

正本

檔 號：
保存年限：

苗栗縣不動產開發商業同業公會 收文章
112. 8. 28
文號NO: 157

掛號

苗栗縣政府 函

350
苗栗縣竹南鎮新南里新南街63號
4F-2

地址：苗栗縣苗栗市府前路1號
聯絡人：李沅茹
電話：037-559158
傳真：037-559167
電子郵件：d8809219@ems.miaoli.gov.tw

受文者：苗栗縣不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國112年8月24日

發文字號：府地價字第1120192941號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「預售屋銷售聯合稽查實施計畫查核項目及重點」及「聯合稽查紀錄表」，惠請貴會宣導所屬會員周知，請查照。

說明：依據內政部112年8月17日台內地字第1120265366號函辦理。

正本：苗栗縣不動產開發商業同業公會、苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會、苗栗縣不動產代銷經紀商業同業公會

副本：本府地政處(含附件)

縣長鍾東錦

本案依分層負責規定授權主管處長決行

擬通告

秘書長黃文信

聯合稽查項目及重點

一、建造執照核發情形

以公寓大廈起造人或不動產開發業者是否未領得建造執照，即辦理銷售為查核重點。

二、預售屋銷售及預約單使用情形

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：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人。
- (五)委託代銷者，預約單（定金收據）應由經紀人簽章。
- (六)不得要求購屋者須給付定金或一定費用，始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。

三、廣告內容刊登及資訊揭露情形

- (一)廣告內容應與事實相符，不得有虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵，或違反「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」及其他法令之情事。
- (二)銷售時，應揭露全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比率。
- (三)不動產經紀業者製作之廣告，應註明經紀業名稱。

四、預售屋買賣契約書訂定情形

業者提供之預售屋買賣契約書，訂約前應提供消費者契約審閱期至少 5 日，契約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)列明停車位長寬高、「車位含車道及其他必要空間合計面積」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
- (二)自來水、電力之管線及基地範圍內之天然瓦斯配管費用，由賣方負擔。
- (三)交屋保留款為房地總價 5%以上。

- (四)房屋保固期限自交屋日起算，結構部分保固 15 年以上。
- (五)面積誤差不足部分，賣方應全部找補。
- (六)提供履約擔保機制。
- (七)提供履約擔保證明文件影本。

五、預售屋契約轉讓情形

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：

- (一)不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。
- (二)不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。
- (三)不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。

六、代銷業及銷售人員執業情形

代銷業者之執業方式及內容，應符合不動產經紀業管理條例規定之經營要件及業務責任規範，並以下列事項為查核重點：

- (一)許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書（影本），應揭示於營業處所明顯之處。
- (二)現場銷售人員，應具經紀人員資格。
- (三)總銷金額超過 6 億者，應置專任不動產經紀人。
- (四)預售屋買賣契約書，應指派經紀人簽章。
- (五)銷售中心，應完成分設非常態營業處所備查。
- (六)委託代銷契約，應完成備查。

七、不動產炒作情形

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，不得有平均地權條例第 47 條之 5 規定之炒作行為，並以下列事項為查核重點：

- (一)不得散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量資訊，影響不動產交易價格。
- (二)不得與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。
- (三)不得自行、以他人名義或集結多數人違規銷售，且明顯影響市場秩序。
- (四)其他疑似不動產炒作行為。

八、樣品屋及銷售中心之使用許可情形

樣品屋及銷售中心之設置，應注意是否符合建築法規，並領得建築執照或建築許可。

九、業者不得規避、妨礙或拒絕查核。

___縣/市預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表 (範本)

查核時間：___年___月___日___午___時___分 編號：()年度第___號

查核建案/建商/銷售方式	地址	
建案名稱：_____ 建商名稱：_____ 銷售方式： <input type="checkbox"/> 自售 <input type="checkbox"/> 代銷	銷售中心地址：_____ 設立日期：___年___月___日 代銷業名稱：_____	
查核項目	查核結果	備註
1. 建造執照取得情形 取得建造執照後，始辦理銷售(含購屋預約單)	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	發照日期：___年___月___日 建造執照號碼：_____ 總銷戶數：_____
2. 預售屋銷售備查及預約單使用情形 (1) 銷售前，應將銷售資訊及買賣契約報請備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	申報備查日期：___年___月___日 預約單簽訂戶數：___戶 買賣契約簽約戶數：___戶 首張預約單簽訂日期：___年___月___日 首張買賣契約簽訂日期：___年___月___日 預約單每戶收取金額約：___萬 補充說明： 違規情形： 註1.本項應請業者提供已簽之預約單影本。 註2.第(6)項查核結果不符合者，應敘明個案違規情形並蒐集相關事證辦理。
(2) 向買受人收取定金或類似名目之金額，以書面契據(統稱預約單)確立買賣標的物及價金等事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4) 不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(5) 委託代銷者，預約單定金收據應由經紀人簽章。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(6) 不得要求購屋者須給付定金或一定費用，始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
3. 廣告內容刊登及資訊揭露情形 (1) 廣告上標示建築物坐落地點應與實際相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	查核廣告態樣： <input type="checkbox"/> DM <input type="checkbox"/> 影片 <input type="checkbox"/> 牆面 <input type="checkbox"/> 模型屋 <input type="checkbox"/> 樣品屋 <input type="checkbox"/> 其他 廣告不實情形： _____ 廣告成交情形： _____
(2) 廣告對公有公共設施(如學校、公園、運動場、政府機關等)之表示，應與廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(3) 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示，應與事實是否相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4) 廣告照片、圖示內容對不動產法定用途之表示或表徵，應與事實相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

(5) 廣告表示之成交紀錄，應與事實相符 *例如：熱銷9成、全部完銷等廣告。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	廣告引人誤認情形： 註：查核結果不符合者，應敘明個案違規情形並蒐集相關事證辦理。
(6) 廣告不得有引人誤認已取得建照等虛偽不實或引人錯誤情形。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(7) 銷售時，應揭露全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比率。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(8) 不動產經紀業者製作之廣告，應註明經紀業名稱。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(9) 其他：	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
4.預售屋買賣契約書訂定情形		履約擔保機制種類：
(1)訂約前應提供消費者契約審閱期至少5日。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	註1.本項查核項目計15項，其餘項目由地政單位攜回契約查核。 註2.如已有簽約案件者，應查核已簽約之契約書。
(2)列明停車位長寬高、「車位含車道及其他必要空間合計面積」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(3)自來水、電力之管線及基地範圍內之天然瓦斯配管費用，由賣方負擔。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4)交屋保留款為房地總價5%以上。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(5)房屋的保固期限自交屋日起算，結構部分保固15年以上。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(6)面積誤差不足部分，賣方應全部找補。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(7)提供履約擔保機制。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(8)提供履約擔保證明文件影本。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
5.預售屋契約轉讓情形		112年7月1日施行後辦理契約轉讓(變更)案件：
(1)不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	1.施行前已簽約或依法繼受__件。 2.配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之轉讓__件。
(2)不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	3.主管機關核准轉讓__件。 4.其他(繼承或法人合併等)__件。
(3)不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	註：本項應請業者提供辦理轉讓(變更)案件相關資料影本。

6.代銷業及銷售人員執業情形 (1)許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)，應揭示於營業處所明顯之處	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	委託代銷契約備查日期： 委託代銷契約備查文號： *委託代銷期間： 自__年__月__日至__年__月__日
(2)現場銷售人員，應具經紀人員資格(請填名冊)。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	*委託銷售總金額： __億__千__百__拾__萬元
(3)總銷金額超過6億者，應置專任不動產經紀人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	*專任經紀人姓名及證號： _____
(4)預售屋買賣契約書，應指派經紀人簽章。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(5)銷售中心，應完成分設非常態營業處所備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(6)委託代銷契約，應完成備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(7)其他：	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	註：請業者提供名現場銷售人員姓名及證號。
7.不動產炒作情形 (1)不得散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量資訊，影響不動產交易價格。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	(1)散布方式： <input type="checkbox"/> 電子通訊 <input type="checkbox"/> 網際網路 <input type="checkbox"/> 說明會 <input type="checkbox"/> 其他：_____ (2)散布內容：_____
(2)不得與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	*通謀虛偽交易態樣： <input type="checkbox"/> 人頭排隊 <input type="checkbox"/> 假客戶付訂金 <input type="checkbox"/> 簽訂虛假購屋預約單、買賣契約 <input type="checkbox"/> 其他：_____
(3)不得自行、以他人名義或集結多數人違規銷售，且明顯影響市場秩序。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	(1)違規銷售管道： <input type="checkbox"/> 網路 <input type="checkbox"/> 社群 <input type="checkbox"/> 特定場所 <input type="checkbox"/> 其他 (2)違規銷售主體： <input type="checkbox"/> 自行 <input type="checkbox"/> 以他人名義 <input type="checkbox"/> 集結多數人 (3)違規銷售態樣： <input type="checkbox"/> 潛銷(未取得建照即進行銷售) <input type="checkbox"/> 未經授權擅自銷售或仲介銷售 <input type="checkbox"/> 建立預售屋/新建成屋換約轉售平台/通路或提供資訊
(4)其他疑似不動產炒作行為_____。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	其他疑似炒作行為主體及態樣：_____
8.樣品屋及銷售中心之使用許可情形 (1)樣品屋應申請建築執照、建築許可或核准使用	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	建築許可或核准字號： _____ 其他說明：_____

		註：如個案情形，未設樣品屋、無須申請許可，請勾選“符合”。
(2)銷售中心應申請建築執照、建築許可或核准使用	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	建築許可或核准字號： _____ 其他說明：_____ 註：如個案情形，未設銷售中心、無須申請許可，或使用情形無違規情事者，請勾選“符合”。
9.業者不得規避、妨礙或拒絕查核。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
10.其他：		
業者陳述意見：		
陳述人：_____ (簽章) 任職於： <input type="checkbox"/> 建設公司 <input type="checkbox"/> 代銷公司 職稱：_____ 聯絡電話：_____ E-mail：_____		
查核結果處理： <input type="checkbox"/> 預售屋買賣契約書攜回查核。 <input type="checkbox"/> 違規缺失事項，擬請業者口書面陳述意見口限期改正。 <input type="checkbox"/> 違規缺失事項，擬逕依法裁處。 <input type="checkbox"/> 其他：_____。		
查核人員：_____ (簽章) 會同人員：_____ (簽章)		

附註：查核項目內容及欄位等，得由各直轄市、縣(市)政府配合法規修正或實際需要自行調整。