

預售屋資訊及買賣定型化契約備查



內政部地政司

簡報大綱



01 法規簡介

02 申報作業流程

03 申報書表說明

04 Q&A

法規簡介



■ 平均地權條例

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 (§47-3 I)

預售屋資訊
及契約備查

備查準用提供查詢、查核權、委任所屬及授權辦法規定 (§47-3 III)

準用查核權
等規定

未於銷售前報請備查或規避、妨礙或拒絕查核，**處 3-15 萬元**及限期改正，屆期未改正**按次罰** (§81-2

III)
未於銷售前
報請備查

契約違規按
戶棟逕罰

使用契約不符合規定
**按戶（棟）處 6-30
萬元罰鍰** (§81-2 V)

法規簡介



■ 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

§2

銷售預售屋者定義
(II)

§13

查核規定及規避、妨礙或拒絕查核之裁罰

§21~23

提供查詢之類別、內容、方式及收費標準

§7

- 銷售預售屋者應於銷售前報請備查 (I) 。
- 得使用電子憑證以網際網路方式申報 (II) 。
- 合作開發已由建築業報請備查者，其他出賣人除但書情形外得免報。(III)。
- 變更備查規定 (IV) 。
- 申報資訊誤漏或契約不符規定之處理 (V) 。
- 未依規定報請備查之裁處 (VI) 。
- 使用契約不符規定之裁處 (VII) 。



銷售預售屋者

(辦法 §2Ⅱ)

1. 預售屋為**自建自售**者，其預售屋買賣契約出賣人。
2. 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，其預售屋建物買賣契約出賣人。

➤ 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。(辦法 §7Ⅲ)



預售屋銷售前 備查資訊

(條例 §47-
3 I 、辦法
§7 I II IV)

- **備查內容** ~ 建案名稱、預售屋坐落基地、銷售地點、銷售期間、銷售戶（棟）數等**預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約**
- **備查方式** ~ 以書面或使用電子憑證以網路為之
- **變更備查** ~ 預售屋資訊及契約內容變更 15 日內申報

- 預售屋不論其係供住家、辦公室、店面（店鋪）或其他用途使用，均應申報預售屋資訊備查。至預售屋買賣定型化契約則限法定用途供住宅用之預售屋始須申報備查。
- **契約申報備查前業者應先自主檢查**，並得先送不動產或法律團體（如不動產相關公會、地政士、律師等職業公會或消保團體）協助檢核。



未報請備查即 銷售之裁處

(條例 §81-
2Ⅲ(2) 、辦法
§7Ⅵ)

- ▣ 銷售行為 ~ 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。
- ▣ 未報請備查即銷售，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。

➤ 預售屋資訊及定型化契約報請備查後即可銷售，但如使用之契約不符合規定，則依平均地權條例 §81-2 V 逕罰。



申報資訊誤漏 或契約不符規定之處理

(辦法 §7 V)

- 報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化契約不符合規定，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。
- 經限期改正而屆期未改正，亦未停止前開銷售行為：因申報人未依法履行將正確資訊及符合法令規定之預售屋買賣定型化契約報請備查之義務，依平均地權條例 §81-2Ⅲ(2) 規定處理。



使用不符規定契約裁處

(條例 §81-
2V 、辦法
§7VII)

- 銷售預售屋者使用之契約不符合規定，由直轄市、縣（市）主管機關處 **6-30 萬元** 罰鍰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。

- 裁處時，並得就個案事實依消費者保護法 §56-1 規定令其限期改正，屆期未改正，處 3-30 萬元罰鍰；再次令其限期改正而屆期不改正，處 5-50 萬元罰鍰，並得按次處罰。



查核權

(條例 §47-3Ⅲ 準用
§47Ⅵ 及Ⅶ、 §81-
2Ⅲ(1) 、辦法 §13)

- 地方政府 ~ 為查核預售屋資訊及買賣定型化契約，得向銷售預售屋者及受託代銷之經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。
- 查核不得逾確保預售屋資訊及買賣定型化契約**正確性目的之必要範圍**。
- 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。

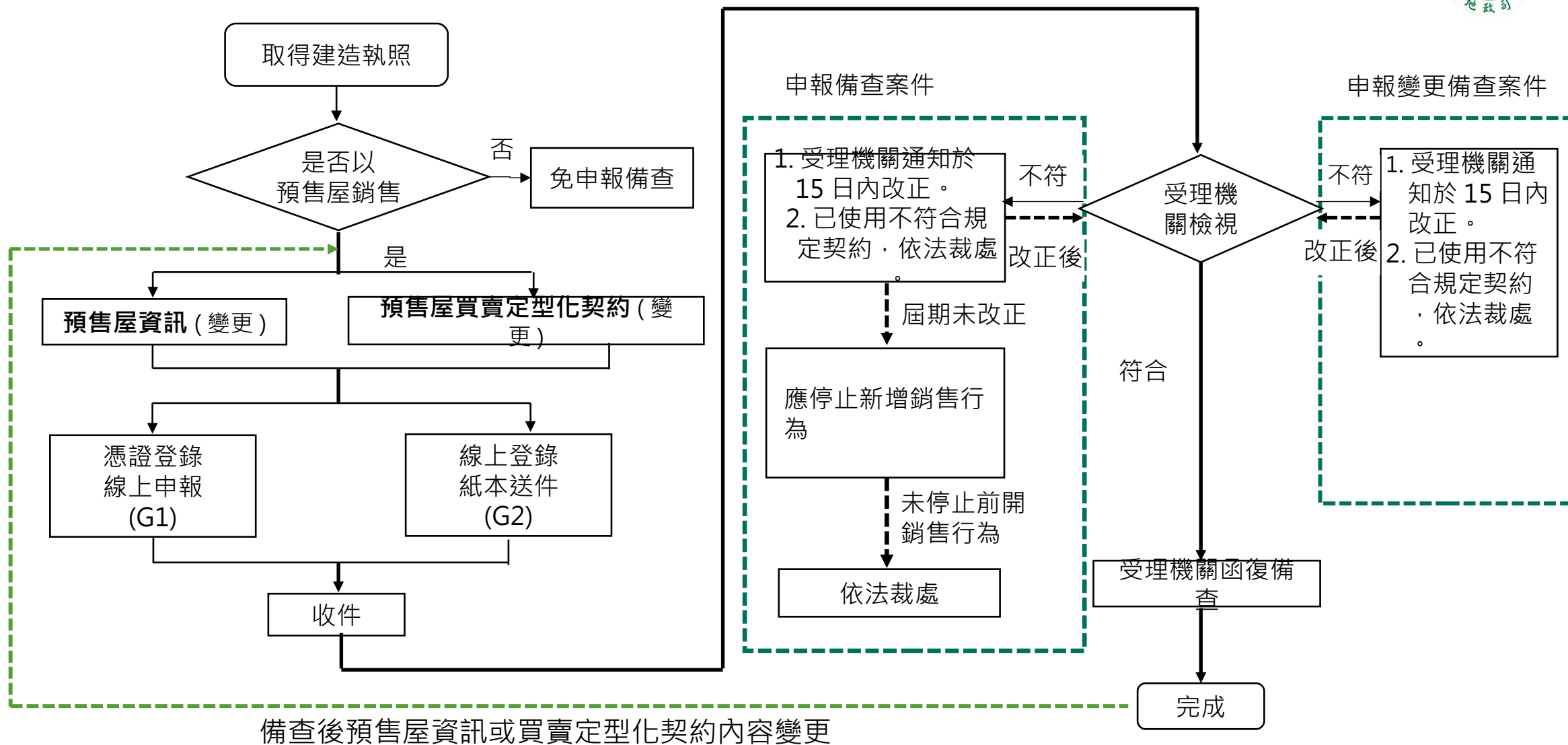


提供查詢

(條例 §47-3Ⅲ 準用
§47Ⅲ、辦法
§21~23)

- 受理備查資訊經整理後提供查詢類別及內容：
 - **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。
 - **預售屋買賣定型化契約**。
- 提供查詢或利用之方式：
 - 網路查詢（免費）。
 - 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，但經授權於網路下載者，免費）。

申報作業流程



申報書表說明



預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書

申報書序號：(申請人免填)

頁次：1

=====以上各項申報人免填=====

一、受理機關：_____

二、申報人

身分別：☐建築業 ☐非建築業

姓名(名稱)：_____ 統一編號：_____

負責人：_____ 聯絡電話：_____

通訊(營業)地址：_____

電子郵件信箱：_____

代理人：_____ 統一編號：_____ 聯絡電話：_____

通訊地址：_____

電子郵件信箱：_____

申報人欄

三、申報備查事由

☐預售屋資訊備查

資訊備查

標的資訊	
(1)縣市	(2)行政區
(3)坐落路街	路街 段 巷 弄
(4)建案名稱	
(5)坐落基地	
(6)主要用途	
建造執照資訊	
(7)起造人	
(8)建造執照核發日期	年 月 日
(9)建造執照字號	
(10)使用分區	(11)主要建材
(12)層棟戶數	
銷售資訊	
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 ☐ 是 ☐ 否	
(13)銷售方式	☐ 自售
	自售戶(棟)數
	自售期間
	自售地點
	代銷業名稱
☐ 委託代銷	代銷戶(棟)數
	代銷期間
	代銷地點
☐ 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數
	合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數

☐預售屋買賣定型化契約備查

履約擔保方式：☐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

契約備查

☐預售屋資訊變更備查

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

變更備查

☐預售屋買賣定型化契約變更備查

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項：_____

2. 變更前內容：_____

3. 變更後內容：_____

四、附繳文件

☐公司或商業登記證明文件影本

☐負責人身分證明文件影本

☐申報人(自然人)之身分證明文件影本

☐代理人身分證明文件影本

☐建造執照(含附表)影本

☐預售屋買賣定型化契約

☐預售屋買賣定型化契約自主檢查表

☐預售屋履約擔保證明影本

☐其他_____

五、聲明事項

1. 申報書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。

2. 本申報案件確由預售屋銷售者委託上列代理人辦理無訛。

申報人簽章：_____ 負責人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

簽章欄

審查結果(本欄申報人免填)

備註：本申報書請採A4紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。採線上申報或線上登錄紙本列印申報者，申報書以系統版面為主。

申報書表說明

坐落基地附表(格式)

序號	行政區	段小段	地號

建造執照核發日期字號附表(格式)

建造執照核發日期	建造執照字號

委託代銷附表(格式)

代銷業名稱	統一編號	代銷戶 (棟)數	代銷期間	代銷地點

預售屋資訊變更前後對照表(格式)

變更事項	變更前事項內容	變更後事項內容

預售屋買賣定型化契約變更前後條文對照表(格式)

變更事項	變更前內容	變更後內容

5. 附繳文件：依申報備查事由按下列應附繳文件檢附並核實勾選已附文件：

預售屋資訊及買賣定型化契約備查應附繳文件

(1)申報書 1 份

(2)申報人身分證明

- a. 銷售預售屋者為公司/商業者，其公司或商業登記證明文件及負責人身分證明文件影本各 1 份。(以電子憑證線上申報者，得免附繳)
- b. 銷售預售屋者為自然人，其身分證明文件影本 1 份。(以電子憑證線上申報者，得免附繳)
- c. 代理人身分證明文件影本 1 份。

(3)其他依申報備查事由應附文件

- 預售屋資訊備查：建造執照(含附表)影本 1 份。
- 預售屋買賣定型化契約備查：
 - a. 預售屋買賣定型化契約 1 份。
 - b. 預售屋履約擔保證明影本 1 份(銷售預售屋者於申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附)。
 - c. 預售屋買賣定型化契約自主檢查表 1 份。
 - d. 建造執照(含附件)影本 1 份(同一備查案免重複檢附)。
- 預售屋資訊變更備查：變更內容相關證明影本 1 份。
- 預售屋買賣定型化契約變更備查：
 - a. 契約變更前後條文對照表 1 份
 - b. 變更後條文自主檢查表 1 份。
 - c. 變更後預售屋買賣定型化契約 1 份。
 - d. 履約擔保方式變更者，應檢附變更後履約擔保證明影本 1 份。

申報書表說明

☐ 預售屋資訊備查

		標的資訊	
(1)縣市		(2)行政區	
(3)坐落路街	路街	段	巷弄
(4)建案名稱			
(5)坐落基地	多筆時另加填附表		
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執照核發日期	年	月	日
(9)建造執照字號			
(10)使用分區			
(11)主要建材			
(12)層棟戶數			

新北市政府工務局 建造執照				109店建字第XXX號	
起造人	姓名	○○開發股份有限公司(負責人:○○○)			
	住址	臺北市○○區○○路XX號X樓之X			
設計人	姓名	○○○	事務所	○○○建築師事務所	
	地號	新北市新店區○○段12地號等3筆(如附表)			
基地概要	地址	新北市新店區			
	使用分區	第二種住宅區			
	基地面積	騎樓地	***	其他	3568.65 m ²
		退縮地	***	合計	3568.65 m ²
	主要用途	G3:店鋪,H2:集合住宅			
建	建造類別	新建	層棟戶數	地上14層 地下3層 2幢 23棟 151戶	
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	49.95 m	檐高 49.8 m
局長 詹榮鋒					
中華民國 109 年 11 月 20 日					

新北市政府工務局 建造執照附表				109店建字第XXX號	
地號表:					
新店區○○段12地號		新店區○○段12-1地號		新店區○○段12-2地號	
建築物概要:					
A棟地下003層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.1M			用途: 停車空間		
A棟地下002層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.1M			用途: 停車空間		
A棟地下001層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.65M			用途: 防空避難室並供貨車空間		

申報書表說明

☐ 預售屋資訊備查

標的資訊			
(1)縣市		(2)行政區	
(3)坐落路街	路街	段	巷弄
(4)建案名稱			
(5)坐落基地			
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執照核發日期	年 月 日	(9)建造執照字號	
(10)使用分區		(11)主要建材	
(12)層棟戶數			

並應加填總戶數

新北市政府工務局 建造執照				109店建字第XXXX號	
起造人	姓名	○○開發股份有限公司(負責人:○○○)			
	住址	臺北市○○區○○路XX號X樓之X			
設計人	姓名	○○○	事務所	○○○建築師事務所	
	地 號	新北市新店區○○段12地號等3筆(如附表)			
基地	地 址	新北市新店區			
	使用分區	第二種住宅區			
概要	基地面積	騎樓地 ***	其 他	3568.65 m ²	
		退縮地 ***	合 計	3568.65 m ²	
建	主要用途	G3:店鋪,H2:集合住宅			
	建造類別	新建	層棟戶數	地上14層 地下3層 2幢 23棟 151戶	
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	49.95 m	簷 高
局長 詹榮鋒					
中 華 民 國 109 年 11 月 20 日					
新北市政府工務局 建造執照附表				109店建字第XXXX號	
地號表:		新店區○○段12地號		新店區○○段12-1地號	
建築物概要:		新店區○○段12-2地號		新店區○○段12-2地號	
A棟地下003層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.1M		用途: 停車空間			
A棟地下002層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.1M		用途: 停車空間			
A棟地下001層、面積: 2225.87m ² 、高度: 3.65M		用途: 防空避難室兼供貨庫空間			

申報書表說明



- ▶ 依實際情形填載銷售方式、戶(棟)數、期間及銷售地點等欄位。
- ▶ 同一建案如為分期或分階段銷售，自售戶(棟)數仍應一次查填。

例如：建築業與地主合建預售屋 100 戶，倘**建築業分配 40 戶自行銷售**，地主分配 60 戶，其中**地主 25 戶約定由建築業併同銷售**、**35 戶自行銷售或保留不予銷售**，則**建築業**申報方式如下：

銷售資訊						
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 ☒ 是 ☐ 否						
(13)銷售方式	☒ 自售	自售戶(棟)數	40	自售期間	110 年 7 月 1 日~110 年 12 月 31 日	
		自售地點	○市○路 XX 號			
	☐ 委託代銷	代銷業名稱			統一編號	
		代銷戶(棟)數		代銷期間		
		代銷地點				
	☒ 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數				25
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數				35		

申報書表說明



☐ 預售屋買賣定型化契約備查

履約擔保方式：☐ 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

確認預售屋履約擔保方式，並檢附履約擔保證明影本。

預售屋買賣定型化契約自主檢查表

建案名稱：

內政部規範條款		應記載事項		
		建案使用契約		
		內文	條文位置	自行檢核情形
一、契約審閱期	本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）。 買方簽章： 賣方簽章：		本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件。	☐ 是 ☐ 否符合

聲明事項：

本建案所使用之預售屋買賣定型化契約條款，已依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定逐條審視查填契約與應記載事項之對應內文、條文位置及不得記載事項，並確實簽註「自行檢核情形」，如有不實，願負法律責任。

申報人簽章： _____ 負責人簽章： _____

逐條審視查填契約與應記載事項之對應內文、條文位置及不得記載事項，簽註「自行檢核情形」內容後簽章。

Q 1、預售屋資訊及買賣定型化契約要申報備查嗎？由誰申報？申報時機為何？

A：新制施行後，銷售預售屋者領得建造執照後，如欲以預售屋方式進行銷售，不論是否委託代銷，均以**銷售預售屋者**為申報備查義務人，應於**銷售前**將預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查。如領得建造執照後，不以預售屋方式進行銷售者，則不需申報備查。



Q 2、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申報備查，所指銷售行為如何界定？

A：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、簽訂買賣契約之銷售行為。



Q 3、新制施行前即已銷售中的建案，銷售預售屋者於新制上路後應否再申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查？

A：基於法律不溯及既往原則，對於新制施行前即已銷售中之建案，尚無強制銷售預售屋者補辦備查之規定，惟業者如擬主動申報備查，法亦無禁止。



Q 4、預售屋土地為建築業之股東或關係人持有，建物為建築業出資興建，其預售屋資訊及買賣定型化契約之申報義務人為誰？此類型屬自建自售或合作開發銷售？

A：因土地所有權人非屬建築業，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申報義務人。



Q 5、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？

A：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 §81-2 V 裁處，
並得就個案事實，依消費者保護法 §56-1 續處。





報告完畢