

桃園市不動產開發商業同業公會會員 講座

「實價登錄2.0」 及 相關課題

中華民國不動產開發商業同業公會 全國聯合會

2021-06-30

1

實價登錄2.0變革很大，一定要注意

不是只有代銷的事，**跟我們建商很有關係**，也會直接罰到我們！

違反規定的預售屋定型化契約，可能會被直接開罰，**不像以前還有改正機會**！

自建自售、沒找代銷的建商，一樣被規範！

預約單有被要求，跟建照取得日無關！

「實價登錄2.0」
將於110年7月1日上路；

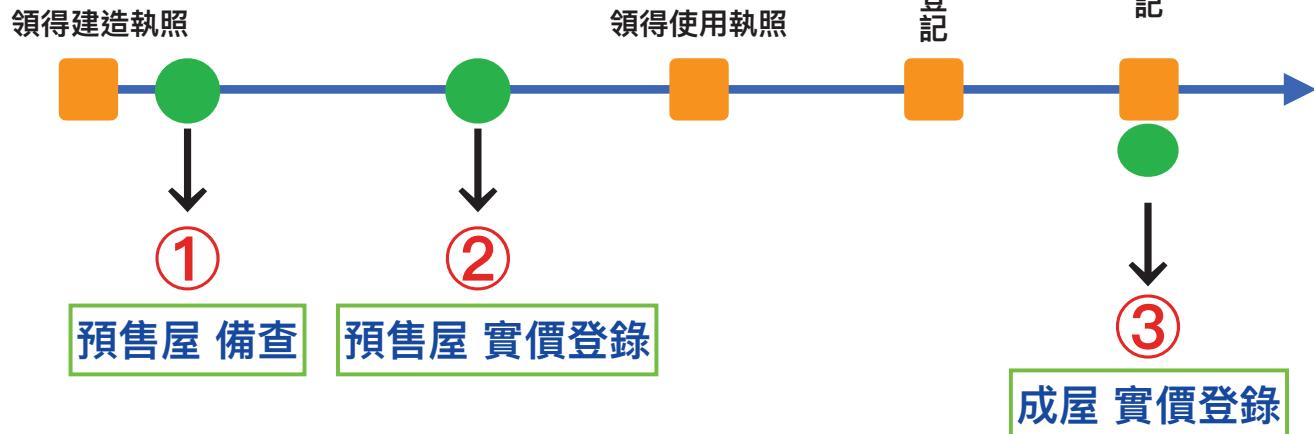
本報告分為兩部分：

壹、修法內容說明
貳、十項主要爭點

3

壹、修法內容說明

一、架構3部曲



5

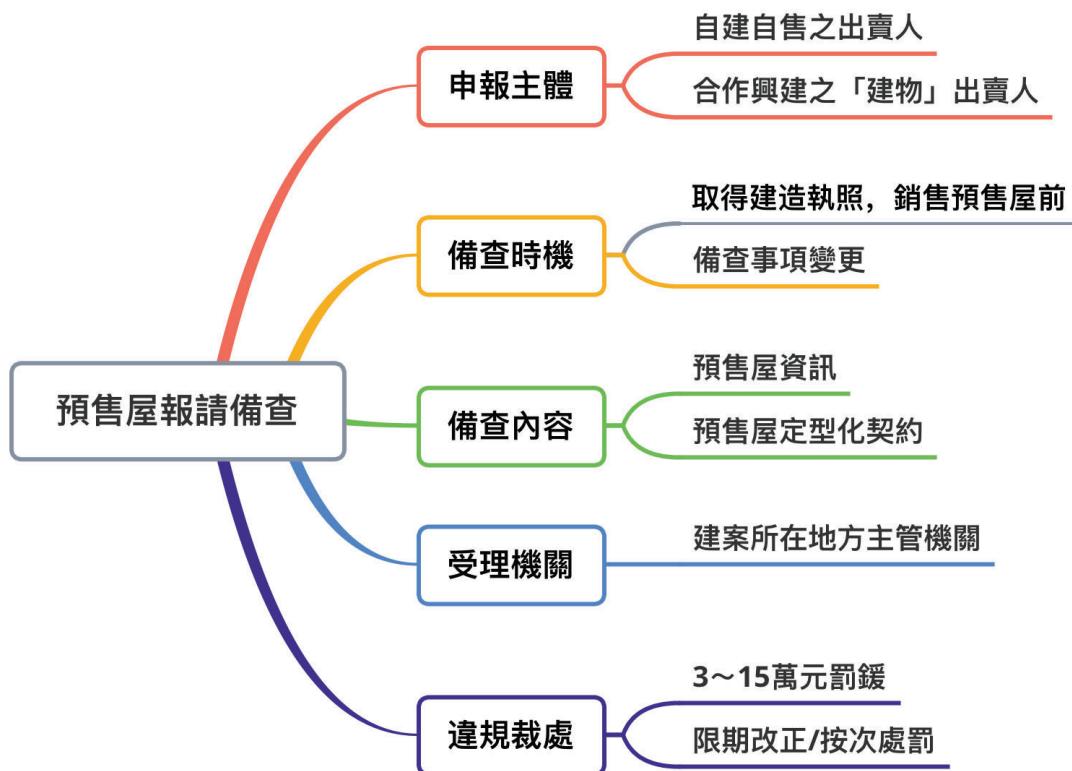
第①部曲 預售屋銷售前報請備查

銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋①坐落基地、②建案名稱、③銷售地點、④期間、⑤戶（棟）數及⑥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。



違反規定

處 3~15萬元 罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰



搭配：強制委託代銷契約備查

- 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。
- 前…項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。



處 **3~15萬元**以下罰鍰。…主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

中華民國 110 年 6 月 10 日
內政部令 台內地字第 11002630482 號

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 110 年 7 月 30 日以前向直轄市、縣（市）主管機關報請備查；屆期未備查者，依不動產經紀業管理條例第 29 條規定查處。

部 長 徐國勇

9

中華民國 110 年 6 月 10 日
內政部令 台內地字第 11002630481 號

不動產代銷經紀業於 110 年 6 月 30 日以前代銷成交預售屋買賣案件，尚未辦理成交資訊申報登錄，且預售屋委託代銷契約於 110 年 7 月 1 日已屆滿、終止未逾 30 日或尚未屆滿、終止者，分別給予下列申報登錄緩衝期；屆期未申報登錄或申報登錄不實者，依不動產經紀業管理條例第 29 條規定查處：

- 一、屬 109 年 12 月 31 日以前簽訂之預售屋買賣契約，限期於 110 年 12 月 31 日以前辦理申報登錄。
- 二、屬 110 年 1 月 1 日至 110 年 6 月 30 日期間簽訂之預售屋買賣契約，限期於 110 年 9 月 30 日以前辦理申報登錄。

部 長 徐國勇

第②部曲 預售屋成交實價登錄

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

未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實



處3~15萬元罰鍰，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30~100萬罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰

申報登錄價格及交易面積以外資訊不實



應令其限期改正；屆期未改正者，處6000元~3萬元罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰

②-1 預售屋契約應符「應記載」事項

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6~30萬元罰鍰。

②-2 預售屋「預訂單」管制

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。



銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反規定

按戶（棟）處15~100萬罰鍰

13

②-3 預售屋不得轉售「紅單」

書面契據，不得轉售予第三人。



預售屋買受人，違反規定

按戶（棟）處15~100萬罰鍰

14

有關預約、本約參考資料（一）

1.最高法院 64 年台上字第 1567 號判例

預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約。本件兩造所訂契約，雖名為「土地買賣預約書」，但除買賣坪數、價金、繳納價款、移轉登記期限等均經明確約定，非但並無將來訂立買賣本約之約定，且自第三條以下，均為雙方照所訂契約履行之約定，自屬本約而非預約。

2.最高法院 81 年台上字第 261 號判決

兩造既已就一方移轉財產權於他方，他方支付價金之買賣契約之必要之點達成合意，而訂立不動產買賣契約書，綜觀其內容，訂明付款方式、移轉所有權之時期、違約處罰及因不可歸責事故致給付不能之效果，其中別無將來另訂買賣契約之約定，自難指其為買賣契約之預約。

3.最高法院 81 年台上字第 480 號判決

契約有預約與本約之分。預約係約定將來訂立一定契約之契約，因履行預約而訂立之契約為本約。其因當事人由他方受有定金，依民法第二百四十八條規定，視為成立之契約，究為本約抑係預約，應依其情事解釋當事人之意思定之，不得謂凡有定金之接受者，即概視為已成立本約。

4.最高法院 84 年台上字第 1434 號判決

上開契約雖名為房屋（或土地）預定買賣契約書，但買賣之坪數、價金、繳付價款、移轉登記期限等，均經明確約定，並無將來訂立本約之旨，且依該契約約定之內容即可履行而無須另訂本約，故系爭契約為本約而非預約。

5.最高法院 82 年台上字第 2 號判決

所謂預約，乃指當事人約定將來訂立一定契約之約定而言，倘當事人就契約之所有內容，已意思表示一致，不論冠以何名稱，均係契約本身（即本約），而非預約。

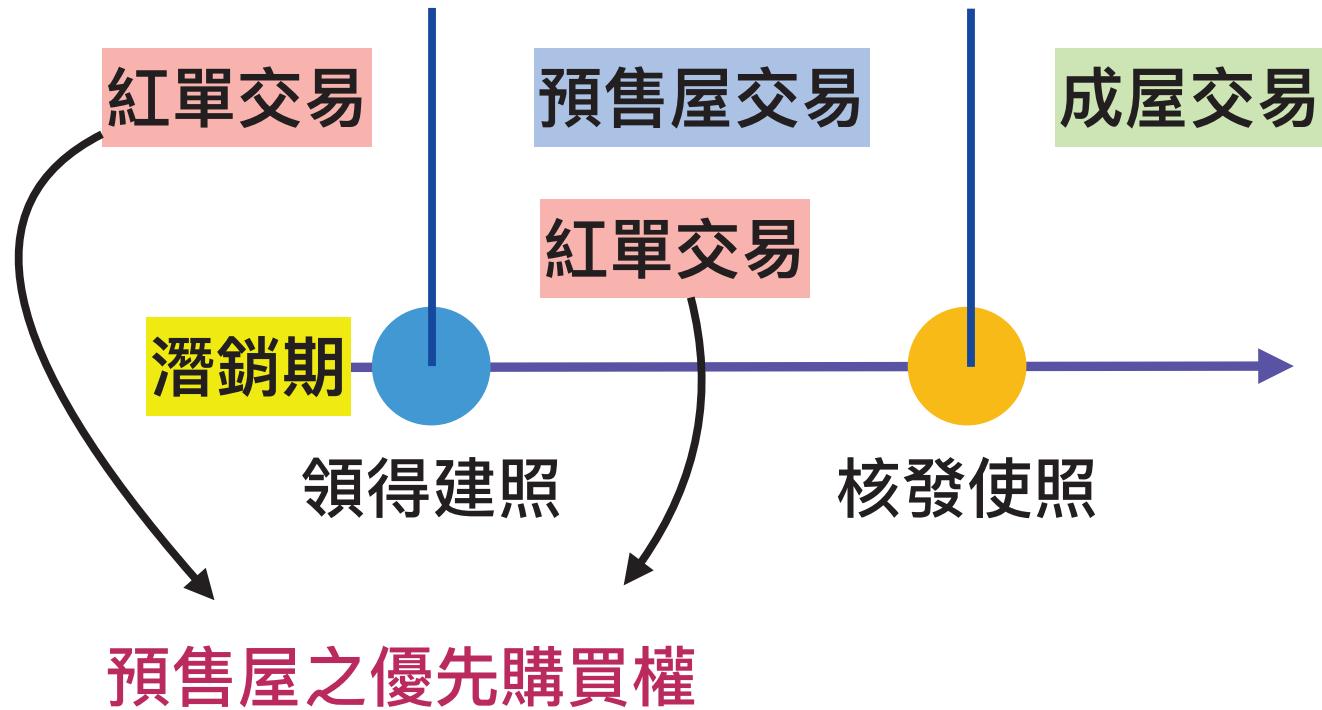
有關預約、本約參考資料（二）

1. 福建金門地方法院 106 年度訴字第 84 號民事判決

「雖預約單已將標的物之門牌號碼、建照號碼、樓層、標的金額、價金給付方式、交屋日期、違約金等約定……」「系爭房地買賣契約書更將土地面積誤差及價款找補、附款條件、逾期付款處理方式、土地產權移轉登記期限、交付不動產及相關文件之條件及期限、產權移轉登記及費用負擔之約定、產權糾紛之處理、違約之損害賠償、通知送達、管轄法院等為更詳盡之約定，而該預約單僅 1 頁，然系爭房地買賣契約分別各為 6 頁，就內容之詳盡度及完整性而言，系爭房地買賣契約均較完備，再以名稱觀之，前者已表明為「預約」，且嗣後又有再簽定系爭房地買賣契約，故堪認本件預約單之性質屬於預約無疑。」

2. 臺灣嘉義地方法院 109 年度小上字第 9 號民事判決

「系爭注意要點僅就預購戶別、總價予以記載，惟就其餘不動產交易之重要事項，如土地面積、房屋建坪、房屋建材、貸款成數、付款方式、保固期間等具體內容，均未為約定，故單憑系爭注意要點之內容，尚不能據以履行而達成訂約之目的，且系爭注意要點第五點亦載明「中籤者應於 7 日內與禾康開發有限公司簽立買賣契約書並依約交付款項」，可證系爭注意要點已約定須再另行簽立買賣契約。且依系爭建案之土地及房屋預定買賣合約書所示，其內容尚分土地及房屋之總價、土地之標示、面積、貸款、分期付款明細表、建材等，此均為系爭注意要點所無。堪認系爭注意要點僅係買賣預約，即先擬定買賣標的物及價金，約定將來另就買賣契約之具體事項及其他必要之點訂立買賣本約。」

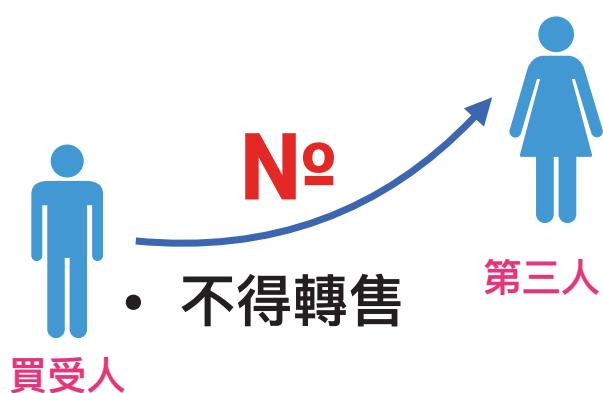


17

- 前提：收受定金或類似名目金額
- 應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項
- 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



銷售預售屋者



18

110/7/1

- 與建造執照、開始銷售的時間點→無關
- 與紅單是否在110/7/1前取得→無關

行為時

- 銷售預售屋者向買受人收取定金等金額→開始適用
- 違反規定者→不論業者事後是否同意以原約定價格簽約或有無退還定金，均適用

- 買受人轉售紅單→不論有無賺取價差或收取報酬，均適用

19

第③部曲 成屋買賣實價登錄

權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

未共同申報登錄資訊者

令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣3~15萬元罰鍰，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30~100萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

申報登錄價格資訊不實

處3~15萬元以下罰鍰，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30~100萬罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰

申報登錄價格以外資訊不實

應令其限期改正；屆期未改正者，處6000元~3萬元罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰

20

二、主管機關「查核權」

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。

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。



金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產
經紀業違反規定，規避、妨礙或拒絕查核

處 3~15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰

21

三、實價登錄資料全都露及追溯

- 申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢
- 110年7月1日前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，應重新提供查詢

22

貳、十項主要爭點

內政部於110年2/20、2/25、3/9，就「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」（以下簡稱「辦法」）修正草案，召開三次會議。

全聯會於會上就該辦法草案提陳意見。謹就其中主要爭點報告如后，至於其他技術性細節建議，茲不贅述。

23

原
草
案

發
布
條
文

銷售預售屋者未完成第一項資訊**備查**，即從事預售屋之行銷、廣告、收受定金或類似名目之金額並簽訂書面契據、簽訂買賣契約等銷售行為，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者未依第一項規定**報請備查**，即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，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

24

本會於內政部會議中表示：

- ① 平均地權條例（母法）第47-3條第一項係：「以書面報請…備查」、第81-2條第三項第二款亦謂：「未於銷售前…報備查」，都不是以「完成備查」作為人民公法上應負義務以及行政罰該當要件。本會並引述大法官313、394、402號解釋，對人民違反行政法上義務之行為科處罰緩，涉及人民權利之限制，應以法律或具授權明確性（包括：目的、內容、範圍）之法規命令定之，但是平均地權條例並未如此規定。如果辦法草案逕以「完成備查」作為科處罰緩依據，似有違反處罰法定主義。
- ② 又，「備查」並非「核准」，備查之目的，在於知悉已經過之事實如何；且備查之性質，與所陳報事項之效力無關，如法規中規定：「報請備查」，原則上權責仍在陳報者，且並不表示應於事前為請示之意，即使未踐行此項程序，亦不影響該事項之法律關係或效力。所以如何以「完成備查」究責於人民？特別是預售屋銷售者已依法報請備查，如果還要等到備查完成才可以進行銷售，等於產業的任何銷售行為，要取決主管機關內部備查作業程序完成，政府又不告訴人民何時可以備查完成，再加上「銷售」定義未明，預售屋銷售者動輒被處罰緩，實非法治之道。



辦法已將「完成備查」，調整為「報請備查」

25

完全自信、有十足把握

保守、穩健型，等完成備查再銷售或使用預售屋定型化契約

不知或誤解

三種類型

26

爭點（二）「未於銷售前報備查」之「銷售」所指？

原
草
案

發
布
條
文

銷售預售屋者未完成第一項資訊備查，即從事預售屋之行銷、廣告、收受定金或類似名目之金額並簽訂書面契據、簽訂買賣契約等銷售行為，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者未依第一項規定報請備查，即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，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣(市)主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

27

本會於內政部會議中表示：
何謂「行銷」、「廣告」？均屬於不確定法律概念，將造成人民在缺乏預見性下，動輒觸法，也增加主管機關認事用法困難。



辦法已經改為：「刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告」（本來修正文字還有「…等」字，110/3/9會議接受本會建議刪除「等」字，避免是「例示」還是「列示」爭議），避免「行銷」、「廣告」兩字過於空泛，造成科處罰緩之爭議。

28

爭點（三）「報請備查」如遇「改正」要求，怎麼處理？

直轄市、縣(市)主管機關受理報請備查後，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。

29

直轄市、縣（市）主管機關發現報請備查之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，應通知申報人改正；屆期未改正者，可謂為未報請備查，除已刊登之廣告外，應停止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，爰為第四項規定。另直轄市、縣（市）主管機關受理報請備查後，其處理期間應依行政程序法第五十一條規定辦理，併予說明。

直轄市、縣（市）主管機關發現報請備查之預售屋資訊誤漏或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，應通知申報人改正；屆期未改正者，因申報人未依法履行將正確資訊及符合法令規定之預售屋買賣定型化契約報請備查之義務，除已刊登之廣告外，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，爰為第五項規定。另直轄市、縣（市）主管機關受理報請備查後，其處理期間應依行政程序法第五十一條規定辦理。

30

本會建議

內政部函復

中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
機關地址：台北市安和路十段23號8樓
傳真：(02)27405033-27405055
電話及聯絡人：(02)27405055
網址：<http://www.fredaroc.org.tw>



受文者：內政部

發文日期：中華民國 110 年 4 月 13 日
發文字號：(110)不動產開發全聯字第 13397 號
達別：最速件
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：謹就 鈞部 110 年 3 月 19 日預告修正「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」案提陳意見，敬請 単 樣。詳如說明，請 查照。

說明：

一、依 鈞部 110 年 3 月 19 日台內地字第 1100261440 號公告辦理。

二、草案條文第 7 條第 4 項說明欄第三點中段「可謂為未報請備查」文字部份，蓋「前揭文字恐具有法律擬制之效果；申報人經通知改正而屆期未改正，仍使用經主管機關認定不符合規定之預售屋買賣定型化契約者，另可依同條文第六項規定逕予處罰。另，避免致生過去已報請備查且劍進行合法銷售行為者，其前已依規定於銷售前報請備查，惟後因未於主管機關通知期限內改正，逕援引平均地權條例追溯其罰緩等疑慮，爰建議刪除「可謂為未報請備查」文字。

三、草案條文第 7 條第 5 項說明欄第四點中段「未於銷售前『完成』資訊備查」部份，揆諸平均地權條例第 47 條之 3 規定，係規定銷售前應報請主管機關備查，未要求完成備查後始可進行銷售，為符前開立法意旨及草案本文內容，建議修正文字為「未於銷售前『報請』資訊備查」。

正本：內政部
副本：

理事長 楊玉全

第 1 頁，共 1 頁

全聯 10 年
備存年份：
收文日期：3/13

內政部 函

地址：100218 台北市中正區徐州路 5 號
聯絡人：吳秉錦
聯絡電話：(02)2397-6708
傳真：(02)2356-6230
電子郵件：moi1581@mail.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國 110 年 4 月 16 日

發文字號：台內地字第 110026242 號

達別：最速件
密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴會對本部預告「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」修正草案提出建議 1 案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復貴會 110 年 4 月 13 日(110)不動產開發全聯字第 13397 號函。

二、有關貴會所提修正條文第 7 條說明三中段「可謂為未報請備查」恐具法律擬制效果建議刪除部分，按上開說明之意旨，係考量銷售預售屋者依平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項規定，即負有於銷售前將正確之預售屋資訊及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規定之買賣定型化契約報請備查之義務，倘所報資訊誤漏或定型化契約不符合法令規定，又經直轄市、縣(市)主管機關限期改正屆期仍未改正，自難謂其已依法履行上開義務，除已刊登之廣告外，應停止新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。為避免滋生法律擬制效果之誤解，將參依貴會建議及上述意旨，修正該說明之文字。

三、另所提建議同條說明四中段「未於銷售前『完成』資訊備查」修正為「未於銷售前『報請』資訊備查」部分，將參依貴會建議修正文字。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會
副本：本部地政司(不動產交易科)

第 1 頁，共 2 頁

第 1 頁，共 2 頁

31

第 2 頁，共 2 頁



辦法修正說明已刪除

「可謂為未報請備查」

32

內政部認為
屆期未停止銷售行為者，
處3~15萬元罰鍰
+限期改正/按次處罰

33

爭點（四）「完成變更備查」方得銷售？

原草案

第一項資訊及定型化契約內容於備查後有變更時，於變更之日起十五日內申請變更備查。直轄市、縣（市）主管機關受理備查申請後，應於二個月內完成備查。但因申請人所報預售屋資訊有誤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，經通知改正者，不在此限。

發布條文

第一項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。

34

本會於內政部會議中表示：

- ① 若申請變更備查需待備查完成（依原草案須「備查完成」），是否所有的「行銷」、「廣告」等銷售行為都要停止或下架？將對產業造成嚴重衝擊。
- ② 變更異動屬於常態，若每次變更皆要等待變更備查完成，浪費太多社會資源。
- ③ 草案增加法律所無的限制。



辦法已將「完成備查」，調整為「報請備查」，所以：不須「完成變更備查」方得廣告銷售。

35

爭點（五）「相關公會等」協檢之法律效果？

無

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規定，直轄市、縣(市)主管機關將逕予處罰，為保障消費者權益並避免銷售預售屋者未注意而受罰，宜由業者自律並依消費者保護法第十七條規定，研擬符合規定之買賣定型化契約，除於申報時應先自主檢查外，並得於報請備查前先將買賣定型化契約送不動產或法律團體(如不動產相關公會、地政士、律師等專門職業公會或消費者保護團體)協助檢核是否符合規定，由該團體自行遴選或邀請具法律、地政、消保等專業人士共同檢核，並供受理機關參考。

本案源由

1. 110/2/20內政部會上主席詢問若採「完成備查」執行，公會可否協助。本會于俊明秘書長、地政士公會代表表示願意協助。于俊明秘書長再次發言：
 - ① 重申母法是「報請備查」而非「完成備查」
 - ② 同意公會可以做為「公私協力」平台，但是報請備查項目並不是只有制式化的「預售屋資訊」，還包括「預售屋定型化契約」，為避免認知差距，主管機關宜派員參與，建立協檢運作模式，公會亦可蒐羅爭點，減少爭議。
2. 大台中公會，南投公會期間來文或告知爭取代審，但110/3/3日全聯會邀請各秘書長專案會議研討中，部分市縣公會仍有其他意見。

37



辦法已經納入修正說明：得於報請備查前先將買賣定型化契約送不動產或法律團體(如不動產相關公會、地政士、律師等專門職業公會或消費者保護團體)**協助檢核**是否符合規定，由該團體自行遴選或邀請具法律、地政、消保等專業人士共同檢核，並**供受理機關參考**

38

全聯會補充說明

- ① 草案中，不動產或法律團體的協助時點是在：銷售預售屋者「報請備查『前』」。所以不動產或法律團體不是「協助審查」，更不是「代為審查」。僅是「協助檢核」的角色。
- ② 協檢是「得」而非「應」。一方面因為欠缺行政程序法第16條「行政委託」法源（所以部分業公會建議採「應」，恐於法制不符），二方面予貴市縣公會自由選擇。
- ③ 不動產或法律團體若收受報酬，注意民法第535條「受任人處理委任事務…其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。」之民事責任的可能性。

39

爭點（六）「銷售預售屋者」是誰？

原草案

平均地權條例第四十七條之三所稱銷售預售屋者，指預售屋買賣之出賣人。但預售屋建案採合建、都市更新或危老建物重建等方式開發及銷售，相關權利人將取得之預售屋或得分配之權利約定由建築業進行銷售者，以建築業為銷售預售屋者。

發布條文

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。

40

公會認為，
「銷售預售屋者」涉及責任歸屬，應考量各種開發型態

適用情境及責任歸屬對照表

情境	報請備查	未備查或違規銷售	定型化契約違規	預售屋申報登錄
1.建商自建自售 土地及建物均為建商	建商	建商	建商	建商
2.地主自建自售 土地及建物均為地主	地主	地主	地主 (企業經營者)	地主
3.合建分售 土地：地主所有 建物：建商所有 分別簽土地及房屋買賣契約	建商 (掌握建案完整資訊)	建商	建商 (實際對外銷售者)	建商 (實際對外銷售者及價格決定者)
4.合建分屋 + 委託建商銷售 土地：地主所有 建物：部分分給地主，委託建商銷售，且簽約出賣人為地主	建商優先 (掌握建案完整資訊) 如建商已將預售屋資訊及定型化契約報備查，則地主免重複申報。	建商 地主 (各自負擔)	建商 地主 (各自負擔)	建商 地主 (各自負擔)
5.合建分屋 + 地主自售 土地：地主所有 建物：部分分給地主，地主自售，且簽約出賣人為地主	建商優先 (掌握建案完整資訊) 如建商已將預售屋資訊及定型化契約報備查，則地主免重複申報。	建商 地主 (各自負擔)	建商 地主 (各自負擔)	建商 地主 (各自負擔)

41

本會於內政部會議中表示：

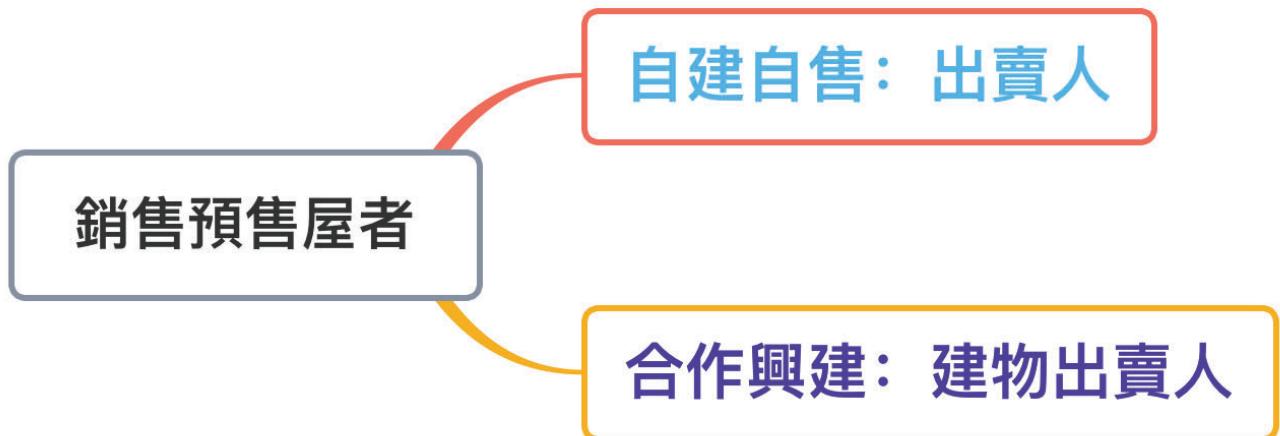
- ① 委託代銷業，資訊備查都還要賣方自己申報備查。為何約定由建築業銷售（建築業非該賣方），即當然由建築業申報？
- ② 若未報請備查，出賣人自己進行銷售行為，若因而處罰建築業，違反行政罰的「可歸責性」（況建築業不能禁止出賣人進行銷售活動，屆時罰誰？）
- ③ 何謂「約定」？其認定要件不明。且出賣人「約定」時間不一、內容也有各種情況。如果一刀切式的將建築業者視為當然的「銷售預售屋者」逕自負擔所有的法律責任並不合理。
- ④ 都更的實施者或危老案的起造人也不一定是建築業。
- ⑤ 取得預售屋或得分配之權利者，有無消保法之適用？

辦法：

- ① **預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。**
- ② **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。（又，第②款案件之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）**

42

簡單說：



43

爭點（七）附繳「履約擔保」證明，若尚未確定，可以報請備查？

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_____ | |

44

本會於內政部會議中表示：

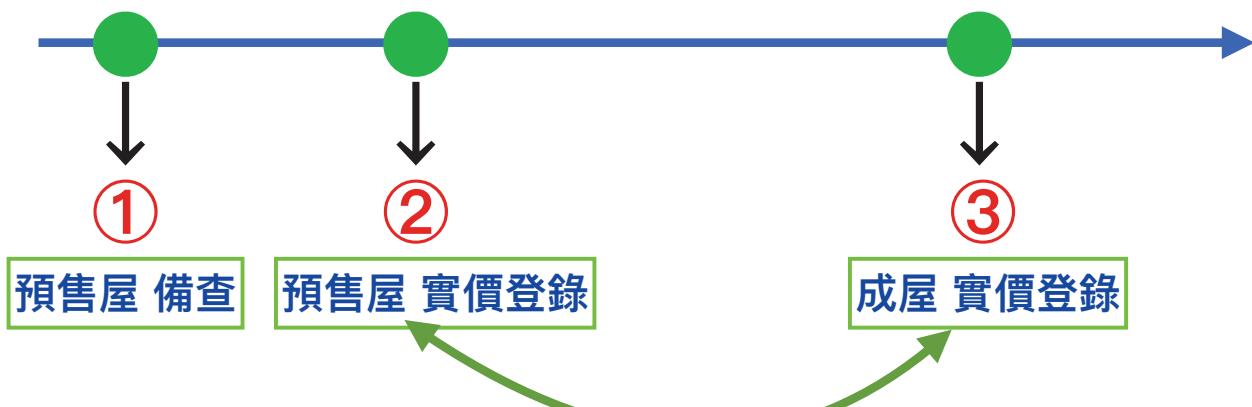
- ① 「履約擔保」方式，應仍有個別磋商條款適用，不宜列為強制附繳文件。
- ② 另，「履約擔保」方式仍有信託業或公會之審核作業要求，在報請備查前可能尚未完成甚或變動



內政部說明：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。

45

爭點（八）預售屋與成屋兩階段登錄有無勾稽？



46



辦法修正說明：…「為利預售屋與日後所有權移轉登記之申報登錄資訊相互勾稽」，爰修正第一項序文及第一款規定…

47

注意：行政罰法第27條之適用
行政罰之裁處權，因三年期間之經過而消滅。

前項期間，自違反行政法上義務之行為終了時起算。但行為之結果發生在後者，自該結果發生時起算。

裁處權指的是「行政機關」

48

爭點（九）「報請備查」與「建物用途」是否有關？



預售屋不論其係供住家、辦公室、店面（店鋪）或其他用途使用，均應申報預售屋資訊備查。至預售屋買賣定型化契約則限法定用途供住宅用之預售屋始須申報備查。

49

本會觀點：

- ① 「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」係源於消費者保護法第17條規定。
- ② 按消費者保護法之立法目的係：「為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質」，故應以「以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務」為法規適用對象。**所謂「消費」，係指不再用於生產情形下之「最終消費」。**
- ③ 所以：「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」應植基於**消費關係**。

50

爭點（十）其他待釐明議題

1. 「個別磋商條款」可否行政審查
2. 「預訂單」行政監督疑義（例如：何謂「其他不利於買受人之事項」）
3. 其他

51

謝謝 李理事長文科
暨
會員同業

聆聽與指導

52