

預售屋交易的第一堂課

預售屋買賣定型化契約

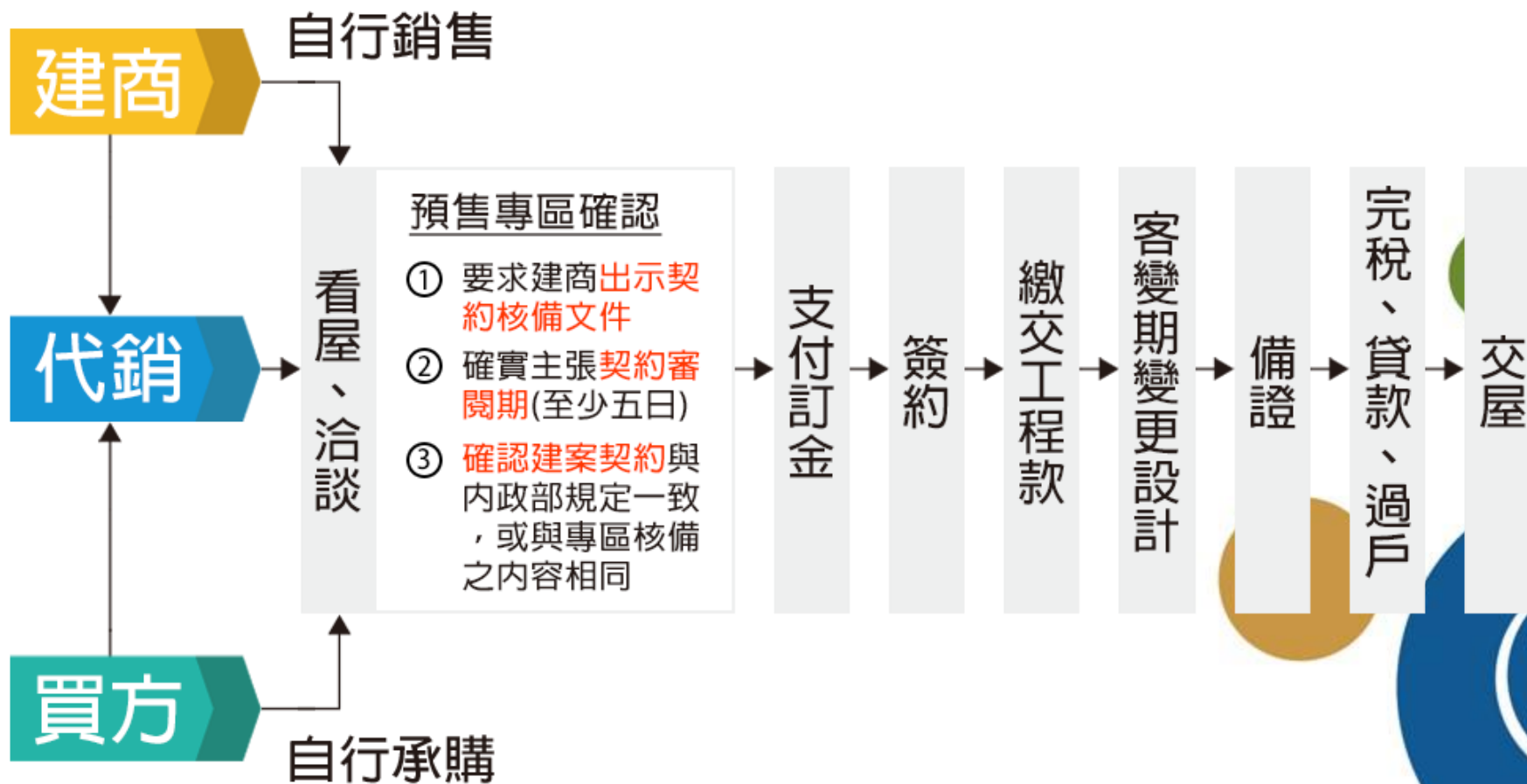
主講人：黃柏喬消保官

章節標題

- 章節頁文字1
- 章節頁文字2
- 章節頁文字3

買房起跑

預售屋買賣流程



定型化契約條款

- 定義：定型化契約條款是企業經營者為與「多數」消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之（消保法§2⑦）
- 定型化契約條款能否成為契約之內容：
 - ▣ 提請相對人注意
 - ▣ 相對人有適當機會及**充分時間**來瞭解條款內容

定型化契約應記載及不得記載事項

- 依據：消保法第17條（104.6.17修正）
 - 中央主管機關為**預防**消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。
 - 應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：
 - 一、契約之重要權利義務事項。
 - 二、違反契約之法律效果。
 - 三、預付型交易之履約擔保。
 - 四、契約之解除權、終止權及其法律效果。
 - 五、其他與契約履行有關之事項。

定型化契約應記載及不得記載事項

- 依據：消保法第17條（104.6.17修正）
 - 不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：
 - 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
 - 二、限制或免除企業經營者之義務或責任。
 - 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
 - 四、其他對消費者顯失公平事項。

定型化契約應記載及不得記載事項

□ 效力：

違反中央主管機關公告之定型化契約 ➡ 無效
(消保法§17IV)

公告應記載事項卻沒有記載 ➡ 仍構成契約內容 (消保法
§17V)

- 業者違反之責任：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。(消保法§56之1)

定型化契約應記載及不得記載事項

- 預售屋定型化契約特別效力規定：
 - 中央主管機關內政部定有「**預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」（最早自90年9月3日即公告，最新版修正是110年1月1日生效）
 - 業者違反之責任：**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。（平均地權條例§81-2 V）
- **110年7月1日以後**簽訂之「預售屋買賣契約」才有適用。

契約審閱權

- 小明想投資房地產，跟建商簽訂預售屋買賣契約後，始驚覺自己沒辦法負擔各月工程款，因此主張建商未給予契約審閱期，預售屋買賣契約「無效」，是否有理由？

房屋預定買賣契約書

買方：[REDACTED]

立房屋預定買賣契約書人

賣方：[REDACTED] 有限公司

茲為房屋產權買賣

事宜，雙方同意簽訂本『[REDACTED]房屋預定買賣契約書』（以下簡稱本約）。

第一條：契約審閱期

本約簽訂前已經買方充分審閱五天以上，並對於本約各條、款、項之內容已充分明白，同意與乙方達成本約之買賣合意，並無異議。

買方簽章：[REDACTED]



契約審閱權

啥！消費糾紛法官偏頗業者 消基會建議修法



蘋果即時

消基會今批評，許多業者在定型化契約上記載不利消費者的內容，但消費者簽字後，法院便會認定具有效力，做出不利消費者的糾紛判決，有違《消保法》的立法初衷。蔡孟修攝

2014年04月03日10:55 傳送 讚 15 G+ 0

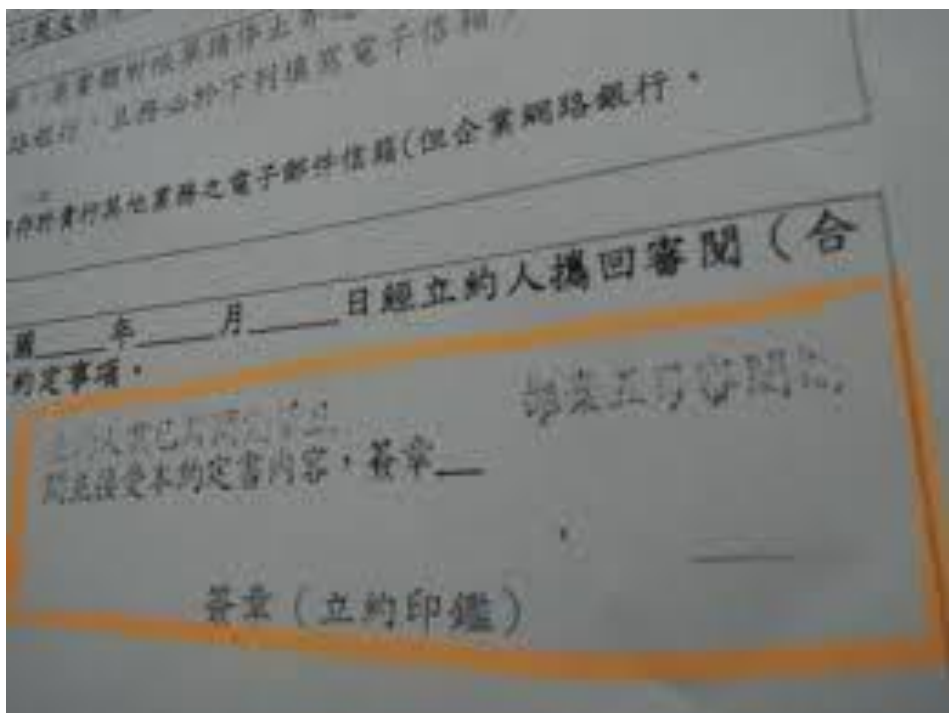
《消費者保護法》成立至今恰好屆滿20周年，起草單位消基會今對《消保法》特別提出檢討，認為該法關於「契約審閱期」的規定無法保障消費者，業者近年來多透過定型化契約來排除「契約審閱期」，導致日後發生糾紛，法院作出不利消費者的判決，因此消基會呼籲，法院不應將該法視為「任意規定」，讓業者有恃無恐。

所謂「契約審閱期」是指消費者與業者簽訂契約時，契約內容往往艱澀難懂，充滿法律術語，因此《消保法》規定消費者應有合理的契約審閱期，讓消費者可詳讀、了解。根據該法第11之1規定，「契約經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間」。

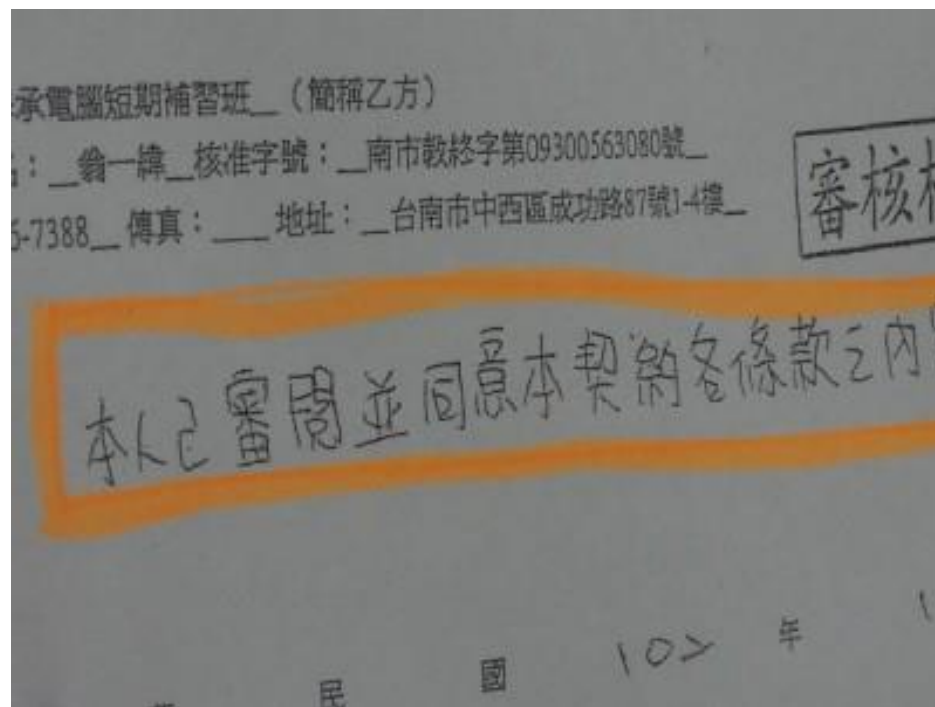
消基會董事長張智剛表示，近年來消費糾紛頻傳，檢視消費者提出的「定型化契約」，發現業者常在契約中記載「本人已完全詳讀契約內容」、「本人已瞭解享有0天審閱期使簽名」等，讓業者能透過定型化契約排除「審閱期」。

消基會副秘書長吳榮達指出，這類紛爭到了法院，法官通常會將《消保法》第11條之1所規定之條文內的「應」字解釋成「任意規定」，但其實按照過去判例，「應」字有「強制規定」及「任意規定」兩種解釋方式，只是在消費糾紛判例中還未見到被解釋成「強制規定」的案例。

自願拋棄審閱權條款



拋棄審閱權之**定型化契約**條款



拋棄審閱權之**個別磋商**條款

個別磋商條款 > 定型化契約條款 (消保法§15)

契約審閱權

▣ 消保法第11條之1規定：

- 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，**應有30日以內**之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。
- **企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。**
(2015.6.17新增訂)
- **違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。**但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。
- 中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。
→ 預售屋定型化契約審閱期間：**5日**

消保法第11條之1第2項增訂理由

- 參考最高法院98年度台上字第168號民事判決理由：
「.....爭專任委託銷售契約書所載**消費者自願放棄契約審閱權之定型化契約條款**，依其情形顯失公平，故該拋棄契約審閱期之條款應屬無效.....」，增訂第二項，以保護消費者審閱契約之權利。

契約審閱期為消費者之權利：

- 契約審閱期之立法理由係在於維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，然企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，**基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自治及契約自由之原則，尚非不可。**（臺灣台北地方法院100年北小字第383號民事判決）

違反審閱權之契約效力

- 「倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，不構成契約之內容，**非謂當事人間之契約關係不成立或無效**，此因定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，**依相關法律規定補充之。**」（最高法院98年度台上字第168號判決）
- 沒給審閱權之契約效力：
 - 個別條款不構成契約內容（但契約關係仍有效）
 - 以主管機關公告的「定型化契約應記載事項及不得記載事項」來填補權利義務關係的空白
 - 或以民法其他相關法規來作為依循

契約審閱權

- ▣ 建商要求收取定金才能審閱契約：
 - 公平交易委員會111年1月7日公處字第 111002 號處分書：
 - 主文：於銷售「大坪林 ONE」預售屋過程，要求先給付定金始提供買賣契約書攜回審閱，不當限制購屋人攜回契約審閱，構成足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，裁處建商100萬元罰鍰、代銷公司50萬元罰鍰。
 - 理由：預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」、「權利義務事項龐多」之特性。因預售屋尚未具體成形且未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者(即建商)及不動產經紀業者無疑為資訊優勢之一方。

契約審閱權

- 又買賣契約書為不動產開發業者事先單方擬定，其內容包括所購房屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等影響購屋決定之重要資訊，最足以充分揭露交易標的物真實情形，以及雙方之權利義務，且契約條款涉及專業用語與繁複法規，應予購屋人給付定金前充分審閱契約之機會，始能審慎評估，避免購屋人於交易資訊未充足之狀況下做成錯誤交易決定而致權益受損。故倘不動產開發業者或不動產經紀業者要求購屋人先支付定金(或一定費用)始提供契約書攜回審閱，則該定金(或一定費用)之收取將陷購屋人於資訊弱勢之不利地位致影響購屋人作成交易之決定而顯失公平，同時對其他依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業亦形成不公平競爭，足以影響交易秩序，即有違反公平交易法第25條規定。

預售屋預約單

房地買賣定金收據 011147

案名: [] 預定日期: [] 日

訂戶	[]	身分證字號	[]	生日	[]	電話	[]											
戶別	A3棟	樓	售坪: 36.87	車位編號: B2-A8	性	<input checked="" type="checkbox"/> 一般車位 <input type="checkbox"/> 預留充電車位	規格											
通訊地	[]																	
戶籍地	市縣	市區鎮	村里	路街	段	巷弄	號樓											
總價款	新台幣 []																	
定金	<input type="checkbox"/> 現金	新台幣 拾 萬 仟 佰 元正																
	<input checked="" type="checkbox"/> 信用卡	銀行: []	票號: []	卡號: []	帳號: []													
約定簽約日期	[]																	
E-mail	[]																	
備註	一般買賣																	
約定事項	1. 買方請攜帶本單據、印章、國民身分證正本及簽約金如期完成簽約。 2. 除另有約定外，雙方未如期完成簽約者，無庸催告，視為不履行(解除)契約，並依民法第240條辦理如下： (1) 因可歸責於買方之事由致未如期完成簽約者，定金不予請求返還。 (2) 因可歸責於賣方之事由致未如期完成簽約者，賣方應加倍返還所受之定金。																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 12.5%;">定金</th> <th style="width: 12.5%;">簽約</th> <th style="width: 12.5%;">期款</th> <th style="width: 12.5%;">交屋</th> <th style="width: 12.5%;">貸款</th> <th style="width: 12.5%;">總價</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[]</td> <td>[]</td> <td>[]</td> <td>[]</td> <td>[]</td> <td>[]</td> </tr> </tbody> </table>							定金	簽約	期款	交屋	貸款	總價	[]	[]	[]	[]	[]
定金	簽約	期款	交屋	貸款	總價													
[]	[]	[]	[]	[]	[]													
負責人	會計	客服	承辦人	[]														

本表一式四聯：①業務部存檔(紅) ②客戶收執(黃) ③客服存檔(藍) ④財務部存檔(白)

預售屋預約單（紅單）

- 銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，確立買賣標的物及價金等事項的書面契據。

- ▶ 潛銷（未取得建造執照前，不能公開銷售前）：✘
 - ▶ 公寓大廈管理條例§58 I：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」、§49 I ⑧：「起造人或建築業者違反第58條規定者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。」

預售屋預約單（紅單）

- ▶ 取得建照後：○
 - ▶ 預約單上須載明買賣標的物及價金等事項，且不得約定**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。（平均地權條例§47-3 V）
 - ▶ 平均地權條例§81-2VI ①：「**銷售預售屋者**，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定，由直轄市、縣（市）主管機關**按戶（棟）**處新臺幣15萬元以上1百萬元以下罰鍰。」

房屋土地訂購預約單

訂單編號：SH 0492

訂單日期：107年6月24日



訂購標的	個案名稱	戶別		C棟			
	地號	台中市					
	汽車位	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 地下 肆 層 003 號汽車位，屬 <input checked="" type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 (<input type="checkbox"/> 上層 <input type="checkbox"/> 下層 <input type="checkbox"/> 橫移)。					
	機車位	<input type="checkbox"/> 地上 <input checked="" type="checkbox"/> 地下 壹 層 188 號機車位。 <input type="checkbox"/> 機車位待管委會成立後由管委會統一管理及決定分配方式。					
房屋面積	約 29.71 坪(含共用部分分擔面積及 <input checked="" type="checkbox"/> 不含 <input type="checkbox"/> 含汽車位面積 8.12 坪)。						
	※兩邊坪數約 <input checked="" type="checkbox"/> 坪，僅登記面積，不計價。						
房地總價	新台幣 <input checked="" type="checkbox"/> 仟 <input checked="" type="checkbox"/> 捌 佰 <input checked="" type="checkbox"/> 拾 <input checked="" type="checkbox"/> 萬元整。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 含車位 萬 <input type="checkbox"/> 含裝潢 萬 <input type="checkbox"/> 含家電 萬元。						
訂金方式	<input type="checkbox"/> 現金：新台幣 拾 萬元整。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 刷卡：新台幣 壹 拾 萬元整，銀行： ，刷卡單號碼：						
	<input checked="" type="checkbox"/> 支票：新台幣 拾 萬元整，銀行： / 分行、支票號碼：						
付款方式	訂金	簽約金	款	款	款	貸款	房地總價
	10	150				640	800
約定事項	1、本訂單係經買方同意訂定之，並以交付訂金及賣方經辦人簽名始生效力。						
	2、買方應於民國 107 年 7 月 1 日 7 時，攜帶簽約金 150 萬元整及相關證件至接待中心辦妥簽約手續，否則視為違約論，願將已付款項無條件放棄，作為賠償賣方損失，並放棄先訴抗辯權，不得異議；若賣方於上開期間內不同意依此總價出售，則買方已付款項全數無息退回買方，本單自然失效。						
	3、本訂購單之買賣條件以雙方所簽訂之買賣契約書為準，俟簽約完成，本單自然失效(印花由各執方於契約書上自行貼印)。						
	4、本訂單不作收據使用。						
備註	<input type="checkbox"/> 賣方已提供買賣契約書範本給買方充分審閱。 <input checked="" type="checkbox"/> 簽約時應攜帶本單(紅聯)及身分證影本 1 份、印章 <input checked="" type="checkbox"/> 個、暫收款 壹 拾 萬元整(多退少補)及買賣契約書範本。 <input type="checkbox"/> 本訂購承購者與該戶簽約者須為同一人，配偶、直系親屬可提出相關證明則不在此限，若違反此約定，將視同買方無條件放棄承購權。						
	此價格需建設公司同意方可成立 也同意訂金作為簽約金 不退回無息退還						
買方	買方簽章：		身分證字號				
	中華民國 107 年 6 月 24 日		出生年月日		中華民國 年 月 日		
	(此欄資料請客戶務必確實填寫)		聯絡電話				
接待中心	通訊地址		縣(市) 區(鄉、市、鎮)		路(街) 段 巷 弄 號 樓之		
接待中心	代銷公司		不動產經紀人				
	聯絡電話		證書號碼				
	經辦人員						

第一聯：業務聯(白)
第二聯：代銷聯(綠)
第三聯：客戶聯(紅)

對買受人不利之事項

保留「出售」或「簽訂買賣契約」之權利

※訂購人請憑此訂購預約單領取買賣契約書正本。簽收：

約定保留出售、簽約權利之記載

- 買方繳交斡旋金至公司後，始可安排購買該房屋之順位。
- 約定斡旋期間，出現另一位客戶斡旋本件標的物時，賣方會通知買方，3日內若未達賣方價格或達買方價格未來簽約，視同放棄優先購買權益，賣方有權出售他人，買方不得異議。
- 須經公司同意方可出售。
- 此價位須經買賣雙方同意。

→ 一經收取定金，開立預約單，雙方係成立「**預約**」關係。

約定保留出售、簽約權利之記載

按契約有**預約**與**本約**之分，兩者異其性質及效力，**預約**權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，又買賣預約，非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立。又當事人由他方受有定金，依民法第248條規定，推定其契約成立，究為「本約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思定之，**不得謂凡有定金之授受者，即概推定已成立「本約」**。再按買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致為其「必要之點」。苟當事人間，除標的物及價金外，尚約定將買賣價金之清償時、地或其他交易上之重要事項列為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不許（最高法院84年度台上字第2295號判決意旨參照）。

不利於買受人事項之記載

Q 下列預約單上的記載屬於不利於買受人事項的記載？

- A、僅記載如買方違約不買，則定金不予返還。
- B、記載如買方違約不買，定金不予返還；如賣方違約不賣，定金則無息退還。
- C、記載如買方違約不買，定金不予返還；如賣方違約不賣，定金則加倍退還。
- D、記載如可歸責於買方之事由而違約不買，定金不予返還；如可歸責於賣方之事由而違約不賣，定金則加倍退還。

定金問題

□ 定金退不退，怎麼決定？

- 定金並非是契約成立之要件，取決於雙方約定。
- 除當事人另有約定外，原則上依照**民法第249條**處理：
 - 契約履行時：定金可以返還或直接作為給付的一部分
 - 契約不能履行時：依照無法履行的原因判斷
 - 可歸責於付定金一方（消費者）：不得請求返還
 - 可歸責於受定金一方（業者）：加倍返還
 - 不可歸責於雙方：返還原定金

預售屋預約單（紅單）

- ▶ 取得建照後：○
 - ▶ 預約單（權利）**不得轉售予第三人**。（平均地權條例§47-3VI）
 - ▶ 平均地權條例§81-2VI②：「**預售屋買受人**，違反第47條之3第6項規定，由直轄市、縣（市）主管機關**按戶（棟）**處新臺幣15萬元以上1百萬元以下罰鍰。」

- Q 預約單記載「配偶、親屬可轉讓」、或記載「除配偶、直系血親外，不得轉售第三人」，是否違規？

預售屋銷售前備查

- 開始銷售前，需報請基地所在地方主管機關**備查**（平均地權條例§47-3 I）
 1. 預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、銷售期間、銷售戶（棟）數
 2. 預售屋買賣定型化契約
- 違反效力：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(平均地權條例§81-2Ⅲ②)
- 立法目的：為利預售屋所在地之直轄市、縣（市）主管機關**掌握銷售預售屋行為**，落實銷售預售屋申報登錄制度之推動及查核。
- 備查後之定型化契約，不代表就完全符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定。

預售屋銷售前備查

台北高等行政法院110年度訴字第114號裁定

「政府機關所為之『**備查**』，係於**相關法律行為**發生效力後，**陳報主管機關知悉**之用，其目的在於知悉已經過之事實如何，**主管機關不必另有其他作為**，性質上亦與所報事項之效力無關，該『准予備查』**並非行政處分**，而係單純觀念通知，此單純事實之敘述或理由之說明，既不因該項敘述或說明而生何法律上之效果者，自非行政處分，人民即不得主張該准予備查為行政處分，對之提起訴願及行政訴訟，否則即應依行政訴訟法第107條第1項第10款規定裁定駁回之。」

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

II、報請備查，得使用**電子憑證**以網際網路方式為之

III、預售屋資訊及買賣定型化契約已由**建築業報請備查**者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。

IV、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。

V、主管機關受理報請備查後，因報送**預售屋資訊誤漏**，或**預售屋買賣定型化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者**，應通知申報人限期於15日內改正；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**。

VI、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。

IV、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。

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17條

直轄市、縣（市）主管機關受理不動產成交案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得**委任所屬機關辦理**。

第21條

主管機關受理備查之預售屋資訊及買賣定型化契約，經**整理後提供查詢**之資訊類別及內容如下：一、**預售屋資訊**：銷售者名稱、建案名稱、預售屋坐落基地、戶（棟）數等資訊。二、**預售屋買賣定型化契約**。

第22條

提供查詢或利用之方式如下：

- 一、網路查詢（免收查詢費用）。
- 二、以重製或複製方式提供（依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用）。

正 本

發文方式：紙本傳遞

檔 號：

保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國109年6月30日
發文字號：府授地價一字第10901490761號
附件：



主旨：公告臺中市政府辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄業務部分權限，委任臺中市所轄各地政事務所執行，並廢止本府101年7月16日府授地價二字第10101155541號公告。

依據：平均地權條例第47條第3項、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第11條及行政程序法第15條第1項辦理。

公告事項：

- 一、臺中市各地政事務所辦理買賣不動產成交案件實際資訊申報登錄「受理申報收件、確認權利人、義務人及申報代理人身分、轉載登錄資料並審核申報內容、篩選申報資訊、抽查申報案件、限期申報通知、受理補申報、限期改正通知、受理更正申報、同步異動資料庫、資料併檔、提供查詢資料、申報登錄逾期裁罰、申報登錄不實裁罰」等業務。
- 二、本公告自109年7月1日起生效。

預售屋完工時間

預售屋蓋8~22年 「爺付訂、父監工、孫入住」

20小時前



預售屋越蓋越久，網友在臉書《靠北建商2.0》分享，台南新案「桂田磐古2」營造工時要8年、「東都綠學」要蓋15年，揶揄「等到入住孩子都長大了」，《蘋果新聞網》調查，基隆新成屋「微笑台北」從取照到完工費時22年；房市業者指出，缺工缺料影響，加上疫情造成建案停工，拉長工期、延後交屋都是常態，亦可減低購屋族的貸款壓力，不一定全是壞事，呼籲買房應回歸需求面，思考何時需要入住才是重點。

預售屋完工時間

- 預售屋買賣定型化契約應記載事項第12點（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**。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。
 - 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5**單利計算遲延利息予買方。若**逾期3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。

預售屋完工時間

常見問題：

第十一條 開工及取得使用執照期限

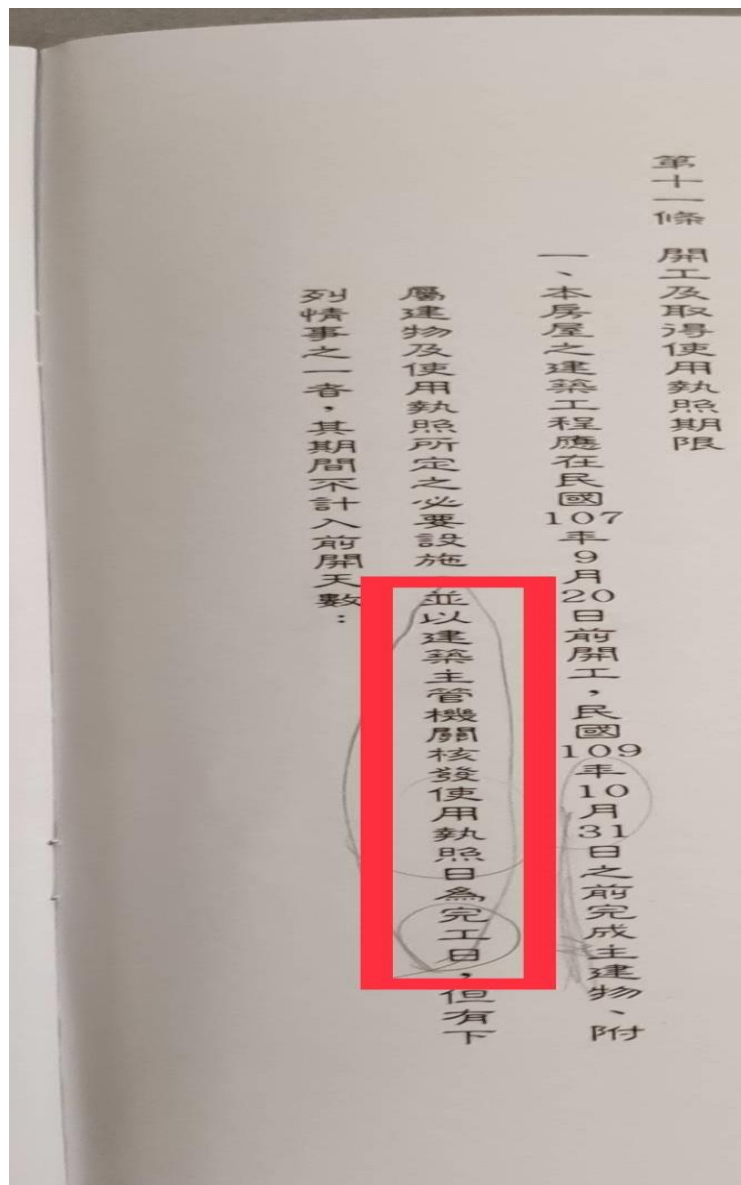
- 一、本預售屋之建築工程應在民國 107 年 1 月 31 日之前開工，民國 109 年 12 月 31 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：
 - (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
 - (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
 - (三) 買方未依本契約付款之規定交付各期契約總價款及遲延利息或其他應由買方負擔之稅費，其遲延期間。

預售屋完工時間

- 預售屋買賣定型化契約應記載事項第9點（逾期付款之處理方式）：
 - ◆ 買方如逾期達5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2**單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。
 - ◆ 如逾期2個月或逾使用執照核發後1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7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。

預售屋完工時間

常見問題：



預售屋轉單、換約

去年12月央行信用管制升級、內政部拋預售禁止換約修法草案，
衝擊建商推案信心。圖 / 好房網News記者蔡佩蓉攝影



預售禁換約重擊 投資客散了？建商信心下挫

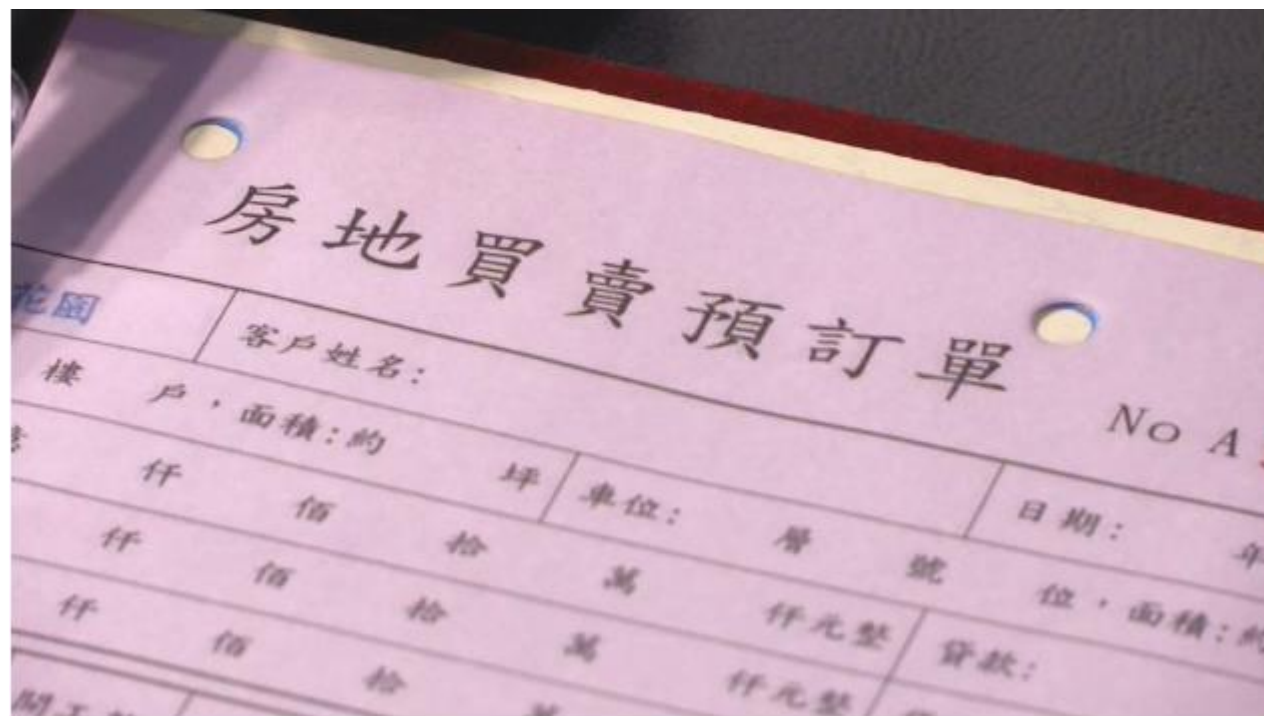
好房網News記者蔡佩蓉 / 台北報導

政府打炒房重挫業者信心，也即時反應在預售市場。代表北台灣新建案市場概況的住展風向球，2021年12月分數降至41.7分，較同年11月減少1.9分，分數中止連續五個月上升，轉成下跌。市調機構分析，去年12月住展風向球分數下滑原因在於供給量縮減幅度較大，主要是政府打房重挫業者信心，以及新建案市場逐漸步入淡季有關。

預售屋轉單

- 平均地權條例第47條之3
- V、不動產之立項保或項、產人金買，留其、銷經收額賣並簽他、售紀受，標不訂不、預業定應的得買利、售代金以物約賣於、屋銷或書及定契買、或者類面價保約受、委，似契金留之人、託向名據等出權之、不買自確事售利事
- VI、**前項書面契據，不得轉售予第三人。**

禁止紅單轉售，自110年7月1日開始實施



圖片來源：公視

預售屋換約

- 預售屋買賣定型化契約應記載事項第20點（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。

預售屋買氣大降溫！「轉單」還能碰？ 小心這些細節藏魔鬼

- 預售屋轉單有何風險？消基會房委會委員張欣民表示，第一手買家若想換約，得先確認手建案是否為可換約類型，因為有些建商為了避免投資客與買賣糾紛，會規定預售屋產權後才將房子轉移給新買家，轉手之後隨即買地，將賣程序處理，但若在成屋之後隨即買地，合來可賣時間過短的情況下，將面臨高打問問題，因此假若購買預售屋前約詢未來可賣出的情況，建議就要在簽約前詢問未來是否可換約，才能把風險降到最低。



預售屋換約

 好房网News 2022-09-02 10:59

- 「預售屋禁止換約轉售」，是近期討論熱度最高的法規之一，根據目前草案內容，在未來法規上路後，預售屋或新建成屋買賣契約，除了配偶、直系或二親等內旁系血親之外，不得讓與或轉售第三人，建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。除了行政罰鍰之外，交易所得還會再課徵房地合一稅。

交屋驗收

▣ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規定：

I、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。

II、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5%**作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

交屋驗收

- ▣ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第15點：
 - (一) 賣方應於領得使用執照6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：
 - 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。

交屋驗收

常見問題：

三、甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜應一次載明於交屋驗收單上，要求乙方於合理期限內修繕完成並得於自備款部分保留新台幣 伍 萬作為交屋保留款，嗣後新增之修繕歸於售後服務之範圍，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續。除另有約定或有變更設計外，本戶房屋之檢驗標準雙方同意如下：

交屋保留款(尾款)

- ▣ 意義：預售屋在交屋前，消費者可以保留之款項，直至建商完成房屋瑕疵之修繕，並於完成修繕經複驗合格後，消費者才須支付。
- ▣ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點第2項規定：
「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5%**作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」
→ 預售屋交屋前有瑕疵，拒撥貸款？

交屋保留款(尾款)

- ▣ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第19點規定：「本契約有貸款約定者，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11點第2款(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、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物)、第3款(前款材料之檢測，不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)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**。」
- ▣ 理由：購屋者不願繳房貸，是不符合比例原則的，因為這個時候房子整個結構、內裝都完成了，而且已經過戶到你的名下，如果只是因為漏水、或者磁磚裂開等的驗屋問題，而不願意支付占比80%的房貸，瑕疵與價金是不符合比例原則的，如果訴諸法律，輸的機會很高。

交屋保留款(尾款)

條 驗收

- 一、乙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，並應達成瓦斯配管之可接通狀態(瓦斯掛表部分需由甲方自行申請掛表)及完成契約所示之設施後，應通知甲方針對主建物、附屬建物之設備進行驗收手續。甲方就本契約所載之房屋如認為有瑕疵或未盡事宜，得載明於修繕單上要求乙方限期完成修繕並得於自備款部分保留房屋總價(新台幣 伍萬 元整) 作為交屋保留款，公共設施之驗收由甲方授權管理委員會或管理負責人依職權驗收，甲方不得以公共設施未完成為由拒絕驗收。

第十三條 驗收

- 一、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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕經雙方複驗合格後支付。
本人同意本戶保留新台幣壹拾萬元整作為交屋保留款。



交屋保留款(尾款)

條 驗收

一、乙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，並應達成瓦斯配管之可接通狀態(瓦斯掛表部分需由甲方自行申請掛表)及完成契約所示之設施後，應通知甲方針對主建物、附屬建物之設備進行驗收手續。甲方就本契約所載之房屋如認為有瑕疵或未盡事宜，得載明於修繕單上要求乙方限期完成修繕並得於自備款部分保留房屋總價(新台幣伍萬元整)作為交屋保留款，公共設施之驗收由甲方授權管理委員會或管理負責人依職權驗收，甲方不得以公共設施未完成為由拒絕驗收。

- ❑ 建商使用的「定型化契約條款」違反預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點第2項規定，該契約**條款**，無效！（消保法§17IV）

交屋保留款(尾款)

第十三條 驗收

- 一、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。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，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，於完成修繕經雙方複驗合格後支付。
- 本人同意本戶保留款新台幣壹拾萬元整作為交屋保留款。

- 建商與消費者間的「個別磋商條款」違反預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點第2項規定，該條款效力？
- 個別磋商條款 > 定型化契約條款（消保法§ 15）

交屋保留款(尾款)

□ 消保法第15條

定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。

- 行政院消保處103年9月26日院臺消保字第1030056569 號函示：
「對消保法第15條作**目的性限縮解釋**，意即『定型化契約條款』之內容，倘較『個別磋商條款』之約定，更不利於消費者時，始有適用餘地；反之，『**定型化契約條款**』之內容，倘較『**個別磋商條款**』之約定，更有利於消費者，而**消費者於磋商契約條款時所不知之情形**，自仍應以『定型化契約條款』之內容，作為雙方權利義務之依據。」

交屋保留款(尾款)

- 最高法院107年度台上字第1402號民事判決：
「消保法第15條規定宜作目的性限縮解釋，亦即倘公告定型化契約條款較諸個別磋商條款，更不利於消費者時，當然有該條之適用；反之，更有利於消費者時，倘為消費者於個別磋商時所知，則有該條之適用，**倘為其不知**，則仍應以公告定型化契約條款之內容，作為雙方權利義務關係之依據，以求衡平雙方之權義。」

交屋保留款(尾款)

- 行政院消保處108年11月13日院臺消保字第1080037867 號函示：「鑒於中央主管機關依據消保法第17條第1項規定公告之應記載及不得記載事項，係屬**對消費者權益最低限度之保障**，倘容許契約當事人以個別磋商方式訂定更不利消費者之契約條款，有使中央主管機關所公告之定型化契約應記載及不得記載事項內容淪為具文之虞。準此，消費者保護法第15條雖規定『定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。』應為**目的性限縮解釋**，意即『定型化契約條款』內容倘較『個別磋商條款』之約定，更不利消費者時，始有適用餘地；反之，『定型化契約條款』內容，倘較『個別磋商條款』之約定，更有利於消費者，自仍應以『定型化契約條款』之內容，作為雙方權利義務關係之依據。」

預售屋二次施工、變更改用途

第卅三條 其他約定

一、買方同意消防、水、電、電話、給排水等公共設施設備，依照主管建築機關發給之建築執照藍圖標示位置安裝，其安裝方式依各該公共事業機構設計處理，倘各該公共事業機構正式設計變更指定位置或依需要增設其他設備時，買方無條件同意，不得異議。

√ 二、社區中未包括在建照執照核准範圍項目內所增設之裝潢與設施，係賣方為維護社區安全、方便通行及提供高生活品質無償增建予本社區使用(不含在房地價款內)，買方對以上公共設施未在建照執照核准範圍內係屬無償增設規劃，且不在保固範圍內，均已知悉並表贊同，其中公設部分完工後交由管理委員會管理，嗣後買方對賣方不得有任何異議及要求，並於日後有轉售第三人時，買方有告知第三人之義務，使第三人承受原有合約之規範。若因法

令無法施作時，由賣方提撥此增建贈送工程之費用為社區管理基金，若已施作完成，則不論任何情況下，買方不得要求賣方恢復原狀或請求金額補償。

三、本戶買方承諾於使用時不得作特種營業場所、葬儀行業及汽油、瓦斯配銷儲運或危險化工材料有關之使用；在未辦妥交屋手續前，賣方對興建中之建物有權做工程施作或銷售上之管理使用。

四、除本契約另有約定外，買方不得以基於本契約所取得之權利提供予第三人作為擔保或轉讓，否則其行為對賣方不生效力，且其因此所造成之損害應由買方負責賠償。

五、為確保管理費安全移交，買方同意賣方依【附件十二】「住戶規約」第三章第十五條第一項公共基金、第二項代收預繳之管理費(每戶



111.12.21市政新聞

預售屋二次施工、變更用途恐是違建 中市法制局籲民眾注意



稽查實況照片，與新聞稿所稱建案無關

台中市政府消保官近期接獲某社區管委會投訴建商，指稱建商於興建大樓時將公共設施「防災中心」變更為「管委會辦公室」使用，日前經建管機關查認違反建築法令應限期拆除。管委會遂要求建商負責回復原狀，但建商卻以房屋買賣契約已明載「買方同意變更使用」為由而拒絕負責，社區管委會因此向台中市消費者服務中心提出申訴。

台中市政府法制局長李善植說明，建商販售預售屋前應先送建築圖說向建築主管機關申請建造執照，完工後再遞交竣工圖說等文件申請使用執照，若建商未按原核准建照圖說施工，建築完成前，建管機關應勒令停工或修改；建築完成後，不符核准圖說的建物設施可能會被認為違建，而有回復原狀或強制拆除的問題。

李局長表示，有些建商為了吸引買氣，會在銷售過程中強調有豐富公設，將有限空間違法擴大使用，並以話術包裝行銷，例如將「蓄水池」稱為「游泳池」、「防空避難室」改為「健身房」等，實務上，建商通常是取得執照後再二次施工改建，且未依法申請變更設計，這些改建後的設施即屬「違建」。

李局長指出，依建築法第77條第1項規定，建築物所有權人或使用人應維護建築物合法使用與設備安全。建商興建的房屋若有違建情形，於交屋後，便由屋主承擔建築法規的合法使用義務。如被查獲有違規使用情況，屋主可能需承擔罰款及回復原狀的行政責任。因此，建議消費者簽訂預售屋買賣契約時，應避免同意建商得違法「二次施工」或「變更用途」；辦理房屋點交驗收時，亦應要求建商提供使用執照及圖說，仔細核對內容與建物設施是否相符，避免交屋後，因違反建築法規而有被開立罰單或強制拆除的風險。

法制局消保官提醒，常見建商透過定型化契約，或與消費者個別磋商以手寫方式議定，在預售屋買賣契約中加註「承購戶同意建商變更設計圖說或以二次施工變更空間使用」等約款，這些都是建商為免除瑕疵擔保責任及損害賠償責任的手法，消費者應仔細了解契約內容。如對契約條款有任何疑義，建議利用市府免費法律諮詢管道，由義務律師協助釐清；若於簽約後發現有類此不合理的契約約款，而建商不同意修改時，消費者可向各地方政府消費者服務中心提出申訴。

預售屋二次施工、變更改用途

- 建商販售預售屋前應先送建築圖說向建築主管機關申請建造執照，完工後再遞交竣工圖說等文件申請使用執照，若建商未按原核准建照圖說施工，建築完成前，建管機關應勒令停工或修改；建築完成後，**不符核准圖說的建物設施可能會被認定為違建**，而有**回復原狀**或**強制拆除**的問題。
- 常見建商透過定型化契約，或與消費者個別磋商以手寫方式議定，在預售屋買賣契約中加註「**承購戶同意建商變更設計圖說或以二次施工變更空間使用**」等約款，這些都是建商為免除瑕疵擔保責任及損害賠償責任的手法，消費者應仔細了解契約內容。避免同意此類約款。

感謝聆聽！

創新法律諮詢多元管道
建構完整法律諮詢服務網