

新竹市不動產開發商業同業公會
114年不動產相關專題講座
預售屋交易法制與實務
--以未來法規精進方向為中心
114.05.08

Here starts
the lesson!



114年版

目錄



課題一

契約備查、按戶棟裁處
與信賴利益保護

課題二

限制換約轉售



課題三

預售屋買賣定型化契約
未來精進方向

課題四

雙向交流

01

契約備查、按戶棟裁處
與信賴利益保護

平均地權條例 對於預售屋「契約備查」之規定

預售屋契約備查(1/3)

《預售屋契約備查之法源依據》

平均地權條例第47條之3第1項「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**」。

預售屋契約備查(2/3)

《未報備查之法律效果》

平均地權條例第81條之2第3項「有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：……二、違反第47條之3第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查」。

預售屋契約備查(3/3)

《契約內容不合規定之法律效果》

平均地權條例第81條之2第5項「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。

契約「備查」之成效

年度	109年	110年	111年	112年	113年 (第1次)	113年 (第2次)
建案 不合格 率	92% (46/50)	46% (23/50)	36% (18/50)	26% (13/50)	24% (12/50)	16% (8/50)

年度	109年	110年	111年	112年	113年 (第1次)	113年 (第2次)
項目 不合格 率	49.5% (371/750)	11.2% (84/750)	7.3% (55/750)	2.9% (22/750)	3.3% (25/750)	1.7% (13/750)

備查及按戶(棟)裁處之迷思與謬誤

備查之定義及執行

裁量基準與按戶(棟)裁處之實踐

備查與信賴利益保護

備查之定義及執行(1/4)

- 平均地權條例**未對**「備查」為相關定義。

- 「備查」**非**平均地權條例所**獨有**之規定。
幼兒教育及照顧法、教保服務人員條例、
公務員服務法、鄉鎮市調解條例、企業併
購法等均有備查之規定。

備查之定義及執行(2/4)

- 地方制度法第2條第5款規定「本法用詞之定義如下：五、備查：指下級政府或機關間就其得全權處理之業務，依法完成法定效力後，陳報上級政府或主管機關知悉之謂。」。
- 備查僅係一種觀念通知，並未產生任何公法上法律效果，而主管機關亦無否准其備查之權限，主管機關之任何函覆，亦非行政處分。

備查之定義及執行(3/4)

- ◆ 『核定』係指上級機關或主管機關對於所陳報之事項，必須依法定要件加以審查，並作成決定，於尚未決定前，該事項無從發生效力。
- ◆ 『備查』則係指對上級機關或主管機關有所陳報或通知，使該上級機關或主管機關對於其指揮、監督或主管之事項有所知悉已足，無庸進行審查或作成決定，故該備查非屬所報事項之生效要件。

【法務部102年4月30日法律決字第10200559630號函、法務部102年12月3日法律字第10200220480號函】

備查之定義及執行(4/4)

- ◆ 實務上各直轄市、縣(市)政府地政局(處)對預售屋買賣定型化契約，究竟係在做「審查」還是「備查」？
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府地政局(處)之行政行為，名實是否相符？
- ◆ 平均地權條例，為何選擇「備查」制度而非「審查」制度？閃避行政處分？減少訴願案件？

備查與信賴利益保護(1/2)

- ◆ 建商依規定將預售屋買賣定型化契約報請備查，並獲得准予備查函後，依據備查契約內容進行銷售行為。
- ◆ 其後經「民眾檢舉」或「行政機關查核」，契約部分內容確有違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之情事。
- ◆ 各直轄市、縣(市)政府是否仍得依平均地權條例第81條之2第5項規定「按戶(棟)裁處」？建商是否得主張信賴保護原則而免予受罰？

備查與信賴利益保護(2/2)

- ◆ 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」早於「備查」制度存在。→建商之契約本應符合相關規定。
- ◆ 「備查」僅有「知悉」之效力，不該變成守法義務轉嫁之工具。
- ◆ 平均地權條例對於契約內容不合規定之建商，並無「限期改正」之規定。故「備查」應為「逕行裁處」及「按戶(棟)裁處」之潤滑劑。

裁罰基準之迷思與謬誤(1/4)

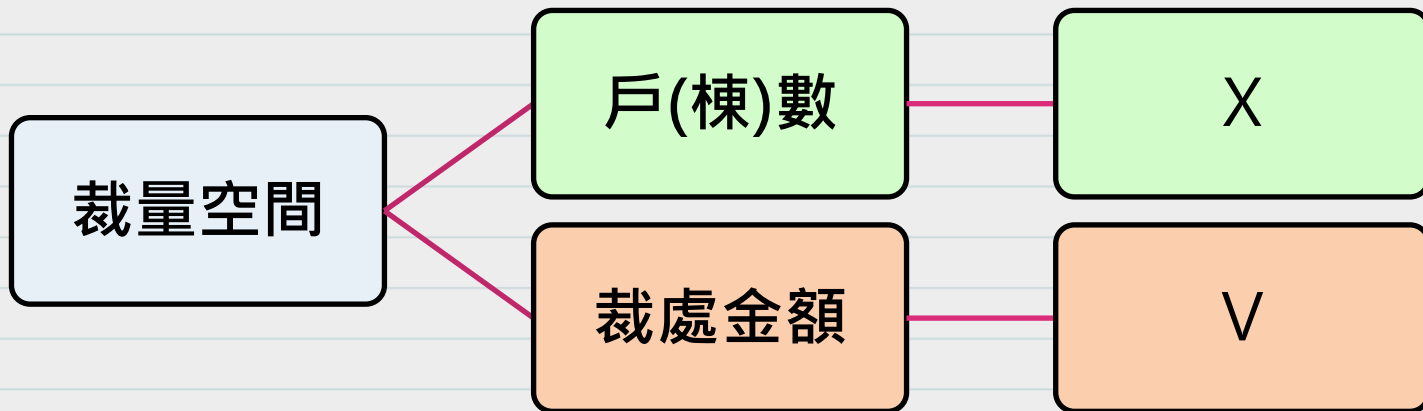
- ◆ 該「裁罰基準表」係被上訴人(花蓮縣政府)基於地方主管機關地位，所訂定之裁罰基準，對於違反平均地權條例第81條之2規定，斟酌違規事件之種類、違規次數等不同情節所訂定行使裁量權之裁罰標準，「並未牴觸」平均地權條例第81條之2或行政罰法第18條第1項之規定，亦「未逾越」法律授權裁量之目的及範圍，自得適用。

【 113.11.28最高行政法院112上字413號判決 】

裁罰基準之迷思與謬誤(2/4)

- ◆ 平均地權條例第81條之2第5項規定「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。」。
- ◆ 不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第7條第7項「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第81條之2第5項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。」。

裁罰基準之迷思與謬誤(3/4)



裁罰基準之迷思與謬誤(4/4)

【實務執行現況】

- ◆ 各直轄市、縣(市)政府自行訂定「裁罰基準」。
- ◆ 一國多制：違規事實相同，裁處規定卻完全不同。

【未來精進建議】

- ◆ 量化：每個建案契約違規「點次數目」不同。
- ◆ 質化：違反應記載事項各點次之規定，對消費者「權益侵害程度」不同。
- ◆ 由中央主管機關訂定「全國一致」之裁罰基準。

20

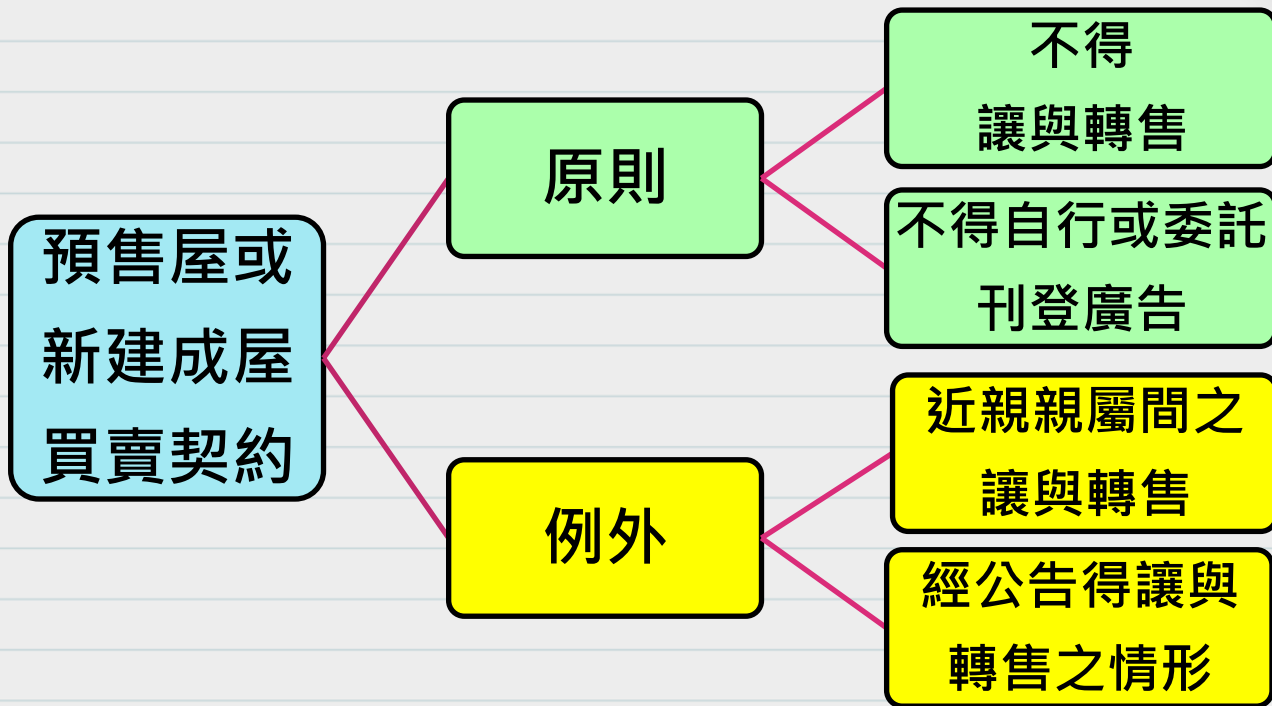
02

限制換約轉售

法源依據

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項規定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得「讓與」或「轉售」買賣契約與第三人，並不得「自行或委託刊登讓與或轉售廣告」。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。」。

平均地權條例規定解析



讓與、轉售(1/6)

◆ 民法中關於「讓與」之規定

- 第294條第1項「債權人得將**債權讓與**於第三人。」。
- 第425條「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其**所有權讓與**第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」。
- 第484條前段「僱用人非經受僱人同意，不得將其**勞務請求權讓與**第三人。」。

讓與、轉售(2/6)

- 第543條「委任人非經受任人之同意，不得將處理委任事務之請求權讓與第三人。」。
- 第761條第1項「動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。」。
- 第870條「抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。」。
- ◆ 民法中並無「轉售」之文字。

讓與、轉售(3/6)

平均地權條例 第47條之3第6項 (紅單)

前項書面契據(即紅單)，買受人不得轉售與第三人銷售預售屋或新建成屋者不得同意或協助買受人將該書面契據轉售與第三人

平均地權條例 第47條之4第1項前段 (買賣契約)

預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。

讓與、轉售(4/6)

- ◆ 民法中「讓與」之概念通常係指「權利之讓與」而言；平均地權條例之文字規範是否妥當？
 - 平均地權條例第47條之4第1項規定「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人……」。
 - 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2點第6款「買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約所列共同買受之自然人或法人...」。

讓與、轉售(5/6)

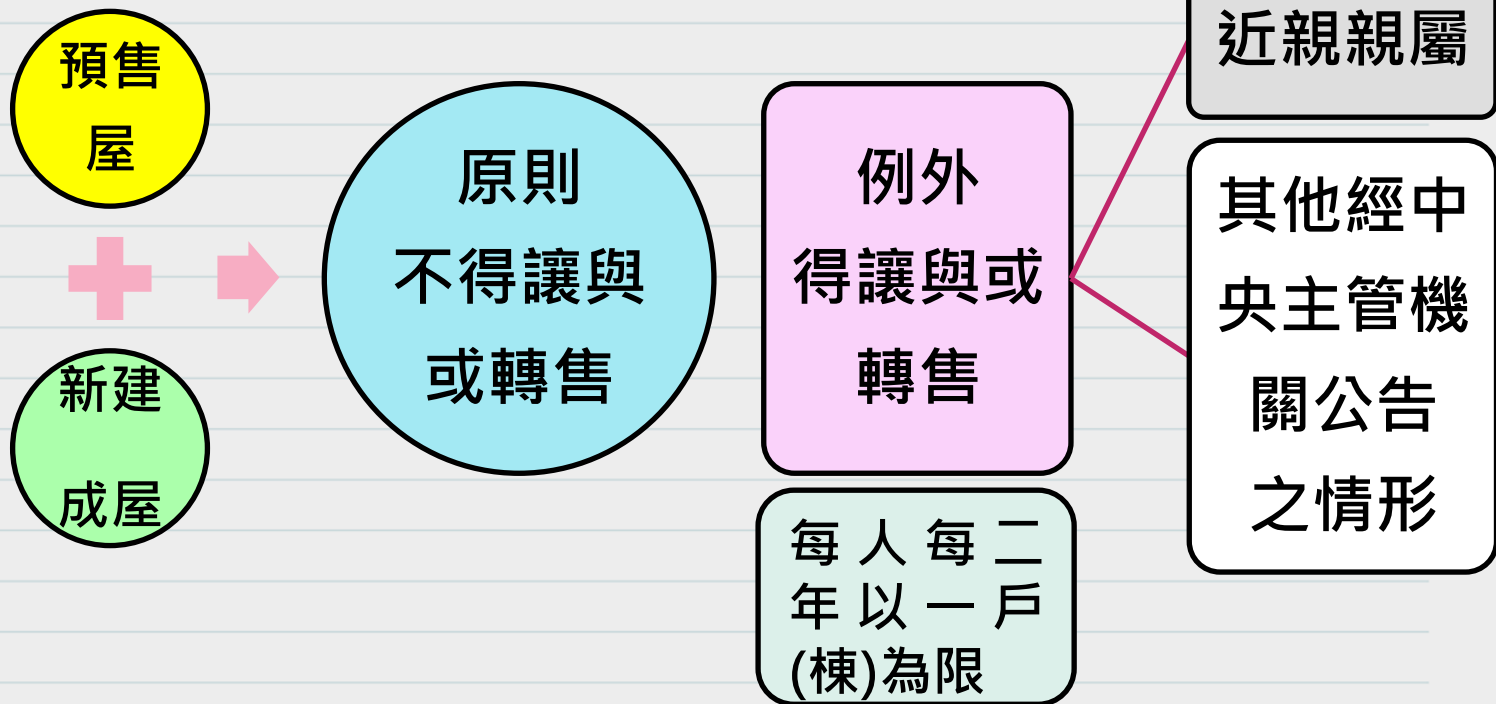
- ◆ 按「債權讓與」，僅係將債權移轉與第三人，「非將」契約所生之權利義務，概括的讓與第三人。第三人既未因受讓債權而取得為契約當事人之地位，自不得行使有關契約存廢之終止權、解除權等形成權。

【最高法院 106 年度台上字第 2445 號民事判決】

讓與、轉售(6/6)

- ◆ 平均地權條例係規範「債權讓與」還是「契約地位承擔」？
- ◆ 平均地權條例對於「紅單」規範「不得轉售」；「買賣契約」卻規定「不得讓與或轉售」，立法者之原意為何？
- ◆ 「讓與」及「轉售」之定義分別為何？係以有償或無償進行區分嗎？

可讓與或轉售之情形



預售屋買賣定型化契約修正(1/4)

【契約讓與或轉售要件】--應記載事項第20點

- ◆ 須為平均地權條例規定得讓與或轉售之情形。
- ◆ 應繳清「已屆滿之各期應繳款項」。
- ◆ 賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- ◆ 手續費
 - 近親親屬免收手續費。
 - 其餘情形，賣方得收取最高房地總價萬分之5手續費(修正前為千分之1)。

預售屋買賣定型化契約修正(2/4)

【問題提出】--條文一致性？

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於**簽訂買賣契約後**，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。.....」。
- ◆ 預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形第2點各款「**買受人於簽約繳款後**.....」。
- ◆ 預售屋買賣定型化契約應記載事項第20點「.....**應繳清已屆滿之各期應繳款項**.....」。

預售屋買賣定型化契約修正(3/4)

【問題提出】--增加法所無之限制？

- ◆ 平均地權條例第47條之4第1項「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於**簽訂買賣契約後**，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。.....」。
- ◆ 「**買受人於簽約繳款後**」及「**應繳清已屆滿之各期應繳款項**」，是否增加法所無之限制？

預售屋買賣定型化契約修正(4/4)

【問題提出】--手續費之合理性？

◆ 手續費

■ 近親親屬**免收手續費**。

■ 其餘情形，賣方得收取最高**房地總價萬分之5**手續費(修正前為千分之1)

◆ 近親親屬又不是弱勢，免收手續費，但經公告得讓與或轉售之情形多屬經濟弱勢或遭遇突發狀況，卻要收手續費，合理嗎？

03

預售屋買賣定型化契約
未來精進方向

卷二 漢書 卷二 漢書

買預售屋 小心踩雷

[illegible]

114年3月媒體報導

消保處查預售屋契約「熱銷案」違規情形增

2025-03-04 591編輯部報導

消保處：預售屋契約違規倍增

2025-03-04 01:47 聯合報 / 記者陳宛茜 / 台北報導

消保處公布預售屋契約4大地雷 前10名建商
違規增1倍

2025-03-03 12:01 聯合報 / 記者陳宛茜 / 台北即時報導

分享 0

分享

公布「一一三年度第二次預售屋契約內容整體不合格率為百分之四，去年五月至八月全國銷售內容整體不合格率僅百分之二，不合格

契約審閱期

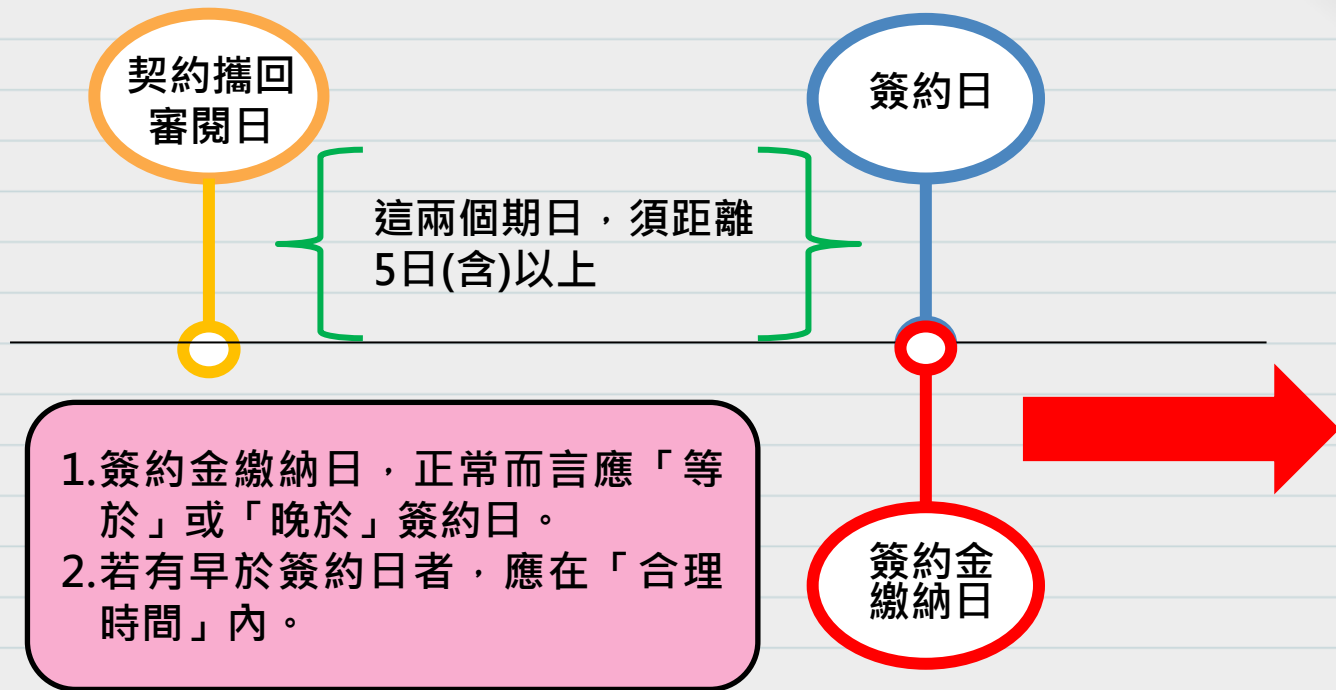
契約審閱期規範重點

契約審閱期至少5日。

契約審閱期如何計算及判斷？

進階探討：契約審閱期可否放棄？預售屋應記載事項是否需規範契約審閱期？

契約審閱期如何判斷



契約審閱期如何計算

Q：114年05月08日，消費者將預售屋買賣契約攜回審閱，請問，買賣雙方那天簽約始符合契約審閱期規定？

(1)114年05月11日。

(2)114年05月12日。

(3)114年05月13日。

(4)114年05月14日。

民法第120條第2項「以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入」。

審閱期5日要算滿

契約審閱期可否放棄？放棄之理由？

本人OOO，因在台南工作，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，因回台北探親，所以本人同意提前完成簽約手續？

本人OOO，因出國旅遊，所以本人同意提前完成簽約手續？

契約審閱期之其他思考

計算契約審閱期，是否須扣除假日？

科技時代，一定要至銷售現場「攜回審閱」？

預售屋買賣定型化契約業經「備查」並「公告」，是否得取代「審閱」？

房地標示及停車位規格

停車位規格之其他思考

停車位高度？停車場入口高度？

停車位規格計算方式

進階探討：停車位高度如何填列？

停車位高度(1/2)

表格清楚呈現停車位資訊，但停車位「高度」呢？

一、面積係以公設登記方式與其他共同使用部份合併登記，並無單獨買人自行使用、統一管理，其他共有人

不得任意停車使用。

三、車位面積計算方式：平面車位面積=平面車格面積+車位應分擔之共有部分面積。

車 位 規 格	尺 寸 (c m)	車 位 面 積 (m ²)		數 量 (個)	總 面 積 (m ²)
標 準 車 位	230*550	26.161		1	26.161
大 車 位	250*550	28.436		85	2417.06
加 長 車 位	250*600	31.021		3	93.063
無障礙車位	275*600	34.123		4	136.492
車 位 總 數 量 合 計		90個	車 位 總 面 積 合 計		2672.776 (m ²)

上述面積係依車位所屬面積占共有部分總面積之比例分配調整計算之。

四、汽車停車位面積占共有部分總面積之比例為：

標準車位：412/100000
 大車位：448/100000
 加長車位：489/100000
 無障礙車位：538/100000

各層
紫，
則標

■ 建築

楊昭

■ 外觀

建物

仿石

■ 公共

一、

二、

三、

■ 公共

停車位高度(2/2)

(一)買方購買之停車位屬：

1. 性質：☒法定☐自有

2. 位置：☒地上☒地面☒地下 第壹層。

3. 型式：☒平面式☒機械式☐其他_____停車位。

4. 編號及數量：依建造執照圖說編號第43號之停車空間計壹位。

5. 規格：

☒長 5.50 公尺*寬 2.30 公尺，高 2.10 公尺

☒長 5.50 公尺*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

☒長 6.00 公尺*寬 2.50 公尺，高 2.10 公尺

☒長 6.00 公尺*寬 3.50 公尺，高 2.10 公尺(無障礙停車位)

註：①上述停車位高度，係依車道入口之限高為準。

高度是指「停車位高度」？還是「車道入口之限高」？

停車規格計算方式(1/2)

車位共計 / 個，該停車位無獨立權狀，編號第 16 號車位個，平面式停車位規格長為五點五〇公尺，寬為二點五〇公尺，高為二點一〇公尺（含以上），法定無障礙停車位規格長為六公尺，寬為二點七五公尺，高為二點一〇公尺（含以上）（上述停車位長、寬、高尺寸均係自結構體壁心起算）。車位平面圖詳如附件（十）所示。

三 條：房地出售面積及認定標準

一、土地面積：

買方購買

31.1248

〇〇〇〇

方公尺

方公尺

停車位長、寬、高「自結構壁心起算」？

（ ）坪）比例計算，如因土地分割、合併或地籍圖

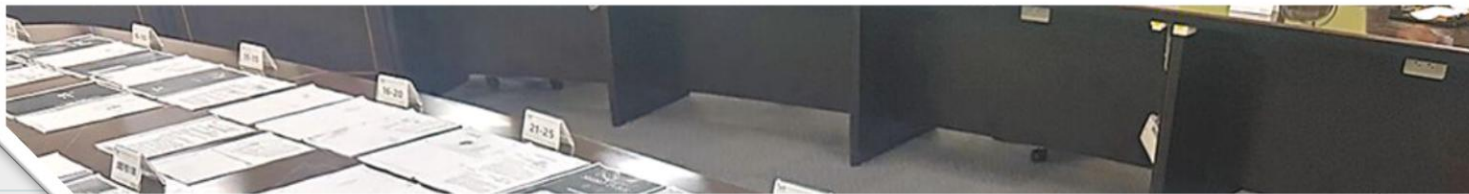
停車規格計算方式(2/2)

消保處揭不合格預售契約 最扯建商「車位面積從壁心算起」

2025.03.03 / 12:42 / 中時即時 賀培晏

誣民眾花錢買牆壁 消保處開罰建商

04:10 2025/03/04 | 中國時報 | 賀培晏



停車位高度如何填列

法規

- 建築技術規則建築設計施工編第62條第3款規定「供停車空間之樓層淨高，不得小於2.1公尺」

實務

- 多數建商於契約書中填列停車位高度為2.1公尺

建議

- 實際使用空間才是重點(應扣除管線高度)
- 建議以「停車空間高度不少於____公尺」方式呈現

履約擔保機制

履約擔保機制規範重點

履約擔保機制5選1，且要提供證明文件

信託履約擔保之精進方向？

同業連帶擔保真的沒保障？

履約擔保機制5選1

不動產
開發信託

價金信託

價金返還
之保證

同業
連帶擔保

公會辦理
連帶保證協定

履約擔保須有證明文件(1/2)

附件十一 【第一商業銀行不動產預售屋價金信託契約說明】

- 一、本案由第一商業銀行辦理「價金信託」，買方應將各期款存入第一商業銀行劍潭分行所開立之預售款信託專戶。信託專戶之戶名：第一商業銀行受託信託財產專戶—立樺預售款，帳號：50472[REDACTED]。前開各期款之個別繳款帳號係指第一商業銀行就每一買賣契約所給予買方專屬之繳款帳號（編號）。
- 二、價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。信託契約於本案建築完工辦理建物所有權第一次登記致使信託目的完成而終止，就完工後賣方與買方雙方間就產權移轉與點交事宜，非屬第一商業銀行責任範圍。
- 三、為保障買方權益及配合第一商業銀行建置查詢網頁，賣方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予第一商業銀行，並同意第一商業銀行於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，第一商業銀行方應負保密之責任。
- 四、買方所繳價金，除直接匯（存）入信託專戶外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於第一商業銀行與賣方，並非存在於第一商業銀行與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址

中 華 民 國 110 年 9 月 30

價金信託，須有「信託契約書」或由「銀行出具之證明文件」。

履約擔保須有證明文件(2/2)

訴訟，雙方同意以南投地方法院為第一管轄法院。
定對於地方之書面通知（催告、聲明及其他之意思表示）悉依
之。倘買賣雙方於簽訂本契約後有遷移情勢而未告知他方，致
明及其之意思表示）無法送達者，應以該書面（催告、聲明及
一次寄達日（以郵戳為準）為生效日。
契約之一部份。本契約一式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，
依相關法令、習慣及平等？ 平解決之。
附註：
雙方約定簽約後，甲方依合約附件一付款方法
之付款日期及金額以無摺存款或匯款方式，
存入乙方指定之帳戶。

同意書

立同意書人：

茲因與

之預售屋案一

A. B. C 區

地號）以同業連帶擔保履約保證，

特立證明。

此 致

同業連帶擔保，須有公會審核文件

立同意書人：

統一編號：

電話：

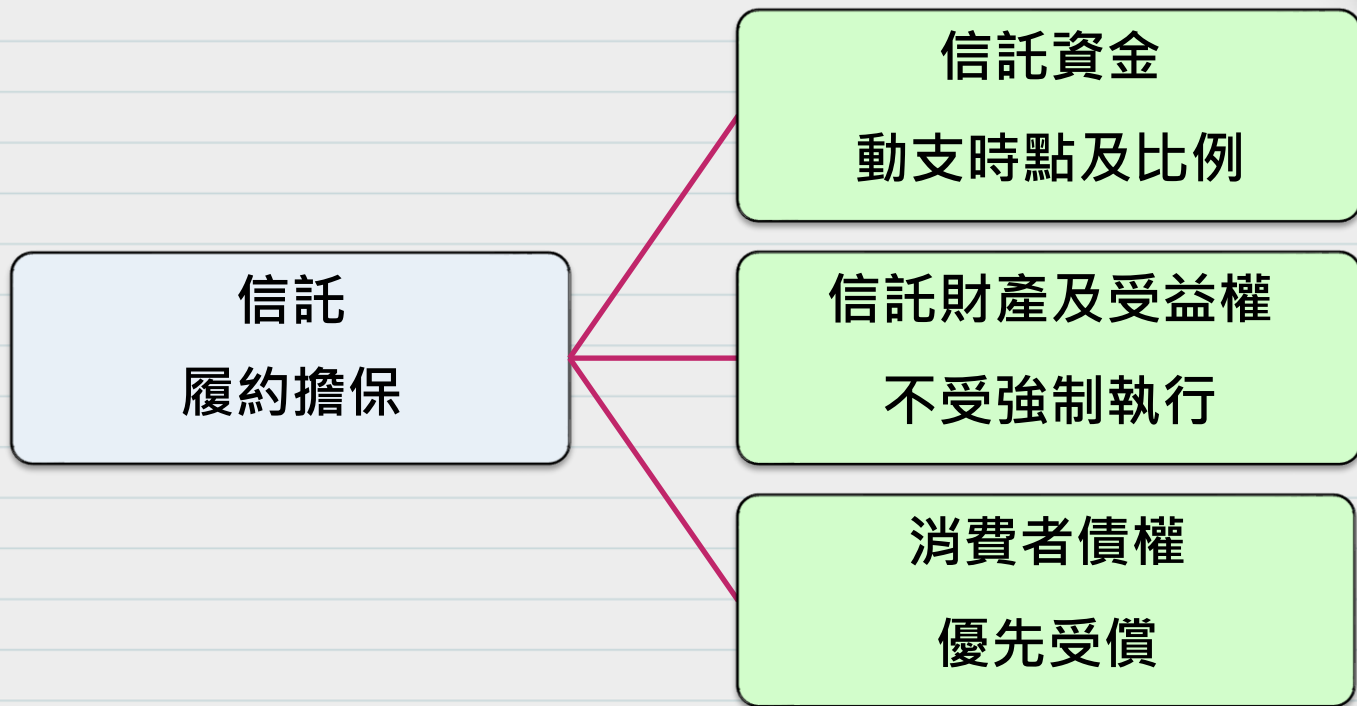
坊間傳說

同業連帶擔保最多建商使用？

北部建商多用信託？南部建商多用同業連帶擔保？

同業連帶擔保沒有保障？

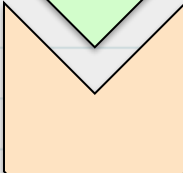
信託履約擔保機制精進方向



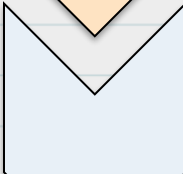
同業連帶擔保真的沒保障？



- A公司和B公司有一定關係(或為關係企業)，所以，互相擔保就有風險，對消費者不利？



- 民法第739條：稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，**由其代負履行責任**之契約。



- 實務上是否曾有無法擔保之個案？

評析

- ◆ 「信託」(專款專用)、「價金返還保證」(價金返還)及「同業連帶擔保」(完工交屋)，其所提供之擔保內涵並不相同。
- ◆ 各種履約擔保機制，均有其本質上之極限，或仍有精進空間。
- ◆ 建商有選擇權，但請「慎選、善用」，勿造成任何一件爛尾樓。
- ◆ 「廢除」或「併用二種以上」履約擔保機制？

建材設備及其廠牌規格

建材設備及其廠牌規格規範重點

除經買方同意，不得以同級品名義變更建材設備。→事前同意？事後同意？

建材設備表如何填列？

賣方能證明有不可歸責之事由，致無法供應原建材設備，始得無須買方同意，而更換同級品。

建材設備表如何填列

- ◆ 所有可能用到的建材、設備請列入「**建材設備表**」。
- ◆ 每項建材、設備可列**3-5個品牌(無須列型號)**。
- ◆ 並非每項建材設備，均有辦法列出品牌。
- ◆ 請自行評估「同級」之概念(對消費者而言，**「同級」與「價格相當」**概念趨於一致)。
- ◆ 詳列建材設備表，可避免爭議。

驗收

驗收之其他思考

「驗屋標準」之合理性

「驗屋公司」爭議

公設驗收議題

驗屋標準

三、本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設，建材設備未註明之建材，由賣方指定之。
四、賣方之樣品屋所顯示之裝潢或傢俱，如未於本設備說明中載列者，則僅提供買方充分了分。就此部分主張或請求

「地磚工程**驗收標準**：以硬物輕敲磁磚5點，超過3點(含3點)空心就要修復。」(所以2點空心，就不用修復？)

六、買方認知若石材、抵石子等天然材料及玻璃，其顏色、花色自然變化及細微裂孔洞等係正常現象，不得以此主張瑕疵對賣方請求。
七、買方同意梯廳用電，於賣方送電完成後，依台電規定（以戶為單位均攤）辦理
地台或其他委員會聘僱

「油漆工程**驗收標準**：牆面油漆以站在1公尺的距離檢查，.....」(所以，消費者不能更靠近牆面檢查？)

牆面油漆以站在約1公尺的距離檢查，看牆塗佈是否平整、呈色是否均勻，是否有空鼓起泡，再看有沒有開裂現象。油漆塗佈後的牆面與所有樑、柱、門、窗側邊的陰陽角是否平直方正，邊縫補土是否確實。交屋之油漆以室內自然光驗收，並非裝修工程，故不以點燈驗收。買方簽章：
十一、其他事宜依政府頒訂相關法令為準。

何權利。
(以下空白)

驗屋公司(1/2)

買方簽章：

如委託**第三方驗屋**，必須委託有**相關證照**人員進行檢驗，
如未具備相關證照，賣方**有權拒絕**第三方之驗屋。

五、驗屋之特別約定

(一)「房屋驗收」如委託第三方驗屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕第三方之驗屋。

(二)本建案之驗屋需已非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；不會造成日後生活之困擾為主。

驗屋公司(2/2)

■特約事項部分

房屋驗收如委託第三方驗屋，需備有相關證照之專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕處理該人員所提出無法源規範之建議性改善項目。且僅依賣方提供之驗收單作為改善之項目（本契約第十三條第二款）之依據。

房屋如委託第三方驗屋，須備有相關證照之專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕處理該人員所提出無法源規範之建議性改善項目，且僅依賣方提供之驗收單作為改善之項目。

驗收範圍

Q：個別消費者可否要求「驗收公設」？

思考模式1：消費者所購買之範圍包括「公設」，當然可以要求「驗收公設」？

思考模式2：公寓大廈管理條例第36條第11款規定「管理委員會之職務如下：十一、**共用部分**、約定共用部分及其附屬設施設備之**點收**及保管」、公寓大廈管理條例第57條規定「……會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或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，**移交之**」。**→只規定點交(或移交)，但驗收呢？**

貸款

貸款規範重點

「貸款成數落差」，建商處理方式

「貸款成數落差」，歸責事由

「貸款成數落差」，消費者所得主張之權利

金龍海嘯來襲(第七波選擇性信用管制)

- ◆ 中央銀行修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，並自113年9月20日起實施。其主要與消費者購買預售屋有關之修正重點如下：
 - 自然人名下有房屋者之第1戶購屋貸款**不得有寬限期**。
 - 自然人第2戶購屋**貸款最高成數由6成降為5成**，並擴大實施地區至全國。
 - 自然人第3戶(含)以上購屋**貸款最高成數由4成降為3成**。
 - 自然人購置高價住宅**貸款最高成數由4成降為3成**。

建商處理方式(1/3)

附件（一）房屋期款明細表（繳款通知日以實際工程完成日為依據）
 本戶貸款7.5成，貸款不足額部分，買方同意依賣方通知日期，以匯款或即期支票一次補足。
 本附件所列房屋(車位)總價與契約所定總價若有不符情事，以本契約第六條所定金額為準。

工 程 進 度	房 屋 款 金 額	車 位 款 金 額	繳 款 明 細
地 上 一 層 頂 板 完 成	零 佰 零 拾 貳 萬 零 仟 元	壹 拾 零 萬 元	
地 上 七 層	零 佰 零 拾 貳 萬 零 仟 元	壹 拾 零 萬 元	

本戶貸款7.5成，貸款不足部分，買方同意依賣方通知日期，以匯款或即期支票一次補足。

建商處理方式(2/3)

四、本契約所定之權利義務對雙方之繼承人均有效力。

第二十八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

第二十九條 合意管轄法院

附件：

- (一) 建造執照影本
- (二) 面積計算表
- (三) 同業連帶擔保證明影本

貸款不足差額，買方應於銀行貸款核貸時，以現金一次補足或依買賣雙方另行協議支付。

合約附註條例：

☐貸款不足差額，買方應於銀行貸款核貸時以現金一次補足或依買賣雙方另行協議支付。

(一) 基地地籍圖

(二) 本戶房屋平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

(三) 地下室配置平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

(四) 壹樓配置平面圖(請照圖及使照後預定交付圖)

建商處理方式(3/3)

【建案契約條款】

- ◆ 買方知悉「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」，及本房地(含車位)經金融機構鑑價後金額為中央銀行規定之高價住宅，或向金融機構申辦之第2戶以上(含第2戶)購屋貸款，致其貸款金額不足原預定貸款金額時，買方同意「排除」本契約第18條第2項各款約定，並於賣方通知後30天內乙現金一次給付。

媒體建議處理方式

- ◆多比較諮詢不同的金融機構。
- ◆洽詢長期有往來的金融機構。
- ◆等待金融機構房貸額度恢復。
- ◆前往郊區的金融機構申請。

有用嗎？

- ◆金融機構仍受銀行法第72條之2規定限制。
- ◆金融機構有選擇客戶權利。
- ◆消費者受制於人。

中央銀行立場

- ◆ 依據內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」相關規定，買方貸款金額少於預定貸款金額者，如屬「不可歸責於雙方時」，已訂有相關處理機制。例如，預售屋賣方可同意由買方分期清償差額，或買賣雙方得選擇解除契約；成屋買賣雙方得選擇解除契約。

【中央銀行113.10.09新聞稿】

貸款成數落差--可歸責消費者(1/2)

- ◆ 上訴人向遠東商業銀行新莊分行申辦貸款遭該銀行以其不符合申貸條件資格且「無法自其提供文件評估還款能力」為由而拒絕，係「可歸責於己之事由」。

【107.08.08 最高法院107台上1533裁定】

- ◆ 上訴人因貸款時年齡超過 65 歲且其配偶因收入不符條件，而無法以系爭房屋向銀行貸款，.....係其個人因素所致，屬「可歸責於己之事由」。

【106.07.25 臺灣高等法院106上易312判決】

貸款成數落差--可歸責消費者(2/2)

- ◆ 遠東商銀拒絕貸款之理由略以「...經檢視李君之年齡、欲申請之購物貸款年限等項目並未符合本行個人房屋貸款授信注意事項，且李君提供之申請文件中，無法評估其還款能力，故本行經綜合評估後不予受理而婉拒。」等語...上訴人未提出實際之資產、信用及還款能力等相關資料供遠東商銀審核，致貸款未能核准，屬於「可歸責上訴人之還款能力等個人事由所致」，至為明顯。

【107.05.15 臺灣高等法院106重上599判決】

貸款成數落差--不可歸責雙方

- ◆ 中央銀行於103年6月26日發布修正(翌日生效)之辦理住宅貸款規定第3條規定：金融機構承作公司法人之購置住宅貸款，其貸款條件限制係因「政府政策變更」使然，「非可歸責於兩造」。

【107.12.26 最高法院107台上2439判決】

- ◆ 上訴人當時洽定貸款金額因「央行政策變更」，低於預定貸款金額，乃「不可歸責於兩造」。

【107.05.19 臺灣高等法院106重上708判決】

預售屋買賣應記載事項第18點規定(1/2)

【不可歸責雙方】

- ◆ 差額在預定貸款金額30%以內，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- ◆ 差額超過原預定貸款金額30%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7年），由買方按月分期攤還。
- ◆ 差額超過原預定貸款金額30%者，買賣雙方得選擇依前述方式辦理或解除契約。

預售屋買賣應記載事項第18點規定(2/2)

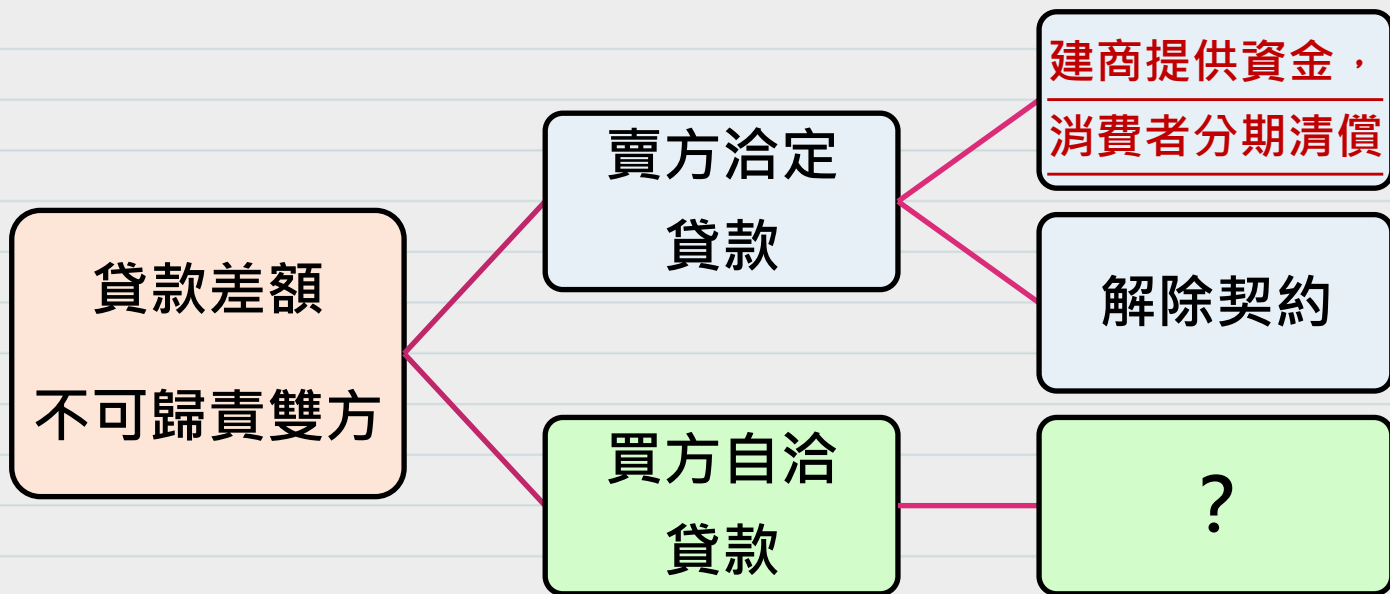
【可歸責於建商】

- ◆ 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。

【可歸責於消費者】

- ◆ 買方應於接獲通知之日起__天(不得少於30天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

貸款成數落差不可歸責雙方之處理



適用疑義(1/2)

【不可歸責雙方】

- ◆ 「由賣方洽定辦理之貸款」與「由消費者自行洽定辦理之貸款」，如何區分？
- ◆ 簽約時，賣方通常僅會以「付款明細表」或「價款拆分表」告知買方每期繳款之數額、時點，以及貸款總額等，但並「不會」就貸款年限、條件、利率等為約定，是以，如何執行應記載事項第18點相關規定？
- ◆ 建商不同意借款時，如何處理？

適用疑義(2/2)

【可歸責於建商】

- ◆ 所謂「不能補足」，係指主觀不能？抑或是客觀不能？甚或包括「不願意」補足在內？
- ◆ 消費者根本不是「有權」解除契約，而係「被迫」解除契約。

貸款撥付

貸款撥付時點

【應記載事項第19點規定】

本契約有前點貸款約定者，於「產權移轉登記完竣」並由金融機構「設定抵押權」後，除有違反第11點第2款、第3款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。

相當貸款金額支付時點(1/2)

買方如**不貸款**者，其應付給賣方之原約定貸款金額，應於**契稅單下達後7日內**，以現金或即期支票或匯款方式一次付清。

(二) 買方如不貸款者，其應付給賣方之原約定貸款金額，應於契稅單下達後7日內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

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。

四、買方如不貸款者，其應付給賣方之原約定貸款金額，應於契稅單下達後7日內，以現金或即期支票或匯款方式一次付清。

五、買方若僅辦理原貸款金額之部分貸款時，其差額應於辦理產權移轉登記前，以現金或即期支票或匯款方式一次付清。

上述條款承買人確已詳細審閱買方簽章：_____

第十九條 貸款撥付

本契約有前條貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重

相當貸款金額支付時點(2/2)

Q：未辦貸款者，相當貸款金額，消費者何時支付？

- ◆ 有辦貸款之消費者，和未辦貸款之消費者，權利應相同。
- ◆ 「消費者繳付相當貸款金額」與「建商辦理產權移轉登記」，難以同時履行。
- ◆ 應記載事項第14點設計有「本票擔保」制度，用以擔保建商辦理產權移轉登記之風險。
- ◆ 研議：第三方履約擔保帳戶之可行性？

報告完畢
敬請指教