



預售屋銷售新制 ※建商篇

雲林縣政府地政處

簡報大綱



- 壹、預售屋銷售新制簡介
- 貳、預售屋資訊及買賣定型化契約備查



壹、預售屋銷售新制簡介



預售屋銷售新制六大重點

1. 強制委託代銷契約備查

代銷業應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起30日內，報請備查。

2. 銷售前應報請備查

銷售預售屋者，開始銷售前，應將預售屋資訊及買賣定型化契約報請備查。

3. 成交資訊全面納管

銷售預售屋者，應辦理預售屋成交資訊申報登錄；但委託代銷者，則僅由代銷業者辦理即可。

4. 申報登錄期限提前

預售屋成交資訊，應於簽訂預售屋買賣契約之日起30日內辦理申報登錄。

5. 書面記載預約內容

收受定金應以書面契據確立標的物及價金，不得保留出售、保留簽訂買賣契約或約定不利於買受人等事項

6. 禁止轉售預約單據

買受人不得將定金之書面契據轉售予第三人。

(**建築業**)預售屋銷售新制新舊差異

項目	修正前	修正後
預售屋資訊備查	無須備查	取得建照後開始銷售前
預售屋資訊備查 違規罰則	無罰則	處3-15萬元罰鍰 +限期改正 / 按次處罰
實價登錄	所有權移轉登記 之日起30日內申報	買賣契約簽訂契約 之日起30日內申報
實價登錄 違規罰則	處3-15萬元罰鍰 +限期改正 / 按次處罰	屢勸不改加重處罰 按次+按戶(棟)處罰

3個時間3件事

1.資訊備查
(含買賣契約)

(2).變更備查

3.實價登錄



取得建照後
開始銷售前



變更資訊或買賣契
約之日起15日內



簽訂
預售屋買賣契約
之日起30日內



貳、預售屋資訊及買賣 定型化契約備查



申報人	預售屋銷售者
備查時間	取得建照後，預售屋銷售前
備查內容	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 。
備查方式	1.憑證登入，線上送件 2.表單登錄，紙本送件

資訊備查 【何種用途】皆須辦理備查

1. 僅限 【住宅】用途

2. 應符合內政部所訂之【預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項】

契約備查

3. 違規裁處：

(1) 未於銷售前報請備查或規避、妨礙或拒絕查核，處3-15萬元及限期改正，屆期未改正按次罰(§81-2 III)

(2) 使用契約不符合規定按戶（棟）處6-30萬元罰鍰(§81-2 V)

雲林縣 受理機關

預售屋坐落基地之登記機關

例外：斗六市由縣政府(地政處)辦理

「預售屋資訊及買賣定型化契約備查」受理機關

受理機關依預售屋基地坐落位置區分

縣府 地政處	斗六 地政事務所	斗南 地政事務所	西螺 地政事務所	虎尾 地政事務所	北港 地政事務所	臺西 地政事務所
斗六市	古坑鄉 林內鄉 莿桐鄉	斗南鎮 大埤鄉	西螺鎮 崙背鄉 二崙鄉	虎尾鎮 土庫鎮 褒忠鄉	北港鎮 水林鄉 口湖鄉 四湖鄉 元長鄉	臺西鄉 麥寮鄉 東勢鄉



雲林縣政府 關心您!!



預售屋資訊及買賣契約備查應備文件



- 備查申報書
- 申報人身分證明文件
- 資訊備查：建造執照影本
- 契約備查：
 - 1.預售屋買賣定型化契約
 - 2.預售屋履約保證證明影本
 - 3.預售屋買賣定型化契約自主檢查表
(<https://land.yunlin.gov.tw/cp.aspx?n=12771>)
 - 4.建造執照(含附件)影本



雲林縣政府預售屋買賣定型化契約自主檢查表

業者名稱：

案名：

案場地址：

應記載事項		
	內政部規範條款	條文位置
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（契約審閱期間至少五日） 買方簽章： 賣方簽章：	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。 ☐ 符合規定 ☐ 未符合規定
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。	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。 ☐ 符合規定 ☐ 未符合規定
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☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為☐地上☐地面☐地下第__層☐平面式☐機械式☐其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位☐有☐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，依第二目之比例計算之（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，其有關事宜應依該契約約定為之。	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。 ☐符合規定 ☐未符合規定

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）買方依第一款或第二款解除契約時，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__（不得低於百分之十五）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__（最高不得超過百分之十五）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二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。 ☐符合規定 ☐未符合規定
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）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。 ☐符合規定 ☐未符合規定
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。	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。 ☐符合規定 ☐未符合規定
不得記載事項		
一、不得約定廣告僅供參考。 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。 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。 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。		☐符合規定 ☐未符合規定

聲明事項：

本建案所使用之預售屋買賣定型化契約條款，已依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定逐條審視查填契約與應記載事項之對應內文、條文位置及不得記載事項，並確實簽註「自行檢核情形」，如有不實，願負法律責任。

中報人簽章：

☐建設公司☐代銷公司

連絡電話：

負責人簽章

電子信箱：

中 華 民 國 年 月 日

預售屋資訊及買賣定型化契約備查申報書

申報書序號：(申請人免填)

頁次：1

=====以上各項申報人免填=====

一、受理機關：_____

二、申報人

身分別：☐建築業 ☐非建築業

姓名(名稱)：_____ 統一編號：_____

負責人：_____ 聯絡電話：_____

通訊(營業)地址：_____

電子郵件信箱：_____

代理人：_____ 統一編號：_____ 聯絡電話：_____

通訊地址：_____

電子郵件信箱：_____

申報人欄

三、申報備查事由

☐預售屋資訊備查

資訊備查

標的資訊			
(1)縣市			(2)行政區
(3)坐落路街	路街	段	巷 弄
(4)建案名稱			
(5)坐落基地			
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執照核發日期	年	月	日
(9)建造執照字號			
(10)使用分區			(11)主要建材
(12)層棟戶數			
銷售資訊			
是否為合建、都市更新或危老建物重建等方式合作開發銷售 ☐ 是 ☐ 否			
(13)銷售方式	☐ 自售	自售戶(棟)數	自售期間
		自售地點	
	☐ 委託代銷	代銷業名稱	統一編號
		代銷戶(棟)數	代銷期間
		代銷地點	
	☐ 其他	合作開發之他出賣人分配取得並約定併同銷售戶(棟)數	
合作開發之他出賣人分配取得自行銷售或保留戶(棟)數			

☐預售屋買賣定型化契約備查

履約擔保方式：☐不動產開發信託 ☐價金信託 ☐價金返還之

☐同業連帶擔保 ☐公會辦理連帶保證協定

契約備查

☐預售屋資訊變更備查

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項：_____

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

變更備查

☐預售屋買賣定型化契約變更備查

原備查申報書序號：_____

1. 變更事項：_____

2. 變更前內容：_____

3. 變更後內容：_____

四、附繳文件

☐公司或商業登記證明文件影本

☐負責人身分證明文件影本

☐申報人(自然人)之身分證明文件影本

☐代理人身分證明文件影本

☐建造執照(含附表)影本

☐預售屋買賣定型化契約

☐預售屋買賣定型化契約自主檢查表

☐預售屋履約擔保證明影本

☐其他_____

五、聲明事項

1. 申報書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實,如有不實,願負法律責任。

2. 本申報案件確由預售屋銷售者委託上列代理人辦理無訛。

申報人簽章：_____ 負責人簽章：_____

簽章欄

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

審查結果(本欄申報人免填)

備註：本申報書請採A4紙張,以直式橫書填載,其各項欄位大小得依實際需要自行調整。採線上申報或線上登錄紙本列印申報者,申報書以系統版面為主。

坐落基地附表(格式)

序號	行政區	段小段	地號

建造執照核發日期字號附表(格式)

建造執照核發日期	建造執照字號

委託代銷附表(格式)

代銷業名稱	統一編號	代銷戶 (棟)數	代銷期間	代銷地點

預售屋資訊變更前後對照表(格式)

變更事項	變更前事項內容	變更後事項內容

預售屋買賣定型化契約變更前後條文對照表(格式)

變更事項	變更前內容	變更後內容

5. 附繳文件：依申報備查事由按下列應附繳文件檢附並核實勾選已附文件：

預售屋資訊及買賣定型化契約備查應附繳文件

(1)申報書 1 份

(2)申報人身分證明

- a. 銷售預售屋者為公司/商業者，其公司或商業登記證明文件及負責人身分證明文件影本各 1 份。(以電子憑證線上申報者，得免附繳)
- b. 銷售預售屋者為自然人，其身分證明文件影本 1 份。(以電子憑證線上申報者，得免附繳)
- c. 代理人身分證明文件影本 1 份。

(3)其他依申報備查事由應附文件

- 預售屋資訊備查：建造執照(含附表)影本 1 份。
- 預售屋買賣定型化契約備查：
 - a. 預售屋買賣定型化契約 1 份。
 - b. 預售屋履約擔保證明影本 1 份(銷售預售屋者於申報備查時，如尚未取得履約擔保證明，得另補附)。
 - c. 預售屋買賣定型化契約自主檢查表 1 份。
 - d. 建造執照(含附件)影本 1 份(同一備查案免重複檢附)。
- 預售屋資訊變更備查：變更內容相關證明影本 1 份。
- 預售屋買賣定型化契約變更備查：
 - a. 契約變更前後條文對照表 1 份
 - b. 變更後條文自主檢查表 1 份。
 - c. 變更後預售屋買賣定型化契約 1 份。
 - d. 履約擔保方式變更者，應檢附變更後履約擔保證明影本 1 份。

☐ 預售屋資訊備查

		標的資訊	
(1)縣市		(2)行政區	
(3)坐落路街	路街	段	巷弄
(4)建案名稱			
(5)坐落基地	多筆時另加填附表		
(6)主要用途			
建造執照資訊			
(7)起造人			
(8)建造執照核發日期	年 月 日	(9)建造執照字號	
(10)使用分區		(11)主要建材	
(12)層棟戶數			

新北市政府工務局 建造執照

109店建字第XXXX號

起造人	姓名	○○開發股份有限公司(負責人:○○○)		
	住址	臺北市○○區○○路XX號X樓之X		
設計人	姓名	○○○	事務所	○○○建築師事務所
	地號	新北市新店區○○段12地號等3筆(如附表)		
基地概要	地址	新北市新店區		
	使用分區	第二種住宅區		
	騎樓地	***	其他	3568.65 m ²
	退縮地	***	合計	3568.65 m ²
建	主要用途	G3:店鋪,H2:集合住宅		
	建造類別	新建	層棟戶數	地上14層 地下3層 2幢 23棟 151戶
	構造種類	鋼筋混凝土構造	建物高度	49.95 m 檐高 49.8 m

局長 詹榮鋒

中華民國 109 年 11 月 20 日

新北市政府工務局 建造執照附表

109店建字第XXXX號

地號表：
新店區○○段12地號 新店區○○段12-1地號 新店區○○段12-2地號

建築物概要：
A棟地下003層、面積：2225.87m²、高度：3.1M 用途：停車空間
A棟地下002層、面積：2225.87m²、高度：3.1M 用途：停車空間
A棟地下001層、面積：2225.87m²、高度：3.65M 用途：防空避難室兼供城市空間

• 平均地權條例第47條之3

- 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。(第1項)
- 銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起30日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。(第2項)
- 第1項備查，準用第47條第3項、第6項至第8項及第5項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。(第3項)
- 第2項申報登錄資訊，準用第47條第3項、第4項、第6項至第8項及第5項所定辦法之規定。(第4項)
- 銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，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。(第5項)
- 前項書面契據，不得轉售予第三人。(第6項)

(建築業)新舊制適用日期

實價
登錄

110年6月30日以前(適用舊制)

所有權移轉登記30日內

110年7月1日後(適用新制)

買賣契約簽訂後30日內

資訊
備查

110年6月30日前取得建照開始銷售(適用舊制)

無須申報備查

110年7月1日後(適用新制)

取得建照後，開始銷售前

系統操作，請參內政部地政司→實價登錄
2.0專區→訓練教材及系統操作

[https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141?
mcid=4257&qitem=1](https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141?mcid=4257&qitem=1)

~課程結束，謝謝聆聽~