

預售屋新制系列專題分享

預售屋銷售新制 法令與實務



聯合新聞網



章定煊 / 疫後房價壓不住 躺平族徹底躺平

天下 40 訂閱天下 搜尋 用戶

產業 > 科技

房價要漲了？台積電高雄設廠，護國神山背後的盤算

傳了許久，台積電真的要高雄設廠了。為什麼要去？台積電要進駐高雄哪裡？高雄房價會因此超越竹科？

三立新聞網財經
獨家 /
揭「預售屋」
600%驚人報酬！
專家：自住不要玩

推動預售屋銷售新制

緣由

預售屋銷售資訊不對等

- 屢有媒體報導新推建案「搶手熱銷」，或部分業者以**不實銷售實績營造購屋熱銷**情事發生。
- 市場上銷售建案數量、個別建案可銷售戶數及實際銷售情形等**資訊不對等**，容易誤導消費者選擇。

稽查契約不合規定比例居高不下

- 109年間**消保處專案查核**全國50預售屋建案契約，**不合格率高達92%**(46案)。經消保會第66次會議主席裁示，請內政部研議推動預審制度。
- 109年底以來內政部會同中央部會及地方政府**3次聯合稽查**70個預售屋建案，**契約不符規定比例高達74%** (52案)。

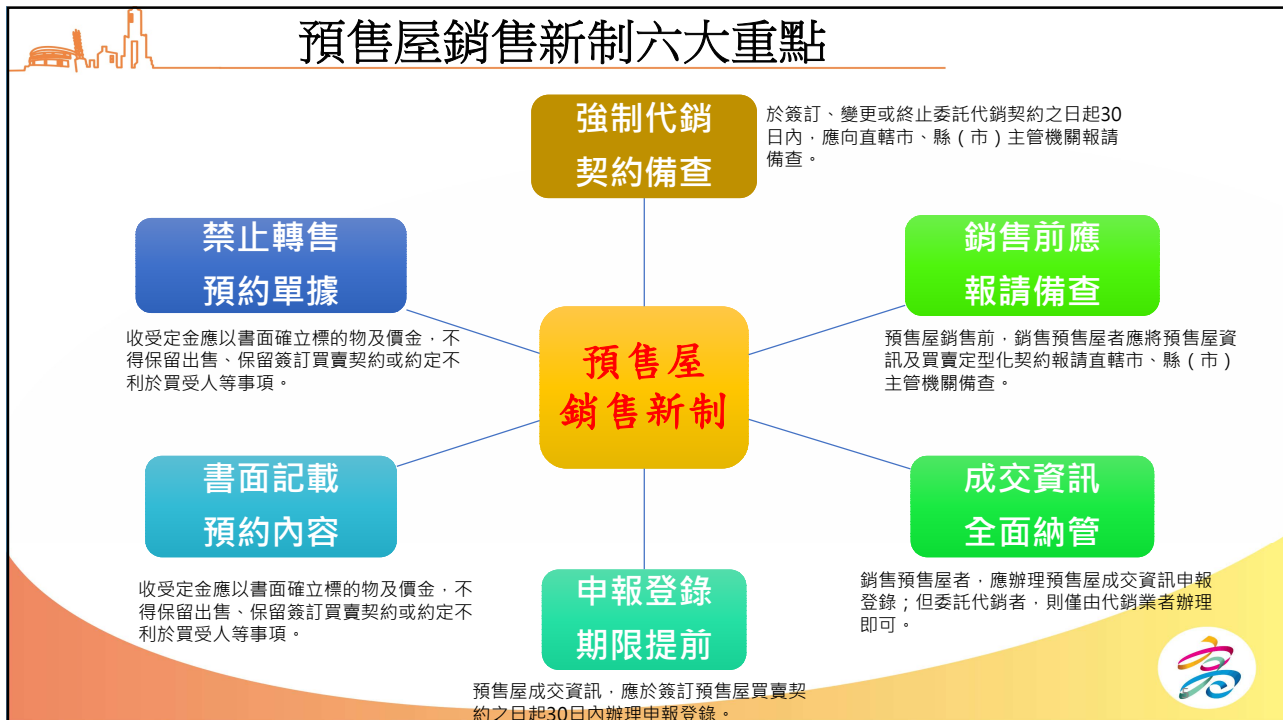
全國4次預售屋聯合稽查統計

次數	稽查日期	案數	使用紅單		違規建案		裁罰金額 (萬元)
			案數	比例	案數	比例	
1	109/10/31	23	14	60.87%	20	86.96%	131.59
2	109/11/26	21	17	80.95%	19	90.48%	16.00
3	110/3/26	26	25	96.15%	24	92.31%	104.48
4	110/9/16	56	48	85.71%	38	67.86%	機關裁處中

◆ 前3次聯合稽查違規比例約**90%**，110/7/1實價登錄2.0預售屋管理新制施行後，第4次違規比例則**降為68%**，顯示新制宣導**有助遏止業者違規情形**。

資料來源:內政部





強制代銷契約備查

申請人	<ul style="list-style-type: none"> • 不動產代銷業者
備查時間	<ul style="list-style-type: none"> • 簽訂、變更、終止委託代銷契約之日起30日內
受理機關	<ul style="list-style-type: none"> • 代銷業所在直轄市、縣(市)政府地政局(處)
備查方式	<ul style="list-style-type: none"> • 使用工商憑證線上申請備查 / 紙本送件
違規裁處	<ul style="list-style-type: none"> • 3-15萬元罰鍰+限期改正 / 按次處罰

銷售前報請備查

申報人

- 銷售預售屋者：自建自售之出賣人 / 合作開發之預售屋建物出賣人

備查時間

- 取得建造執照，銷售預售屋前 / 備查事項變更

備查內容

- 預售屋資訊 + 預售屋買賣定型化契約

受理機關

- 建案所在直轄市、縣(市)主管機關

備查方式

- 使用工商憑證線上申請 / 線上申請紙本送件

違規裁處

- 3-15萬元罰鍰+限期改正 / 按次處罰




銷售前報請備查 Q&A

Q1：預售屋是否均須辦理其銷售資訊及買賣定型化契約備查？

A：1、不論何種用途之預售屋，均應辦理預售屋資訊備查
2、預售屋買賣定型化契約備查限法定用途供住宅使用






銷售前報請備查 Q&A

Q2：未備查前進行那些與預售屋銷售有關行為會受到處罰？處罰內容為何？

A：1、未備查前刊登廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂預約單(書面契據)或簽訂買賣契約
2、處3-15萬元罰鍰+限期改正／按次處罰




銷售前報請備查 Q&A

Q3：報請備查預售屋資訊或買賣定型化契約有誤漏者，會受到處罰嗎？

A：1、通知申報人限期於15日內改正；屆期未改正者，應停止新增刊登廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂預約單(書面契據)、簽訂買賣契約
2、屆期未停止銷售行為者，處3-15萬元罰鍰+限期改正／按次處罰






銷售前報請備查 Q&A

Q4：新制施行後，所使用之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規定，處罰內容為何？

- A：1、不符合規定者，處6-30萬元罰鍰；其已簽約者，按每份契約戶（棟）數處罰。
2、並就個案事實依消費者保護法§56-1規定處理（係指空白契約書部分）



銷售前報請備查 Q&A

Q5：新制施行後，預售建案應於銷售前報請備查，所謂「銷售」行為是指什麼？

A：是指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。



銷售前報請備查-申報書表說明(G1、G2)

預售屋資訊及買賣定型化契約的備查申報書

申報書序號：(申請人免填) _____ 頁次：1

一、受理機關：_____

二、申報人

身分別：建築業 非建築業

姓名(名稱)：_____ 統一編號：_____ **申報人**

負責人：_____ 聯絡電話：_____

通訊(營業)地址：_____

電子郵件信箱：_____

代理人：_____ 統一編號：_____ 聯絡電話：_____

通訊地址：_____

電子郵件信箱：_____

三、申報備查事由

預售屋資訊備查 **資訊備查**

標的資訊	
(1)縣市	(2)行政區
(3)坐落路街	路街 段 巷 弄
(4)建築名稱	
(5)坐落基地	
(6)主要用途	
建造執照資訊	
(7)起造人	
(8)建造執照核發日期	年 月 日
(9)建造執照字號	
(10)使用分區	(11)主要建材
(12)層棟戶數	
銷售資訊	
是否為合建、都市更新或危老建物的重建等方式合作開發銷售 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<input type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數 _____ 自售期間 _____
	自售地點 _____
(13)銷售方式	代銷業名稱 _____ 統一編號 _____
<input type="checkbox"/> 委託代銷	代銷戶(棟)數 _____ 代銷期間 _____
	代銷地點 _____
<input type="checkbox"/> 其他	合作開發之地出賣人分配取得非自用銷售戶(棟)數 _____
	合作開發之地出賣人分配取得自用銷售或保留戶(棟)數 _____

預售屋買賣定型化契約的備查

契約擔保方式：不動產開發信託 價金信託 價金返還之保證

同業連帶擔保 公會辦理連帶保證協定 **契約備查**

預售屋資訊變更備查 **變更備查**

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項內容：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

預售屋買賣定型化契約的變更備查

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項內容：_____

2. 變更前內容：_____

3. 變更後內容：_____

四、附繳文件 **應附文件**

公司或商業登記證明文件影本 負責人身分證明文件影本

申報人(自然人)之身分證明文件影本 代理人身分證明文件影本

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的自主檢查表 預售屋契約的擔保證明影本

其他 _____

五、聲明事項

1. 申報書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實,如有不實,願負法律責任。

2. 本申報案件係由預售屋銷售者委託上列代理人辦理無訛。

申報人簽章：_____ 負責人簽章：_____ **簽章欄**

代理人簽章：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

審查結果(本欄申報人免填)

備註：本申報書請採A4紙張，以正式橫書填寫，其各項欄位大小可依實際需要自行調整。採線上申報或線上登錄紙本列印申報書，申報書以系統版面為主。

全面納管即時申報

全面納管

銷售預售屋者，應辦理成交資訊申報登錄；但委託代銷者，僅由代銷業者辦理即可

即時申報

申報期限：簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內

屢不改正 加重罰責

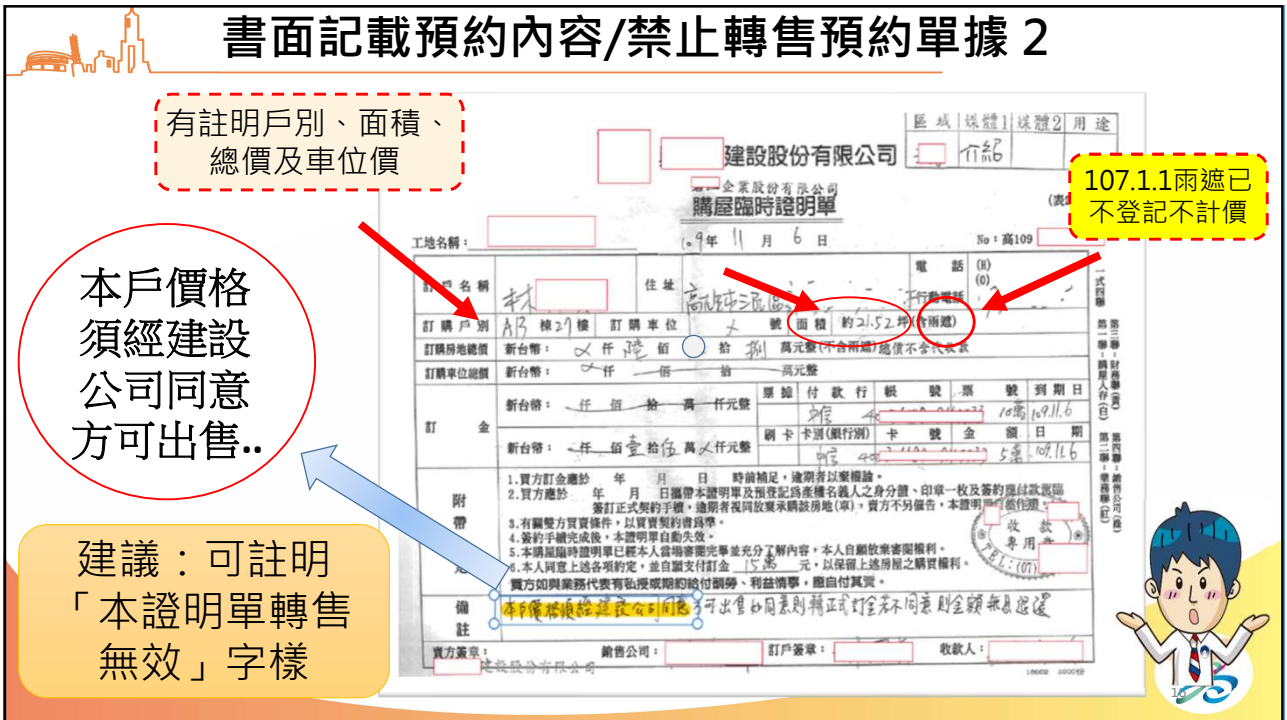
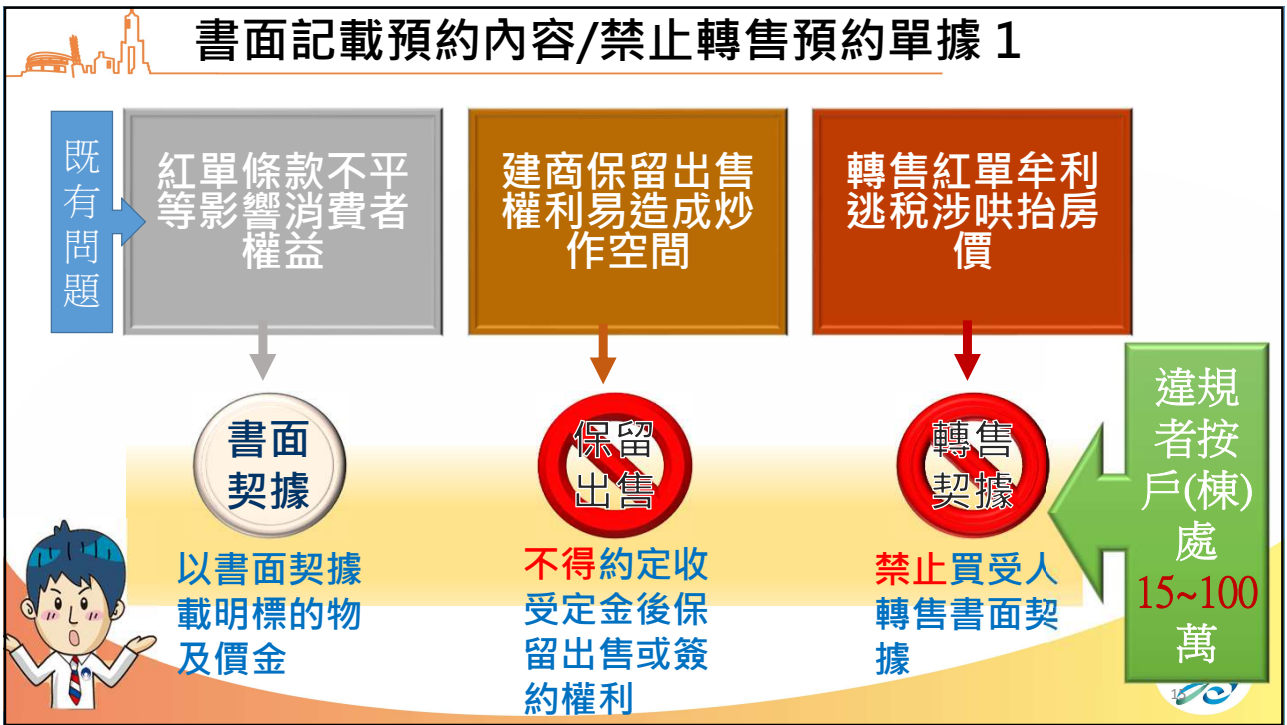
未申報或價格、面積資訊不實：

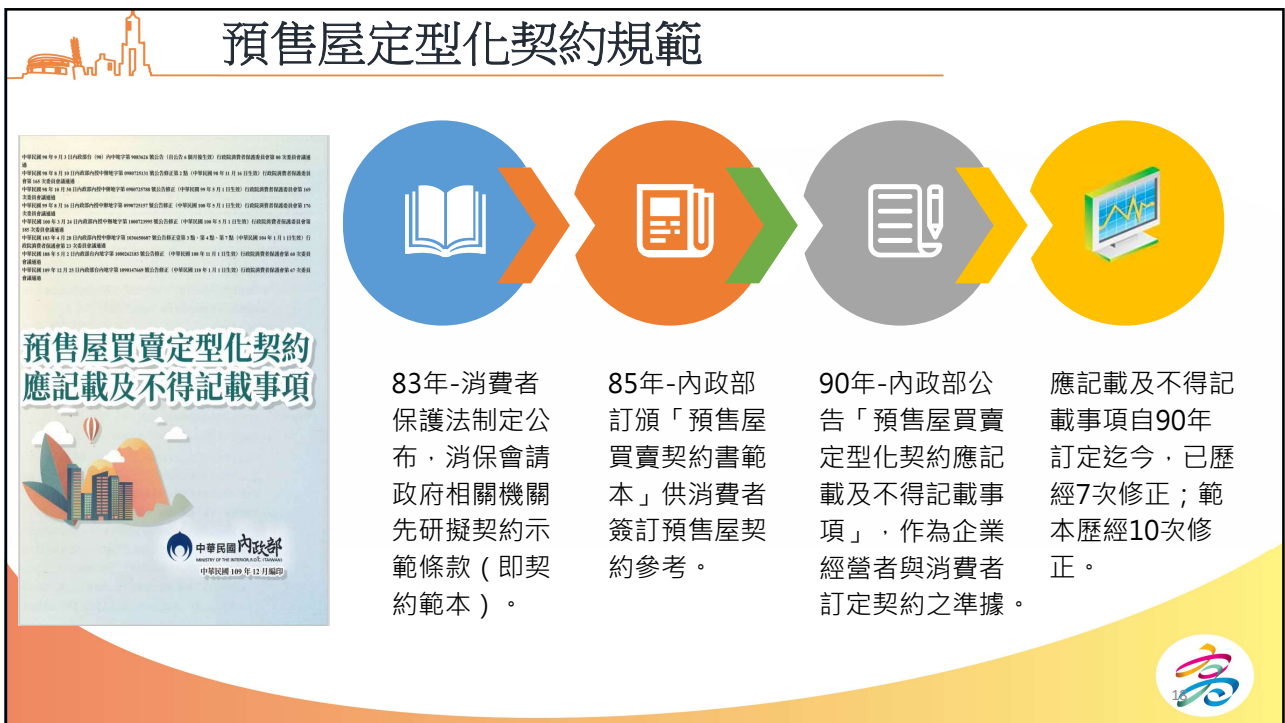
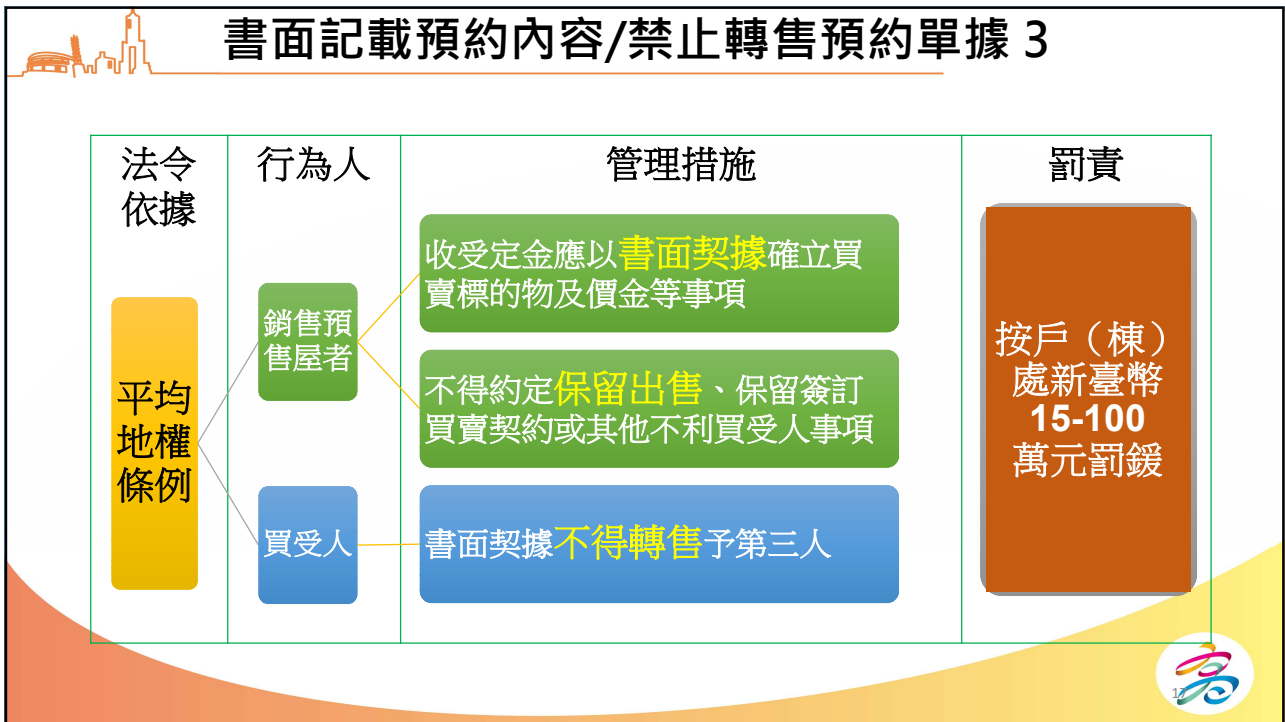
- 按戶(棟)處3-15萬元+限期改正
- 經2次限改仍未改正，按次且按戶棟處30-100萬元+限改

按情節 輕重處罰

價格及面積以外資訊不實

- 先限期改正
- 屆期未改正者，處6千-3萬元





預售屋定型化契約規範

一、「應記載及不得記載事項」之法律規定：

(一)消保法第2條：

「定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。」

(二)消保法第17條第1項：

「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」

(三)消保法第17條第4項：

「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。...」

(四)消保法第17條第5項：

「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」



預售屋定型化契約規範

二、違反規定之處罰：

(一)消保法第56條之1：

「企業經營者使用定型化契約，違反.....應記載或不得記載事項者，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。」

(二)平均地權條例第81條之2 第5項：

「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」



常見定型化契約違規態樣

1 契約審閱期

- ◎ 依規定不須支付任何費用，民眾即可攜回契約審閱，建商(代銷)不得變相要求收取任訂金(押金)或費用。
- ◎ 公平會：依據公平交易法第25條「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為」。該訂金之收取對於購屋人顯失公平，同時對其他守法同業形成不公平競爭，已構成足以影響交易秩序之顯失公平行為。

相關罰則

限期令
停止

改正其
行為

採取必
要更正
措施

罰5萬
~2500萬



常見定型化契約違規態樣

公平交易委員會處分書
公處字第II-000號

被處分人：國建設股份有限公司
統一編號：00000000
地址：臺北市大安區00000000
代表人：000
地址：同上

被處分人因違反公平交易法事件，本會處分如下：

主 文

一、被處分人銷售「國建設」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。

二、被處分人自本處分書送達之次日起，應立即停止前項違法行為。

三、處新臺幣170萬元罰鍰。

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
(不當限制購屋人審閱契約)

裁罰170
萬元



公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則

第三點、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：

- (一) 建造執照影本。
- (二) 核准之基地位置圖、地盤圖(坐落基地之地籍圖)、各層平面圖及停車空間平面圖。
- (三) 銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表(應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例)。
- (四) 預售屋買賣契約書(應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式)。
- (五) 配合建案貸款之金融機構名稱。
- (六) 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。



常見定型化契約違規態樣

內政部版	<p>一、契約審閱期 本契約於中華民國_年_月_日經買方攜回審閱__日 (契約審閱期間至少五日) 買方簽章： 賣方簽章：</p>
錯誤態樣	<p>契約上 無 “審閱期” 條文 或 “買賣雙方簽章欄位”</p> <p>一、契約審閱期 本契約於中華民國_年_月_日經買方攜回 審閱5日</p> <p>買方已充分閱讀故放棄審閱期</p> <p>直接印上</p>



常見定型化契約違規態樣

2 停車位規格

以車道入口限制高度取代應
記載之停車位高度

內政
部版

(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__...其車位規格為長__公尺，寬__公
 尺，高__公尺。



常見定型化契約違規態樣

3 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

◎共有部分所列項目應**明確勾選**，以免造成糾紛，另外，附表**漏未載明**共有部分面積分配之**計算式**。

4 房地面積誤差及其價款找補

◎面積不足或超過皆為「**誤差**」，且**超過部分**買方只找補**2%**為限，另外，面積不足或超過**3%**，買方都可以解約，但部分建商只寫不足時才可解約。



常見定型化契約違規態樣

內政部版

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算
 (二) 本「 」共有部分總面積計 平方公尺(坪)；專有部分總面積計 平方公尺(坪)。
 前款共有部分之權利範圍係依買受

專有部分面積 與 **專有部分總面積** 之比

例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)...

110年1月1日施行



常見定型化契約違規態樣

內政部版

六、房地面積誤差及其價款找補

(二) ...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。

(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。



部分業者僅列明面積不足才可解除



常見定型化契約違規態樣

5 開工及取得使用執照期限

- ◎開工時間須詳列日期，如果寫「取得建照後○○日為開工日」則不符規定。
- ◎建商未列明逾期開工及取得使用執照期限之違約處罰。
- ◎依規定僅有2種情況可順延期間，部分建商擅自增加可順延完工時間狀況，例如把買方遲付款、違約等狀況加進去，作為可延遲完工之情形。



常見定型化契約違規態樣

內政部版	<p>十二、開工及取得使用執照期限</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
錯誤態樣	<p>X 契約上寫「取得建照後○○日為開工日」或改為「申請」開工；外加入禍、主管機關要求...</p> <p>X 例如:增加第3點-買方如付款遲延,賣方可延遲完工。</p>

只有2種



常見定型化契約違規態樣

6 驗收(交屋保留款)

買方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。

錯誤態樣：

- 1.改為「房屋總價」
- 2.降低額度
- 3.分期付款明細表無交屋保留款欄位



常見定型化契約違規態樣

6 驗收(交屋保留款)

Q：是否得以個別磋商方式修改定型化契約應記載及不得記載事項？

A：依據行政院消費者保護處105年函釋略以「鑒於應記載及不得記載事項，係屬對消費者權益最低限度之保障，倘容許以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款有使應記載及不得記載事項內容淪為具文之虞…『定型化契約條款』內容倘較『個別磋商條款』之約定，更不利消費者時，定型化契約條款無效」



常見定型化契約違規態樣

6 驗收(交屋保留款)

驗收常見契約陷阱(一)

完成修繕
並經雙方
複驗合格
後支付

用執照並接通自來水、電力、於有...
成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約...
施後，買方應於賣方通知起七日內進行驗收...
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...
分保留房屋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。除有輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉...
鋼爐渣(石)、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到...
應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得拒絕驗收。買方未...
依賣方通知...買方已驗收完...
成。

交屋保留款計算
基礎錯誤，應為
「房地總價5%」

「重大瑕疵」才能拒絕驗
收，對消費者不利

常見定型化契約違規態樣

7 通知交屋期限

經常會遺
漏的一段
文字



內政
部版

十五、通知交屋期限

(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**：

- 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- 2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- 3、買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。...

常見定型化契約違規態樣

7 通知交屋期限

內政部版

十五、通知交屋期限

(三) 買方應於收到交屋通知日起____日內配合辦理交屋手續...

(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...

此日期須由雙方協議，不可直接印在契約上



部分契約書漏列三十日，變成「買方同意於通知之交屋日起...」



常見定型化契約違規態樣

8 違約之處罰

建商若違反「**建材設備及其廠牌、規格**」、「**開工及取得使用執照期限**」、「**賣方之瑕疵擔保責任**」之規定者，買方得依法解除契約”

內政部版

二十四、違約之處罰

(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。.....

此比例須由雙方協議，不可直接印上



常見定型化契約違規態樣

9 房地所有權移轉登記期限

內政部版

十四、房地所有權移轉登記期限

(五) 第1款、第2款(土地房屋移轉登記)之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按**已繳**房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方.....

切記：
不是
“未繳”
房地價款
哦！



常見定型化契約違規態樣

10 保固期限及範圍

保固起算
日及保固
年限

買方完成交屋
日起

可歸責買方原因
時自賣方通知交
屋日起

保固15年及保固1年

易出錯情形：
契約改為
「自賣方通
知日起」



常見定型化契約違規態樣



11 建材設備及其廠牌、規格

內政部版

十一、通知交屋期限

(一) ...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...

錯誤態樣

契約約定或附件建材設備表載明：

「為防止廠商任意哄抬價格、因市場供應失調、缺工...等因素，賣方得不經買方同意，採用同級品代替」等字樣



常見定型化契約違規態樣

內政部版

(不得記載事項)

- 一、不得約定**廣告**僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、不得使用未經明確定義之「**使用面積**」、「**受益面積**」、「**銷售面積**」等名詞。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除**陽臺**外，其餘項目**不得約定計入買賣價格**。

