



臺中市政府地政局 成屋及預售屋交易法制與實務

行政院消費者保護處 諮議 陳世元
114.11.19

Here starts
the lesson!



114年版

目錄

課題一

預售屋與成屋買賣
應記載事項比較

課題二

不實廣告

課題三

購屋預約單(紅單)
司法實務判決分析

課題四

預售屋買賣契約
常見錯誤樣態及未來精進方向
解析



1

預售屋與成屋買賣 應記載事項比較

定義(1/2)

《預售屋》

指領有**建造執照**尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

《成屋》

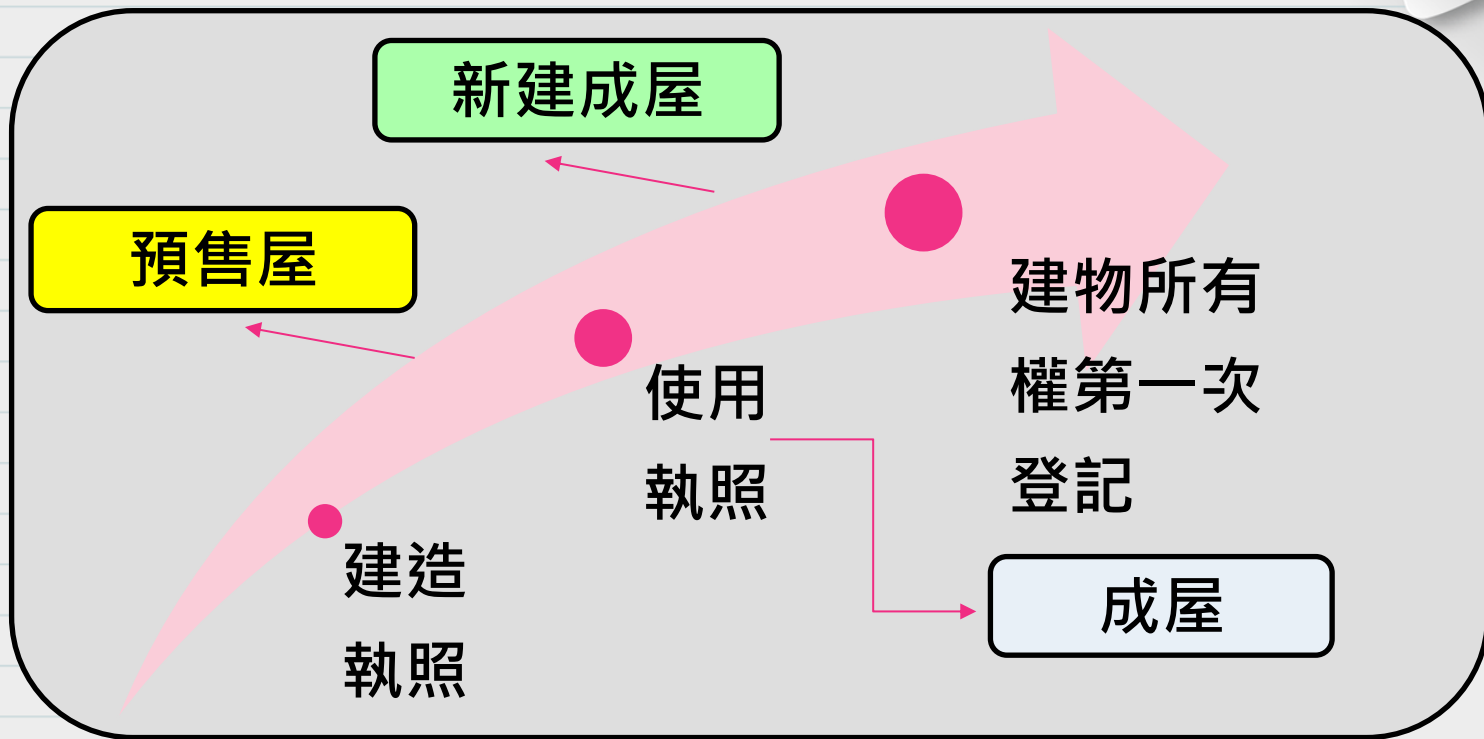
指領有**使用執照**，或於實施建築管理前建造完成之建築物。

《新建成屋》

指新建完成並領得**使用執照**而**尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋**。

【不動產經紀業管理條例、預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法】

定義(2/2)



「預售屋」與「成屋」之差異

- ◆ 買賣雙方於110年2月8日簽立買賣契約時，系爭房屋尚未領得使用執照，尚不得謂已建造完成之建物，該房屋仍屬「預售屋」。
- ◆ 被告(建商)抗辯原告(買方)買受系爭房地時，系爭房屋已經完成全棟結構體，房屋外部立面及內部牆壁均已粉刷完成，足以遮風避雨，兩造簽約時已屬「成屋」云云，自不足採。

【113.10.17臺灣臺中地方法院112年重訴字第22號判決】

預售屋及成屋規定比較(1/4)

	預售屋應記載事項	成屋應記載事項
適用對象	建商--消費者	建商--消費者 (中古屋是否適用?)
價款	土地、房屋(專有、共有、主建物、附屬建物)、車位等價款 → 找補	土地、建物、車位等價款。
付款方式	依「 工程進度 」付款	簽約、備證、完稅、交屋 等期款。

預售屋及成屋規定比較(2/4)

	預售屋	成屋
建材設備	建材設備表、不得使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)未經處理之海砂。	「建物現況確認書」：輻射檢測、海砂檢測。
交屋保留款	房地總價5%。	無。
資訊揭露	半徑300公尺重要環境設施。	半徑300公尺重要環境設施。 <u>中繼幫浦、水箱樓層</u> <u>行動電話基地台</u> 。

預售屋及成屋規定比較(3/4)

	預售屋	成屋
管線費	可以另收瓦斯「外管」費用。	不得另收水、電、瓦斯管線費用。
讓與或轉售	原則不得讓與或轉售	新建成屋，原則不得讓與或轉售。 成屋則無限制。
讓與或轉售手續費	近親親屬，免手續費。 其餘對象，房地總價萬分之5。	無手續費規定。

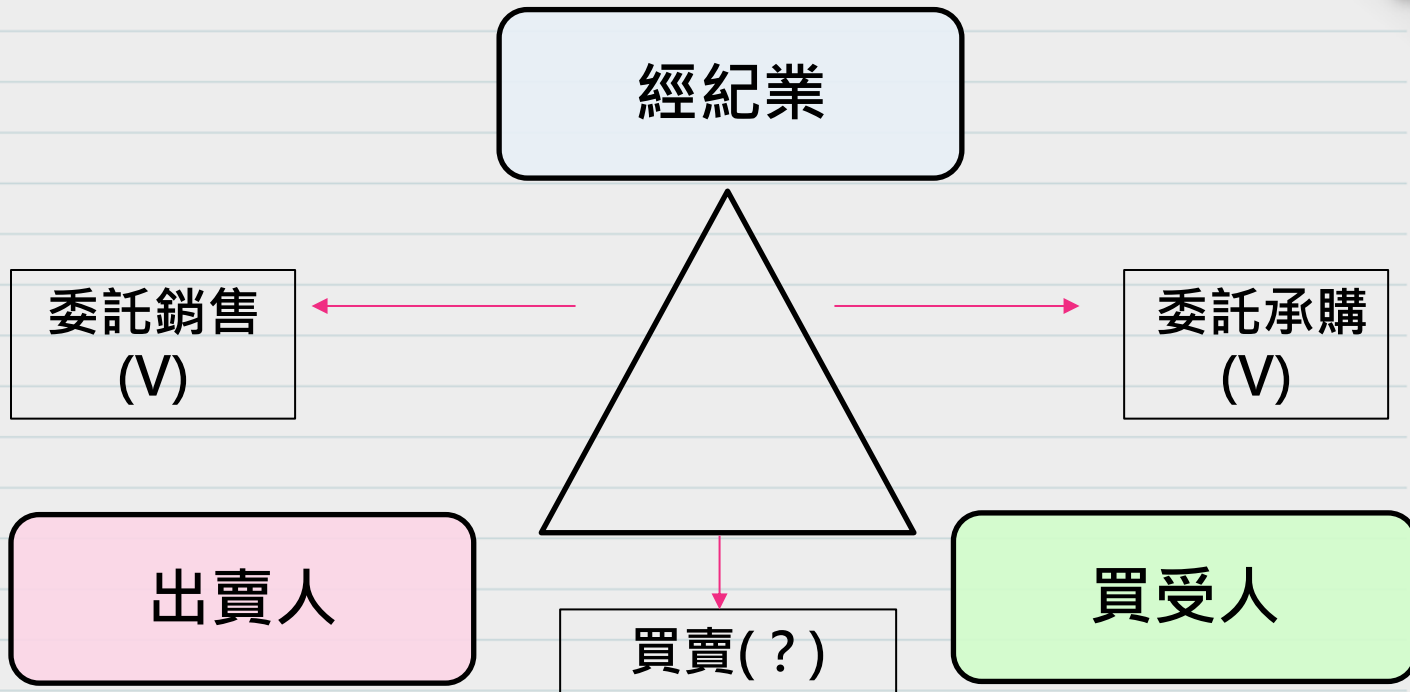
預售屋及成屋規定比較(4/4)

	預售屋	成屋
解除契約之催告	當事人違約，他方解除契約時， 無 催告之規定。(還是要催告)	當事人違約，他方解除契約， 有 催告之規定。
貸款差額之處理	不可歸責雙方事由，處理方式對消費者 較友善 。	不可歸責雙方事由，處理方式對消費者 較不友善 。

消費關係



中古屋買賣之消費關係



預售屋買賣管線負擔方式

◆ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規定：

- 「接通」自來水、電力。→賣方負擔費用
- 有天然瓦斯地區，「達成」瓦斯配管之「可接通狀態」。
 - 內管：賣方負擔。
 - 外管：雙方協議，未議定，賣方負擔。

(Q：買賣雙方如何協議？)

成屋買賣「不得」額外收取管線費用

- ◆ 成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定「買賣標的物之**水電費**、**瓦斯費**等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納」。
- ◆ 既言「水電費」及「瓦斯費」，即係以自來水、電力、瓦斯配管**已接通可使用狀態為前提**。
- ◆ 水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，**「不得」再向買方另行收取**。

【內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函】

中繼幫浦機械室或水箱如何揭示

29	30	31	32	33	34	35	36
21	22	23	24	25	26	27	28
17	18	中繼幫浦機械室或水箱				19	20
9	10	11	12	13	14	15	16
1	2	3	4	5	6	7	8

Q：請問消費者購賣那幾戶，須告知中繼幫浦機械室或水箱位置？

本棟建物☐有☐無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱；若有位於第__層。

行動電話基地臺如何揭示

【行動通信網路業務基地臺設置使用管理辦法】

行動電話基地臺之分類：「**室外基地臺**」、「**室內基地臺**」及「**微型基地臺**」。

Q：那幾種行動電話基地臺應揭示？

本棟建物**樓頂平臺** ☐有 ☐無依法置之行動電話基地臺設施。

成屋買賣定型化契約最新修正重點(1/4)

配合「再生能源發展條例」、「建築物混凝土結構設計規範」及「施工中建築物混凝土氯離子含量管理實施要點」等法規之修訂，並強化消費資訊之揭露，以保障消費者購屋權益。

成屋買賣定型化契約最新修正重點(2/4)

1

配合「建築物混凝土結構設計規範」等法規修正，調整備註說明內容

修正前

以CNS3090「新拌混凝土」作為檢測標準

修正後

- 以「**硬固混凝土**最大水溶性氯離子含量」作為檢測標準。
- 各樓層施工中申報勘驗時，應檢附相關檢測報告書。

成屋買賣定型化契約最新修正重點(3/4)

明定賣方應揭露「用戶加壓受水設備」相關資訊

- ◆ 揭露「自來水供水」是否正常及相關修繕責任。
- ◆ 揭露「排水」是否正常及相關修繕責任。

建物「非位於」
自來水事業供
水區域



揭露有無設置自來水法第23條第2
項所規定之「用戶加壓受水設備」
及管理維護責任

成屋買賣定型化契約最新修正重點(4/4)

明定賣方應揭露「太陽光電發電設備」相關資訊

「有無設置」太陽光電發電設備

設置之「法源依據」(例如：再生能源發展條例、地方自治法規)

設置「位置」(例如：專有部分、共有部分等)

由何人負責「管理維護」

21

2

不實廣告

建案不實廣告類型

建商背景

- 在地經營30年？

周遭環境

- 萬坪公園第1排？
- 捷運到站就到家？
- 5分鐘到捷運站？10分鐘到市中心？

建案資訊

- 未提供持分總表、共有部分總面積錯誤。
- 使用分區錯誤。
- 公設違法。

3

購屋預約單(紅單)
司法實務判決分析

購屋預約單(紅單)法律規定(1/2)

法律規定--平均地權條例第47條之3第5項、第6項

銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。(第5項)

前項書面契據，「買受人」不得轉售與第三人。銷售預售屋或新建成屋者，不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人。(第6項)

購屋預約單(紅單)法律規定(2/2)

法律規定--平均地權條例第81條之2第6項

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰：

- 一．銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定。（不利消費者條款）
- 二．預售屋或新建成屋買受人，違反第47條之3第6項規定。（轉售紅單）
- 三．銷售預售屋或新建成屋者，違反第47條之3第6項規定，同意或協助買受人將書面契據轉售與第三人。（同意或協助轉售紅單）

民法關於「定金」之規定(1/2)

【民法第249條規定】

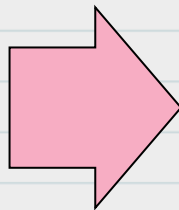
定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- ◆ 契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- ◆ 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。
- ◆ 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。
- ◆ 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。

民法關於「定金」之規定(2/2)

民法第249條

歸責
事由



定金
處理

契約文字不明確案(1/3)

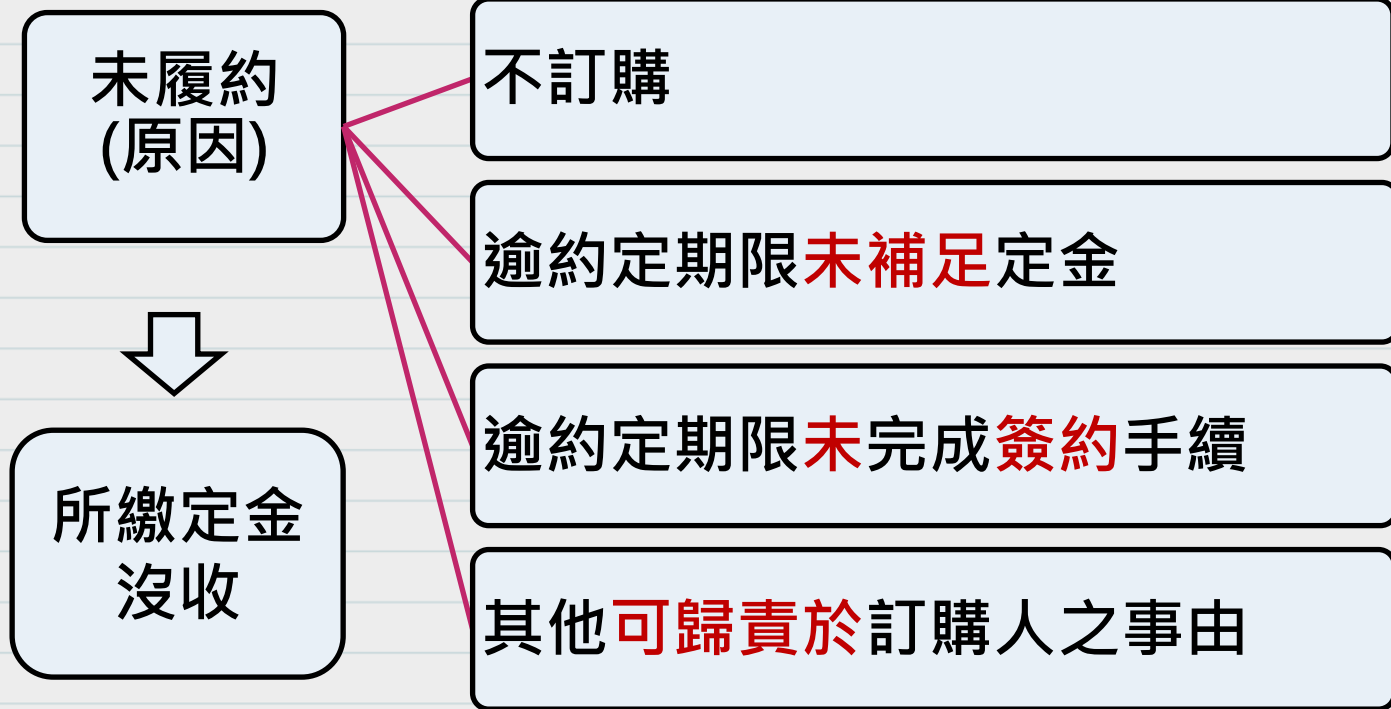
【個案事實】

- ◆建商契約內容：「訂購人若『不訂購』或『逾約定期限未補足定金』或『逾約定期限未完成簽約手續』，或『其他可歸責於訂購人之事由』致未履約時，即視為違約，所繳之訂金，由貴公司全部沒收，並放棄未標的物之訂購權。」。

【認定原則】

- ◆賣方就定金之處理如另有約定，該約定較民法第249條規定更不利於買受人者，即屬不利於買受人之約定，違反平均地權條例第47條之3第5項規定。

契約文字不明確案(2/3)



契約文字不明確案(3/3)

【法院見解】

- ◆ 違反平均地權條例第47條之3第5項規定，並「不以」實際沒收定金為要件，自「不因」賣方「未沒收」全部定金即認其「未違反」規定。
- ◆ 系爭購屋預約單約定，因文句不明確而有解釋空間，可能經由解釋認所繳訂金由原告沒收，自屬對不特定多數訂購人（買方）不利，核與平均地權條例第47條之3第5項所欲保障預售屋買受人之立法意旨不符。【113.05.23臺北高等行政法院111訴1167判決】【114.03.14最高行政法院 113年度上字第384號判決維持】

「因故」不簽約案(1/2)

【個案事實】

- ◆ 建商契約內容：「買方如『因故』不能履行契約時，買賣雙方得解除本契約，解約時賣方得將已收受之定金沒收」。

【認定原則】

- ◆ 銷售預售屋者，如向買受人收取定金，而有不利於買受人之約定，「即屬」違反平均地權條例第47條之3第5項規定。「不因」民事關係可透過契約解釋而採取有利於買受人之認定，即認其不違反平均地權條例第47條之3第5項規定。

「因故」不簽約案(2/2)

【法院見解】

- ◆ 「因故」一詞，依一般理解僅指「因為某些原因」，並「未區分」不能履行契約之原因是否可歸責於付定金之買受人。(即「因故」並無「可歸責」之概念)
- ◆ 若將「因故」一詞，解釋為「可歸責」之意，已超出文義可以理解之範圍。

【113.10.30 臺北高等行政法院113簡上90判決】

03

預售屋買賣契約
常見錯誤樣態及未來精進
方向解析

契約備查與信賴利益(1/2)

上訴人(建商)主張：其與消費者簽訂之預定買賣契約，業經被上訴人查核，上訴人已依查核結果修正備查在案，被上訴人(基隆市政府)於本案又以該契約違反法令予以裁罰，違反「誠信原則」及「信賴保護原則」。

契約備查與信賴利益(2/2)

法院見解：所謂備查，係指下級機關或公私機構團體，對上級機關或主管事務之機關，有所陳報或通知，使該上級或主管事務之機關，對於指揮、監督或主管之事項，知悉其事實之謂；而備查之目的，在於知悉已經過事實如何，主管機關並無其他作為；備查之性質，亦與所報事項之效力無關，而主管機關備查表示知悉而已，並非核定之意，尚不對外發生准駁之法律上效果。是依被上訴人(基隆市政府)108年6月14日函，難謂其認預定買賣契約及購屋預約單已符合內政部公告事項而予核定。

【113.05.23臺北高等行政法院111訴1167判決】【114.03.14最高行政法院 113年度上字第384號判決維持】

114年3月媒體報導

消保處查預售屋契約「熱銷案」違規情形增

2025-03-04 591編輯部報導

消保處：預售屋契約違規倍增

2025-03-04 01:47 聯合報 / 記者陳宛茜 / 台北報導

分享 0

分享

消保處公布預售屋契約4大地雷 前10名建商 違規增1倍

2025-03-03 12:01 聯合報 / 記者陳宛茜 / 台北即時報導

公布「一一三年度第二次預售屋契約內容查核結果」，去年五月至八月全國銷售預售屋契約內容整體不合格率為百分之四十四，合格率低僅百分之二，不合格

114年8月媒體報導

消保處查核預售屋契約20案違規 裁處983萬元

2025-08-25

消保處抽查74家預售屋契約！曝4大項違規樣態開
罰983萬元 5建案各噴90萬

[🏠](#) > [生活](#) > [最新報導](#) >

買預售屋當心！消保處查核74案 驚見20家建商違規

2025.08.25 / 15:40 / 中時即時 賀培晏

#開發金

#全國

#契約

#查核

#內容

契約「備查」之成效

年度	109年	110年	111年	112年	113年 (第1次)	113年 (第2次)	114年 (第1次)
建案 不合格 率	92% (46/50)	46% (23/50)	36% (18/50)	26% (13/50)	24% (12/50)	16% (8/50)	22% (11/50)

年度	109年	110年	111年	112年	113年 (第1次)	113年 (第2次)	114年 (第1次)
項目 不合格 率	49.5% (371/750)	11.2% (84/750)	7.3% (55/750)	2.9% (22/750)	3.3% (25/750)	1.7% (13/750)	3.1% (23/750)

契約審閱期

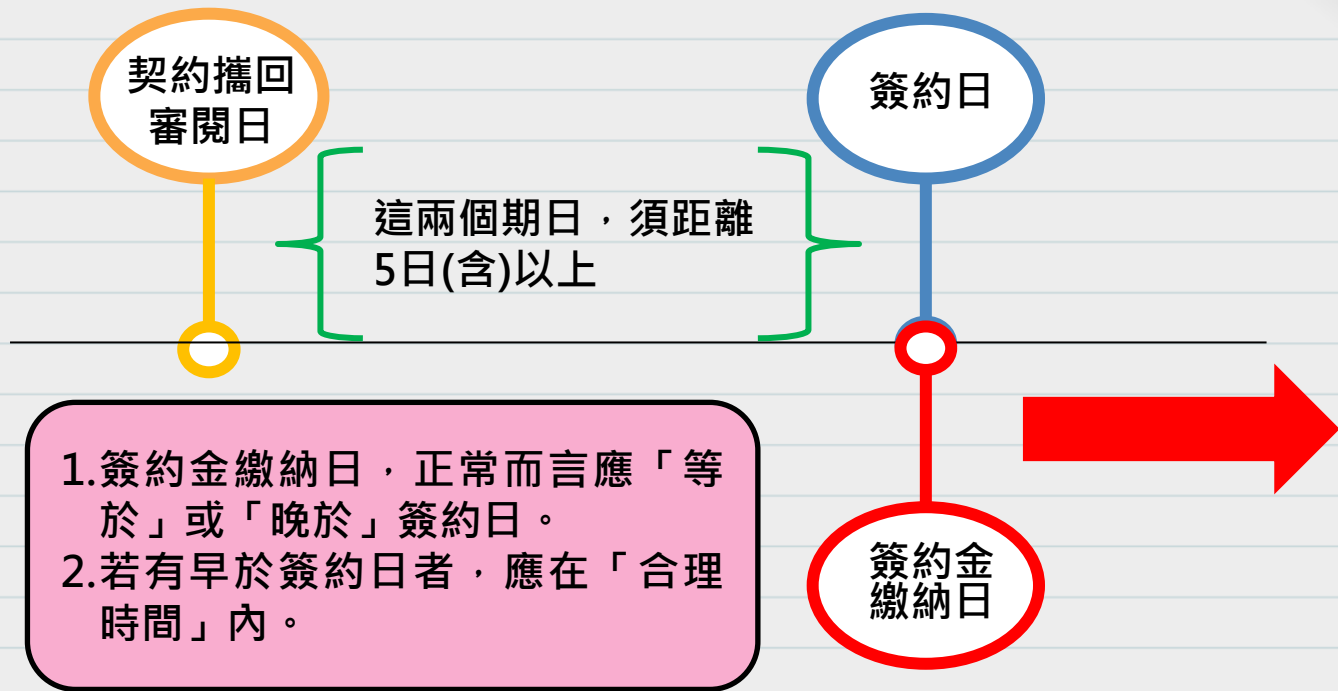
「契約審閱期」之思考

契約審閱期至少5日。

契約審閱期如何計算及判斷？

進階探討：契約審閱期可否放棄？預售屋應記載事項是否需規範契約審閱期？

契約審閱期如何判斷



契約審閱期如何計算

Q：114年11月19日，消費者將預售屋買賣契約攜回審閱，請問，買賣雙方那天簽約始符合契約審閱期規定？

(1)114年11月22日。

(2)114年11月23日。

(3)114年11月24日。

(4)114年11月25日。

民法第120條第2項「以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入」。

審閱期5日要算滿

契約審閱期計算方式錯誤(1/2)

預售屋買賣契約書

房屋代號： A2-5F

車位代號：

113年8月29日送達買方審閱5日

契約審閱權

契約於中華民國 113 年 8 月 29 日經送達買方審閱 5 日（契約審閱期間至少五日）

契約審閱期計算方式錯誤(2/2)

賣 方：

代 表 人：

統一編號：

通訊地址：

113.09.03簽約，契約審閱期不足5日

聯絡電話：

中 華 民 國 1 1 3 年 9 月 3 日

—— 以下空白 ——

契約審閱期可否放棄？放棄之理由？

本人OOO，**因在台南工作**，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，**因回台北探親**，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，**因出國旅遊**，所以本人同意提前完成簽約手續？

契約審閱期之其他思考

計算契約審閱期，是否須扣除假日？

科技時代，一定要至銷售現場「攜回審閱」？
可否只給電子檔而不給紙本契約？

預售屋買賣定型化契約業經「備查」並「公告」，是否得取代「審閱」？

房地標示及停車位規格

「停車位規格」之思考

停車位高度？停車場入口高度？

停車位規格計算方式

進階探討：停車位高度如何填列？

停車位高度(1/2)

表格清楚呈現停車位資訊，但停車位「高度」呢？

一、面積係以公設登記方式與其他共同使用部份合併登記，並無單獨買人自行使用、統一管理，其他共有人不得任意停車使用。
三、車位面積計算方式：平面車位面積=平面車格面積+車位應分擔之共有部分面積。

車 位 規 格	尺 寸 (c m)	車 位 面 積 (m ²)		數 量 (個)	總 面 積 (m ²)
標 準 車 位	230*550	26.161		1	26.161
大 車 位	250*550	28.436		85	2417.06
加 長 車 位	250*600	31.021		3	93.063
無障礙車位	275*600	34.123		4	136.492
車 位 總 數 量 合 計		90 個	車 位 總 面 積 合 計		2672.776 (m ²)

上述面積係依車位所屬面積占共有部分總面積之比例分配調整計算之。

四、汽車停車位面積占共有部分總面積之比例為：

標準車位：412/100000
大車位：448/100000
加長車位：489/100000
無障礙車位：538/100000

各層
紫，
則標

■ 建築

楊昭

■ 外觀

建物

仿石

■ 公共

一、

二、

三、

■ 公共

停車位高度(2/2)

(一)買方購買之停車位屬：

1. 性質：☒法定☐自有

2. 位置：☒地上☒地面☒地下 第壹層。

3. 型式：☒平面式☒機械式☐其他_____停車位。

4. 編號及數量：依建造執照圖說編號第43號之停車空間計壹位。

5. 規格：

☒長 5.50 公尺*寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺

☒長 5.50 公尺*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

☒長 6.00 公尺*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

☒長 6.00 公尺*寬 3.50 公尺，高 2.10 公尺(無障礙停車位)

註：①上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。

高度是指「停車位高度」？還是「車道入口之限高」？

停車規格計算方式(1/2)

車位共計 / 個，該停車位無獨立權狀，編號第 16 號車位個，平面式停車位規格長為五點五〇公尺，寬為二點五〇公尺，高為二點一〇公尺（含以上），法定無障礙停車位規格長為六公尺，寬為二點七五公尺，高為二點一〇公尺（含以上）（上述停車位長、寬、高尺寸均係自結構體壁心起算）。車位平面圖詳如附件（十）所示。

三 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買

31.1248

〇〇〇〇

方公尺

方公尺

停車位長、寬、高「自結構壁心起算」？

（ ）坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖

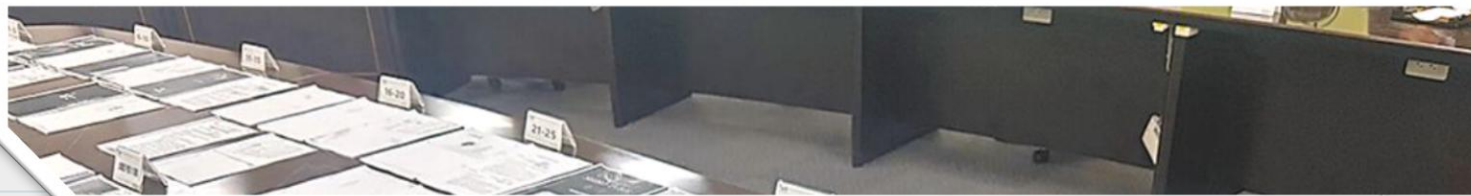
停車規格計算方式(2/2)

消保處揭不合格預售契約 最扯建商「車位面積從壁心算起」

2025.03.03 / 12:42 / 中時即時 賀培晏

誑民眾花錢買牆壁 消保處開罰建商

04:10 2025/03/04 | 中國時報 | 賀培晏



停車位規格誤差

雙方同意平面式
停車位誤差長未
逾5公分，寬未逾
3公分，視為符合
規定??

所示。

性質：☒法定停車位 ☐自行增設停車位

規格：

☒平面式車位

規格：☒長 5.5 公尺*寬 2.5 公尺，高 2.1 公尺

☐長 5.5 公尺*寬 2.3 公尺，高 2.1 公尺

☐長 6.0 公尺*寬 2.0 公尺，高 2.1 公尺

註：停車位規格之認定，計算至格線外緣，相鄰之
停車位格線以格線的中心為界。

(二) 前項停車空間位於共有部分且無獨立權狀，停車空間
面積占共有部分總面積之比例約 0.789 %。

(三) 車位面積以地政機關登記為準。

(四) 雙方同意平面式停車位其誤差長未逾五公分、寬未逾
三公分，視為符合規格。

甲方簽認：

(五) 提供甲方方便擺設在電錶電源總管使用(位於車位後

項
專有
部分
面積
共有
房屋
(不含
主建物面
積)
土地面
積
甲方購
尺(約
計算
分所有
分割
登記
土地、停車

停車位高度實務爭議個案

地下停車場限高2米！ 1米9箱型車竟「卡關」留刮痕？



華視新聞

更新於 08月19日03:44 • 發布於 08月16日18:07 • 華視

宜蘭有一處地下停車場標示限高2米，有車主自身車輛高度是1米9，決定開進去停車，沒想到卻擦撞到停車格上方的排風機，導致車頂毀損。車主控訴，停車場管理員只說是他自己不小心，害得車主求償無門。事後停車場業者表示，是溝通上的誤解，會負起賠償責任。

文字來源：公視新聞網

停車位高度如何填列

法規

- 建築技術規則建築設計施工編第62條第3款規定「供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺」

實務

- 多數建商於契約書中填列停車位高度為2.1公尺

建議

- 實際使用空間才是重點(應扣除管線高度)
- 建議以「停車空間高度不少於____公尺」方式呈現

履約擔保機制

爛尾樓新聞(1/3)

[首頁](#) / [社會](#) /

嘉義老牌建商落跑新建案成爛尾樓 承包公家工程全擺爛損失慘重

贊助壹蘋

爆料

分享

LINE 分享

LINE 加入好友

2025/05/31 13:03 [壹蘋新聞網](#) / [莊曜聰](#) 綜合報導

【記者莊曜聰／綜合報導】嘉義老牌建商「鉅泓建設」驚傳出包，業者疑似財務出狀況跳票落跑，在嘉義市東區的大樓建案多次交屋展延，今年初大樓封頂、室內裝潢完成，不料使照沒能通過又延期，業者「人間蒸發」，民眾血汗錢買的「起家厝」慘成「賠錢屋」，不只如此，業者開的營造公司承包嘉義市肉品市場、雲林北港鎮長官邸工程，現在也弄成爛尾，損失慘重。

爛尾樓新聞(2/3)

PCHome 新聞

請輸入新聞關鍵字

首頁 專題 政治 社會 財經 科技 國際 職場 運勢 星座 健康 娛樂 體育 生活

新北爛尾樓1／惡建商資料造假害建案遭「砍頭」 承購戶泣訴：家沒有了



中和建案「華鉅晴晨」因建商涉以假資料騙取容積移轉率而遭減樓，也導致承購戶
早已付了銀 - (圖 / 華鉅晴晨)

爛尾樓新聞(3/3)

中天新聞網

中和「青慕淳」蓋到一半建商倒閉落跑 千萬屋「百萬頭款」要不回



中天新聞網

2024年8月27日



台灣建商「山琳建設」無預警倒閉，新北一名柳姓男子在中和買下一間總價960萬預售屋，不料剛繳款後，房子才蓋一半建商就跑路，房子、錢財全都討不回來了。

「履約擔保機制」之思考

履約擔保機制5選1，且要提供證明文件

信託履約擔保之精進方向？

同業連帶擔保真的沒保障？

履約擔保機制5選1

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

坊間傳說

同業連帶擔保最多建商使用？

北部建商多用信託？南部建商多用同業連帶擔保？

同業連帶擔保沒有保障？

內政部研議未來精進方向

內政部114.06.05新聞稿

信託
履約擔保

買方所繳價金使用於
實際工程興建項目

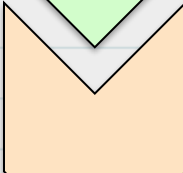
賣方應於契約中載明
受託機構之信託專戶
名稱及帳號

賣方於簽約時應提供
信託權益說明書

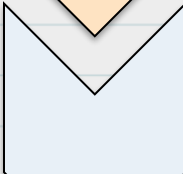
同業連帶擔保真的沒保障？



- A公司和B公司有一定關係(或為關係企業)，所以，互相擔保就有風險，對消費者不利？



- 民法第739條：稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，**由其代負履行責任**之契約。



- 實務上是否曾有無法擔保之個案？

評析

- ◆ 「信託」(專款專用)、「價金返還保證」(價金返還)及「同業連帶擔保」(完工交屋)，其所提供之擔保內涵並不相同。
- ◆ 各種履約擔保機制，均有其本質上之極限，或仍有精進空間。
- ◆ 建商有選擇權，但請「慎選、善用」，勿造成任何一件爛尾樓。
- ◆ 「廢除」或「併用二種以上」履約擔保機制？

付款條件

預售屋應記載事項規定

【應記載事項第9點規定】

- ◆ 付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。
- ◆ 如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

未按工程進度付款(1/2)

附件五 付款明細表

工地名稱：

房屋編號：A9-

一、房屋暨車位部分之房屋總價款：新台幣貳仟肆佰

二、定金：甲方於定購時繳交乙方新台幣柒拾叁萬

三、其餘未付之房屋價款：新台幣柒拾叁萬

四、期款：

期數	工程進度	繳款日期	房屋期款	土地持分期款	合計繳付金額
01	擋土工程	114年4月15日	148,750	101,250	250,000
02	擋土工程	114年6月15日	148,750	101,250	250,000
03	擋土工程	114年8月15日	148,750	101,250	250,000
04	開挖工程	114年10月15日	148,750	101,250	250,000
05	開挖工程	114年12月15日	148,750	101,250	250,000
06	開挖工程	115年2月15日	148,750	101,250	250,000
07	開挖工程	115年4月15日	148,750	101,250	250,000
08	開挖工程	115年6月15日	148,750	101,250	250,000
09	開挖工程	115年8月15日	148,750	101,250	250,000
10	地上一樓版完成	115年10月15日	148,750	101,250	250,000

「工程進度」與「繳款日期」同時存在，是否符合規定？是否會有衝突？

擋土牆工程分3期、開挖工程分6期

未按工程進度付款(2/2)

方指定之金融機構銀行帳戶扣繳，賣方亦力行教育山繳款通知書，買方應於每月 10 日前存入足夠之款項，以茲抵扣。

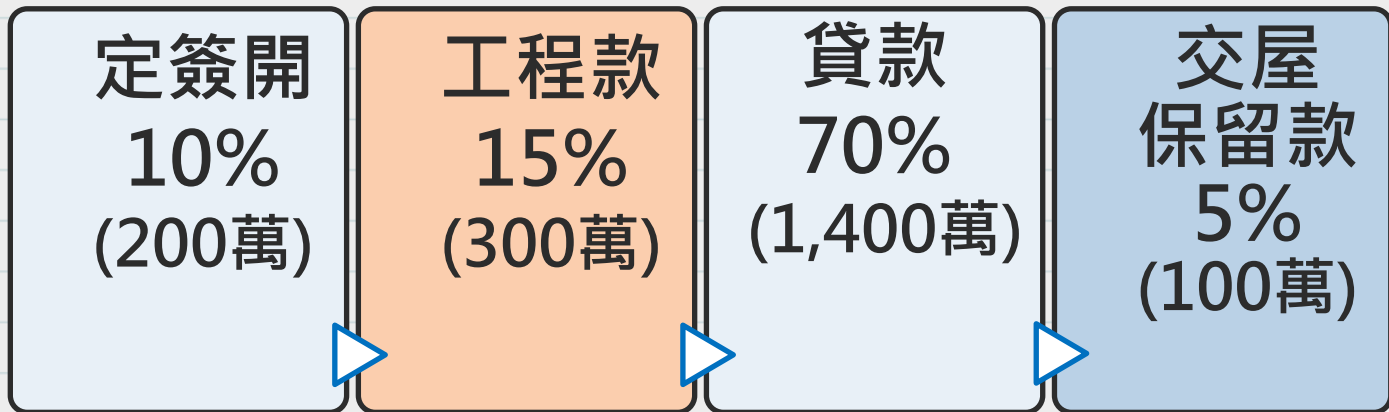
四、本預售屋信託專戶戶名：台新國際商業銀行
97365000 112121

五、買方知悉並同意工程款除一樓版完成及十五樓版完成外，其餘工程款買賣雙方同意採分期付款方式給付(詳附件四)，各期付款給付期間如遇工程進度已達一樓版及十五樓版完成時，賣方應提前一個月通知買方，買方同意依賣方通知日期付款(付款間隔應在二十日以上)。

條 逾期付款之處理方式

買方知悉並同意，工程款除1樓版完成及15樓版完成外其餘工程款買賣雙方同意採「分期付款方式」給付.....

預售屋總價2,000萬為例



工程期0付款。
若將工程款數額加到定簽開，500萬，
分25個月繳納，是否違規？

簽約款及開工款限制之兩難

簽約款及開工款數額是否應加以限制？

簽約款及開工款數額過低

→購屋門檻低，恐使消費者誤判未來償還能力

簽約款及開工款數額過高

→再以分期方式給付，架空應記載事項第9點規定

建材設備及其廠牌規格

「建材設備表」之思考

除經買方同意，不得以同級品名義變更建材設備。→事前同意？事後同意？

建材設備表如何填列？

不得記載「建材設備規格、品牌可調整」、「樣品屋建材僅供參考」等文字。

建材設備表如何填列

- ◆ 每項建材、設備可列**3-5個品牌(無須列型號)**。
- ◆ 請自行評估「同級」之概念(對消費者而言，**「同級」與「價格相當」**概念趨於一致)。
- ◆ **何項建材設備需要列於建材設備表中？所有可能用到的建材、設備均列入建材設備表？**
- ◆ 詳列建材設備表，可避免爭議。

開工及取得使用執照期限

「開工及取得使用執照期限」之思考

「開工期日」及「取得使用執照期日」均須填列

逾期開工或取得使用執照之「遲延利息」與「解除契約」

開工及取得使用執照期限記載方式

「十二、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……」為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條公告在案。準此，**開工及取得使用執照期限**，依上開應記載事項第12條第1項規定，**應以得確定日期之方式約定**，方屬適法。

【112.12.21 臺灣臺中地方法院111重訴755判決】

順延取得使用執照期日之事由

被告(建設公司)僅「泛稱」受新冠肺炎疫情衝擊，卻未提出任何施工期間曾因人員染疫或缺工無法施工等相關事證，無法逕認被告遲延取得使用執照係受新冠肺炎疫情影響，是系爭買賣契約建案遲延取得使用執照，「難認」與新冠肺炎疫情有關，仍屬可歸責於被告之缺失所導致，被告前開所辯，並無可採。

【114.04.25 臺灣桃園地方法院113年度訴字第 2479號判決】

「遲延利息」與「解除契約」

預售屋工程展期通知書

本案預計的使照取得日期，
將改為開工後2000天.....

若您因故無法配合.....本公司
同意將您所繳的自備款，
加計年息5%返還.....

本公司同意您於日後申辦銀
行貸款時，由銀行核撥時保
留總價5%作為交屋保留
款.....

疫情在全球肆虐，不僅是公共工程及營建業者受到嚴峻考驗，特別是營建業者受到波及更是空前未有，廣而深層的影響，實難以筆墨陳述，各行各業乃至每一個人都無法逃脫解圍，相信您及所任職的公司行號一樣無法倖免。本案為預售屋，您一定很期待房屋能如期交屋給您，同樣我們更希望能夠這目標前進。

雖然我們盡了所有的努力，然而大環境已不可逆，在此，本公司必須通知您合約書第十一條原定的使照取得期限任務，我們已無法完成，依該條文第四款所載，此乃非歸責於賣方之事由，我們與您一樣受害。本公司依目前實際工程進度與各大包商慎重研討，考量大環境的不可預期(如疫情、工料短缺)，以及超高層大樓部門驗收程序日趨嚴格繁瑣，本案預計的使照取得日期將改為開工後2000天，同時，為避免您的保證失其效力，本公司將逕向預售屋履約保證銀行申請保證期間延期。

本公司明白，工程延遲已打亂您的計畫，本公司除以專函通知您上開重大變革並誠心地向您致歉外，更期望能得到您的理解及認同，做此決定，實乃不得已，附件二為同意書，請您於111年03月05日以前於同意書上簽名(請務必簽名、蓋章及填寫日期)，掛號寄回本公司(地址：802高雄市苓雅區永富街51號，業務部收)，或掃描成電子檔給您專屬的服務人員，憑以辦理。倘若您因故無法配合，本公司亦能理解，並同意將您所繳的自備款加計(年息5%)利息退還給您，辦理解除契約之手續，請另洽您的專屬服務人員預約時間辦理相關細節。

另，附件三為本公司出具之「預售屋交屋保留款同意書」；本公司同意您於日後申辦銀行貸款時，由銀行核撥時保留總價5%作為交屋保留款，請您知悉並收執留底。

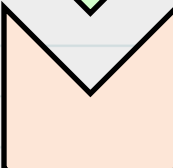
「遲延利息」與「解除契約」



- 建商遲延，應付遲延利息



- 建商遲延，**僅消費者得解除契約**



- 「同意書」→「合意展延」→消費者會同意嗎？消費者不同意，建商如何因應？

驗收

「驗收」之思考

水、電、瓦斯管線之接通與費用負擔

「交屋保留款」不容任何理由減少。

驗屋標準之合理性？驗屋公司爭議？

水、電、瓦斯管線之接通與費用負擔

自來水、電力

- 接通。
- 內、外管費用均由
建商負擔。

天然瓦斯

- 達成可接通狀態。
- 內管→建商負擔。
- 外管→雙方議定→
未議定→建商負擔。

驗屋標準之合理性

「地磚工程**驗收標準**：以硬物輕敲磁磚5點，超過3點(含3點)空心就要修復。」(所以2點空心，就不用修復？)

當時所採購為準，賣方提供買方參考之石材色澤或紋路，與完工現狀若有差距，買方亦不得有任何主張或請求。

「油漆工程**驗收標準**：牆面油漆以站在1公尺的距離檢查，.....」(所以，消費者不能更靠近牆面檢查？)

以硬物輕敲磁磚五點「右上、右下、左上、左下、中點」，超過3點(含3點)空心就要修復。

室內牆面油漆依**二底三度施工法**施作。(如何證明？)

十一、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

驗屋公司爭議(1/2)

買方簽章：

如委託**第三方驗屋**，必須委託有**相關證照**人員進行檢驗，
如未具備相關證照，賣方**有權拒絕**第三方之驗屋。

五、驗屋之特別約定

(一)「房屋驗收」如委託第三方驗屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕第三方之驗屋。

(二)本建案之驗屋需已非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；不會造成日後生活之困擾為主。

驗屋公司爭議(2/2)

■特約事項部分

房屋驗收如委託第三方驗屋，需備有相關證照之專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕處理該人員所提出無法源規範之建議性改善項目。且僅依賣方提供之驗收單作為改善之項目（本契約第十三條第二款）之依據。

房屋如委託第三方驗屋，須備有相關證照之專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕處理該人員所提出無法源規範之建議性改善項目，且僅依賣方提供之驗收單作為改善之項目。

驗收範圍

Q：個別消費者可否要求「驗收公設」？

思考模式1：消費者所購買之範圍包括「公設」，當然可以要求「驗收公設」？

思考模式2：公寓大廈管理條例第36條第11款規定「管理委員會之職務如下：十一、**共用部分**、約定共用部分及其附屬設施設備之**點收**及保管」、公寓大廈管理條例第57條規定「.....會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，**移交**之」。→**只規定點交(或移交)**，但**驗收**呢？

通知交屋期限

通知交屋期限規範重點

「通知交屋」，不等於「交屋」

房屋瑕疵或未盡事宜，應於「交屋前」完成修繕

水、電費及瓦斯基本費負擔時點？

應記載事項第15點規定

- ◆ 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務(第1款)：
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5單利計算遲延利息予買方。

「通知驗屋」不等於「通知交屋」

- ◆ 通知交屋前，應另有「驗屋」程序，且賣方交屋前並負有就驗屋瑕疵於交屋前完成修繕之義務，足見，「通知驗屋」與「通知交屋」自屬不同之履行約程序。

【114.02.14 臺灣高雄地方法院113年訴字第12號判決】

- ◆ 賣方於建屋後應通知買方進行驗收，若非買方有拒絕協同驗收之情事，賣方並無權逕行交屋。是以，「驗收」與「交屋」並非得同時進行之程序，賣方自無從同時通知「驗屋」及「交屋」之理。

【114.03.14 臺灣臺中地方法院113年度訴字第1937號判決】

「通知交屋」不等於「交屋」

- ◆ 「通知交屋」無須以系爭房屋驗收合格或瑕疵修繕完成為前提要件。
- ◆ 「通知交屋」與「實際辦理交屋」兩者意涵並不相同。通知交屋後何時實際辦理交屋，「尚非」賣方所能單方決定，應視付款及修繕必要情形，由買賣雙方合意定之。

【113.10.17 臺灣臺中地方法院112年重訴字第22號判決】

賣方通知交屋時所應完成之事項(1/3)

內政部113年12月16日台內地字第1130276143號
函意旨：賣方依預售屋買賣定型化契約應記載事項
(以下簡稱應記載事項)第15點第1款規定通知買方
進行交屋時，應已依契約之約定，完成「驗收」、
「修繕」及「所有權移轉登記」等相關事項。

Q：前述函文內容，有無違反應記載事項規定？

賣方通知交屋時所應完成之事項(2/3)

預售屋買賣定型化契約應記載事項第15點第1款規定：「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：.....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」。

賣方通知交屋時所應完成之事項(3/3)

- ◆ 「通知交屋」之時程應**晚於**「通知驗收」。
- ◆ 「通知交屋」時，**房屋狀態應符合應記載事項第13點第1項所規定之情狀**。
- ◆ 買賣雙方似應「**完成第一次驗收**」程序，對於屋況及瑕疵修繕有初步之認知後，賣方始能評估修繕時程，進而再進行交屋通知。

瑕疵未於交屋前完成修繕

房屋之缺失改善，如遇材料備料生產等問題，致無法立即改善完成，「除重大瑕疵造成買方無法居住之情事外」，買方同意配合賣方通知進行交屋。

三、房屋之缺失改善，如遇因材料備料生產等問題致無法立即改善完成時(如玻璃生產需 60 工作日、廚具板材需 6 個月等)，除重大瑕疵造成買方無法居住之情事外，買方應同意配合賣方通知進行交屋。

四、其他本契約未約定項目之驗收標準，則以專業判斷，如依相關建築技術規則、電工法規等為依據處理之。

本人已清楚知悉並同意依上述原則作為本房屋之驗屋標準。

文字繞口令(1/2)

第15點「通知交屋期限」：

買方應於**收到交屋通知日起__日**內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

第15點「通知交屋期限」：

買方同意於**通知之交屋日起**三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

文字繞口令(2/2)

第16點「共有部分之點交」：

賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自**交屋日起**，由買方按月繳付共有部分管理費。

第18點「貸款約定」：

有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方**通知之交屋日前**之利息應由賣方返還買方。

水、電費及瓦斯基本費負擔時點

例如：

114.11.19通知114.12.05交屋，請問，「通知交屋日」是指那天？「通知之交屋日」又是指那天？

三、買方應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費。

五、買方未辦妥交屋手續前不得擅自遷入、使用、裝修、搬運物品等，違者自負民事、刑事責任。

以「實際交屋日」作為區分，是否更為公平？

貸款約定

「貸款約定」之思考

「貸款數額不足」，建商處理方式

「貸款數額不足」，歸責事由

「貸款數額不足」，消費者所得主張之權利

金龍海嘯來襲(第七波選擇性信用管制)

- ◆ 中央銀行修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自113年9月20日起實施。其主要與消費者購買預售屋有關之修正重點如下：
 - 自然人名下有房屋者之第1戶購屋貸款**不得有寬限期**。
 - 自然人第2戶購屋**貸款最高成數由6成降為5成**，並擴大實施地區至全國。
 - 自然人第3戶(含)以上購屋**貸款最高成數由4成降為3成**。
 - 自然人購置高價住宅**貸款最高成數由4成降為3成**。

建商處理方式(1/3)

附件（一）房屋期款明細表（繳款通知日以實際工程完成日為依據）
 本戶貸款7.5成，貸款不足額部分，買方同意依賣方通知日期，以匯款或即期支票一次補足。
 本附件所列房屋(車位)總價與契約所定總價若有不符情事，以本契約第六條所定金額為準。

工 程 進 度	房 屋 款 金 額	車 位 款 金 額	繳 款 明 細
地 上 一 層 頂 板 完 成	零 佰 零 拾 貳 萬 零 仟 元	壹 拾 零 萬 元	
地 上 七 層	零 佰 零 拾 貳 萬 零 仟 元	壹 拾 零 萬 元	

本戶貸款7.5成，貸款不足部分，買方同意依賣方通知日期，以匯款或即期支票一次補足。

建商處理方式(2/3)

四、本契約所定之權利義務對雙方之繼承人均有效力。

第二十八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

附件：

- (一) 建造執照影本
- (二) 面積計算表
- (三) 同業連帶擔保證明影本

貸款不足差額，買方應於銀行貸款核貸時，以現金一次補足或依買賣雙方另行協議支付。

合約附註條例：

☐貸款不足差額，買方應於銀行貸款核貸時以現金一次補足或依買賣雙方另行協議支付。

(一) 基地地籍圖

(二) 本戶房屋平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

(三) 地下室配置平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

(四) 壹樓配置平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

建商處理方式(3/3)

【建案契約條款】

- ◆ 買方知悉「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，及本房地(含車位)經金融機構鑑價後金額為中央銀行規定之高價住宅，或向金融機構申辦之第2戶以上(含第2戶)購屋貸款，致其貸款金額不足原預定貸款金額時，買方同意「排除」本契約第18條第2項各款約定，並於賣方通知後30天內以現金一次給付。

中央銀行立場

- ◆ 依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」相關規定，買方貸款金額少於預定貸款金額者，如屬「不可歸責於雙方時」，已訂有相關處理機制。例如，預售屋賣方可同意由買方分期清償差額，或買賣雙方得選擇解除契約；成屋買賣雙方得選擇解除契約。

【中央銀行113.10.09新聞稿】

預售屋買賣應記載事項第18點規定(1/2)

【不可歸責雙方】

- ◆ 差額在預定貸款金額30%以內，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- ◆ 差額超過原預定貸款金額30%者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於7年），由買方按月分期攤還。
- ◆ 差額超過原預定貸款金額30%者，買賣雙方得選擇依前述方式辦理或解除契約。

預售屋買賣應記載事項第18點規定(2/2)

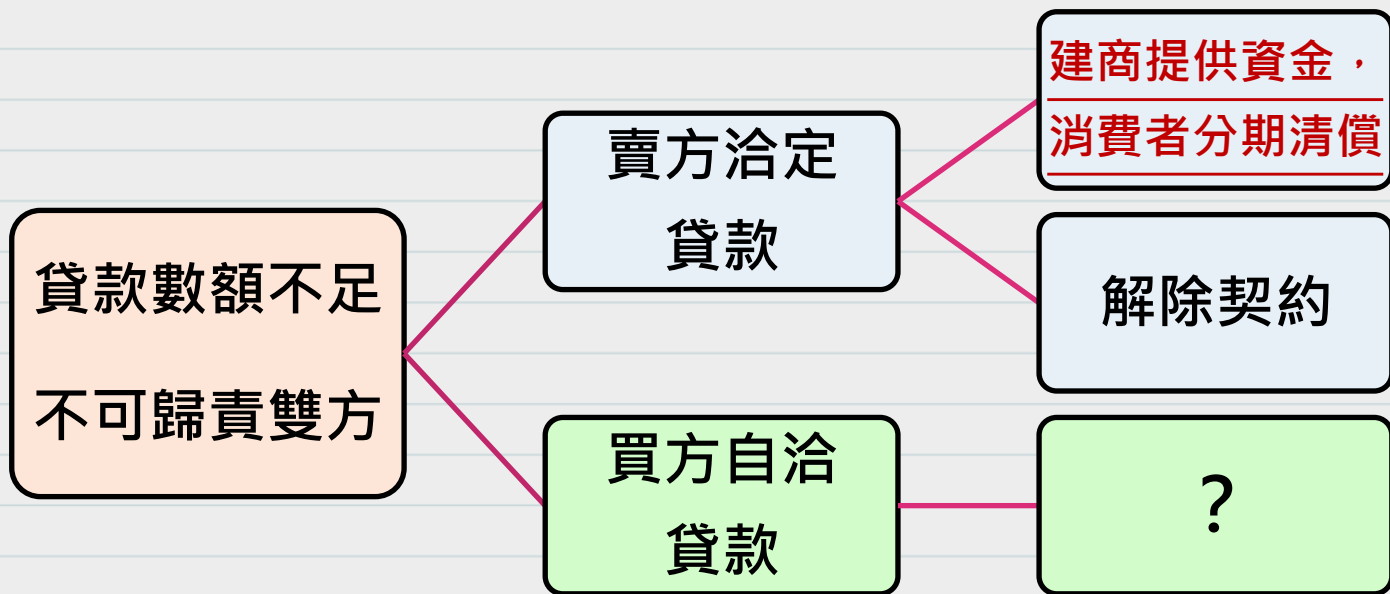
【可歸責於建商】

- ◆ 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方「不能補足」不足額部分，買方「有權」解除契約。

【可歸責於消費者】

- ◆ 買方應於接獲通知之日起__天(不得少於30天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

貸款數額不足「不可歸責雙方」之處理



觀念釐清



適用疑義(1/2)

【不可歸責雙方】

- ◆ 「由賣方洽定辦理之貸款」與「由消費者自行洽定辦理之貸款」，**如何區分**？
- ◆ 簽約時，賣方通常僅會以「付款明細表」或「價款拆分表」告知買方每期繳款之數額、時點，以及貸款總額等，但並「不會」就貸款年限、條件、利率等為約定，是以，如何執行應記載事項第18點相關規定？
- ◆ 建商不同意借款時，如何處理？

適用疑義(2/2)

【可歸責於建商】

- ◆ 所謂「不能補足」，係指主觀不能？抑或是客觀不能？甚或包括「不願意」補足在內？
- ◆ 消費者根本不是「有權」解除契約，而係「被迫」解除契約。

貸款數額不足歸責事由案例(1/4)

113.6.1
簽約

113.9.20
政策上路

對保

請問，貸款差額，
可歸責於何人？

貸款80%

貸款70%

貸款數額不足歸責事由案例(2/4)

113.9.20
政策上路

113.10.1
簽約

對保

請問，貸款差額，
可歸責於何人？

貸款70%

貸款60%

貸款數額不足歸責事由案例(3/4)

113.6.1
簽約

113.9.20
政策上路

114.1.1
簽約第2戶

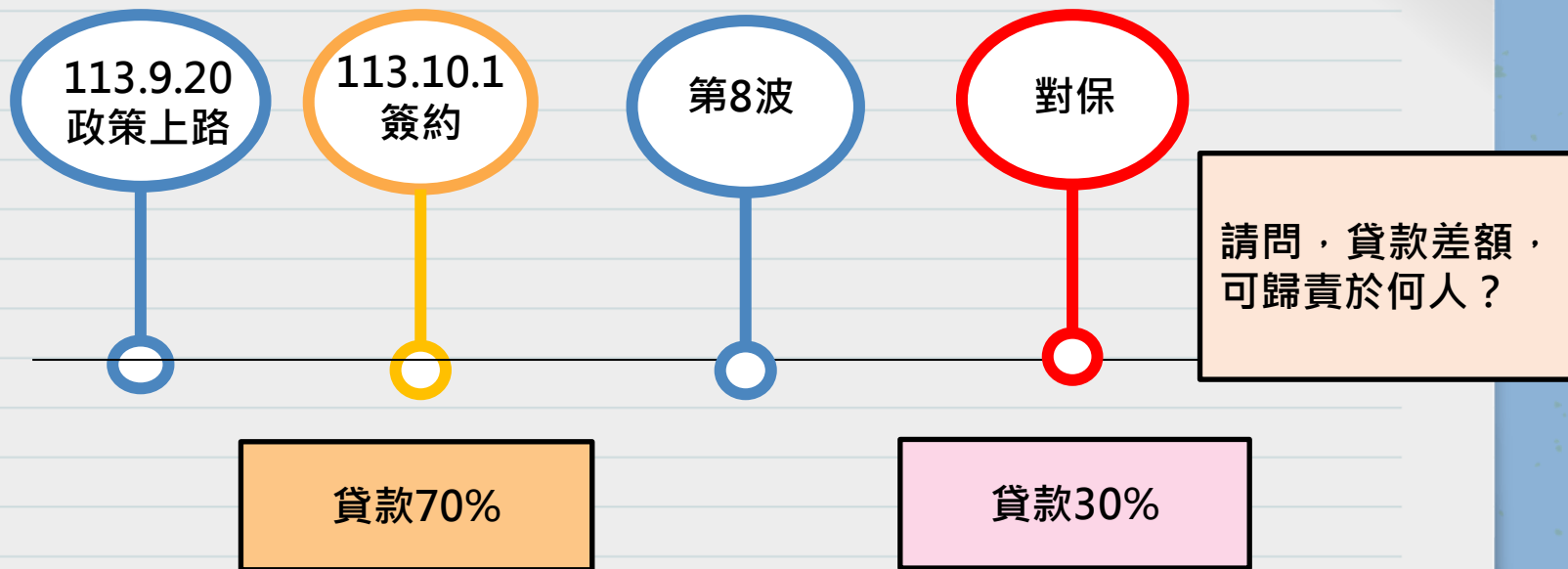
對保

請問，貸款差額，
可歸責於何人？

貸款80%

貸款50%

貸款數額不足歸責事由案例(4/4)



最新政策方向

為落實協助無自用住宅青年購買自住房屋的政策，在兼顧銀行辦理不動產貸款的風險控管下，依照金管會今日報告內容，將銀行辦理新青安貸款的撥款案件，自今年9月1日起，不計入《銀行法》第72條之2規定比率的限額。此外，銀行不得搭售購買其他金融商品作為融資貸款條件，也不得在貸款過程中有任何不當或多次勸誘，請金管會及財政部要求各行庫務實做到這項規定。

貸款撥付

貸款撥付時點

【應記載事項第19點規定】

本契約有前點貸款約定者，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、第3款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。

Q：建商迅速通知銀行撥付貸款之風險？

相當貸款金額支付時點(1/3)

買方如**不貸款**者，其應付給賣方之原約定貸款金額，應於**契稅單下達後7日內**，以現金或即期支票或匯款方式一次付清。

(二) 買方如不貸款者，其應付給賣方之原約定貸款金額，應於契稅單下達後7日內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

四、買方如不貸款者，其應付給賣方之原約定貸款金額，應於契稅單下達後7日內，以現金或即期支票或匯款方式一次付清。

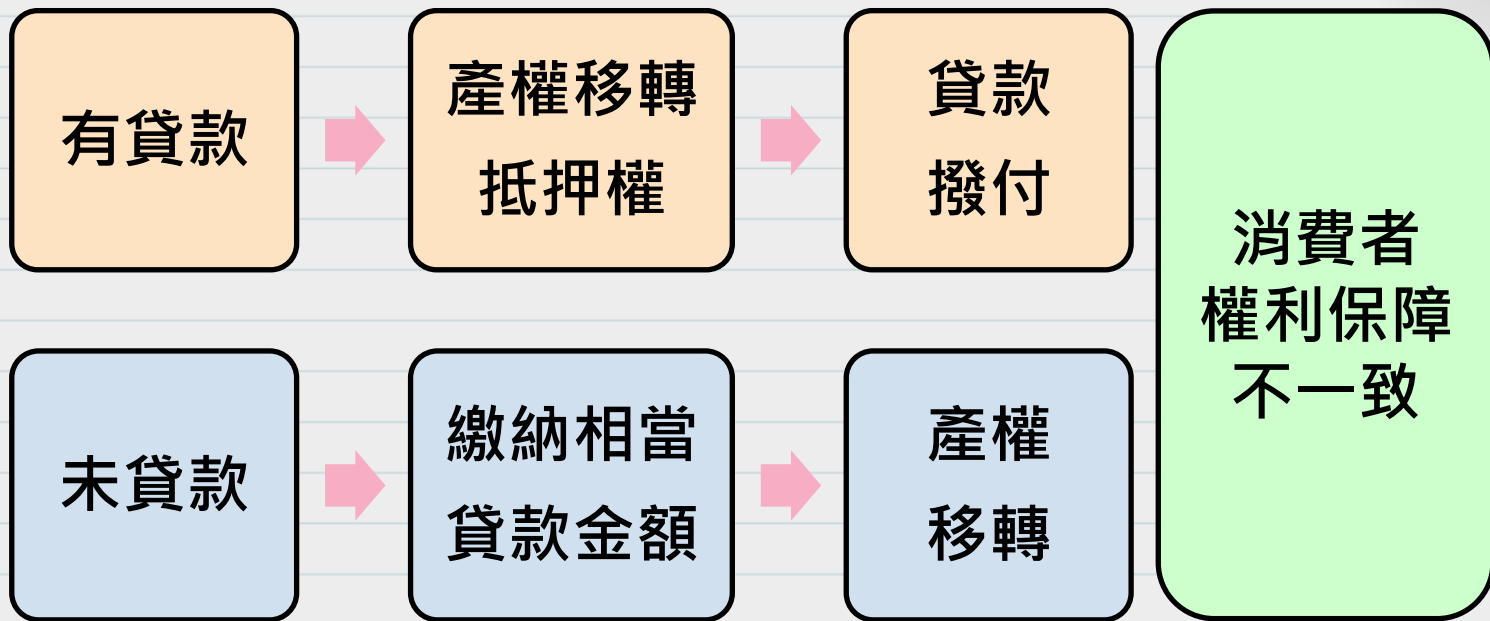
五、買方若僅辦理原貸款金額之部分貸款時，其差額應於辦理產權移轉登記前，以現金或即期支票或匯款方式一次付清。

上述條款承買人確已詳細審閱買方簽章：_____

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重

相當貸款金額支付時點(2/3)



相當貸款金額支付時點(3/3)

Q：未辦貸款者，相當貸款金額，消費者何時支付？

- ◆ 有辦貸款之消費者，和未辦貸款之消費者，權利應相同。
- ◆ 「消費者繳付相當貸款金額」與「建商辦理產權移轉登記」，難以同時履行。
- ◆ 應記載事項第14點設計有「本票擔保」制度，用以擔保建商辦理產權移轉登記之風險。
- ◆ 研議：第三方履約擔保專戶之可行性？設定抵押權？

違約之處罰

弔詭之違約金計算

總價
3,200萬

土地
1,000萬
(已繳300萬)

房屋
2,200萬
(已繳100萬)

【合約同一本】

- ◆ 可收違約金上限為 $3,200 \times 15\% = 480$ 萬
- ◆ 實際已繳400萬，**違約金可收已繳400萬**。

【合約不同本】

- ◆ 土地可收違約金上限為 $1,000 \times 15\% = 150$ 萬。(實際已繳300萬，但只能收150萬)
- ◆ 房屋可收違約金上限為 $2,200 \times 15\% = 330$ 萬(實際已繳100萬，所以只能收100萬)
- ◆ **違約金可收100萬+150萬=250萬**。

預售屋買賣契約備查、查核之目的

發現錯誤

錯誤與處罰脫鉤？

處罰恫嚇 or 改正契約？

齊一契約檢視標準

報告完畢
敬請指教

luing009@ey.gov.tw