

# \_\_\_\_縣/市預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表 ( 範本 )

查核時間：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_午\_\_\_\_時\_\_\_\_分      編號：( )年度第\_\_\_\_號

查核建案/建商/銷售方式	地址	
建案名稱：_____ 建商名稱：_____ 銷售方式： <input type="checkbox"/> 自售 <input type="checkbox"/> 代銷	銷售中心地址：_____ 設立日期：__年__月__日 代銷業名稱：_____	
查核項目	查核結果	備註
<b>1. 建造執照取得情形</b> 取得建造執照後，始辦理銷售 ( 含購屋預約單 )	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	發照日期：__年__月__日 建造執照號碼：_____ 總銷戶數：_____
<b>2. 預售屋銷售備查及預約單使用情形</b>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	申報備查日期：__年__月__日 預約單簽訂戶數：__戶 買賣契約簽約戶數：__戶 首張預約單簽訂日期：__年__月__日 首張買賣契約簽訂日期：__年__月__日 預約單每戶收取金額約：__萬
(1) 銷售前，應將銷售資訊及買賣契約報請備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	補充說明： 違規情形：  註1.本項應請業者提供已簽之預約單影本。 註2.第(6)項查核結果不符合者，應敘明個案違規情形並蒐集相關事證辦理。
(2) 向買受人收取定金或類似名目之金額，以書面契據(統稱預約單)確立買賣標的物及價金等事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(3) 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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4) <b>不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人</b>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(5) 委託代銷者，預約單定金收據應由經紀人簽章。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(6) 不得要求購屋者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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
<b>3. 廣告內容刊登及資訊揭露情形</b>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	查核廣告態樣： <input type="checkbox"/> DM <input type="checkbox"/> 影片 <input type="checkbox"/> 牆面 <input type="checkbox"/> 模型屋 <input type="checkbox"/> 樣品屋 <input type="checkbox"/> 其他
(1) 廣告上標示建築物坐落地點應與實際相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	廣告不實情形： _____  廣告成交情形： _____
(2) 廣告對公有公共設施(如學校、公園、運動場、政府機關等)之表示，應與廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(3) 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示，應與事實是否相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4) 廣告照片、圖示內容對不動產法定用途之表示或表徵，應與事實相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

<p>(5) 廣告表示之成交紀錄，應與事實相符 *例如：熱銷9成、全部完銷等廣告。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>廣告引人誤認情形：</p>
<p>(6) 廣告不得有引人誤認已取得建照等虛偽不實或引人錯誤情形。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(7) 銷售時，應揭露全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比率。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>註：查核結果不符合者，應敘明個案違規情形並蒐集相關事證辦理。</p>
<p>(8) 不動產經紀業者製作之廣告，應註明經紀業名稱。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(9) 其他：</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p><b>4.預售屋買賣契約書訂定情形</b></p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>履約擔保機制種類：</p>
<p>(1)訂約前應提供消費者契約審閱期至少5日。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(2)列明停車位長寬高、「車位含車道及其他必要空間合計面積」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(3)自來水、電力之管線及基地範圍內之天然瓦斯配管費用，由賣方負擔。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(4)交屋保留款為房地總價5%以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(5)房屋的保固期限自交屋日起算，結構部分保固15年以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(6)面積誤差不足部分，賣方應全部找補。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(7)提供履約擔保機制。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>註1.本項查核項目計15項，其餘項目由地政單位攜回契約查核。</p>
<p>(8)提供履約擔保證明文件影本。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>註2.如已有簽約案件者，應查核已簽約之契約書。</p>
<p><b>5.預售屋契約轉讓情形</b></p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>112年7月1日施行後辦理契約轉讓(變更)案件：</p>
<p>(1)不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>1.施行前已簽約或依法繼受__件。 2.配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之轉讓__件。</p>
<p>(2)不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>3.主管機關核准轉讓__件。 4.其他(繼承或法人合併等)__件。</p>
<p>(3)不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>註：本項應請業者提供辦理轉讓(變更)案件相關資料影本。</p>

<b>6.代銷業及銷售人員執業情形</b> (1)許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)，應揭示於營業處所明顯之處	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	委託代銷契約備查日期： 委託代銷契約備查文號： *委託代銷期間： 自__年__月__日至__年__月__日
(2)現場銷售人員，應具經紀人員資格(請填名冊)。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	*委託銷售總金額： __億__千__百__拾__萬元
(3)總銷金額超過6億者，應置專任不動產經紀人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	*專任經紀人姓名及證號： _____
(4)預售屋買賣契約書，應指派經紀人簽章。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(5)銷售中心，應完成分設非常態營業處所備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(6)委託代銷契約，應完成備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(7)其他：	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	註：請業者提供名現場銷售人員姓名及證號。
<b>7.不動產炒作情形</b>		
(1)不得散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量資訊，影響不動產交易價格。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	(1)散布方式： <input type="checkbox"/> 電子通訊 <input type="checkbox"/> 網際網路 <input type="checkbox"/> 說明會 <input type="checkbox"/> 其他：_____ (2)散布內容：_____
(2)不得與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	*通謀虛偽交易態樣： <input type="checkbox"/> 人頭排隊 <input type="checkbox"/> 假客戶付訂金 <input type="checkbox"/> 簽訂虛假購屋預約單、買賣契約 <input type="checkbox"/> 其他：_____
(3)不得自行、以他人名義或集結多數人違規銷售，且明顯影響市場秩序。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	(1)違規銷售管道： <input type="checkbox"/> 網路 <input type="checkbox"/> 社群 <input type="checkbox"/> 特定場所 <input type="checkbox"/> 其他 (2)違規銷售主體： <input type="checkbox"/> 自行 <input type="checkbox"/> 以他人名義 <input type="checkbox"/> 集結多數人 (3)違規銷售態樣： <input type="checkbox"/> 潛銷(未取得建照即進行銷售) <input type="checkbox"/> 未經授權擅自銷售或仲介銷售 <input type="checkbox"/> 建立預售屋/新建成屋換約轉售平台/通路或提供資訊
(4)其他疑似不動產炒作行為_____。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	其他疑似炒作行為主體及態樣：_____
<b>8.樣品屋及銷售中心之使用許可情形</b>		
(1)樣品屋應申請建築執照、建築許可或核准使用	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	建築許可或核准字號： _____ 其他說明：_____

		註：如個案情形，未設樣品屋、無須申請許可，請勾選“符合”。
(2)銷售中心應申請建築執照、建築許可或核准使用	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	建築許可或核准字號： _____ 其他說明：_____
<b>9.業者不得規避、妨礙或拒絕查核。</b>	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	註：如個案情形，未設銷售中心、無須申請許可，或使用情形無違規情事者，請勾選“符合”。
<b>10.其他：</b>		
業者陳述意見：		
陳述人：_____（簽章）任職於： <input type="checkbox"/> 建設公司 <input type="checkbox"/> 代銷公司 職稱：_____ 聯絡電話：_____ E-mail：_____		
查核結果處理： <input type="checkbox"/> 預售屋買賣契約書攜回查核。 <input type="checkbox"/> 違規缺失事項，擬請業者口書面陳述意見口限期改正。 <input type="checkbox"/> 違規缺失事項，擬逕依法裁處。 <input type="checkbox"/> 其他：_____。		
查核人員：_____（簽章） 會同人員：_____（簽章）		

附註：查核項目內容及欄位等，得由各直轄市、縣（市）政府配合法規修正或實際需要自行調整。