

# 預售屋相關新制法規 教育訓練

# 預售屋買賣契約備查新制法規

## ➤ 平均地權條例第47條之3：

- 銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。
- 銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。
- 第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。
- 第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。
- 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。
- 前項書面契據，不得轉售予第三人。

A

B

C

D

# A 定 義

➤ 平均地權條例第47條之3：

- 銷售預售屋者，應於**銷售前**將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。



1. 公寓大廈管理條例第58條規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」

2. 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

◆ 第2條第2項(申報義務人定義)

本辦法所稱**銷售預售屋者**，指**預售屋**買賣案件中，符合下列規定之一者：

一、預售屋為**自建自售者**，其預售屋買賣契約出賣人。

二、預售屋採**合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建**等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其**預售屋建物買賣契約出賣人**。

## 2. 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

### ◆ 第7條 (申報義務)

- 銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣(市)主管機關報請備查
- 預售屋資訊及買賣定型化契約已由建築業報請備查者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。
- 預售屋資訊及買賣定型化契約內容於備查後有變更時，申報人應於變更之日起十五日內報請變更備查。
- 因報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化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者，應通知申報人限期於十五日內改正；屆期未改正者，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為。

# A 執行

## 2. 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

### ◆ 第8條 (代銷義務)

- 經紀業經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣(市)主管機關報請備查。

## 3. 不動產經紀業管理條例

### ◆ 第24條之1第2項(代銷義務)

- 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣(市)主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。

# A 裁 處

## 4. 平均地權條例

### ◆ 第81條之2第3項

- 由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：...二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

### ◆ 第81條之2第5項

- 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）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

## 5. 不動產經紀業管理條例

### ◆ 第29條第1項第3款

- 違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查...由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

# B 實 價 登 錄

➤ 平均地權條例第47條之3：

- 銷售預售屋者，應於**簽訂買賣契約書之日起三十日內**，向直轄市、縣（市）主管機關**申報登錄資訊**。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。



1. 平均地權條例第81條之2

◆ 第2項

由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：...二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

◆ 第4項

由直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。

# B 實 價 登 錄

➤ 平均地權條例第47條之3：

- 銷售預售屋者，應於**簽訂買賣契約書之日起三十日內**，向直轄市、縣（市）主管機關**申報登錄資訊**。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。



## 2. 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法

### ◆ 第11條(申報義務人)

銷售預售屋者，應於**簽訂預售屋買賣契約書之日起三十日內**，**填具不動產成交案件實際資訊申報書**，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。

前項銷售預售屋者或經紀業屆期未申報登錄，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。



## 2. 不動產經紀業管理條例

### ◆ 第24條之1第2項

- 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

### ◆ 第29條第1項第2款、第6款

- 違反第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。
- 違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。

## ➤ 平均地權條例第47條之3：

- 第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。
- 第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

## 平均地權條例第47條

(第3項)前項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。

(第4項)已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

(第5項)第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

(第6項)直轄市、縣(市)主管機關為查核申報登錄資訊，得向權利人、義務人、地政士或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

(第7項)前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

(第8項)第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣(市)主管機關得委任所屬機關辦理。

➤ 平均地權條例第47條之3：

- 第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。
- 第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。



平均地權條例第81條之2第3項

- 有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

# D



## ➤ 平均地權條例第47條之3：

- 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。
- 前項書面契據，不得轉售予第三人。

## 1. 平均地權條例第81條之2第6項

- 有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處**新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰**：
  - 一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三第五項規定。
  - 二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。

# D

預約單(紅單)違規情事：

1. 預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白
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
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
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
5. 約定分期付款款項，交屋款不足房地總價5%
6. 預約單須經公司同意方可出售/此價位須經買賣雙方同意

# 預售屋相關新制法規

# END