

預售屋備查 及法令宣導

課後問卷
QR code



主講人:林佳樺科長

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

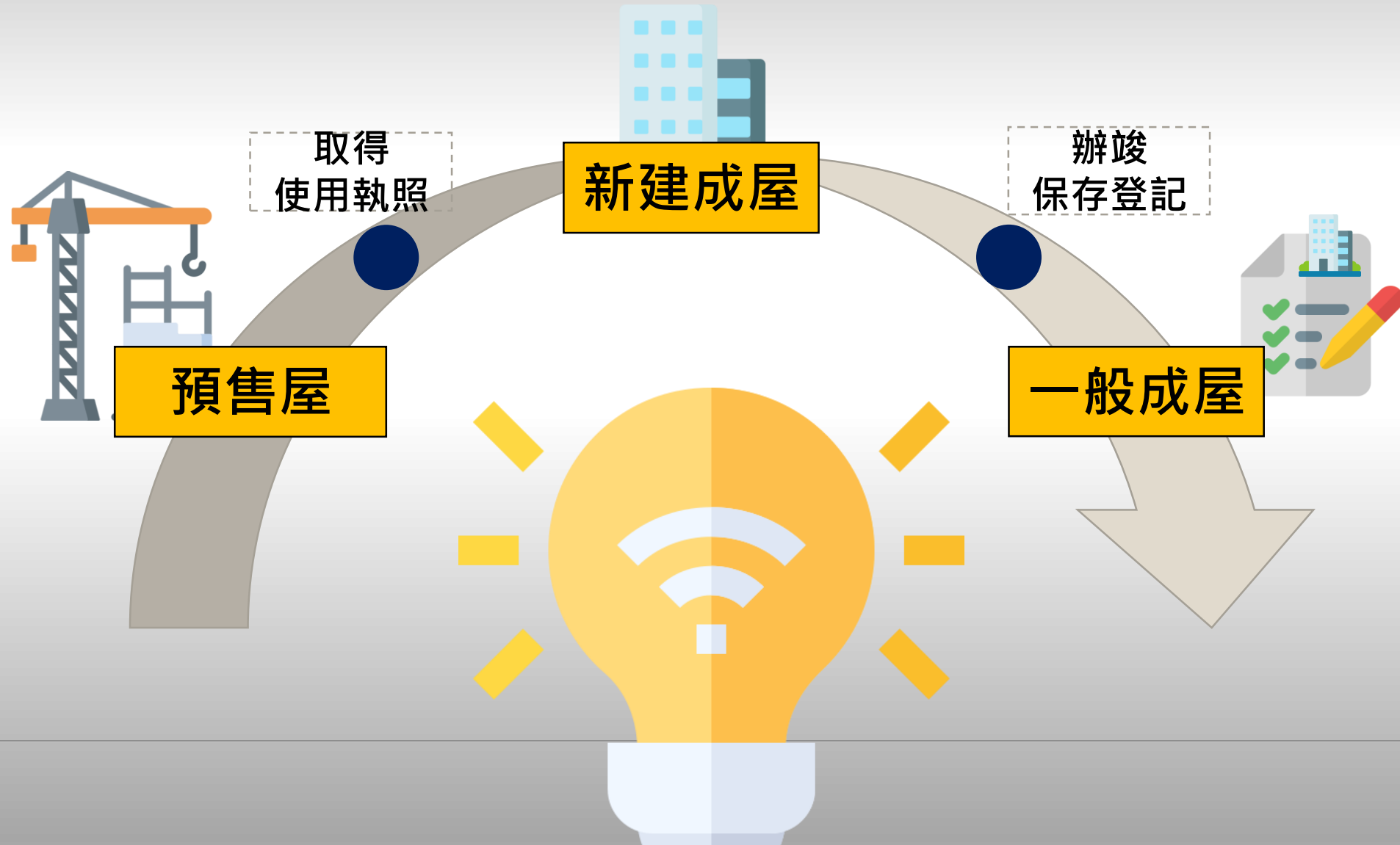
4

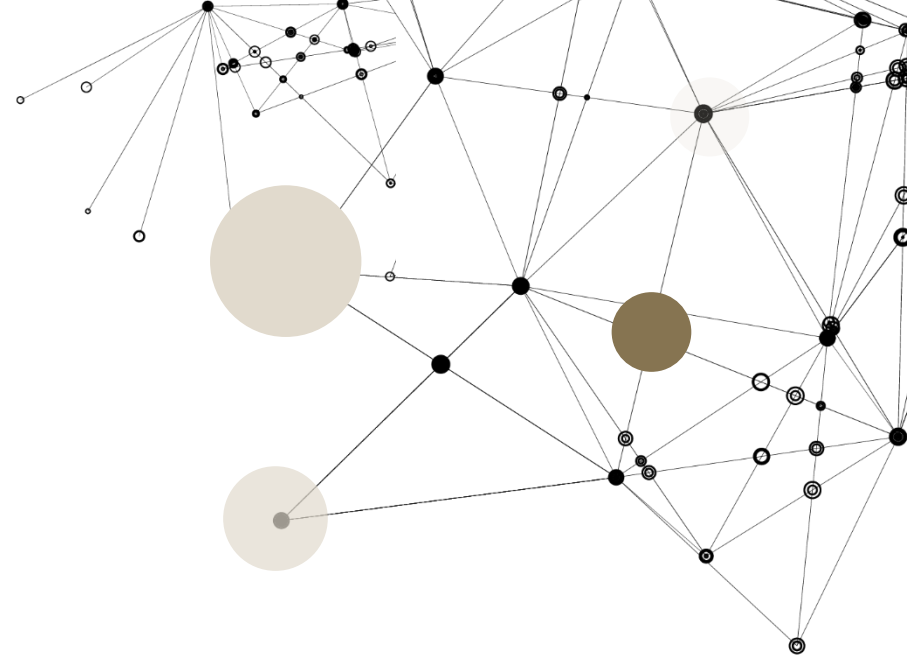
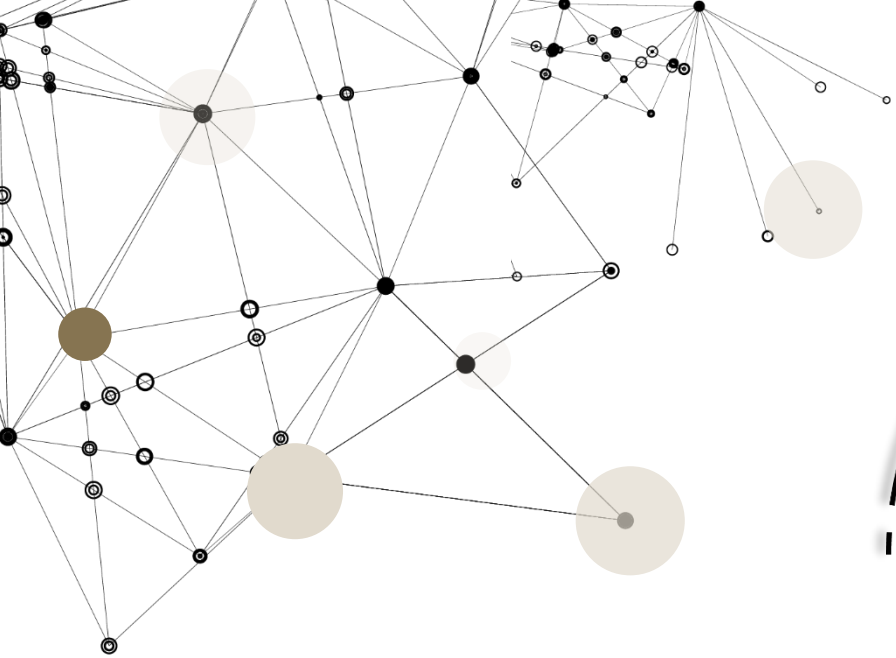
買賣定型化契約
常見錯誤樣態

5

平均地權條例新制

何謂預售屋?新建成屋?一般成屋?





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

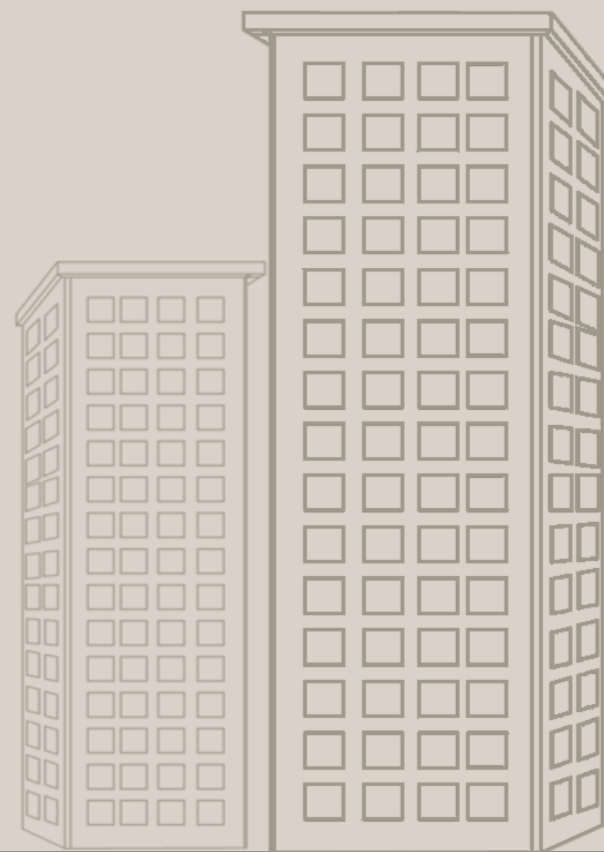
2 申報時機:銷售前申報

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!!

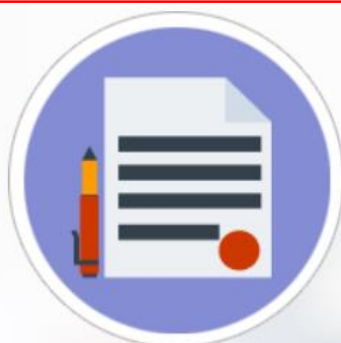
[回首頁](#) |



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



諮詢專線

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。

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](#)

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 建案名稱

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

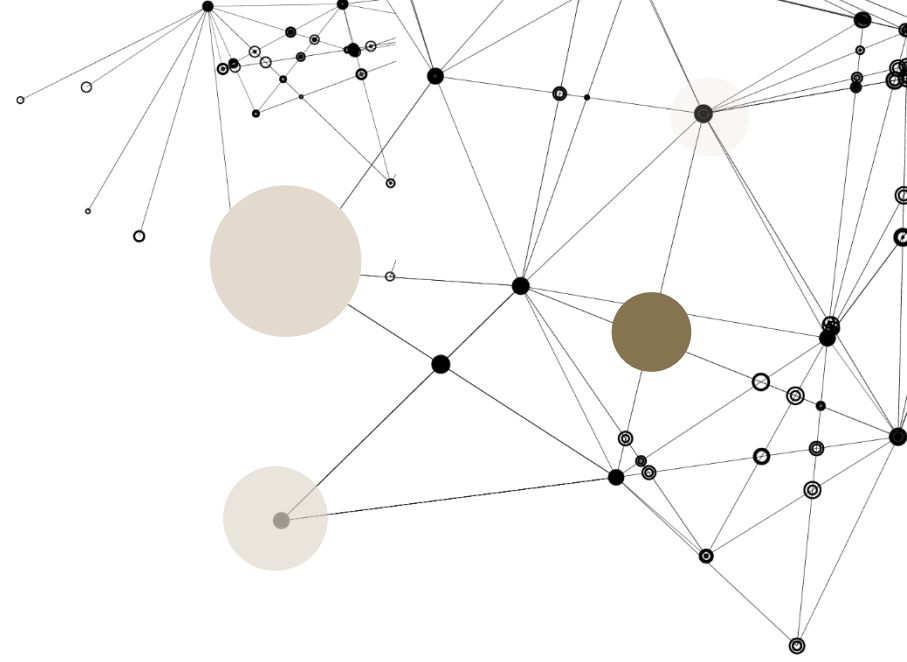
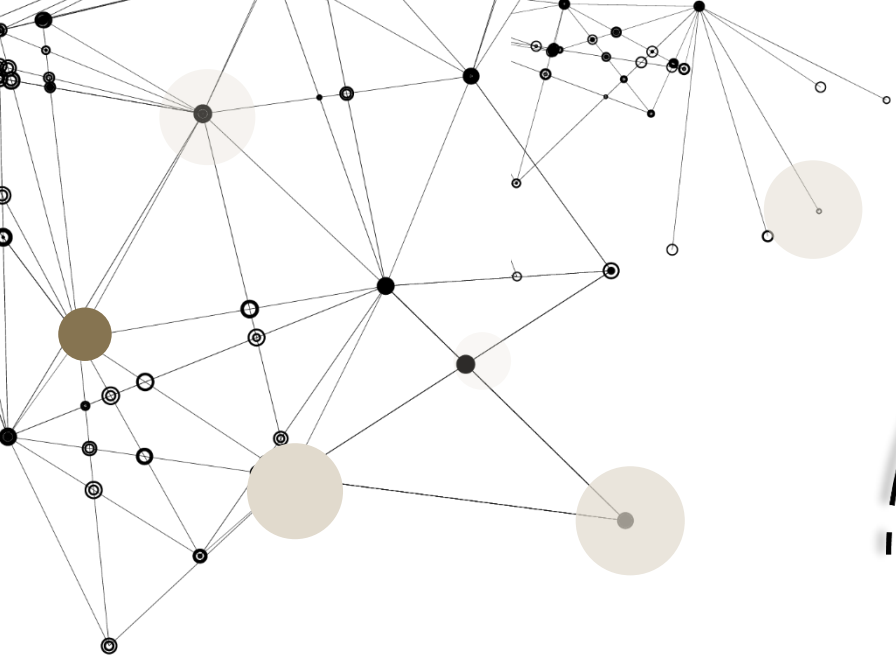
止 搜尋

列表 地圖 列印

尾筆

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





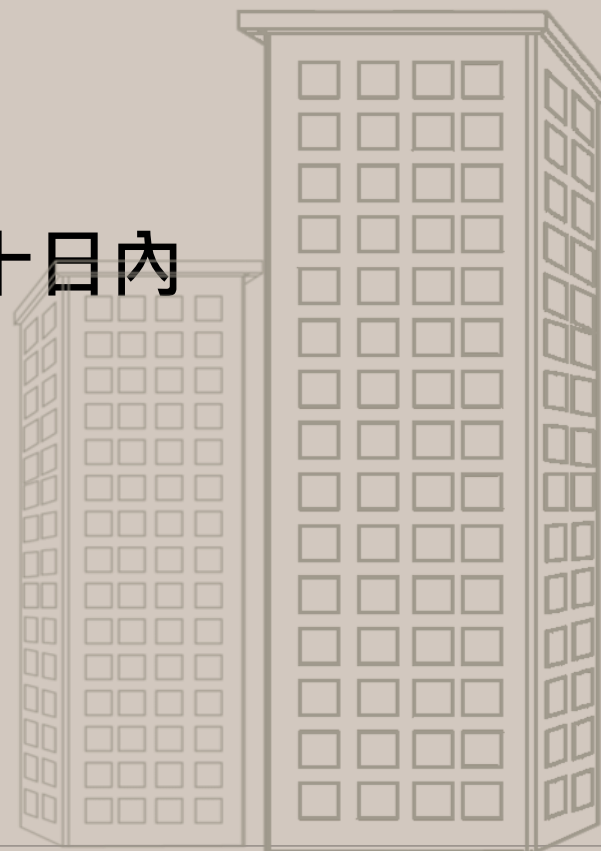
委託代銷契約備查

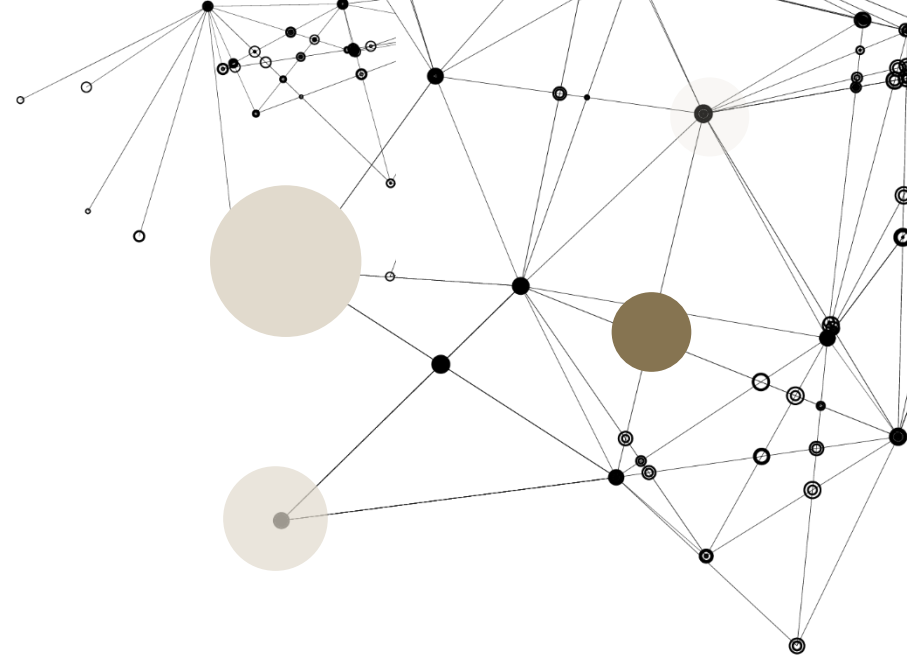
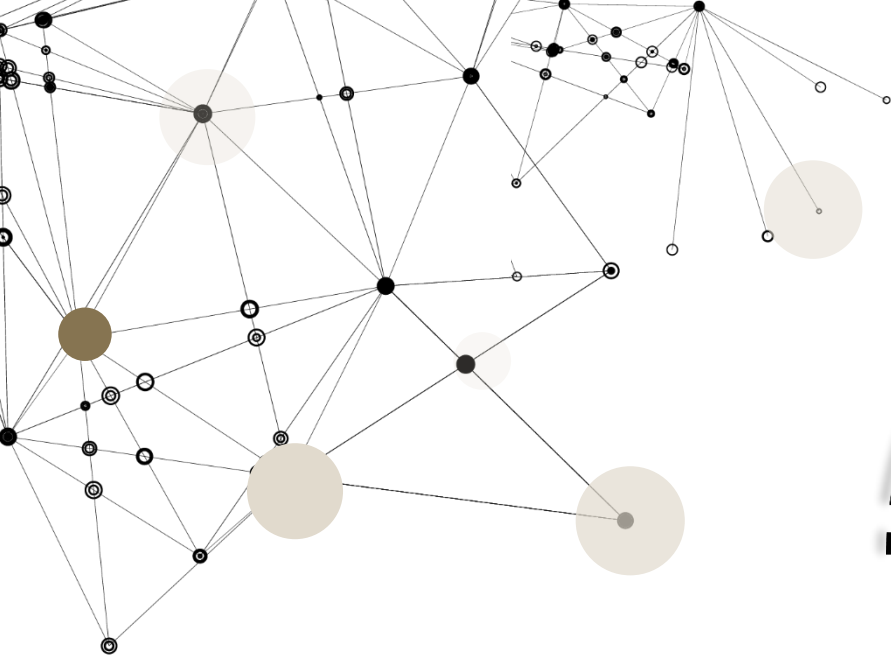
委託代銷契約備查

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，為買方同意賣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	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，攜帶簽約金壹佰萬元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



委託代銷者
經紀人未簽章

明細	項目	訂金	簽約金	開工款	工程期付款			交屋款	銀貸金額	總價
	預售	10	90	X	中	新	屋	5	400	501

備註：代售契約(內含)委託管理基金，委託管理費另計。另計設計費(或)名譽銀行屋主簽名，請勿鋪展。

賣方簽章：
業務人員：
經紀人：
工地電話：07-5750607

限建
公設
司有

訂戶簽名：
聯絡電話：(0)
(H)
手機：
址：

第一聯：公司聯(白) 第二聯：客戶聯(紅) 第三聯：業務聯(藍)

交屋保留款不足5萬

經紀人未於
預約單簽章

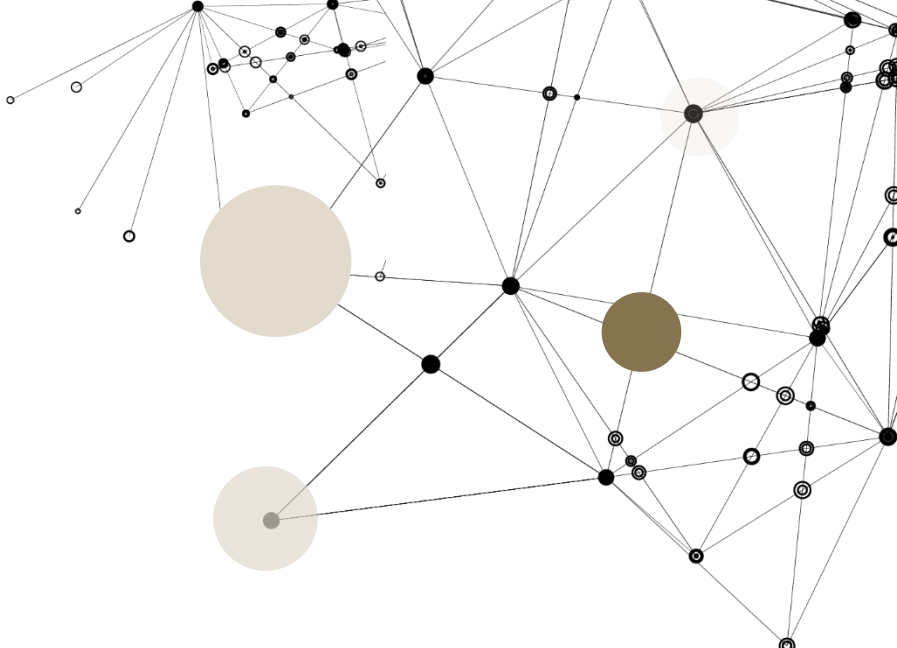
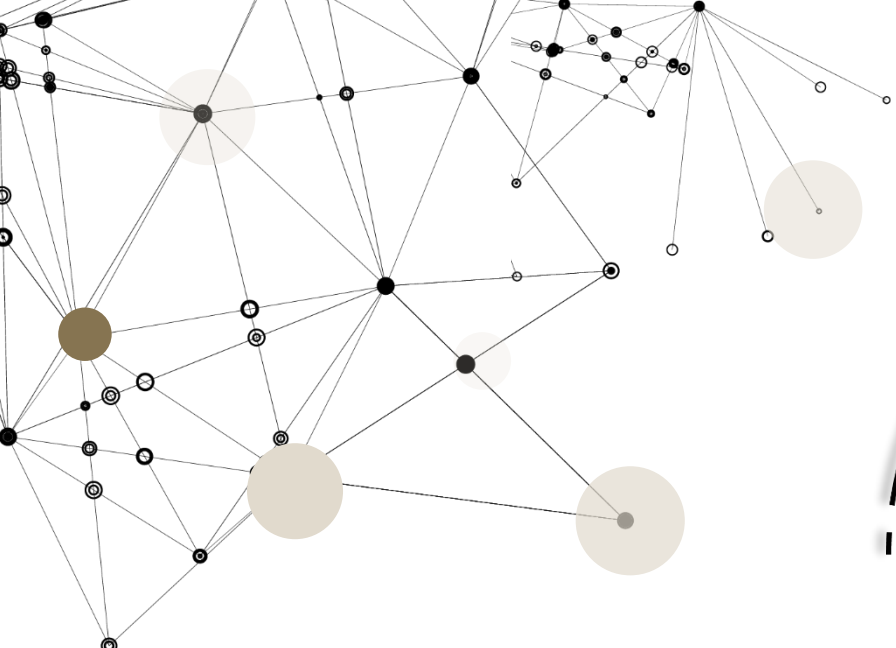
購屋預約單常見錯誤樣態

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 - M a i l				
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。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 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	☐ 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			
	☐ 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			☐ 委售:不動產經紀人 ☐ 自售:建設公司主管 簽章		☐ 委售:代銷公司 ☐ 自售:建設公司 專章			

臺南市政府地政局局網
-下載專區





4

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、電弧爐煉鋼爐碴(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。

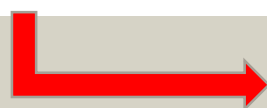
(二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

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

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。				

不足5%

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】

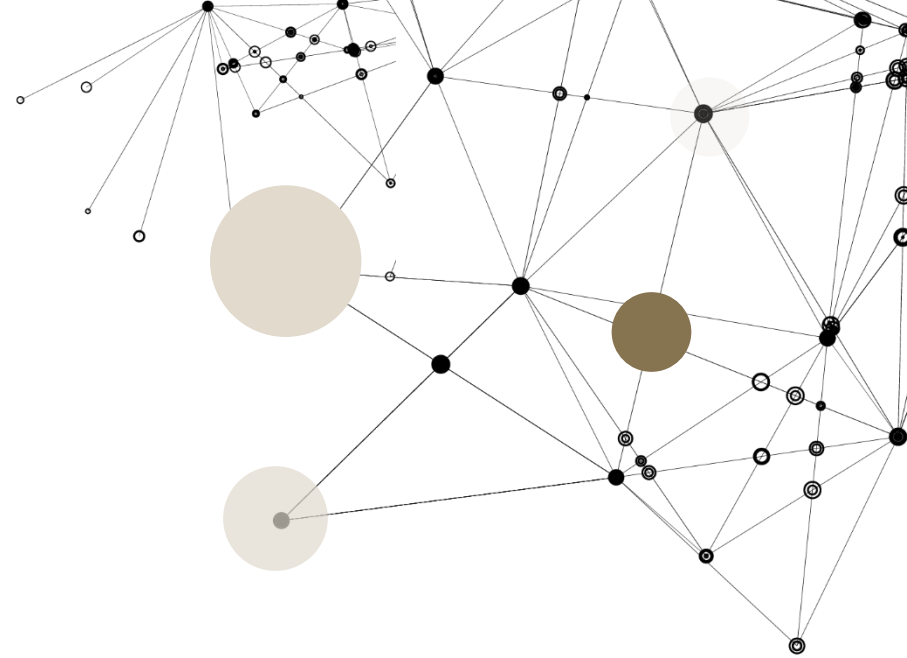
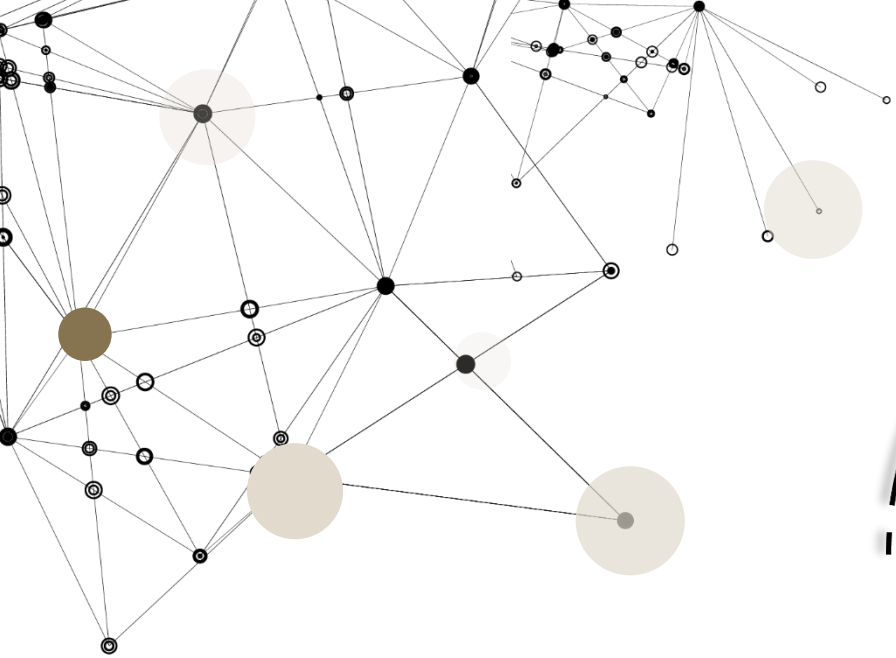
「個別磋商條款」效力優先於「定型化契約條款」。

【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。



平均地權條例新制

平均地權條例新制

拳打炒房 腳踢投機！

修正《平均地權條例》，炒房投機客請看招！

修法5重點

1 限制換約轉售

預售屋或新建成屋買受人除配偶、直系或二等內旁系血親或特殊情形外，不得讓與或轉售

3 重罰炒作行為

炒作哄抬行為可按交易戶(棟、筆)數處罰最高5,000萬元，並限期改善，違者連續處罰



2 管制私法人購屋

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

4 建立檢舉獎金制度

民眾檢舉不動產銷售買賣或申報實價登錄違規，查證屬實可獲獎金

5 解約申報登錄

預售屋買賣契約若有解約，建商須於30日內申報登錄



平均地權條例新制



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

平均地權條例新制



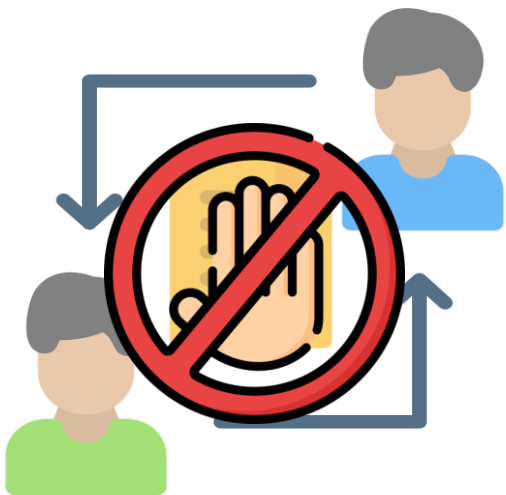
新建成屋 購屋預約單納管

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，並不得：

- 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

違規罰責：按戶(棟)處新臺幣15-100萬元罰鍰

平均地權條例新制



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

違者處50-300萬元罰鍰

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

例外限制:全國每二年以一戶(棟)為限

平均地權條例新制



重罰不動產 炒作行為

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

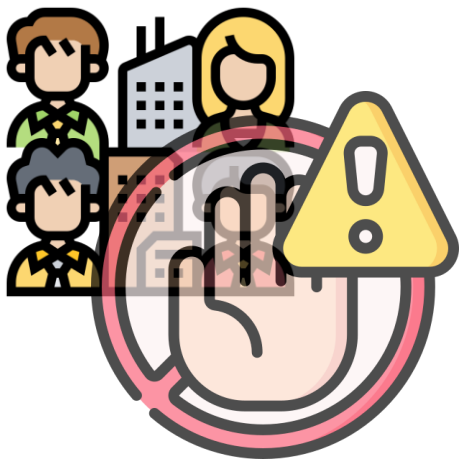
轉售牟利

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

違者處按戶（棟、筆）處 100- 5,000 萬元罰鍰

平均地權條例新制



私法人 購屋限制

採**許可制**，

私法人買受供**住宅使用之房屋**應檢具使用計畫，
經中央主管機關許可。

但中央主管機關公告免經許可之情形者，不在此限

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

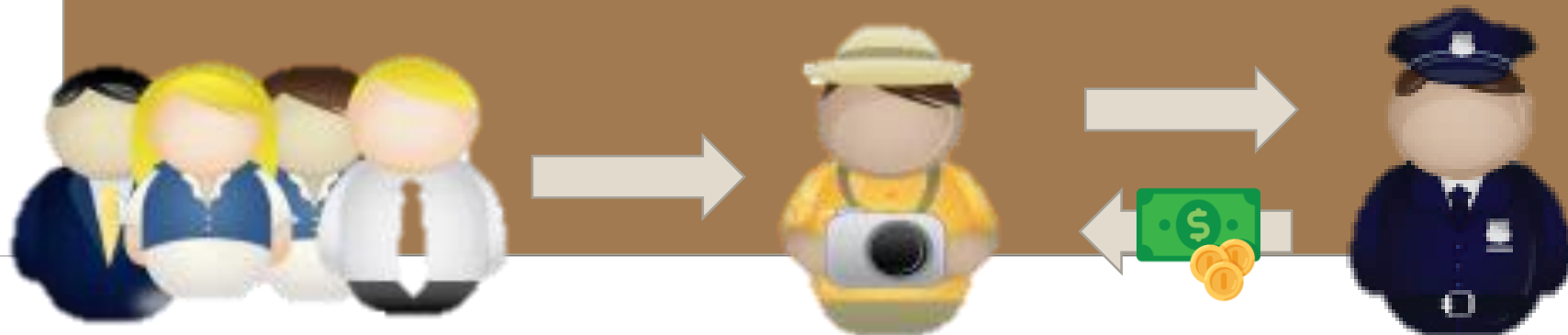
平均地權條例新制



檢舉獎金制度

民眾對不動產銷售、買賣或其申報登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣（市）主管機關檢舉。

機關對於前項檢舉，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。



平均地權條例新制



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。

有效抑制房市炒作・合理制定管制對象
不打假球・不投惡意觸身球





感謝聆聽
THANKS

