正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市東區中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市西區玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國111年1月6日
發文字號：府地價字第1115300546號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送內政部110年12月3日召開「110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議」紀錄1份，請查照並轉知貴會會員。

說明：依據內政部111年1月4日台內地字第1100267169號函辦理。

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

收文 字號 011
日期 111年1月12日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

110 年度第 2 次預售屋聯合稽查購屋預約單查核決議事項

編號	約定內容	決議事項
1	預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白	業者使用購屋預約單土地、建物、停車位面積欄位空白，與平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定，應以書面契據確立標的物（如預售屋之戶別、樓層別、面積、停車位等資訊）及價金規定不符，列為不合格。
2	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	不動產經紀業者向買方收取斡旋金，買方僅取得購買房屋之順位，與平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定，向買受人收受定金或類似名目之金額，應確立買賣標的物及價金，不得保留出售、保留簽約之權利之規定不符，列為不合格。
3	約定斡旋期間，出現另一位客戶斡旋本件標的物時，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。	本項約定內容與平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定，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之規定不符，列為不合格。
4	約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約為違約，所繳定金沒收	消費者購買預售屋在沒有看到實體完工物及契約書審閱前，即須支付高額定金，嗣後又不論是否可歸責於買方，即逕以逾期未補足定金或逾期未簽約，即視為違約，所繳定金沒收，屬平均地權條例 47 條之第 3 條第 5 項規定所稱「不得為不利於買方之約定」，列為不合格。
5	約定配偶、親屬可轉讓、約定「本單除配偶、直系血親外，不得轉售第三人。」或事實已轉讓與配偶、直系血親等	按配偶、直系血親或旁系血親二親等，屬民法第 1138 條規定之法定繼承人，其指定契約或登記名義人，與紅單轉售牟利炒作行為無涉。
6	約定分期付款款項，交屋款不足房地總價 5%	業者於預售屋購屋預約單，已約定分期款項，交屋款不足房地總價 5%，剝奪買受人依本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 13 點「驗收」規定，有權於自備款部分保留房地總價 5%作為交屋保留款之權利，為不利於買受人之約定事項，列為不合格。
7	預約單未註明禁止轉讓(售）之文字(基隆市)	平均地權條例第 47 條之 3 第 6 項之裁罰對象為買受人，而非銷售預售屋或代銷業者，業者未於預約單訂定禁止轉讓，

		尚不得列為業者違規項目。惟可建議業者註明「禁止轉售」文字。
8	預約單須經公司同意方可出售/此價位須經買賣雙方同意(高雄市)	本約定「預約單須經公司同意方可出售」或「此價位須經買賣雙方同意」，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定，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規定，列為不合格。

110 年度第 2 次預售屋聯合稽查預售屋買賣契約查核決議事項

編號	約定內容	決議事項
1	交屋保留款磋商不足房地總價 5%（應記載事項第 13 點）	磋商條文之內容，不得較「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(以下簡稱應記載事項)規定，更不利於買受人。本項交屋保留款不足房地總價 5%，違反應記載事項規定第 13 點「驗收」第 2 項規定，列為不合格。
2	交屋保留款雖載明交屋保留款房地總價 5%，但分期付款明細，交屋款顯然不足房地總價 5%（應記載事項第 13 點）	分期付款款項，交屋款顯然不足房地總價 5%，顯見業者未依交屋保留款規定辦理，違反應記載事項規定第 13 點「驗收」第 2 項規定，列為不合格。
3	契約附件各期付款款項自備未列交屋款或交屋保留款，而係載明「取得使用執照」而該筆款項亦為房地總價 5%，但註明「買受人得於自備款中扣除房地總價 5%為交屋保留款.....」(應記載事項第 13 點）	業者雖註明「買受人得於自備款中扣除房地總價 5%為交屋保留款.....」惟分期付款之款項無「交屋款」或「交屋保留款」者，違反應記載事項規定第 13 點「驗收」第 2 項規定，列為不合格。
4	交屋後負擔管理費，而以定型化或磋商條款約定買方於賣方領得使用執照或交屋前，須預繳管理費、或類似名目之金額。(應記載事項第 16 點）	本案桃園市政府已於 110.8.10 請示到部，依本部函示辦理。
5	貸款不足屬不可歸責於雙方之處理，以定型化契約或磋商條款約定，差額不足 20%由雙方協議處理，如協議不成，買賣雙方得解除契約。(應記載事項第 18 點）	1.本約定如以定型化契約約定，與應記載事項第 18 點「貸款約定」第 2 款第 1 目規定，文意不符，列為不合格。 2.本約定如以磋商條款約定者，買方無法享有原定型化契約應記載事項規定，享有按原承諾貸款相同年限及條件分期清償之優惠保障，不利於消費者，列為不合格。 3.另倘業者將央行政策或銀行貸款條件變更等不可歸責於雙方因素，列為歸責於買方因素，應請業者刪除或修正相關契約文字。
6	契約總價，針對土地及房屋價金，載明「若日後因政府或會計師評定須調整房屋及土地售價比例，買方同意無條件配合」(應	1.契約總價及房地價款為預售屋買賣定型化契約之應記載事項，其價額雖得由雙方自行約定，惟該價額一經約定應即確定。 2.預售屋不論自行銷售或委託代銷，均應於簽定買

	記載事項第 7 點）	賣契約之日起 30 日內申報實價登錄，故不應允許賣方於簽訂買賣契約書後，得擅自調整房屋及土地售價比例，且該約定事項影響買方依應記載事項第 6 點房地面積誤差找補權益，違反應記載事項第 6 點及第 7 點規定，列為不合格。
7	為支付成立管理委員會前之公共水電費、社區管理費及其他支出費用，要求買方「交屋前」、「銀行貸款對保前」預繳作為管理基金。（應記載事項第 16 點）（基隆市）	同第 4 案。
8	房地轉讓條件限制以 1 次為限（應記載事項第 16 點）（高雄市）	1.應記載事項第 20 點房地轉讓條件規定，雖未明文限制轉讓次數，惟該點之立法原意在於考量原買受人簽約後遭逢經濟變故，無法支付後續各期款項，被迫解約並面臨高額違約金之窘境，非為提供投資客轉讓牟利之途逕。 2.業者已載明「賣方非有正當理由不得拒絕」，增加以 1 次為限之約定，可能影響原買受人之權益，得請業者修正或刪除相關文字。
9	開工日期未填，僅載明已完工。（應記載事項第 12 點）（高雄市）	開工日期及完工日期，為預售屋買賣定型化契約之應記載事項。不論簽約時，是否已開工或完工，均應填載，如未填載日期，違反應記載事項第 12 點第 1 款規定，列為不合格。
10	**房地所有權登記期限** 另如因甲方之延誤或不協辦，致影響產權登記使乙方遭受損害或因此而增加費用或罰款（滯納金）時，應由甲方負損害賠償之責及支付增加之費用；其因此致本社區乙方其他客戶受損害者亦同。（應記載事項第 14 點）（高雄市）	1.應記載事項第 14 點第 5 款規定，買方應配合辦理所有權移轉登記，如因買方之延誤或不協辦，應負擔增加之「稅費」或「罰鍰（滯納金）」時，買方應全數負擔，而非所增加之任何費用，買方均應負擔。 2.又應記載事項同款後段規定，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。而本項約定「其因此致本社區乙方其他客戶受損害者亦同。」擴大買方應負損害賠償之範圍。 3.綜上，本項約定與上開應記載事項之文意不符，且影響消費者權益，列為不合格。
11	自洽貸款 1.甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者或需辦理政府所舉辦之	1.本契約之自洽貸款約定 1 及 4 之約定，違反應記載事項第 18 點規定，限制買方得變更辦理貸款之金融機構，自行辦理貸款之權利，列為不合格。

	優惠貸款利率或其它特別貸款(如:國宅貸款、公教貸款、勞工貸款或其它優惠貸款等),應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限內,先辦理完成乙方統籌代覓金融機構之貸款對保手續,否則乙方得拒絕配合甲方提出自洽金融機構貸款之申請,並視為甲方不辦理貸款,乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。 2.甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者,應自行向自洽金融機構瞭解貸款條件(包括貸款人申貸資格及應備證件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額及買賣契約書等),並應於乙方通知辦理委辦銀行貸款對保手續期限後一個月內,以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡電話向乙方提出申請,逾期乙方得拒絕配合甲方自洽金融機構貸款之申請,乙方得逕行依甲方於乙方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權,委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入乙方帳戶內,甲方絕無異議,如有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為,視為甲方違約,乙方得逕依本契約第廿五條違約約定處理。 3.乙方應於取得使用執照與房地估價必要資料及甲方依前目	2.本契約自洽貸款約2及4「.....如有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為,視為甲方違約,乙方得逕依本契約第廿五條違約約定處理。」之約定,與上開應記載事項第19點「貸款撥付」及第24點「違約之處罰」第4款規定不符,列為不合格。

	約定申請後，將房地估價必要資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本等）交付甲方，以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。 4.甲方應於乙方交付自洽金融機構貸款所必需之房地相關估價資料起二十個工作天內，辦理完成自洽金融機構之申貸手續（包括自洽金融機構之估價、確定核貸金額、貸款對保手續及借據影本等），甲方並應於上述期限內簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票；並提供自洽金融機構用印完成之「撥款委託書」及抵押權設定書等其它貸款核撥所需證件交付予乙方，逾期未履行完者，每逾一日甲方應加計依預定貸款金額計算萬分之二滯納金予乙方；甲方逾期超過二十個日曆天時，則視同甲方放棄自洽金融機構之申請，乙方得逕行依甲方於乙方統籌代覓金融機構辦妥之貸款文件辦理設定抵押權，委辦貸款銀行於取得設定抵押權後即直接將預定貸款金額撥入乙方帳戶內，甲方絕無異議，如有妨礙、遲滯或阻撓交易續行之行為，視為甲方違約，乙方得逕依本契約第廿五條違約約定處理。 5.甲方應提供自洽金融機構用印出具之「撥款委託書」交予乙方，並使自洽金融機構承諾於	

	取得抵押權設定他項權利證明後次個營業日內，預定貸款金額應直接撥入乙方帳戶內，甲方不得以工程或其它任何原因作為延遲撥款之理由，逾期未交付或撥款則甲方應依預定貸款金額每逾一日加付萬分之二滯納金予乙方，如逾期超過七日，則視為甲方違約，乙方得按本契約第廿五條違約約定處理。 6.乙方於確認收受甲方自洽金融機構將預定貸款金額撥付予乙方帳戶內後，應將甲方辦理由乙方統一委辦銀行貸款對保手續之相關資料予以作廢。 7.甲方因自洽貸款而增加之地政士代辦費或其它費用等由甲方自行負擔。(應記載事項第15點)(高雄市)	
12	約定賣方未如期通知買方進行交屋者，除每逾1日按已兌現價金依萬分之五單利計算遲延利息予甲方外，增加「甲方不得再對乙方主張任何權利。」之文字(應記載事項第15點)(高雄市)	1.本約定所稱已兌現價金，與應記載事項第15點第1款第4目規定之「已繳房地價款」，兩者文意尚無不符。 2.按賣方延遲交屋者，買方除依應記載事項第15點第1款第4目主張延遲交屋之遲延利息外，如賣方尚有延遲完工或房屋瑕疵等未盡事宜，買方分別得依同款第1目主張延遲完工之遲延利息或依第2目請求修繕，或依第23點「賣方之瑕疵擔保責任」第2款規定，依民法等有關法令規定，主張契約標的物之瑕疵擔保責任。是以，本項約定「甲方不得再對乙方主張任何權利。」與上開應記載事項規定文意不符，且影響消費者權益，列為不合格。
13	房屋預定買賣契約書附件二建材設備特別事項「天然石材...不得視為瑕疵」、「地磚敲打正常現象...」之約定。(新竹市)	天然石材或地磚敲打正常現象等，不得視為瑕疵之約定，增加應記載事項未規定之事項，該約定有損及消費者權益之虞，請業者修正或刪除相關文字。

14	延遲開工或取得使照之延遲利息計算基礎將已繳「房地價款」，載為「房屋價款」。(應記載事項第12點）（新竹市）	本約定將已繳「房地價款」，載為「房屋價款」，文意不符，違反應記載事項第12點第2款規定，列為不合格。
15	約定「房屋進行驗收時，乙方應提供驗收單，如有瑕疵或其他未盡事宜，應一次詳細載明於驗收單」(應記載事項第13點) 業者大多約定瑕疵或其他未盡事宜，應「一次詳細」載明於驗收單上，增加應記載事項限制，建議刪除「一次詳細」之文字內容，以維護消費者權益。(新北市)	賣方限制買受人一次詳細載明於驗收單，否則拒絕於交屋前完成修繕者，與應記載事項第15點第1款第2目規定「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。」文意不符，且影響消費者權益，列為不合格。
16	甲方應於收到交屋通知單起日內配合辦理交屋手續，否則乙方不負房地保管責任，「並視同甲方自動完成交屋」(應記載事項第13點) 業者大多約定買方未如期交屋則「視同甲方自動完成交屋」，增加應記載事項限制，建議刪除「甲方自動完成交屋」之文字內容，以維護消費者權益。（應記載事項第15點）（新北市）	1.業者刪除應記載事項第15點第3款規定「但可歸責於賣方時，不在此限。」文字，列為不合格。 2.又非可歸責於賣方時之事由，而買方未能配合辦理交屋，僅賣方免付遲延及保管責任。而不論該房子是否有瑕疵，或賣方有無依交屋規定完成必要程序等，業者「並視同甲方自動完成交屋」文字，有損及消費者權益之虞，請業者修正或刪除相關文字。
17	甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立[代辦貸款委託書、委託領取貸款授權書、委託代刻印章及使用同意書]…… 業者大多會約定買方委託賣方辦理金融機構貸款者，「應同時簽立…委託代刻印章及使用同意書」，建議應修正為「應同時簽立…委託代刻印章及使用同意書（如需委託乙方辦理時）」之文字內容，以維護消費者權益。	本項委託代刻印章及使用同意書，涉及買方意願問題，非屬應記載事項規定。如賣方約定文字內容不妥或不利於消費者，得請業者修正或刪除相關文字。

18	賣方如果提前完工時，買方絕無異議，並應依付款約定及驗收交屋相關約定辦理（新北市） 業者大多會於開工及取得使用執照期限條文內約定，「賣方如果提前完工時，買方絕無異議，並應依付款約定及驗收交屋相關約定辦理」，恐與消費者原先認知付款期程有所差異，故建議修正「賣方如果提前取得使用執照時，並應依付款約定及驗收交屋相關約定辦理」，以維護消費者權益。	1.應記載事項另第 15 點第 1 款規定，所稱「領得使用執照」係指實際領取使用執照日期，而非預定完工日期。至提前完工之處理，應記載事項第 12 點第 1 款並無相關規定。 2.復依民法第 236 條規定，債務人於清償期前得為給付者，債權人就一時不能受領之情事，不負遲延責任。是以，賣方提前完工雖未違反應記載事項規定，惟約定「買方絕無異議」有限制消費者之權益，不利於消費者，得請業者修正或刪除相關文字。

購屋預約單（紅單)約定事項常見違規態樣

編號	常見違規態樣	違規事項	適用法規及處理方式
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	一、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。」 二、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。
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價金	
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，出現另一位客戶斡旋本件標的物時，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為違約，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	