

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503
號
聯絡人：陳儀甄
聯絡電話：04-22502158
傳真：04-22502372
電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：臺東縣政府

發文日期：中華民國112年8月17日
發文字號：台內地字第1120265366號
速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A112026536601-1.pdf、301000000A112026536601-2.odt、
301000000A112026536601-3.ods)

主旨：檢送修正後之「預售屋銷售聯合稽查實施計畫」1份，自
即日起實施。

說明：依據本部112年7月5日研商本部（地政司）112年度消費者
保護方案執行事項相關事宜會議紀錄伍、結論四辦理。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、財政部、本部營建署(均含附件)



地政處 收文:112/08/17



1120179386

有附件

預售屋銷售聯合稽查實施計畫

壹、計畫目的

為有效管理及查核預售屋銷售，導正預售屋市場交易秩序，以維護消費者權益，減少交易糾紛，特訂定本計畫。

貳、辦理機關

- 一、督辦機關：內政部
- 二、辦理機關：各直轄市、縣（市）政府

參、計畫期間

由各直轄市、縣(市)政府依轄區預售屋推案情形，每年不定期辦理，每上半年及下半年，至少各執行1次。

肆、聯合稽查作業程序

- 一、由各直轄市、縣（市）政府地政單位（機關）簽報地方（機關）首長，邀集消費者保護官、建築管理及地政等單位派員組成「預售屋聯合稽查小組」（簡稱稽查小組）。必要時，得洽請地區國稅局會同辦理。
- 二、各直轄市、縣（市）政府執行聯合稽查作業前，應蒐集轄區預售屋建案資料，並排定稽查對象及稽查日期後，通知稽查小組成員。
- 三、稽查小組成員應於稽查當日，依指定時間及地點集合，由召集人或指派適當人員帶隊前往預售屋銷售中心，說明稽查目的後，各小組成員依其業務分工進行相關業務查核。
- 四、稽查人員於執行聯合稽查時，應穿著工作背心並佩帶機關服務證，備妥查核相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。
- 五、執行聯合稽查前，應予保密。但為實際查核需要，應通知受查核業者準備相關資料者，不在此限。
- 六、執行聯合稽查時，如遇業者規避、妨礙或拒絕調查者，得視實際情形依消費者保護法第 57 條、不動產經紀業管理條例第 27 條、平均地權條例第 47 條之 3 第 3 項、第 7 項、第 47 條之 4 第 4 項、第 47 條之 5 第 2 項規定處理。

伍、聯合稽查項目及重點

一、建造執照核發情形

以公寓大廈起造人或不動產開發業者是否未領得建造執照，即辦理銷售為查核重點。

二、預售屋銷售及預約單使用情形

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：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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。
- (四)不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人。
- (五)委託代銷者，預約單（定金收據）應由經紀人簽章。
- (六)不得要求購屋者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。

三、廣告內容刊登及資訊揭露情形

- (一)廣告內容應與事實相符，不得有虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵，或違反「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」及其他法令之情事。
- (二)銷售時，應揭露全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比率。
- (三)不動產經紀業者製作之廣告，應註明經紀業名稱。

四、預售屋買賣契約書訂定情形

業者提供之預售屋買賣契約書，訂約前應提供消費者契約審閱期至少 5 日，契約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)列明停車位長寬高、「車位含車道及其他必要空間合計面積」

及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。

- (二)自來水、電力之管線及基地範圍內之天然瓦斯配管費用，由賣方負擔。
- (三)交屋保留款為房地總價 5%以上。
- (四)房屋保固期限自交屋日起算，結構部分保固 15 年以上。
- (五)面積誤差不足部分，賣方應全部找補。
- (六)提供履約擔保機制。
- (七)提供履約擔保證明文件影本。

五、預售屋契約轉讓情形

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：

- (一)不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。
- (二)不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。
- (三)不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。

六、代銷業及銷售人員執業情形

代銷業者之執業方式及內容，應符合不動產經紀業管理條例規定之經營要件及業務責任規範，並以下列事項為查核重點：

- (一)許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)，應揭示於營業處所明顯之處。
- (二)現場銷售人員，應具經紀人員資格。
- (三)總銷金額超過 6 億者，應置專任不動產經紀人。
- (四)預售屋買賣契約書，應指派經紀人簽章。
- (五)銷售中心，應完成分設非常態營業處所備查。
- (六)委託代銷契約，應完成備查。

七、不動產炒作情形

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，不得有平均地權條例第 47 條之 5 規定之炒作行為，並以下列事項為查核重點：

- (一)不得散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量資訊，影響不

動產交易價格。

(二)不得與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。

(三)不得自行、以他人名義或集結多數人違規銷售，且明顯影響市場秩序。

(四)其他疑似不動產炒作行為。

八、樣品屋及銷售中心之使用許可情形

樣品屋及銷售中心之設置，應注意是否符合建築法規，並領得建築執照或建築許可。

九、業者不得規避、妨礙或拒絕查核。

十、其他相關事項。

陸、聯合稽查結果之處理

一、查核完畢後，由查核人員作成查核紀錄文件後簽章(格式如附表1)。

業者如於現場查核過程中陳述意見，或查核人員為保全調查證據之必要者，得由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員於查核紀錄或相關文件簽章。

二、不動產開發業者、不動產經紀業者銷售預售屋或買受人取得購屋預約單，涉有違反相關法令規定，應依下列方式處理：

(一)不動產開發業者違反公寓大廈管理條例第 58 條第 1 項規定，取得建造執照前，即逕行銷售預售屋者，依該條例第 49 條第 1 項規定裁處。

(二)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 項裁處。

(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

約單轉售予第三人者，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)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。
- (七)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。
- (八)不動產開發業者、代銷業者、相關從業人員或第三人違反平均地權條例第 47 條之 5 第 1 項規定，有不動產炒作情形，依該條例第 81 條之 3 第 2 項規定裁處。
- (九)不動產開發業者、代銷業者要求購屋人給付定金或一定費用，始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，或未依規定提供契約審閱者，應敘明個案違規情形並檢附具體事證，移請公平交易委員會處理。
- (十)不動產開發業者、代銷業者(不動產開發業與代銷業俱為廣告主)如有刊登不實廣告情事或廣告引人誤認已取得建照等虛偽不實或引人錯誤情形之表示或表徵，應敘明個案違規情形並檢附具體事證，移請公平交易委員會處理。
- (十一)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。
- (十二)代銷業如有違反經營業務責任，依不動產經紀業管理條例相關規定裁處。
- (十三)樣品屋或銷售中心如未取得相關執照或建築許可即設立等

情事，由所在地直轄市、縣（市）政府建管單位依建築相關法規裁處；預售屋銷售建案未設立銷售中心者，仍由各查核單位依各查核事項與分工，先蒐集相關事證後函請不動產業者提出說明，並依法處理。

(十四)不動產開發業者、代銷業者、買受人、相關從業人員或第三人，如有規避、妨礙或拒絕主管機關對於預售屋銷售及契約備查、預約單使用情形、契約轉讓情形、不動產炒作行為之調查者，得依平均地權條例第81之2第3項第1款、第81條之3第4項規定處理；不動產開發業者、代銷業者如有規避、妨礙或拒絕上開事項以外之調查者，得分依消費者保護法第57條、不動產經紀業管理條例第29條規定處理。

三、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。

柒、附則

- 一、各直轄市、縣（市）政府聯合稽查成果，應依附表2格式填報，並於聯合稽查結束後5日內，備文送內政部彙整。
- 二、針對違規業者之裁處或輔導事項，各直轄市、縣（市）政府應依附表3格式自行追蹤列管及進行複查。
- 三、預售屋聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料及查核結果，得由各查核事項主管機關依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布。
- 四、各直轄市、縣（市）政府辦理預售屋銷售聯合稽查成果，納入內政部年度對各直轄市、縣（市）政府地政業務辦理督導考評成績，並得視實際執行情形，對於相關人員予以敘獎。

____縣/市預售屋銷售建案聯合稽查紀錄表 (範本)

查核時間：____年____月____日____午____時____分 編號：()年度第____號

查核建案/建商/銷售方式	地址	
建案名稱：_____ 建商名稱：_____ 銷售方式： <input type="checkbox"/> 自售 <input type="checkbox"/> 代銷	銷售中心地址：_____ 設立日期：__年__月__日 代銷業名稱：_____	
查核項目	查核結果	備註
1. 建造執照取得情形 取得建造執照後，始辦理銷售 (含購屋預約單)	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	發照日期：__年__月__日 建造執照號碼：_____ 總銷戶數：_____
2. 預售屋銷售備查及預約單使用情形 (1) 銷售前，應將銷售資訊及買賣契約報請備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	申報備查日期：__年__月__日 預約單簽訂戶數：__戶 買賣契約簽約戶數：__戶 首張預約單簽訂日期：__年__月__日 首張買賣契約簽訂日期：__年__月__日 預約單每戶收取金額約：__萬 補充說明：_____ 違規情形：_____
(2) 向買受人收取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	
(6) 不得要求購屋者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。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
3. 廣告內容刊登及資訊揭露情形 (1) 廣告上標示建築物坐落地點應與實際相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	查核廣告態樣： <input type="checkbox"/> DM <input type="checkbox"/> 影片 <input type="checkbox"/> 牆面 <input type="checkbox"/> 模型屋 <input type="checkbox"/> 樣品屋 <input type="checkbox"/> 其他 廣告不實情形： _____ 廣告成交情形： _____
(2) 廣告對公有公共設施(如學校、公園、運動場、政府機關等)之表示，應與廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(3) 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示，應與事實是否相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4) 廣告照片、圖示內容對不動產法定用途之表示或表徵，應與事實相符。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	

<p>(5) 廣告表示之成交紀錄，應與事實相符 *例如：熱銷 9 成、全部完銷等廣告。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>廣告引人誤認情形： _____</p>
<p>(6) 廣告不得有引人誤認已取得建照等虛偽不實或引人錯誤情形。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(7) 銷售時，應揭露全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比率。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>註：查核結果不符合者，應敘明個案違規情形並蒐集相關事證辦理。</p>
<p>(8) 不動產經紀業者製作之廣告，應註明經紀業名稱。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(9) 其他：_____</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>4.預售屋買賣契約書訂定情形</p>		<p>履約擔保機制種類：_____</p>
<p>(1)訂約前應提供消費者契約審閱期至少 5 日。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(2)列明停車位長寬高、「車位含車道及其他必要空間合計面積」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(3)自來水、電力之管線及基地範圍內之天然瓦斯配管費用，由賣方負擔。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(4)交屋保留款為房地總價 5%以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>註 1.本項查核項目計 15 項，其餘項目由地政單位攜回契約查核。 註 2.如已有簽約案件者，應查核已簽約之契約書。</p>
<p>(5)房屋的保固期限自交屋日起算，結構部分保固 15 年以上。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(6)面積誤差不足部分，賣方應全部找補。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(7)提供履約擔保機制。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>(8)提供履約擔保證明文件影本。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	

5.預售屋契約轉讓情形 (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	112年7月1日施行後辦理契約轉讓(變更)案件： 1.施行前已簽約或依法繼受__件。 2.配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之轉讓__件。 3.主管機關核准轉讓__件。 4.其他(繼承或法人合併等)__件。 註：本項應請業者提供辦理轉讓(變更)案件相關資料影本。
(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	
(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	
6.代銷業及銷售人員執業情形 (1)許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)，應揭示於營業處所明顯之處	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	委託代銷契約備查日期：_____ 委託代銷契約備查文號：_____ *委託代銷期間： 自__年__月__日至__年__月__日 *委託銷售總金額： __億__千__百__拾__萬元 *專任經紀人姓名及證號：_____
(2)現場銷售人員，應具經紀人員資格(請填名冊)。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	註：請業者提供名現場銷售人員姓名及證號。
(3)總銷金額超過6億者，應置專任不動產經紀人。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(4)預售屋買賣契約書，應指派經紀人簽章。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(5)銷售中心，應完成分設非常態營業處所備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(6)委託代銷契約，應完成備查。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
(7)其他：_____	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
7.不動產炒作情形 (1)不得散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量資訊，影響不動產交易價格。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	(1)散布方式： <input type="checkbox"/> 電子通訊 <input type="checkbox"/> 網際網路 <input type="checkbox"/> 說明會 <input type="checkbox"/> 其他：_____ (2)散布內容：_____

<p>(2)不得與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>*通謀虛偽交易態樣： <input type="checkbox"/>人頭排隊 <input type="checkbox"/>假客戶付訂金 <input type="checkbox"/>簽訂虛假購屋預約單、買賣契約 <input type="checkbox"/>其他：_____</p>
<p>(3)不得自行、以他人名義或集結多數人違規銷售，且明顯影響市場秩序。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>(1)違規銷售管道： <input type="checkbox"/>網路 <input type="checkbox"/>社群 <input type="checkbox"/>特定場所 <input type="checkbox"/>其他 (2)違規銷售主體： <input type="checkbox"/>自行 <input type="checkbox"/>以他人名義 <input type="checkbox"/>集結多數人 (3)違規銷售態樣： <input type="checkbox"/>潛銷（未取得建照即進行銷售） <input type="checkbox"/>未經授權擅自銷售或仲介銷售 <input type="checkbox"/>建立預售屋/新建成屋換約轉售平台/通路或提供資訊</p>
<p>(4)其他疑似不動產炒作行為_____。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>其他疑似炒作行為主體及態樣：_____</p>
<p>8.樣品屋及銷售中心之使用許可情形 (1)樣品屋應申請建築執照、建築許可或核准使用</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>建築許可或核准字號：_____</p> <p>其他說明：_____</p> <p>註：如個案情形，未設樣品屋、無須申請許可，請勾選“符合”。</p>
<p>(2)銷售中心應申請建築執照、建築許可或核准使用</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	<p>建築許可或核准字號：_____</p> <p>其他說明：_____</p> <p>註：如個案情形，未設銷售中心、無須申請許可，或使用情形無違規情事者，請勾選“符合”。</p>
<p>9.業者不得規避、妨礙或拒絕查核。</p>	<p><input type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符合</p>	
<p>10.其他：</p>		
<p>業者陳述意見：</p> <p>陳述人：_____（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：_____</p>		
<p>查核結果處理：<input type="checkbox"/>預售屋買賣契約書攜回查核。 <input type="checkbox"/>違規缺失事項，擬請業者口書面陳述意見口限期改正。 <input type="checkbox"/>違規缺失事項，擬逕依法裁處。 <input type="checkbox"/>其他：_____。</p>		

查核人員：_____ (簽章) 會同人員：_____ (簽章)

附註：查核項目內容及欄位等，得由各直轄市、縣（市）政府配合法規修正或實際需要自行調整。

