

南投縣政府113年度研究報告

預售屋買賣定型化契約書
預檢服務之研究

服務單位：南投縣政府地政處

研究人員：江俊賢

中華民國 113 年 5 月 13 日

南 投 縣 政 府 113 年 度 研 究 報 告 摘 要 表

研究報告名稱	預售屋買賣定型化契約書預檢系統之研究
研究單位及承辦員	南投縣政府地政處 江俊賢
研究起迄年月	113 年 4 月至 113 年 5 月
研究緣起與目的	近年不動產需求增加、市場游資過剩情形下，房市屢創新高，投機客伺機而起，藉由不動產市場獲取利益，政府為遏止短期投機炒作與不合理的價量哄抬，自 110 年 7 月 1 日起實施「實價登錄 2.0」，明定銷售預售屋者於銷售前，應一併將預售屋買賣定型化契約報請地方政府備查。 按現行平均地權條例及相關法令規定，預售屋買賣定型化契約書於廣告、銷售前，應將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約書向主管機關申報備查，備查時程往往因須辦理改正，另加上原先申請建造執照時間，影響銷售預售屋者銷售契機，迭有怨言。 為縮短備查之行政流程，提升行政效能，本文將從法令及實務執行面，探討於建造執照申請階段，銷售預售屋者能否先提供預售屋買賣定型化契約書，供主管機關預檢，以縮短取得建造執照後備查時間，增進為民服務，提升行政效率可行性。
研究方法與過程	預售屋買賣定型化契約申報備查後，申報之銷售預售屋者往往因資訊缺漏或使用之預售屋買賣定型化契約不符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，致使備查過程冗長，影響銷售預售屋者簽約時程。 為加速預售資訊揭露，保障消費者權益，提升為民服務行政效率，研擬辦理預售屋銷售買賣定型化契約預檢服務，並由法令面及實務面進行分析可行性。 一、法令面：公寓大廈管理條例第 58 條係規定，未領得建造執照前不得對外銷售。銷售預售屋者於取得建造執照前，未進行廣告、銷售，則無違反其規定。且無公平交易法之

	致購屋人誤以為已經取得建造執照，虛偽不實或引人錯誤之情形。有關預售屋買賣定型化契約書之備查，平均地權條例規定為應於廣告、銷售前，向主管機關申報備查。是以，銷售預售屋者於廣告、銷售前，提供預售屋買賣定型化契約書，請主管機關預檢，似無違反規定。 二、實務面：為提升行政效率，減少銷售預售屋者取得建造執照後契約備查時間，本府提供利用以電子郵件方式，於建造執照申請階段，提供預售屋買賣定型化契約預檢服務，由專人受理。 三、精進作為：本府於 113 年爭取追加預纂，將建置開發「預售屋買賣定型化契約預檢服務申請系統」，以 WEB（網頁）直覺式操作介面，讓使用者可以透過行動裝置進行使用，讓申請者輕鬆好上手，達成許淑華縣長「科技服務，智慧治理」之施政願景。
研究建議	目前於預售屋買賣定型化契約申報備查後，除辦理定型化契約書檢視是否符合「預售屋買賣定型化契約應記載即不得記載事項」之規定外，同時也受理銷售預售屋者於建造執照申請時，即提供預檢服務，並將開發相關申報系統，提供上傳資料，以縮短冗長備查時程。 於系統建置後，未來仍可於預檢系統增加契約條文比對功能，將申報備查之定型化契約與系統所留之預檢契約進行比對，如相符合，即可完成備查程序，將可再縮短作業時程，提升本府為民服務行政效率。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

目錄

壹、計畫緣起與目的	1
貳、文獻回顧	2
參、預售屋買賣定型化契約備查制度	6
肆、預售屋銷售買賣定型化契約預檢服務	8
伍、結論與建議	10
陸、參考文獻	11

壹、計畫緣起與目的

一、計畫緣起

2020 年起全球經濟因新型冠狀病毒肺炎 (Covide-19) 大流行而影響甚鉅，隨著 Covid-19 疫苗研發上市，各國接種普及率提升後，全球經濟快速復甦成長，陳明朗 (2020) 指出在世界各主要經濟體執行量化寬鬆貨幣政策下，產生資金外溢效應，使得人們追求金融和保值資產，造成一般商品和勞務報酬的價格都可能下跌，而投機成份較高的市場，例如：股票、基金、不動產等則呈現價格大漲。

另台商回流投資，提高住居、商辦需求，故在不動產需求增加、市場游資過剩情形下，房市和股市都屢創新高。有心投機客伺機而起，藉由不動產市場獲取利益，故政府為遏止短期投機炒作與不合理的價量哄抬，於 2020 年 12 月 30 日於立法院三讀通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」等「實價登錄 2.0」三法修正草案，並於 2021 年 7 月 1 日實施。

預售屋買賣的不動產交易模式，銷售預售屋者可於在建築工程中回收部份資金作為周轉營運用途，買方可以透過分期支付買房價金，以減輕付款的壓力，對於買賣雙方皆是一項有利的交易模式。然而預售屋買賣定型化契約內容，係由企業經營者所自訂之定型化契約，係由其單方預先擬定，大多偏重於其自身利益，對於消費者之權益欠缺保障，也因此衍生了許多消費糾紛，因此於「實價登錄 2.0」明定銷售預售屋者於銷售前，應一併將預售屋買賣定型化契約報請地方政府備查。

二、計畫目的

按現行平均地權條例及相關法令規定，預售屋買賣定型化契約書係於取得建造執照後，辦理廣告、銷售前，應將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約書向主管機關申報備查，備查時程往往因契約書內容不符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，銷售預售屋者須辦理改正，另加上原先申請建造執照時間，影響銷售預售屋者銷售契機，迭有怨言。

為縮短備查之行政流程，提升行政效能，本文將從法令及實務執行面，探討於建造執照申請階段，銷售預售屋者能否先提供預售屋買賣定型化契約書，供主管機關預檢，以縮短取得建造執照後備查時間，增進為民服務，提升行政效率。

貳、文獻回顧

一、定型化契約基礎理論

（一）定型化契約之發展

為使社會大眾普遍知法、守法，於 83 年 1 月 11 日於消費者保護法（以下簡稱消保法）第 11 條至第 17 條中設有定型化契約之規範，其主要特色在於將規制標準，由「公序良俗」移向「誠實信用」。

（二）定型化契約之管制

定型化契約常見於消費生活中，消費者通常在無法選擇下，接受企業經營者一方提供之定型化契約條款，故於消保法第 11 條規定，企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為

有利於消費者之解釋。

為避免企業經營者以定型化契約條款損害消費者權益，而有採取行政控制之必要。因定型化契約種類甚多，消保法第 12 條規定：「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。」，另同法第 17 條第 1 項是立法者對中央主管機關介入定型化契約內容的授權規定，行使其對行業別目的事業主管機關之權限。

（三）定型化契約之性質

消保法第 17 條第 1 項規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。」其目的係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，係由中央主管機關依據上開規定授權公告特定行業之契約應記載或不得記載之事項，該特定行業之定型化契約如有違反者，其條款為無效。準此，該項公告係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生效律效果，屬實質意義之法規命令（法務部 95 年 9 月 21 日法律字第 0950035512 號函參照）。

定型化契約應記載及不得記載事項是強制性規定，具有直接變更契約內容的效力。定型化契約應記載事項是契約內容必須記載的重要基本事項，消費者若發現中央主管機關公告的應記載事項，卻沒有記載在業者所提供的定型化契約中，該應記載事項依法仍構成契約的內容，有違反應記載事項的條款，該條款無效；定型化契約不得記載事項是契約不可以有的條款，通常是對消費者不公平、不合理的條款，如果消費者與業者所簽訂的定型化契約，有違反不得記載事項的條款，該條款無效。

（三）預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

應記載及不得記載事項係藉由提供一套明確標準化之契約條款，使交易雙方揭露並注意契約中之重要事項，是政府以事前規制定型化契約內容介入預售屋市場運作的一種行政規制工具。

「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」不動產交易之中央主管機關為內政部（地政司），為兼顧預售屋交易雙方權益，維護交易安全，使交易資訊及契約內容明確化之必要，於 90 年 9 月 3 日內政部台（90）內中地字第 9083626 號公告（自公告 6 個月後生效），並經行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過，於 91 年 3 月 4 日施行。

二、預售屋制度

（一）起源

預售制度一般認為起源於 1953 年底香港，由霍英東在油麻地新樓建案時首創，稱作「賣樓花」，容許買家在大廈未落成前預先交訂金，再用分期付款方式售屋。

台灣則源於 1960 年代，由華美建設創辦人張克東先生「華美聯合大廈」開始，引進預售屋制度，只是當時接受度並不高。

（二）台灣預售屋制度

預售屋之定義，依不動產經紀業管理條例第 4 條第 3 款規定，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。對此，公寓大廈管理條例第 58 條亦有相關規定，公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造

執照，不得辦理銷售。

預售屋需領得建造執照始能銷售，然近年部分房市過熱地區、房價漲幅過快、建商或代銷業者在預售前先辦理潛銷或紅單轉讓等行銷手法，讓房市交易亂象橫生，且預售屋定型化契約爭議屢屢發生，為抑制市場熱度及交易亂象，依 110 年 7 月 1 日施行之平均地權條例第 47-3 條第 1 項 11 規定，銷售預售屋前除需領得建照外，尚須將銷售建案相關資料及其預售屋買賣定型化契約以書面報請所在地主管機關備查，方得銷售。

三、預售屋買賣定型化契約適用疑義

「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第 17 條第 1 項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣 3 萬元以上 30 萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣 5 萬元以上 50 萬元以下罰鍰，並得按次處罰」消保法第 56 條之 1 訂有明文。是以，倘其他法律另訂有處罰規定者，即應優先於消保法前揭規定適用。

「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」本 (110) 年 1 月 27 日修正公布之平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項亦訂有明文。是以，平均地權條例規定應屬消保法第 56 條之 1 所定之「法律另有處罰規定」之情形，故應優先於消保法第 56 條之 1 適用。

參、預售屋買賣定型化契約備查制度

一、法令依據

為抑制市場熱度及交易亂象，依據平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項規定：「銷售預售屋者，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。」。

另依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 7 條第 1 項及第 5 項分別規定略以「銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明下列資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關報請備查：．．．二、預售屋買賣定型化契約。」、「直轄市、縣（市）主管機關受理報請備查後，因報送．．．預售屋買賣定型化契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者，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。」

二、申報時機

銷售預售屋者於取得建造執照後，銷售前，應將預售屋建案銷售資訊及買賣定型化契約書，於「內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」進行申報作業。

三、申報方式

依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 7 條第 2 項規定：「前項報請備查，得使用電子憑證以網際網路方式為之。」

內政部為提供銷售預售屋者申報預售屋銷售資訊及預售屋買賣定型化契約，開發「內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網」（網址：<https://vlir.land.moi.gov.tw/>）提供銷售預售屋者以自然人憑證或工商憑證申報。

內政部地政司
Department of Land Management, M.O.I.
不動產成交資訊及
預售屋資訊申報網

買賣成交資訊申報 租賃成交資訊申報 預售屋成交資訊申報 預售屋資訊及買賣定型化契約檢核 預售屋成交資訊申報

諮詢專線

最新動態訊息

系統操作需知請連結至E-MAIL: gm2151325@gmail.com
租賃資訊登錄系統維護公告(9/8更新): 系統上線初期, 若遇諮詢電話繁忙, 煩請電洽各縣市建設窗口、謝謝。
112.9.1租賃資訊登錄系統上線-申報影片教學請至租賃住宅資訊網查詢
申報操作手冊下載(v2版)
實業登錄買賣資訊申報系統開發可匯入原系統xml格式檔案, 請先執行「海浮空覽資料」登錄系統啟動後, 請於申...

2023-09-11
2023-09-08
2023-09-01
2023-04-17
2023-02-20

四、未申報備查之處罰

(一) 未取得建造執照前

根據公寓大廈管理條例 58 條，未領得建造執照前不得對外銷售，違反者，依法最高可裁罰 20 萬元，並可連續處罰。

另銷售預售屋者如果尚未取得建造執照即預售房屋，其開始銷售房屋的行為，致購屋人誤以為已經取得建造執照，依其情形，如有公平交易法第 21 條所定虛偽不實或引人錯誤者，公平交易委員會得依公平交易法予以處分，限期命其停止或改正其行為，如不改正，最高可裁罰 5000 萬元。

（二）取得建造執照後

未依平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查，依同條例第 81 條之 2 第 3 項規定，處新臺幣 3 萬元至 15 萬元罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

肆、預售屋銷售買賣定型化契約預檢服務

自 110 年 7 月 1 日開始實施預售屋備查制度，預售屋建案應於取得建造執照後，開始銷售前，將預售屋買賣定型化契約申報備查後，才能刊登廣告、收受定金及簽訂書面契據或買賣契約等銷售行為。

預售屋買賣定型化契約申報備查後，申報之銷售預售屋者往往因資訊缺漏或使用之預售屋買賣定型化契約不符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，致使備查過程冗長，影響銷售預售屋者簽約時程。

為加速預售資訊揭露，保障消費者權益，提升為民服務行政效率，研擬辦理預售屋銷售買賣定型化契約預檢服務，並由法令面及實務面進行分析可行性。

一、法令面

（一）公寓大廈管理條例

公寓大廈管理條例第 58 條係規定，未領得建造執照前不得對外銷售。銷售預售屋者於取得建造執照前，未進行廣告、銷售，則無違反其規定。且無公平交易法之致購屋人誤以為已經取得建造執照，虛偽不實或引人錯誤之情形。

（二）平均地權條例

有關預售屋買賣定型化契約書之備查，平均地權條例規定為應於廣告、銷售前，向主管機關申報備查。是以，銷售預售屋者於廣告、銷售前，提供預售屋買賣定型化契約書，請主管機關預檢，似無違反規定。

（三）綜上，銷售預售屋者於建造執照申請階段，且未進行廣告、銷售，即提供預售屋買賣定型化契約書，請本府協助預檢之作業方式，應無違反法令之規定。

二、實務面

為提升行政效率，減少銷售預售屋者取得建造執照後契約備查時間，本府提供利用以電子郵件方式，於建造執照申請階段，提供預售屋買賣定型化契約預檢服務，由專人受理。

經預檢通過後，銷售預售屋者取得建造執照後，能於6個工作天內，完成預售屋銷售資訊及預售屋買賣定型化契約書備查。

本（113）年共計受理1件服務，並於申報後3天內完成備查程序，大大縮減備查時間。

三、精進作為

本府於113年爭取追加預纂，將建置開發「預售屋買賣定型化契約預檢服務申請系統」，以WEB（網頁）直覺式操作介面，符合RWD，讓使用者可以透過行動裝置進行使用，讓申請者輕鬆好上手，達成許淑華縣長「科技服務，智慧治理」之施政願景。

伍、結論與建議

為促進不動產交易資訊更透明、即時、正確，保護消費者權益，維護預售屋市場交易秩序，並喝止預售屋交易炒作，實價登錄 2.0 於 110 年 7 月 1 日正式施行，納入預售屋買賣定型化契約備查。

目前於預售屋買賣定型化契約申報備查後，本府除辦理定型化契約書檢視是否符合「預售屋買賣定型化契約應記載即不得記載是向」之規定外，同時也受理銷售預售屋者於建造執照申請時，即提供預檢服務，並將開發相關申報系統，提供上傳資料，以縮短冗長備查時程。

於系統建置後，未來仍可於預檢系統增加契約條文比對功能，將申報備查之定型化契約與系統所留之預檢契約進行比對，如相符合，即可完成備查程序，將可再縮短作業時程，提升本府為民服務行政效率。

陸、參考文獻

1. 何劭洋，預售屋買賣定型化契約之研究，中正大學財經法律學研究所碩士在職專班學位論文，2022 年 7 月。
2. 陳琮涼，預售屋履約保證機制之相關問題研究：基於不動產開發信託方式，中正大學法律學研究所碩士在職專班論文，2019 年 7 月。
3. 鄭茹菁，實價登錄 2.0 對預售屋的影響-以新竹地區為例，清華大學碩士論文，2022 年 6 月。
4. 鐘明尉，不動產買賣之定型化契約重大爭議問題研究，東吳大學法學院法律學系碩士在職專班法律專業組碩士論文，2019 年 7 月。
5. 喬王的投資理財筆記，預售屋是誰發明？不是台灣人發明！，2022 年 6 月 8 日，<https://mrjoewang.com/abolish-presale-home/>。

