

- 註1：憑證登錄、線上申報，上傳應附文件檔案，線上檢視申報備查資料無誤後，於線上送件。
- 註2：線上登錄、紙本送件，上傳買賣契約電子檔，檢視申報備查資料無誤後，列印申報書(及查填契約自主檢查表)後用印，檢附申報備查案應附文件書面送件。
- 註3：申報預售屋資訊誤漏或預售屋買賣定型化契約不符合規定，經通知申報人限期改正，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。

預售屋「資訊」、「契約書」備查

一、申報備查流程

(一) 申報備查時間

銷售預售屋者領得建造執照後，以預售屋方式進行銷售者，應於銷售前申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查。如領得建造執照後，不以預售屋方式進行銷售者，則不需申報備查。

(二) 受理機關

由預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關受理，受理機關為本府地政局地價科。

(三) 申報人、代理人

申報人：銷售預售屋者(如建築業)。

代理人：實際受聘之職員或其他人員。

(四) 申報備查方式 <https://vlir.land.moi.gov.tw/>

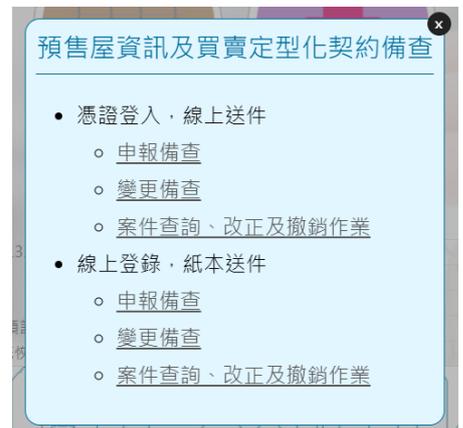
1、憑證登錄、線上申報 (G1)

2、線上登錄、紙本送件 (G2)

二、罰則

平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款

銷售預售屋者未依規定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報備查，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；屆期未改正者，按次處罰至完成改正為止。



建設公司自售跟委託代銷要注意事項

	建設公司 自售者	建設公司 委託不動產代銷經紀業者
預售屋銷售前備查	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。	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。
預售屋實價登錄	2、預售屋銷售，建設公司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。	2、預售屋銷售委託不動產代銷經紀業者，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。
應記載及不得記載事項	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。	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。
委託代銷契約書備查	-	4、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。
代銷業揭示文件	-	5、預售屋銷售委託不動產代銷經紀業者，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。

預售屋資訊備查

預售屋資訊備查

標的資訊				
(1)縣市		(2)行政區		
(3)坐落路街	路街	段	巷弄	
(4)建案名稱				
(5)坐落基地				
(6)主要用途				
建造執照資訊				
(7)起造人				
(8)建造執照核發日期	年 月 日	(9)建造執照字號		
(10)使用分區		(11)主要建材		
(12)層棟戶數				
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 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否				
(13)銷售方式	<input type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	自售期間	
		自售地點		
	<input type="checkbox"/> 委託代銷	代銷業名稱	統一編號	
		代銷戶(棟)數	代銷期間	
		代銷地點		
	<input type="checkbox"/> 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				

申報書表說明

預售屋資訊備查

標的資訊			
(1)縣市		(2)行政區	
(3)坐落路街	路街	段	巷弄
(4)建案名稱			
(5)坐落基地			
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執照核發日期	年 月 日	(9)建造執照字號	
(10)使用分區		(11)主要建材	
(12)層棟戶數			

新北市府工務局 建造執照				109店建字第XXXX號
起造人	姓名	○○開發股份有限公司(負責人:○○○)		
設計人	姓名	○○○		
地址	地址	臺北市○○區○○路XX號X樓之X		
地號	地號	新北市新店區○○段12地號等3筆(如附表)		
基地	地址	新北市新店區		
使用分區	使用分區	第二種住宅區		
概要	基地面積	騎樓地 ***	其他	3568.65 m ²
	退縮地 ***	合計 3568.65 m ²		
主要用途	G3:店舖,H2:集合住宅			
建造類別	建造類別	層棟戶數	地上14層 地下3層 2幢 23棟 151戶	
構造種類	構造種類	建物高度	49.95 m	層高 49.8 m
				
中華民國 109 年 月 20 日				
新北市府工務局 建造執照附表				109店建字第XXXX號
地號表:				
新店區○○段12地號		新店區○○段12-1地號		新店區○○段12-2地號
A棟地下003層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.1M 用途: 停車空間 A棟地下002層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.1M 用途: 停車空間 A棟地下001層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.65M 用途: 停車空間				

申報書表說明

預售屋資訊備查

標的資訊	
(1) 縣市	(2) 行政區
(3) 坐落路街	路街 段 巷 弄
(4) 建案名稱	
(5) 坐落基地	
(6) 主要用途	
建造執照資訊	
(7) 起造人	
(8) 建造執照核發日期	年 月 日 (9) 建造執照字號
(10) 使用分區	(11) 主要建材
(12) 層棟戶數	並應加填總戶數

新北市政府工務局 建造執照 109店建字第XXXX號

起造人 姓名 ○○開發股份有限公司(負責人:○○○)

住址 臺北市○○區○○路XX號X樓之X

設計人 姓名 ○○○ 事務所 ○○○建築師事務所

基地 地號 新北市新店區○○段12地號等3筆(如附表)

地址 新北市新店區

使用分區 第二種住宅區

概要 基地面積 騎樓地 *** 其他 3568.65 m²
退縮地 *** 合計 3568.65 m²

主要用途 G3.店舖,H2.集合住宅

建造類別 新建 層棟戶數 地上14層 地下3層 2棟 23棟 151戶

構造種類 鋼筋混凝土構造 建物高度 49.95 m 層高 49.8 m

局長 詹榮鋒

中華民國 109 年 月 日

新北市政府工務局 建造執照附表 109店建字第XXXX號

地號表：
新店區○○段12地號 新店區○○段12-1地號 新店區○○段12-2地號

建築物概要：
A棟地下F003層、面積：2225.87m²、高度：3.1M 用途：停車空間
A棟地下F002層、面積：2225.87m²、高度：3.1M 用途：停車空間
A棟地下F001層、面積：2225.87m²、高度：3.65M 用途：防突避難空蓋併供電力空間

申報書表說明



- 依實際情形填載銷售方式、戶(棟)數、期間及銷售地點等欄位。
- 同一建案如為分期或分階段銷售，自售戶(棟)數仍應一次查填。

例如：建築業與地主合建預售屋100戶，倘**建築業分配40戶自行銷售**，地主分配60戶，其中**地主25戶約定由建築業併同銷售**、**35戶自行銷售或保留**不予銷售，則建築業申報方式如下：

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 <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否				
(13) 銷售方式	<input checked="" type="checkbox"/> 自售	自售戶(棟)數	40	
		自售地點	○市○路XX號	
	<input type="checkbox"/> 委託代銷	代銷業名稱		統一編號
		代銷戶(棟)數		代銷期間
		代銷地點		
<input checked="" type="checkbox"/> 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		

預售屋契約書備查

法條：「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。

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(預售屋資訊：如坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶數等)及預售屋買賣定型化契約(法定用途為住宅，辦公室則不用)2 部分。

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：只要申報預售屋資訊備查，不用備查買賣定型化契約。

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：只要以預售屋形式出售，都要申報備查其預售屋資訊；只要法定用途涉及供住宅類使用者，則應申報備查契約書。

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：1. 取得建照之建案，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。

2. 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。

3. 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，不論委託代銷業或自售，皆應依規定申報預售屋成交資訊。

4. 取得使照後就是成屋了，通通無須申報備查。

Q5、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。

Q6、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。

Q7、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：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。

Q8、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。

Q9、預售屋銷售資訊申報的方式？

A：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。

3. 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。

Q10、預售屋定型化契約之內容，除契約條款外，是否必須是完整的內容？(如圖說、建材表、付款表、管理規約等等)，還是只需提供應記載事項之條款即可？

A：原則以契約條款為主，但與應記載事項相關者(例如：建造執照、履約擔保影本、付款明細表等)，須併同送給受理機關檢視參考。

Q11、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。

預售屋買賣定型化契約錯誤態樣情形一覽表

應記載事項			
內政部規範條款		契約條文	
		不符原因	事項
一、 契約 審閱 期	本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）。 買方簽章： 賣方簽章：		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	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。 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寫意手法表現、繪製，實際以現場施工為準。
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)		未列明土地坐落地號等幾筆土地及面積
	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)。		未填使用分區
	(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)。		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。
(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1、買方購買之停車位屬 <input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間 <input type="checkbox"/> 獎			

	勵增設停車空間為 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下第__層 <input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 其他__，		
	依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 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。 高度應載明該停車位之高度，而非車道入口之限高。	<input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自設停車位，車位規格為 <input type="checkbox"/> 平面車位約長 6.00 公尺，寬 2.50 公尺 <input type="checkbox"/> 平面車位約長 5.50 公尺，寬 2.50 公尺 <input type="checkbox"/> 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。 以停車場車道入口高度取代應記載之停車位高度
	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)。		未記載停車位「有無獨立權狀」。 未記載「停車位面積計算方式」。
	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。	未記載「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
	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。		
四、房地出售面積及認定標準	(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。	面積僅標示「坪」，未標示「平方公尺」。 未記載「土地應有權利範圍」。
	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。	
	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	停車空間於實務登記上仍登載於共有	(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

	<p>(__坪)。</p> <p>(1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：</p> <p><input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。</p> <p><input type="checkbox"/>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)。</p> <p>2、共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p>	<p>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。</p>	<p>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。)</p>
	<p>(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。</p>	<p>登記面積如有誤差時，買賣雙方應依規定互為找補，且限縮消費者權益主張，亦有違消保法之規定。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</p>	<p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目(__)。</p> <p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪);專有部分總面積計</p>		

	__平方公尺 (__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「__」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。		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。
	(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。		土地面積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	本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (一)土地價款:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (二)房屋價款:新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 1、專有部分:新臺幣__仟__佰__拾__萬__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。		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	本預售屋應辦理履約擔保,履約擔保依下列方式擇一處理: <input type="checkbox"/> 不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建	未明確載明履約擔保機制。	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

<p>機制</p>	<p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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列公司請求完成本建案後交屋。上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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>	<p>未檢附信託或保證契約影本。</p>	<p>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。</p>
<p>八、</p>	<p>付款，除簽約款及開工款外，應依已完</p>	<p>漏「工程完</p>	

付款條件	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。	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。		付款期程未依已完成之工程進度約定。
	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、屋頂及法定空地之使用方式及權屬	(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	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。 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」。「因市場供應

	備或補償價金者，不在此限。		失調，賣方得採用同級品產品代替」之文字內容。
	(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有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。		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	(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、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。	核准開工非開工，請補上「民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施」之日期。	本預售屋之建築工程於民國一一〇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、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照 本預售屋之建築工程應在某日期之前「開工」變成「申請開工」。 未記載開工及取得使用執照期限。
	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。		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)
	(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。		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」。 賣方之遲延利息由「萬分之五」降低為「萬分之二」。
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		

	<p>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。</p>		
	<p>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。</p>	<p>買方可要求完成所有瑕疵修繕後始辦理交屋手續。</p> <p>交屋保留款不符。</p> <p>限制其行使權利，契約條文顯失公平。</p>	<p>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，嗣後房屋及其附屬配備如有毀損，乙方概不負責。</p> <p>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留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
	<p>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：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(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。</p>	<p>未載明瓦斯外管線費用負擔方式</p>	<ol style="list-style-type: none"> 7. 未列明自來水、電力管線及瓦斯內管費用由賣方負擔。 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。
<p>十四、房地所有</p>	<p>(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</p>		

權移轉登記期限	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無涉。	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。
	(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。		

	<p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>
<p>十五、通知交屋期限</p>	<p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>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交屋無涉。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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」</p> <p>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」。</p> <p>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。</p> <p>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」</p>

	費用及保證金亦由買方負擔。		或「交屋日起」。
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。	應自移交日起算，非第一次區權會召開之日。	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。
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。	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。	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。	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	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、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

		固範圍，則需證明該項責任歸屬。 保固起算日為自買方完成交屋日，而非社區第一戶完成交屋日。	執照核准日起」。 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。	
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。	未按时完成貸款手續，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。	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。
	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)差額超過原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、房屋稅之分擔比例	(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，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。		
二十二、 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。	未列明公證費負擔方式。	
	(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。		
二十三、 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、 違約之處罰	(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。		
	(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		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）。

	<p>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。</p>		<p>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」。</p>
	<p>(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。</p>		
	<p>(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</p>		

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

<p>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。</p>	<p>限縮消費者權益，有違消費者保護法之規定。</p>	<p>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。</p>
--	-----------------------------	--