

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號23樓  
承辦人：侯裕元  
電話：(02)29603456 分機3303  
傳真：(02)29686704  
電子信箱：AE5937@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年5月17日  
發文字號：新北府地價字第1110912167號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明一、四

主旨：有關預售屋購屋預約單約定，買方逾期未補足定金或未簽約視為違約而沒收所繳定金，是否屬平均地權條例第47條之3第5項規定所稱「不利於買受人之事項」1案，請查照並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依內政部111年5月13日台內地字第1110262856號函(詳附件)辦理。
- 二、查「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，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。」為平均地權條例第47條之3第5項所明定，又簽立買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約(買賣契約)之成立為目的之所謂「立約定金」，若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定(最高法院93年度台上字第441號民事判決參照)，合先敘明。
- 三、次查民法第249條規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」爰平均地權條例第47條之3第5項，既明定不得有其他不利於買受人之事項，則賣方就定金之處理



如另有約定，且其約定較民法規定更不利於買受人者，屬不利於買受人之約定。是以，預售屋銷售者於其購屋預約單，約定「買方未如期補足定金或辦理簽約即視為違約，所繳定金沒收」，相較買受人得依民法第249條第2款至第4款規定主張之權利，為不利於買受人之約定。又依平均地權條例第47條之3第5項規定，以約定不利於買受人之事項為違法要件，尚與實際有無沒收買受人之定金，無涉。

- 四、另依內政部111年1月4日台內地字第1110267169號函、111年1月5日台內地字第1110260288號函檢附之附表3購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣（本府111年1月11日新北府地價字第1110022602號函諒達，詳附件），其中編號7之常見錯誤態樣亦有載明「約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約為違約，所繳定金沒收。」，屬其他不利於買受人之違規事項，併此敘明。
- 五、至預售屋銷售者應如何擬定購屋預約單之約定事項，以降低違規事件發生，內政部已依110年12月3日召開「110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議」決議事項五、協調中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會訂定購屋預約單（紅單）範本，供其會員參考使用。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會  
副本：新北市政府法制局(含附件)

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號  
聯絡人：林亞歆  
聯絡電話：04-22502190  
傳真：04-22502372  
電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國111年5月13日  
發文字號：台內地字第1110262856號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關預售屋購屋預約單約定，買方逾期未補足定金或未簽約視為違約而沒收所繳定金，是否屬平均地權條例第47條之3第5項規定所稱「不利於買受人之事項」1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年5月2日府地籍字第1110493166號函。
- 二、查「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，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。」為平均地權條例第47條之3第5項所明定。又簽立買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定（最高法院 93 年度台上字第 441 號民事判決參照）。合先敘明。
- 三、次查民法第249 條規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致

侯裕元 地政局



1110912167

(2022/05/13)



電子交

不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」爰平均地權條例第47條之3第5項，既明定不得有其他不利於買受人之事項，則賣方就定金之處理如另有約定，且其約定較民法規定更不利於買受人者，屬不利於買受人之約定。是以，預售屋銷售者於其購屋預約單，約定「買方未如期補足定金或辦理簽約即視為違約，所繳定金沒收」，相較買受人得依民法第249條第2款至第4款規定主張之權利，為不利於買受人之約定。又依平均地權條例第47條之3第5項規定，以約定不利於買受人之事項為違法要件，尚與實際有無沒收買受人之定金，無涉。

四、至預售屋銷售者應如何擬定購屋預約單之約定事項，以降低違規事件發生，本部已依110年12月3日召開「110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議」決議事項五、協調中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會訂定購屋預約單(紅單)範本，供其會員參考使用。

正本：臺南市政府

副本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣(市)政府(臺南市除外)、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

交換戳記  
111/05/13 12:29

## 新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號23樓  
承辦人：侯裕元  
電話：(02)29603456 分機3303  
傳真：(02)29686704  
電子信箱：AE5937@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國111年1月11日  
發文字號：新北府地價字第1110022602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：檢送購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣，請轉知所屬會員確實遵守平均地權條例規定，避免違規受罰，請查照。

說明：

- 一、依內政部111年1月4日台內地字第1100267169號函、111年1月5日台內地字第1110260288號函檢附「110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議」紀錄辦理。
- 二、按平均地權條例第47條之3第5項規定：「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，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。」違反上開規定者，由直轄市、縣（市）主管機關依該條例第81條之2第6項第1款規定，按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰。
- 三、有關購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣，說明如下：
  - （一）預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白：屬未以書面契據確立買賣標的物之違規事項。
  - （二）僅填載預算金額，而非買賣標的價金：屬未以書面契據確立買賣標的物之違規事項。
  - （三）載明買賣價金，惟約定此價金（位）須經公司（賣方）同



意：屬未以書面契據確立買賣標的價金，或約定保留出售、保留簽訂買賣契約權利之違規事項。

(四)預約單須經公司同意方可出售：屬約定保留出售、保留簽訂買賣契約權利之違規事項。

(五)約定買方繳交斡旋金至公司後，始可安排購買該房屋之順位：屬約定保留出售、保留簽訂買賣契約權利之違規事項。

(六)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：屬約定保留出售、保留簽訂買賣契約權利之違規事項。

(七)約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約為違約，所繳定金沒收：屬其他不利於買受人之事項。

(八)約定分期付款款項，其交屋款不足房地總價5%：屬其他不利於買受人之事項。

四、請貴會轉知所屬會員確實遵守相關法令，共同維護預售屋市場交易秩序，重視消費者購屋權益，若經查明有上開違規行為，本府將依前揭規定予以裁罰。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會  
副本：



本案依分層負責規定授權地政局局長決行

## 購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣

編號	常見違規態樣	違規事項	適用法規及處理方式
1	預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白	未以書面契據確立買賣標的物	<p>一、平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定：「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，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。」</p> <p>二、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關按該條例第 81 條之 2 第 6 項第 1 款規定，按戶（棟）處新臺幣 15 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。</p>
2	寫預算金額，而非買賣標的價金	未以書面契據確立買賣標的價金	
3	載明買賣價金，惟約定此價金（位）須經公司（賣方）同意。	未以書面契據確立買賣標的價金，或約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
4	預約單須經公司同意方可出售	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
5	約定買方繳交斡旋金至公司後，始可安排購買該房屋之順位	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
6	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。	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
7	約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約為違約，所繳定金沒收。	其他不利於買受人之事項	
8	約定分期付款款項，交屋款不足房地總價 5%。	其他不利於買受人之事項	