

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國106年2月20日
發文字號：府地權字第10630438100號

裝

修正「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，名稱並修正為「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」，並自一〇六年三月一日生效。

訂

附修正「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」。

線

臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查

作業要點

一、臺北市政府為有效管理及查核臺北市（以下簡稱本市）預售屋銷售，促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者權益，減少交易糾紛，特訂定本要點。

二、本要點名詞定義如下：

（一）預售屋：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。

（二）樣品屋：指以銷售本市建造執照所興建房屋為目的所搭建之臨時性建築物，包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。

（三）實品屋：指於樣品屋內，設置與局部建造執照核准圖說相符之展示空間。

（四）廣告：指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、樹立廣告、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。

（五）不動產開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。

（六）不動產經紀業者：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷

業務之事業。

(七)預售屋定型化契約預審:指預售屋買賣定型化契約於建案銷售前，由台北市不動產開發商業同業公會(以下簡稱開發公會)先行審查契約內容是否符合預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定之服務。

三、本市預售屋銷售建案資訊由下列機關每月彙整:

(一)臺北市建築管理工程處(以下簡稱建管處)應彙整下列清冊，並送臺北市地政局(以下簡稱地政局)。

1. 樣品屋已領得建築許可函之建案清冊。
2. 樣品屋已申報竣工並領得使用許可函之建案清冊。

(二)地政局應蒐集網路、報章雜誌資訊，並參酌前項資訊彙整本市預售屋銷售建案資訊。

第一項資訊應包含建造執照字號、起造人姓名、構造種類、使用分區、幢層戶數、建築地點(地址、地號)、發照日期、竣工(使用)期限及是否屬建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者等內容。

四、為輔導業者使用預售屋定型化契約，以符合內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，應由地政局公告「預售屋買賣契約自主檢查表」，以提供消費者及業者自主檢查。

於本市銷售預售屋之不動產開發業者於銷售前應向地政局申報前項

自主檢查結果及契約書，未申報之業者本府將逐案稽查，以維護交易秩序與消費者權益。

五、預售建案所使用之預售屋買賣定型化契約若經預售屋定型化契約預審合格在案，得不列入受稽查對象。

前項預售屋買賣定型化契約及其預審結果由地政局依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布。

六、為查核本市預售屋銷售是否符合法令規定，得由臺北市政府法務局、地政局及建管處指派人員組成「臺北市預售屋聯合稽查小組」（以下稱「本小組」），依不動產經紀業管理條例第二十七條、消費者保護法第三十三條第一項、行政程序法第三十六條及相關法令規定進行本市預售屋聯合稽查，必要時並得邀請財政部臺北國稅局、台北市不動產代銷經紀商業同業公會或開發公會會同。

預售屋聯合稽查，於每年上半年及下半年各執行一次，執行期間由地政局定之，於稽查前之準備程序如下：

（一）地政局依第三點彙整所得之本市預售屋銷售建案資料，並參酌第

四、五點情形排定受稽查對象。符合下列情形者，優先列入稽查：

1. 位於工業區之預售建案。
2. 依都市計畫不得供住宅使用之預售建案。
3. 建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者。

4. 其他特殊情形而認有優先稽查之必要者。

- (二) 地政局將稽查集合時間及地點通知本小組成員，地政局並得視需要通知受稽查對象，準備相關文件及資料受檢。
- (三) 如有情況變更，地政局得彈性更換受稽查對象，並應即時通知本小組成員。

七、 本小組成員於預售屋聯合稽查當日應依指定時間及地點集合，於稽查前應出示有關證件，並分工進行相關稽查。發現受稽查對象涉有違反相關法令規定者，得依下列方式進行調查：

- (一) 向不動產開發業者、不動產經紀業者或關係人查詢或請其提出資料。
- (二) 通知不動產開發業者、不動產經紀業者陳述意見。
- (三) 派員前往不動產開發業者或不動產經紀業者營業處所或其他有關場所進行調查。

八、 預售屋聯合稽查各查核項目及其查核重點如下：

- (一) 銷售之查核，以該公寓大廈起造人或不動產開發業者是否已領得建造執照始辦理銷售為查核重點。
- (二) 預售屋委託不動產經紀業者銷售之查核，應注意其執業方式及內容是否符合不動產經紀業管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之規定，並以下列事項為查核重點：

1. 完成經營許可。
2. 懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。
3. 製作不動產說明書且需符合不動產說明書應記載及不得記載事項之規定。
4. 指派經紀人於定金收據（含以預約訂購單收取定金之情形）、不動產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。
5. 完成設立、簽訂委託代銷契約、分設營業處所、僱用之經紀人員變更等備查事宜。

（三）預售屋廣告之查核，以下列事項為查核重點：

1. 廣告內容是否與事實相符，且無虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵或違反臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範及其他法令之情事。
2. 不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。

（四）預售屋銷售定型化契約之查核，應注意定型化契約是否已於訂

約前提供消費者審閱，且內容符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點：

1. 契約審閱權。
2. 賣方對廣告之義務。

3. 房地標示及停車位規格。
4. 房地出售面積及認定標準。
5. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
6. 房地面積誤差及其價款找補。
7. 契約總價。
8. 履約保證機制。
9. 主要建材及其廠牌、規格。
10. 開工及取得使用執照期限。
11. 驗收。
12. 房地所有權移轉登記期限。
13. 通知交屋期限。
14. 違約之處罰。

(五) 預售屋設置樣品屋之查核，應注意是否符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法之規定，並以下列事項為查核重點：

1. 樣品屋應領得建築許可函始得設置。
2. 樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。
3. 樣品屋應於使用期限內。
4. 樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外之用途使用。

5. 樣品屋應依建築許可函內所要求設立相關告示（如使用分區、停車空間、夾層等）。

（六）不得作為住宅使用地區預售屋之查核，以銷售時有無明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項為查核重點。工業區於樣品屋設置實品屋者，以浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置須符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定為查核重點。

九、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，應依下列方式辦理：

（一）違反消費者保護法規定者，依該法及臺北市消費者保護自治條例辦理。

（二）違反公平交易法、公寓大廈管理條例或其他法令規定時，移請各該主管機關處理。

（三）違反不動產經紀業管理條例規定者，依該條例規定及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準辦理。

（四）違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府處理。

（五）違反不動產經紀業倫理規範，移請本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會處理。

(六) 違反刑法規定，移送司法機關偵辦。

十、 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，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，對於改正完成之業者，以抽檢方式進行複查。

台北市不動產開發商業同業公會
「預售屋買賣定型化契約預審機制作業要點」

本會 104 年 12 月 31 日第 16 屆第 5 次理事會決議條文	說明
<p>一、為健全房地產市場發展，輔導本會會員遵循內政部訂定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，本會依臺北市政府 104 年 12 月 29 日府地權字第 10433526000 號函送之「臺北市預售屋定型化契約預審協力計畫」訂定本要點。</p>	<p>本要點辦理依據及目的。</p>
<p>二、本會現任會員公司預售屋建案之預售屋買賣定型化契約得申請本會預審，並應就預售屋逐案提出申請，預審結果以本會名義函發申請公司，並副知臺北市政府地政局。臺北市政府地政局並得彙整本會預審結果公布於網站。</p>	<p>1. 適用對象：本會現任會員公司逐案申請之預售屋買賣定型化契約。 2. 審核結果提供地政局使用。</p>
<p>三、申請公司應派員親臨本會申請「預售屋買賣定型化契約」之預審，並檢具下列文件：</p> <p>(一) 申請書及自主檢查表(格式如附件一)。</p> <p>(二) 申請公司當年度本會會員證書影本。</p> <p>(三) 預售屋建案之建造執照影本或已掛件之申請書影本(附基地現況照片及位置圖)。</p> <p>(四) 申請建案之預售屋買賣定型化契約書。</p> <p>申請公司得於領得建造執照前提出申請，預審通過並補繳建造執照影本後，始得將該案審核結果以本會名義函發申請公司。未補繳建造執照影本或經查核其預審文件不符者，應重新檢具應備文件提請審議。</p> <p>第一項文件除供本會委員審查及依臺北市政府「臺北市預售屋定型化契約預審協力計畫」提供地政局使用外，本會不對外提供查詢。</p>	<p>1. 申請公司應辦理事項及程序。 2. 本會作業書件保護規定，除須提供予地政局使用外，本會不對外公開。</p>
<p>四、本會得設置審查小組辦理「預售屋買賣定型化契約」之預審，並參酌內政部訂頒「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」辦理預審。前項審查小組設置委員五人至十一人，其中一人為召集人，一人為副召集人，並就下列人員薦提理監事會通過後聘任之：</p> <p>(一) 主管機關、本會理監事或相關專業委員會代表。</p> <p>(二) 建築、法律、地政、不動產經紀、會計、金融等專業人士。</p> <p>(三) 具土地開發專門學識經驗之專家。</p> <p>審查小組審查時，與申請案有以下利害關係之委員應自行迴避：</p> <p>(一) 擔任申請公司董監事者。</p> <p>(二) 於申請公司持股逾百分之五者。</p> <p>(三) 任職於申請公司者。</p> <p>(四) 長期提供申請公司專業服務或提供該預售推案專業服務者。</p> <p>本會辦理「預售屋買賣定型化契約」預審所需審查小組委員出席費等相關費用由申請公司自行負擔，以委員每人新台幣三千元計，應於申請送件時繳交現金，並視出席狀況退還餘額。</p>	<p>1. 本會應辦理事項。 2. 審議小組之組織規程及利益迴避規定。</p>
<p>五、本作業要點經本會理事會審議通過後實施，並送臺北市政府地政局備查；本作業要點修正事項或其他未盡事宜得經審議小組決議後實施，並提送本會理事會報告及臺北市政府地政局備查。</p>	<p>本要點修正及補充規定之辦理程序。</p>

臺北市政府預售屋定型化契約預審機制協力計畫

臺北市政府 104 年 12 月 29 日府地權字第 10433526000 號函訂定

一、緣起：

臺北市政府為促進預售屋買賣交易資訊透明化、兼顧不動產開發業與消費者權益、減少交易糾紛，與本市不動產開發商業同業公會協力推動預售屋買賣定型化契約預審，由公會在預售建案銷售前先行辦理定型化契約預審，並由本局提供相關協助，使預審制度運作順利，特訂定本計畫。

二、主管機關：臺北市政府地政局。

三、協力對象：

台北市不動產開發商業同業公會。

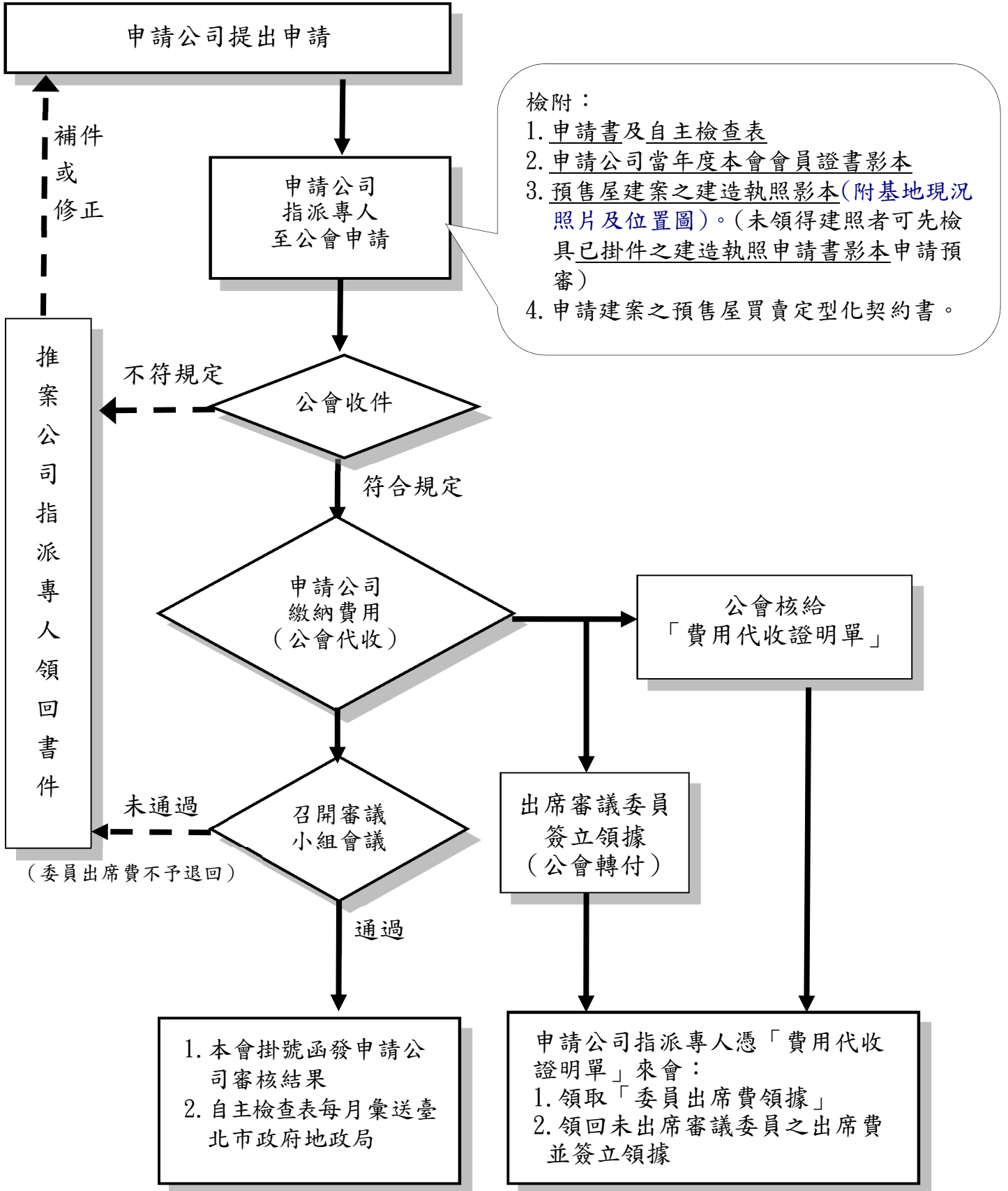
四、地政局協力方式：

- (一) 協助彙整預售屋買賣定型化契約違規態樣，提供作為銷售臺北市預售屋建案之不動產開發業或經紀業擬訂契約之參考。
- (二) 研訂相關表格，提供業者自主檢查之用。
- (三) 設立諮詢窗口工作小組，提供諮詢服務。
- (四) 協助回應本市不動產開發商業同業公會預審過程中對契約內容之疑義。
- (五) 彙整預售屋買賣定型化契約預審結果，並於網站公布。

五、預期效益：

- (一) 透過建立銷售前之協力機制，以降低違規比率，減少交易糾紛。
- (二) 協助業者依規定訂定定型化契約，並提升服務品質。
- (三) 藉由業者主動、公會參與，促進業者落實自律機制。
- (四) 培養業者主動依內政部公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定訂定定型化契約之執業理念。

台北市不動產開發商業同業公會辦理預售屋買賣定型化契約預審機制 流程圖



台北市不動產開發商業同業公會預售屋買賣定型化契約預審

申 請 書 (A4 格式)

收 件	日期： 年 月 日
	編號： —

_____公司之預售屋案名：_____（建造執照字號_____，
基地坐落_____市(縣)_____區(鄉鎮)_____段____小段_____
地號等_____筆土地），依據貴會「預售屋買賣定型化契約預審機制作業要
點」之規定檢具以下書件申請預審：

- 填妥之自主檢查表(加蓋公司騎縫章)
- (附件1) 預售屋建案之建造執照影本(檢附基地現況照片及位置圖)
(領得建照前申請者，應檢具已掛件核章之建造執照申請書影本)
- (附件2) 申請公司當年度本會會員證書影本
- (附件3) 申請建案之預售屋買賣定型化契約書影本

本公司並切結或同意以下事項：

- 申請書件影本部分均已加蓋公司印鑑大小章並與正本相符，如有不
實，申請人願自負法律責任。
- 申請書件同意提供臺北市政府地政局使用。
- 其他未盡事項悉依貴會「預售屋買賣定型化契約預審機制作業要點」
辦理。

申請公司：

負責人：

統一編號：

地址：

聯絡人及電話：

公 司 印 章

負 責 人 印 章

中 華 民 國 年 月 日

台北市不動產開發商業同業公會預售屋買賣定型化契約預審 自主檢查表

(臺北市政府中華民國 105 年 9 月 23 日府授地權字第 10532510800 號函送)

申請公司：_____ 預售屋案名：_____

建照字號：_____

基地坐落：臺北市_____區_____段_____小段_____地號等_____筆土地

(申請公司填寫及勾選) ← | → (公會使用)

項目	內 容 說 明	契約書 條次	自檢結果 (勾選)	初審意見
應記載事項				
一、契約 審閱權	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：	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 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。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 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)。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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)。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(二)房屋坐落： 同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶 (共計__戶)。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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	第__頁 第__條	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契 約 書 條 次	自 檢 結 果 (勾 選)	初 審 意 見
	如附件)。	第__項 第__款 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__。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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)。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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)。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
四、房地 出 售 面 積 及 認 定 標 準	(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為_____。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	計算方式係以主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契 約 書 條 次	自 檢 結 果 (勾 選)	初 審 意 見
	<p>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>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<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，即陽臺__平方公尺(__坪)、 雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__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>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<p>(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。</p>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	<p>(一)共有部分除法定停車位另計外，係指<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>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<p>本「__」共有部分總面積計__平方公尺(__坪)。</p>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<p>(二)前款共有部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。本「__」主建物總面積計__平方公尺(__坪)。</p>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
六、房地面積誤差及其價款找	<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1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</p>	第__頁 第__條 第__項 第__款	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契約書 條次	自檢結果 (勾選)	初審意見
補	算。	附件____		
	(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。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
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> <p>1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。</p> <p>(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。</p> <p>(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。</p>	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
八、履約 保證機 制	<p>本預售屋應辦理履約保證，履約保證依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/> 內政部同意之履約保證方式：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"/> 其他替代性履約保證方式。</p> <p><input type="checkbox"/> 價金返還之保證</p> <p>本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。</p> <p>價金返還之保證費用由賣方負擔。</p>	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契約書 條次	自檢結果 (勾選)	初審意見
	<p>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，但賣方無法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 本預售屋已與○○公司(同業同級之公司，市占率由內政部另定之)等相互連帶擔保，持本買賣契約可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。 賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/> 公會連帶保證 本預售屋已加入由全國或各縣市建築開發商同業公會辦理之連帶保證協定，持本買賣契約可向加入本協定之○○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>			
九、付款條件	<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二十日以上。</p>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<p>如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。</p>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十、逾期付款之處理方式	<p>買方如逾期達五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>	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契約書 條次	自檢結果 (勾選)	初審意見
	如逾期二個月或逾使用執照核發後一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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十一、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬	(一)地下層停車位 本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第五點所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十二、主要建材及其廠牌、規格	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(二)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(三)前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身	第___頁 第___條	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契 約 書 條 次	自 檢 結 果 (勾 選)	初 審 意 見
	體及健康之損害者，仍應依法負責。	第___項 第___款 附件___		
	(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十三、開 工 及 取 得 使 用 執 照 期 限	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一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。若逾期三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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十四、驗 收	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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	第1項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十五、房 地 所 有 權 移 轉 登 記 期	(一)土地所有權移轉登記 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四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	第___頁 第___條 第___項 第___款	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契 約 書 條 次	自 檢 結 果 (勾 選)	初 審 意 見
限	負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。	附件__		
	(二)房屋所有權移轉登記 房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(三)賣方違反前二款之規定，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。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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： 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。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(五)第一款、第二款之辦理事項，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七日內提供。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	如有逾期，每逾一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。	第__頁 第__條 第__項 第__款 附件__	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	另如因買方之延誤或不協辦，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。	第__頁 第__條 第__項 第__款	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契約書 條次	自檢結果 (勾選)	初審意見
		附件____		
十六、通知交屋期限	<p>(一)賣方應於領得使用執照六個月內，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六個月內通知買方進行交屋，每逾一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。 	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<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>	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<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>	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<p>(四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，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>	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十七、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>	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<p>(二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，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；</p>	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	<p>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</p>	第____頁 第____條	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契 約 書 條 次	自 檢 結 果 (勾 選)	初 審 意 見
	圖說等資料，移交之。	第___項 第___款 附件___		
	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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十八、保 固 期 限 及 範 圍	(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：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
十九、貸 款 約 定	(一)第七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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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： 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下： (1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。 (2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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(期間不得少於七年)，由	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契約書 條次	自檢結果 (勾選)	初審意見
	<p>買方按月分期攤還。</p> <p>(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，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>第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合規定</p>	
	<p>3.可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起___天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。</p>	<p>第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合規定</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>	<p>第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合規定</p>	
<p>二十、貸款撥付</p>	<p>買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂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>	<p>第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合規定</p>	
<p>二十一、房地轉讓條件</p>	<p>(一)買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。</p>	<p>第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合規定</p>	
	<p>(二)前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之___(最高以千分之一為限)之手續費。</p>	<p>第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合規定</p>	
<p>二十二、地價稅、房屋稅之分擔比例</p>	<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>	<p>第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___</p>	<p><input type="checkbox"/> 符合規定</p>	

項目	內 容 說 明	契 約 書 條 次	自 檢 結 果 (勾 選)	初 審 意 見
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
二十三、 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，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
二十四、 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、承攬人依民法第五百十三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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(二)有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
二十五、 違 約 之 處 罰	(一)賣方違反「主要建材及其廠牌、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。	第___頁 第___條 第___項	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內 容 說 明	契 約 書 條 次	自 檢 結 果 (勾 選)	初 審 意 見
		第___款 附件___		
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	(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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
二十六、 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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
二十七、 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。	第___頁 第___條 第___項 第___款 附件___	<input type="checkbox"/> 符合規定	
不得記載事項				
一、不得約定廣告僅供參考。		第___頁 第___條 第___項 第___款	<input type="checkbox"/> 符合規定	

項目	內容說明	契約書 條次	自檢結果 (勾選)	初審意見
		附件____		
	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。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 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。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	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。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	
	七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格。	第____頁 第____條 第____項 第____款 附件____	<input type="checkbox"/> 符合規定	