

# 預售屋稽查及銷售注意事項



臺南市政府地政局

110年1月7日

# 大綱

## CONTENTS

01 預售屋契約新制介紹

02 契約書常見錯誤態樣

03 預售屋聯合稽核項目

04 代銷業銷售注意事項

05 執行問題及修法重點

01

# 預售屋定型化契約新制介紹

## ● 預售屋新制介紹(108.11.1施行)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正條文前後對照表		
條文	修正後條文	修正重點
四、房地出售面積及其認定標準	(2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： <input type="checkbox"/> 陽臺__平方公尺(__坪)。 <input type="checkbox"/> 中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)	一、107年1月1日以後申請建造執照的預售屋，僅限「陽台」得列入其附屬建物面積。
十一、建材設備及其廠牌、規格 十九、貸款撥付	十一、賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。前款石棉或電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。 十九、預售屋若有使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之爐渣買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方	二、預售屋建材禁用含有電弧爐煉鋼爐渣(石)。 (延至110年1月1日施行)
十三、驗收	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..... 其管線費及相關費用依下列方式處理：(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。	三、明訂水、電、瓦斯管線相關費用之負擔方式。

## ● 預售屋新制介紹(108.11.1施行)

### 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正條文前後對照表

條文	修正後條文	修正重點
十七、保固期限及範圍	爰作部分文字修正，新增結構部分（如： <b>基礎</b> 、樑柱、 <b>承重牆壁</b> 、 <b>樓地板</b> 、 <b>屋頂</b> 、樓梯、擋土牆、雜項工作物 <b>涉及結構部分</b> ……等）負責保固十五年……	四、增列結構保固項目。
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	<p>本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間……</p> <p>本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；主建物總面積計__平方公尺（__坪）。</p> <p>前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	五、明確預售屋共有部分項目及其面積計算方式。
七之一、履約擔保機制	<p>配合消保法第17條修正，將「履約保證機制」用語修正為「履約擔保機制」。</p> <p><input type="checkbox"/>內政部同意之履約保證方式：「不動產開發信託」…</p> <p>為符合公司法第16條規定，辦理同業連帶擔保之公司，其公司章程須規定得對外保證，爰作部分文字修正為「本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保…」。</p> <p>原「公會連帶保證」用語修正為「公會辦理連帶保證協定」，以茲明確。</p> <p>「<b>價金返還之保證</b>」  「<b>價金信託</b>」  「<b>同業連帶擔保</b>」</p>	六、修正履約擔保機制相關用語及擔保公司資格等。

## ● 預售屋新制介紹(110.1.1施行)

**一、預售屋建材不得使用電弧爐煉鋼爐渣(石)及檢測規定。**  
修正規定賣方建造預售屋**不得使用**有損建築結構安全的電弧爐煉鋼爐渣(石)，並應符合主管機關所定的檢測規範。

**二、配合民法規定共有部分停車位(法定停車位)不予分配土地權利範圍。**

預售屋買賣契約中的停車位，是指在共有部分設定專用使用權給預售屋承購戶。依民法第799條第4項規定，共有部分不得分配土地持分，故共有部分停車位(法定停車位)不應再行分配土地持分。因此配合民法規定刪除共有部分停車位(法定停車位)得分配土地的相關規定。

● 預售屋新制介紹(110.1.1施行)

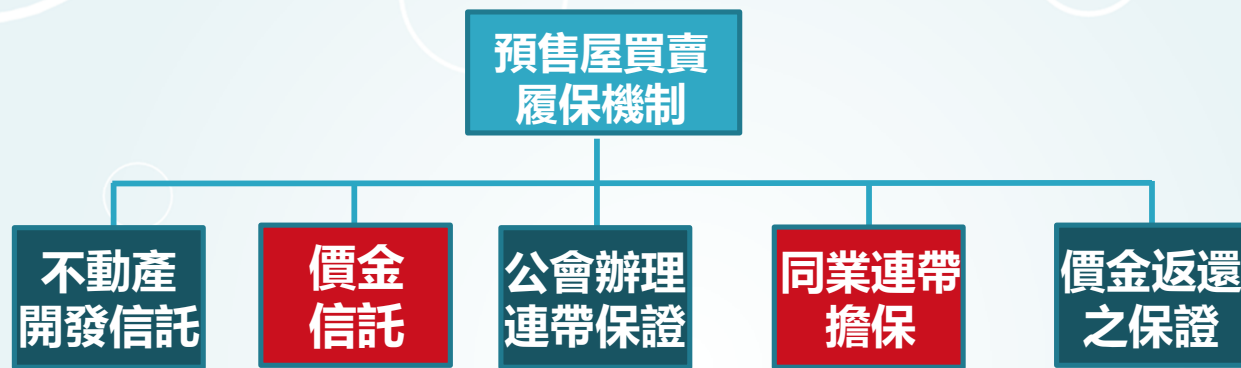


02

## 契約書常見錯誤態樣



## ● 契約書應載明履保機制



### 建商 應配合事項

- 一、5種履保方式**擇一使用**，不得以磋商條款排除
- 二、信託之價金，應於收款**次日**繳入信託專戶
- 三、擔保公司代表人**不得為同一人**，其章程應**有得保證**之規定
- 四、同業連帶擔保資格，公會應**落實審核機制**

## ● 契約書常見錯誤態樣(1)

### 契約審閱期間

買方攜回審閱至少**5日**，買賣雙方分別簽章

建商應提供至少5日的審閱期，且審閱日數應由**買賣雙方協商**，**不可以直接印上審閱日數**

契約條款載有「**已充分閱讀故放棄審閱期**」等字樣是不合法的

建商於銷售預售屋時，要求消費者須給付定金始提供契約書，或收受定金或簽約前，不提供消費者至少5天之契約審閱期間



## ● 契約書常見錯誤態樣(2)

### 房地標示及停車位規格

- 明定土地、房屋坐落及停車位性質、位置、型式、編號、規格
- 有關停車位部分，僅適用於法定停車位。

#### 常見不符合部分：

- 1.未記載停車位性質、位置、型式
- 2.漏標示車位高度
- 3.未記載車道及其他必要空間面積
- 4.未記載停車位面積計算方式及停車空間面積占共有部分總面積之比例

#### 常見糾紛：

- 1.違法超設停車位
- 2.停車位尺寸不符或位置不佳，車輛難以進出或停置等

## ● 契約書常見錯誤態樣(3)

### 驗收

- 賣方完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。
- 雙方驗收時，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**房地總價5%作為交屋保留款**，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。



沒有交屋保留款

交屋保留款**未經磋商**，擅自訂定為1~3%

交屋保留款**擅自**訂定為5萬元

把交屋款款**併入貸款金額**，以減少交屋保留款



## ● 契約書常見錯誤態樣(4)

### 24. 違約之處罰

- 賣方違反「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，買方得解除本契約。
- 買方解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償**不得低於**房地總價款**15%**之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 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15%**計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。



- 1、避談可解約之狀況
- 2、違約金未經磋商協調直接寫購屋總價15%
- 3、將違約所生之稅、費轉嫁給買方
- 4、增加「...買方不符...『房屋所有權移轉登記期限』、『貸款約定』、『房地轉售條件及質權禁止』...」為賣方得單方解除契約之事由，違反平等互惠原則。



03

## 預售屋聯合稽核項目

## ● 預售屋聯合稽核事項(1)

### 建管單位

- 建造執照取得情形
  - (1)是否已取得建造執照
  - (2)是否取得建造執照才開始銷售 (含購屋預約單)
- 樣品屋/銷售中心是否有申請建築執照、建築許可或核准使用

#### **未取得建照即銷售**

即違反公寓大廈管理條例第58-1規定

可依據公寓大廈管理條例第49條規定處罰

由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰

## ● 預售屋聯合稽核事項(2)

地政單位

國稅局

### ➤ 購屋預約單（紅單）銷售情形

有無銷售紅單

是否收取預約金（訂金、保留金）

預約金收據是否由經紀人簽章

是否要求消費者繳納預約金、定金或保留金後始提供預售屋買賣契約書審閱

是否允許消費者將紅單轉讓給第三人



## ● 預售屋聯合稽核事項(3)

地政單位

公平交易委員會

消保官

### ➤ 廣告內容刊登及資訊揭露情形

- 1.廣告上標示建築物坐落地點與實際是否相符。
- 2.廣告對公有公共設施之表示與廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況是否相符。
- 3.廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實是否相符。
- 4.廣告照片、圖示內容對不動產法定用途之表示或表徵是否與事實相符。
- 5.廣告表示之成交紀錄是否與事實相符  
\*例如：熱銷9成、全部完銷等廣告
- 6.廣告是否有引人誤認已取得建照等虛偽不實或引人錯誤情形
- 7.銷售時是否揭露全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例

## ● 預售屋聯合稽核事項(4)

地政單位

消保官

### ➤ 預售屋買賣契約書是否符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

- 1.是否列明停車位長寬高、車道及其他必要空間面積及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
- 2.自來水、電力管線及瓦斯內管費是否由建商負擔。
- 3.交屋保留款是否為**房地總價5%**以上。
- 4.房屋的保固期限是否從交屋日起算，結構部分保固是否為15年以上。
- 5.面積誤差不足部分建商是否全部找補。
- 6.是否有提供履約擔保機制。
  - 6-1.是否提供履約擔保證明文件影本。

● 本項查核項目計15項，其餘項目由地政單位攜回契約查核。

## ● 預售屋聯合稽核事項(5)

### 地政單位

#### ➤ 代銷業是否符合法定經營要件及業務責任規範

- 1.許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書（影本）是否懸掛於營業處所明顯之處。
- 2.現場銷售人員是否均有經紀人員資格。
- 3.建案是否有置專任不動產經紀人。（建案總銷金額未達6億者免查）
- 4.預售屋買賣契約書是否指派經紀人簽章。
- 5.銷售中心是否已完成分設非常態營業處所備查。
- 6.建案委託代銷契約是否已完成備查。

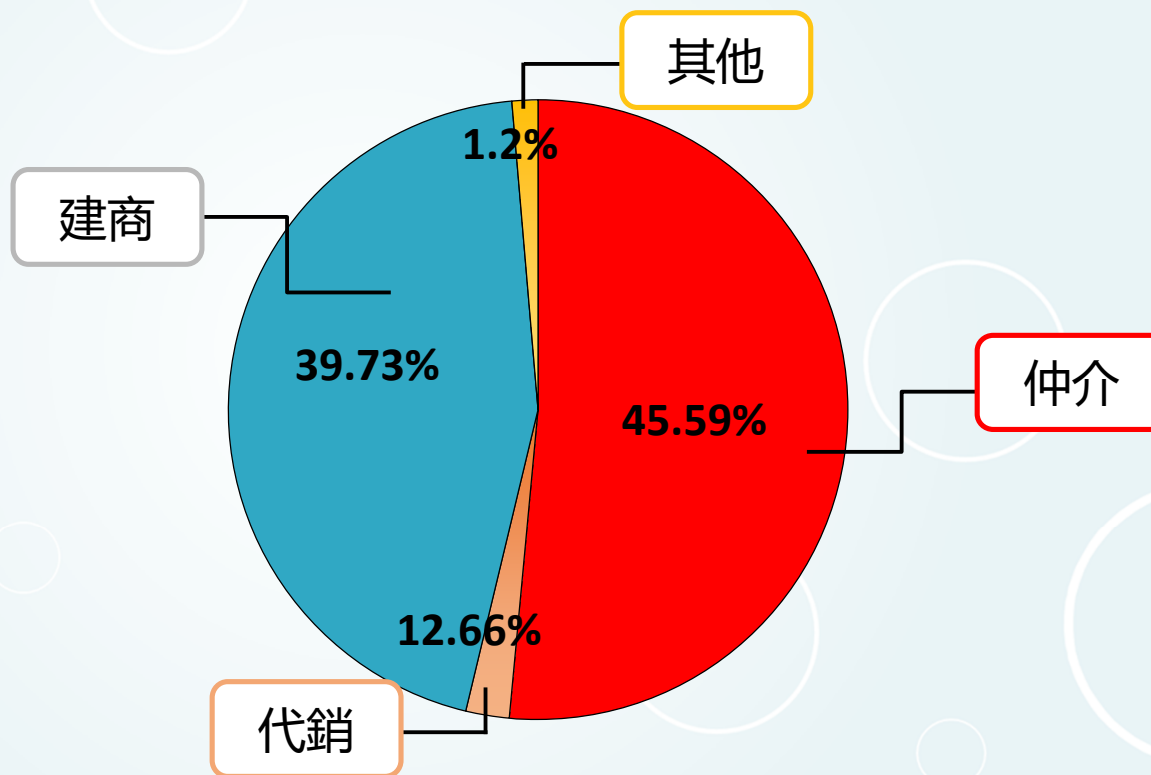
04

## 代銷業銷售注意事項

## ● 109年消費糾紛來源

108年度房地產  
消費糾紛件數

**1,792件**



## ● 109年消費糾紛來源

隱瞞重要資訊

施工  
瑕疵

房屋  
漏水

標的物問題

應落實**不動產說明書**詳實  
製作與解說

終止委售或  
買賣契約

定金返還(含斡  
旋金轉成定金)

契約問題

應促進相關**定型化契約**  
公平合理及落實解說

## ● 代銷業務檢查注意事項

### 01 應揭示文件是否懸掛明顯處

例如經紀業許可文件、同業公會會員證、不動產經紀人證書。



### 02 確認是否已取得「建造執照」

預售屋實體廣告往往未標示建造號碼，而未取得建照銷售之建案潛藏極大風險，攸關繳付價金流向及是否能順利交屋完工，看屋前應確認該建案是否已取得建照，以免造成日後交易糾紛。

### 「接待中心」非「基地位址」03

預售屋實體廣告常以「接待中心」為標示位址，造成判斷上誤解，基地位址才是交易標的，應注意建商標示之正確性，以免影響交易決定。



### 04 不動產廣告需註明經紀業名稱及建照字號



### 05 購買預售屋選擇**合法代銷經紀業**

不動產「代銷」經紀業須循合法程序取得許可經營，受政府法令所規範，預售物實體廣告常有未標示代銷公司之情形發生，應注意建案是否為合法「代銷」經紀業所銷售，以保障自身權益。

05

## 執行問題及修法重點



## ● 執行問題及修法重點(1)

### 揭露區間門牌(地號)不夠透明

- 依本部107.8民調，約6成民眾認為完整門牌有助於資訊透明及減少哄抬
- 新北市、臺北市網站揭露已縮小以5號(又分單、雙號)為區間

對策

門牌(地號)完整揭露，並溯及已揭露案件

交易資料		顯示完整門牌(地號) <span>✕</span>						
第 1-111 筆		頁次 如：徐州路22號 排序 總價 ▲ ▼						
區段位置或區段門牌	交易年月	總價(萬)	單價(萬/坪)	總面積(坪)	型態	屋齡	樓別樓高	
1 -徐州路1~30號	109/9	3,560 <span>車</span>	105.1	34.91	華	8	8/9	

➤ 在保護個人資料前提下，促進交易資訊更透明

## ● 執行問題及修法重點(2)

### 預售屋資訊不夠完整、即時

- 目前無銷售前備查機制，政府不易掌握推案情況
- 代銷契約屆滿或終止後才整批申報，揭露時間延遲約半年~3年
- 建商自行銷售無須申報，資訊不完整

對策

### 預售屋銷售前備查、申報時機提前及範圍擴大

備查

銷售前將  
銷售資訊  
報備查

申報  
時機

簽訂買賣  
契約書後  
30日內

申報  
範圍

建商自售  
全面納入

➤ 促進預售屋交易資訊更為即時、透明

## ● 執行問題及修法重點(3)

### 價格正確性常受質疑

- 目前查核權規定於辦法，非法律位階，無法進一步向銀行、稅捐機關查閱資料

對策1

### 法律明定主管機關查核權及查核範圍

#### 地方政府查核

買賣  
雙方

經紀  
業

地政  
士

#### 內政部查核

稅捐  
機關

銀行  
機構

被查核者  
不得規避、  
妨礙或拒絕

➤ 確保交易資訊正確

## ● 執行問題及修法重點(3)

### 價格正確性常受質疑

- 對於實務上有申報義務人屢不改正刻意炒作哄抬，無加重處罰規定

對策2

#### 申報義務人屢不改正加重處罰

- ◆ 未申報或價格不實經3次處罰仍未改正，加重處15萬~75萬元罰鍰
- ◆ 成屋及預售屋契約內有多戶(棟)建物交易者，以1戶(棟)1罰為原則

➤ 按次罰  
3萬~15萬元

經3次處罰  
仍未改正

➤ 加重罰  
15萬~75萬元

➤ 確保交易資訊正確

## ● 執行問題及修法重點(4)

### 四大修正重點及對照

4 大修正重點	現行規定
1.門牌(地號)完整揭露，並溯及已揭露案件	以區段化、去識別化方式揭露
2.增訂主管機關查核權及查核範圍	於辦法規定(非法律位階)
3.預售屋 (1)自售預售屋者銷售前及代銷業者簽訂代銷契約後30日內，將預售屋銷售資訊報備查 (2)自行銷售預售屋者納入申報登錄 (3)申報時間提前至簽訂預售屋買賣契約書之日起30日內	由代銷業者於委託代銷契約屆滿或終止30日內申報
4.申報義務人屢不改正加重處罰，租賃及預售屋案件依違法情節輕重調整罰則；另依建物戶(棟)進行處罰	無加重處罰；業者違法逕予處罰，罰鍰皆為3萬~15萬元

**銷售用心**

**買的安心**

**精進業績**

**促進安全**



**臺南市政府地政局**