

正本

檔號
保存年限

收文日期 112年11月03日

收文編號 11-14 號

苗栗縣政府 函

351
苗栗縣頭份鎮東銀街2號(統帥大樓)

地址：36046苗栗縣苗栗市府前路1號
聯絡人：劉宇桓
電話：037-559150
傳真：037-559167
電子郵件：honeaty@cms.miaoli.gov.tw

受文者：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國112年10月31日

發文字號：府地價字第1120243802號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：苗栗縣政府預售屋資訊及買賣定型化契約查核計畫-發布版本1件，苗栗縣 年預售屋買賣定型化契約查核表發布版本1件，苗栗縣預售屋履保及銷售管理查核表-發布版本1件

主旨：檢送「苗栗縣預售屋資訊及買賣定型化契約查核計畫」1份，請惠予轉知所屬會員，請查照。

說明：

- 一、依據內政部112年8月17日台內地字第1120265327號函辦理。
- 二、本府為有效管理預售屋銷售，督促企業經營者使用符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約相關規範，並落實預售屋履約擔保機制，健全預售屋交易市場，特訂定本計畫，請惠予轉知所屬會員，並配合辦理查核作業。

正本：苗栗縣不動產開發商業同業公會、苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會、苗栗縣不動產代銷經紀商業同業公會
副本：本縣各地政事務所、本府地政處(均含附件)

縣長鍾東錦

本案依分層負責規定授權主管處長決行

苗栗縣預售屋資訊及買賣定型化契約查核計畫

壹、訂定目的

為有效管理預售屋銷售，督促企業經營者使用符合內政部公告之預售屋買賣定型化契約相關規範，並落實預售屋履約擔保機制，健全預售屋交易市場，特訂定本計畫。

貳、法令依據

- 一、消費者保護法第 17 條及第 56 條之 1。
- 二、平均地權條例第 47 條之 3、第 47 條之 4、第 81 條之 2 及第 81 條之 3。
- 三、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第 13 條。
- 四、行政程序法第 39 條、第 40 條。

參、辦理機關

- 一、督辦機關：內政部
- 二、辦理機關：苗栗縣政府

肆、計畫期間

本府依消費者保護法第 17 條第 6 項等規定，每年不定期辦理。

伍、查核對象及件數

一、查核對象

(一)預售屋資訊有下列情形之一者，得優先查核：

1. 未申報備查之預售屋建案，已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，或已辦理預售屋案件申報登錄。
2. 已申報備查之預售屋建案，經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證，顯示備查之資訊與其廣告內容有疑似不一致情事。
3. 其他申報備查內容有疑義、媒體報導、有消費糾紛之案件。

(二)預售屋買賣定型化契約有下列情形之一者，得優先查核：

1. 未申報備查之預售屋建案，已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，或已辦理預售屋案件申報登錄。
2. 已申報備查之預售屋建案，經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證，顯示備查之契約有違反定型化契約應記載及不得記載事項之虞，或已發生不動產消費爭議而有實施查核之必要。
3. 其他申報備查內容有疑義、媒體報導、有消費糾紛之案件。
4. 無以上情事，抽查原則如下：
 - (1) 查核日期往前推算半年內，已完成備查程序，刻正銷售中並有成交案件之建案。
 - (2) 以「區分所有建物之建案」或「銷售戶數 50 戶以上之建案」為優先查核之標的，若範圍內無適當之建案，則抽查「透天建案」或「銷售戶數 30 戶以上之建案」。

二、查核件數

每年查核之建案件數目標值為 10 件，由本府依轄區內之預售屋市場情形及推案量滾動式檢討，並對查核時間、對象及區域合理規劃，不宜過度集中，以達查核目的。倘轄區內預售屋案件不足查核件數，以查核期間實際預售屋案件為準。

陸、查核作業方式

- 一、本府針對轄區內建案預售屋買賣定型化契約、履約擔保機制、購屋預約單使用情形及預售屋契約轉讓情形之查核時機及作業方式等，依轄區預售屋市場情形及推案量，滾動式檢討修正。
- 二、各查核項目查核表如附表 1、2，本府得依實際查核之作業需要自行調整。

柒、查核項目及重點

- 一、預售屋買賣定型化契約訂定情形預售屋買賣定型化契約書內容，應符合內政部公告應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點：

(一)契約審閱期。

- (二)房地標示及停車位規格。
- (三)房地出售面積及認定標準。
- (四)共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
- (五)房地面積誤差及其價款找補。
- (六)契約總價。
- (七)履約擔保機制。
- (八)建材設備及其廠牌、規格。
- (九)開工及取得使用執照期限。
- (十)驗收。
- (十一)房地所有權移轉登記期限。
- (十二)通知交屋期限。
- (十三)保固期限及範圍。
- (十四)違約之處罰。
- (十五)不得記載事項。

二、履約擔保機制之真實性

- (一)除查核預售屋買賣定型化契約有無記載「履約擔保機制」外，併同查核履約擔保之真實性，分述如下：
 1. 「不動產開發信託」、「價金信託」須查核有無檢附履約擔保文件（如信託契約），或向信託機構查證是否確有信託事實。
 2. 「價金返還之保證」須查核有無檢附履約擔保文件（如保證契約）或向承作金融機構查證是否確有保證事實。
 3. 「同業連帶擔保」、「公會辦理連帶保證協定」須查核有無檢附同業連帶擔保（保證協定）證明文件，或向所在地同業公會查證是否有提供同業擔保（保證）事實。
- (二)本府得依據查證結果，將轄區內預售屋案件所採取之履約擔保方式，公布於所屬公務網站或連結於信託機構網站供消費者查詢。

三、預售屋銷售與預約單使用情形

- (一)銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，辦理預售屋銷售及使用預約單（即書面契據），應符合平均地權條例第 47 條之

3 第 1 項、第 5 項及第 6 項規定，並以下列事項為查核重點：

1. 銷售前，應將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約報請主管機關備查。
2. 向買受人收取定金或類似名目之金額，應以書面契據（預約單）確立買賣標的物及價金等事項。
3. 不得約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。
4. 不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人。
5. 委託代銷者，預約單定金收據應由經紀人簽章。

(二)本府得向買受人、銷售者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

四、預售屋契約轉讓情形

(一)買受人簽訂預售屋買賣契約後，除符合平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項但書規定者外，銷售者不得同意或協助其將買賣契約讓與或轉售與第三人（簡稱契約轉讓），並以下列事項為查核重點：

1. 不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。
2. 不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。
3. 不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。

(二)本府為查核需要，得向買受人、銷售者或相關第三人要求查詢、取閱有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

捌、查核結果之處理

一、不動產開發業者、不動產經紀業者、買受人或相關第三人，涉有違反相關法令規定者，依下列方式處理：

(一)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項規定，於預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約報請備查前，即逕行銷售預售屋者，依該條例第 81 條之 2 第 3 項規定裁處。

- (二)不動產開發業者違反平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定，使用預售屋買賣契約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」者，按該項規定裁處；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。
- (三)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定，向買受人收受定金或類似名目之金額，未以書面契據確立買賣標的物及價金等事項、或約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項者，依該條例第 81 條之 2 第 6 項第 1 款規定裁處。
- (四)買受人違反平均地權條例第 47 條之 3 第 6 項前段規定，將預售屋之預約單轉售第三人，依該條例第 81 條之 2 第 6 項第 2 款規定裁處。
- (五)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 3 第 6 項後段規定，同意或協助買受人將預售屋之預約單轉售與第三人，依該條例第 81 條之 2 第 6 項第 3 款規定裁處。
- (六)不動產經紀業者違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，未於購屋預約單（定金收據）簽章者，依該條例第 29 條規定裁處。
- (七)買受人違反平均地權條例第 47 條之 4 第 1 項規定，將預售屋買賣契約轉讓與第三人，依該條例第 81 條之 3 第 1 項第 1 款規定裁處。
- (八)不動產開發業者違反平均地權條例第 47 條之 4 第 3 項規定，同意或協助買受人將預售屋買賣契約轉讓與第三人，或接受委託刊登契約轉讓廣告，依該條例第 81 條之 3 第 1 項第 2 款規定裁處。
- (九)不動產開發業者、不動產經紀業者、買受人或相關第三人，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 3 項、第 7 項或第 47 條之 4 第 4 項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，得依該條例第 81 條之 2 第 3 項第 1 款、第 81 條之 3 第 4 項規定裁處。

(十)不動產經紀業者違反不動產經紀業管理條例第 27 條規定，規避、妨礙或拒絕檢查者，依該條例第 29 條第 1 項第 4 款及第 2 項規定裁處。

二、為及時導正預售屋市場交易秩序，對於業者違規事項之限期改正期間，除其他法令另有規定者外，以不超過 15 日為原則。

玖、附則

一、本府查核結果，得依消費者保護法及政府資訊公開法之規定，於本府相關網站，或以發布新聞稿等方式公布。

二、本府辦理查核成果，得視實際執行情形，對於相關人員予以敘獎。

苗栗縣__年預售屋買賣定型化契約查核表

查核時間 __年__月__日 __午__時__分	建案名稱	案場(銷售中心)地址
<input type="checkbox"/> 初查 <input type="checkbox"/> 複查 <input type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 現場	建商名稱	
<input type="checkbox"/> 自售 <input type="checkbox"/> 委託代銷(自__年__月__日起至__年__月__日止)	銷售型式	代銷公司:
查核項目		
壹、應記載事項		
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5日) 買方簽章: 賣方簽章:	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失:
二、賣方對廣告之義務	賣方應確保廣告內容之真實,本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖,為契約之一部分。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失:
三、房地標示及停車位規格	(一)土地坐落: __縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地,面積共計__平方公尺(__坪),使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。 (二)房屋坐落: 同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶),為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。 (三)停車位性質、位置、型式、編號、規格: 1、買方購買之停車位屬 <input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車空間 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車空間為 <input type="checkbox"/> 地上 <input type="checkbox"/> 地面 <input type="checkbox"/> 地下第__層 <input type="checkbox"/> 平面式 <input type="checkbox"/> 機械式 <input type="checkbox"/> 其他__,依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位,該停車位 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀,編號第__號車位__個,其車位規格為長__公尺,寬__公尺,高__公尺。另含車道及其他必要空間,面積共計__平方公尺(__坪),如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者,其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素,依第2目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。 2、前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者,應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。 3、買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者,雙方如有另訂該種停車位買賣契約書,其有關事宜悉依該契約約定為之。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失:
四、房地出售面積	(一)土地面積:	<input type="checkbox"/> 符合規定

及認定標準	<p>買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積： 本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含： 1、專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。 (1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。 (2)附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括： <input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺（__坪）。 <input type="checkbox"/>中華民國107年1月1日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（__坪）及雨遮__平方公尺（__坪）。 2、共有部分，面積計__平方公尺（__坪）。 3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。</p> <p>(三)前2款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第6點規定互為找補。</p>	<input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	<p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、<input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、<input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、<input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室（未兼作停車使用）、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。</p> <p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；專有部分總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
六、房地面積誤差及其價款找補	<p>(一)房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。</p> <p>(二)依第4點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補2%為限（至多找補不超過2%），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。</p> <p>(三)前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過3%者，買方得解除契約。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
七、契約總價	<p>本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：

	<p>1、專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。</p> <p>2、共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。 (三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	
<p>七之一、履約擔保 機制</p>	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/>不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金返還之保證 本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第1項之保證契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>價金信託 本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。賣方應提供第1項之信託契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>同業連帶擔保 本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/>公會辦理連帶保證協定 本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合規定 <input type="checkbox"/>不符合規定 缺失：</p>
<p>八、付款條件</p>	<p>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</p>	<p><input type="checkbox"/>符合規定 <input type="checkbox"/>不符合規定 缺失：</p>

	完工時一次支付之。	
九、逾期付款之處理方式	<p>買方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。</p> <p>如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬	<p>(一)地下層停車位 本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第5點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺(__坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。</p> <p>(二)法定空地 本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。</p> <p>(三)屋頂平臺及突出物 共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。</p> <p>(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
十一、建材設備及其廠牌、規格	<p>(一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。</p> <p>(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三)前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(四)賣方如有違反前3款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
十二、開工及取得使用執照期限	<p>(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。但有下列情事之一者，得順延其期間： 1、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。 2、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。</p> <p>(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：

	日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。	
十三、驗收	<p>賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。</p> <p>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價5%作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</p> <p>第1項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
十四、房地所有權移轉登記期限	<p>(一)土地所有權移轉登記</p> <p>土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。</p> <p>(二)房屋所有權移轉登記</p> <p>房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。</p> <p>(三)賣方違反前2款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。</p> <p>(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。 2、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。 3、本款第1目、第2目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。 <p>(五)第1款、第2款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起7日內提供，如有逾期，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：

	<p>方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。</p>	
十五、通知交屋期限	<p>(一)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。 <p>(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)買方同意於通知之交屋日起30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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
十六、共有部分之點交	<p>(一)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。</p> <p>(二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後7日內，應會同管理委員會或推選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，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
十七、保固期限及範圍	<p>(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。</p> <p>(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：

十八、貸款約定	<p>(一)第7點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。</p> <p>(二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：</p> <p>1、不可歸責於雙方時之處理方式如下：</p> <p>(1)差額在預定貸款金額30%以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)差額超過原預定貸款金額30%者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。</p> <p>2、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。</p> <p>3、可歸責於買方時，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。</p> <p>(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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
十九、貸款撥付	<p>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。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
二十、房地讓與或轉售條件	<p>(一)買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。</p> <p>(二)符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。</p> <p>(三)前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之__（最高以萬分之五為限）之手續費。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例	<p>(一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。</p>	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：

	(二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。	
二十二、稅費負擔之約定	(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾30日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第14點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。 (二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。 (三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。 (四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
二十三、賣方之瑕疵擔保責任	(一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。 (二)有關本契約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
二十四、違約之處罰	(一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。 (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。 (三)買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。 (四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。 (五)買賣雙方當事人除依前2款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
二十四之一、個人資料之蒐集、處理及利用	賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。 賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
二十五、當事人及其基本資料	本契約應記載當事人及其基本資料： (一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。 (二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：

	號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。	
二十六、契約及其相關附件效力	本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。 本契約之相關附件視為本契約之一部分。	<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定 缺失：
貳、不得記載事項		
一、不得約定廣告僅供參考。		<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定
二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。		<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定
三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。		<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定
四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。		<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定
五、不得約定超過民法第205條所定週年16%利率之利息。		<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定
六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。		<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定
七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。		<input type="checkbox"/> 符合規定 <input type="checkbox"/> 不符合規定
備註：		
業者陳述意見：		
陳訴人：_____（簽章）任職於： <input type="checkbox"/> 建設公司 <input type="checkbox"/> 代銷公司		
職稱：_____ 聯絡電話：_____ E-mail：_____		
查核結果處理：		
查核人員：_____（簽章） 會同人員：_____（簽章）		

註：內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」倘有修正，本表查核項目內容，由本府依修正公告後之內容自行調整。

苗栗縣預售屋履保及銷售管理查核表

()年度第 _____ 號

查核時間	查核建案	地址
____年__月__日 ____午__時__分 <input type="checkbox"/> 初查 <input type="checkbox"/> 複查 <input type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 現場	建案名稱： 建商名稱： 代銷業名稱：	銷售中心地址： 建照執照發照日期：____年__月__日 興建戶數：____戶 總銷戶數：____戶
查核項目	查核結果	備註
1. 預售屋履約擔保機制		履約擔保種類： <input type="checkbox"/> 不動產開發信託 <input type="checkbox"/> 價金信託 <input type="checkbox"/> 價金返還之保證 <input type="checkbox"/> 同業連帶擔保 <input type="checkbox"/> 公會辦理連帶保證協定 補充說明：
(1) 契約履約擔保機制	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(2) 提供履約擔保證明文件影本	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(3) 查核或查證結果是否符合規定	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
2. 預售屋銷售與預約單使用情形		申報備查日期：____年__月__日 已簽預約單戶數：____戶 已簽買賣契約戶數：____戶 首張預約單簽訂日期：____年__月__日 首張契約簽約日期：____年__月__日 預約單定金約：____萬/戶 補充說明：
(1) 銷售前，已將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約報請備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(2) 收受定金或類似名目之金額，以書面契據(統稱預約單)，確立買賣標的物及價金等事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(3) 不得約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4) 不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(5) 委託代銷者，預約單定金收據應由經紀人簽章。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	註：本項應請業者附供已簽之預約單影本。
3. 預售屋契約轉讓情形		112年7月1日施行後辦理契約轉讓(變更)案件：
(1) 不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	1. 施行前已簽約或依法繼受____件。
(2) 不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	2. 配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之轉讓____件。
(3) 不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	3. 主管機關核准轉讓____件。
		4. 其他(繼承或法人合併等)____件。
		註：本項應請業者附供辦理轉讓(變更)案件相關資料影本。
業者陳述意見：		
陳訴人：_____ (簽章) 任職於： <input type="checkbox"/> 建設公司 <input type="checkbox"/> 代銷公司 職稱：_____ 聯絡電話：_____ E-mail：_____		

查核結果處理：

查核人員：_____ (簽章) 會同人員：_____ (簽章)

註：

1. 查核結果如有不符合規定者，查核人員應於「備註」敘明不符之情形或態樣，另待查證事項應於5日內查證完畢。
2. 查核項目以外之欄位，本府得依需要自行調整。