正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會轉發

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112年2月9日
發文字號：府地價字第1125304612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：轉內政部函有關行政院消費者保護會第79次會議裁示，請落實平均地權條例「按戶（棟）裁罰」之規定，並於112年與行政院消費者保護處合作，持續辦理預售屋買賣定型化契約查核案1份，請查照並轉知貴會會員。

說明：依據內政部112年2月9日台內地字第1120260755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 032
收文 日期 112年2月14日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

電子收文

內政部　函

機關地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林靜宜
聯絡電話：04-22502185
傳真：04-22502373
電子信箱：cylin@land.moi.gov.tw

受文者：嘉義市政府

發文日期：中華民國112年2月9日
發文字號：台內地字第1120260755號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

主旨：為行政院消費者保護會第79次會議裁示，請落實平均地權條例「按戶（棟）裁罰」之規定，並於112年與行政院消費者保護處合作，持續辦理預售屋買賣定型化契約查核1案，請查照。

說明：

一、依據行政院秘書長112年1月7日院臺消保長字第1125000140號函送111年12月29日該院消費者保護會（以下簡稱保護會）第79次會議紀錄辦理。

二、按行政院消費者保護處（以下簡稱消保處）於保護會第79次會議提報「111年預售屋買賣定型化契約查核結果」1案，經主席裁示略以，請本部督導各地方政府地政局（處），持續辦理教育訓練，落實平均地權條例「按戶（棟）裁罰」之規定，並列為監督考評重點。112年並與消保處合作，持續辦理預售屋買賣定型化契約查核，對外公告查核結果，以維護消費者權益。先予敘明。

三、有關前開裁示請落實平均地權條例「按戶（棟）裁罰」之規定，並列為監督考評重點1節，依平均地權條例第81條之2第5項規定：「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6萬元以上30萬元以下罰鍰。」請貴府落實辦理，其辦理情形，本部將納入年度地政業

1125304612

務督導考評之參據。

四、 至112年消保處將持續辦理預售屋買賣定型化契約查核1節，除請於辦理契約備查時，確實依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定檢視外，考量111年查核之經驗，消保處110年查核結果所列違規之態樣，納列為111年該處查核之重點，爰檢送「111年預售屋買賣定型化契約查核主要違規態樣分析表」（如附件），請併本部111年9月6日更新之「預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」所列違規（錯誤）樣態，於辦理契約備查時加強檢視。

正本： 各直轄市、縣(市)政府

副本： 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(均含附件)

裝

訂

線

111年預售屋買賣定型化契約查核主要違規態樣分析表

111.11.16

查核項目	違規建案數	主要違規態樣
一、契約審閱期	1	未記載「攜回審閱期日」。
		審閱期間不足5日。
二、房地標示及停車位規格	5	未記載「停車位性質」。
		未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
		未記載「另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺（__坪）」。
		未記載「停車位高度」。
三、房地出售面積及認定標準	2	未記載土地「應有權利範圍」及「計算方式」。
		未記載「面積誤差互為找補」之規定。
		將「土地持分面積」誤載為「建案全部土地面積」。
四、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算		
五、房地面積誤差及其價款找補	6	未記載「房屋登記總面積誤差」找補規定。
		將面積「誤差」找補，限縮於面積「不足」找補。
		面積誤差須有「不能達契約預定目的」之情形，消費者始得要求找補或解除契約。
		增列「車格面積」長、寬、高誤差容許值規定。

		「車格面積誤差」不找補。
六、契約總價	5	未分別填列「土地價款」、「專有部分價款」、「主建物價款」、「附屬建物價款」及「共有部分價款」。
		記載「建商得調整房屋及土地之售價比例，買方須無條件配合」之規定，間接影響找補金額，有侵害消費者權益之虞。
七、履約擔保機制		
八、建材設備及其廠牌、規格	4	將「廠商故意抬價壟斷」列為「不可歸責於賣方之事由，致無法供應建材設備」之原因。(「無法供應」應為客觀不能之狀態，「壟斷抬價」並非無法供應之原因)
		特約約定「建商得自行更換同級品施作，無須消費者同意」，違反應記載事項規定。
九、開工及取得使用執照期限	5	未明確記載「開工期日」。
		遲延利息「計算基礎錯誤」(例如：已繳「房屋價款」萬分之5)。
		未記載「未開工」或「未取得使用執照」為遲延要件。
		增列應記載事項所無之順延工期事由(例如：鄰房糾紛、變更設計)。
十、驗收	8	交屋保留款數額不足「房地總價5%」。
		限制消費者驗屋次數。
		增列「視為驗收完成且無瑕疵」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。

十一、房地所有權移轉登記期限	4	買方怠於履行協力義務，遲延利息「計算基礎」錯誤。
		買方怠於履行協力義務，連結「違約處理條款」，擴大賣方解除契約之事由。
十二、通知交屋期限	8	混淆「交屋前修繕」與「交屋後保固」責任。
		增列「房屋有重大瑕疵」消費者始得拒絕交屋，有強迫消費者接受瑕疵房屋之虞。
		增列「視為交屋完成」等應記載事項所無之規定，有侵害消費者權益之虞。
		混淆「通知交屋」與「交屋」之概念。
		增列「消費者不得以變更部分未完成而拒絕交屋或提出其他延遲交付賠償要求」之規定，與交屋之基本概念相違背。
十三、保固期限及範圍		
十四、違約之處罰	6	違約金「計算基礎錯誤」。
		未記載「違約金百分比」。
		擴大建商解約事由。
		降低建商瑕疵擔保責任。
		記載「變更設計回復原狀之費用由消費者負擔」，與應記載事項解除契約「不得另行請求損害賠償」不符。
十五、不得記載事項	1	記載「銷售現場之模型僅供參考之用」。