

苗栗縣預售屋資訊及買賣定型化契約查核計畫

壹、訂定目的

為有效管理預售屋銷售，督促企業經營者使用符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約相關規範，並落實預售屋履約擔保機制，健全預售屋交易市場，特訂定本計畫。

貳、法令依據

- 一、消費者保護法第 17 條及第 56 條之 1。
- 二、平均地權條例第 47 條之 3、第 47 條之 4、第 81 條之 2 及第 81 條之 3。
- 三、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第 13 條。
- 四、行政程序法第 39 條、第 40 條。

參、辦理機關

- 一、督辦機關：內政部
- 二、辦理機關：苗栗縣政府

肆、計畫期間

本府依消費者保護法第 17 條第 6 項等規定，每年不定期辦理。

伍、查核對象及件數

一、查核對象

(一)預售屋資訊有下列情形之一者，得優先查核：

1. 未申報備查之預售屋建案，已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，或已辦理預售屋案件申報登錄。
2. 已申報備查之預售屋建案，經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證，顯示備查之資訊與其廣告內容有疑似不一致情事。
3. 其他申報備查內容有疑義、媒體報導、有消費糾紛之案件。

(二)預售屋買賣定型化契約有下列情形之一者，得優先查核：

1. 未申報備查之預售屋建案，已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，或已辦理預售屋案件申報登錄。
2. 已申報備查之預售屋建案，經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證，顯示備查之契約有違反定型化契約應記載及不得記載事項之虞，或已發生不動產消費爭議而有實施查核之必要。
3. 其他申報備查內容有疑義、媒體報導、有消費糾紛之案件。
4. 無以上情事，抽查原則如下：
 - (1) 查核日期往前推算半年內，已完成備查程序，刻正銷售中並有成交案件之建案。
 - (2) 以「區分所有建物之建案」或「銷售戶數 50 戶以上之建案」為優先查核之標的，若範圍內無適當之建案，則抽查「透天建案」或「銷售戶數 30 戶以上之建案」。

二、查核件數

每年查核之建案件數目標值為 10 件，由本府依轄區內之預售屋市場情形及推案量滾動式檢討，並對查核時間、對象及區域合理規劃，不宜過度集中，以達查核目的。倘轄區內預售屋案件不足查核件數，以查核期間實際預售屋案件為準。

陸、查核作業方式

- 一、本府針對轄區內建案預售屋買賣定型化契約、履約擔保機制、購屋預約單使用情形及預售屋契約轉讓情形之查核時機及作業方式等，依轄區預售屋市場情形及推案量，滾動式檢討修正。
- 二、各查核項目查核表如附表 1、2，本府得依實際查核之作業需要自行調整。

柒、查核項目及重點

- 一、預售屋買賣定型化契約訂定情形預售屋買賣定型化契約書內容，應符合內政部公告應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點：
 - (一) 契約審閱期。

- (二)房地標示及停車位規格。
- (三)房地出售面積及認定標準。
- (四)共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
- (五)房地面積誤差及其價款找補。
- (六)契約總價。
- (七)履約擔保機制。
- (八)建材設備及其廠牌、規格。
- (九)開工及取得使用執照期限。
- (十)驗收。
- (十一)房地所有權移轉登記期限。
- (十二)通知交屋期限。
- (十三)保固期限及範圍。
- (十四)違約之處罰。
- (十五)不得記載事項。

二、履約擔保機制之真實性

- (一)除查核預售屋買賣定型化契約有無記載「履約擔保機制」外，併同查核履約擔保之真實性，分述如下：
 - 1. 「不動產開發信託」、「價金信託」須查核有無檢附履約擔保文件（如信託契約），或向信託機構查證是否確有信託事實。
 - 2. 「價金返還之保證」須查核有無檢附履約擔保文件（如保證契約）或向承作金融機構查證是否確有保證事實。
 - 3. 「同業連帶擔保」、「公會辦理連帶保證協定」須查核有無檢附同業連帶擔保（保證協定）證明文件，或向所在地同業公會查證是否有提供同業擔保（保證）事實。
- (二)本府得依據查證結果，將轄區內預售屋案件所採取之履約擔保方式，公布於所屬公務網站或連結於信託機構網站供消費者查詢。

三、預售屋銷售與預約單使用情形

- (一)銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，辦理預售屋銷售及使用預約單（即書面契據），應符合平均地權條例第 47 條之

3 第 1 項、第 5 項及第 6 項規定，並以下列事項為查核重點：

1. 銷售前，應將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約報請主管機關備查。
2. 向買受人收取定金或類似名目之金額，應以書面契據（預約單）確立買賣標的物及價金等事項。
3. 不得約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。
4. 不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人。
5. 委託代銷者，預約單定金收據應由經紀人簽章。

(二)本府得向買受人、銷售者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

四、預售屋契約轉讓情形

(一)買受人簽訂預售屋買賣契約後，除符合平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項但書規定者外，銷售者不得同意或協助其將買賣契約讓與或轉售與第三人（簡稱契約轉讓），並以下列事項為查核重點：

1. 不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。
2. 不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。
3. 不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。

(二)本府為查核需要，得向買受人、銷售者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

捌、查核結果之處理

一、不動產開發業者、不動產經紀業者、買受人或相關第三人，涉有違反相關法令規定者，依下列方式處理：

(一)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項規定，於預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約報請備查前，即逕行銷售預售屋者，依該條例第 81 條之 2 第 3 項規定裁處。

- (二)不動產開發業者違反平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定，使用預售屋買賣契約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」者，按該項規定裁處；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。
- (三)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定，向買受人收受定金或類似名目之金額，未以書面契據確立買賣標的物及價金等事項、或約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項者，依該條例第 81 條之 2 第 6 項第 1 款規定裁處。
- (四)買受人違反平均地權條例第 47 條之 3 第 6 項前段規定，將預售屋之預約單轉售第三人，依該條例第 81 條之 2 第 6 項第 2 款規定裁處。
- (五)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 3 第 6 項後段規定，同意或協助買受人將預售屋之預約單轉售與第三人，依該條例第 81 條之 2 第 6 項第 3 款規定裁處。
- (六)不動產經紀業者違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，未於購屋預約單（定金收據）簽章者，依該條例第 29 條規定裁處。
- (七)買受人違反平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項規定，將預售屋買賣契約轉讓與第三人，依該條例第 81 條之 3 第 1 項第 1 款規定裁處。
- (八)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 4 第 3 項規定，同意或協助買受人將預售屋買賣契約轉讓與第三人，或接受委託刊登契約轉讓廣告，依該條例第 81 條之 3 第 1 項第 2 款規定裁處。
- (九)不動產開發業者、不動產經紀業者、買受人或相關第三人，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 3 項、第 7 項或第 47 條之 4 第 4 項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，得依該條例第 81 條之 2 第 3 項第 1 款、第 81 條之 3 第 4 項規定裁處。

(十)不動產經紀業者違反不動產經紀業管理條例第 27 條規定，規避、妨礙或拒絕檢查者，依該條例第 29 條第 1 項第 4 款及第 2 項規定裁處。

二、為及時導正預售屋市場交易秩序，對於業者違規事項之限期改正期間，除其他法令另有規定者外，以不超過 15 日為原則。

玖、附則

一、本府查核結果，得依消費者保護法及政府資訊公開法之規定，於本府相關網站，或以發布新聞稿等方式公布。

二、本府辦理查核成果，得視實際執行情形，對於相關人員予以敘獎。