影片精華版

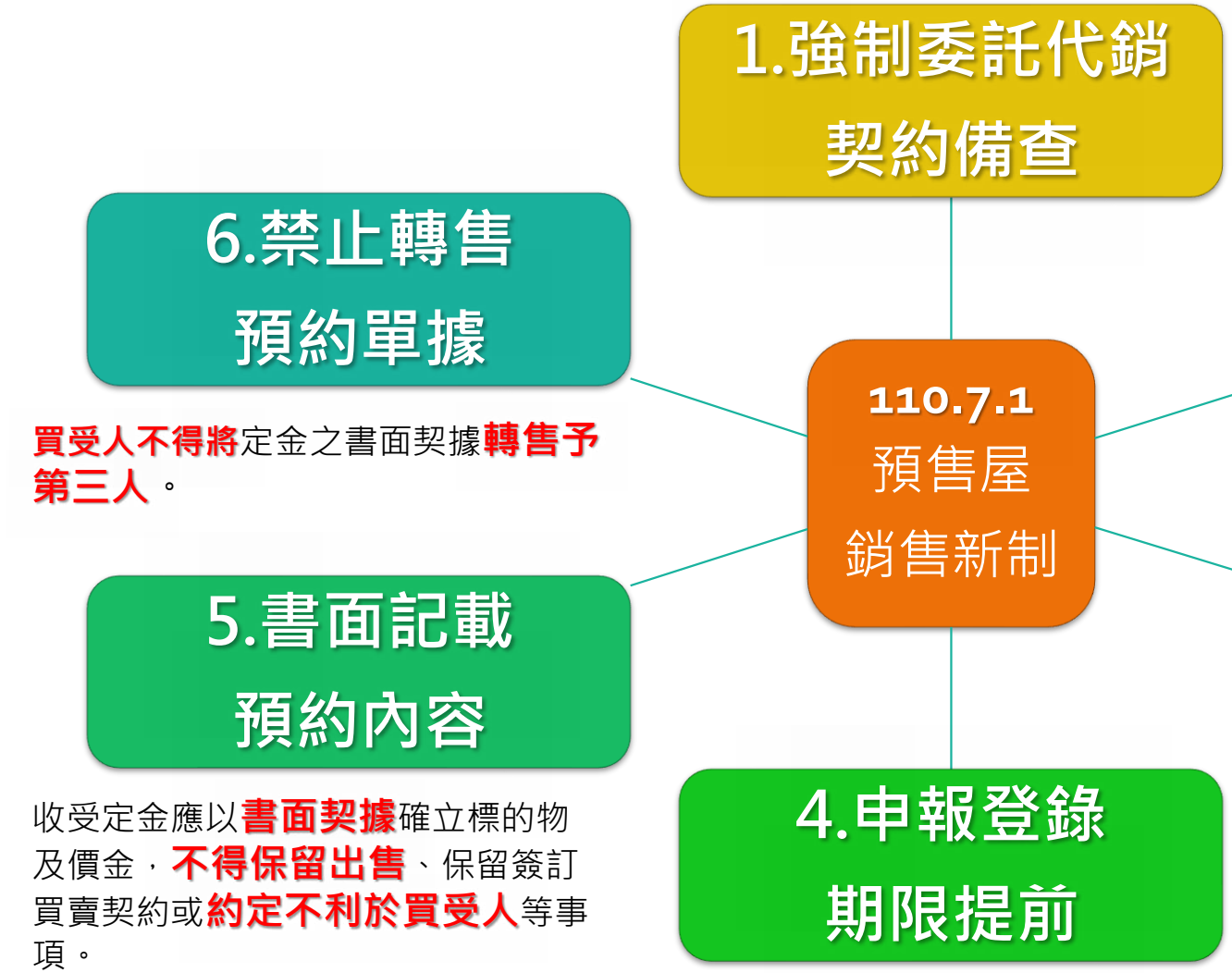
預售屋銷售新制法令與實務

內政部地政司



中華民國 內政部
Ministry of the Interior, R.O.C.(Taiwan)

預售屋銷售新制六大重點



1.強制委託代銷契約備查

代銷業應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起**30日內**，報請備查。

2.銷售前應報請備查

銷售預售屋者，開始銷售前，應於將**預售屋資訊**及買賣**定型化契約**報請備查。

3.成交資訊全面納管

銷售預售屋者，應辦理預售屋成交資訊申報登錄；但委託代銷者，則僅由代銷業者辦理即可。

4.申報登錄期限提前

預售屋成交資訊，應於簽訂預售屋買賣契約之日起**30日內**辦理申報登錄。

5.書面記載預約內容

收受定金應以**書面契據**確立標的物及價金，**不得保留出售**、保留簽訂買賣契約或**約定不利於買受人**等事項。

6.禁止轉售預約單據

買受人不得將定金之書面契據**轉售予第三人**。

重點一

強制委託代銷契約備查

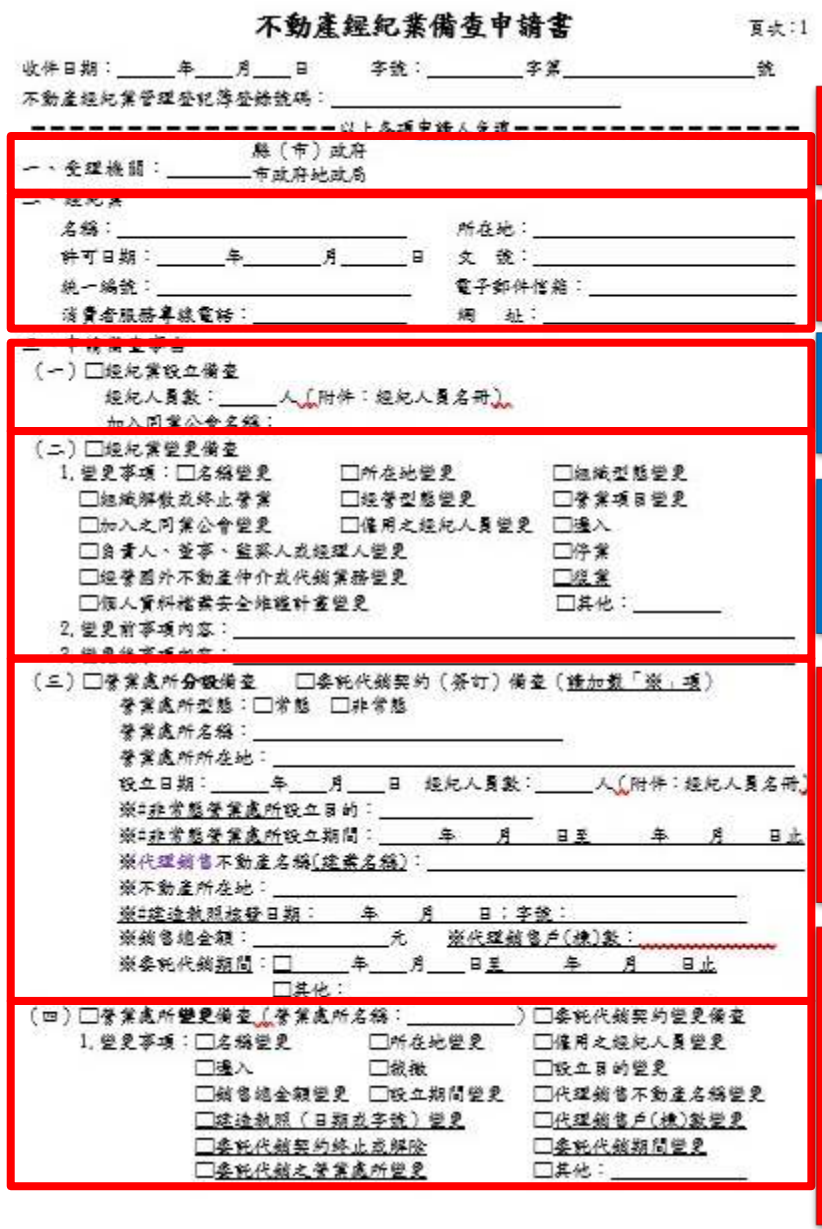
委託代銷契約備查方式

申請人	• 不動產**代銷業**者
備查時間	• **簽訂、變更或終止**委託代銷契約之日起**30日內**
受理機關	• **代銷業所在**直轄市、縣(市)政府地政局(處)
備查方式	• 使用**工商憑證**線上申請備查 / 紙本送件
違規裁處	• **3-15萬元**罰鍰+限期改正 / 按次處罰

• 申請委託代銷契約備查應附文件

備查申請書	委託代銷契約影本（節本）	代理人身分證明文件
建造執照影本	營業保證金繳存證明（同時備查非常態處所應檢附）	經紀人員名冊（同時備查非常態處所應檢附）

不動產經紀業備查申請書



不動產經紀業備查申請書　　頁次：1

收件日期：＿＿年＿＿月＿＿日　字號：＿＿＿＿字第＿＿＿＿＿＿號

不動產經紀業管理登記簿登錄號碼：＿＿＿＿＿＿＿＿

以上各項申請人免填

一、受理機關：＿＿＿縣（市）政府／市政府地政局

二、經紀業

名稱：＿＿＿＿＿＿　所在地：＿＿＿＿＿＿

許可日期：＿＿年＿＿月＿＿日　文　號：＿＿＿＿＿＿

統一編號：＿＿＿＿＿＿　電子郵件信箱：＿＿＿＿＿＿

消費者服務專線電話：＿＿＿＿＿＿　網　址：＿＿＿＿＿＿

三、申請備查事由

（一）□經紀業設立備查

經紀人員數：＿＿人（附件：經紀人員名冊）

加入同業公會名稱：

（二）□經紀業變更備查

1. 變更事項：□名稱變更　□所在地變更　□組織型態變更

□組織解散或終止營業　□經營型態變更　□營業項目變更

□加入之同業公會變更　□僱用之經紀人員變更　□遷入

□負責人、董事、監察人或經理人變更　□停業

□經營國外不動產仲介或代銷業務變更　□復業

□個人資料檔案安全維護計畫變更　□其他：＿＿＿＿

2. 變更前事項內容：＿＿＿＿＿＿

3. 變更後事項內容：＿＿＿＿＿＿

（三）□營業處所分設備查　□委託代銷契約（簽訂）備查（請加載「※」項）

營業處所型態：□常態　□非常態

營業處所名稱：＿＿＿＿＿＿

營業處所所在地：＿＿＿＿＿＿

設立日期：＿＿年＿＿月＿＿日　經紀人員數：＿＿人（附件：經紀人員名冊）

※非常態營業處所設立目的：＿＿＿＿＿＿

※非常態營業處所設立期間：＿＿年＿＿月＿＿日至＿＿年＿＿月＿＿日止

※代理銷售不動產名稱（建案名稱）：＿＿＿＿＿＿

※不動產所在地：＿＿＿＿＿＿

※建造執照核發日期：＿＿年＿＿月＿＿日；字號：＿＿＿＿＿＿

※銷售總金額：＿＿＿＿元　※代理銷售戶（棟）數：＿＿＿＿＿＿

※委託代銷期間：□＿＿年＿＿月＿＿日至＿＿年＿＿月＿＿日止

□其他：

（四）□營業處所變更備查（營業處所名稱：＿＿＿＿）□委託代銷契約變更備查

1. 變更事項：□名稱變更　□所在地變更　□僱用之經紀人員變更

□遷入　□撤銷　□設立目的變更

□銷售總金額變更　□設立期間變更　□代理銷售不動產名稱變更

□建造執照（日期及字號）變更　□代理銷售戶（棟）數變更

□委託代銷契約終止或解除　□委託代銷期間變更

□委託代銷之營業處所變更　□其他：＿＿＿＿

受理機關

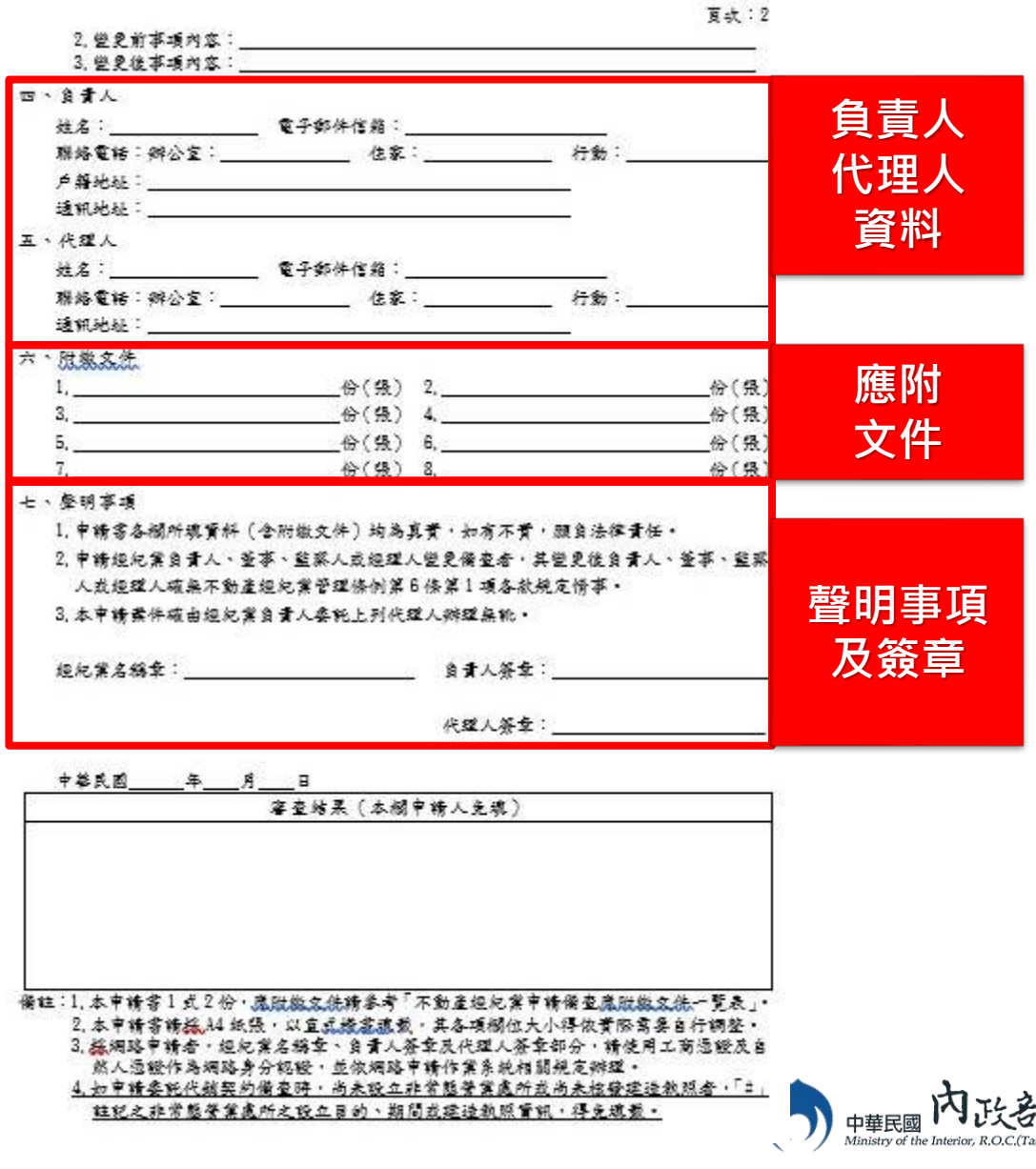
經紀業資料

經紀業設立備查

經紀業變更備查

分設營業處所及委託代銷契約備查

分設營業處所及委託代銷契約變更備查



頁次：2

2. 變更前事項內容：＿＿＿＿＿＿

3. 變更後事項內容：＿＿＿＿＿＿

四、負責人

姓名：＿＿＿＿＿＿　電子郵件信箱：＿＿＿＿＿＿

聯絡電話：辦公室：＿＿＿＿＿＿　住家：＿＿＿＿＿＿　行動：＿＿＿＿＿＿

戶籍地址：＿＿＿＿＿＿

通訊地址：＿＿＿＿＿＿

五、代理人

姓名：＿＿＿＿＿＿　電子郵件信箱：＿＿＿＿＿＿

聯絡電話：辦公室：＿＿＿＿＿＿　住家：＿＿＿＿＿＿　行動：＿＿＿＿＿＿

通訊地址：＿＿＿＿＿＿

六、附繳文件

1. ＿＿＿＿＿＿份（張）　2. ＿＿＿＿＿＿份（張）

3. ＿＿＿＿＿＿份（張）　4. ＿＿＿＿＿＿份（張）

5. ＿＿＿＿＿＿份（張）　6. ＿＿＿＿＿＿份（張）

7. ＿＿＿＿＿＿份（張）　8. ＿＿＿＿＿＿份（張）

七、聲明事項

1. 申請書各欄所填資料（含附繳文件）均為真實，如有不實，願負法律責任。

2. 申請經紀業負責人、董事、監察人或經理人變更備查者，其變更後負責人、董事、監察人或經理人確無不動產經紀業管理條例第6條第1項各款規定情事。

3. 本申請案件確由經紀業負責人委託上列代理人辦理無訛。

經紀業名稱章：＿＿＿＿＿＿　負責人簽章：＿＿＿＿＿＿

代理人簽章：＿＿＿＿＿＿

中華民國＿＿年＿＿月＿＿日

審查結果（本欄申請人免填）

備註：1. 本申請書1式2份，應附繳文件請參考「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」。

2. 本申請書請採A4紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。

3. 採網路申請者，經紀業名稱章、負責人簽章及代理人簽章部分，請使用工商憑證及自然人憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

4. 如申請委託代銷契約備查時，尚未設立非常態營業處所或尚未核發建造執照者，「日」註記之非常態營業處所之設立目的、期間或建造執照資訊，得免填載。

負責人代理人資料

應附文件

聲明事項及簽章

態樣1：備查時已設立非常態營業處所（銷售中心）

2 1

（三）■營業處所**分設**備查　■委託代銷契約（簽訂）備查（請加載「※」項）

營業處所型態：□常態　■非常態 3

營業處所名稱：信義金墅喜

營業處所所在地：台北市信義區信義路五段00巷00號

設立日期：110年5月1日　經紀人員數：5人（附件：經紀人員名冊）

※#非常態營業處所設立目的：代理銷售預售屋

※#非常態營業處所設立期間：110年5月1日至113年13月31日止

※代理銷售不動產名稱(建案名稱)：金墅喜

※不動產所在地：台北市信義區信義路五段00巷

※#建造執照核發日期：110年1月1日；字號：北建字第1234567890號

※銷售總金額：1,200,000,000元　※代理銷售戶(棟)數：30戶

※委託代銷期間：■110年5月1日至113年12月31日止

□其他：

六、附繳文件

4

1. 委託銷契約影本 1份(張)　2. 代理人身分證影本 1份(張)

3. 建造執照影本 1份（張）　4. 經紀人員名冊 1份（張）

5. 營業保證金繳存證明 1份（張）　6. 份（張）

7. 份(張)　8. 份(張)

• 態樣2：尚未設立銷售中心，於公司備查委託代銷契約

①

（三）□營業處所**分設**備查　■委託代銷契約（簽訂）備查（請載明「※」項）

②
營業處所型態：■常態　□非常態（請加載「※」項）
營業處所名稱：仲介一哥股份有限公司
營業處所所在地：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿
設立日期：＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日　經紀人員數：＿＿＿人（附件：經紀人員名冊）

③
※#非常態營業處所設立目的：　（註：尚無非常態營業處所，本欄及下欄免填）
※#非常態營業處所設立期間：＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日至＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日止

④
※代理銷售不動產名稱(建案名稱)：金墅喜
※不動產所在地：台北市信義區信義路五段00巷
※#建造執照核發日期：110年1月1日；字號：北建字第1234567890號
※銷售總金額：1,200,000,000元　※代理銷售戶(棟)數：30
※委託代銷期間：■110年5月20日至113年12月31日止
□其他：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

六、附繳文件

1. 委託銷契約影本＿＿＿＿＿＿＿＿1份(張)	2. 代理人身分證影本＿＿＿＿＿＿＿＿1份(張)
3. 建造執照影本＿＿＿＿＿＿＿＿1份(張)	4. ＿＿＿＿＿＿＿＿份(張)
5. ＿＿＿＿＿＿＿＿份(張)	6. ＿＿＿＿＿＿＿＿份(張)
7. ＿＿＿＿＿＿＿＿份(張)	8. ＿＿＿＿＿＿＿＿份(張)

態樣3：將委託代銷契約變更至非常態營業處所（銷售中心）

①

（三）■營業處所**分設**備查　□委託代銷契約（簽訂）備查（請載明「※」項）

營業處所型態：□常態　■非常態（請加載「※」項）

營業處所名稱：信義金聚喜

營業處所所在地：台北市信義區信義路五段00巷00號

設立日期：110年5月1日　經紀人員數：5人（附件：經紀人員名冊）

※#非常態營業處所設立目的：代理銷售預售屋

※#非常態營業處所設立期間：110年5月1日至113年13月31日止

※代理銷售不動產名稱(建案名稱)：金聚喜

※不動產所在地：台北市信義區信義路五段00巷

※#建造執照核發日期：110年1月1日；字號：北建字第1234567890號

※銷售總金額：1,200,000,000元　※代理銷售戶(棟)數：30戶

※委託代銷期間：■110年5月1日至113年12月31日止

□其他：

②

（四）□營業處所**變更**備查（營業處所名稱：＿＿＿＿）■委託代銷契約變更備查

1. 變更事項：

□名稱變更	□所在地變更	□僱用之經紀人員變更
□遷入	□裁撤	□設立目的變更
□銷售總金額變更	□設立期間變更	□代理銷售不動產名稱變更
□建造執照（日期或字號）變更		□代理銷售戶(棟)數變更
□委託代銷契約終止或解除		□委託代銷期間變更
■委託代銷之營業處所變更		□其他：＿＿＿＿

③

重點二

銷售前應報請備查

預售屋銷售資訊備查方式

申報人	• 銷售預售屋者：自建自售之出賣人 / 合作開發預售屋之**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

預售屋銷售資訊備查申報書表說明-1

預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書

申報書序號：(申請人免填)　　頁次：1

＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝以上各項申報人免填＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝＝

一、受理機關：＿＿＿＿＿＿＿＿

二、申報人

申報人

身分別：□建築業　□非建築業

姓名(名稱)：＿＿＿＿＿＿＿＿　統一編號：＿＿＿＿＿＿＿＿

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

資訊備查

□預售屋資訊備查

標的資訊			
(1)縣市		(2)行政區	
(3)坐落路		巷　弄	
(4)建案名			
(5)坐落基地			
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執		執照字號	
(10)使用分		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重建等方式合作開發銷售 □是 □否			
		自售期間	
		統一編號	
(13)銷售方式	□委託代銷 代銷戶(棟)數	代銷期間	
	代銷地點		
	□其他 合作開發之他出資人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數		
	合作開發之他出資人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數		

標的資訊

建造執照資訊

銷售資訊

契約備查

□預售屋買賣定型化契約備查

履約擔保方式：□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

變更備查

□預售屋資訊變更備查

原備查申報書序號：＿＿＿＿＿＿

1.變更事項：＿＿＿＿＿＿＿＿

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變更備查

原備查申報書序號：＿＿＿＿＿＿

1.變更事項：＿＿＿＿＿＿＿＿

2.變更前內容：＿＿＿＿＿＿＿＿

3.變更後內容：

應附文件

四、附繳文件

□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自主檢查表　□預售屋履約擔保證明影本

□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.本申報案件確由預售屋銷售者委託上列代理人辦理無訛。

簽章欄

申報人簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿　負責人簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿

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，以直式橫書填載，其各項欄位大小得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者，申報書以系統版面為主。

預售屋銷售資訊備查申報書表說明- 2

坐落基地附表(格式)

序號	行政區	段小段	地號

供多筆資料時使用

建造執照核發日期字號附表(格式)

建造執照核發日期	建造執照字號

委託代銷附表(格式)

代銷業名稱	統一編號	代銷戶(棟)數	代銷期間	代銷地點

預售屋資訊變更前後對照表(格式)

變更事項	變更前事項內容	變更後事項內容

預售屋買賣定型化契約變更前後條文對照表(格式)

變更事項	變更前內容	變更後內容

5. **附繳文件**：依申報備查事由按下列應附繳文件檢附並核實勾選已附文件：

預售屋資訊及買賣定型化契約備查應附繳文件
(1)申報書 1 份
(2)申報人身分證明 a. 銷售預售屋者[redacted]責人身分證明文件影本各 1 份。([redacted]) b. 銷售預售屋者為自然人，其身分證明文件影本 1 份。(以電子憑證線上申報者，得免附繳) c. 代理人身分證明文件影本 1 份。
(3)其他依申報備查事由應附文件 ➢ 預售屋資訊備查：建造執照(含附表)影本 1 份。 ➢ 預售屋買賣定型化契約備查： a. 預售屋買賣定型化契約 1 份。 b. 預售屋履約擔保證明影本 1 份（銷售預售屋者於申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附)。 c. 預售屋買賣定型化契約自主檢查表 1 份。 d. 建造執照(含附件)影本 1 份(同一備查案免重複檢附)。 ➢ 預售屋資訊變更備查：變更內容相關證明影本 1 份。 ➢ 預售屋買賣定型化契約變更備查： a. 契約變更前後條文對照表 1 份 b. 變更後條文自主檢查表 1 份。 c. 變更後預售屋買賣定型化契約 1 份。 d. 履約擔保方式變更者，應檢附變更後履約擔保證明影本 1 份。

詳如參考申報書內容

預售屋銷售資訊備查申報書表說明

☐預售屋資訊備查

標的資訊

標的資訊			
(1)縣市		(2)行政區	
(3)坐落路街	路街　段　巷　弄		
(4)建案名稱			
(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			

多筆時另加填附表

建造執照

新北市政府工務局　建造執照

起造人	姓名	○○開發股份有限公司(負責人:○○○)			
	住址	臺北市○○區○○路××號X樓之X			
設計人	姓名	○○○	事務所	○○○建築師事務所	
基地概要	地號	新北市新店區○○段12地號等3筆（如附表）			
	地址	新北市新店區			
	使用分區	第二種住宅區			
	基地面積	騎樓地 ***	其他	3568.65 ㎡	
		退縮地 ***	合計	3568.65 ㎡	
建	主要用途	G3:店鋪,H2:集合住宅			
	建造類別	新建	層棟戶數	地上14層 地下3層 2幢 23棟 151戶	
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	49.95 m	簷高 49.8 m

中　華　民　國　109　年　11　月　20　日

新北市政府工務局　建造執照附表　109店建字第××××號

地號表：
新店區○○段12地號　新店區○○段12-1地號　新店區○○段12-2地號

建築物概要：
A棟地下003層、面積：2225.87㎡、高度：3.1M　用途：停車空間
A棟地下002層、面積：2225.87㎡、高度：3.1M　用途：停車空間
A棟地下001層、面積：2225.87㎡、高度：3.65M　用途：防空避難室兼供停車空間

預售屋銷售資訊備查申報書表說明

□預售屋資訊備查

標的資訊			
(1)縣市		(2)行政區	
(3)坐落路街	路街　段　巷　弄		
(4)建案名稱			
(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			

建造執照資訊

並應加填總戶數

新北市政府工務局　建造執照　109店建字第XXXX號

起造人	姓名	○○開發股份有限公司(負責人:○○○)			
	住址	臺北市○○區○○路XX號X樓之X			
設計人	姓名	○○○	事務所	○○○建築師事務所	
基地概要	地號	新北市新店區○○段12地號等3筆（如附表）			
	地址	新北市新店區			
	使用分區	第二種住宅區			
	基地面積	騎樓地 ***	其他	3568.65 ㎡	
		退縮地 ***	合計	3568.65 ㎡	
建	主要用途	G3:店鋪,H2:集合住宅			
	建造類別	新建	層棟戶數	地上14層 地下3層 2幢 23棟 151戶	
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	49.95 m	簷高 49.8 m

中　華　民　國　109　年　11　月　20　日

新北市政府工務局　建造執照附表　109店建字第XXXX號

地號表：
新店區○○段12地號　新店區○○段12-1地號　新店區○○段12-2地號

建築物概要：
A棟地下003層、面積：2225.87㎡、高度：3.1M　用途：停車空間
A棟地下002層、面積：2225.87㎡、高度：3.1M　用途：停車空間
A棟地下001層、面積：2225.87㎡、高度：3.65M　用途：防空避難室兼供停車空間

預售屋銷售資訊備查申報書表說明- 5

- 依實際情形填載銷售方式、戶(棟)數、期間及銷售地點等欄位。
- 同一建案如為分期或分階段銷售，自售戶(棟)數仍應一次查填。

例如：建築業與地主合建開發**151戶**預售屋，倘**建築業分配70戶自行銷售**，地主分配81戶，其中**地主50戶約定**由建築業**併同銷售**、**31戶自行銷售或保留**不予銷售，則建築業申報方式如下：

銷售資訊

銷售資訊					
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售	■是 □否 ①				
(13)銷售方式	②■自售	自售戶(棟)數	70	自售期間	110年7月1日~110年12月31日
		自售地點	○市○路XX號		
	□委託代銷	代銷業名稱		統一編號	
		代銷戶(棟)數		代銷期間	
		代銷地點			
	③■其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數	50		
		合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數	31		

預售屋銷售資訊備查申報書表說明-6

1 預售屋買賣定型化契約備查

□預售屋買賣定型化契約備查

履約擔保方式：□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

確認預售屋履約擔保方式，並檢附履約擔保證明影本。

2 預售屋買賣定型化契約自主檢查表

應同時檢附自主檢查表

建案名稱：

應記載事項				
內政部規範條款		建案使用契約		
		內文	條文位置	自行檢核情形
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：		本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。	□是□否符合

聲明事項：

本建案所使用之預售屋買賣定型化契約條款，已依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定逐條審視查填契約與應記載事項之對應內文、條文位置及不得記載事項，並確實簽註「自行檢核情形」，如有不實，願負法律責任。

申報人簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿　負責人簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿

逐條審視查填契約與應記載事項之對應內文、條文位置及不得記載事項，簽註「自行檢核情形」內容後簽章。

Q & A

Q1

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. 未備查即刊登**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. **3-15萬元**罰鍰+限期改正／按次處罰

Q & A

Q2

各種用途之預售屋是否均須辦理預售屋資訊及買賣定型化契約備查？

A

1. **不論何種用途**，均應辦理預售屋資訊備查
2. 預售屋買賣定型化契約備查，僅限**法定用途供住宅用**

Q & A

Q3

辦理預售屋買賣定型化契約備查時，尚未取得履約擔保證明文件，能否辦理備查？

A

1. 可於預售屋買賣定型化契約備查欄**先勾選履約擔保方式**
2. 於取得履約擔保證明文件時，**另行補附**

Q & A

Q4

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. 主管機關將通知申報人**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

Q & A

Q5

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

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。

- 重點三及四

成交資訊全面納管

申報登錄期限提前

預售屋成交資訊申報登錄法令變更

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+限期改正

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+限期改正/按次處罰

預售屋成交資訊申報登錄方式

申報人	• **第1順位：不動產代銷業者；** **第2順位：銷售預售屋者**
申報期間	• 簽訂預售屋**買賣契約書**之日起**30日內**
受理機關	• **所在地**直轄市、縣(市)政府地政局(處)或其委任之地政事務所
申報方式	• 以**工商憑證或自然人憑證**（限銷售者為自然人）線上申請為主，紙本申請為輔

預售屋成交資訊申報書範例-1/2

新增銷售預售屋者選項

申報書序號：（申報人免填）

1.申報人 □銷售預售屋者 ■不動產經紀業	名稱	代銷二哥股份有限公司	統一編號	12345678	簽章處
	通訊(營業)地址	台北 縣市 信義 區鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 00 號	聯絡電話	02-1234-5678	
			電子信箱	real000@real000.com	
2.申報代理人（受申報人委託）	姓名	王小弟	統一編號	A120000001	簽章處
	通訊地址	台北 縣市 信義 區鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 00 號	聯絡電話	02-1234-5678	
			電子信箱	real000@real000.com	
3.買受人	姓名/名稱	王大哥	統一編號	B120000001	
	通訊地址	台北 縣市 信義 區鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 00 號	聯絡電話	02-9876-5432	
			電子信箱	real000@gmail.com	

當事人資訊

4.預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書序號	ooooooooooo

預售屋銷售資訊備查序號

5.建物坐落	台北 縣市 信義 區鄉鎮市 信義 路街 五 段 00 巷 弄 號 樓 室						
6.建案名稱	金甕喜	8.交易標的	編號 A 棟 15 號 土地 1 筆 建物 1 棟（戶） 車位 1 個				
7.起造人名稱	王二哥	建造執照字號	北建字第 1234567890 號	10.建造執照核發日期	110 年 1 月 1 日		
11.交易層次	12	13.主要用途	住家用	15.主要建材	鋼筋混凝土	16.建物格局	3 房 2 廳 1 衛 □無隔間
12.總樓層數	18	14.建物型態	住宅大樓			17.交易日期	110 年 5 月 20 日

標的基本資訊

18.不動產交易總價（為 19、20、21 加計，無法拆分者該 3 欄免填）	30,000,000 元	19.土地交易總價	10,000,000 元
		20.建物交易總價	19,000,000 元
		21.車位交易總價	1,000,000 元

價格資訊

新增預售屋戶棟編號

預售屋成交資訊申報書範例-2/2

22. 土地標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積（㎡）	權利範圍	移轉面積（㎡）（申報人得免填）	都市土地使用分區／次類別名稱
台北	信義	信義段信義小段	100	1,000	1/10	100	■住□商□工□農□其他／第一種住宅區
							□住□商□工□農□其他／＿＿＿＿
							□住□商□工□農□其他／＿＿＿＿

詳細土地、建物及車位資訊

23. 建物標的清冊　※107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋齡及雨遮面積。

序號	主建物面積（㎡）	陽臺面積（㎡）	屋簷面積（㎡）	雨遮面積（㎡）	共有部分面積（㎡）	交易總面積（㎡）（申報人得免填）
1	200	4	0	0	60	264

24. 車位標的清冊

序號	車位類別	車位價格（元）	車位面積（㎡）	車位所在樓層
1	坡道平面	1,000,000	20	地下二層

25. 備註欄（無下列情事者免填）

①交易總價包含下列非屬預售屋價格之費用：
（交易總價未包含者免填；包含但無法拆分者，勾選後免填價額）
■裝潢費：200萬元
□傢俱設備費：　　萬　　元
□其他：　　費，金額：　　萬　　元

②關係人間交易：
□親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易
□合建案建商與地主間之交易

③特殊交易情況、條件：
□急買急賣　□受民情風俗因素影響　□期待因素影響之交易
□受債權債務關係影響或債務抵償　□地上權房屋　□毛胚屋

④□解約後再次出售之交易，原申報書序號：

⑤□其他買受人姓名及統編：

⑥其他（請敘明）：

不論分區種類，均須填寫次類別名稱

明定備註事項

重點五及六

書面記載預約內容

禁止轉售預約單據

俗稱紅單為何

俗稱紅單為何

即購屋**預約單**，通常為三聯式，客戶收到第一聯為紅色，俗稱**紅單**。

實務上，常見為業者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（保留金或定金），並由業者開立購屋預約單，約定將來簽訂買賣契約（本約）。

紅單管理措施及罰責

法令依據	行為人	管理措施	罰責
平均地權條例	銷售預售屋者	收受定金應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項	按戶（棟）處新臺幣15-100萬元罰鍰
		不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約或其他不利買受人事項	
	買受人	書面契據不得轉售予第三人	

紅單違規情境之適用

收取預約金及約定事項

新制**施行後**，向買受人**收取定金**等金額有違反規定者，不論其建造執照取得或開始銷售時間點，**均適用**。

違反規定者，**不論**業者事後是否同意以**原約定價格簽約**或有無**退還價金**，**均適用**

未收取定金等金額者，**不適用**。
（如只留存戶別及客戶資料）

紅單轉售

新制**施行後**，**買受人將預售屋紅單轉售**，不論該紅單取得時間，**均適用**。

買受人轉售預售屋紅單，**不論有無賺取差價或收取報酬，均適用**。

感謝您的聆聽

https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/1139

- 如需預售屋銷售新制相關法規、書表、填寫範例、QA等文件，可掃描左方的**QR-code**，至**內政部地政司網站／實價登錄2.0專區**查詢。
- 預售屋銷售資訊備查、成交資訊申報登錄及委託代銷契約備查等**系統線上申辦操作說明，將另行提供**。
- 如有相關疑問，可撥打 **1996 內政服務專線**或洽各直轄市、縣(市)主管機關。