

# 預售屋銷售注意事項

## 壹、銷售篇

- 一、公寓大廈起造人或相關建築業者，尚未領得建造執照前，不得辦理銷售。
- 二、辦理預售屋銷售時，應提供建造執照影本、基地圖說，預售屋買賣契約書、履約擔保等相關文件，供購屋人審閱。
- 三、不得要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。
- 四、預售屋委託銷售者，應選擇合法代銷業辦理銷售。
- 五、銷售預售屋者於銷售前應將建案資訊及買賣定型化契約報請所在地直轄市、縣(市)政府備查，並應於簽訂或解除買賣契約書之日起 30 日內申報實際成交資訊(如委由不動產經紀業代銷成交者，由經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報)，違者罰 3 萬至 15 萬元。

## 貳、定型化契約篇

- 一、賣方應於交屋前完成修繕，不得將「交屋前」之修繕義務，變更為「交屋後」之保固責任。
- 二、賣方延遲交屋之遲延利息為日息萬分之五，不得擅自降低遲延利息數額，以減輕自身違約之責任；另因賣方違約致解約應賠償予買方之違約金，不得低於房地總價款 15%，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 三、房地標示及停車位規格，應列明停車位長、寬、高、停車空間面積(含車位、車道及其他必要空間)；停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，應列明其面積占共有部分總面積比例。
- 四、自來水、電力管線費及相關費用，由賣方負擔，不得轉嫁管線費用由消費者負擔。基地外瓦斯管線費用，應由買賣雙方議定負擔方式。
- 五、交屋保留款為房地總價 5%，不得擅自降低交屋保留款額度。
- 六、保固期限自賣方完成交屋日起算，結構部分保固 15 年，除能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，業者均應負擔保固責任。
- 七、土地面積、主建物或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；面積如有誤差超過 3% 者(含超過與不足)，買方得解除契約。
- 八、契約應列明開工及取得使用執照明確日期；另約定以同級品名義變更建材設備或以契約附件建材設備表所列舉品牌以外之產品替代者，應履行買方同意程序。
- 九、不動產開發業使用不符規定之預售屋買賣定型化契約，按戶(棟)逕予裁罰 6 萬至 30 萬元。(無限期改正)

## 參、購屋預約單(紅單)管制篇

- 一、收受預售屋或新建成屋之定金或類似名目金額，應訂定書面契據，確立買賣標的物及價金，並不得約定保留出售、保留簽約權利或不利於買受人之事項，違反者按戶(棟)逕予裁罰 15 萬至 100 萬元。



二、購屋預約單(紅單)之買受人不得將該單據轉售予第三人，銷售預售屋或新建成屋者亦不得同意或協助買受人將該單據轉售予第三人，違反者均按戶(棟)逕予裁罰 15 萬至 100 萬元。

## 肆、限制契約轉讓篇

- 一、112.7.1 以後，簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，原則不得將契約讓與或轉售給第三人，及自行或委託刊登讓與或轉售廣告。
- 二、銷售預售屋或新建成屋者(如建商)，原則不得同意或協助買受人將契約讓與或轉售給第三人，並不得接受委託刊登讓與或轉售廣告。違反者，按交易戶(棟)處 50 萬至 300 萬元罰鍰；違規協助買受人刊登換約廣告，除處前開罰鍰外，並限期改正或為必要處置，屆期末改正或處置，按次罰。
- 三、預售屋或新建成屋買賣契約例外得讓與或轉售情形如下：
  - (一)配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。
  - (二)買受人於簽約繳款後，符合下列 6 種情形之一者，並經直轄市、縣(市)主管機關核准：1.非自願離職。2.重大傷病或特定病症。3.因災害損毀原設籍居住房屋，須另行租屋。4.重大意外事故致第三人傷亡。5.繼承人無意保留或協議變價分配。6.轉讓給共同買受人。
- 四、預售屋或新建成屋買受人符合得讓與或轉售情形並經核准者，其得讓與或轉售之戶(棟)數，全國每 2 年以 1 戶(棟)為限。買受人將契約讓與或轉售給配偶、直系血親或二親等內旁系血親，無須申請核准，也無全國每 2 年 1 戶的限制。
- 五、112.7.1 前已簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於施行日後可辦理換約，不用申請核准。但接手承受的新買受人，如要讓與或轉售給配偶、直系血親或二親等內旁系血親以外之第三人，就必須申請核准。

## 伍、禁止不動產炒作篇

任何人(包含預售屋銷售者、代銷業者)不得有不動產炒作行為，違反者逕予罰鍰 100 萬至 5000 萬元罰鍰，屆期末改正按次罰，其有不動產交易者，按戶(棟、筆)處罰。不動產炒作行為態樣如下：

- 一、散布不實成交價格、行情、銷售量資訊，影響不動產交易價格。
- 二、與他人通謀或虛偽交易(例如：人頭排隊、假客戶付訂金、簽訂虛假紅單或契約)，營造不動產交易活絡之表象。
- 三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售(例如：未取得建造執照即進行銷售、未經授權擅自銷售或仲介銷售、建立預售屋換約轉售平台/通路或提供違規換約資訊)，且明顯影響市場秩序。