


新竹市政府  
預售屋契約錯誤樣態  
暨限制換約轉售

Here starts  
the lesson!



# 目錄



## 課題一

購屋預約單(紅單)  
常見違規態樣分析

## 課題二

「契約備查」與  
「按戶(棟)裁處

## 課題三

限制換約轉售

## 課題四

預售屋買賣定型化契約  
常見違規態樣分析





3

1

# 購屋預約單(紅單) 常見違規態樣分析

## 購屋預約單(紅單)法律規定(1/2)

### 法律規定--平均地權條例第47條之3第5項、第6項

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。(第5項)

前項書面契據，買受人不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。(第6項)

## 購屋預約單(紅單)法律規定(2/2)

### 法律規定--平均地權條例第81條之2第6項

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰：

- 一. 銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定。（不利消費者條款）
- 二. 預售屋或新建成屋買受人，違反第47條之3第6項規定。（轉售紅單）
- 三. 銷售預售屋或新建成屋者，違反第47條之3第6項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。（同意或協助轉售紅單）

## 第47條之3第5項要件解析

應以書面契據確立買賣標的物及價金。

不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利。

不得約定其他不利於買受人之事項。

## 第47條之3第5項要件解析(1/3)

未以書面契據確立買賣標的物及價金

購屋預約單土地、建物或停車位基本資訊  
欄位未明確記載或空白

記載「預算金額」，而非買賣標的價金

## 第47條之3第5項要件解析(2/3)

保留出售、保留簽訂買賣契約之權利

雖有載明買賣價金，惟另記載「價金須經公司（賣方）同意始得出售」

斡旋？購屋順位？

## 第47條之3第5項要件解析(3/3)

約定其他不利於買受人之事項

➤ 為何要在紅單約定交屋保留款？

約定交屋保留款不足房地總價5%

約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約視為違約，所繳定金沒收

➤ 買受人義務(簽約) vs 出賣人義務(提供符合規定之契約)

# 購屋預約單 ( 紅單 ) 範本-- A 式

房地買賣預定單(A式)					
日期：民國 年 月 日			編號：		
買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話		
通訊地址			E-Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司		建案名稱		
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。 收款人：		
訂購內容及說明：					
戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整
	土 地	面積：	坪		
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元 整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效。如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除。賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____</p>					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售;不動產經紀人 <input type="checkbox"/> 自售;建設公司主管 簽章		<input type="checkbox"/> 委售;代銷公司 <input type="checkbox"/> 自售;建設公司 專章	



# 購屋預約單 (紅單) 範本-- B 式

房地買賣預定單(B式)					
日期：民國 年 月 日			編號：		
買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話		
通訊地址			E-Mail		
賣方 (建設公司)	代銷公司	建築名稱			
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整 · <input type="checkbox"/> 現金 <input type="checkbox"/> 支票 <input type="checkbox"/> 刷卡 收款人： 民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整 · 收款人：			
訂購內容及說明：					
戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	土 地	面積：	坪		
車位	<input type="checkbox"/> 平面 樓層第 層·編號第 號·共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	<input type="checkbox"/> 機械 樓層第 層·編號第 號·共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
<p>一、本預定單於繳付定金後生效。如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：</p> <p>(一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。</p> <p>(二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。</p> <p>二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。</p> <p>三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。</p> <p>四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。</p> <p>五、個人資料蒐集與利用：買受人<input type="checkbox"/>同意<input type="checkbox"/>不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動，簽名：_____</p>					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	<input type="checkbox"/> 委售:不動產經紀人 簽章		<input type="checkbox"/> 委售:代銷公司 專章	

## 購屋預約單（紅單）範本規定比較

### A式

本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。

Q：你會選那一個版本？

### B式

本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：

- (一)屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
- (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理

02

「契約備查」與  
「按戶(棟)裁處」

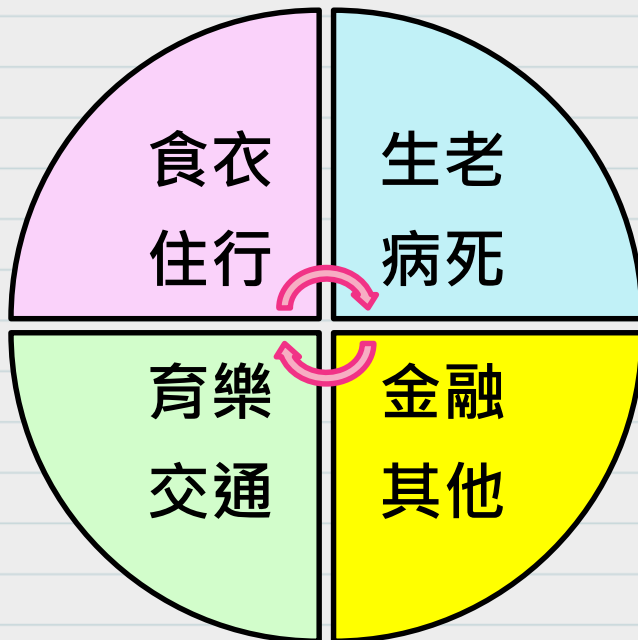
## 定型化契約之定義

「定型化契約」**非**消費者保護法獨有之概念。

當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約。  
(民法§247-1)

定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。(消§2  
⑨)

# 定型化契約與日常生活(1/4)



## 定型化契約與日常生活(2/4)

- 【食】：訂席、外燴(辦桌)服務。
- 【衣】：洗衣、婚紗攝影。
- 【住】：預售屋買賣(112)、成屋買賣(112)、住宅租賃。
- 【行】：汽車買賣、中古車買賣、代客駕車服務。
- 【育】：短期補習班、海外遊學(111)、汽車駕駛訓練班。
- 【樂】：國內外旅遊、一日遊(111)、訂房、有線電視、藝文表演(展覽)票券、網路連線遊戲(111)、運動賽事票券(112)。

## 定型化契約與日常生活(3/4)

- 【生】：臍帶血保存、產後護理機構(坐月子中心)、健身中心、**健身教練**、**美容(111)**、**托嬰中心(111)**。
- 【老】：**長期照顧服務(112)**。
- 【病】：手術麻醉同意書、住院須知。
- 【死】：生前契約、殯葬服務、納骨塔位(骨灰骸存放)。

## 定型化契約與日常生活(4/4)

- 【交通】：小客車租賃、遊覽車租賃、**機車租賃**、停車場。
- 【金融】：信用卡、個人購屋(購車)貸款、網路銀行。
- 【禮券】：**商品(服務)禮券定型化契約**。
- 【其他】：保全、移民服務、家用天然氣。

截至113年3月1日止，共有**77項**應記載及不得記載事項  
**100項**契約範本。

「交友服務」、「犬貓美容」等定型化契約，目前正在  
討論中。



## 查核依據及處罰規定

【消保法第17條第6項】  
企業經營者使用定型化  
契約者，主管機關得隨時派員查核。

法律另有規定→平均地權條例

【消保法第56條之1】  
企業經營者使用定型化  
契約，違反中央主管機關依  
第17條第1項公告之應記載  
或不得記載事項者，除法律  
另有處罰規定外，經主管機  
關令其限期改正而屆期不改  
正者，處新臺幣3萬元以上  
30萬元以下罰鍰；經再次令  
其限期改正而屆期不改正者，  
處新臺幣5萬元以上50萬元  
以下罰鍰，並得按次處罰。

**平均地權條例  
對於預售屋「契約備查」之規定**

## 預售屋契約備查(1/3)

### 《備查之法源依據》

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**將預售屋坐落基地、建築名稱、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**。」

## 預售屋契約備查(2/3)

### 《未報備查之法律效果》

平均地權條例第81條之2第3項規定「有下列情形之一者，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：……二、違反第47條之3第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、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。」。

## 預售屋契約備查(3/3)

### 《契約內容不合規定之法律效果》

平均地權條例第81條之2第5項規定「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）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。

## 契約「備查」之成效

年度	109年	110年	111年	112年
建案 不合格率	92% ( 46/50 )	46% ( 23/50 )	36% ( 18/50 )	26% (13/50)

年度	109年	110年	111年	112年
項目 不合格率	49.5% (371/750)	11.2% (84/750)	7.3% (55/750)	2.9% (22/750)

## 按戶(棟)裁處之司法判決(1/2)

- 被告(花蓮縣政府)為處理平均地權條例第81條之2規定，建立執法之公平性，減少爭議及提升行政效率與公信力，訂定裁罰基準。
- 該裁罰基準係被告基於主管機關地位，對於違反平均地權條例第81條之2規定，斟酌違規事件之「種類」、「違規次數」等不同情節所訂定行使裁量權之裁罰標準，並未牴觸平均地權條例第81條之2或行政罰法第18條第1項之規定，亦未逾越法律授權裁量之目的及範圍，被告自得援為行使裁量權依法裁罰之依據。

## 按戶(棟)裁處之司法判決(2/2)

- 被告(花蓮縣政府)審酌原告(建商)係第1次違反，按系爭買賣契約實際所載建物交易戶別其專有部分數量計算，共計9戶，依平均地權條例裁罰基準規定，以原處分按戶處以6萬元罰鍰，共計處原告54萬元罰鍰，係被告本於職權，於法定罰鍰範圍內所為之裁處，於法有據，並無裁量怠惰、裁量逾越或裁量濫用之違法情事，亦無違反比例原則之情事。
- 原告猶爭執被告應按「棟」裁罰，卻按「戶」裁罰，有失比例原則云云，委無可採。

【臺北高等行政法院111年度訴字第637號判決】



# 備查及按戶(棟)裁處之迷思與謬誤

備查之定義及執行

裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐

備查與信賴利益保護

## 備查之定義及執行(1/5)

- 平均地權條例**未對**「備查」為相關定義。

- 「備查」**非**平均地權條例所**獨有**之規定。  
幼兒教育及照顧法、教保服務人員條例、  
公務員服務法、鄉鎮市調解條例、企業併  
購法等均有備查之規定。

## 備查之定義及執行(2/5)

- 地方制度法第2條第5款規定「本法用詞之定義如下：五、備查：指下級政府或機關間就其得全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之謂。」。
- 備查僅係一種觀念通知，並未產生任何公法上法律效果，而主管機關亦無否准其備查之權限，主管機關之任何函覆，亦非行政處分。

## 備查之定義及執行(3/5)

- ◆ 『核定』係指上級機關或主管機關對於所陳報之事項，必須依法定要件加以審查，並作成決定，於尚未決定前，該事項無從發生效力。
- ◆ 『備查』則係指對上級機關或主管機關有所陳報或通知，使該上級機關或主管機關對於其指揮、監督或主管之事項有所知悉已足，無庸進行審查或作成決定，故該備查非屬所報事項之生效要件。

【法務部102年4月30日法律決字第10200559630號函、法務部102年12月3日法律字第10200220480號函】

## 備查之定義及執行(4/5)

- ◆ 實務上各直轄市、縣(市)政府對預售屋買賣定型化契約，究竟在做「審查」還是「備查」？
- ◆ 平均地權條例所稱之「備查」，是否與行政或司法實務所稱之備查概念相當？
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府之行政行為，名實是否相符？
- ◆ 閃避行政處分？減少訴願案件？

## 備查之定義及執行(5/5)

- ◆ 備查結果與銷售行為之關聯為何？
- ◆ 法律規定：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，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**。」。
- ◆ 業界多數意見？
- ◆ 法律規範意旨？

## 未報備查即為銷售行為(1/2)



## 未報備查即為銷售行為(2/2)

銷售預售屋者未依第1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81條之2第3項第2款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後15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15日內改正，至完成改正為止。

(\*\*只要符合一項就該當前揭行為)

【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7條第6項】



## 裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐(1/5)

- ◆ 平均地權條例第81條之2第5項規定「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）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。
- ◆ 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7條第7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，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第81條之2第5項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。」。

## 裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐(2/5)

- ◆ 按戶(棟)裁處之立法意旨 「為避免僅以一行為處罰，影響裁罰公平性，爰設計按戶棟裁處之規定。」。
- ◆ 「定型化契約」有其效率及經濟之優勢，所以，建商銷售預售屋時，均會用相同版本之契約，與不同之消費者簽約。
- ◆ 當其中一份契約內容不符合規定時，其餘契約適法之可能性為何？

## 裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐(3/5)

- ◆ 按戶(棟)裁處之計算方式？(例如：A建案總計有100戶，建商已銷售60戶，如何進行裁處？)
  - 依法執行之計算方式： $60(\text{戶}) * 6\text{萬} = 360\text{萬}$ 。
  - 實務執行方式：
    1. 每個建案契約違規「點次數目」不同。
    2. 違反應記載事項各點次之規定，對消費者權益侵害程度不同。
    3. 各直轄市、縣(市)自行訂定「裁罰基準」。

## 裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐(4/5)

- ◆ 「裁罰基準」標準不一
  - 有以「違規次數」及「違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項條文數量」訂定裁罰基準者。
  - 有單純以「違規次數」訂定裁罰基準者。
  - 有以「違規次數」訂定裁罰基準，但對於違規次數又可往前回溯者。
- ◆ 一國多制：違規事實相同，裁處規定完全不同。

## 裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐(5/5)

### 《裁量基準之迷思與謬誤》

#### 法規層面：

- 母法已明文規定「按戶(棟)裁處」、已簽約者「按每份契約所載戶(棟)數處罰」。是以對於裁處之「戶(棟)數」似無裁量之空間。
- 所得裁量者僅為「裁處金額」(6萬至30萬)。

#### 實務執行層面：

- 地方政府「人力短絀」及「執行技巧」。

## 備查與信賴利益保護(1/3)

- ◆ 建商依規定將預售屋買賣定型化契約報請備查，並獲得准予備查函後，依據備查契約內容進行銷售行為。
- ◆ 其後經民眾檢舉，備查契約部分內容確有違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之情事。
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府是否仍得依平均地權條例第81條之2第5項規定「按戶(棟)裁處」？建商是否得主張信賴保護原則而免予受罰？

## 備查與信賴利益保護(2/3)

- ◆ 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」早於「備查」制度存在。→建商之契約本應符合相關規定。
- ◆ 「備查」僅有「知悉」之效力，不該變成守法義務轉嫁之工具。
- ◆ 平均地權條例對於契約內容不合規定之建商，並無「限期改正」之規定。故「備查」應為「逕行裁處」及「按戶(棟)裁處」之潤滑劑。

## 備查與信賴利益保護(3/3)

### 《風險分配》

- ◆ 當**消費者權益**與**信賴保護原則**(即建商之權益)相衝突時，應將**風險分配**給何方之概念。
- ◆ 契約是建商所草擬，其所應承擔之風險，不應透過平均地權條例契約備查制度之解釋，應將風險轉嫁給消費者。



43

03

限制換約轉售

## 修正背景

- ◆ 為維護不動產交易秩序，杜絕炒房行為，109年修正平均地權條例時，於第47條之3第6項已增訂禁止投資客透過轉售購屋預約單(俗稱紅單)之方式賺取差價，並於同法第81條之2第5項(現已移列至第6項)明定最高100萬元之罰鍰。
- ◆ 因紅單轉售已受限制，部分投資客遂轉以「**簽訂本約，加價換約**」之方式，持續從事預售屋炒作行為。

## 法源依據

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項規定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得「讓與」或「轉售」買賣契約與第三人，並不得「自行或委託刊登讓與或轉售廣告」。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。」。

## 平均地權條例規定解析--客體(1/2)

### 《預售屋》

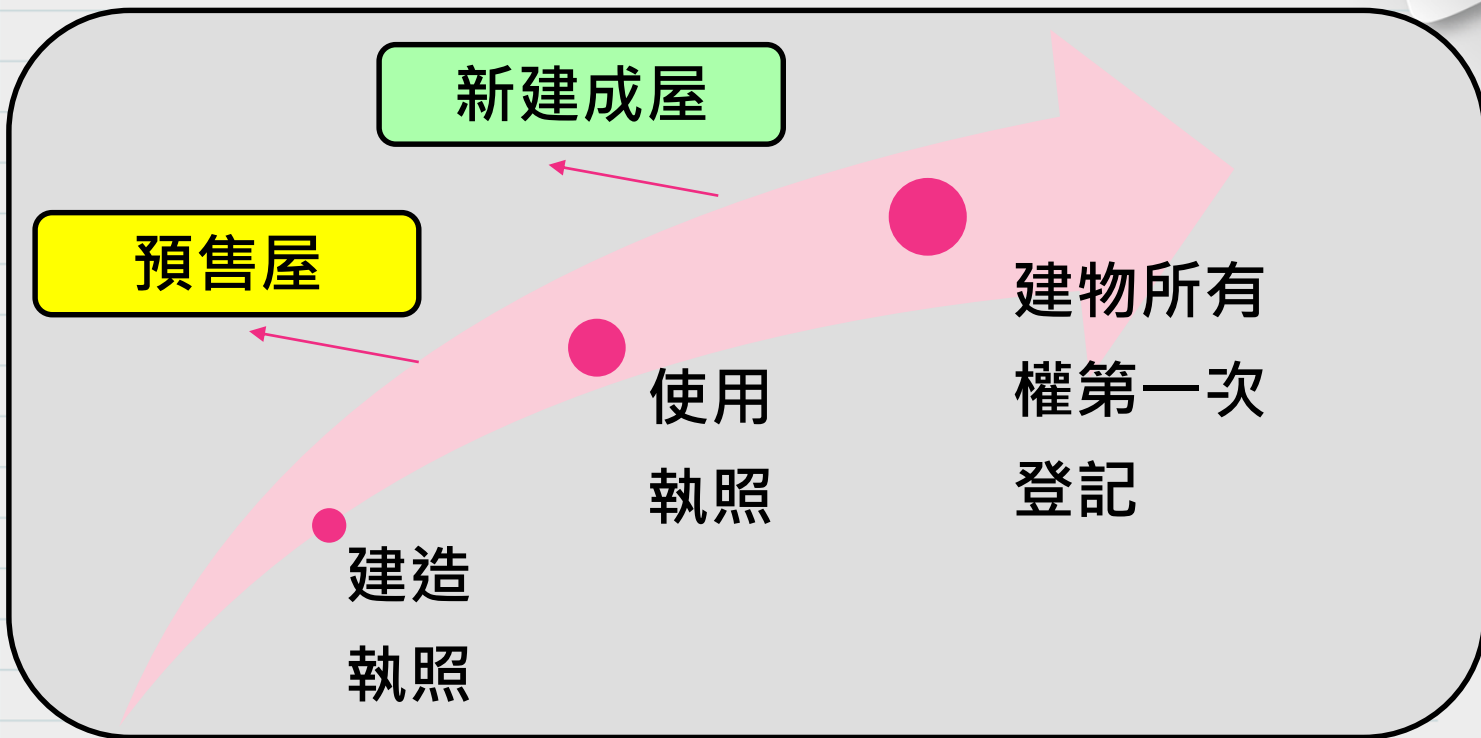
指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

### 《新建成屋》

指新建完成並領得使用執照而尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。

【預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第2條第1款及第2款】

## 平均地權條例規定解析--客體(2/2)



## 平均地權條例規定解析--主體

### 《買受人》

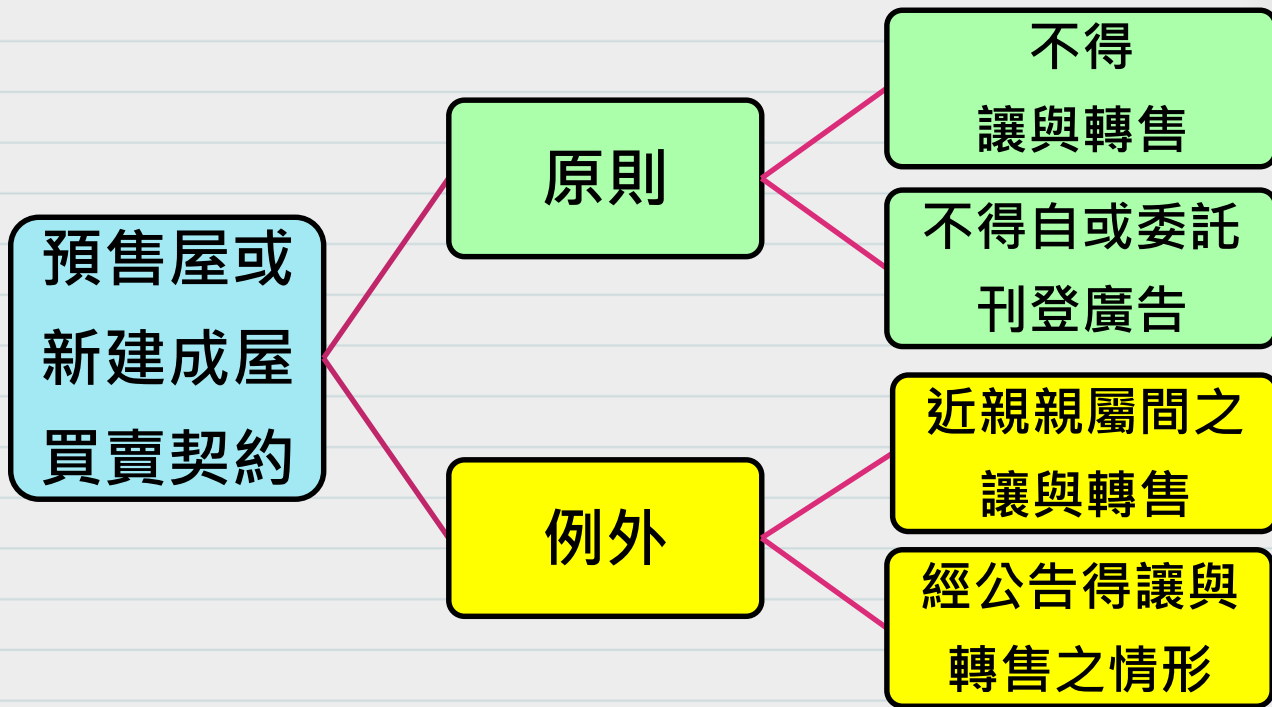
指**簽訂**預售屋或新建成屋**買賣契約**之買方，  
或已依法繼受者。

### 《出賣人》

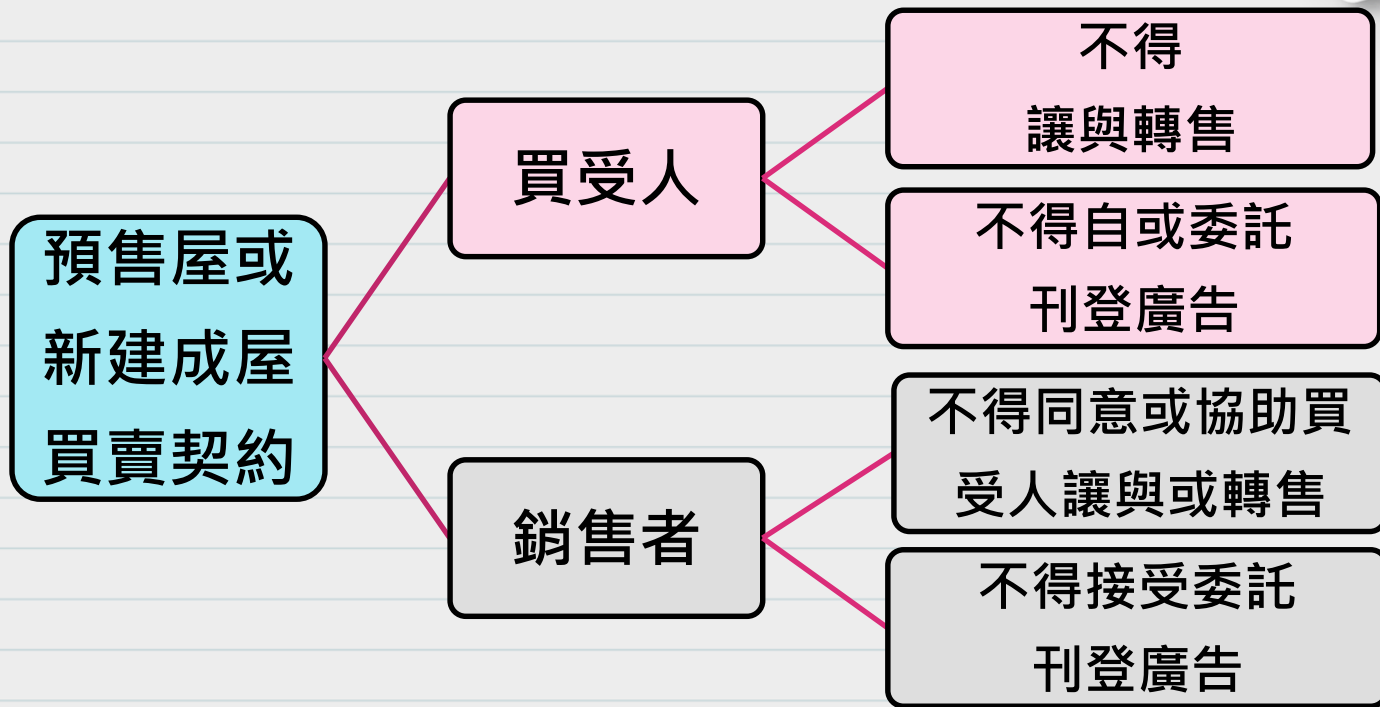
指**簽訂**預售屋或新建成屋**買賣契約**之賣方。  
如建物與土地分屬不同出賣人者，為建物買賣契約之賣方。

【預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法第2條第3款及第4款】

# 平均地權條例規定解析--行為



## 平均地權條例規定解析--行為人





## 讓與、轉售(1/6)

### ◆ 民法中關於「讓與」之規定

- 第294條第1項「債權人得將**債權讓與**於第三人。」。
- 第425條「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其**所有權讓與**第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」。
- 第484條前段「僱用人非經受僱人同意，不得將其**勞務請求權讓與**第三人。」。

## 讓與、轉售(2/6)

- 第543條「委任人非經受任人之同意，不得將處理委任事務之請求權讓與第三人。」。
- 第761條第1項「動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。」。
- 第870條「抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。」。
- ◆ 民法中並無「轉售」之文字。

## 讓與、轉售(3/6)

平均地權條例  
第47條之3第6項  
(紅單)

前項書面契據(即紅單)，買受人不得轉售與第三人銷售預售屋或新建成屋者不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人

平均地權條例  
第47條之4第1項前段  
(買賣契約)

預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。

## 讓與、轉售(4/6)

- ◆ 民法中「讓與」之概念通常係指「權利之讓與」而言；平均地權條例之文字規範是否妥當？
  - 平均地權條例第47條之4第1項規定「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人……」。
  - 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2點第6款「買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列共同買受之自然人或法人...」。

## 讓與、轉售(5/6)

- ◆ 按債權讓與，僅係將債權移轉與第三人，非將契約所生之權利義務，概括的讓與第三人。第三人既未因受讓債權而取得為契約當事人之地位，自不得行使有關契約存廢之終止權、解除權等形成權。

【最高法院 106 年度台上字第 2445 號民事判決】

## 讓與、轉售(6/6)

- ◆ 平均地權條例係規範「債權讓與」還是「契約地位承擔」？
- ◆ 平均地權條例對於「紅單」規範「不得轉售」；「買賣契約」卻規定「不得讓與或轉售」，立法者之原意為何？
- ◆ 「讓與」及「轉售」之定義分別為何？係以有償或無償進行區分嗎？

# 可讓與或轉售之情形

預售  
屋



新建  
成屋

原則  
不得讓與  
或轉售

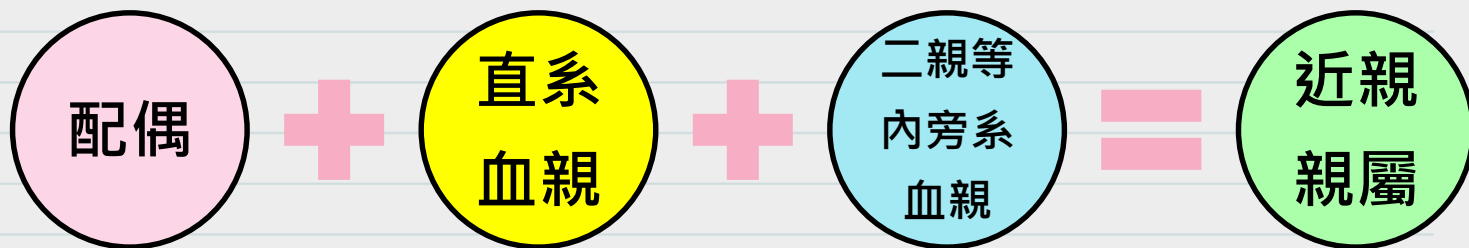
例外  
得讓與或  
轉售

每人每二  
年以一戶  
(棟)為限

近親親屬

其他經中  
央主管機  
關公告  
之情形

## 近親親屬



1. 上述近親親屬間之讓與或轉售行為，通常並非炒作之行為。
2. 配偶（包含司法院釋字第七四八號解釋施行法規定之同性伴侶關係）。



## 中央主管機關公告得讓與或轉售之情形(1/3)

買受人**非自願性離職**，逾6個月以上未就業，且簽約前已受僱該雇主達1年以上。

買受人或家庭成員罹患(遭受)**重大傷病**，經診斷須6個月以上全日照顧。

買受人或家庭成員所有之**房屋**，因**災害毀損**而**不堪居住使用**，須另行租屋。(須設籍居住)

## 中央主管機關公告得讓與或轉售之情形(2/3)

買受人或家庭成員因意外事故，**致第三人死亡或重大傷害**(須經診斷須6個月以上全日照顧)。

買受人死亡，其**繼承人**讓與或轉售、協議變價分配、法院辦理變價分配。

**共同買受人間之讓與或轉售行為**。(自然人轉給自然人或法人始有適用)

## 中央主管機關公告得讓與或轉售之情形(3/3)

買受人之配偶

買受人之直系親屬

家庭成員

買受人配偶之  
直系親屬

買受人父母均已死亡，其戶籍  
內需要照顧之未成年或身心障  
礙已成年且無配偶之兄弟姊妹

## 預售屋買賣定型化契約修正(1/6)

### 【契約讓與或轉售要件】--應記載事項第20點

- ◆ 須為平均地權條例規定得讓與或轉售之情形。
- ◆ 應繳清「已屆滿之各期應繳款項」。
- ◆ 賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- ◆ 手續費
  - 近親親屬免收手續費。
  - 其餘情形，賣方得收取最高房地總價萬分之5手續費(修正前為千分之1)。

## 預售屋買賣定型化契約修正(2/6)

### 【問題提出】--條文一致性？

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於**簽訂買賣契約後**，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。.....」。
- ◆ 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2點各款「**買受人於簽約繳款後**.....」。
- ◆ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第20點「.....**應繳清已屆滿之各期應繳款項**.....」。

## 預售屋買賣定型化契約修正(3/6)

【問題提出】--增加法所無之限制？

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於**簽訂買賣契約後**，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。……」。
- ◆ 「**買受人於簽約繳款後**」及「**應繳清已屆滿之各期應繳款項**」，是否增加法所無之限制？

## 預售屋買賣定型化契約修正(4/6)

【問題提出】--手續費之合理性？

- ◆ 手續費
  - 近親親屬免收手續費。
  - 其餘情形，賣方得收取最高房地總價萬分之5手續費(修正前為千分之1)
- ◆ 近親親屬又不是弱勢，免收手續費，但經公告得讓與或轉售之情形多屬經濟弱勢或遭遇突發狀況，卻要收手續費，合理嗎？

## 預售屋買賣定型化契約修正(5/6)

### 【問題提出】--變更備查？

- ◆ 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7條第4項規定「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15日內**報請變更備查。」→違反無罰則

Q：112年7月1日前已經備查之預售屋買賣定型化契約，是否須辦理變更備查？

A：**須要辦理變更備查**。



## 預售屋買賣定型化契約修正(6/6)

### 【問題提出】--手續費收取

- ◆ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第20點所規範之手續費上限，已由房地總價千分之1，調降為房地總價萬分之5。

Q：請問，112年2月10日簽訂預售屋買賣契約書者，於112年7月7日將契約讓與轉售給非近親親屬之第三人，建商所得收取之手續費上限為何？

A：以「簽約日」為判斷基礎，手續費上限為房地總價千分之1。

04

預售屋買賣定型化契約  
常見違規態樣分析



審閱期間

## 審閱期間規範重點

審閱期間至少5日。

審閱期間如何計算及判斷？

進階探討：審閱期間可否放棄？預售屋應記載事項是否需規範審閱期間？

# 審閱期間不足5日

112.08.27  
經買方攜回  
審閱4日

## 預定房地買賣契約書

立契約書人 買方：

賣方(一)：  
賣方(二)：

茲為 (下稱本大樓) 房地買賣事宜，買賣雙方同意簽訂本買賣契約書 (下稱本約)，本約經買賣雙方磋商後合意簽訂條款如下，以資共同遵守：

第一條：契約審閱權及賣方對廣告之義務

一、本約於中華民國 112 年 8 月 27 日經買方攜回審閱 四 日 (契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

## 攜回審閱日與簽約日相同(1/2)

買方112.07.20攜回合約審閱21日

### 契約審閱權

本契約於簽訂前賣方已依消費者保護法第11之1條規定，給予買方合理審閱期間，並經買方112年7月20日攜回合約審閱21日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：

## 攜回審閱日與簽約日相同(2/2)

不動產經紀業：

法定代理人：

公司統一編號：

不動產經紀人：

不動產經紀人證照字號：

買方**112.07.20**攜回合約審閱21日，  
但簽約日亦為**112.07.20**。  
審閱期間在那裡？

中 華 民 國

112

年

7

月

20



## 審閱期間如何計算及判斷(1/4)

賣方土地

112.05.11經買方攜回審閱9日

茲為 [redacted] 房地產預訂買賣事宜，雙方同意訂立買賣契約書，本契約內容  
(含附件)於中華民國112年5月11日經買方攜回審閱9日(契約審閱  
期間至少五日)，並經雙方磋商後合意訂定條款如下，日後不得提出異  
議，以資共同遵守。

買方簽章：

賣方簽章：

## 審閱期間如何計算及判斷(2/4)

地 址：

電 話：

土 地：

統一編號：

地 址：

112.05.11 經買方攜回審閱9日  
112.05.20 簽約

中 華 民 國 112 年 5 月 20

## 審閱期間如何計算及判斷(3/4)

附件七 價款付款明細表

期 別	約 定 付 款 金 額		繳 款 日 期
	房 屋	土 地	
定 金	壹拾萬元整	零萬元整	112年05月15日
簽 約 金	肆拾陸萬元整	零萬元整	112年5月15日
工 程 期 款	1 5樓頂板完成	零萬元整	年 月 日
	2 15樓頂板完成	玖萬元整	肆拾柒萬元整
	3 外觀拆架		
	4 申請使用執照		
銀 行 貸 款			
交 屋 款			
總 價			

112.05.11 經買方攜回審閱9日

112.05.20 簽約

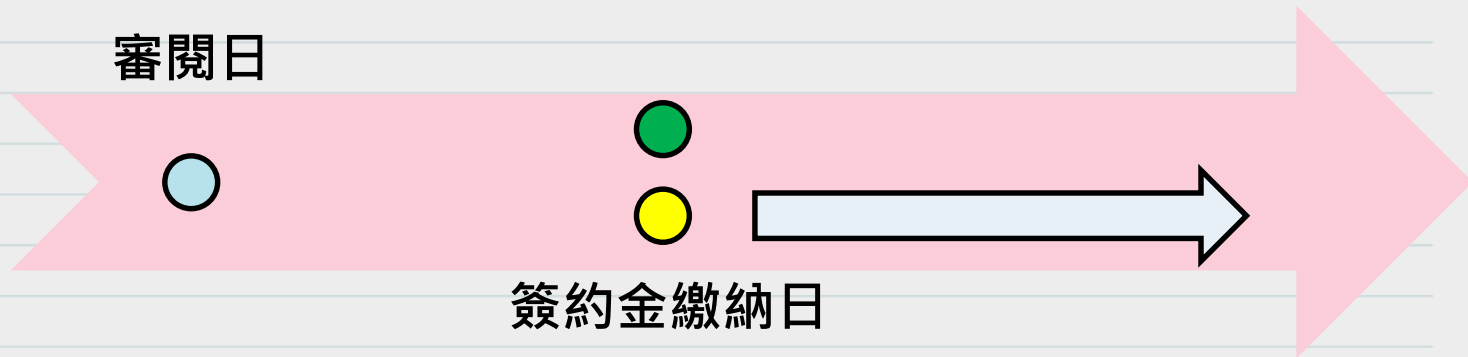
112.05.15 繳納「定金」及「簽約金」？

## 審閱期間如何判斷及計算(4/4)

契約攜回

簽約日

審閱日



簽約金繳納日

(等於或晚於簽約日)

## 放棄審閱期間理由？

本人000，因在台南工作，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人000，因回台北探親，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人000，因出國旅遊，所以本人同意提前完成簽約手續？

# 如何審閱預售屋契約？

內政部不動產交易實價查詢服務網

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案查詢

資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上書展

縣市: 鄉鎮市區  房地  建物 門牌/社區名稱 交易期間: 112 年 1 月 至 113 年 1 月 止

單價  元 最小值 最大值 面積  M<sup>2</sup> 坪 最小值 最大值 屋數 不拘 搜尋 地圖搜尋 紙版條件

1. 查詢不正常時，可以先執行清除瀏覽器暫存後再試(提供您清除步驟參考) [【連結】](#)

113年02月11日 2月11日提供登記日期(非交易日期)自113年1月1日起至112年12月21日至112年12月31日之預售屋查詢結果

110年12月09日 買賣申報不實判例 提請按實申報  
新北市一名在地建商於103年7月以3440多筆建案向地方法院110年度易字第531號刑事判決

110年07月06日 民間實價登錄詳解 投資客、地政士地師 [連結](#)

110年06月23日 本系統自110年7月1日起提供完整地號與門牌之不動產資料，免費下載完整門牌之開放資料 (Open Data) 或付費下載完整門牌及坐標之批次資訊。 [連結](#)

110年05月10日 本系統為配合內政部實安規範，已於110年5月18日起轉換為新版本操作介面，若使用舊版請記此 [連結](#)

110年04月28日 若需評估所居住地區之地質構形、耐震程度等資訊，請連結中央地質所之山崩與地滑、活動斷層、土壤液化潛勢等地質資訊網站 [連結](#)

110年05月03日 買賣申報不實判例 提請按實申報  
臺中市游姓業主於107年11月以510萬元售價，因不欲他人知悉成交價格低，與欲向總行取得高額貸款之陳姓買方協議簽訂成交價630萬之買賣契約，共同簽由不知情之地政士申報不實價格，使公務員將此不實資訊登載並揭露，110年3月經法院判決共同犯刑法使公務員登載不實罪，處拘役55

這裡可以查詢備查契約 ↑ ↑  
<https://lvr.land.moi.gov.tw/>

## 審閱期間可否放棄？

司法實務見解不一

預售屋買賣定型化契約業經「備查」並「公告」，是否得取代「審閱」？

科技時代，一定要至銷售現場「攜回審閱」？

# 房地標示及停車位規格



## 房地標示及停車位規格 規範重點

停車位性質、位置、形式、編號、高度

停車位規格「誤差」視為合格？

進階探討：停車位高度如何填列？

## 停車位基本資訊未填列(1/2)

、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間  獎勵增設停車空間為  地上  地面  地下第\_層  平面式  機械式  其他\_\_，依建造執照圖說該停車位  有  無獨立權狀，編號第 29 號車位 1 個，其車位規格為長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 2 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 14.82 平方公尺 (4.48 坪)，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)。

(二) 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  
停車位空間面積

停車位「性質」及「型式」建商都不知道？

(三) 買方購買  
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。

## 停車位基本資訊未填列(2/2)

戶)，為王官建築機關核准 111 年 1 月 21 日第 111A0000 號建造執照（建造執照登核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

### 三、停車位性質、位置、型式、編號、規格：

(一) 買方購買之停車位屬  法定停車位  自行增設停車空間  獎勵增設停車空間為  地上  地面  地下第      層  平面式  機械式  其他     ，依建造執照圖說編號第 11 號之停車空間位，該停車位  有  無獨立權狀，編號第 11 號車位 1 個，其車位規格為長 5.5 公尺，寬 2.5 公尺，高 3.60 公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計 13.75 平方公尺 (4.16 坪)，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。(建造執照核准之該層停車空間

(二) 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，比例為 1/10，其計算方式為停車空間面積共計 13.75 平方公尺占共有部分總面積 137.50 平方公尺計算

(三) 買方購買之      訂該種停車位

第三條 房地出售面積

停車位「位置」及「型式」不會填列？

# 停車位高度(1/2)

表格清楚呈現停車位資訊，但停車位「高度」呢？

備註:

- (1)本戶其應有權物+附屬建物+共有部分
- (2)如因土地分割
- (3)為滿足持分總

## (四)房屋登記面積:

總面積		專有部分面積		共有部分	契約應記載主建物與登記總面積比例
		主建物面積	附屬建物面積(陽台)		
m <sup>2</sup>	約(坪)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
155.47	47.03	91.19	11.73	52.55	58.66%

## (五)車位編號、樓層、性質、規格、面積:

本案地下層汽車停車位依建照圖說編號全區共計156位停車位，無獨立權狀。買方購買之停車位明細如下:

編號	位置	性質	型式	規格		車位公設總面積3827.60 m <sup>2</sup> 本戶車位分配面積		本戶車位每位建物持分/100000
				長(cm)	寬(cm)	m <sup>2</sup>	約(坪)	
57	B2F	法定	平面式	550	250	24.48	7.40	297
58	B2F	法定	平面式	550	250	24.48	7.40	297

(1)買方同意僅就購買之停車空間依本約附件【五】停車位分管同意書停放車輛使用，不得作為其他用途。

(2)車位面積含車道及其他必要空間，汽車停車位分攤面積計算方式詳本

## 停車位高度(2/2)

(一)買方購買之停車位屬：

1. 性質：法定自行

2. 位置：地上地面地下 第4層。

3. 型式：平面式機械式其他\_\_\_\_\_停車位。

4. 編號及數量：依建造執照圖說編號第43號之停車空間計壹位。

5. 規格：

長 5.50 公尺\*寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺

長 5.50 公尺\*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

長 6.00 公尺\*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

長 6.00 公尺\*寬 3.50 公尺，高 2.10 公尺(無障礙停車位)

註：●上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。

高度是指「停車位高度」？還是「車道入口之限高」？

## 停車位規格誤差

雙方同意平面式  
停車位誤差長未  
逾5公分，寬未逾  
3公分，視為符合  
規定??

所示。

性質：法定停車位 自行增設停車位

規格：

平面式車位

規格：長 5.5 公尺\*寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

長 5.5 公尺\*寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺

長 6.0 公尺\*寬 2.0 公尺，高 2.1 公尺

註：停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之停車位格線以格線的中心為界。

(二) 前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間面積占共有部分總面積之比例約 0.789 %。

(三) 車位面積以地政機關登記為準。

(四) 雙方同意平面式停車位其誤差長未逾五公分、寬未逾三公分，視為符合規格。

甲方簽認：

(五) 提供甲方方便增設在電錶箱內的物件(位於車位後

項

專有  
部分  
面積

共有

房屋

(不

主建物面

土地面

甲方購

尺(約

計算

分所

分割

登記

上、停車



## 停車位高度如何填列

### 法規

- 建築技術規則建築設計施工編第62條第3款規定「供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺」

### 實務

- 多數建商於契約書中填列停車位高度為2.1公尺

### 建議

- 實際使用空間才是重點(應扣除管線高度)
- 建議以「停車空間高度不少於\_\_\_\_公尺」方式呈現

## 其他常見錯誤態樣

---

常見

1.車位係贈送，無須填列停車位資訊

錯誤

2.透天建案，無須填列停車位資訊

3.另含車道及其他必要空間面積未填

---



# 房地面積誤差及其價款找補

## 房地面積誤差找補規範重點

所有面積誤差都要找補

誤差 = 不足 + 超過

進階探討：車格面積誤差，是否為誤差？

## 土地面積誤差不找補

第3款「前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差.....」。但第2款「土地面積」在那？

大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

二、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，分別以主建物，附屬建物，共有部份價款除以各面積所計算之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結算。

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，甲方得解約。

## 「不足」與「誤差」概念不同

「.....，其不足部分超過3%者，買方得解除契約」。  
超過3%為何不能解除契約？

### 第四條 土地面積誤差

- 一、賣方售出之土地，其面積以地政機關登記完竣之面積為準，為滿足持分總合為一，若有進位取捨問題，應以賣方計算持分為準。
- 二、如實際登記建物之土地面積與買賣面積有誤差，賣方均應全部找補；其超過部份，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，係按本契約第五條之土地總價款除以建物之土地持分面積所計算之平均每坪單價，以無息相互補貼價款，並於交地時一次結清。
- 三、本買賣土地持分面積登記如有誤差，其不足部份超過百分之三者，買方得解除契約。

### 第五條 土地總價款

## 問題探討

為何建商會寫「面積**不足**3% ，買方得解除契約」，  
但不會寫「面積**超過**3% ，買方得解除契約」？

倘「面積超過3%」，理性消費者會解除契約嗎？

## 增加解除契約之限制

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，不能達契約預定之目的，買方得解除契約。

第五條 契約總價

新臺幣貳佰零拾陸萬零仟元整。

何謂「不能達契約預定之目的」？增加消費者解除契約之限制。

附屬建物陽臺部分：新臺幣\_\_\_佰\_\_\_拾\_\_\_萬\_\_\_仟元整。

(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

三、車位價款：不另外計價。

## 停車位找補(1/4)

### 買賣契約之個別磋商條款

本契約『第五條：房地面積誤差及其價款找補』，經雙方個別磋商後，買賣雙方同意停車位依車位數計價，不作面積誤差找補。

本契約『第十五條：通知交屋期限』之第五款除條文所述之負擔費用項目外，經雙方個別磋商後，買方同意亦負擔管理費、共有部分應由全體住戶分擔之水電費、清潔維護費、保養費等。

可以用個別磋商方式，約定停車位面積誤差不找補？

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於上開預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

## 停車位找補(2/4)

系爭房地所附車位，並不符前揭建築技術規則建築設計施工編第60條第1項第3款規定，復經實際駕駛車輛停入該車位，亦相當困難，堪認被上訴人所附車位確實過於狹小而甚難停入該車位，顯足以減少其停車客觀效用，且難認為所減少之效用無關重要。從而，上訴人主張系爭房地所附停車位狹窄無法正常使用而減少其效用等節，自屬可採。上訴人依民法第354條、第359條規定請求減少系爭停車位效用減損之買賣價金，亦屬可採。

【臺灣高等法院臺中分院112年度上易字第146號判決】



## 停車位找補(3/4)

房屋面積誤差及其價款之找補，雖註明「應扣除汽車位價款及面積」，區分主建物、附屬建物、共有部分計算，惟停車位面積誤差是否找補或不予找補，似未明文約定。倘系爭房屋買賣契約並無停車位應否找補或不予找補之約定，就停車位面積不足部分，不因未明文約定，即當然影響上訴人之「不完全給付損害賠償請求權」。遑論定型化契約如有疑義時，依消費者保護法第11條第2項規定，應為有利於消費者之解釋。原審就此未詳加審認，遽認系爭房屋買賣契約已明文約定找補之計算範圍不包含停車位，停車位面積不足部分即無民法債務不履行規定之適用，已有可議。

## 停車位找補(4/4)

倘建商將「車道及其他必要空間」併入大公部分登記，而認停車位登記面積不足部分因無找補明文約定而當然不得請求損害賠償，原大公部分因此併入而致登記面積超過原契約約定面積，消費者反須找補，建商更向消費者請求找補款並為抵銷之抗辯，則消費者主張建商將車道坪數放在共同使用建物部分，停車位面積不足部分不讓伊等找補，但大小公部分伊等負找補義務，對消費者顯失公平等語，是否全然不可採？非無研求餘地。

【最高法院 110年度台上字第224號判決】

# 契約總價

## 契約總價規範重點

土地價款、房屋價款(專有、共有、主建物、附屬建物)均須填列。

各項價格加總，須與「契約總價」相符

## 未分別填列交易價款(1/2)

本房屋有專有部分、共有部分等各項面積

### 第二條 房地出售面積及認定標準

#### 一、土地面積：

依規定現行車位不再分配土地持分，買方確已知悉。

買方購買

其土地持分面積 40.51 平方公尺

(約 12.20 坪) 所有權範圍為 3280/100000。如因土地分割、合併或  
其他原因致發生權利變遷時，其權利範圍應與此一致。(計算方式如附件九)

#### 二、建物面積：

本建物面積共計 111.92 平方公尺(33.86 坪)，包含：

(一) 專有部分，面積計 78.33 平方公尺(23.69 坪)。

1. 主建物面積計 65.52 平方公尺(19.82 坪)。

2. 附屬建物面積，即陽臺 12.81 平方公尺(3.88 坪)。

(二) 共有部分面積計 33.59 平方公尺(10.16 坪)。

共有部分權利範圍為 3220/100000。

(三) 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 58%。

\*前二項所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第

## 未分別填列交易價款(2/2)

交易價款卻僅填列「土地價款」及「房屋價款」。  
(其餘專有部分、共有部分、主建物、附屬建物等細部價款均未填列)

者，買方得解除契約。

### 第五條 契約總價

本契約總價合計新台幣捌佰壹拾捌萬元整。

一、土地價款：新台幣肆佰肆拾玖萬玖仟元整。

二、建物建款：新台幣叁佰陸拾捌萬壹仟元整。

### 第六條 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

# 交易價款填列內容錯誤

之三者，買方得解除契約。

第六條 契約總價

本契約總價款合計新臺幣 壹 仟 壹 佰 玖 拾 捌 萬 零 仟元整。

一、土地價款：新臺幣 零 仟 肆 佰 壹 拾 玖 萬 零 仟元整。

二、房屋價款：新臺幣 零 仟 柒 佰 柒 拾 玖 萬 零 仟元整。

(一) 專有部分：新臺幣 零 仟 參 佰 玖 拾 貳 萬 零 仟元整。

1、主建物部分：新臺幣 零 仟 參 佰 伍 拾 貳 萬 零 仟元整。

2、附屬建物陽臺部分：  
新臺幣 零 仟 零 佰 肆 拾 零 萬 零 仟元整  
(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

(二) 共有部分：新臺幣 零 仟 貳 佰 零 拾 柒 萬 零 仟元整。

三、車位價款：新臺幣 壹 佰 捌 拾 零 萬 零 仟元整。

第六條之一 履約擔保機制

■ 不動產開發信託

總價1198萬

專有392萬

共有207萬

土地419萬

房屋779萬

車位180萬

# 履約擔保機制



## 履約擔保機制規範重點

履約擔保機制5選1，且要提供證明文件

信託履約擔保之精進方向？

同業連帶擔保真的沒保障？

# 履約擔保機制5選1

不動產  
開發信託

價金信託

價金返還  
之保證

同業  
連帶擔保

公會辦理  
連帶保證協定

## 履約擔保須有證明文件(1/2)

價金信託，須有「信託契約書」或由「銀行出具之證明文件」。

## 履約擔保須有證明文件(2/2)

訴訟，雙方同意以南投地方法院為第一管轄法院。  
 定對於地方之書面通知（催告、聲明及其他之意思表示）為依  
 之。倘買賣雙方於簽訂本契約後有遷移情勢而未告知他方，致  
 明及其之意思表示）無法送達者，應以該書面（催告、聲明及  
 一次寄達日（以郵戳為準）為生效日。

契約之一部份，本契約一式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，  
 依相關法令、習慣及平等之原則，以公平解決之。

附註：  
 雙方約定簽約後，甲方依合約附件一付款方法  
 之付款日期及金額以無摺存款或匯款方式，  
 存入乙方指定之帳戶。

### 同意書

立同意書人： [redacted] 茲因與 [redacted]  
 [redacted] 之預售屋案一 [redacted] A. B. C 區  
 [redacted] [地號] 以同業連帶擔保履約保證，

特立證明。

此致

**同業連帶擔保，須有公會審核文件**

立同意書人： [redacted]  
 統一編號： [redacted]  
 電話： [redacted]

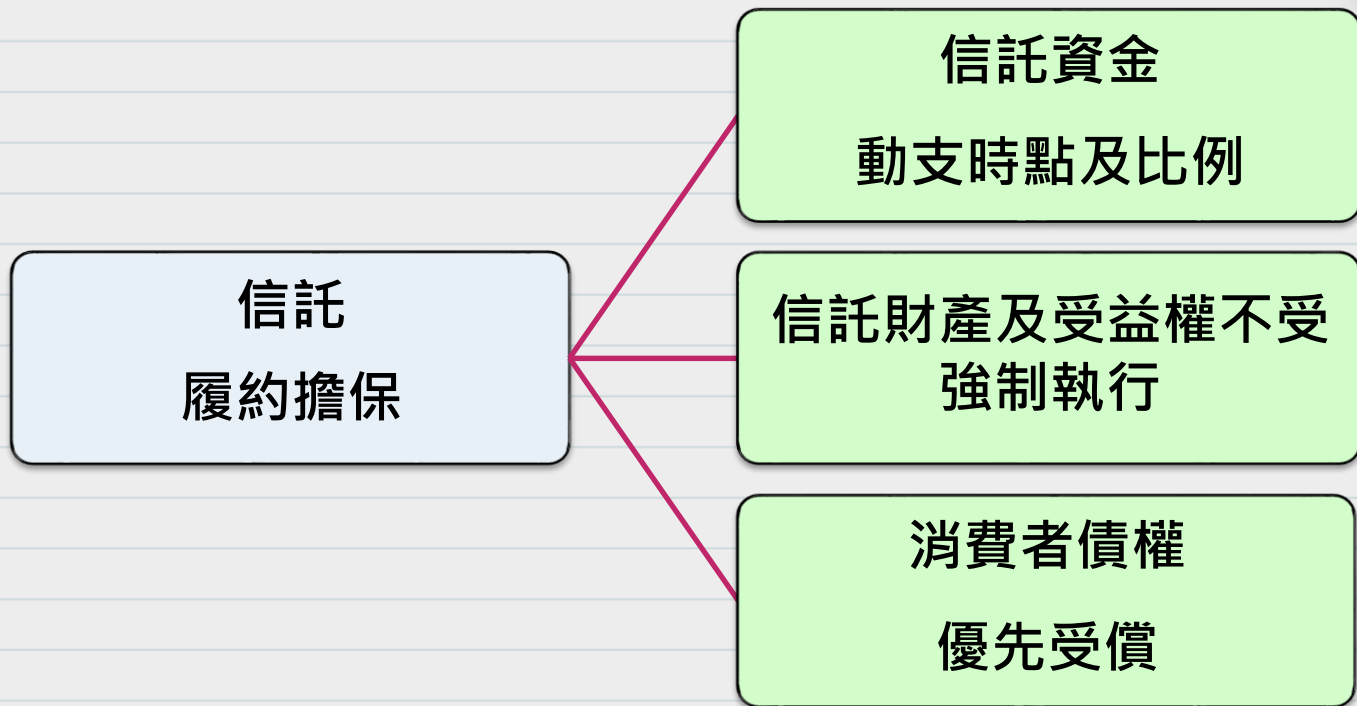
## 坊間傳說

同業連帶擔保最多建商使用？

北部建商多用信託？南部建商多用同業連帶擔保？

同業連帶擔保沒有保障？

# 信託履約擔保機制精進方向



## 同業連帶擔保真的沒保障？

• A公司和B公司有一定關係(或為關係企業)，所以，互相擔保就有風險，對消費者不利？

• 民法第739條：稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。

• 實務上是否曾有無法擔保之個案？

## 評析

- ◆ 「信託」(專款專用)、「價金返還保證」(價金返還)及「同業連帶擔保」(完工交屋)，其所提供之擔保內涵並不相同。
- ◆ 各種履約擔保機制，均有其本質上之極限，或仍有精進空間，但尚不至於廢除任何一種履約擔保機制。
- ◆ 建商有選擇權，但請慎選、善用，勿造成任何一件爛尾樓。



# 建材設備及其廠牌規格

## 建材設備及其廠牌規格規範重點

除經買方同意，不得以同級品名義變更建材設備。→事前同意？事後同意？

建材設備表如何填列？

賣方能證明有不可歸責之事由，致無法供應原建材設備，始得無須買方同意，而更換同級品。

## 建材設備表如何填列

- ◆ 所有可能用到的建材、設備請列入「**建材設備表**」。
- ◆ 每項建材、設備可列**3-5個品牌(無須列型號)**。
- ◆ 並非每項建材設備，均有辦法列出品牌。
- ◆ 請自行評估「同級」之概念(對消費者而言，「**同級**」與「**價格相當**」概念趨於一致)。
- ◆ 詳列建材設備表，可避免爭議。

## 建商逕自變更設備

- ◆ 爭預售屋建案廣告中立體示意圖1樓之後門為三合一通風門。  
「建材設備表」並未就1樓後門之材質或樣式另為其他約定。
- ◆ 該文宣廣告內容即應認屬系爭房屋預定買賣契約內容之一部分。因此系爭房屋依約定應於1樓後門採用三合一通風門，然，上訴人自陳採用「硫化銅門」，並不具有通風門之功能，即與契約之約定不相符合。
- ◆ 「建材設備表」中，五、門窗3.載明「明亮溫馨的室內房間採用高級實木門」。上訴人稱其所安裝者即為實木門乙節，未據其舉證以實其說，尚與上開契約之約定有違。

【臺灣高等法院臺中分院110年度重上字第207號判決】

## 不可歸責於建商之事由？

華電信公司申請裝設。

### 【特記事項】

- 一、本表所列建材如有市場供需失調、法令禁止使用、停止進口或生產、廠商藉機哄抬價格或規格不良，影響施工品質或不能即時供應以致無法配合施工時，賣方得以在不影響品質之前提下，做適當調整，並以同等級之產品替換，所更換之建材設備之價值、效用及品質不得低於原約定之建材設備。
- 二、建材設備類之型號廠牌、規格、尺寸、顏色材質及未註明之建材、設施、設備均由賣方指定。
- 三、廚房檯面之尺寸，由賣方就各戶廚房面積大小做合理調整配置。
- 四、

「價格因素」(例如：壟斷抬價)無法提供建材設備  
非屬不可歸責建商之事由。

## 疏忽？故意？

### 第九條 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四  
之建材設備去施工，除經買方同意，不得以同級品之名義

「前款材料之檢測，.....，如有造成買方**生命、身體及健康**之損害者，仍應依法負責。」  
**財產損害呢？是否應負責？**

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、身體及健康之  
損害者，仍應依法負責。

四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依本約第廿四條違  
約之處罰規定處理。

# 開工及取得使用執照期限

## 開工及取得使用執照期限規範重點

「開工期日」及「取得使用執照」期日均須填列

順延工期事由？

逾期開工或取得使用執照之「遲延利息」與「解除契約」



## 開工及取得使用執照期限記載方式(1/2)

- ◆ **開工及取得使用執照期限**，攸關預售屋興建完成之時間，及出賣人履行交屋義務之期限，依預售屋買賣契約之性質及目的觀之，**實屬預售屋買賣契約之重要權利義務事項**，均屬應記載事項，且應記載明確。
- ◆ 準此，**開工及取得使用執照期限**，依上開應記載事項第12條第1項規定，**應以得確定日期之方式記載，方屬適法**。
- ◆ **系爭契約未約定取得使用執照之明確時間，明顯違反應記載事項第12條第1項規定**。○○公司主張取得使用執照之日期欄既為空白，應視為兩造未約定，而應以實際取得使用執照之日為完工期限云云，不足為採。

【臺灣高等法院 110 年度消上字第 20 號判決】

## 開工及取得使用執照期限記載方式(2/2)

「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……」為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條公告在案。準此，**開工及取得使用執照期限**，依上開應記載事項第12條第1項規定，**應以得確定日期之方式約定**，方屬適法。

【臺灣臺中地方法院 111 年度重訴字第 755 號判決】

## 非可歸責於賣方之順延工期事由判斷基準

所稱「其他非可歸責於賣方之事由」，應在具體之權利義務關係，衡量權利人及義務人雙方之利益，並考慮權利義務之社會上作用，而於具體事實妥善解釋，以符合契約正義及公平原則。是於解釋上應係指賣方「有法律上或事實上無法施工之事由發生」，且此事由之發生係「不可歸責於賣方」而言。

【臺灣高等法院臺南分院109年度上字第370號判決】

## 順延工期事由(1/3)

個月內通知辦理交屋手續，公共設施及圍牆等之鋪設工程於本社區成立管理委員會前完成。如有下列情形之一或因該情形致不能如期完工時，乙方則不付遲延竣工之責：

「人禍」、「鄰房糾紛」或「主管機關要求」，是合法順延工期之事由嗎？

度時，其影響期間。

(三) 因天災地變、(人禍)、鄰房糾紛或不可抗拒等事由發生，致乙方不能施工者，其停工期間。

(四) 因政府法令、政策變更、(主管機關要求)或其他非因乙方故意或重大過失之事由發生時，其影響期間。

二、如因乙方故意或重大過失之因素逾前項期限或未如期取得使用執

## 順延工期事由(2/3)

「主管機關無正當理由拖延未核發使用執照」  
是合法順延工期之事由嗎？

三、除有前項各款免責事由之情形以外，賣方如逾前項期限未開工或未完工者，每逾一日應按已繳房地價款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第一項取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本約第廿二條第一項違約之處罰規定處理。惟買方違反本約有關給付價金或不配合所有權移轉或貸款之義務或主管機關無正當理由拖延未核發使用執照時，不在此限。

## 順延工期事由(3/3)

「主管機關無正當理由拖延未核發使用執照」  
是合法順延工期之事由嗎？

三、除有前項各款免責事由之情形以外，賣方如逾前項期限未開工或未完工者，每逾一日應按已繳房地價款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第一項取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依本約第廿二條第一項違約之處罰規定處理。惟買方違反本約有關給付價金或不配合所有權移轉或貸款之義務或主管機關無正當理由拖延未核發使用執照時，不在此限。

## 順延工期事由--疫情、缺工缺料(1/6)

臺中市政府對於延長建築執照建築期限所為通案性之意見或公告，僅能證明建築業確有因新冠疫情而有延長建築期限之必要，然被告○○公司就系爭建案於疫情期間有何不能施工之情形，並未提出相關具體事證以為其佐，實無從以行政機關對建築期間之延展，遽認被告○○公司未能如期完工而取得使用執照係因新冠肺炎疫情影响所致。

【臺灣臺中地方法院 111 年度重訴字第 755 號民事判決】



## 順延工期事由--疫情、缺工缺料(2/6)

每個建案之情形不盡相同，完工之進度也會因為每個建案之狀況有所不同，前開被告主張之內容均屬於通案性之延長，被告仍須舉證證明其無法如期完工之事由是因為不可抗力之缺工缺料導致，並非單純以前開彙整表、問題研析即直接要求法院認定其因為新冠肺炎通案性的原因導致其無法如期竣工，且被告並未提出其他證據證明其因不可抗力導致其無法如期完工，其主張當非可採。

【臺灣嘉義地方法院 110 年度重訴字第 50 號判決】



## 順延工期事由--疫情、缺工缺料(3/6)

- ◆ ○○建設應於109年7月31日取得系爭建案之使用執照，惟實際於同年11月19日始取得使用執照。
- ◆ ○○建設就此抗辯遲延取得使用執照乃受新冠肺炎疫情影響之故，因系爭建案所使用之拋光磚係康○公司自印度進口，印度政府於000年0月間進行封鎖，商業活動停擺，解封後港口累積大量待運貨物，延誤船期，以致原訂109年4月16日交貨之拋光磚，遲至同年10月22日始抵達臺灣。

## 順延工期事由--疫情、缺工缺料(4/6)

- ◆ 而系爭建案所使用之普納板係威○公司在馬來西亞製造，馬來西亞政府亦於000年0月間進行封鎖，普納板因此延後5個月到貨等語。
- ◆ 提出訂貨合約、新聞報導網頁、康○公司說明函及威○公司說明函為證，互核相符。堪認同成建設原預計用於系爭建案之拋光磚及普納板確因受疫情影響之故，分別延宕6月、5月之久始運抵臺灣。

## 順延工期事由--疫情、缺工缺料(5/6)

- ◆ 系爭建案所使用之拋光磚於109年10月22日運抵臺灣後，○○建設隨即於同年月26日接續施作系爭建案，於同年11月10日完成無障礙設施審查，於109年11月19日取得使用執照。
- ◆ 由系爭建案自○○建設收到拋光磚後僅不到1個月之時間即已取得使用執照，可以推知系爭建案原本已接近完工之程度，僅因欠缺拋光磚始遲遲未能申報完工及完成無障礙設施審查。應認系爭建案無法如期取得使用執照確係因同成建設遲遲未能取得原預計使用於系爭建案之拋光磚之故。

## 順延工期事由--疫情、缺工缺料(6/6)

- ◆ 兩造於106年間簽訂系爭契約時，實無法預見全世界將於109年間突然爆發新冠肺炎疫情，各國政府將採取封鎖手段防止疫情擴大，○○建設自無法採取任何預防措施，此應屬因事變所生之不可抗力事由，致○○建設不能施工。

【臺灣高等法院臺中分院 111年度上易字第479號民事判決】

## 順延工期事由--天候因素

- ◆ 大樓之建築工程是否因強風、下雨等因素停工，應視當日所施作工作項目，與強風、下雨等天候因素間是否有因果關係而定，縱令下雨或強風，若當日待施作之項目與下雨、強風等天候因素間，如不具因果關係，也不得予以延長期限（如依施工進度表，該日是室內施工，縱遇雨天、強風，並不影響施工，自不得要求扣除）。

【臺灣高等法院臺南分院111年度上更一字第30號判決】

## 順延工期事由--政府法令變更

- ◆ 勞基法修正，原規定勞工每週工作時數由雙週不得超過84小時，修正為單週不得超過40小時；原規定勞工每7日至少應有1日之休息，作為例假，修正為勞工每7日應有2日之休息，其中1日為例假，1日為休息。
- ◆ 然勞工每週工時之減少，可經由調配勞工人數、工作時數等因應措施達成施工進度以遵守完工期間，且○○公司亦未舉證系爭建案之施工進度確因勞基法有關工時之修正而受影響，其抗辯應因此順延取得使用執照期間，難認有據。

【臺灣高等法院110年度消上更一字第5號判決】

## 順延工期事由--鄰損

- ◆ 鄰損爭議既係建案施工所致，本應屬可歸責於○○公司。
- ◆ 主管機關將鄰損爭議處理列為使用執照核發審查事項是否合法妥適，核屬○○公司與主管機關間因使用執照核發申請准駁問題。
- ◆ 主管機關因鄰損爭議未處理所生核發使用執照程序延宕與否問題，不應由系爭建案房屋之買受人即消費者承擔所衍生不利益。是○○公司以主管機關因鄰損爭議未處理完畢而未核發使用執照為由，抗辯其取得使用執照並未遲延，即與非可歸責於○○公司之要件未符，自未可採。

【臺灣高等法院110年度消上更一字第5號判決】

## 順延工期事由--與主管機關溝通

- ◆ 申請建造執照或使用執照之過程有與主管機關審查人員溝通之必要，係屬常情。
- ◆ 上訴人為專業建設公司，其於簽訂系爭房屋契約時，應可預見申請系爭房屋使用執照之過程可能有與承辦人員溝通或配合修改之必要，則其擬定系爭房屋契約約款時，自應將上開可能發生之情事列入考量，並自負延後取得使用執照之風險，故上訴人辯稱其逾期取得系爭房屋使用執照之日數應扣除配合主管機關指示施工修改之日數51日云云，亦無可採。

【臺灣高等法院臺中分院112年度上字第22號判決】



## 順延工期事由--主管機關審查

- ◆ 系爭建案為危險性工作場所審查及檢查辦法中之丁類危險性工作場所，建商於勞工作業30天前，應向南區勞動檢查所申請實施勞動檢查合格後方能使勞工在該場所作業。建商自應慮及上開規定，而預留相當作業期間。
- ◆ ○○公司送審查資料不合格，係可歸責於○○公司之事由，而需由○○公司補正，致未能如期開工，因○○公司係建商之使用人，○○公司就債之履行行為有過失造成之遲延，上訴人應與自己之過失負同一責任。
- ◆ 南區勞動檢查所於○○公司申請後13天始召開審查會，審查會後10日才發函通知合格，應予順延云云，亦無可採。

【臺灣高等法院臺南分院111年度上更一字第30號判決】

## 順延工期事由--客變

- ◆ 系爭契約第12條第2項約定：「買方若要求室內隔間變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限，已施作部分不得變更。」。
- ◆ 上訴人與客戶(買方)間就變更設計乙事，並未約明得順延期間。
- ◆ 建商得拒絕變更設計，並無一定接受變更設計之請求。建商既接受客戶變更設計請求，應預估變更設計之工項及所需施之時間，妥為施工之安排，避免發生遲延取得使用執照之情事。

【臺灣高等法院臺南分院109年度上字第370號判決】

## 「遲延利息」與「解除契約」

### 預售屋工程展期通知書

本案預計的使照取得日期，  
將改為開工後2000天.....

若您因故無法配合.....本公司  
同意將您所繳的自備款，  
加計年息5%返還.....

本公司同意您於日後申辦銀  
行貸款時，由銀行核撥時保  
留總價5%作為交屋保留  
款.....

## 「遲延利息」與「解除契約」

- ◆ 建商為與購買預售房屋之消費者所擬定之定型化契約，對於該契約內之各項條款，上訴人居於主導之優勢，消費者多無置喙餘地，建商本應受拘束，以符誠信。
- ◆ 房屋預定買賣契約書約定每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息，難謂有何過高情事，且此與民法第205條約定利率，係屬二事。 (損害賠償總額預定之違約金)
- ◆ 本建案會發生逾期取得使用執照及逾期交屋之違約情事，係屬可歸責於建商之原因所致，將使得被消費者無法按預訂時程取得本建案之房屋為使用收益，卻需承擔龐大資金支出及貸款利息之負擔，難謂消費者無受任何損害。

【臺灣高等法院臺中分院111年度上易字第472號判決】

## 「遲延利息」與「解除契約」

- 建商遲延，應付遲延利息
- 建商遲延，僅消費者得解除契約
- 同意書是遲延事由**並非**「非可歸責於建商」時，建商尋求「**合意**」**展延**之手段

144

驗收

## 驗收規範重點

「交屋保留款」不容任何理由減少

不得限制消費者驗收權利

驗收標準？驗屋公司？

## 交屋保留款數額不足

工程	第5期	地上四層底板完成	新台幣	貳拾柒萬貳仟	元整	\$272,000
	第6期	地上八層底板完成	新台幣	貳拾柒萬貳仟	元整	\$272,000
	第10期	使用執照申請掛件	新台幣	貳拾柒萬貳仟	元整	\$272,000
		銀行貸款	新台幣	捌佰壹拾捌萬捌仟	元整	\$8,188,000
		交屋	新台幣	陸拾捌萬	元整	\$680,000
		總價	新台幣	壹仟參佰陸拾伍萬貳仟	元整	\$13,652,000

契約總價：1,365萬2,000元

交屋保留款應有：68萬2,600元(1365萬2,000元\*5%)

本案交屋保留款僅有：68萬元



## 限縮消費者驗收權利(1/2)

部分保留房地總價百分之五作為交屋後之修繕費並

四、買方如於賣方通知之驗收日起7日內未配合驗收，視同驗收完成且無瑕疵。

五、買方如於賣方通知之驗收日起七日內未配合驗收，視同驗收完成且無瑕疵。自賣方通知交屋日起三十日後，不論是否遷入，即應負擔本戶之水電費、及共用部分應分擔之水電費、社區管理清潔維護費用等(不論費用單據抬頭是否為買方名義)，若買方延遲交屋或怠繳費用致遭停水或停電者，其損害由買方自行負責。

六、本案天然氣瓦斯皆由欣中天然氣公司統一規劃設計施工，賣方一切依規定施做，無法做變更。

## 限縮消費者驗收權利(2/2)

未於「**第一次驗收單**」上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之事由。

六、買方於驗屋時未於第一次驗收單上列舉改善之事項，如有修繕必要，買方應依保固維修程序辦理，不得作為拒絕交屋之理由。

七、驗屋標準

(一) 泥作粉刷：每 1.5 公尺×1.5 公尺牆面平整誤差值±3mm

# 驗屋標準

三、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由賣方指定之。

四、賣方之樣品及所顯示之裝潢或傢俱，如未於本設備說明中載列者，則僅提供買方充分了分。就此部主張或請求

**「地磚工程驗收標準：以硬物輕敲磁磚5點，超過3點(含3點)空心就要修復。」(所以2點空心，就不用修復?)**

六、買方認知若石材、大理石等天然材料及玻璃，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等係正常現象，不得以此主張瑕疵對賣方請求。

七、買方同意梯廳用電，於賣方送電完成後，依台電規定(以戶為單位均攤)辦理

地台或其他委員會聘僱

**「油漆工程驗收標準：牆面油漆以站在1公尺的距離檢查，.....」(所以，消費者不能更靠近牆面檢查?)**

牆面油漆以站在約1公尺的距離檢查，看牆塗佈是否平整、呈色是否均勻，是否有空鼓起泡，再看有沒有開裂現象。油漆塗佈後的牆面與所有樑、柱、門、窗側邊的陰陽角是否平直方正，邊縫補土是否確實。交屋之油漆以室內自然光驗收，並非裝修工程，故不以點燈驗收。買方簽章:

何權利。  
(以下空白)

十一、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

## 磁磚施作品質

- ◆ 若建商對於磁磚施作品質不良、黏著力不足、存有間隙，則導致空氣易侵入磁磚孔隙，加速混凝土中性化的速度，使磁磚黏著力下降，加速損壞之進程，或令地震力對磁磚之影響加劇。
- ◆ 反之，若磁磚施作品質優良或符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性時，則足以對抗自然外力對於磁磚不利影響。

【臺灣高等法院臺中分院112年度消上字第3號判決】

# 驗屋公司

買方簽章：

如委託**第三方驗屋**，必須委託有**相關證照**人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方**有權拒絕**第三方之驗屋。

## 五、驗屋之特別約定

(一) 「房屋驗收」如委託第三方驗屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕第三方之驗屋。

(二) 本建案之驗屋需已非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；不會造成日後生活之困擾為主。

# 保固期限及範圍

## 保固期限及範圍規範重點

「結構」保固15年；「固定建材設備」保固1年

漏水保固年限？→非涉及結構之漏水保固

太陽光電發電設備保固年限？

## 漏水保固

- ◆ 賣方倘於應記載事項之「保固期限及範圍」外，增列「漏水保固」項目者，其保固期不得少於上開應記載事項規定「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。  
(內政部111年5月18日台內地字第1110262909號函)
- ◆ 視漏水之點，判斷保固年限。
- ◆ 「結構安全」與「結構漏水」保固年限相同？
- ◆ 假設「漏水保固5年」→門窗1年後可以壞掉，但不能漏水？



## 太陽光電發電設備保固

- ◆ 再生能源發展條例第12條之1第1項規定：「**建築物之新建**、增建或改建達一定規模者，除有受光條件不足或其他可免除情形外，**起造人應設置**一定裝置容量以上之**太陽光電發電設備**。」。
- ◆ 太陽光電發電設備之保固年限以多久為適宜？
- ◆ 區分所有權人會議可否決定，停止使用太陽光電發電設備？

# 違約之處罰

## 不當擴大賣方解除契約之事由

定辦理。

八、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知書所載之交屋日前之利息應由賣方負擔。

九、賣方名下所有之不動產，業已移轉登記於買方名下，惟該不動產所有權仍屬賣方所有，賣方可隨時請求買方塗銷所有權移轉登記，回復為賣方所有，所生費用由買方負擔。

十、買方同意違反本條任一項約定，賣方得依本約第廿六條「違約之處罰」方式辦理。

買方同意違反本條任一項約定，賣方得依本約第26條「違約之處罰」方式辦理

不得記載事項

## 廣告僅供參考？

銷售現場樣品屋之「建材」為設計師示意表現，實際以建材表為主？

銷售中心現場「裝潢」為設計師示意表現，並不為未來交屋之依據？

三、公司為維護大樓建築外觀，經本案建築師核准得修改各項立面及公共設施之權利。

四、銷售現場樣品屋之建材為設計師示意表現，實際以建材表為主。

## 預售屋買賣契約備查、查核之目的

發現錯誤

錯誤與處罰脫鉤？

處罰恫嚇 or 改正契約？

齊一契約檢視標準

報告完畢  
敬請指教

luing009@ey.gov.tw