

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083626 號公告(自公告 6 個月後生效)行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過
中華民國 98 年 8 月 10 日內政部內授中辦地字第 0980725131 號公告修正第 2 點(中華民國 98 年 11 月 16 日生效)行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過
中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725788 號公告修正(中華民國 99 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過
中華民國 99 年 8 月 16 日內政部內授中辦地字第 0990725157 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 176 次委員會議通過
中華民國 100 年 3 月 24 日內政部內授中辦地字第 1000723995 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議通過
中華民國 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650687 號公告修正壹第 3 點、第 4 點、第 7 點(中華民國 104 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 23 次委員會議通過
中華民國 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 1080262183 號公告修正(中華民國 108 年 11 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 60 次委員會議通過
中華民國 108 年 10 月 31 日內政部台內地字第 1080265928 號公告本部 108 年 5 月 2 日台內地字第 1080262183 號公告修正第 11 點及第 19 點規定之生效日期，修正自 109 年 5 月 1 日生效
中華民國 109 年 4 月 30 日內政部台內地字第 1090262271 號公告本部 108 年 10 月 31 日台內地字第 1080265928 號公告修正第 11 點及第 19 點規定之生效日期，修正自 110 年 1 月 1 日生效
中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 1090147669 號公告修正部分規定，並廢止 108 年 5 月 2 日台內地字第 1080262183 號公告修正之第 11 點規定(中華民國 110 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 67 次會議通過

壹、應記載事項

十四、房地所有權移轉登記期限

(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。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(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。

(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。

(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。
- 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。

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。

(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，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，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。

二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (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。
- (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。

二十二、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。
- (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。
- (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。
- (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。

二十四、違約之處罰

- (一) 賣方違反「建材設備及其廠牌、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。
- (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。
- (三) 買方依第一款或第二款解除契約時，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__（不得低於百分之十五）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。
- (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__（最高不得超過百分之十五）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。
- (五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

解釋函

狀態：☐適用 ☐停止適用/廢止 查詢

查詢結果匯出 友善列印

不動產經紀業管理條例 《第 19 條》

最新法規條文

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。

違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

解釋函

公布日期文號 內政部102年9月6日內授中辦地字第1026038384號函

要旨 共有土地不同意處分之他共有人，若與經紀業無委託關係，自無支付服務報酬之義務

內容

按不動產經紀業管理條例第19條第1項、第21條第1項規定，「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」、「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售」。本案共有人依土地法第34條之1處分共有土地，並委託不動產經紀業銷售該共有土地，其服務報酬之計收自應依委託契約書約定由委託人支付。至於不同意處分之他共有人，若與經紀業者無委託關係，自無支付服務報酬之義務。

不動產經紀業管理條例 《第 19 條》

公布日期文號 內政部96年5月9日內授中辦地字第0960726246號函

要旨 不動產代銷經紀業者無不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之適用

內容

按不動產經紀業管理條例第4條第4款、第5款、第6款規定，經紀業指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；仲介業務指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；代銷業務指受起造人或建築業之委託負責企劃並代理銷售不動產之業務。本部為落實本條例第19條有關禁止收取差價及其他報酬之規定，對於經營仲介業務者於89年5月2日台(89)內中地字第8979087號函訂定不動產仲介經紀業報酬計收標準（向買賣雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金6%）；而經營代銷業務者，因其代銷費用係由起造人或建築業與經紀業自行約定，故無上開規定之適用。是以，本案經紀業如從事代銷業務，則不問代銷標的物是否為預售屋或成屋，均無本部上開函釋之適用，而代銷業如何向起造人或建設公司收取代銷費用，本部尚無相關規定。惟據了解建設公司因銷售成屋而與不動產經紀業簽定之代銷契約，均由經紀業依代銷契約條款向建設公司或起造人收取代銷費用等，未再向買方收取服務費或以其他名義收取報酬，一併敘明。

< 1 >