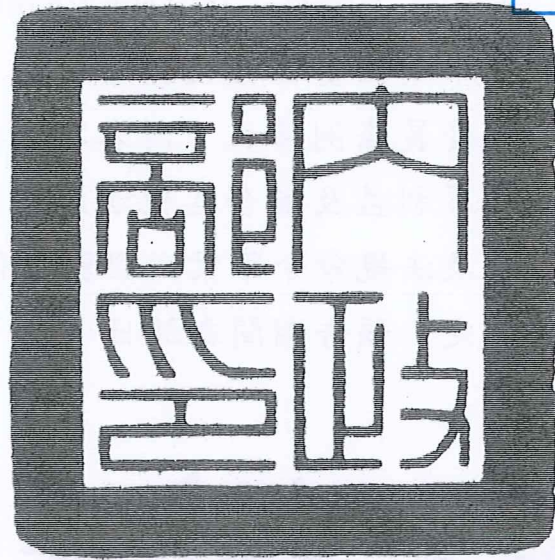


內政部 公告

發文日期：中華民國114年9月4日
發文字號：台內地字第1140265256號



主旨：預告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第7點之1、第10點之1規定。

依據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：消費者保護法第17條第1項。
- 三、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第7點之1、第10點之1修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址<https://www.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：
 - (一)承辦單位：內政部地政司
 - (二)地址：臺北市中正區徐州路5號7樓
 - (三)聯絡人：陳視察
 - (四)電話：02-23565564

(五)傳真：02-23566230

(六)電子郵件：moil664@moi.gov.tw

五、本案主要係強化預售屋履約擔保機制，並配合再生能源發展條例修正，內容有助於保障消費者權益，屬授予民眾利益及配合其他法規修正之情形，依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第6點第2款及第4款規定，預告期間為20日。

部長 劉世芳

裝

訂



線

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第七點之一、第十點之一修正草案總說明

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項係依消費者保護法第十七條第一項規定授權訂定，於九十年九月三日公告自公告後六個月生效，其後歷經十次修正，最近一次係於一百一十二年六月十九日修正公告自同年七月一日起生效。茲為強化預售屋履約擔保機制，保障消費者權益，並配合一百一十二年六月二十一日修正公布之再生能源發展條例第十二條之一第一項規定，爰擬具「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第七點之一、第十點之一修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正履約擔保機制關於買方所繳價金之用途、信託財產受益權歸屬情形，並定明受託機構之信託專戶名稱、帳號，及賣方於簽約時應提供信託權益說明書，以保障消費者權益。(修正規定第七點之一)
- 二、增列有無設置太陽光電發電設備相關資訊。(修正規定第十點之一)

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應 記載事項第七點之一、第十點之一修正草案規定 對照表

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項	壹、應記載事項	標題未修正。
七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： ☐不動產開發信託 <u>不動產開發信託由賣方將本預售屋土地及興建資金（包括銀行融資款項、賣方自有資金及買方所繳價金）信託予（經政府許可之信託業者）設立之信託專戶執行履約管理（專戶名稱： 帳號： ）。</u> <u>前項興建資金應依工程進度專款專用。其中買方所繳價金限支付工程款及相關稅費。</u> <u>前項買方所繳價金，除本契約簽訂前之定金及簽約金得由買方繳納予賣方，並由賣方於本契約簽訂日之次一營業日交付信託外，其餘價金應由買方逕匯入第一項信託專戶。</u> <u>第一項信託財產</u>	七之一、履約擔保機制 本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理： ☐不動產開發信託 <u>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。</u> ☐價金返還之保證 <u>本預售屋由（金融機構）負責承作價金返還保證。</u> <u>價金返還之保證費用由賣方負擔。</u> <u>賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。</u> ☐價金信託 <u>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</u>	一、不動產開發信託修正如下： （一）第一項： 1、參照本應記載及不得記載事項對於預售屋之銷售者、銷售標的均分別稱為「賣方」、「本預售屋」，並無「建商或起造人」、「建案」等用語，為求統一，爰酌作文字修正。另實務上屢見建商與地主合建之情形，爰不動產開發信託所稱賣方，亦包含地主，併予說明。 2、為配合現行實務作業及明確定義避免疑義，爰明定興建資金涵蓋範圍。 3、復依信託業法第二條及第三條第一

之委託人及受益人均為賣方。但客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態者，該信託財產之受益權歸屬於買方。

簽定本契約時，賣方應提供受託機構出具之信託證明文件影本及信託權益說明書予買方。

- ☐ 價金返還之保證
本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。
價金返還之保證費用由賣方負擔。
賣方應提供金融機構出具之價金返還保證之證明文件影本予買方。

- ☐ 價金信託
價金信託由賣方將買方所繳價金信託予__（經政府許可之信託業者）設立之信託專戶執行履約管理（專戶名稱：__，帳號：__），依工程進度專款專用，支付工程款及相關稅費。
前項買方所繳價金，除本契約簽訂前之定金及簽約金得由買方繳納予賣方，並由賣方於本契約簽訂日之次一營業

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。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

- ☐ 同業連帶擔保
本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約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。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。
賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

- ☐ 公會辦理連帶保證協定
本預售屋已加入

項規定，經營信託業務須經中央主管機關許可，銀行兼營信託業務者，亦同。爰為避免造成銀行無須中央主管機關許可即可經營信託業務之誤解，爰酌作文字修正，刪除「某金融機構」等字。

- 4、為避免賣方未將買方繳付之價金於規定期限內匯入信託專戶，而有不當挪用之情形，爰增訂信託專戶名稱及帳號等應載明欄位，以利買方將價金直接匯入信託專戶，俾保障買方權益。

- （二）第二項：考量現行不動產開發信託之專款用途過於寬鬆，部分賣方未按興建計畫及工程進度提撥一定比率之自資資金及融資款項匯入信託專戶，致工程未動工或

<u>日交付信託外，其餘價金應由買方逕匯入前項信託專戶。</u> <u>第一項信託財產之委託人及受益人均為賣方。但客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態者，該信託財產之受益權歸屬於買方。</u> <u>賣方應提供受託機構出具之信託證明文件影本及信託權益說明書予買方。</u> ☐同業連帶擔保 <u>本預售屋由依公司章程規定得對外保證之__公司（同業同級公司）連帶擔保。客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態者，買方可持本契約請求該公司續建至完工後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</u> <u>前項同業同級分級之基準，由內政部定之。</u> <u>賣方應提供同業連帶擔保之資格證明及擔保公司同意書影本予買方。</u> ☐公會辦理連帶擔保協定 <u>本預售屋已加入</u>	<u>由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向○○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。</u> <u>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。</u>	興建初期，買方所繳價金即用罄之情形，爰增訂第二項規定，定明買方所繳價金限支付本預售屋工程款及相關稅費，不得支用於管銷費用；另為配合體例，將現行第一項有關興建資金應依工程進度專款專用之規定，移列至本項規定。 (三)第三項：按買方所繳價金原則應直接匯入信託專戶，包含定金及簽約金於完成簽約前均應交付信託，惟考量實務上屢生買方於完成簽約前反悔，並要求退還定金及簽約金，衍生受託機構須耗費人力及成本處理信託財產返還問題。為利實務執行順遂，爰增訂本項規定。 (四)第四項：按不動產開發信託及價金信託皆為自益信託，且現行價金信託第二項已明定受益權歸屬買方之情形，爰參照該項規定增訂第四項規定，並修正受益權移轉時點為「客觀上賣方無法依約
--	--	--

由全國或各縣市不動產建築開發商業同業公會辦理之客觀上，無法依約定完工或達交屋狀態者，買方可持本契約請求加入本協定之____公司共同續建至完工後交屋。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擔保協定之書面影本予買方。

定完工或達交屋狀態」，說明如下：

1、按現行金
信託第二
規定「賣
規依約定
未依或交
工者」係
方無指
或交屋
付不之
形，為
經誤認
包含賣
約定期
工或交
給付遲
形，爰
文，字
「賣方
依約定
工」，俾
確。

2、鑑於不動產與之係專工款擔如完信期簽約方完屋，物權
開發金信託本信託依專以屋利以續自契費已交止建有
價信託確保款進度，預順，存，應託至案達時為所
確戶程專保期工託間，訂日起建並狀態即完成

		第一次登記時，該信託目的已達成，信託關係消滅，其後如買方發賣有瑕疵或第三人等權利瑕疵情形，信託自非上揭信託範圍。爰修正「交屋」為「達交」，以符合信託實際。 3、又為配合實業兼及雙方利益，賣方約定交屋狀態，因解散、破產、重整、廢止、撤銷、連續停業達三個月以上或歇業而無法繼續經營，尚須無完屋情形，爰修正「客觀增上」等字，以資明確。
--	--	--

		(五)第五項：本項自現行規定後段移列；另考量現行部分不動產開發信託及價金信託之受託機構，已製作信託權益說明書供買方詳閱，使買方充分瞭解預售屋履約擔保機制及權益保障內容，爰增定將信託權益說明書列入簽約應提供之文件，並由信託機構出具信託證明文件。 二、價金返還之保證修正如下：按第三項之規範目的，係為向買方證明，賣方已就買方價金與金融機構簽署返還保證契約，惟該契約除對買方負價金返還之義務外，尚規範賣方與金融機構間之權利義務關係，其內容繁雜且不利於買方辨識自身權益，故為利買方明確瞭解該保證內容，爰修正第三項規定。 三、價金信託修正如下： (一)第一項：增訂信託專戶名稱與帳號等應載明欄位及專款專用規定；並酌作文字修正，修正理由同說明一(一)3、4、(二)。 (二)第二項：增訂理由同說明一(三)。
--	--	--

		(三) 第三項：配合第二項增訂，現行第二項遞移至第三項，並修正「賣方未依約定完工或交屋」為「客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態」，修正理由同說明一(四)。 (四) 第四項：配合第二項增訂，現行第三項遞移至第四項，明定賣方應提供之文件，修正理由同說明一(五)。 四、同業連帶擔保修正如下： (一) 第一項：按同業連帶擔保為賣方尋求同業同級公司為擔保本預售屋建案之續建保證責任，並未擔保買賣雙方完成交屋，爰將「完成本建案」修正為「續建至完工」；又被擔保公司與擔保公司無須相互擔保，爰刪除「相互」文字；另「賣方未依約定完工或交屋」修正為「客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態」，修正理由同說明一(四)。 (二) 第三項：考量現行第三項規定賣
--	--	---

		方應提供之書面資料涵蓋內容未臻明確，爰予以修正定明。 五、公會辦理連帶保證協定修正如下： (一)按現行「公會辦理連帶保證協定」其性質即為擔保之一種，為求明確，爰修正名為「公會辦理連帶擔保協定」。 (二)第一項： 1、修正「公會辦理連帶保證協定」為「公會辦理連帶擔保協定」，修正理由同說明五(一)。 2、因應全國或各縣市不動產開發商業同業公會名稱修正為「不動產建築開發商業同業公會」，爰配合酌作文字修正。 3、修正「賣方未依約定完工或交屋」為「客觀上賣方無法依約定完工或達交屋狀態」，修正理由同說明一(四)。 4、按公會辦理
--	--	---

		連帶保證協 定係擔保本 預售屋完成 續建，並無 擔保買賣雙 方完成交 屋，爰將 「完成本建 案」修正為 「續建至完 工」，以資明 確。 (三)第二項：酌作文 字修正，修正理 由同說明五 (一)。
十之一、太陽光電發電設 備 本預售屋☐有☐無 設置太陽光電發電 設備。若有，該項 設備設置依據為☐ 再生能源發展條例 第十二條之一☐其 他法令規定 _____ ☐由賣方 自行設置，並位於 ☐專有部分☐共有 部分 ☐其 他 _____ 之 _____ (位 置)，且由☐買方自 行管理維護☐社區 住戶共同管理維護 ☐再生能源業者管 理維護。		一、<u>本點新增</u>。 二、為配合一百十二年六 月二十一日修正公布 之再生能源發展條例 第十二條之一規定， 及部分地方政府為促 進再生能源發展，於 地方自治法規規範企 業應履行設置一定裝 置容量以上之再生能 源發電設備、儲能設 備或購買一定額度之 再生能源電力及憑證 等義務；另考量部分 預售屋建案非基於法 令規定而係自行設置 太陽光電發電設備， 爰增訂本點，俾揭示 相關資訊。