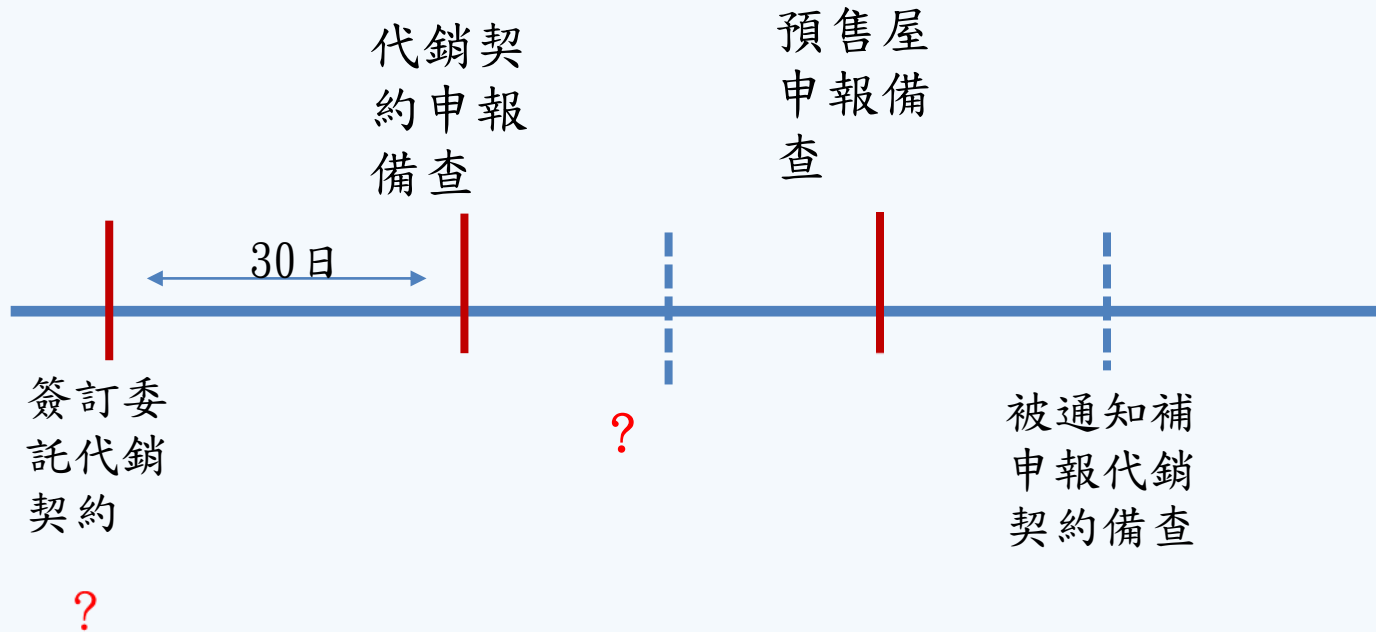


預售屋重點裁罰事項

- 銷售預售屋或代銷業者，未於簽訂或解除買賣契約書之日起30日內申報實價登錄-直接罰/3萬元~15萬元並限期改正
- 未於銷售前申報備查預售屋資訊及契約-直接罰/3萬~15萬並限期改正
- 預售屋使用契約不符合「應記載及不得記載事項」-直接罰/**按戶**6~30萬元（還是要改）
- 銷售預售屋，收受定金未立書面契據或立據但約定保留出售/保留簽約權利/其他不利買受人事項-直接罰/**按戶**15~100萬元
- 業者同意或協助買受人將書面契據轉售第三人-直接罰/**按戶**15~100萬元。
- 銷售預售屋者同意或協助買受人將契約讓與或轉售第三人，或受託刊登讓與、轉售廣告-直接罰/50~300萬元；刊登廣告者應令限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰；其有不動產交易者，按交易戶（棟）處罰

預售屋契約備查與代銷契約備查 之時間關係

委託代銷契約簽約日起30日內申報備查
-- 未申報/罰3~15萬元



預售屋變更備查文件 (1/3)

備查主要文件：1.申報書 2.自主檢查表（全部條文） 3.買賣契約書 + 建照／身分證明／付款明細／建材設備...

變更備查文件目前情形	擬改變
申報書之「變更事項欄」表達態樣不一（有的清楚，有的空白、文字一堆...）	只寫第0條及標題
變更前後條文對照表（少數沒附）	前後對照表+下方切結與應記事項相符/蓋公司大小章
自主檢查表（全部條文）	不附
其他沒變文件	不附

變更備查簡化 = 申報書 + 變更前後條文對照表 + 變更後契約全文

變更事項欄第一種寫法 (2/3)

1. 變更事項：第二十一條、第二十六之一條

2. 變更前內容：詳變更前後條文對照表

3. 變更後內容：詳變更前後條文對照表

四、附繳文件

公司或商業登記證明文件影本

申報人(自然人)之身分證明文件影本

建設執照/合

負責人身分證明文件影本

代理人身分證明文件影本

舊屋買賣定型化契約變更前後條文對照表

變更事項	變更前內容	變更後內容
第二十一條、第二十六之一條	<p>第二十一條 房地轉讓條件</p> <p>一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。</p> <p>二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之一為手續費。</p>	<p>✓ 第二十一條 房地讓與或轉售條件</p> <p>一、買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人，但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。</p> <p>二、符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。</p> <p>三、前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之(最高以萬分之五為限)之手續費。</p> <p>買方： (簽章) /</p> <p>第二十六之一條 個人資料之蒐集、處理及利用</p> <p>賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處</p>

變更事項欄第二種寫法 (3/3)

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

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：_____ G1000000000 _____

1. 變更事項： 變更第 20 條、新增第 26 條 _____

2. 變更前內容： 房地可讓與或轉售、無個資處理 _____

3. 變更後內容： 房地不可讓與或轉售、個資處理做法 _____

四、附繳文件

- | | |
|--|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 公司或商業登記證明文件影本 | <input type="checkbox"/> 負責人身分證明文件影本 |
| <input type="checkbox"/> 申報人(自然人)之身分證明文件影本 | <input type="checkbox"/> 代理人身分證明文件影本 |
| <input type="checkbox"/> 建造執照(含附表)影本 | <input type="checkbox"/> 預售屋買賣定型化契約 |
| <input type="checkbox"/> 預售屋買賣定型化契約自主檢查表 | <input type="checkbox"/> 預售屋履約擔保證明影本 |
| <input type="checkbox"/> 其他_____ | |

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. 本申報案件確由銷售預售屋者委託上列代理人辦理無訛。

←

申報人簽章：_____ 負責人簽章：_____

←

備查契約內文書寫順序及自檢表檢核欄填寫做法 (1/3)

目前多數建案之買賣定型化契約，於多處條文訂有個別約定事項，公版及個別約定文字混雜，增加審查難度

建議做法：

- 契約內文書寫，請依公版在前、個別約定在後之順序
- 自主檢查表，建案使用契約欄項下之「自行檢核情形」欄，公版條文處填是否符合，個別約定條文處填寫『依○○法或○○條例第○條規定』；若屬買賣雙方洽接手續約定，請於自主檢查表下方切結『本建案個別約定事項未違反法律強制禁止規定或無不利消費者事項』

契約條文先公版後個別約定+加註個別約定法令依據

契約內文書寫順序舉例 (2/3) (先公版/後個別約定)

- 第17條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

三、買方若未經賣方同意，另僱他人保固服務修繕時，不得向賣方請求費用補償。

四、外水、外電、電信、有線電視管路及瓦斯等工程，為政府或主管機關核定之專業廠商施作，由施工單位負責保固，乙方不予保固。

自主檢查表加註法令依據 (3/3)

壹、應記載事項				
內政部規範條款	建築使用契約			
	內文	條文位置	自行檢核情形	
十七、保固期限及範圍	(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。	(一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。	本項應記載內容訂於第 <u>0</u> 頁、第 <u>0</u> 條、第 <u>0</u> 項、第 <u>0</u> 款、附件 <u>0</u> 。	■是□否符合
	(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	(二) 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	本項應記載內容訂於第 <u>0</u> 頁、第 <u>0</u> 條、第 <u>0</u> 項、第 <u>0</u> 款、附件 <u>0</u> 。	■是□否符合
		(三) 買方若未經賣方同意，另僱他人保固服務修繕時，不得向賣方請求費用補償。 (四) 外水、外電、電信、有線電視管路及瓦斯等工程，為政府或主管機關核定之專業廠商施作，由施工單位負責保固，乙方不予保固。		依據○○法/○○條例第○條

預售屋契約得轉讓或轉售之6情形

- 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓售
- 買受人非自願離職或被終止勞動契約
- 買受人本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害
- 買受人因災害毀損原設籍之房屋，致不堪居住使用
- 買受人本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害
- 買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人無意繼承預售屋權利
- 買受人將權利讓售與其他共同買受人

詳細規定見讓售申請書—[word檔](#)

預售屋炒作行為

- 以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，**影響不動產交易價格**。
- 與他人通謀或為虛偽交易，**營造不動產交易活絡之表象**。
- 自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、**連續買入或加價轉售不動產**，且明顯影響市場秩序或壟斷轉售牟利。

案源來自檢舉、新聞報導……