

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：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國111年5月13日

發文字號：台內地字第1110262856號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關預售屋購屋預約單約定，買方逾期未補足定金或未簽約視為違約而沒收所繳定金，是否屬平均地權條例第47條之3第5項規定所稱「不利於買受人之事項」1案，復請查照。

說明：

一、復貴府111年5月2日府地籍字第1110493166號函。

二、查「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。」為平均地權條例第47條之3第5項所明定。又簽立買賣預約時所交付之定金，係以擔保本約（買賣契約）之成立為目的之所謂「立約定金」。若本約成立，立約定金即變更為確保契約之履行為目的，固有民法第249條規定之適用；本約如未成立，定金之效力仍應類推適用該條文之規定（最高法院 93 年度台上字第 441 號民事判決參照）。合先敘明。

花府 111/05/13



三、次查民法第249 條規定：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」爰平均地權條例第47條之3第5項，既明定不得有其他不利於買受人之事項，則賣方就定金之處理如另有約定，且其約定較民法規定更不利於買受人者，屬不利於買受人之約定。是以，預售屋銷售者於其購屋預約單，約定「買方未如期補足定金或辦理簽約即視為違約，所繳定金沒收」，相較買受人得依民法第249條第2款至第4款規定主張之權利，為不利於買受人之約定。又依平均地權條例第47條之3第5項規定，以約定不利於買受人之事項為違法要件，尚與實際有無沒收買受人之定金，無涉。

四、至預售屋銷售者應如何擬定購屋預約單之約定事項，以降低違規事件發生，本部已依110年12月3日召開「110年度第2次預售屋聯合稽查檢討會議」決議事項五、協調中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會訂定購屋預約單（紅單）範本，供其會員參考使用。

正本：臺南市政府

副本：行政院消費者保護處、各直轄市、縣(市)政府(臺南市除外)、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

