

## 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	