

宜蘭縣政府 函

地址：260011宜蘭縣宜蘭市縣政北路1號
承辦人：約僱人員 康庭瑜
電話：1999（縣外請撥03-9251000分機 11
13）
電子信箱：gjes92257@mail.e-land.gov.t
w

265

宜蘭縣羅東鎮純精路三段469號

受文者：宜蘭縣地政士公會

發文日期：中華民國114年3月6日

發文字號：府地用字第1140037361號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：本府自114年3月1日推出購屋預約單預審服務，請貴會轉知各會員，請查照。

說明：

- 一、按「銷售預售屋…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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。」「有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰：一、銷售預售屋…者，自行銷售或委託代銷，違反第47條之3第5項規定。」分別為平均地權條例第47條之3第5項及第81條之2第6項第1款規定，合先說明。
- 二、內政部113年11月1日檢送「購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣」（113年10月更新版）（詳如附件），其中常見違規態樣包括預約單土地、建物面積等欄位空白，或未記載買方購買之車位型式、位置、編號及數量等，依上開條例規定，使用之預約單未以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，或有約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利、其他不利於買受人之事項，係按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰；本府為確保銷售預售屋者所使用的預約

單無不利於買受人之事項，減少違規情形，亦避免日後消費爭議，自114年3月1日起提供預約單預審服務，銷售預售屋者得於申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查時，一併將空白預約單送本府預審，預審流程及注意事項如下：

(一)流程：

- 1、銷售預售屋者倘採「憑證登錄、線上申報」方式申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，請同時上傳空白預約單PDF檔到申報網，倘採「線上登錄、紙本送件」方式申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查，請同時將紙本空白預約單送至地政處收件。
- 2、經預審後，倘預約單有不利於買受人之條款，以公文通知補正，倘預約單符合規定，於預售屋資訊及買賣定型化契約准予備查時一併通知完成預審。

(二)注意事項：

- 1、每1建案之預約單預審服務以1次為限，內容經預審完竣者，不再受理資料異動審查。
- 2、完成預審者，同時檢送「購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣」供銷售預售屋者參考，並請注意預約單內土地、建物面積、車位型式、位置、編號及數量、價金等各項欄位均需核實填寫。

正本：宜蘭縣地政士公會

副本：本府地政處

代理縣長 林茂盛

本案依分層負責規定授權決行

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：林亞歆

聯絡電話：04-22502190

傳真：04-22502372

電子信箱：moi3532@land.moi.gov.tw

受文者：宜蘭縣政府

發文日期：中華民國113年11月1日

發文字號：台內地字第1130266191號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A113026619100-1.pdf、301000000A113026619100-2.pdf)

主旨：檢送「購屋預約單(紅單)約定事項常見違規態樣」(113年10月更新版)及修正前後對照表1份，請查照。

說明：

- 一、依據本部113年10月9日召開「推動研究發展平均地權條例業務——精進預售屋建案聯合稽查成效座談會」提案案由3決議辦理。
- 二、旨揭常見違規態樣第1項修正為：「預約單土地、建物面積等欄位空白，或未記載買方購買之車位型式、位置、編號及數量」。至「適用法規及處理方式」第二點，配合112年2月8日修正平均地權條例第47條之3第5項及第81條之2規定，修正增訂「或新建成屋、」文字。
- 三、副本抄送中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會，請協助轉知各縣市公會及所屬會員知照。

正本：各直轄市、縣(市)政府

副本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同

地政處

113/11/01



1130186148

業公會全國聯合會(均含附件)

電 2024/11/01 文
交 15:06:14 換 章

裝



訂

線



購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣

113 年 10 月更新版

編號	常見違規態樣	違規事項	適用法規及處理方式
1	預約單土地、建物面積等欄位空白，或未記載買方購買之車位型式、位置、編號及數量	未以書面契據確立買賣標的物	<p>一、平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定： 「銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）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。委託不動產經紀業代銷者，亦同。」</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關按該條例第 81 條之 2 第 6 項第 1 款規定，按戶（棟）處新臺幣 15 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。</p>
2	寫預算金額，而非買賣標的價金	未以書面契據確立買賣標的價金	
3	載明買賣價金，惟約定此價金（位）須經公司（賣方）同意。	未以書面契據確立買賣標的價金，或約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
4	預約單須經公司同意方可出售	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
5	約定買方繳交斡旋金至公司後，始可安排購買該房屋之順位	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
6	約定斡旋期間，出現另一位客戶斡旋本件標的物時，賣方會通知買方，3 日內若未達賣方價格或達買方價格未來簽約，視同放棄優先購買權益，賣方有權出售他人，買方不得異議。	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利	
7	約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約視為違約，所繳定金沒收。	其他不利於買受人之事項（不論是否有可歸責於買方之事由）	
8	約定分期付款款項，交屋保留款不足房地總價 5%。	其他不利於買受人之事項	

購屋預約單（紅單）約定事項常見違規態樣修正對照表

【修正後】

編號	常見違規態樣	違規事項	適用法規及處理方式
1	預約單土地、建物面積等欄位空白，或未記載買方購買之車位型式、位置、編號及數量	未以書面契據確立買賣標的物	<p>一、平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定： 「銷售預售屋、領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）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。<u>委託不動產經紀業代銷者，亦同。</u>」</p> <p>二、銷售預售屋或新建成屋者，自行銷售或委託代銷，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關按該條例第 81 條之 2 第 6 項第 1 款規定，按戶（棟）處新臺幣 15 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。</p>

【修正前】

編號	常見違規態樣	違規事項	適用法規及處理方式
1	預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白	未以書面契據確立買賣標的物	<p>一、平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定： 「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。」</p> <p>二、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反平均地權條例第 47 條之 3 第 5 項規定者，由直轄市、縣（市）主管機關按該條例第 81 條之 2 第 6 項第 1 款規定，按戶（棟）處新臺幣 15 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。</p>