

正 本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

臺中市政府地政局 函

地址：403602臺中市西區三民路1段158號7樓

420077

臺中市豐原區社皮路70號1樓

承辦人：蔡佳蓉

電話：04-22218558分機63717

電子信箱：ronn119@taichung.gov.tw

受文者：臺中市大台中不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年9月24日

發文字號：中市地價二字第1100038503號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

主旨：貴會函詢有關實價登錄2.0實施後業務上之相關問題及疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會110年9月8日(110)大台中不動產開發字第1100040號函。
- 二、按「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。」、「行政機關對於人民依法規之申請，除法規另有規定外，應按各事項類別，訂定處理期間公告之。未依前項規定訂定處理期間者，其處理期間為二個月。…」分別為平均地權條例第47條之3及行政程序法第51條所明定，即依規受理申報處理時間為二個月。另有關期望能讓送審案件於一星期內完成受理一節，建議企業經營者使用內政部109年12月25日內政部台內地字第10901476695號公告修正之預售屋買賣定型化契約範本，以符合預售屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項，除可避免違規受罰亦可有效縮短處理時效。
- 三、次按平均地權條例第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。」，預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查後不俟主管機關完成備查即可銷售，惟業者如有使用不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定之契約（包括提供買方審閱或已簽訂契約等）情形，將涉及上開處罰之規定。

四、有關實價登錄2.0新制施行之法規、書表、Q&A或系統相關資訊，可逕自內政部網站專區(<https://www.land.moi.gov.tw/>)或本局網站專區(<https://www.land.taichung.gov.tw/>)查詢，或洽本局業務承辦人員(電話:04-22218558防疫分機63714、63717、63755、63764)。

五、隨文檢附實價登錄2.0新制Q&A、預售屋買賣契約條文常見錯誤態樣彙整表及建設公司自售跟委託代銷要注意事項等文件供參。

正本：臺中市大台中不動產開發商業同業公會

副本：本局地價科

局長 吳存金

本案依分層負責規定授權主管科長決行

建設公司自售跟委託代銷要注意事項

(一) 建設公司自售者

- 1、建設公司銷售預售屋應在建案開始銷售前，將建案資訊(坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶棟數)及定型化契約報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣市主管機關備查。
- 2、預售屋銷售，應於與買方簽訂預售屋買賣契約日起 30 日內，申報預售屋實價登錄。
- 3、使用之預售屋契約書，應符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，可參酌內政部頒訂之預售屋買賣契約書範本，並應落實履約擔保機制。

(二) 建設公司委託不動產代銷經紀業者

- 1、建設公司銷售預售屋應在建案開始銷售前，將建案資訊(坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶棟數)及定型化契約報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣市主管機關備查。
- 2、建設公司委託不動產代銷經紀業，該經紀業應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起 30 日內，檢附委託代銷契約書相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣(市)主管機關報請備查。
- 3、預售屋銷售委託不動產代銷經紀業銷售者，該經紀業應於簽訂預售屋買賣契約日起 30 日內，申報預售屋實價登錄。

- 4、預售屋銷售委託不動產代銷經紀業銷售者，該經紀業應將其代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；不動產相關文件(定金收據、不動產說明書、不動產買賣契約書等)應由經紀業指派經紀人簽章且不動產廣告應註明經紀業名稱。
- 5、使用之預售屋契約書，應符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，可參酌內政部頒訂之預售屋買賣契約書範本，並應落實履約擔保機制。

110 年 7 月 1 日實價登錄 2.0 預售屋銷售新制重點彙整

一、實價登錄新制 6 大重點：

1、**門牌地號全揭露**:完整揭露成交物件門牌、地號並溯及以揭露案件。

2、**預售屋全面納管**:

(1)**銷售前資訊及定型化契約備查**:銷售前須將建案資訊及買賣定型化契約報請主管機關備查,使用契約不得違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」。

(2)**成交資訊登錄**:於簽訂買賣契約書後 30 日內申報該成交資訊登錄。

3、**屢不改正、加重處罰**:未在期限內申報、申報價格或交易面積不實,則按戶(棟)處罰,處罰 2 次仍未改正,則按次加重處罰。

4、**紅單交易納管**:收受訂金時,應以書面契據(預約單)確立標的物及價金,並不得約定保留出售、保留簽約的權利或約定不利買受人等事項,且消費者不得轉讓給第三人。

5、**強制代銷契約備查**:代銷業應於簽訂、變更或終止委託代銷契約日起 30 日,向主管機關報請備查。

7/1 新制上路愛注意

實價登錄2.0

來了！6大變革報你知



地號、門牌完整揭露



增訂機關查核權、加重屢不改正罰責



預售屋資訊及買賣定型化契約備查



預售屋成交資訊全面納管、即時申報



紅單交易納管、禁止轉售第三人



強制委託代銷契約備查



二、實價登錄 2.0 新制-預售屋相關裁罰說明:



實價登錄2.0 新制上路

預售屋裁罰說明(銷售預售屋者)

110.7.1
正式施行

適用情形	違規裁處	裁罰依據
預售屋資訊及契約未於銷售前報請備查	3-15萬元罰鍰+限期改正/按次處罰	平均地權條例 §81-2Ⅲ
使用契約不符規定	6-30萬元罰鍰(按戶/棟)	平均地權條例 §81-2Ⅴ
申報登錄價格及交易面積以外資訊不實	先限改， 屆期未改6千-3萬元罰鍰/按次處罰	平均地權條例 §81-2Ⅳ
未依限申報、申報價格交易面積資訊不實	3-15萬元罰鍰+限期改正/按次處罰； 第三次30-100萬元罰鍰(按戶/棟)	平均地權條例 §81-2Ⅱ



銷售預售屋者→不動產開發業、起造人、地主



臺中市政府地政局



實價登錄2.0 新制上路

預售屋裁罰說明(不動產代銷業者)

110.7.1
正式施行

適用情形	違規裁處	裁罰依據
未依限將委託代銷契約相關書件報請備查	3-15萬元罰鍰+限期改正/按次處罰	不動產經紀業管理條例§29 I
申報登錄價格及交易面積以外資訊不實	先限改， 屆期未改6千-3萬元罰鍰/按次處罰	平均地權條例 §81-2Ⅳ
未依限申報、申報價格交易面積資訊不實	3-15萬元罰鍰+限期改正/按次處罰； 第三次30-100萬元罰鍰(按戶/棟)	不動產經紀業管理條例§29 I



臺中市政府地政局



實價登錄2.0 新制上路 紅單管制裁罰說明

110.7.1
正式施行

適用情形	違規裁處	裁罰對象	裁罰依據
紅單約定保留出售 簽約等不利事項	15-100萬元罰鍰 (按戶/棟)	紅單之約定預售屋銷售者(出賣人)。 土建分售者，為建物出賣人	平均地權條例 §81-2VI
紅單轉售予第三人	15-100萬元罰鍰 (按戶/棟)	紅單之轉售預售屋買受人	平均地權條例 §81-2VI

 臺中市政府地政局



實價登錄

逾期、不實裁罰說明(買賣、租賃、預售屋)

型態	適用情形	違規裁處
租賃	登錄租金及面積以外 資訊不實	先限改， 屆期未改6千-3萬元罰鍰/按次處罰
買賣、預售屋	登錄價格及面積以外 資訊不實	先限改， 屆期未改6千-3萬元罰鍰/按次處罰
租賃	未依限申報(逾期)、 租金、面積資訊不實	1-5萬元罰鍰+限期改正/按次處罰
買賣、預售屋	未依限申報(逾期)、 價格、面積資訊不實	3-15萬元罰鍰+限期改正/按次處罰； 第三次30-100萬元罰鍰(按戶/棟)

 臺中市政府地政局

三、預售屋實價登錄及契約備查期限說明：

預售屋實價登錄申報、銷售資訊及契約書備查

新制說明

銷售預售屋者-不動產開發業、起造人、地主...

銷售成交預售屋案件，**預售屋實價登錄申報期限**

- a ■ 110.06.30前簽訂預售屋契約，無須申報預售屋實價登錄
b ■ 110.07.01起簽訂預售屋契約，於簽約後**30日內**申報實價登錄

預售屋銷售資訊及契約書備查

- c ■ 110.06.30前開案銷售者，無須備查預售屋資訊及契約書
d ■ 110.07.01起銷售預售屋者，應於銷售前報請備查預售屋資訊及契約書



預售屋實價登錄申報、委託代銷契約備查

新制說明

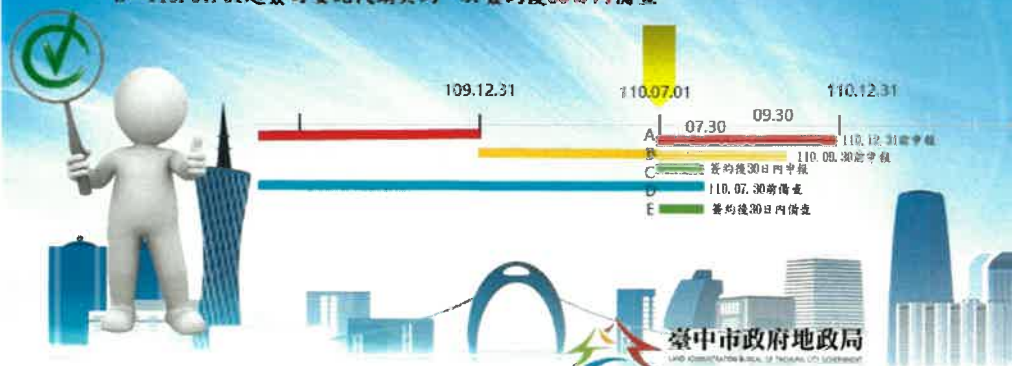
不動產代銷經紀業

代銷成交預售屋案件，**預售屋實價登錄申報期限**

- A ■ 109.12.31前簽訂預售屋契約，限期於**110.12.31前**申報實價登錄
B ■ 110.01.01-110.6.30簽訂預售屋契約，限期於**110.09.30前**申報實價登錄
C ■ 110.07.01起簽訂預售屋契約，於簽約後**30日內**申報實價登錄
■ 110.05.31前委託代銷契約屆滿、終止者，依舊制規定申報，無緩衝期

委託代銷契約備查

- D ■ 110.06.30前簽訂委託代銷契約，代銷契約110.07.01後尚在存續期間，於**110.07.30前**備查
E ■ 110.07.01起簽訂委託代銷契約，於簽約後**30日內**備查



預售屋買賣定型化契約錯誤態樣情形一覽表

應記載事項			契約條文	
內政部規範條款		不符原因	改正事項	
二、賣方對廣告之義務	賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。	違反應記載事項，並限縮消費者權益。	賣方基於整體善意考量，保有對建築物各項立面外觀、開口尺寸、色系搭配公共設施及地下室配置之修改權，買方同意賣方不需另行通知。	
三、房地標示及停車位規格	(一)土地坐落： __縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪) 使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。 (二)房屋坐落： 同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶) 為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。		賣方基於整體善意考量，保有對建築物各項立面外觀、開口尺寸、色系搭配、公共設施及地下室配置之修改權，買方同意賣方不需另行通知。且買方不得以此作為興訴之主張。	
			本預售屋之廣告宣傳品、建材式樣板牆、房屋平面圖、模型、外觀透視圖，其相關物件尺寸，僅供示意參考。其承購空間與設施，按政府核准之圖說尺寸施工之。	
			惟廣告宣傳品之外觀立面透視圖、中庭景觀及室內公設圖係以寓意手法表現、繪製，實際以現場施工為準。	

四、房地出售面積及認定標準	(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1、買方購買之停車位屬 ☐ 法定停車位 ☐ 自行增設停車空間 ☐ 獎勵增設停車空間為 ☐ 地上 ☐ 地下第__層 ☐ 平面式 ☐ 機械式 ☐ 其他__， 依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位 ☐ 有 ☐ 無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__ 坪)。	車位未載明高度。	☐ 法定停車位 ☐ 自設停車位，車位規格為 ☐ 平面車位約長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺 ☐ 平面車位約長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺 ☐ 平面車位約長 5.50 公尺，寬 2.30 公尺 上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。
	如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。	高度應載明該停車位之高度，而非車道入口之限高。	
	2、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。	未列明。	
	3、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。		
	(一)土地面積： 買方購買「__」戶，其土地持分面積__平方公尺(__ 坪)，應有權利範圍為__。	未載明土地持分面積。	
	計算方式係以專有部分面積__平方公尺(__ 坪)占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺(__ 坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。	未載明專有部分面積、全部專有部分總面積。	

五、共	如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。 (二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含： 1、專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 (1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。 (2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括： ☐陽臺__平方公尺(__坪)。 ☐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)。 2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。 3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。 (三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。	停車空間於實務登記上仍登載於共有部分，且所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依規定互為找補。消費者購買房地面積共有部分不應扣除停車空間。 登記面積如有誤差時，買賣雙方應依規定互為找補，且限縮消費者的權益主張，亦有違消保法之規定。 車位面積亦須找補，惟前款未列出車位面積，將車位找補之權利剔除。	(二)建物共有部分持分面積計拾點平方公尺(本項面積屬主建物之共有部份面積總計，不含汽車停車位之持分面積，汽車停車位之持分面積如前條約定，另依地政法令規定計算及登記。) 汽車停車位長、寬規格尺寸之認定:隔鄰無車位者以分界線外緣為準;隔鄰有車位者，則以中心線為準，長度或寬度尺寸短少超過百分之三，雙方得協商減少價金，協商不成，買方應於產權移轉前主張解除本汽車停車位買賣，賣方同意一次無息退還汽車停車位買賣價金，買方逾期不主張則不得就此部分再有任何主張或請求。
五、共	(一)本房屋共有部分項目包含 ☐ 不具獨立權狀之停車空		

有 部 分 項 目 、 總 面 積 及 面 積 分 配 比 例 計 算	間、 ☐ 門廳、 ☐ 走道、 ☐ 樓梯間、 ☐ 電梯間、 ☐ 電梯 機房、 ☐ 電氣室、 ☐ 機械室、 ☐ 管理室、 ☐ 受電室、 ☐ 幫浦室、 ☐ 配電室、 ☐ 水箱、 ☐ 蓄水池、 ☐ 儲藏室、 ☐ 防空避難室（未兼作停車使用）、 ☐ 屋頂突出物、 ☐ 健身房、 ☐ 交誼室、 ☐ 管理維護使用空間及其他依 法令應列入共有部分之項目（ <u> </u> ）。		
	(二)本「 <u> </u> 」共有部分總面積計 <u> </u> 平方公尺（ <u> </u> 坪）；專 有部分總面積計 <u> </u> 平方公尺（ <u> </u> 坪）。		
	前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與 專有部分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「 <u> </u> 」共有部分總 面積乘以該權利範圍而為計算。		
六、 房 地 面 積 誤 差 及 其 價 款 找 補	(一)房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可 依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理 建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理 條例第五十六條第三項之規定計算。		
	(二)依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面 積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過 部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百 分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、 主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所 得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時 結算。		
	(三)前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤 差超過百分之三者，買方得解除契約。		
七、 契 約 總 價	本契約總價款合計新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。 (一)土地價款：新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。 (二)房屋價款：新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。 1、專有部分：新臺幣 <u> </u> 仟 <u> </u> 佰 <u> </u> 拾 <u> </u> 萬 <u> </u> 仟元整。		

	(1)主建物部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (2)附屬建物陽臺部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外,其餘項目不得計入買賣價格)。 2、共有部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (三)車位價款:新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。		
七之一 履約擔保機制	本預售屋應辦理履約擔保,履約擔保依下列方式擇一處理: ☐不動產開發信託 由建商或起造人將建築土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時,賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。 ☐價金返還之保證 本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。 ☐價金信託 本預售屋將價金交付信託,由__(金融機構)負責承作,設立專款專用帳戶,並由受託機構於信託存續期間,按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。 前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方,受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者,受益權歸屬於買方。 賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。 ☐同業連帶擔保 本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業	未明確載明履約擔保機制。 未檢附信託或保證契約影本。	

	同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上一列公司請求完成本建築案後交屋。上一列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 前項同業同級分級之基準，由內政部定之。 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。 ☐公會辦理連帶保證協定 本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○○公司請求共同完成本建築案後交屋。加入本協定之○○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。 賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。		
八、付款條件	付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。	漏「工程完工後繳款」。	
九、逾期付款之處理方式	買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。 如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。		
十、地下層、地下室及屋頂及	(一)地下層停車位 本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以		

法定空地之使用方式及權屬	外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。		
	(二)法定空地 本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。		
	(三)屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。		
	(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。		
十一、建材設備及其廠牌、規格	(一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。	非可隨意單方變更建材之原因，並應由賣方能證明有不可歸責於賣方之事由。	上列各項建材設備及施工方式，如因建築師或施工單位基於設計本意、貨源供應或防止廠商任意抬價及使用安全等種種因素考量，在不影響工程品質原則下，賣方得適當調整並採用同等級或更高級產品。
	(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有危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。		
	(三)前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。		
	(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。		
十二、開工及	(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及	核准開工非開工，請補上「民國	本預售屋之建築工程於民國一〇一年一月六日核准開工，自核准開工日起七十八個月內完成主建物、附屬建物及使用執

取得使用執照期限	使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。	—年—月—日之 前開工，民國— 年—月—日之前 完成主建物、附 屬建物及使用執 照所定之必要設 施」之日期。	照所定之必要設施，並取得使用執照
	但有下列情事之一者，得順延其期間： 1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。 2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。		
	(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。		
十三、 驗收	賣方依約完成本戶一切主建物、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百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。	買方可要求完成 所有瑕疵修繕後 始辦理交屋手 續。	於辦理驗收交屋手續時，甲方就本約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，該保留款於乙方修繕完成再行交付。唯除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不能藉故拒絕或遲延辦理交屋手續，否則如逾期超過十五日時，視為甲方點交完成，嗣後房屋及其附屬設備如有毀損，乙方概不負責。 甲方並有權於自備款部分保留新臺幣伍萬元整作為交屋保

		符。	留款，於完竣修繕並經雙方複驗合格後支付。
		限制其行使權利，契約條文顯失公平。	買方如於賣方通知驗屋日起七日內不配合驗屋，視為驗屋完成且無瑕疵；倘為複驗者，逾通知之複驗日而未配合辦理者，視為已複驗完成且無瑕疵。
	第一項接通自來水、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；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，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。	未載明瓦斯外管線費用負擔方式	
十四、房地所有權移轉登記期限	(一)土地所有權移轉登記 土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。 (二)房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。 (三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。	增加本點所無之限制，買方未依約付款或有其他違約情事已有相關罰則，與賣方能否按時辦理房地所有權移轉登記	賣方違反前二項之規定，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。買方未依約付款或有其他違約情事者，賣方不受前二項移轉期間之限制。

		記無涉。	
	(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記： 1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。		
	2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。		
	3、本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。		
	(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供。		
	如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方。		
	另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰(滯納金)時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。	擴張本點賠償規定，賠償規定應限縮於各項稅費增加、罰鍰(滯納金)、賣方權益，與其他客戶無涉。	如因甲方延誤或不協辦，影響本大樓其他客戶產權登記作業，甲方願無條件賠償乙方及其他客戶因而所受之損失，各項稅捐增加時，其增加部分無論屬誰名下，全部由甲方負擔，如損及乙方權益時，甲方應負損害賠償之責。
十五、通知交	(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：	增加本點所無之限制，買方未依	買方未依約付款或有其他違約情事者，賣方不受本項期間之限制。

屋期限	1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 2、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。 3、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。 4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。	約付款或有其他違約情事已有相關罰則，與賣方能否按時辦理交屋無涉。	
	(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。		
	(三)買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。		
	(四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。		
十六、共有部分之點交	(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。		
	(二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功		

	能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備； 設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。 上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。	應自移交日起算，非第一次區權會召開之日。 檢測方式，應由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，爰抵觸本點規定。	自第一次區分所有權人會議召開之日起或買方選任管理負責人後，由管理人接管及自行負責公共設施之管理（含委聘管理服務人）、維護、保養。 本社區共用之水電、機械設施、消防設施等檢視點交項目，因該等項目於申請使用執照同時，已經主管機關檢測合格，且已設置按裝於現場，故此部分之檢視以現場操作說明方式為之，若可正常作動，即視為檢視點交完成。
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、壁材、水電……等）負責保固一年及防水服務紀錄卡予買方作為憑證。	保固期間起算點與應記載不符。 保固責任歸屬為「賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外」，賣方如需將該項原因剔除於保固範圍，則需證明該項責任歸屬。	本房屋自賣方通知交屋日起（驗屋時於驗收單上所列舉之應改善事項自修繕完成時起），除賣方能證明可歸責於買方、第三人或不可抗力因素外，針對結構部分（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、壁材、水電……等）負責保固一年及防水保固三年，賣方並應於交屋時出具售後保固服務紀錄卡予買方作為憑證。 保固期間若為天然災害及不可抗力或因改裝、裝潢及人為使用不當導致損壞者，則不在保固範圍之內。

		保固起算日為自買方完成交屋第一戶完成交屋日，而非社區第一戶完成交屋日。	社區電梯保固起算日自社區第一戶完成交屋日起算壹年。
	(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	未載明此條。	買方逾期未完成本項事宜者，即視同不貸款，依本條第四項辦理。
十八、貸款約定	(一)第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。	未按時完成貸款手續，非不辦理貸款，且遲延給付已有遲延利息，故增加買方之限制。	
	惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。		
	(二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理： 1、不可歸責於雙方時之處理方式如下： (1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。 (2)差額超過預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按		

	月分期攤還。 (3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。		
	2、可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。		
	3、可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。		
	(三)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。	有規避賣方於通知交屋日前之利息應由賣方返還買方之疑慮	賣方通知交屋日，即賣方於買方通知金融機構核撥貸時之當日作為賣方通知交屋日。
十九、貸款撥付	本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。		
二十、房地轉讓條件	(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。 (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__（最高以千分之一為限）之手續費。		
二十一、地價稅、房屋稅之分擔	(一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，		

比例	俟地價稅開徵時由買方自行繳納。		
	(二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。		
十二、稅費負擔之約定	(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。 (二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。 (三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。 (四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。		
十三、賣方之瑕疵擔保責任	(一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。 (二)有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。		
二十四、違	(一)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」之規定者，買方得解除本契約。	未列明公證費負擔方式。	

約之處罰	(二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。			
	(三)買方依第一款或第二款解除契約時，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，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）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。			
	(四)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__（最高不得超過百分之十五）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。			
	(五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償			
貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項				
一、不得約定廣告僅供參考。				
二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。				
三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。				
四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。				
五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。				
六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。				
七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。				
		限縮消費者權益，有違消費者保護法之規定。	如因政府（或會計師）評定賣方需調整本約房屋及土地之售價比例，買方同意無條件配合，惟不得變動本房地買賣之總價款，買方若不配合調整則賣方得主張解約或求償所增加之稅額負擔。	

預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表

110 年第 1 版(110 年 6 月 15 日)

應記載事項點次	常見錯誤樣態
一、契約審閱期	1.未載明攜回審閱期日、攜回審閱日數。 2.未載明攜回審閱期日，直接以定型化契約條款載明本契約已經由買方攜回審閱 5 日以上。 3.記載放棄或縮短審閱期間。
二、賣方對廣告之義務	1. 約定銷售現場展示之樣品屋，僅供買方參考。 2. 約定廣告內容僅供參考，不屬契約範圍。例如：約定廣告宣傳品之房屋平面圖、模型及公共設施照片，僅供參考。 3. 約定賣方於銷售現場展示空間之建材及設備，除本契約及「建材設備說明書」載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約一部分。
三、房地標示及停車位規格	1.未填建照號碼或使用分區，亦未附建照暨核准之房屋平面圖影本為證。 2.未記載土地坐落「地號」。 3.未標示停車位之「性質」。 4.未標示停車位「高度」。 5.以停車場車道入口高度取代應記載之停車位高度，例如：記載本停車場車道入口限高 2.1 米以下車輛通行。 6.未記載停車位「有無獨立權狀」。 7.停車位面積未記載「另含車道及其他必要空間面積」。 8.停車空間位於共有部分且無獨立權狀，未記載「停車位面積計算方式」。 9.停車空間位於共有部分且無獨立權狀，未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
四、房地出售面積及認定標準	1.面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。 2.未記載「土地應有權利範圍」。 3.107 年 1 月 1 日後始申請建照，卻記載「屋簷」、「雨遮」面積（非都市更新案件）。 3.「主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 _ %」，變成「共有部分面積占本房屋得登記總面積比例約為 _ %」。
六、房地面積誤差及其價款找補	1.「土地」面積誤差未全部找補或無找補條款 2.直接記載「停車位面積誤差」不找補。 3.僅約定面積「不足」或「短少」部分超過 3%，買方得解除契約，與應記載事項面積「誤差」3%規定不符。 4.土地面積誤差超過 3%，買方無法解約。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	5.主建物或房屋登記總面積誤差超過 3%，買方無法解約。
七、契約總價	土地、房屋專有部分（主建物、附屬建物）、共有部分等價款未分列。
七之一、履約擔保機制	1.未列明履約擔保機制。 2.採同業連帶擔保，但未經公會審核擔保資格 3.無提供履約擔保證明文件 4.契約未載明履約擔保種類，僅載明由某銀行提供履約擔保。
八、付款條件	付款期程未依已完成之工程進度約定。
十一、建材設備及其廠牌、規格	1.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「為防止廠商任意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」。 2.契約約定或附件建材設備表之特記事項載明「因市場供應失調，賣方得採用同級品產品代替」之文字內容。 3.漏列應記載事項「賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」之規定。
十二、開工及取得使用執照期限	1.本預售屋之建築工程應在某日期之前「開工」變成「申請開工」。 2.未記載開工及取得使用執照期限。 3.完工項目僅列「主建物、附屬建物」，缺「使用執照所定必要設施」及「取得使用執照」。 4.賣方逾期限「未開工或未取得使用執照」應計算遲延利息予買方，變成「未開工或未完工」或「未取得使用執照」。 5.逾期「3 個月未開工或未取得使用執照」，視同賣方違約，變成「逾期 6 個月未取得使用執照」。 6.賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。 7.任意增加順延期間之事由，例如：人禍、鄰房糾紛、鄰損、陳情抗爭、罷工、政府審照時間、主管機關無正當理由拖延未核發使用執照、原物料漲價等。（非可歸責於賣方之事由，宜於個案爭執時，由賣方負舉證責任，不宜逕以定型化契約條款列明）
十三、驗收	1.交屋保留款「房地總價 5%」變成「房屋總價 5%」或「5 萬」。 2.未列交屋保留款。 3.交屋保留款低於房地總價 5%。 4.契約交屋保留款為房地總價 5%，惟附件之付款明細表訂明低於房地總價 5%。 5.約定「重大瑕疵」才能拒絕驗收。 6.分期付款明細沒有交屋保留款。 7.未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。

應記載事項點次	常見錯誤樣態
	8.瓦斯管內管與外管費用負擔，以預售屋「基地範圍」區分，變成「建築物範圍」。 9.未經買賣雙方協議，以定型化契約條款直接規定瓦斯「外管」費用由買方負擔。 10.約定將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。 11.買方有權於「自備款」部分保留房地總價 5%作為交屋保留款，變成於「貸款」部分約定交屋保留款。
十五、通知交屋期限	1.賣方應於領得使用執照「6 個月內」通知買方進行交屋，未記載該「6 個月內」之期限。 2.約定「除房屋有重大明顯瑕疵不能居住使用」情形外，買方不得拒絕接受、遲延接受或履行付款交屋義務。 3.買方同意於「通知之交屋日起 30 日後」，不論已否遷入，應負本戶水電費、瓦斯基本費，變成「通知之交屋日起」或「交屋日起」。 4.賣方之遲延利息每日「萬分之五」降低為「萬分之二」；計算基礎「已繳房地價款」變成「已繳房屋價款」 5.增列「非因賣方故意或重大過失」可以順延交屋。 6.賣方應於「領得使用執照 6 個月內」通知買方進行交屋，變成「取得買方貸款後 30 日內」。
十七、保固期限及範圍	1.保固期限起算點為「買方完成交屋日起」，變成「通知交屋日起」或「使用執照核准日起」。 2.「主要結構」與應記載事項「結構」規定不符，且有減少例示項目情形，例如：約定主要結構（主要柱、樑、樓板結構）負責保固 15 年。 3.「不可歸責於賣方之事由.....不在保固責任範圍」與應記載事項「除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力」之概念不符。 4.約定房屋之「主要結構」「其瑕疵影響結構安全」部分，自完成交屋日起保固 15 年（限縮業者保固責任）。
二十四、違約之處罰	1.約定買方「違反本約及附件之其他約定事項」，賣方得請求房地總價 15%之違約金（違約事項過於寬廣且不確定）。 2.約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約。 3.賣方違約金計算基礎「房地總價」變成「房屋價款」。

註：本表所列常見錯誤樣態，僅供參考，契約是否違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，仍應視具體個案實際約定情形認定。

實價登錄2.0新制QA (自110年7月1日施行)

目錄

壹、2.0新制

貳、預售屋銷售申報備查

參、預售屋成交案件資訊申報

肆、委託代銷契約備查案件

伍、紅單管理

陸、其他

壹、2.0新制

Q1、110年7月1日施行的實價登錄2.0新制重點？

- A：1、110年1月27日總統修正公布平均地權條例等(實價登錄新制)三法，業經行政院核定自同年7月1日施行。
- 2、修正後新制重點包括：(1)成交案件門牌地號完整揭露，(2)預售屋銷售前應報請備查、成交後即時申報，(3)增訂主管機關查核權、加重屢不改正罰責、(4)紅單交易納管，(5)預售屋買賣定型化契約管理。
- 3、新制施行後將可促進不動產交易資訊更透明、即時、正確，並使不動產市場發展更為健全。

貳、預售屋銷售申報備查

「平均地權條例」第47條之3第1項規定：銷售預售屋者，應於銷售前將坐落基地、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。

一、預售屋銷售申報備查

Q1、預售屋銷售申報備查的內容為何？

A：預售屋銷售申報備查包括**預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約**2部分：

1. **預售屋資訊**：如坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數等。
 - **建案只要是以預售屋方式銷售**，無論其用途係供住家、辦公室、店面（店鋪）或其他用途使用，均要辦理「預售屋資訊」申報備查。
2. **預售屋買賣定型化契約**：
 - **預售屋建案法定用途只要為供住宅類使用**，即需要申報備查。

Q2、如整棟大樓作為辦公室銷售，沒有住宅使用，還需要申報備查嗎？

A：預售屋整棟大樓為辦公室使用，法定用途未供住宅使用者，僅須申報預售屋資訊備查，不須申報預售屋買賣定型化契約備查。

Q3、連棟透天同一戶同時做商用及住宅用(不同樓層)需要申報嗎？

A：連棟透天同一戶同時做商用及住宅用（不同樓層），仍應申報備查其預售屋資訊；至於預售屋買賣定型化契約部分，如其整棟透天係簽訂於同一份買賣契約，其法定用途中只要有涉及供住宅類使用者，則應申報備查。

二、申報時機

Q4、新制施行（110.7.1）後，什麼型態的建案需要申報備查？申報時機？

A：取得建造執照之建案，只要是在新制施行（110.7.1）後以「預售屋」方式開始銷售者，不論是否委託代銷業者銷售，均需在開始銷售前申報備查。

Q5、取得使用執照後才銷售，也要在銷售前申報備查嗎？

A：取得使照後就不是預售屋了，故不用辦理預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查。

Q6、新制施行（110.7.1）前已開始銷售之建案，但至新制上路後尚未銷售完畢，要申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？還是只需申報成交資訊即可？

A：1、新制施行（110.7.1）前已開始銷售之預售屋建案，並無強制銷售預售屋者補辦預售屋備查之規定；但業者如要主動辦理申報，法亦無禁

止。

- 2、另新制施行前透過代銷業銷售成交之預售屋買賣案件，仍應依規定申報預售屋成交資訊。新制施行後，不論是否委託代銷業銷售，皆應依規定申報預售屋成交資訊。

Q7、需要等到取得建造執照後，才可以申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查？

A：建造執照資訊為申報備查內容之一，所以要等到取得建造執照後才能查填申報。

Q8、110年7月1日前取得建造執照之建案，可以不用申報備查嗎？

A：110年7月1日後開始銷售之預售屋建案，均應於開始銷售前申報預售屋資訊及買賣定型化契約，與取得建造執照時間無關。

Q9、新制規定銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋資訊及買賣定型化契約報請備查，所謂「銷售」行為是指什麼？

A：所謂「銷售」，是指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、簽訂買賣契約之行為。

Q10、可以先進行銷售，之後再來申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？

A：不可以。銷售預售屋者未依規定報請備查即銷售，會依平均地權條例第81條之2第3項第2款處3至15萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。

平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款規定：有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期末改正者，按次處罰：...二、違反第 47 條之 3 第 1 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。

Q11、預售屋資訊及買賣定型化契約是否在申報後即可銷售？還是申報完成經政府通知備查才能銷售？

A：預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查後就可以銷售，不須俟主管機關完成備查。

- 但使用的買賣契約如不符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，會依平均地權條例第81條之2第5項規定直接按戶（棟）處6至30萬元罰鍰。

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。

Q12、平均地權條例第81條之2第5項規定，「使用之契約」不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，可按戶(棟)處6至30萬元罰鍰，請問是否於報請備查階段，即據此逕予開罰？

A：所謂「使用之契約」，是指業者已有使用不符合規定之契約（包括提供買方審閱或已簽訂契約等）情形。在報請備查階段，業者送備查之契約如不符合規定，只要尚未開案、未提供給消費者或拿來簽訂契約等使用，即不會涉及上開使用契約不符合規定之處罰問題；惟如報請備查階段，業者已有使用該不符合規定之契約情形，即會涉及上開處罰之規定。

Q13、如已申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，但經縣市政府通知改正，應該如何處理？

A：1、縣市政府受理報請備查後，如有報送預售屋資訊誤漏，或契約不符合「應記載及不得記載事項」情形，將會通知申報人限期於15日內改正。

- 2、申報人如屆期未改正，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。

3、違反者，將依平均地權條例第81條之2第3項第2款處3至15萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。

- 舉例：某建案如經縣市政府通知應於7月15日前限期改正，但業者屆期仍未完成改正，則7月16日（含）起，即不得再新增上開第2點之銷售行為，否則將依規定處罰。惟如於7月15日以前已改正完畢，則其後所新增之銷售行為，無涉及處罰問題。

三、申報人

Q14、預售屋資訊及買賣定型化契約要由誰來申報？

A：依規定應由「銷售預售屋者」來申報，至於「銷售預售屋者」如何認定，可以從該建案「預售屋(建物)買賣契約」的出賣人予以判斷。

1、預售屋為自建自售情形，由預售屋「買賣契約的出賣人」申報備查。

- 案例1：預售屋建案由建築業者A公司興建並銷售，其預售屋買賣契約書之出賣人為該建築業者，故由A公司報請備查。
- 案例2：預售屋建案由建築業者A公司興建，並委託代銷業者B公司銷售，因其預售屋買賣契約書之出賣人為該建築業者，故應由A公司報請備查。

2、預售屋採合建、都市更新或都老重建等方式，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情形，由預售屋「建物買賣契約出賣人」報請備查。

- 案例1：預售屋建案由建築業者A公司與地主B合建，A公司就其分回之建物簽約出售，但其基地部分另由地主B另簽約移轉，應由建物買賣契約出賣人A公司申報備查。
- 案例2. 預售屋建案由建築業者A公司與地主B合建，而地主B如就其分回之建物自行簽約出售，即由地主B自行報請備查。
※但A公司如已先就預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查，且地主B使用之契約內容與A公司備查之契約內容一致，則地主B可免再重複報請備查，以簡化其程序。
- 案例3. 預售屋建案由建築業者A公司與建築業B公司合建，A公司及B

公司分別就其分回之建物簽約出售，因該2公司各為建物買賣契約出賣人，應各自報請備查。

Q15、預售屋建案如果信託由建築經理業或信託業擔任起造人，是否由建築經理業或信託業者來申報預售屋資訊及買賣定型化契約？

A：不是。建築經理業或信託業因為信託而為建案之起造人時，因其非為預售屋買賣契約書的出賣人，故仍應由實際的「銷售預售屋者」申報。

Q16、建設公司銷售時，部分保留自售，部分委託代銷業者銷售，可否由代銷業申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查？

A：預售屋不論是否委託代銷業銷售，其預售屋資訊及買賣定型化契約備查均以銷售預售屋者（即建物買賣契約出賣人，也就是建設公司）為申報人。

Q17、銷售建案之地主為建設公司的股東之一，算自建自售嗎？

A：預售屋土地為建築業之股東之一持有，建物為建築業出資興建，除建築業提出屬自建自售之證明文件外，原則以合作開發方式界定其銷售預售屋者，即由預售屋建物買賣契約出賣人為預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查之義務人。

四、申報方式

Q18、預售屋銷售資訊申報的方式？

A：為便利預售屋銷售資訊申報，內政部已建置完成「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」（簡稱申報網），並提供下列2種方式申報：

- 1.憑證登錄、線上申報(G1)：**由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業者）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容及上傳應附文件電子檔後送出，即可完成申報。
- 2.線上登錄、紙本送件(G2)：**如不使用憑證，也可以於申報網線上登錄應填載內容後再列印「備查申報書」紙本後，由申報人（及其代理人）於申報書簽章確認並檢附相關證明文件，至受理機關臨櫃送件申報。

- 但不可以直接於「備查申報書」空白表紙本書寫填載及簽章後，以紙本送件方式辦理。

Q19、「線上登錄、紙本送件」方式，只有預售屋買賣契約才能用電子檔？其他都必須用紙本嗎？

A：採「線上登錄、紙本送件」申報者，只有預售屋買賣契約可以用電子檔在系統上傳，其餘應附文件都要印出來，連同用印後的申報書一起送件到受理機關辦理申報。

Q20、一建案由2家建設公司共同投資興建但不分戶，各戶出售時並由2公司按權責比例共同簽訂預售屋買賣契約（即2公司同時為出賣人），要如何申報？

A：建物買賣契約出賣人為數人時，該等出賣人均屬銷售預售屋者，應以共同名義申報；此種類型，因涉及申報人身分驗證，將以「線上登錄，紙本送件」方式申報。

Q21、地政士代理建築業申報時，要以誰的身分進行驗證？

A：1、預售屋資訊及買賣定型化契約備查之申報義務人是銷售預售屋者（建築業），須使用銷售預售屋者（建築業）的工商憑證，才能使用「憑證登錄，線上申報」。

2、如採「線上登錄，紙本申報」，仍應以銷售預售屋者（建築業）為申報人，線上登錄申報資料、上傳買賣契約電子檔後，印出申報書紙本交由銷售預售屋者（建築業）用印，連同其他應附文件紙本（含申報人查填用印完成之預售屋買賣定型化契約自主檢查表），由地政士擔任代理人送件至受理機關申報。

Q22、建設公司為法人，為何限制申報時須另行填寫代理人？

A：申報人為法人時，請填寫代理人，以利申報案件如有疑問時聯繫。

Q23、「預售屋資訊」申報內容為何？

A：預售屋資訊主要包含標的資訊、建造執照資訊及銷售資訊。

Q24、預售屋資訊的「標的資訊」細項內容為何？如何填載？

A：1、坐落縣市、行政區、坐落基地、主要用途資訊：均依建造執照資料填寫。

2、坐落街道：依預售屋實際興建位置填載。尚未申請編列建物門牌者，可填載其鄰接坐落之路街(含段、巷、弄別)；但如有鄰接2街道時，擇一填載即可。

3、建案名稱：依預售屋買賣契約所載建案名稱(全名)填載。

Q25、預售屋資訊的「建造執照資訊」細項內容為何？如何填載？

A：起造人、建造執照核發日期及字號、使用分區、主要建材、層棟戶數資訊：均依建造執照資料填寫。

Q26、預售屋資訊的「銷售資訊」細項內容為何？如何填載？

A：1、包括銷售方式、自售（或委託代銷）戶（棟）數、期間、地點等。

2、填載方式：

(1)自建自售：非屬合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售情形者，銷售方式及戶(棟)數等欄位，則依「自售」與「委託代銷」實際情形填寫；如該建物中有部分戶(棟)為自售，部分戶(棟)數為委託代銷者，則2者均應勾選填寫。

(2)合建等方式合作開發銷售：

A.建築業申報時，除就其建築業本身所分配銷售部分，填寫自售與代銷戶(棟)數等相關欄位資訊；並需勾選「其他」，查填「合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數」及「合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數」。

➤ 案例：某建案由A建設公司與B地主合建預售屋100戶，其中由A建設公司分配取得40戶(10戶由A建設公司自行銷售，30戶委由C代銷公司銷售)；地主B分配60戶，其中25戶約定由A建設公司併同銷售、35戶自行銷售或保留不予銷售。

➤ 申報書填寫方式：

銷售資訊						
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 ☒ 是 ☐ 否						
(13)銷售方式	☒ 自售	自售戶(棟)數	10	自售期間	110年8月1日~111年7月31日	
		自售地點	新店區光華街X巷XX號			
	☒ 委託代銷	代銷業名稱	C代銷公司		統一編號	XXXXXXXX
		代銷戶(棟)數	30	代銷期間	110年8月1日~111年7月31日	
		代銷地點	新店區光華街XX號			
	☒ 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數				25
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數				35		

B.地主自行申報時，由地主就其分配取得之戶(棟)數，查填自售與代銷戶(棟)數等相關欄位資訊。

➤ 案例：同上，B地主保留之35戶，如自行銷售10戶，委託D代銷公司銷售25戶。

➤ 申報書填寫內容：

銷售資訊						
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 ☒ 是 ☐ 否						
(13)銷售方式	☒ 自售	自售戶(棟)數	10	自售期間	110年8月1日~111年7月31日	
		自售地點	新店區光華街X巷X弄XX號			
	☒ 委託代銷	代銷業名稱	D代銷公司		統一編號	XXXXXXXX
		代銷戶(棟)數	25	代銷期間	110年8月1日~111年7月31日	
		代銷地點	新店區光華街X巷XXX號			
	☐ 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數				
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數						

3、「自售期間」、「代銷期間」欄：請以規劃自行銷售期間、委託代銷期間起訖查填，沒確切日期期間，就依照實際情形填寫說明（例如：自完成備查之日起至完銷之日止）。

Q27、預售屋買賣定型化契約申報備查內容為何？

A：1、履約擔保方式：銷售預售屋者於銷售前應確立預售屋買賣之履約擔保方式，申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附。

2、預售屋買賣定型化契約：

(1)申報前，銷售預售屋者應先完成契約自主檢查，查填「預售屋買賣定型化契約自主檢查表」，逐條審視查填契約與應記載事項之對應

內文、條文位置及不得記載事項，並確實簽註「自行檢核情形」，聲明如有不實，願負法律責任，於簽章欄簽章。

(2)採「憑證登錄、線上申報」方式申報者，應將契約及前開自主檢查表掃描成電子檔，連同其他應附文件於系統上傳；採「線上登錄、紙本送件」方式申報者，除契約應於系統上傳外，應將已用印之申報書、自主檢查表及其他應附文件紙本，一併送件至受理機關申報。

- 自主檢查表填寫範例可至本部地政司網站實價登錄2.0專區 (<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141>) 之【文書表件及常見問題】頁面查閱或下載。

Q28、預售屋定型化契約之內容，除契約條款外，另包括圖說、建材表、付款表、管理規約等等，請問申請備查時，是否必須是完整的內容？或是只需提供應記載事項之條款即可？

A：預售屋買賣定型化契約報請備查之內容，除契約條款外，有關契約附表或附件，如與定型化契約條款是否符合應記載事項相關者（例如：建造執照、履約擔保影本、付款明細表等），才須併同送給受理機關檢視參考，非所有附表都要檢附。

Q29、預售屋資訊及買賣定型化契約備查所列「附繳文件」，每一項都要附繳嗎？

A：依「預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書」之填寫說明5. 申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，除申報書外，應附繳文件如下：

1、**申報人身分證明**：銷售預售屋者為法人/商業者，其公司或商業登記證明文件及負責人身分證明文件影本；銷售預售屋者為自然人，其身分證明文件影本；代理人身分證明文件影本（採「憑證登錄、線上申報」者，得免檢附申報人身分證明文件，惟列有代理人者，代理人之身分證明文件仍應檢附）。

2、**依申報備查事由應附文件：**

(1)預售屋資訊備查：建造執照（含附表）影本。

(2)預售屋買賣定型化契約備查：預售屋買賣定型化契約、預售屋履約擔保證明影本（銷售預售屋者於申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附）、預售屋買賣定型化契約自主檢查表、建造執照（含附表）影本（同一備查案免重複檢附）。

(3)預售屋資訊變更備查：變更內容相關證明影本。

(4)預售屋買賣定型化契約變更備查：契約變更前後條文對照表、變更後條文自主檢查表、變更後預售屋買賣定型化契約、變更後履約擔保證明影本(履約擔保方式變更者)。

Q30、已經完成預售屋資訊及買賣定型化契約備查後，如有資訊變更或契約內容變更，該如何處理？

A：完成備查後有變更時，申報人應於變更之日起15日內報請變更備查。申報變更備查方式與申報備查方式相同。

Q31、跨轄區預售屋建案之銷售資訊備查申報方式？

- A：1、跨縣市案件，申報人逕向核發建造執照之直轄市、縣（市）主管機關或其委任地政事務所辦理；如直轄市、縣（市）已委任地政事務所辦理備查業務，涉及跨所案件時，申報人可逕向【基地合計面積較大】之地政事務所申報，免分別申報。
- 2、預售屋銷售資訊備查案件，因涉及跨轄區土地標示資訊，請申報人採【線上登錄/紙本申報(G2)】方式辦理，並於紙本申報書加載跨轄區基地之行政區、地段、地號。
- 3、受理機關於受理預售屋銷售資訊備查案件後，應將申報人、建案名稱等資訊以傳真、電話或電子郵件方式通知另一直轄市、縣（市）主管機關（或地政事務所）知悉。

參、預售屋成交案件資訊申報

「平均地權條例」第 47 條之 3 第 2 項規定：

銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起 30 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。

「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 第 2 項規定：

經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者.....；並應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

一、申報人及申報時機

Q1、新制施行（110年7月1日）後，預售屋要實價登錄由誰申報？申報時機為何？

A：1、110.7.1（含）後簽訂預售屋買賣契約，不論是自售或委託代銷，均應依新制規定，於簽訂買賣契約之日起30日內辦理預售屋買賣成交案件資訊申報登錄。

2、預售屋買賣實價登錄由銷售預售屋者（即預售屋建物契約之出賣人）申報登錄，但透過代銷業者銷售成交者，則由代銷業者申報登錄。

Q2、預售屋建案在新制施行（110.7.1）後已取得使用執照，買賣簽約後還需要辦理預售屋成交案件資訊申報嗎？

A：110.7.1以後，辦理「預售屋」申報登錄之範圍，已不包含取得使用執照（俗稱新成屋）買賣案件，僅須辦理預售屋買賣案件。故：

- 1、買賣標的在簽約時為「未取得使用執照」之預售屋：應辦理預售屋成交資訊申報登錄。
- 2、買賣標的在簽約時為「已取得使用執照」之新成屋：免辦理預售屋成交案件申報，另由權利人及義務人於申請買賣移轉登記時，共同辦理買賣成交案件資訊申報。

Q3、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買賣雙方解除契約，是否需要撤銷申報？若再另行出售簽訂契約，要再重新申報嗎？

A：1、預售屋買賣案件已完成申報登錄後，如買賣雙方解除契約，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷。

2、但解除契約後如再另行出售重新簽訂新約，該新訂契約要再申報登錄，並於申報書備註欄④「解約後再次出售之交易，原申報書序號」加註原申報書序號。

Q4、預售屋買賣案件完成申報登錄後，買受人又轉售予第三人（俗稱換約），是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？

A：1、預售屋買賣案件已完成申報登錄後，買受人將契約讓渡予第三人，原已申報登錄成交案件資訊不用撤銷，該讓渡契約也不用再辦理預售屋成交案件資訊申報登錄。

2、但該類案件在交屋辦理(成屋)買賣移轉登記併同申報時，應依「預售屋買賣契約成交價格」申報，並勾選備註欄⑨「預售屋、或土地及建物分件登記案件」及填寫「預售屋申報書序號」。另應於備註欄⑬「其他」敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約之成交價格。

Q5、預售屋買賣案件完成申報登錄後，購買標的後續如有價格、面積找補或格局上等異動，要如處理？

A：1、申報登錄完成後如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，請留存該變更佐證資料，以利後續查核；並俟交屋辦理買賣移轉登記時，依實際交易價格、面積及格局申報登錄。

2、如因申報誤漏而須辦理更正者，於申報期限內，可依線上申報或紙本送件程序辦理更正（撤銷原申報案件，並重新報送）；如已超過申報期限，請以紙本方式送更正案件，並由主管機關依其誤漏可歸責情形查處。

Q6、預售屋買賣案件完成申報登錄後，如有買方換戶、找補、買方改買受人，實務上代銷業者並無法得知，如何申報？

A：1、如Q4、Q5回答，代銷業者於申報登錄完成後，如因契約、面積、格局上變更，而非屬申報誤漏而須更正情形，並無須辦理撤銷原申報；

而由建物買賣雙方在交屋後辦理買賣移轉登記時，並依實際交易價格、面積及格局申報登錄，或加註轉售情況及最後成交價格。

2、所以代銷業者只須注意申報資料正確，不用擔心後續換約申報問題！

二、申報方式

Q7、預售屋成交案件申報登錄方式？

A：為便利預售屋成交案件資訊申報登錄，內政部已建置完成「不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」（簡稱申報網），並提供下列3種申報方式：

- 1、憑證登錄、線上申報(B1)：由申報人至申報網使用工商憑證（如建築業或代銷業者）或自然人憑證（如地主個人）驗證身分，並登錄應填載內容及上傳應附文件電子檔後送出，即可完成申報。
 - 2、表單登錄、紙本送件(B2)：如無憑證者，亦得透過申報網完成登錄後印製申報書紙本，由申報人（及代理人）簽章確認後，送受理申報登錄機關收件。
 - 3、紙本申報(B3)：可填寫申報書，由申報人及其代理人（員工）蓋章後（若申報人為自然人時，免填代理人資料），送受理申報登錄機關收件。
- 疫情期間，建議申報人多運用「憑證登錄、線上申報」方式辦理申報，既簡便又可避免接觸風險。

Q8、如以紙本申報，買受人為兩位時，如何填寫？

A：備註欄有「其他買受人姓名及統編」欄位，可供填寫第二位以上的買受人之姓名及統一編號。

Q9、預售屋買賣案件實價登錄申報人有數人時，應如何辦理申報登錄？

A：申報人如有數人，且未委託不動產代銷業銷售預售屋者（例如1建案由3建設公司共同興建，不分戶共同銷售，買賣契約書由該3公司共同為出賣人），宜循「線上登錄，紙本送件」方式申報。或採紙本申報時，請於備註欄之【其他】載明其他共同申報人名稱及統一編號，由共同申報人於備註欄蓋章確認。

Q10、客變後的建物格局要怎麼填？

A：以申報時的建物格局查填。

Q11、若預售屋要調整價格,是否要申請變更？

A：請依申報時契約價格為準，日後如有變更，建議留存該資料，以利查核。

Q12、交易標之編號應如何填寫？

A：【編號_棟_號】填寫方式，如建案已將建物分棟及編號時，可填寫【編號A棟12號】；如建物未特別分棟，且契約習慣使用A1-2F（俗稱A棟2樓）的編號方式，則可填寫【編號0棟A1-2F號】。

Q13、預售屋建案尚未編列門牌，其建物坐落應如何填寫？

A：請依預售屋實際興建位置填寫，未編列門牌者，可填載至路、街、巷、弄。

Q14、不動產交易總價額是填含車位交易價格，還是不含車位交易價格？

A：不動產交易總價額應包含車位交易總價。

Q15、建案銷售的預售屋多達上百戶，有沒有比較方便的申報方式？

A：可以在申報網使用憑證方式申報，於申報登錄第1筆成交案件資訊後，將該筆資訊匯出存檔；另於下1筆成交案件資訊申報登錄時，於系統將該檔案匯入，並修改戶棟別、面積、價格等個案資訊後，即可送出申報登錄。但在送出前，要記得檢視確認相關資料是否已全部修正完畢。

Q16、建商有多個建案同時進行銷售，有沒有比較方便的憑證申報方式？

A：工商憑證除正卡外，也可向經濟部工商憑證管理中心申請附卡使用。此外，也有業者採用由各建案同仁利用申報網「線上登錄」(B2)功能，可免使用憑證先填載資料後匯出存檔（不要按「送出」取申報書序號），再

將檔案送回公司，並由公司使用憑證將該檔案匯入系統及經內控確認無誤後送出申報。

Q17、預售屋實價登錄申報書及更正申報內容申請書之代理人認定疑義？

A：1、預售屋實價登錄可以比照買賣案件實價登錄由地政士擔任申報代理人，而由其助理員送件。

2、如擬由代理人申請更正預售屋實價登錄內容，因該申報書無委任更正之聲明，請填寫實價登錄更正申報內容申請書，由申報人及代理人簽章後送不動產所在受理機關，以明示委任辦理更正；或另行出具委託書，委託代理人申請更正。

Q18、跨轄區預售屋建案之銷售資訊備查及實價登錄申報方式？

A：1、預售屋實價登錄案件，因涉及跨轄區土地標示資訊，請申報人於實價登錄申報書備註欄載明【跨所案件，另有基地為：（另一縣市、所）行政區、地段、地號及其持分面積】。

2、受理機關於受理預售屋實價登錄申報案件後，應將申報人、建案名稱等資訊以傳真、電話或電子郵件方式通知另一直轄市、縣(市)主管機關（或地政事務所）知悉。

三、新舊制申報案件

Q17、新制施行(110年7月1日)前已成交之預售屋，如非委由代銷業者銷售成交者，在新制施行後是否需補辦預售屋成交案件申報？

A：110年7月1日前，非委託不動產代銷業銷售成交(如建設公司自行銷售)之預售屋買賣案件，在新制施行後無須辦理預售屋成交案件資訊申報，但於所有權移轉登記時，應與買方共同申報買賣案件成交資訊。

Q18、新制施行(110年7月1日)前後，不動產代銷業成交之預售屋買賣案件成交資訊申報登錄規定有何不同？

A：1、110年6月30日以前，其委託代銷契約屆滿、終止已逾30日者：應依修正前不動產經紀業管理條例第24條之1規定，儘速完成申報。

2、至110年7月1日，其委託代銷契約尚未屆滿、終止者(即委託銷售期間跨越110年7月1日)：

(1) 109年12月31日以前簽約之案件，應於新制施行後6個月內(110年12月31日以前)完成申報。

(2) 110年1月1日至6月30日簽約之案件，應於新制施行後3個月內(110年9月30日以前)完成申報。

(3) 110年7月1日以後簽約之案件，應簽約之日起30日內完成申報。

Q19、已於新制施行(110.7.1)前，在舊系統已登打存檔的成交資訊，在新制施行後，如何在新系統匯入申報？

A：施行前代銷已成交案件，在 110 年 6 月 30 日以前已在舊系統登打案件資訊並匯出檔案者，在110 年 7 月 1 日以後，可於新系統利用 110 年 6 月 7 日教育訓練影片上的批次申報方法，於新系統辦理申報，並於查詢、更正及撤銷功能查詢該申報案，補填預售屋編號、使用分區次類別名稱等資料。

四、罰責

Q20、預售屋買賣案件未依限申報或申報不實，有何罰責？

A：1、未依限申報：直接按戶（棟）裁處3萬至15萬元罰鍰及限期於15日內改正，屆期未改正，按次處罰。經處罰2次仍未改正者，按次處30萬至100萬元罰鍰。

2、申報價格或交易面積資訊不實：處罰規定同未依限申報。

(1)申報價格資訊：包括申報書交易標的之「車位個數」、「不動產交易總價」、「土地交易總價」、「建物交易總價」、「車位交易總價」及車位標的清冊之「車位價格」欄位。

(2)交易面積資訊：包括申報書土地標的清冊之「土地面積」、「權利範圍」、建物標的清冊之各項面積及車位標的清冊之「車位面積」欄位。

3、申報價格或交易面積以外資訊不實：有1次限期改正免罰的機會，但經通知於15日內改正，屆期仍未改正者，會處以6千至3萬元罰鍰及

限期於15日內改正，並按次處罰至完成改正為止。

- 提醒，申報不實也會涉及刑法第214條使公務員登載不實文書罪。各地方政府將衡酌個案違法情節，主動移送檢調偵辦。

肆、委託代銷契約備查案件

「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 第 2 項規定：

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 30 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；……。

一、申報人及申報時機

Q1、委託代銷契約由誰申請備查？申請備查時機為何？向何機關申請？

A：經營代銷業者受起造人或建築業委託代銷預售屋，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30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。

二、申報方式

Q2：委託代銷契約備查之申報方式為何？

A：不動產代銷經紀業申請委託代銷契約備查可採用下列2種方式：

- 1、**工商憑證線上申請**：可至不動產服務業管理作業系統之不動產經紀業線上申請功能，使用公司之工商憑證進行線上申請（註：不能使用分公司／營業處所之工商憑證），並將所需委託代銷契約影本等資料電子檔一併上傳即可。
- 2、**紙本申請**：可填寫申請書，由申請人及其代理人（代公司申請之員工）蓋章，並備齊委託代銷契約影本、代理人身分證明文件等資料，至各直轄市、縣（市）政府地政局（處）送件即可。

Q3、如果尚未設置銷售中心（非常營業處所），能否申請委託代銷契約備查？

A：可以，申請委託代銷契約備查時，其非常態營業處所尚未設立者，可先將委託代銷之營業處所設在經紀業，待非常態營業處所設立後，再申請委託代銷契約變更備查/委託代銷之營業處所變更，將該營業處所變更至新設立之非常態營業處所。

Q4、申請委託代銷契約備查時，如尚未領得建造執照，備查申請書中建造執照核發日期及字號欄位應如何填載？

A：不動產經紀業備查申請書中，有關委託代銷契約（簽訂）備查之欄位，均係依照申請備查當時之實際狀態填載，如申請備查時尚未領得建造執照，則申請委託代銷契約（簽訂）備查之申請書內建造執照核發日期及字號欄位得免填，並俟建造執照核發後，於30日內申請變更備查。

Q5、不動產經紀業管理條例第24條之1第2項規定所稱「終止」委託銷售契約為何？委託契約期限屆滿須否申請備查？

A：不動產經紀業管理條例第24條之1第2項規定：「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30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。」所稱「終止」代銷契約，係指委託代銷期限內，契約提前終止情形。至委託期限屆滿，則無須申請備查。

Q6、委託代銷契約之簽訂、變更或終止皆須備查，若其中底價調整、請款條件變更是否也應申報備查？應否提供契約節本？

A：配合本次新制規定，本部 110 年 5 月 20 日發布不動產經紀業備查申請書及應備文件一覽表，如變更內容涉及該申請書應記載內容（如銷售總金額）者，應依規定申請變更備查。至於其他未涉申報書應記載事項有關條款，可選擇遮蔽不提供。

Q7、2個不同建案的委託代銷契約能否在不動產代銷業之同1個分處所辦理備查？

A：可以。不動產代銷業應分別申請2個建案之委託代銷契約備查。

Q8、若1個建案有2個建商，且委託同一代銷業時，其委託代銷契約如何備查？

A：情境一：2建商以同一委託代銷契約委託該代銷業

不動產代銷業無須分別辦理委託代銷契約備查，逕依該委託代銷契約內容申請備查即可。

情境二：2建商與同一不動產代銷業分別簽訂委託代銷契約

不動產代銷業應分別申請2個建商之委託代銷契約備查，因建案名稱相同，線上申請備查時請於代理銷售不動產名稱（建案名稱）額外加填-1、-2以為區隔。如不動產代銷業者採紙本申請備查時，則由受理機關於登打時，於代理銷售不動產名稱（建案名稱）額外加填-1、-2以為區隔。

Q9、委託代銷契約尚無建案名稱或銷售總金額應如何備查？

A：委託代銷契約之建案名稱為必填欄位，請不動產代銷業申請委託代銷契約備查時，先填載建案暫訂名稱；至於銷售總金額，請業者依估算金額填載。另該建案名稱或銷售總金額有變更時，不動產代銷業應依規定申請變更備查，以避免受罰。

三、新舊制申報案件

Q7、新制施行（110年7月1日）前簽訂之委託代銷契約未申請備查者，其於新制施行後，應如何處理？

A：不動產代銷經紀業於110年6月30日以前簽訂或變更委託代銷契約，該契約於110年7月1日尚未屆滿、終止且建案尚未取得使用執照者，應於緩衝期110年7月30日前依新申請書格式申請備查；緩衝期屆滿未申請備查者，依不動產經紀業管理條例第29條規定，處3萬至15萬元罰鍰及限期於15日內改正，並按次處罰至完成改正為止。

四、罰責

Q8、代銷業受委託代銷預售屋，未將委託代銷契約相關書件報請備查，會如

何處罰？

A：代銷業受起造人或建築業委託代銷預售屋，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30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。未依限將委託代銷契約相關書件報備查，會處3萬元以上15萬元以下罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正止。

伍、紅單管理

「平均地權條例」第 47 條之 3 第 5 項及第 6 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。

前項書面契據，不得轉售予第三人。

Q1、新制對於紅單有哪些管制措施？

A：1、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。違者，依平均地權條例規定，按戶（棟）處15萬元至100萬元罰鍰。

2、買受人取得前開書面契據（俗稱紅單）後，不得轉售予第三人。違者，依平均地權條例規定，按戶（棟）處15萬元至100萬元罰鍰。

Q2、新制對於紅單之管制措施，自何時開始適用？

A：1、新制施行（110年7月1日）後，簽立之預售屋購屋預約單（俗稱紅單），不論該預售屋取得建造執照或開始銷售的時間點為何，業者向買受人收受定金或類似名目之金額，均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。

2、新制施行（110年7月1日）後，買受人將其取得之預售屋紅單，轉售予第三人，不論該紅單取得的時間點、有無賺取差價或收取報酬，均屬違反紅單不得轉售規定。

Q3、建商銷售預售屋時，雖於購屋預約單約定賣方得保留出售的權利，惟嗣後已依約定簽訂買賣契約書者，可否免予受罰？

A：業者於銷售預售屋時，向買方收取定金或類似名目之金額，並於購屋預約單註明或約定賣方保留出售、保留簽訂買賣契約之權利，已違反紅單管制規定，即便嗣後業者同意以原約定價格簽約或退還定金，仍應平均地權條例規定裁處。

Q4、建商於紅單記載不得約定事項，或買受人將紅單轉售予第三人，是否無效？

A：新制對於預售屋紅單之管制措施，屬行政管理之範疇。至於建商於紅單記載不得約定事項，或買受人將紅單轉售予第三人，其約定事項或轉售行為的效力問題，因涉及買賣雙方私法關係，應依民法等相關規定辦理。雙方如有爭議，建議循消費爭議申訴或民事訴訟程序處理。

Q5、平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定：所指之不得約定「其他不利於買受人之事項」為何，應如何認定？又，書面契據應確立標的物、價金，因為買受人議價關係，「確立的價金」如果有調整，可否就最後確定價金再另立書面契據，原契據經買賣雙方同意作廢？

A：1、平均地權條例第47條之3第5項所稱不得約定「其他不利於買受人之事項」，在新制施行之初，宜視具體個案事實認定，並俟累積相關案例後，再考量將其類型化方式處理。

2、平均地權條例第47條之3第5項之立法原意，係在杜絕不公平交易現象，保障消費者權益，故簽訂書面契據後，如原「確立的價金」調整為更有利消費者，以最後確定價金再另立書面契據，原契據經買賣雙方同意作廢，似無違反原立法意旨，惟仍應視個案事實情形認定之。

陸、其他

Q1、申報登錄後申報書影本、收執聯及買賣契約等相關文件是否需保留？

A：需保留。建議申報義務人及其代理人將申報書影本、收執聯、買賣契約等相關文件紙本或電子檔保存至少3年，以作為直轄市、縣（市）主管機關於

必要時檢查核對之用。

Q2、業者如有執行疑義時，諮詢窗口為何？

A：本部地政司網站實價登錄 2.0 專區之【文書表件及常見問答】頁面，已刊載各直轄市、縣（市）政府聯繫窗口，可先向各窗口洽詢；如仍有不明瞭之處，亦可撥打 1996 內政服務專線。

Q3、哪裡可以取得實價登錄及預售屋備查相關資訊？

- A：1、為了讓民眾快速掌握新制重點，本部地政司網站設有實價登錄2.0專區（<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/1139>）提供懶人包、相關法令及申報書表等供民眾參考，相關資訊也在地政司臉書粉絲專頁提供。
- 2、民眾對新制如有疑問，也可以向各直轄市、縣（市）政府地政局（處）及各地政事務所洽詢，或撥打內政部1996內政服務熱線詢問。

