

〈預售屋資訊及買賣定型化契約備查〉

Q1、預售屋資訊及買賣定型化契約要由誰來申報？

A1：依規定應由「銷售預售屋者」來申報，至於「銷售預售屋者」如何認定，可以從該建案「預售屋(建物)買賣契約」的出賣人予以判斷。

1. 預售屋為自建自售情形，由預售屋「買賣契約的出賣人」申報備查。

案例 1：預售屋建案由建築業者 A 公司興建並銷售，其預售屋買賣契約書之出賣人為該建築業者，故由 A 公司報請備查。

案例 2：預售屋建案由建築業者 A 公司興建，並委託代銷業者 B 公司銷售，因其預售屋買賣契約書之出賣人為該建築業者，故應由 A 公司報請備查。

2. 預售屋採合建、都市更新或都老重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發情形，由預售屋「建物買賣契約出賣人」報請備查。

案例 1：預售屋建案由建築業者 A 公司與地主 B 合建，A 公司就其分回之建物簽約出售，但其基地部分另由地主 B 另簽約移轉，應由建物買賣契約出賣人 A 公司申報備查。

案例 2：預售屋建案由建築業者 A 公司與地主 B 合建，而地主 B 如就其分回之建物自行簽約出售，即由地主 B 自行報請備查。但 A 公司如已先就預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查，且地主 B 使用之契約內容與 A 公司備查之契約內容一致，則地主 B 可免再重複報請備查，以簡化其程序。

案例 3：預售屋建案由建築業者 A 公司與建築業 B 公司合建，A 公司及 B 公司分別就其分回之建物簽約出售，因該 2 公司各為建物買賣契約出賣人，應各自報請備查。

Q2、預售屋銷售申報備查的內容為何？

A2：預售屋銷售申報備查包括預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約

2 部分：

1. 預售屋資訊：如坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數等。

建案只要是以預售屋方式銷售，無論其用途係供住家、辦公室、店面(店鋪)或其他用途使用，均要辦理「預售屋資訊」申報備查。

2. 預售屋買賣定型化契約：預售屋建案法定用途只要為供住宅類使用，即需要申報備查。

Q3、新制施行(110年7月1日)後，什麼型態的建案需要申報備查？申報時機？

A3：取得建造執照之建案，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。

Q4、新制施行(110年7月1日)前已開始銷售之建案，至新制上路後尚未銷售完，要申請預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？還是只需實價登錄即可？

A4：1. 新制施行(110年7月1日)前已開始銷售之預售屋建案，無強制銷售預售屋者補辦備查之規定；惟業者如要主動申報備查，法亦無禁止。

2. 新制施行(110年7月1日)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，不論是否委託代銷業銷售，皆應依規定申報預售屋成交資訊。

Q5、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？

A5：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。

Q6、可以先進行銷售，再申請預售屋資訊及買賣定型化契約備查嗎？

A6：不可以。銷售預售屋者未依規定報請備查即銷售，會依平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款處 3~15 萬元罰鍰及限期 15 日內改正；屆期未改正，按次處罰至完成改正為止。

Q7、需要等到取得建造執照後，才可以申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查？

A7：建造執照資訊為申報備查內容之一，所以要建造執照核發才能查填申報。

Q8、110 年 7 月 1 日前取得建造執照之建案，可以不用申報備查嗎？

A8：110 年 7 月 1 日後開始銷售之預售屋建案，應於銷售（包含廣告）前申報預售屋資訊及買賣定型化契約，與取得建造執照時間無關。

Q9、預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查如由代銷業登錄，代銷資訊與申報人是否為同一人？

A9：預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查的申報義務人是銷售預售屋者，也就是預售屋買賣契約出賣人（如建築業），不是代銷業。

Q10、如果是代銷申報，是否還要跟建設公司取得工商憑證，才能使用「憑證登錄，線上申報」？

A10：預售屋資訊及買賣定型化契約備查之申報義務人是銷售預售屋者（建築業），須使用銷售預售屋者（建築業）的工商憑證才能

使用「憑證登錄，線上申報」。

Q11、預售屋資訊及定型化契約備查與預售屋成交案件申報之申報人有何差異？

A11：預售屋資訊及定型化契約備查，由銷售預售屋者申報。預售屋買賣實價登錄，委託代銷者，由代銷業申報；未委託代銷者，由銷售預售屋者（建商）申報。

Q12、建設公司銷售時，部分保留自售，部分委託代銷業者銷售，可否由代銷業申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查？

A12：預售屋不論是否委託代銷業銷售，其預售屋資訊及買賣定型化契約備查均以銷售預售屋者（即建物買賣契約出賣人，也就是建設公司）為申報人。

Q13、預售屋建案如果信託由建築經理業或信託業擔任起造人，是否由建築經理業或信託業者來申報預售屋資訊及買賣定型化契約？

A13：不是。建築經理業或信託業因為信託而為建案之起造人時，因其非為預售屋買賣契約書的出賣人，故仍應由實際的「銷售預售屋者」申報。

Q14、銷售建案之地主為建設公司的股東之一，算自建自售嗎？

A14：預售屋土地為建築業之股東之一持有，建物為建築業出資興建，除建築業提出屬自建自售之證明文件外，原則以合作開發方式界定其銷售預售屋者，即由預售屋建物買賣契約出賣人為預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查之義務人。

Q15、如果是合建分售，而不是合建分屋的話，該由誰申報備查？

A15：以銷售預售屋者（即預售屋建物買賣契約出賣人）為申報人。

Q16、取得使用執照後才銷售，也要在銷售前申報備查嗎？

A16：取得使照後就不是預售屋，不用申報預售屋銷售資訊及買賣定型化契約備查。

Q17、各種用途之預售屋是否均須辦理預售屋資訊及買賣定型化契約備查？

A17：不論何種用途，均應辦理預售屋資訊備查。預售屋買賣定型化契約備查，僅限法定用途供住宅用。

Q18、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？

A18：預售屋整棟大樓為辦公室使用，法定用途未供住宅使用者，僅須申報預售屋資訊備查，不須申報預售屋買賣定型化契約備查。

Q19、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？

A19：連棟透天同一戶同時做商用及住宅用(不同樓層)，仍應申報備查其預售屋資訊；至於預售屋買賣定型化契約部分，如其整棟透天係簽訂於同一份買賣契約，其法定用途中只要有涉及供住宅類使用者，則應申報備查。

Q20、辦理預售屋買賣定型化契約備查時尚未取得履約擔保證明文件能否辦理備查？

A20：可於預售屋買賣定型化契約備查欄先勾選履約擔保方式。於取得履約擔保證明文件時，另行補附。

Q21、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？

A21：1. 縣市政府受理報請備查後，如有報送預售屋資訊誤漏，或契約不符合「應記載及不得記載事項」情形，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。

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。

4. 舉例：某建案如經縣市政府通知應於 7 月 15 日前限期改正，但業者屆期仍未完成改正，則 7 月 16 日（含）起，即不得再新增上開第 2 點之銷售行為，否則將依規定處罰。惟如於 7 月 15 日以前已改正完畢，則其後所新增之銷售行為，無涉及處罰問題。

Q22、新制施行後所使用之預售屋買賣定型化契約違反內政部公告之應記載及不得記載事項規定處罰內容為何？

A22：不符合規定者，處 6~30 萬元罰鍰；其已簽約者，按每份契約戶（棟）數處罰。

Q23、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？

A23：所謂「使用之契約」，是指業者已有使用不符合規定之契約（包括提供買方審閱或已簽訂契約等）情形。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。

Q24、預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利

人共同合作開發者，由誰申報備查？

A24：合作開發案件，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。

Q25、合建分售（其他人未取得房屋）及合建分屋，分別由誰申報備查？

A25：合建分售（其他人未取得房屋），由對外出售預售屋建物之建商備查即可。合建分屋，由對外出售預售屋房屋之建商、地主均應報請備查；但合建分屋之地主，未以預售屋出售或保留自住，免辦理備查。

Q26、業者若規避、妨礙或拒絕地方政府查核，會有罰則嗎？

A26：銷售預售屋者或受託代銷之經紀業規避、妨礙或拒絕查核，處3~15萬元罰鍰，並限期15日內改正；屆期未改正，按次處罰至完成改正為止。

Q27、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？

A27：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。

Q28、新制施行前、後簽訂之預售屋買賣契約，違反內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，其罰責如何適用？

A28：新制施行「前」簽訂→消費者保護法§56-1。

新制施行「後」簽訂→平均地權條例§81-2V裁處，並得就個案事實，依消費者保護法§56-1續處。

Q29、G2 資訊備查紙本送件時，如送件人是提供紙本申報書及紙本附件(建照、定型化契約)，地所端是否收件？

A29：仍需收件，但應依下列事項辦理：

- (1)預售屋資訊收取紙本，後續由地所端審查。
- (2)定型化契約因後續由局端審核，因此仍請申報人應上傳電子檔才算完整申報。

Q30、預售屋變更備查送件後，可否再進行修改？

A30：預售屋變更備查之申請案件送件後，因系統需自動比對變更前後之內容差異，故不提供申報人進行案件改正之功能（無法再針對變更又變更的內容比較差異），若申報人送件後發現申報內容有誤，需請申報人撤銷該變更備查案件之後，再重新申報。