預售屋銷售新制與法令實務

單位：嘉義市政府地政處
講師：李秀票

預售屋銷售新制6大重點

110.7.1 預售屋銷售新制

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 **書面紀載預約內容**

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	• **代銷業所在**直轄市、縣(市)政府地政局(處)
受理機關	• **簽訂、變更或終止**委託代銷契約之日起**30日內**
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）

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**線上申請備查 / 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(街)		巷　弄	
(4)建案名稱			
(5)坐落地號			
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執照			
(10)使用分			
(12)層棟戶數			
銷售資訊			
是否為各建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 □是 □否			
(13)銷售方式	□自售	自售戶(棟)數	自售期間
	□委託代銷	受託代銷人	統一編號
		代銷戶(棟)數	代銷期間
		代銷地點	
	□其他	合作開發之地出資人分配取得並約定銷同銷售戶(棟)數	
		合作開發之地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：＿＿＿＿

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＿＿＿＿

應附文件

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。

申報人簽章：＿＿＿＿　負責人簽章：＿＿＿＿

代理人簽章：＿＿＿＿

中華民國＿＿＿年＿＿＿月＿＿＿日

簽章欄

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 **詳如參考申報書內容** 證明文件影本各 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。

預售屋銷售資訊備查申報書表說明 - 3

標的資訊

□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	多筆時另加填附表		
(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

嘉義市政府建造執照

起造人	姓　名	建設股份有限公司負責人：　　等22筆（詳如附表）
	住　址	臺北市大安區信義路　　樓
設計人	姓　名	
	事務所名稱	建築師事務所
建築地點	地　址	嘉義市
	地　號	嘉義市湖東段75地號 等2筆（詳如附表）
建造類別	新建	構造種類　鋼筋混凝土構造
使用分區	住宅區(住一)	

各層面積及用途（㎡）

建築要項	各層面積	各層用途	建築要項	各層面積	各層用途
地上001層	336.42	停車空間(120.68㎡)、H2集合住宅(88.81㎡)、G3店鋪(126.93㎡)	突出物002層	41.03	樓梯間、機房、水箱
地上002層	338.05	H2集合住宅	以下空白		

嘉義市政府　建造執照附表　　A 110 嘉市府都建執字第　　號

本附表共 3 頁(第 2 頁)

地號表：
1.湖東段75地號　　2. 湖東段76地號

雜項工作物：
大門式圍牆，1，長度4.3m，高度3.55m，寬度0.95m，鋼筋混凝土構造
圍牆，1，長度2.83m，高度2.5m，寬度0.15m，鋼筋混凝土構造
圍牆，1，長度18.53m，高度2.4m，寬度0.12m，鋼筋混凝土構造

預售屋銷售資訊備查申報書表說明 - 4

□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	**並應加填總戶數**		

建造執照資訊

建造執照

嘉義市政府建造執照

起造人	姓　名	建設股份有限公司負責人：　　等22筆（詳如附表）
	住　址	臺北市大安區信義路　　樓
設計人	姓　名	
	事務所名稱	建築師事務所
建築地點	地　址	嘉義市
	地　號	嘉義市湖東段75地號　等2筆（詳如附表）
建造類別	新建	構造種類：鋼筋混凝土構造
使用分區	住宅區(住一)	

依建築法第34條規定，本府需查核項目，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師簽證負責。

發照日期	領照日期
中華民國 110年9月30日	110 9.30　年　月　日

層棟戶數	地上5層 1樓 1棟 22戶	工程造價	新台幣　　元
法定空地面積	245.2 ㎡	昇降設備	* * *

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22戶預售屋，倘**建築業分配10戶自行銷售，地主分配12戶，其中地主8戶約定由建築業併同銷售、4戶自行銷售或保留不予銷售**，則申報方式如下：

銷售資訊

銷售資訊 ①					
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				
(13)銷售方式 ②	■自售	自售戶(棟)數	10	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	8		
		合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數	4		

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。

重點二

預售屋銷售Q&A

Q1

1.未備查前進行那些與預售屋銷售有關行為會受到處罰？

2.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。

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。

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。

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。

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。

重點四

書面記載預約內容
禁止轉售預約單據

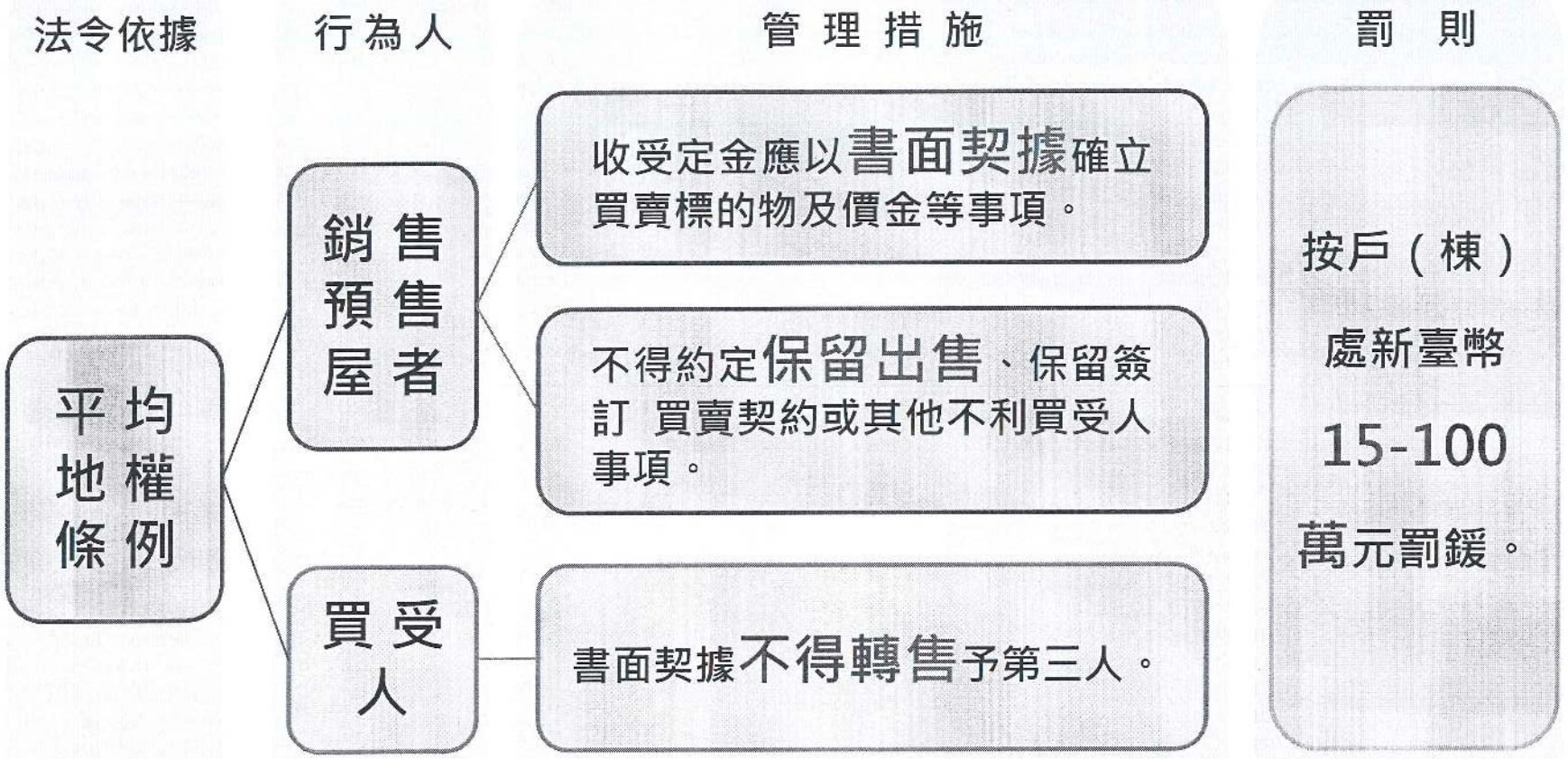
紅單是什麼？

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）。

紅單管理措施及罰則


法令依據
行為人
管理措施
罰則
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。
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。
按戶（棟）處新臺幣15-100萬元罰鍰。

紅單管理措施及罰則

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。

重點五

購屋預約單（紅單）約定事項違規態樣

購屋預約單（紅單）常見違規態樣

	• 常見違規態樣 •	• 違規事項 •
1	預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白	未以書面契據確立買賣標的物
2	寫預算金額，而非買賣標的價金	未以書面契據確立買賣標的物
3	載明買賣價金，惟約定此價金（位）須經公司（賣方）同意	未以書面契據確立買賣標的價金，或約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
4	預約單須經公司同意方可出售	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
5	約定買方繳交斡旋金至公司後，始可安排購買該房屋之順位	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
6	約定斡旋期間，出現其他客戶斡旋時，賣方會通知買方，3日內若未達賣方價格或達買方價格未來簽約，視同放棄優先購買權益，賣方有權出售他人，買方不得異議	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
7	約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約爲違約，所繳定金沒收	其他不利於買受人之事項
8	約定分期付款款項，交屋款不足房地總價5%	其他不利於買受人之事項

嘉義市政府地政處 關心您

適 用 法 規 及 處 理 方 式

平均地權條例第47條之3第5項規定：「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。」

銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反平均地權條例第47條之3第5項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關按該條例第81條之2第6項第1款規定，按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰。

重點六

預售屋買賣定型化契約主要違規態樣

「預售屋買賣定型化契約」主要違規態樣 - 1

查核項目	建案數	主要違規態樣
1契約審閱期	6	未記載審閱期間相關規定。
		攜回審閱期日未填。
		攜回審閱期日、簽約日、簽約金繳付期日有不足5日情形。
2房地標示及停車位規格	3	未記載「坐落土地面積」。
		未記載停車位「性質」、「高度」、「另含車道及其他必要空間面積」、「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
3房地出售面積及認定標準	3	未記載「土地應有權利範圍計算方式」。
		未記載「專有部分面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「主建物面積占本房屋登記總面積比例」。
4共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	1	未記載「共有部分總面積」、「專有部分總面積」。
5房地面積誤差及其價款找補	8	車位面積誤差不作找補。
		土地面積誤差無找補規定。
		記載「買賣加總面積如無誤差時，雙方互不找補」。
		未記載「土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過3%者，買方得解除契約」。
6契約總價	4	未分別填列「專有部分價款」、「主建物價款」、「附屬建物價款」、「共有部分價款」。
7履約擔保機制	4	未踐行履約擔保機制。
		採用非法定之履約擔保機制。
		同業連帶擔保未經公會審查。

「預售屋買賣定型化契約」主要違規態樣 - 1

查核項目	建案數	主要違規態樣
8建材設備及其廠牌、規格	6	輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴（石）、未經處理之海砂等項目記載不完全。
		「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、健康之損害者，仍應依法負責。」文字記載不正確。
		未記載「賣方如有違反前3款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」。
9開工及取得使用執照期限	9	未明確記載開工及取得使用執照「期日」。
		遲延利息計算基礎錯誤(例如：已繳「房屋」價款萬分之5)。
		遲延利息計算數額錯誤(例如：已繳房地價款萬分之2)。
		增列應記載事項所無之順延工期原因(例如：政府機關查察、人禍、嚴重特殊傳染性肺炎疫情等)。
		記載「並以向建築主管機關掛件申請使用執照日為完工日」，與應記載事項「取得使用執照」規定不符。
		不當延長逾期開工或取得使用執照視為違約之期限(例如：將應記載事項逾期3個月變更為逾期6個月)。
10驗收	10	交屋保留款計算基礎錯誤(例如：「房屋」總價5%」或「貸款」金額中保留交屋保留款)。
		以個別磋商條款降低交屋保留款數額。
		契約本文有記載交屋保留款規定，惟付款明細表中卻無交屋保留款欄位或數額為0。
		未記載水、電、瓦斯管線費用負擔方式。
		瓦斯管線，未記載內外、管係以「預售屋基地範圍」區分之規定。
		未記載瓦斯「外管」費用負擔方式，或直接以定型化契約條款載明由消費者負擔。
		未記載「第1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。」。[29]

「預售屋買賣定型化契約」主要違規態樣 - 1

查核項目	建案數	主要違規態樣
11房地所有權移轉登記期限	10	未記載「使用執照核發後4個月」辦理房地所有權移轉相關規定。
		不當延長房地所有權移轉登記期限(例如：將使用執照核發後4個月，延長為9個月)。
		要求開立「交屋保留款本票」。
		買方違反協力義務未記載已繳房地價款萬分之2遲延利息之規定，卻記載依違約處罰規定處理，增加消費者負擔。
		土地、房屋出賣人不同，遲延利息未分別以「已繳土地總價萬分之2」及「已繳房屋總價萬分之2」計算(情況1：土地、房屋契約均記載已繳房地總價萬分之2)。
		土地、房屋出賣人不同，遲延利息未分別以「已繳土地總價萬分之2」及「已繳房屋總價萬分之2」計算(情況2：土地契約正確記載「已繳土地總價萬分之2」，房屋契約錯誤記載「已繳房地總價萬分之2」)。
		土地、房屋出賣人不同，遲延利息未分別以「已繳土地總價萬分之2」及「已繳房屋總價萬分之2」計算(情況3：土地契約錯誤記載「已繳房地總價萬分之2」，房屋契約正確記載「已繳房屋總價萬分之2」)。
12通知交屋期限	8	不當延長通知交屋期限(例如：將領得使用執照6個月，延長為9個月)。
		未記載遲延利息之規定。
		遲延利息計算基礎錯誤(應為已繳「房地總價」萬分之5，非已繳「房屋總價萬分之5)。
		買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，增列「逾期視為交屋完成」。
		記載「除買方能證明有縱經修繕仍無法達到應有居住功能之重大瑕疵外，買方不得藉故遲延或拒絕辦理交屋手續」，有限縮修繕責任之情形。
		水、電、瓦斯基本費負擔之時點為「交屋日起30日後」，非「交屋日起」。
		賣方應交付之文件記載不完全。

「預售屋買賣定型化契約」主要違規態樣－1

查核項目	建案數	主要違規態樣
13保固期限及範圍	2	結構項目例示記載不完全。
		保固期間起算時點錯誤(例如：應自完成交屋日起算，非通知交屋日起算)。
		未記載「前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利」。
14違約之處罰	9	賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」，僅記載解除契約規定，未記載違約金之規定。
		土地、房屋出賣人不同，違約金未分別以「土地總價百分之15」及「房屋總價百分之15」計算(情況1：土地、房屋契約均記載房地總價百分之15)。
		土地、房屋出賣人不同，違約金未分別以「土地總價百分之15」及「房屋總價百分之15」計算(情況2：土地契約正確記載「土地總價百分之15」、房屋契約錯誤記載「房地總價百分之15」)。
		土地、房屋出賣人不同，違約金未分別以「土地總價百分之15」及「房屋總價百分之15」計算(情況3：土地契約錯誤記載「房地總價百分之15」、房屋契約正確記載「房屋總價百分之15」)。
		不當「限縮」買方得解除契約之原因(例如：未將賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」列為賣方違約之情形)。
		不當「擴大」賣方得解除契約之原因(例如：買方違反本契約任一約定，賣方得不經催告，逕行解除合約)。
15不得記載事項	1	訂有二次施工建商不負責任相關規定，違反法律強制禁止規定。

感 謝 聆 聽

嘉義市政府
地政處FB

嘉義市預售屋
嘉速辦

預售屋《嘉速辦》