

預售屋資訊

及買賣定型化契約備查 教育訓練

111年08月22日

主講人 地政處地價科
黃品婷 科員



新竹市政府
Hsinchu City Government

目錄

一、法規介紹

二、預售屋資訊及買賣定型化契約備查

三、契約常見錯誤態樣

四、使用購屋預約單

五、實價登錄宣導

一、法規介紹

平均地權條例第47條之3、第81條之2

(影片賞析)



平均地權條例第47條之3第1項

- 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。

平均地權條例第81條之2

第3項第2款

- 有下列情形之一者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：...二、違反第四十七條之三第一項規定，未於銷售前以書面將預售屋坐落基地、建案名稱、銷售地點、期間、戶（棟）數及預售屋買賣定型化契約報備查。

平均地權條例第81條之2第5項

- 銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

銷售行為

- 提供消費者預約
- 廣告
- 簽訂購屋預約單
- 簽訂契約
- 支付預約金、訂金、簽約金等

二、預售屋資訊及買賣定型化契約備查

應備文件、流程、系統操作



備查

- 1.申報人：銷售預售屋者。
- 2.受理機關：新竹市地政事務所。
- 3.申報方式：(1)憑證登錄、線上申報
(2)表單登錄、紙本送件
- 4.申報網站：



(內政部地政司→實價登錄2.0專區
→實價申報登錄作業系統)

**未使用工商憑證者，請於系統送件後將應備文件
檢送至「本市地政事務所」收件(G2)**

應備文件

- 1.申報書
- 2.建造執照
- 3.公司變更登記表及負責人身分證影本/
申報人身分證影本
- 4.代理人身分證影本
- 5.預售屋買賣定型化契約
- 6.契約自主檢查表
- 7.履約擔保證明文件

契約自主檢查表

- 內政部地政司→實價登錄2.0專區→文件書表及常見問答
【填寫範例】預售屋買賣定型化契約自主檢查表 DOC.

預售屋買賣定型化契約自主檢查表

建案名稱：金鑾喜

壹、應記載事項

內政部規範條款		建案使用契約		
		內文	條文位置	自行檢核情形
一、契約審閱期	本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）。 買方簽章： 賣方簽章：	契約審閱權 契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）。 買方簽章： 賣方簽章：	本項應記載內容訂於第__頁（封面）、第__條、第__項、第__款、附件__。	☒ 是 ☐ 否 符合
二、賣方對廣告之義務	賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。	第一條 賣方對廣告之義務 賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。	☒ 是 ☐ 否 符合
三、房地標示及停車位規格	(一)土地坐落： __縣（市）__鄉（鎮、市、區）__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺（__坪），使用分區為都市計畫內__區（或非都市土地使用編定為__區__用地）。	第二條 房地標示及停車位規格 一、土地坐落： __縣__鄉__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺（__坪），使用分區為都市計畫內__區	本項應記載內容訂於第__頁、第__條、第__項、第__款、附件__。	☒ 是 ☐ 否 符合

契約自主檢查表

- 內政部地政司→實價登錄2.0專區→文件書表及常見問答
【填寫範例】預售屋買賣定型化契約自主檢查表 DOC.

六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。↵

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。↵

聲明事項：↵

本建案所使用之預售屋買賣定型化契約條款，已依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定逐條審視查填契約與應記載事項之對應內文、條文位置及不得記載事項，並確實簽註「自行檢核情形」，如有不實，願負法律責任。↵

↵

↵

↵

申報人簽章：_____

第一建設
股份有限公司

負責人簽章：_____

陳小
林印

↵

中華民國 110 年 7 月 1 日 ↵

履約擔保證明文件

- 限定五種，請勿自創。
 - 一. 不動產開發信託
 - 二. 價金返還之保證
 - 三. 價金信託
 - 四. 同業連帶擔保
 - 五. 公會辦理連帶保證協定

★ 申報人提供後才會同意備查

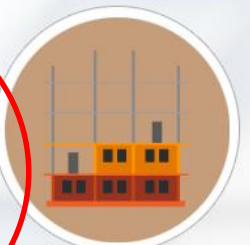
系統操作

• 1.申報網

← → ↻ vlir.land.moi.gov.tw 訪客

中華民國 地政司
Dept of Land Administration, M. O. I.
不動產成交資訊及
預售屋資訊申報網

回首頁 | 2022/8/20 | 意見信箱



預售屋資訊及買賣定型
化契約備查

預售屋成交資訊申報

文件下載專區

諮詢專線

最新動態訊息

系統操作客服,請連絡客服E-MAIL: gm2151325@gmail.com	2021-07-01
預售屋買賣定型化契約自主檢查表等文件可點選本連結至內政部地政司實價2.0專區下載!!	2021-12-18
new本系統上傳附件之功能,自即日起不再接受圖片檔案格式,請以PDF檔案格式上傳附件,敬請見諒。	2021-12-25
教學影片-預售屋申報備查及成交申報	2022-04-10
申報端操作手冊下載點(v2版)	2022-08-11

計畫人口: 475000

系統操作(G1或G2)



預售屋資訊及買賣定型化契約備查

預售屋資訊及買賣定型化契約備查

- 憑證登入，線上送件 **G1**
 - 申報備查**
 - 變更備查
 - 案件查詢、改正及撤銷作業
- 線上登錄，紙本送件 **G2**
 - 申報備查
 - 變更備查
 - 案件查詢、改正及撤銷作業



諮詢專線

息

絡客服E-MAIL: gm2151325@gmail.com

契約自主檢查表等文件可點選本連結

專附件之功能，自即日起不再接受圖

報備查及成交申報

載點(v2版)

系統操作頁面

- › 自動登出倒數600秒
- › 預售屋資訊及買賣定
型化契約備查
- › 預售屋成交資訊申報
- › 登出

預售屋資訊及買賣定型化契約申報備查

1.申報人 2.代理人 3-1.標的資訊 3-2.建造執照 3-3.銷售資訊 4.定型化契約 5.附繳文件 6.受理機關

選擇檔案 未選擇任何檔案

匯入

1.申報人 

※ 身分別：



建築業



非建築業

※ 姓名(名稱)：

請輸入 申報人 姓名/名稱

※ 統一編號：

請輸入 申報人 統一編號

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

預設未勾選，請記得勾！

☐ 4. 預售屋買賣定型化契約備查 ⓘ

履約擔保方式：

- ☐ 不動產開發信託
- ☐ 公會辦理連帶保證協定
- ☐ 同業連帶擔保

☐ 價金信託

☐ 價金返還之保證

5. 附繳文件 ⓘ

附繳文件：

- ☐ 公司或商業登記證明文件影本
- ☐ 申報人(自然人)之身分證明文件影本
- ☐ 建造執照(含附件)影本
- ☐ 負責人身分證明文件影本
- ☐ 代理人身分證明文件影本
- ☐ 預售屋買賣定型化契約

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

1.申報人

2.代理人

3-1.標的資訊

3-2.建造執照

3-3.銷售資訊

4.定型化契約

5.附繳文件

6.受理機關

選擇 預選檔案 ...

瀏覽 ...

單一檔案大小限制: 30 MB

總檔案大小限制: 100 MB

為維護資訊安全，本系統預售屋資訊及買賣定型化契約備查上傳附繳文件檔案之功能，自即日起不再接受圖片檔案格式，敬請以pdf格式上傳附件。

預設未勾選，
請記得勾！

受理機關：

新竹地政事務所

聲明事項 ⓘ



1.申報書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。

2.本申報案件確由銷售預售屋者委託上列代理人辦理無訛。

產製申報書

匯出檔案

重新填寫

出現提示視窗→送出→檢查申報書序號及內容
→G1完成送件
→G2列印簽章後送至地所
>>>>>>>收件(待地所檢查有無缺漏附件)

被退回(未同意備查)

- 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。

三、契約常見錯誤態樣

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項



契約審閱期

❖ 契約審閱期需 ≥ 5 日

❖ 正確範例：

漏未記載

空白，
實際不得少於5日

契約審閱期

本契約於中華民國 年 月 日經買方攜回審閱 日

(契約審閱期間至少五日)

買方簽章：○○○

賣方簽章：○○○

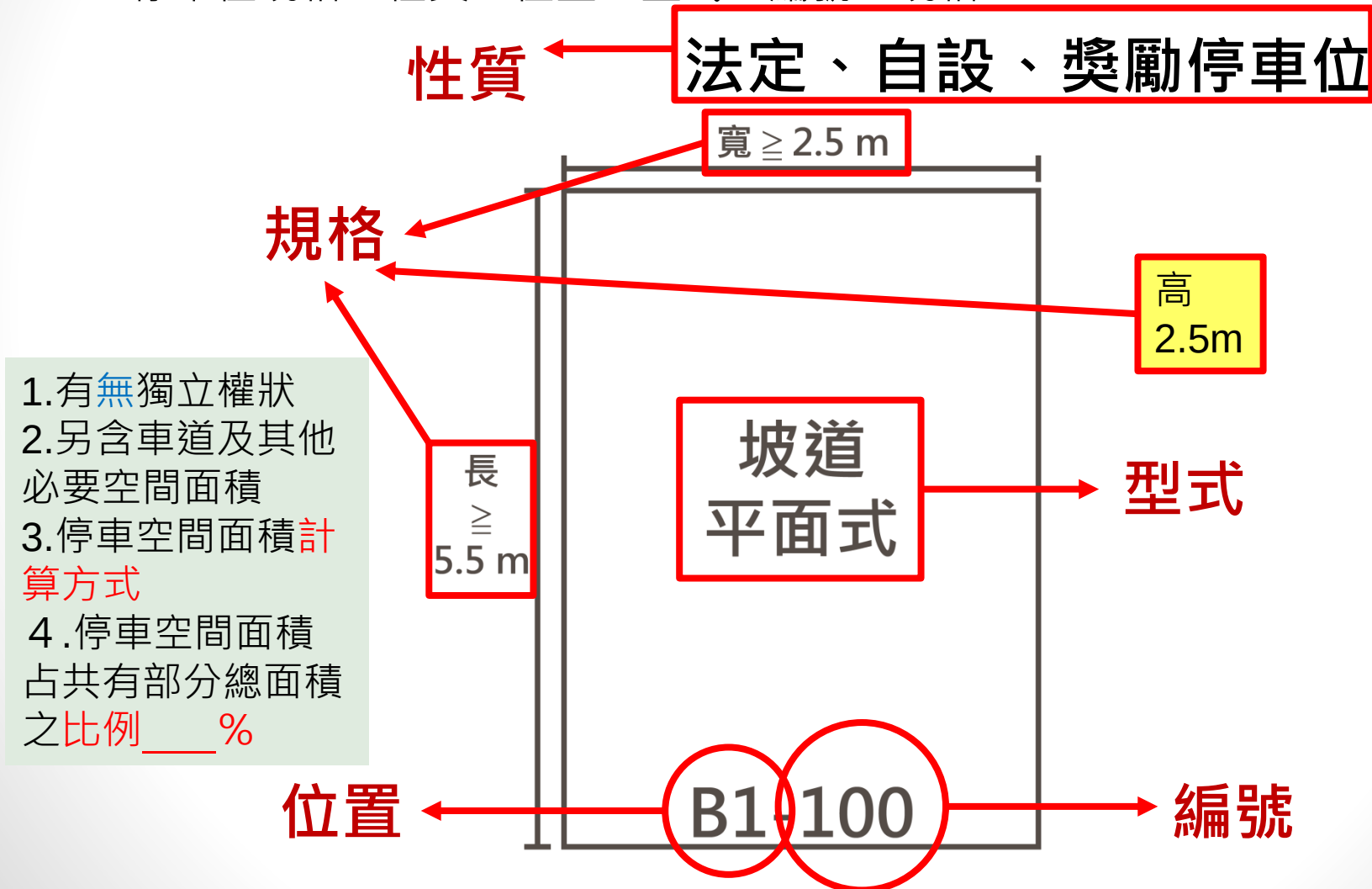
自願拋棄契約審閱權

要有簽章處

不得加註

房地標示及停車位規格^(1/2)

- 土地坐落、房屋坐落
- 停車位規格：性質、位置、型式、編號、規格



建材設備表特約事項

- 等廠牌、等同級品、等高級設備．．．
- 為防止廠商任意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替。
- 因市場供應失調、禁止進口賣方得採用同級品產品代替。
- 基於整體造型設計，賣方建築外觀建材、公共設施等於竣工前保有變更權利。
- 銷售現場展示空間之建材及設備，除本契約及「建材設備說明書」載明屬賣方應交付內容外，買方不得主張將其併為本契約一部分。
- 磁磚空磚為正常現象，若空磚部分未超過1/3，不得主張瑕疵。(空磚可不更換但應填注修補或雙方另協議處理方式)
- 人造大理石表面細紋，不得主張瑕疵。(石材可不更換但應以打蠟等方法除去細紋或雙方另協議處理方式)

範例

- 1.

- (一) 預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二) 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

- 2.

本案預售屋基地範圍內天然瓦斯管線費由賣方負擔，本案預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之：由_____方負擔。

- 3.

預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管及基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管由賣方負擔。

通知交屋期限



增列買方限期配合辦理交屋手續，否則賣方不負房地保管責任，「**並視同買方自動完成交屋**」

六個月內

領得使照

交屋

賣方義務

- A 付清遲延利息
(完工)
- B 交屋前完成瑕疵修繕
- C 遲延交屋利息



交付權狀、保固卡、發給遷入證明書、鎖匙...等，**本契約無需返還**

買方義務

繳清應付款項
(含交屋保留款)



通知交屋日起30日**後**，負擔水電瓦斯等費用

保固期限及範圍



*期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利

貸款約定 - 增可歸責買方事由

- 違反交屋約定
- 違反所有權移轉約定
- 違反契約任何約定
- 倘政策變更(例如：央行貸款成數限縮等)而致貸款金額不足，應為不可歸責於雙方，卻列為可歸責於買方

房地轉讓他人

要件

- 繳清各期款項
- 移轉登記前
- 事先以書面徵求賣方同意
- 賣方非有正當理由不得拒絕

轉讓手續費

- 原則：房地總價款最高千分之1為限
- 例外：配偶、直系血親免手續費（限制一次？）

房地轉讓他人

修正草案禁止移轉

（移轉登記完成前，不得將本契約讓與或轉售與第三人，並不得以第三人為登記名義人。

但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，或經中央主管機關公告得讓與或轉售之情形，不在此限）

附件

- 建造執照
- 平面圖、立面圖(停車位)
- 付款明細表
- 建材設備表
- 代辦貸款同意書
- 履約擔保證明文件

四、使用購屋預約單

購屋預約單(紅單)

- 對象：

銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者

- 二要件：

- 1.向買受人收受定金或類似名目之金額之書面契據
- 3.確立買賣標的物及價金等事項(面積、戶別、車位)

- 三不：

- 1.不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
- 2.不得約定其他不利於買受人之事項。
- 3.書面契據，不得轉售予第三人。

按戶(棟)處15~100萬元罰鍰

違規態樣

編號	常見違規態樣	違規事項
1	預約單土地、建物、停車位面積等欄位空白	未以書面契據確立買賣標的物
2	寫預算金額，而非買賣標的價金	未以書面契據確立買賣標的價金
3	載明買賣價金，惟約定此價金（位）須經公司（賣方）同意。	未以書面契據確立買賣標的價金，或約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
4	預約單須經公司同意方可出售	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
5	約定買方繳交斡旋金至公司後，始可安排購買該房屋之順位	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利

違規態樣

6	約定斡旋期間，出現另一位客戶斡旋本件標的物時，賣方會通知買方，3日內若未達賣方價格或達買方價格未來簽約，視同放棄優先購買權益，賣方有權出售他人，買方不得異議。	約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利
7	約定買方逾期未補足定金或逾期未簽約為違約，所繳定金沒收。	其他不利於買受人之事項
8	約定分期付款款項，交屋款不足房地總價 5% 。	其他不利於買受人之事項

五、實價登錄宣導

預售屋/租賃

實價登錄申報期限

自簽約日(含)起30日



期限怎麼算?

簽約日當日起算
30日,期間包含假日,
期限末日為假日順
延至下個上班日

範例

3/30簽約,當日起算30日內要申報,
最後申報期限為4/28

111年

3月

日	一	二	三	四	五	六
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

📅 簽約日

4月

日	一	二	三	四	五	六
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

🕒 申報期限

申報期限起算日及到期日計算錯誤

提早申報最保險,逾期申報
按戶(棟) 罰3到15萬元



漏未申報共有部分之無獨立權狀之停車空間

不動產成交案件實際資訊申報書(預售屋)

縣市	區鄉鎮市	段小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	名稱
新竹市	新竹市			320	907/10000	

注意

此欄填寫：
共有部分面積含車位面積

23. 建物標的清冊 ※107年1月1日以後申請建造執照者，免填屋簷及兩遮面積。

序號	主建物面積 (m ²)	陽臺面積 (m ²)	屋簷面積 (m ²)	兩遮面積 (m ²)	共有部分面積 (m ²)	交易總面積 (m ²) (申報人得免填)
1	60.87	9.89	0	0	正解:26.94(註1)	正解:97.7(註2)

24. 車位

車位類別	車位價格 (元)	車位面積 (m ²)	車位所在樓層
一樓平面	1,400,000	5.39	一樓

註1 正解:21.55 (共有部分面積) + 5.39 (車位面積) = 26.94

註2 正解:60.87 (主建物面積) + 9.89 (陽臺面積) + 26.94 (共有部分面積) = 97.7



注意事項

一. 地所收件

- 使用工商憑證(B1)
- 未使用工商憑證，紙本送件至地政事務所(B2)

二. 處罰

- 逾期1日，也是逾期
- 誤登、不熟悉操作頁面登載錯誤、匯入他戶檔案，雖非故意但仍有過失，也是申報不實

三. 請提早送件及完成收件，並再次自主檢核申報內容

其他宣導-經紀業線上申請

內政部不動產服務業資訊系統
(不動產服務業查詢、線上申辦系統)

網址：<https://resim.land.moi.gov.tw/>

- 設立或變更備查(含人員異動)：
持工商登記憑證線上申請
- 申請/變更許可：
持公司負責人自然人憑證線上申請

普立陽資訊股份有限公司
新竹市政府地政處地價科

客服專線：04-23375217
連絡電話：03-5216121#325、387

內政部不動產服務業資訊系統

不動產服務業查詢

提供以下類別資訊查詢
不動產估價師
地政士
不動產經紀業
租賃住宅服務業

線上申辦系統

1.請先安裝以下元件
[hicos卡片管理工具](#)
[跨平台網頁元件](#)
2.進入線上申請前請先進行線上檢測，
確認相關元件已安裝。
[自然人憑證線上檢測](#)
[工商憑證線上檢測](#)
3.已完成線上檢測如仍無法登入，請至
電腦環境中「跨平台網頁元件/停止元
件服務」，再以系統管理員身分「啟用
元件服務」。

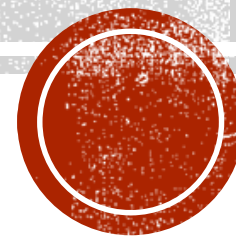
代銷營業處所備查

- 1.不動產經紀業備查申請書
- 2.營業保證金繳存證明(設立1個以上/第2個非常態營業處所)
- 3.不動產經紀人員名冊(銷售總金額6億元以上應置專任不動產經紀人1名)
- 4.委託代銷契約書影本
- 5.建造執照影本
- 6.代理人身分證明文件影本

未依限將委託代銷契約相關書件報備查處新
臺幣3~15萬元罰鍰。

消費爭議案例分享

劉興振



誠 信

■ 誠 實



專業

- 知識經驗
- 業務熟練
- 業務技能



企業經營者之義務-消保法第4條

- 企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。



提供服務之注意義務

- 在法律上過失區分成三種，依注意義務由高至低，分別是
- 抽象輕過失
- 具體輕過失
- 重大過失
- 差別在於需要「注意到什麼程度」



提供服務之注意義務

- 抽象輕過失是三種過失中責任最重的，指必須付出一個**善良管理人對於管理物的注意力**，沒做到稱為有抽象輕過失。例如民法第535條後段的受有委任報酬，處理委任事務。
- 「善良管理人注意義務」是民法上判定過失責任輕重的標準，程度上比普通一般人處理自己事務的注意程度還要再高一點，如果沒有盡到這種程度的注意，以致於發生了損害，就會被認定為有過失，應該負賠償的責任。



提供服務之注意義務

- 善意管理人之注意程度，因事件之種類、行為人之職業、危險之大小、被害利益之輕重而有差異，例如職業上之行為需有業務上之熟練與技能，其業務上應有之注意要求該業之熟練與技能如有欠缺，即有過失。但有不得已之情形，則應從輕審酌。
- 民法第535條
- 受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。



提供服務之注意義務

- 善良管理人注意義務指依照一般交易觀念，有相當知識經驗及誠意的人應該要有的注意義務。若欠缺此注意義務，法律上又稱「抽象輕過失」
- 民法第184條侵權行為
- 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。



提供服務之注意義務

- 具體輕過失
- 在法律上過失區分成三種，依注意義務由高至低，分別是抽象輕過失、具體輕過失及重大過失，差別在於需要「注意到什麼程度」。如果要像處理「自己」事務程度的注意，卻沒做到，就稱為有具體輕過失。例如民法第535條前段的無償受委任處理委任事務。
- 民法 第535條
- 受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。



提供服務之注意義務

- 重大過失(民法)
- 認定過失的一種標準。凡是普通一般人都可以注意及預見的事情，行為人有義務去注意，卻沒有注意，就有重大過失。
- 第 222 條故意或重大過失之責任，不得預先免除。
- 第 410 條贈與人僅就其故意或重大過失，對於受贈人負給付不能之責任。



提供服務之注意義務

■ 不可抗力責任

- 不可抗力責任係指對於因不可抗力（如天災）所致之損害——人力所不能抗拒者，即任何人縱加以最嚴密之注意，亦不能避免，例如颱風、地震、戰爭等。原則上仍應負責。
- 在債務人違反第1次對他義務之後，債務人之履行責任往往有加重至不可抗力責任的規定。例如在可歸責於債務人給付遲延時，債務人之給付義務仍不消滅，惟此時債務人給付之注意義務依民法第231條第2項規定，係加重至不可抗力責任。
- 民法 第231條
- **債務人遲延者**，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。
- 前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限。



提供服務之注意義務

- 通常事變責任

- 指債務人縱盡其應盡的注意義務而仍不免發生的事故。
- 例如因第三人之行為所造成之履行障礙。又如有關三溫暖業者泊車責任，主要的請求權基礎就是民法第606條及第607條場所主人通常事變責任。

- 民法 第606條

- 旅店或其他供客人住宿為目的之場所主人，對於客人所攜帶物品之毀損、喪失，應負責任。但因不可抗力或因物之性質或因客人自己或其伴侶、隨從或來賓之故意或過失所致者，不在此限。

- 民法 第607條

- 飲食店、浴堂或其他相類場所之主人，對於客人所攜帶通常物品之毀損、喪失，負其責任。但有前條但書規定之情形時，不在此限。



案例分享

- Q1陳先生向A建設公司訂購預售屋，雙方簽有房屋訂購單，已付簽約金一成但尚未簽約，A公司因建案熱銷在簽約前通知陳先生每坪要漲價3萬元，陳先生可否拒絕？A公司要負什麼責任？
- Q1-1若A公司表示：該房屋預購單是代銷公司與陳先生所簽，A公司可保留簽約之決定權。那陳先生要向誰求償？
- Q1-2若陳先生是仲介公司負責人，為投資而訂購，非消費者則上述問題有何不同？
- Q1-3若A公司表示：係因客戶訂購後，市場情事變更，興建房屋原物料和工資大漲難以負荷，因此要每坪漲3萬元，這樣可否？若已正式簽預售屋契約，這樣說法可以成立嗎？



案例分享

- **第 153 條** 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。
- **當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立**，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。
- **第248條** 訂約當事人之一方，由他方**受有定金時，推定其契約成立**。
- **第 249 條** 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



案例分享

- 第 224 條

- 債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。

- 第 188 條

- 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。

- 第 227-2 條

- 契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。



案例分享

- Q2 林小姐與B建設公司於109年3月1日簽約購買預售屋，雙方約定於111年2月28日前通知交屋，林小姐遲未接獲B公司通知交屋，經查B公司已於111年4月1日取得使用執照，請求B公司辦理交屋事宜，並依約請求遲延違約金。B公司表示會盡快交屋，但不同意林小姐遲延違約金之請求，若林小姐欲交屋須簽立意向書放棄違約金之請求，否則必須同意解約，B公司會返還林小姐已繳價金及利息。B公司的要求合理嗎？林小姐應採何對策與B公司交涉？



案例分享

- 第 231 條

- 債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。
- 前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限。

- 第 256 條

- 債權人於有第二百二十六條之情形時，得解除其契約。

- 第 226 條

- 因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。



案例分享

- Q3 黃小姐與C建設公司簽約購買預售屋，約定無汽車停車位，僅有機車停車位。C公司表示因空間有限，僅保留一個法定行動不便停車位給社區。豈料交屋後，該車位由地主合建戶專用，黃小姐請求C公司說明地主合建戶之使用依據，其他住戶是否有簽約定專用同意書？若有，法定行動不便保留車位可否約定專用？



案例分享

- Q4張小姐與D建設公司簽約購買新加坡式建築預售屋，約定編號7之停車位。通知交屋時覺得該車位異常難停，因在角落且周邊車位間隙很小，經測量車位大小符合標準。D公司表示僅餘社區外部車位可更換，請問張小姐可否主張不解約而請求減少價金補償？
- 社區外部車位是否合法？



案例分享

- Q5 李小姐與E建設公司訂約購買新成屋，簽約時因E公司尚未取得使用執照故簽立買賣預售屋契約，約定現況交屋。交屋前李小姐認為E公司銷售業務王小姐未履行承諾將樓上住戶客變之汙水管移除，請求E公司移除該侵入屋內天花板的汙水管，或請求減少價金。E公司主張簽約時已表明現況交屋，所以無法同意也無減少價金可言。如何解決僵局？



案例分享

- Q6 吳先生與A建設公司訂約購買預售屋，交屋入住後，因樓上住戶客變由A公司施工，不慎引起電線走火，為救火噴水造成吳先生電路管線出水淹及地板，請求A公司修繕並賠償損害。A公司立即修繕線路管線回復原狀，但不願賠償其他損害。吳先生如何求償？



案例分享

- Q7房屋所有權人蔡先生年老失智，家屬聲請法院輔助宣告，法院選定輔助監護人為女兒蔡小姐，家庭會議決議將其所有房產賣出。蔡小姐遂委由F仲介公司銷售，因該房屋一直由蔡先生管理出租，蔡小姐不知有無車位因此在不動產現況說明書填寫無車位併同出售。F仲介業務楊小姐就登記產權公設比高達42%亦未發現異狀，一直以無車位銷售。半年後找到買家陳小姐，簽約時代書發現有異，請仲介楊小姐再與賣方蔡小姐確認，蔡小姐弟弟小蔡僅聲明車位不併同出售，但不知車位登記在哪裡。而委賣時已將大公設全部持份併同出售，最後全部移轉登記給買方。移轉後，賣方蔡小姐經由代書告知才知車位登記在大公設已併同移轉了。賣方蔡小姐請求F仲介負責將車位移轉回賣方或賠償賣方之損害，有無道理？



案例分享

- Q8 林小姐夫妻透過G仲介公司向黃先生購買房屋，買賣契約附件賣方之不動產現況說明書勾寫無漏水事項。因看屋時是滿租的狀態，房客不同意看屋。林小姐擔心有漏水問題，雙方約定在銀行履保專戶合約書上簽章保留15萬元作為補償，其餘履保款項已因交屋而交付賣方黃先生。交屋後3個月林小姐發現漏水，請求賣方黃先生及賣方仲介H公司連帶賠償，是否合理？而賣方未出席調解，逕向林小姐請求給付房屋未付款15萬元。是否合理？



案例分享

- Q9張先生向I建設公司購買房屋並交屋入住，2年餘某日大風雨過後，社區外牆二丁掛掉落，砸到停在社區外李先生的車輛，李先生向社區請求賠償，社區是否應該負責？社區得否以此向I建設公司請求修繕？並賠償李先生之損害？



案例分享

- Q10 王老先生將房子委由J仲介公司銷售，聽信J公司業務員吳先生估價約900萬元，遂以1000萬元委託銷售。吳先生2周內找到買家蔡先生願以1000萬元成交，簽約後移轉前，王先生女兒查閱房價及售屋廣告，發現該屋又以1300萬元銷售中。
- Q10-1 若吳先生提供前年的成交價，誤導王老先生，王小姐該如何救濟？若已移轉登記該如何救濟？
- Q10-2 若王小姐發現買家蔡先生與吳先生是同事關係或朋友關係，王小姐該如何救濟？若已移轉登記該如何救濟？
- Q10-3 承Q10-1，若王小姐發現買家蔡先生與吳先生是同事關係或朋友關係，王小姐該如何救濟？若已移轉登記該如何救濟？

