新制規定及執行重點

主講人:林佳樺科長



① 預售屋資訊及買賣定型化契約備查

② 書面契據(紅單)管制及罰則

③ 預售屋查核計畫

④ Q&A

⑤ 平均地權條例新制(草案)

簡報 大綱

01

預售屋資訊及 買賣定型化契約備查



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。
(平權§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**。

未於銷售前
報請備查

(平權§81-2 III)

使用定型化契約，違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，經限期改正而屆期不改正者，**處3到30萬元**罰鍰。

(消保§56-1)

新制施行前
已簽訂契約

新制施行後
簽訂之契約

使用契約不符合規定**按戶（棟）處6-30萬元**罰鍰。

(平權§81-2 IV)

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)

§7

銷售預售屋者應於銷售前備查及備查方式

§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

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**。

➤ 委託代銷銷售者，仍由**契約出賣人**辦理備查。

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

備查資訊

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

- 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。

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**)

01-1.法規簡介

查核權

(辦法§13 I)

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

01-1.法規簡介

提供查詢

```
graph LR; A[提供查詢] --- B[查詢類別  
(辦法§21)]; A --- C[查詢方式  
(辦法§22、23)]; B --- D[1.預售屋資訊  
2.預售屋買賣定型化契約]; C --- E[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)];
```

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)

01-1.法規簡介

**未報請備查即
銷售之裁處**

(平權§81-2 III)

銷售行為

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

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)

01-1.法規簡介



除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰

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

01-2.申報作業流程



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



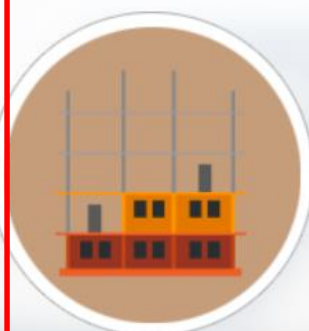
預售屋資訊及買賣定型化
契約備查及成交資訊申報



預售屋買賣定型化
契約自主檢查表



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

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

申報端操作手冊下載點(v2版)

本系統為維護服務品質，預計8/12(四)於中午11：30進行調整，預計時間至13:00，如提前完成將

上述停止服務前，請您提前匯出暫存申報檔，待系統恢復後再行送件。

01-3.預售屋備查查詢網

備查後資訊及定型化契約完整揭露

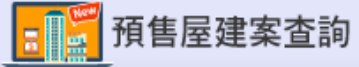


首頁 資料下載及申請  相關連結 支援服務 線上客服









臺南市 ▾ 請選擇 ▾ 建案名稱 建商名稱 街道 地段

建造執照： 年度 執照號碼 申報期間 ⓘ： 110 年 7 ▾ 至 111 年 5 ▾ 止 搜尋

列表 地圖 列印

首 < > 尾

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	
 日晟恬恬2	龍橋街270巷	致晟建設興業有限公司-蔡金一				
 日晟恬恬	龍橋街270巷	致晟建設興業有限公司-蔡金一				
 日晟上河堤5	龍橋街270巷	致晟建設興業有限公司-蔡金一				
 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	
 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	
 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

內政部:::
不動產交易實價查詢服務網



02

書面契據(紅單)管制及罰則



02.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

02.書面契據(紅單)管制及罰則

常見紅單記載內容

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

02.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

平均
地權條例
第47-3條

第5項

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

第5項

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。

第6項

書面契據，不得轉售予第三人。

02.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

平均
地權條例
第81-2條

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**

02.書面契據(紅單)管制及罰則

購屋預約單(紅單)常見樣式

預訂房屋暫收據 NO. 108541										購屋意願書 1092389									
案名: []										年 月 日									
基本資料										基本資料									
訂戶: [] 生日: [] 年 月 日生 電話: []										姓名: [] 住址: [] 電話: []									
住址: [] 市 區 鄉 鎮 村 里 路 街 段 巷 弄 號 樓										建築名稱: [] 建設公司: [] 銷售公司: [] 股份有限公司									
戶別: [] 棟 樓 坪數: [] 坪 單位: [] 價格: [] 坪數: []										戶別: [] 棟 樓 面積約 [] 坪 車位編號 [] 號 萬元整 車位編號 [] 號 萬元整									
總價款: [] 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 佰 元正										房地價金: [] 新台幣: [] 仟 佰 拾 萬元整									
訂金及簽約資料										訂金及簽約資料									
訂金: [] 現金 [] 信用卡 [] 支票 [] 銀行: [] 票號: [] 卡號: [] 金額: []										保留金: [] 現金: [] 萬 仟 佰 拾元整 刷卡 (支票) [] 萬 仟 佰 拾元整 號碼 [] 持卡人: []									
預訂日期: [] 年 月 日 補足日期: [] 年 月 日 時										約定條件: []									
備註: []										備註: []									
附帶約定										附帶約定									
附註: []										附註: []									
經理: [] 會計: [] 業務員: [] 承辦人: []										收款人簽章: [] 立意願書人: [] 經紀人: [] 承辦人: []									

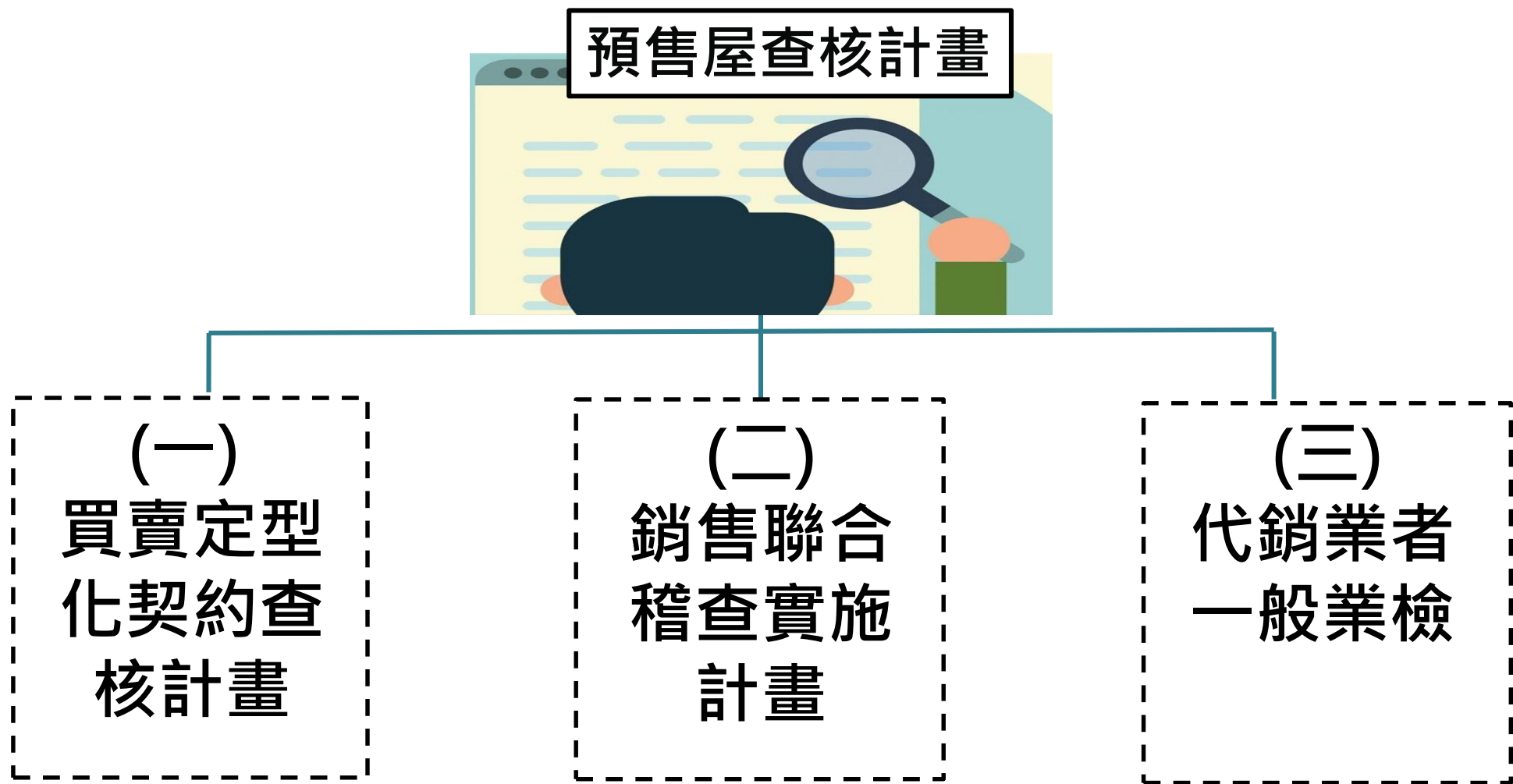
依據內政部111年12月3日召開預售屋聯合稽查檢討會議紀錄認定，約定買方逾期未補足定金或簽約即沒收定金-屬違反平均地權條例第47-3條規定之其他不利買受人之事項

03

預售屋查核計畫



03.預售屋查核計畫



03.預售屋查核計畫

(一)買賣定型化契約查核計畫



查核目的

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



查核對象

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



查核家數

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

內政部規定六都每年最低查核件數30件。

03.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。

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

03.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。

03.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，併同契約書報請主管機關備查。
	收受定金時，應以書面契據（簡稱預約單）確立買賣標的物及價金等事項。
	不得約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。
	買受人不得將預約單轉售予第三人。
	委託代銷者，預約單定金收據應由經紀人簽章

開立
即需簽章

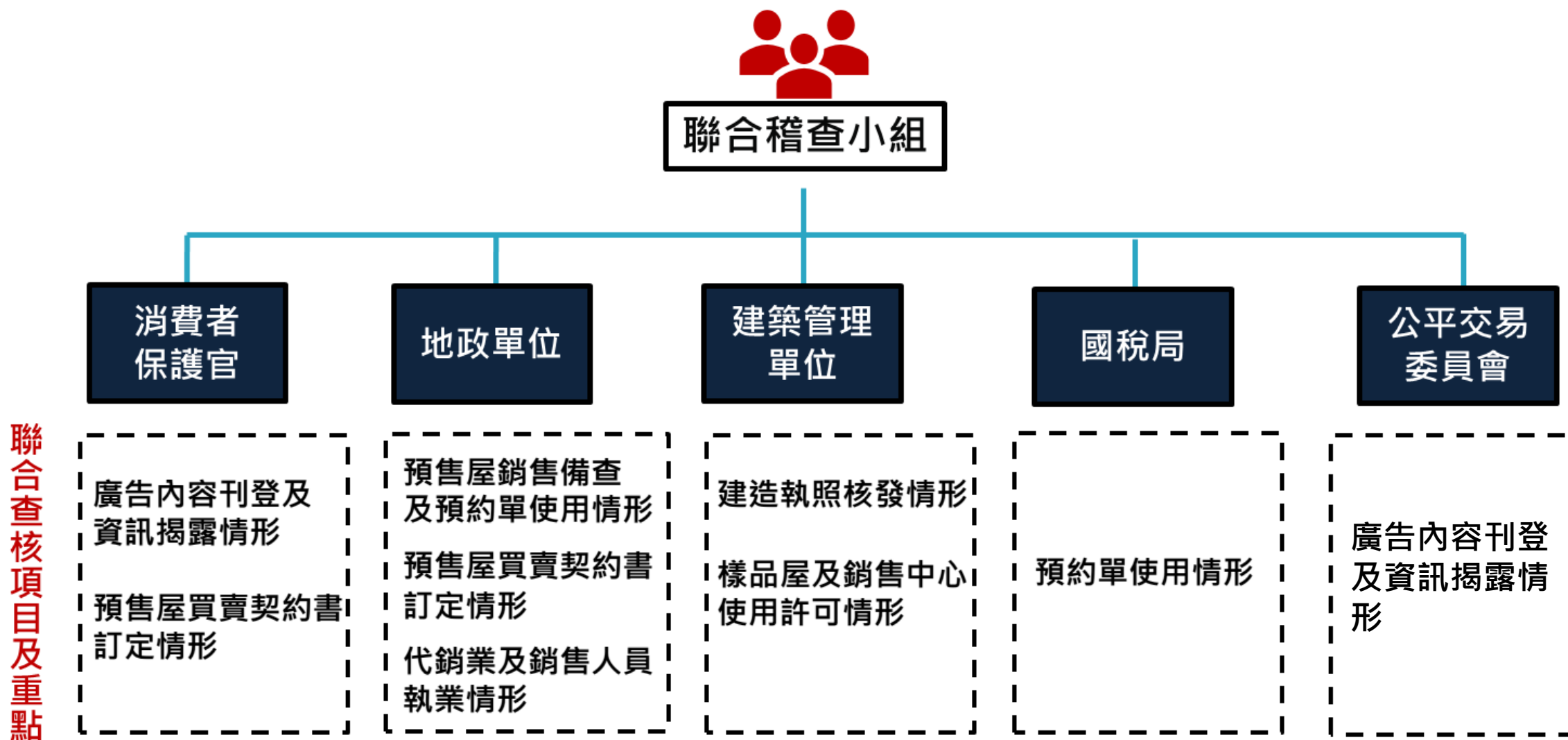
03.預售屋查核計畫

(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。	新制施行前-依消費者保護法第56-1條規定限期改正，屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。 新制施行後-依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處並令其限期改正。 (按戶(棟)數處6~30萬元罰鍰)
業者違反平均地權條例第47條之3第5項規定，向買受人收受定金或類似名目之金額，未以書面契據（簡稱預約單）確立買賣標的物及價金等事項，或約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項者。	依平均地權條例第81條之2第6項(第1款)規定裁處。 (按戶(棟)數處15~100萬元罰鍰)
買受人將預售屋之預約單轉售第三人。	依平均地權條例第81條之2第6項規定裁處 (按戶(棟)數處15~100萬元罰鍰)

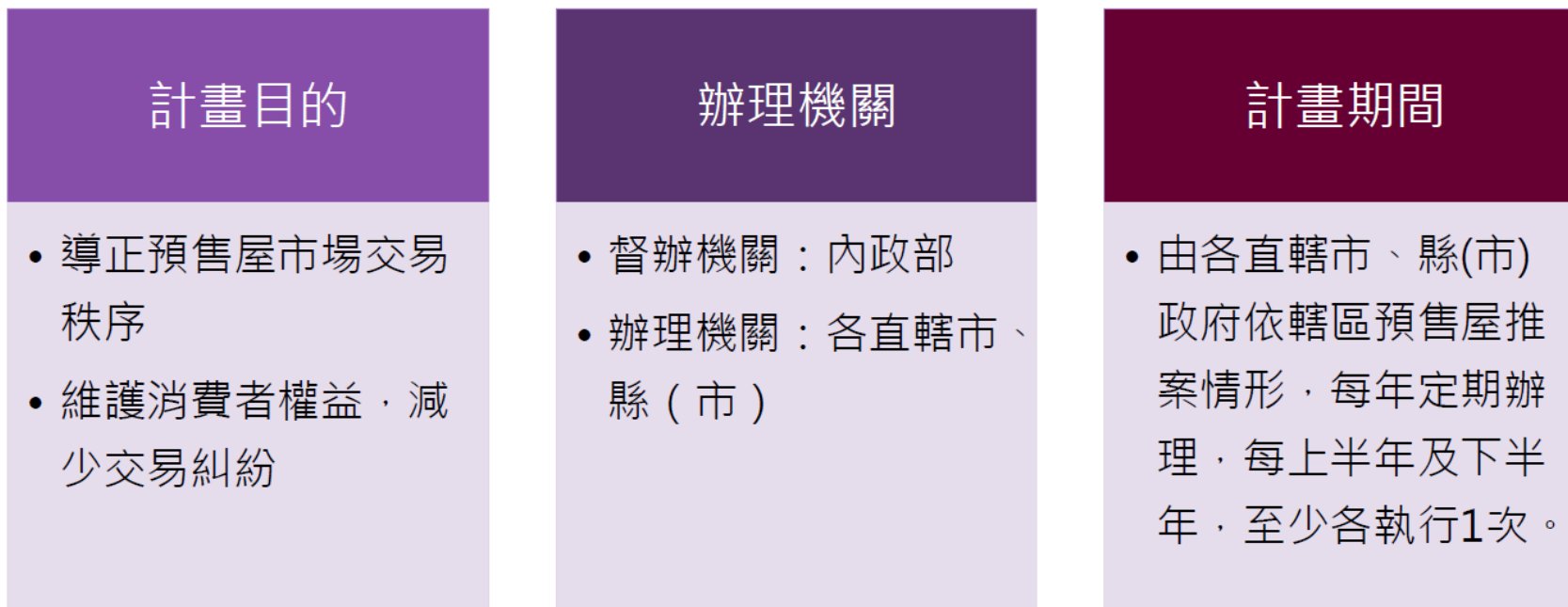
03.預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

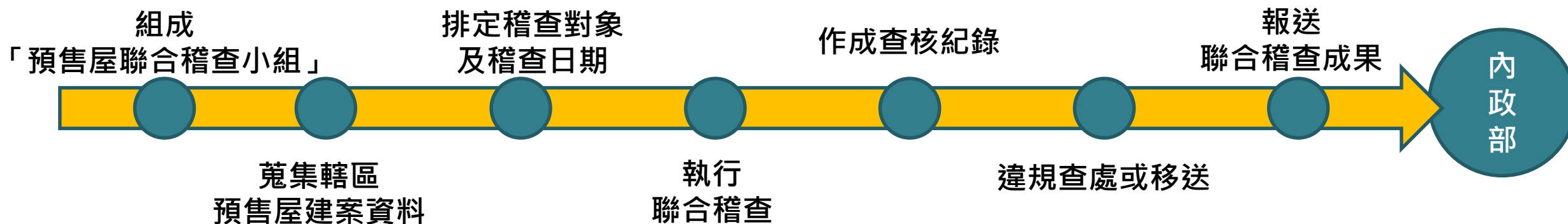


03.預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫



作業程序



03.預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

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

03.預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

-查核結果違規之處理

違規事項	處理方式
1.取得建造執照前，即辦理預售屋銷售，包括與消費者簽訂預約單、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)

03.預售屋查核計畫

(二)銷售聯合稽查實施計畫

-查核結果違規之處理

違規事項	處理方式
5.業者要求購屋人須給付定金或一定費用，始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，或未依規定提供契約審閱者。	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員為廣告主）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。	新制施行前-依消費者保護法第56-1條規定限期改正，屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。 新制施行後-依平均地權條例第81條之2第5項規定裁處並令其限期改正。 (按戶(棟)數處6~30萬元罰鍰)
8.代銷業違反經營業務責任。	依不動產經紀業管理條例相關規定裁處。
9.樣品屋或銷售中心如未取得相關執照或建築許可即設立等情事。	由所在地直轄市、縣（市）政府建管單位依建築相關法規裁處。

03.預售屋查核計畫

相關案例

案例1

被處分人銷售「〇〇〇」建案，使用施作夾層之實品屋，該建案竣工圖未標示有夾層，廣告之表示或表徵與事實不符，相關就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公

平交易法第 21 條第 1 項

裁處結果:處新臺幣 100萬元罰鍰。

來源:公平交易委員會公處字第110009號

案例2

被處分人銷售「〇〇〇〇」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

03.預售屋查核計畫

相關案例

案例3

被處分人銷售「〇〇〇」建案，辦理限量抽籤選戶之禮賓活動，並收取保證金，實際已涉及銷售預售屋，卻未提供預售屋買賣契約書、停車空間平面圖及配合建案貸款之金融機構名稱等資訊，為足以影響交易秩序違反公平交易法第 21 條第 1 項。

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

案例4

被處分人銷售「〇〇〇〇」預售屋過程，收取50戶定金，可在收取定金時，未明確標示買賣價金，且部分在「購買意願書」中，無標示停車位，違反平均地權條例第47-3條第5項，按違規戶數，每戶處罰20萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 1000萬元罰鍰。 來源:臺中市政府

03.預售屋查核計畫

相關案例

案例5

被處分人銷售「〇〇〇」建案，簽定訂購單載有預繳訂金買方不得以任何理由要求退還，違約方無條件放棄先訴抗辯權，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶數，每戶處罰15萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 75萬元罰鍰。

來源:新北市政府

案例6

被處分人銷售「〇〇〇」預售屋過程，簽定部分契約內容不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，違反平均地權條例第47-3條第5項，按查獲違規戶棟(數)，每戶處6萬元罰鍰。

裁處結果:處新臺幣 30萬元罰鍰。

來源:新北市政府

03.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

臺南市政府地政局 函

地址：70801臺南市安平區永華路2段6號9樓

承辦人：王馨慧
電話：06-2991111#1009
傳真：06-2982788
電子信箱：sc052@mail.tainan.gov.tw

70801
臺南市安平區永華路2段6號9樓

經紀業許可函地政局核發

楊朝翔)經營不動產仲介及代辦經紀業許可，經查符合規定，茲予許可，請將本許可函揭示營業處所明顯之處，並依說明二、三辦理，請查照。

說明：

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

臺南市政府地政局不動產經紀人證書

(106)南市字第00629號

姓名：[REDACTED]

出生日期：民國 59 年 11 月 04 日
國民身分證統一編號：R222318455

領證依據：不動產經紀業管理條例第14條第1項
有效期限：至民國 110 年 05 月 19 日止
延長有效期限加註欄：

有效期限	核章	有效期限	核章
核准日期及字號		核准日期及字號	
年 月 日		年 月 日	

經紀人證書需在有效期限內

中華民國 106 年 05 月 19 日

Bureau of Land, Tainan City Government
Real Estate Broker Certificate

[REDACTED] MIN

Date Of Birth: November 04, 1970
I.D.No.: R222318455

The applicant has passed the Real Estate Broker examination, and is proven to be in conformity with the Real Estate Broking Management Act. A Real Estate Broker Certificate shall be issued. This Certificate is valid for 4 years, and an extension remark may be added to this certificate upon expiry.

Acting Director-general

110年度
會員證

(110)臺南市代辦公會證字第158號

[REDACTED]

已於民國 110 年 1 月 13 日

依商業團體法施行細則第十一條規定加入本會

同業公會會員證書

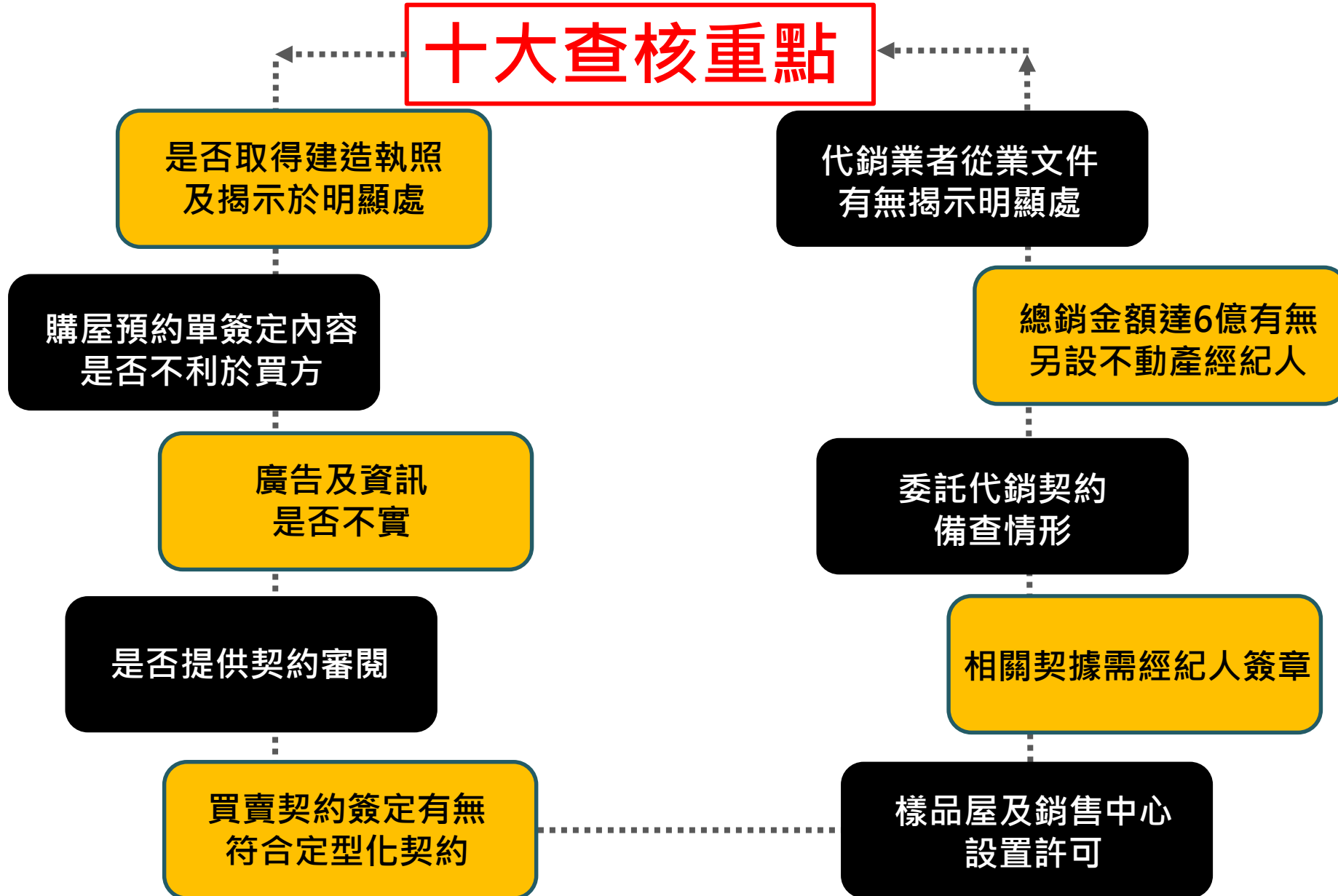
公會電話：(06)295-3188 傳真：(06)295-3588

理事長
黃慧英

中華民國 110 年 1 月 13 日

03.預售屋查核計畫

十大查核重點



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。

04

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。



Q2、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。



Q3、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。



Q4、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。



Q5、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。



問與答



**Q6、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。



問與答



Q7、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。



Q8、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。



問與答



Q9、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。



05

平均地權條例新制 (草案)



05.平均地權條例新制（草案）

預售屋V.S新建成屋V.S一般成屋 (草案)



05.平均地權條例新制（草案）

預售屋解約實價登錄申報

預售屋
解約
應申報
實價登錄

銷售預售屋者，
應於買賣契約解約日起30日內申報

違規罰責：處 3-15 萬元及限期改正；
經 2 次限改而未改正者，
處 30-100 萬元；得按次處罰

05.平均地權條例新制（草案）

新建成屋購屋預約單一併納管

銷售預售屋、**新建成屋**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

- 1.約定保留出售
- 2.保留簽訂買賣契約之權利
- 3.其他不利於買受人之事項
- 4.買受人不得轉售與第三人
- 5.**出賣人不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人**

按戶(棟)處新臺幣15-100萬元罰鍰

05.平均地權條例新制（草案）

限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

原則

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

例外

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

違者處
50-300萬元
罰鍰



例外限制:全國每二年以一戶(棟)為限

05.平均地權條例新制（草案）

重罰**不動產**炒作行為

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

操縱行為

從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為

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

05.平均地權條例新制（草案）

私法人購屋限制

許可

採**許可制**，
用途限員工宿舍、長期出租經營、都更危老重建等項目
(訂定許可辦法)

應檢具使用計畫

限制

登記完畢後五年內不得辦理
移轉、讓與或預告登記

因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定移轉者，不在此限

05.平均地權條例新制（草案）

檢舉獎金制度

經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人



Q&A

預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查-
承辦單位:地籍科

聯絡電話:

科長 林佳樺 06-2991111#1337

科員 戴誥芬 06-2991111#8409

助理員林宥呈 06-2991111#1209

預售屋成交案件資訊申報-
承辦單位:資訊地價科

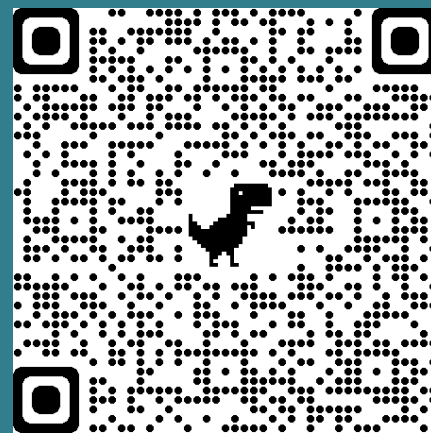
聯絡電話:

06-6322231#6847

#5089

#5088

書表範例
詳細資訊



<https://land.tainan.gov.tw/FileDownloadShowC007340.aspx?ClassID=6b7836ad-b926-4f2b-893a-85ccbd2acccb>



感謝聆聽
THANKS

