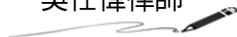


第十三章

預售屋買賣

吳任偉律師*



壹、預售屋定義

- 一、民法第 66 條第 1 項規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」而不動產經紀業管理條例第 4 條第 1 款規定：「不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利」，基此規定，則不動產的範圍與概念，可擴及到預售屋及其可移轉之權利。
- 二、成屋，是指領有「使用執照」，或於實施建築管理前建造完成之建築物；預售屋，則是指領有「建造執照」，但尚

* 永然聯合法律事務所高雄所合夥人兼主任律師，全國律師聯合會不動產委員會副主任委員。



未建造完成而以將來完成之建築物為交易標之物物¹。

三、過去，公寓大廈的起造人或建築業者，如要進行合法的預售屋交易，須先領得「建造執照」後，方得辦理銷售²；而法律上課予公寓大廈起造人或建築業者在銷售前，應就所銷售房屋先領得「建造執照」義務，目的在於保障公寓大廈預售屋之買受人，避免因所購房屋未能取得「建造執照」，致其權益受有侵害。實務上認為，在未取得「建造執照」之前，不論以何種方式銷售，均在禁止之列，縱以預約、預售、含有優先議價權或優先購買權之「紅單」為名，包括就其所衍生權利為同意轉讓者，亦同³。

四、110 年 1 月 27 日，立法者增訂平均地權條例第 47 條之 3，其中第 6 項除明文禁止上開預售屋「紅單」的書面契據轉讓外；112 年 2 月 8 日，更增訂平均地權條例第 47 條之 4，進一步禁止預售屋（或新建成屋買賣契約）的買受人，於簽訂買賣契約後，再讓與或轉售該「買賣契約」與第三人，同時也禁止自行或委託刊登讓與或轉售廣告（詳後述）。

1 不動產經紀業管理條例第 4 條第 3 款參照。

2 公寓大廈管理條例第 58 條參照。

3 公寓大廈管理條例第 58 條，屬於民法第 184 條第 2 項前段之「保護他人之法律」。最高法院 109 年度台上字第 1433 號判決參照。



貳、基礎法規

一、平均地權條例

(一) 為促進不動產交易資訊透明，健全不動產市場發展，100 年 12 月 30 日總統修正公布平均地權條例、地政士法及不動產經紀業管理條例，並自 101 年 8 月 1 日起正式施行「實價登錄制度」。而為精進「實價登錄制度」，使不動產交易資訊更為透明、即時、正確，同時防杜預售屋投機炒作，於 110 年 1 月 27 日再次修正上開三法，經行政院核定自 110 年 7 月 1 日起施行（俗稱「實價登錄 2.0」）。該次修法，主要有重點包括：地號門牌完整揭露；預售屋全面納管、即時申報；主管機關之查核權及加重屢不改正之罰責；紅單交易納管；預售屋買賣定型化契約管理（即銷售前定型化契約備查機制）等⁴。

(二) 為防杜不動產淪為炒作工具，保障消費者權益，維護市場交易秩序，並精進預售屋成交資訊申報登錄制度，平均地權條例於 112 年 2 月 8 日再次修法，重點包括：

⁴ 實價登錄 2.0 版介紹，另可參：內政部地政司全球資訊網，實價登錄 2.0，<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/1141>（最後瀏覽日期：112 年 8 月 8 日）。



1	預售屋買賣契約之解約情形納入申報登錄資訊範圍，並將領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱「新建成屋」）之定金書面契據納入管理，及增訂銷售預售屋及新建成屋者不得同意或協助轉售該契據（修正條文第 47 條之 3）。
2	增訂預售屋或新建成屋買賣契約之買受人不得讓與或轉售之限制，其銷售者不得同意或協助契約讓與或轉售，及例外得讓與或轉售之情形（修正條文第 47 條之 4）。
3	增訂任何人不得有不動產炒作行為（修正條文第 47 條之 5）。
4	增訂私法人取得供住宅使用房屋許可制，並限制取得後於一定期限內不得辦理移轉、讓與或預告登記（修正條文第 79 條之 1）。
5	增訂解除預售屋買賣契約申報登錄不實及銷售者違規同意或協助轉售書面契據之罰責（修正條文第 81 條之 2）。
6	增訂預售屋或新建成屋買賣契約違規讓與、轉售，或不動產炒作行為之罰責（修正條文第 81 條之 3）。
7	增訂不動產銷售、買賣或申報登錄資訊違規之檢舉制度及授權中央主管機關訂定檢舉獎金相關辦法（修正條文第 81 條之 4）。
8	配合實務執行需要，本次修正之條文第 47 條之 3、第 47 條之 4、第 79 條之 1、第 81 條之 2、第 81 條之 3 第 1 項及第 81 條之 4 之施行日期授權由行政院定之（修正條文第 87 條）。

(三) 為配合 112 年 2 月 8 日平均地權條例的修法，主管機關內政部配合修正或新訂 9 項子法：

限制預售屋、新建成屋換約轉售	預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
	成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
	預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法
	預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形
預售屋解約申報	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
地價評議專業化	地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法
私法人買受住宅許可制	私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法
	內政部依平均地權條例第七十九條之一第一項公告私法人免經許可情形
檢舉獎金制度	不動產銷售買賣與申報登錄資訊案件檢舉獎金及罰鍰提撥運用辦法

(四) 平均地權條例第 47 條之 3 的補充說明

1. 預售屋的「書面備查」

為利預售屋所在地之直轄市、縣（市）主管機關掌握銷售預售屋行為，落實銷售預售屋申報登錄制度之推動及查核，平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項規定：「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。」

2. 預售屋的「申報登錄」

110 年修法增訂第 47 條之 3 第 2 項規定前，預售屋委託不動產經紀業代銷者，依不動產經紀業管理條例規定，應於委託代銷契約屆滿或終止「30 日內」申報登錄資訊；但自行銷售者，則未納入申報登錄制度範圍。此次修法，因考量預售屋交易資訊不足且資訊揭露未具時效性，容易造成有心人士炒作或哄抬預售屋價格，影響消費者權益。為促進預售屋交易資訊更臻透明與即時，立法者將起造人或建築業者等自行銷售預售屋部分，一併納入申報登錄制度的範圍，由自行銷售預售屋者簽訂預售屋買賣契約書後「30 日內」申報登錄資訊。

至於起造人或建築業者如委託不動產經紀業代銷預售屋，則由受託之不動產經紀業依不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 辦理，起造人或建築業者等免辦理預售屋成交資訊之申報登錄資訊。



◎平均地權條例第 47 條之 3 第 2 項

110 年 1 月 27 日修正條文	112 年 2 月 8 日修正條文 ⁵
銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，不在此限。	銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。

3. 準用規定（1）

為配合平均地權條例第 47 條之 3 第 1 項將銷售預售屋相關資訊及定型化契約「備查」納入規範，新修正平均地權條例第 47 條之 3 第 3 項明定：準用同法第 47 條第 3 項、第 6 項至第 8 項及第 5 項所定辦法之規定。主管機關據此頒布「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⁶」：

⁵ 112 年修法理由進一步指出，為避免不動產業者或投機人士，利用人頭（如親屬、員工或僱工等）簽訂預售屋買賣契約書並申報登錄資訊後再解除買賣契約，藉由虛假交易哄抬房價，造成消費者誤判行情影響購屋權益，主管機關實有掌握及提供解約資訊必要；又考量預售屋銷售者為買賣契約之當事人，且解約情事可能發生於日後或委託代銷期間屆滿後，因買受人無法履約（如違約不買或無力支付價款）而由銷售者逕行催告後主張解約，受託銷售之不動產經紀業未必能即時掌握及知悉解約資訊，爰修正第 2 項，明定銷售預售屋者應於解除預售屋買賣契約書之日起 30 日內申報登錄資訊，而委託不動產經紀業代銷者，僅須就簽訂買賣契約書部分，由該代銷之不動產經紀業者辦理申報登錄資訊。

⁶ 原名為「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」。



(1) 這裡所稱「銷售預售屋者」，係指預售屋買賣案件中，符合下列之一者⁷：

- ①預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。
- ②預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其預售屋建物買賣契約出賣人。

(2) 預售屋買賣案件，須申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下⁸：

- ①交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。
- ②價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。所謂「交易總價」，如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，則應登錄不動產交易總價；且應包含裝潢費、傢俱設備費及其他非屬預售屋價格之費用⁹。

⁷ 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 2 條第 2 項參照。

⁸ 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 6 條第 1、2 項參照。

⁹ 不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目如下：
(一) 不動產買賣案件：交易總價包含之裝潢費、傢俱設備費、土地增



③標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

- (3) 預售屋買賣案件「價格或交易面積資訊」如有不實，係依平均地權條例第 81 條之 2 第 2 項第 2 款、不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定處理；與「價格或交易面積以外資訊」如有不實，係依平均地權條例第 81 條之 2 第 4 項第 2 款、不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 6 款及第 2 項規定處理不同¹⁰。而上開二種不同類型之違誤，依法均係依情節輕重而採不同處理流程及罰鍰額度。這裡所稱「交易面積」，由於預售屋尚未完成登記，故係指「預售屋買賣契約所載面積」¹¹。
- (4) 預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄（不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊

值稅或其他稅費、仲介費、地政士服務費及其他非屬不動產價格之費用。(二) 預售屋買賣案件：交易總價包含之裝潢費、傢俱設備費及其他非屬預售屋價格之費用。內政部 110 年 8 月 25 日台內地字第 1100264747 號公告參照。

¹⁰ 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 16 條第 1、2 項參照。

¹¹ 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 16 條之 110 年 5 月 4 日立法理由參照。