

預售屋資訊及買賣定型化契約備查新制宣導(110年7月1日施行)

預售屋建案開始銷售前，資訊及契約應報備查

一、

申報人

銷售預售屋者，即預售屋(建物)買賣契約的出賣人。

二、

申報時機

110年7月1日(含)以後開始銷售之預售屋建案，**銷售前**，應將預售屋資訊及買賣定型化契約備查。

三、

申報內容

(一)、預售屋資訊：如坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶(棟)數等。建案只要是以預售屋方式銷售，無論其用途係供住家、辦公室、店面(店鋪)或其他用途使用，均要辦理「預售屋資訊」申報備查。

(二)、預售屋買賣定型化契約：預售屋建案法定用途只要為供住宅類使用，即需要申報備查。

四、

申報方式

(一)、憑證登錄、線上申報(G1)：由申報人至申報網(<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)使用工商憑證(如建築業者)或自然人憑證(如預售屋建物買賣契約出賣人為自然人)驗證身分，並登錄應填載內容及上傳應附文件電子檔後送出，即可完成申報。

(二)、線上登錄、紙本送件(G2)：如不使用憑證，也可以於申報網(<https://vlir.land.moi.gov.tw/>)線上登錄應填載內容及**上傳預售屋買賣契約書**後再列印「備查申報書」紙本後，由申報人(及其代理人)於申報書簽章確認並檢附相關證明文件，至受理機關臨櫃送件申報。

五、

應附文件

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。(如為建築業，需蓋公司大小章及訂立日)
 - 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。

六、

收件機關

新竹市政府委任新竹市地政事務所為預售屋資訊及買賣定型化契約備查收件機關，預售屋建案坐落基地所在位於新竹市轄區內者，臨櫃送件請送至本所實價登錄櫃台收件。

七、

罰則

銷售預售屋者未依規定報請備查即銷售(指刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之行為。)，會依平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款處 3 至 15 萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。

八、

Q 與 A

Q1：預售屋資訊及買賣定型化契約是否在申報後即可銷售？還是申報完成經政府通知備查才能銷售？

A1：預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查後就可以銷售，不須俟主管機關完成備查。

★但使用的買賣契約（包括提供買方審閱或已簽訂契約等）如不符合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，會依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定直接按戶（棟）處 6 至 30 萬元罰鍰。

Q2：跨轄區預售屋建案之銷售資訊備查申報方式？

A2：1、縣市政府受理報請備查後，如有報送預售屋資訊誤漏，或契約不符合「應記載及不得記載事項」情形，將會通知申報人限期於 15 日內改正。
2、申報人如屆期未改正，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為。
3、違反者，將依平均地權條例第 81 條之 2 第 3 項第 2 款處 3 至 15 萬元罰鍰及限期改正，並按次處罰至完成改正為止。★舉例：某建案如經縣市政府通知應於 7 月 15 日前限期改正，但業者屆期仍未完成改正，則 7 月 16 日（含）起，即不得再新增上開第 2 點之銷售行為，否則將依規定處罰。惟如於 7 月 15 日以前已改正完畢，則其後所新增之銷售行為，無涉及處罰問題。