

檔 號：  
保存年限：

全聯	110年3月29日
不動產	
收文	第 3361 號

## 內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342  
號(營建署)  
聯絡人：陳雅芳  
聯絡電話：0287712684  
電子郵件：fanny108@cpami.gov.tw  
傳真：0287712709

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會(請轉知所  
屬會員)

發文日期：中華民國110年3月26日  
發文字號：內授營建管字第1100804811號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：關於公寓大廈未經領得建造執照辦理銷售之處罰事宜1  
案，請查照。

說明：

- 一、為遏阻炒房歪風，預售屋建案已由各地方政府持續辦理例行性稽查作業，於稽查過程中發現部分建案於未經領得建造執照前，不動產業者即與消費者簽訂購屋預約單並收取定金，以取得將來建照核發後公開銷售之優先議價權或優先購買權之情事。
- 二、按本部110年1月8日內授營建管字第1090822830號函(諒達)「.....是預售屋倘若尚未取得建造執照前，不動產業者即與消費者簽訂購屋預約單並收取定金，以取得將來建造核發後公開銷售之優先議價權或優先購買權，則有違反前開規定，直轄市、縣(市)主管機關自得依同條例第49條第1項第8款規定處新臺幣4萬元以上20萬元以



下罰鍰.....」為公平交易委員會 103 年3 月11 日公服  
字第 1031260285號函所明示。

三、又據本部109年11月11日內授營建管字第1090819802號函  
(諒達)已明示：「.....預售屋銷售中心及樣品屋設置  
於應具使用執照之建築物內時，如該建築物尚未取得建造  
執照即予興建者，應要求起造人即刻停止使用，並限期補  
辦手續，逾期未補辦或補辦仍不合規定，即以新違章建築  
論處，優先執行拆除；如尚未取得使用執照或使用項目不  
符即予使用者，應依建築法第86條規定處罰，並要求在依  
法領得使用執照或完成使用執照變更前，不得再行使用。  
至於預售屋銷售中心及樣品屋屬臨時性建築物，惟未依建  
築法第99條等相關規定申請建築許可及核准使用者，應要  
求起造人即刻停止使用，並限期補辦手續，逾期未補辦或  
補辦仍不合規定，即以新違章建築論處，優先執行拆  
除。」

四、綜上，如貴府於辦理例行性稽查作業或民眾檢舉涉有違反  
公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第58條第1項或建築  
法（以下簡稱本法）規定等情事，應速予依法積極查處，  
經查證違反本條例及本法規定屬實者，應確實依本條例第  
49 條第1 項第 8 款及本法第86條等相關規定處罰。

正本：6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華民國不動  
產開發商業同業公會全國聯合會(請轉知所屬會員)

副本：本部營建署(資訊室(請協助刊登網站)、建築管理組)

電 2021/08/29 文  
交 15:08:37 換 章