

就新舊版「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第 4 點說明
 高雄市大高雄不動產開發商業同業公會 109.12.30

修正後	修正前
買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以 <u>專有部分</u> 面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部 <u>專有部分</u> 總面積__平方公尺（__坪）比例計算 （註： <u>如有停車位應敘明車位權利範圍</u> 或以其他明確之計算方式列明）	買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以 <u>主建物</u> 面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部 <u>主建物</u> 總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註： <u>如有停車位應敘明車位權利範圍</u> 或以其他明確計算方式列明）

新版「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」是以「110年1月1日」劃分，1/1前用舊制，；1/1（含）以後用新制，跨1月1日銷售中建築將有兩種版本契約。為利新舊制銜接，謹轉下列處理建議：

1. 由於仍保留「或以其他明確計算方式列明」規定，1月1日以後之簽約得依此轉軌至新制。例如某建築舊制契約若以「主建物」分攤公設與基地持分，新制契約的本文雖改載以「專有部分」作為分配原則，得採「明確計算方式列明」，繼續用「主建物」作為分配基礎，使前後一致。另，新制契約，建議應避免在契約本文出現類如「以共有方式登記之停車位，配予00土地持分」、「法定停車位各配予00土地持分」等文字，至於「或以其他明確計算方式列明」者，建議就個案予以允當表達基地持分面積之計算方式。
2. 109.12.29請示地政局：答稱「目前預售中建築，雖跨110年1月1日仍視為舊案」。

實價登錄法案三讀通過修正重點

修正重點	修正內容	現行規定
1. 成交資訊 門牌、地 號完整揭 露	地號、門牌等成交資訊完整揭露，並溯及修法前已申報登錄之成交資訊。	以區段化、去識別化方式揭露。
2. 預售屋全 面納管 (銷售前 備查)	1. 銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋建案名稱等資訊報請備查；代銷業應於委託代銷契約簽訂、變更或終止後 30 日內報請備查。 2. 未報請備查處罰 3 萬-15 萬元，未改正者按次處罰。	無
2. 預售屋全 面納管 (交易後 申報)	1. 銷售預售屋或代銷業者，應於簽訂買賣契約書日起 30 日內申報。 2. 未依限申報、申報價格或交易面積不實，按戶(棟)處罰 3 萬-15 萬元，處罰 2 次仍未改正，按次處罰 30 萬-100 萬元。 3. 申報登錄價格及交易面積以外資訊不實經限期改正仍未改正者，按次處罰 6 千-3 萬元。	1. 代銷業於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報。 2. 違者處罰 3 萬-15 萬元。
3. 增訂主管 機關查核 權及加重 屢不改正 罰責	1. 縣(市)主管機關得向交易當事人、地政士或不動產經紀業查閱有關文件。 2. 中央主管機關就疑有不實申報價格，得向相關機關或金融機構查閱價格資訊有關文件。 3. 規避、妨礙或拒絕查核，處罰 3 萬-15 萬元，未改正者按次處罰。	僅於辦法規定縣市主管機關得要求查詢或陳述意見。
4. 紅單交易 納管	1. 銷售預售屋者收受定金時，應訂定書面契據，確立買賣標的物及價金等事項，且不得約定保留出售、保留簽約權利或不利於買受人事項，違者按戶(棟)處罰 15 萬-100 萬元。 2. 買受人不得轉售予第三人，違者按戶(棟)處罰 15 萬-100 萬元。	無
5. 預售屋買 賣定型化 契約備查	1. 銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋買賣定型化契約報請備查。 2. 備查契約書後，仍使用不符合定型化契約應記載及不得記載事項之契約，按戶(棟)處罰 6 萬-30 萬元。	依消保法規定預售屋買賣契約不符規定，經限期改正未改正，處罰 3 萬-30 萬元，再未改正加重處罰。