花蓮縣政府裁處「會員公司銷售預售屋」，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，違反平均地權條例規定之裁處案彙整表（110.07.01～111.06.30）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 案  號 | 時 間  違反條文及裁處金額 | 違 反 事 由（案 例） |
| 1 | 1、花蓮縣政府於110.09.00聯合稽查，經審視「建案公司」所使用與買方所簽訂之9戶（○○）房屋土地預定買賣契約書，涉有不符合本應記載及不得記載事項規定之情事於10.10.00府地籍字第11000●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第81條之2第5項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整（總計9戶，新台幣54萬元整）。 | 1、應記載事項第2點「賣方對廣告之義務」規定略以﹕「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品…，為契約之一部分。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第2條「賣方對廣告之義務」約定「樣品屋」僅供參考，非契約之一部分，與規定不符。  2、應記載事項第3點「房地標示及停車位規格」（三）1、規定略以﹕「……買方購買之停車位屬□平面式□機械式□其他\_\_，……，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺。…，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第3條「房地標示及停車位規格」三、（一）並未載明買方購買之停車位係屬平面式、機械式或其他，亦未載明車位規格之高度，與規定不符。  3、應記載事項第4點「房地出售面積及認定標準」規定略以﹕「…（二）1、專有部分，面積計 平方公尺(＿坪)…。（三）前2款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第6點規定互惟找補。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第4條「房地出售面積及認定標準」及【附件三】之面積說明，未加總專有部分總面積，且未載明所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應一第6點規定互惟找補，與規定不符。  4、應記載事項第7點「契約總價」（二）規定略以﹕「…1、專有部分，新臺幣 元整…。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第7條「契約總價」，未加總房屋專有部分總價款，與規定不符。  5、應記載事項第10點「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」規定略以﹕「…（一）地下層停車位﹕本契約地下層共＿層，總面積 平方公尺…。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書，僅於第20條記載「分管範圍約定」未完整記載地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬，與規定不符。  6、應記載事項第12點「開工及取得使用執照期限」（一）規定略以﹕「…但有下列情事之一者，得順延其期間：１、因天災地變等不可抗力之事由，…………。2、因政 |
| 1 |  | 府法令變更…。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第12條「開工及完工最後期限」一、（二）增列「鄰損協調時間」為完工得順延之例外情形，與規定不符。  7、應記載事項第14點「房屋所有權移轉登記期限」（三）規定略以﹕「…如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第15條「土地、房屋所有權移轉登記及期限」，未記載該應記載事項，與規定不符。  8、應記載事項第15點「通知交屋期限」（三）規定略以﹕「…但可歸責於賣方，不在此限。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第22條「通知交屋期限」二、，未記載該除外情形，與規定不符。 |
| 2 | 1、花蓮縣政依據民眾110.9.00日縣府縣長電子民意信箱反映「建案公司」於吉安鄉○○交叉路口置放大型預售建案之銷售廣告，縣府承辦人員同年9月22日至建案公司臉書粉絲專頁查證，發現亦於粉絲專頁刊載有該預售建案名稱及預售地點之廣告及格局示意圖等，經查並無依規將相關資料報請縣府備查，於110.12.10府地籍字第11000●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第47條之3第1項，依81條之2第3項，處以最低罰鍰新台幣3萬元整。 | 1、按平均地權條例第47條之2「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。」，違反規定者依本條例81條之2第3項，處新台幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。  2、次查按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7條第6項規定略以，銷售預售屋者未依規定報請備查，即刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受訂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，應依本條例81條之2地3項第2款規定裁處。  3、惟經查該預售屋建案於從事廣告銷售行為前，並無依規將相關資料報請縣府備查，另依縣府建管單位110.9.23查復意見，本預售屋建案確未依規定申請建造執照，爰該刊登廣告及預售預售屋之行為應已涉違本條例規定，嗣為辦理本案所涉違規行為之裁處。 |
| 3 | 1、花蓮縣政府於110.09.00聯合稽查，經審視「建案公司」所附與與買方所簽訂之5戶（○○） 房屋買賣契約 | 1、應記載事項第13點「驗收」規定略以﹕「…買方並保有權於自備款部分保留「房地總價百分之五」作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後之付…。」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第13條「驗收」之交屋保 |
| 3 | 書，涉有不符合本應記載及不得記載事項規定之情事，於110.10.00府地籍字第11000●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第81條之2第5項，第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整（總計12戶，新台幣72萬元整）。 | 留款訂為「貸款百分之五」，與規定不符。  2、應記載事項第24點「違約之處罰」（三）規定略以﹕「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…」，惟查該公司所使用房屋土地預定買賣契約書第25條「違約之處罰」三、違約金訂為「賠償房地總價款百分之十」與該情形之違約金「不得低於百分之十五」之規定不符。  3、縣政府對於該公司所涉違規情事之裁處，於110.9.28函請陳述意見，並提供該建案110.7.1以後簽訂之預售屋買賣契約書影本（7戶）供查核（含聯合稽查總計12戶）到府說明略以，只針對上述應記載事項第13點及24點，與規定不符部分，通知買方客戶於10月連假後攜買賣合約至公司更正…」等云云，惟並無就所涉違規情事表示意見，本案（12戶）違規事證明確，違反平均地權條例第81條之2第5項裁處。 |
| 4 | 1、（○○）建案公司於花蓮市多處路口置放大型預售屋建案之銷售廣告，經查違反本條例第47條之3第1項規定事證明確，花蓮縣政府於110.11.00府地籍字第1100●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第81條之2第3項第2款處以最低罰鍰新台幣3萬元整。 | 1、花蓮縣政府於110.8.00間，發現（○○）建案公司於花蓮市多處路口置放大型預售屋建案之銷售廣告，惟經查該預售屋建案於從事銷售行為前，並無依規定將相關資料報請縣政府備查，爰該廣告銷售行為應已違反平均地權條例規定。嗣縣府違辦理本案所涉違規行為裁罰，函請該公司陳述意見，所陳述意見略以﹕「該公司聯絡廣告代銷公司後，得知路口處之帆布為建案「告示」之用，目前也無任何建案資料、紙本，或共銷售使用，網路上也無任何銷售資料提供，…」等云云。  2、經查，旨揭預售屋建案公司，確未於從事銷售廣告行為前，依規定將相關資料報請縣政府備查，上述陳述帆布僅為**「告示」**之用，絕無任何銷售行為，惟該公司於花蓮市多處路口置放大型預售屋建案之銷售廣告內容明確揭示建案名稱、銷售地點（揭示建案名稱﹕○○、廣告內容﹕○○○萬起、接待會館、抗震宅…等）涉及銷售明確，尚難採認該公司之陳述僅為「告示」之用，違反本條例第47條之3第1項規定事證明確。 |
| 5 | 1、花蓮縣政府於110.11.00～00發現（○○）建案公司於臉書社群網頁及接待中心刊登或置放建案相關廣告，從事銷售行為，經查違反本條例第47條之3第1項規定事證明確，於111.2.00府地籍字第1100●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第81條之2第3項第2款處以最低罰鍰新台幣3萬元整。 | 1、依平均地權條例第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。」違反該規定者，依本條例第81條之2第3項第2款裁處，次按不動產成交案件實際資訊申報登錄即預售屋銷售資訊備查辦法第7條第6項規定，「刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點廣告、收受訂金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約」等，皆屬本條例所規範之銷售預售屋行違。  2、縣府於110.11.00～00發現，建案公司於臉書社群臉頁及接待中心刊登或置放（建案﹕○○、接待中心地點，最P○○建築…等）惟經查本預售屋建案於從事銷售行為前，並無依規定將相關資料申報備查，爰該廣告銷售行為應已涉違反本條例規定。嗣縣府違辦理本案所涉違規行為裁罰，函請該公司陳述意見，所陳述意見略以﹕「… 本建案『○○』於110.11.00於花蓮縣地政事務所預售屋資訊及買賣定型化契約申請報備系統，線上報備完成，…○○建設公司實際網路上進行廣告是110.11.29正式銷售，之前並無銷售行為，11.29前是以籌備規劃為主…」等云云。  3、經查，該公司確於110.11.16將本建案銷售資訊申報備查，惟該公司確係於110年10月3、4、19、26及11月3日等日，即陸續於臉書社群臉頁刊登有建案名稱即銷售地點之廣告（揭示建案名稱﹕○○、廣告內容﹕花蓮最P○○建築、…11/○○正式公開等）爰該公司陳述係於110.11.29日始於網路上從事廣告銷售行為，尚非屬實。違反本條例第47條之3第1項規定事證明確。 |
|  |
| 6 | 1、花蓮縣政府辦理110年預售屋買賣定型化契約查核計畫於110.10.20，經查不符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，違反平均地權條例規定，事證明確，於 | 1、花蓮縣政府辦理110年預售屋買賣定型化契約查核計畫於110.10.00請建案公司於110.10.00前提供110.7.1日後已簽約之預售屋買賣定型化契約影本參辦，嗣經縣府審視，涉有不符合本應記載及不得記載事項規定之情事。  2、應記載事項第1點「契約審閱期」規定﹕「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： 。 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6 | 111.3.00府地籍字第11100●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第81條之2第5項第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整（總計13戶，新台幣78萬元整）。 | 惟查該份預售屋買賣契約書封面，記載契約為110年9月24日經買方攜回審約5日，又契約實際簽定日期亦為110年9月24日，與契約不符。  3、應記載事項第3點「房地標示及停車位規格」（三）1、規定略以「…買方購買之停車位屬□法定停車位□自行增設停車空間…□平面式□機械式□其他\_\_，…，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪）.。」，惟查該份預售屋買賣契約書第2條「房地標示及停車位規格」（三）、一未載明購買之停車位「性質」係屬法定或自行增設停車位，「型式」係屬平面式、機械式或其他\_，亦未載明車位「規格」之長、寬、高度及另含車道及其他必要空間之面積，與契約不符。  4、應記載事項第4點「房地出售面積及認定標準」規定略以﹕「…（二）1、專有部分，面積計＿平方公尺(＿坪)…。3、主建物面積占本房屋得登記總面積之比例 ％。…」，惟查該部份預售屋買賣契約書第3條「房地出售面積及認定標準」一、土地面積，未記載應有權利範圍之計算方式；二、房屋面積，未記載專有部分總面積、主建物面積占本房屋得登記總面積比例，與規定不符。  5、應記載事項第5點「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」規定略以﹕「（一）本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間….。（二）本「\_\_」共有部分總面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）；專有部分總面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。前款共有部分之權利範圍係依…，其面積係以本「\_\_」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。」，按本建按房屋之共有部分應含「不具獨立權狀之庭車空間」，惟查該份預售屋買賣契約書第4條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」，未依記載共有部分總面積、專有部分總面積，與規定不符。  5、應記載事項第7點「契約總價」（二）規定略以﹕「…1、專有部分，新臺幣 元整…。」（１）主建物部分：新臺幣 元整。（２）附屬建物陽臺部分：新臺幣 元整。…２、共有部分：新臺幣 元整。」 |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 6 |  | ， 惟查該份預售屋買賣契約書第6條「契約總價」未分別記載房屋價款之專有部分總價款、主建物部分、附屬建物陽臺部分及共有部分之價款，與規定不符。  5、應記載事項第10點「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」（一）規定略以﹕「本契約地下層共＿層，總面積＿ 平方公（ 坪），扣除第五點…，其餘面積 平方公（ 坪）…。」，惟查該份預售屋買賣契約書第9條「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」，未依規定記載「地下層停車位」之層數、總面積及扣除第4條所列相關面積後其餘面積，與規定不符。 |
| 7 | 1、花蓮縣政府111.5.23府地籍字第11100●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第81條之2第5項第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整（總計7戶，新台幣42萬元整）。 | 1、花蓮縣政府辦理110年預售屋買賣定型化契約查核計畫於110.10.00請建案公司於110.10.00前提供110.7.1日後已簽約之預售屋買賣定型化契約影本參辦，嗣經縣府審視，「D2」戶涉有不符合應記載事項第1點及18點規定之情事。  2、上述違規情事裁處作業，縣府請該公司就違規事項陳述意見，並提供旨揭建案所簽訂之所有買賣契約書（22戶）影本供查核，該公司陳述說明略以﹕「原檢送給縣府之「D2」戶預售屋買賣契約書，經查證後發現因公司作業錯疏失，誤將作廢之契約書提送給縣府，該公司所簽訂之預售屋契約書均依縣政府審核通過之合約版本簽訂，將正確之預售屋買賣契約影本送縣府…」等云云，嗣後，又再次提共3戶…（連同之前提供總計25戶）。  3、案經縣府再次檢視所提供25戶預售屋買賣契約書影本，發現契約書第4條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」之內容中，有關本建案之共有部分項目是否包含「不計獨立權狀之停車空間」及「屋頂突出物」仍待釐清，縣政府爰以111年1月13日函請該公司補充陳述意見，經該公司陳述意見略以﹕「說明（一）…該公司將第4條中之共用部分項目列為大公設施，屬於全住戶共同持分之面積，將不計獨立權狀之停車空間列為小公，有購買停車位之住戶持分之面積，第9條所註明之停車空間即小公面積，並未列入大公面積，所以未將此項目勾選。說明（二）關於屋頂突出物有6份合約有勾選，其原因是勾選錯誤，本建物應無屋頂突出物…」等云云。  4、本案該公司所提供供25戶預售屋買賣契約書影本，前經縣政府審視並參酌上述陳述意見，涉有違規事項及無從認定違規事項如下﹕  （一）該公司提供縣府查核之「D2」戶契約書，經查確有違反應記應記載不得記載事項之情事，且本契約亦使用與買方實際簽約，已違反本條例第81條之2第5項規定屬實。至於陳述「因作業疏失，誤將作廢之契約書提送縣府」一事，因係縣府告知該契約有違規情事之後，始作如此之陳述，此說詞尚不足採信，爰該份「D2」戶買賣契約書違規之情事，依規仍應予裁罰。  （二）依本建誤執照所示，本建物應「不包含屋頂突出物」，為查本契約書第4條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」所計載之共有部分項目，計有6份契約書勾選「包含屋頂突出物」，該「共有部分項目」之計載確有違反應記載事項第5點規定之情形。又該項錯誤情事依該公司所補充陳述意見，係因「勾選錯誤所致記載錯誤」，按行政罰法第7條第1項規定﹕「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」是行政罰之裁處原不以行為人之故意為限，過失行為亦在處罰之列，縱係勾選錯誤仍屬應注意能注意而未能注意之過失，爰該6份買賣契約書違規之情事，依規仍應予裁罰。  （三）至於本建案「大公設施」及「小公設施」一節，因本次查核之買賣契約書皆「未購買停車位」，有關共有部分項目相關條款，依該公司陳述之方式記載，尚無涉違規情事。惟嗣後如有簽訂一併「購買停車位」之契約者，該契約關於共有項目「小公設施」之記載，請該公司應依應記載事項相關規定，以明確之方式記載之。 |
| 8 | 1、內政部111.5.19台內地字第11100●●●號函轉知「依公平交易委員會111年5月12日處分書辦理裁處」。  2、裁處金額﹕  違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處罰鍰新台幣100萬元罰鍰。 | 苗栗縣頭份市（自建自售）建案（被處分人）建案廣告於（591房屋網站）銷售00建案，廣告載有「套房」文字，並刊載以住家格局輔以客廳、衛浴、臥室等裝潢傢俱及夾層設計之圖片，惟查案關鍵案之建造執照使用類組登載「G2辦公室」，且並無夾層空間，涉廣告不實。 |
| 9 | 1、內政部111.5.24台內地字第11100●●●號函轉知「依公平交易委員會111年5月12日處分書辦理裁處」。  2、裁處金額﹕  違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處罰鍰新台幣60萬元罰鍰。 | 1、民眾於110年12月來函檢舉，被處分人銷售桃園市楊梅區（00預售屋建案），於1F全區平面參考圖之紙本廣告刊載「戶戶有車位」及繪製停車場車位圖（下稱案關廣告），住戶購買部份地號之車位，依法不得作為停車場或車位使用，涉有廣告不實情事  2、案關廣告刊登55個農業區停車位，其中17個停車位，位於特定農業區甲種建築用地（住宅得做為停車位使用），42個停車位，位於定農業區農牧用地，違反非都市土地容許使用（不得做為停車位使用），故被處分人於廣告刊載「戶戶有車位」及繪製停車場車位圖」核於事實不符，已足以引起一般大眾對案關建案之內容及用途產生錯誤之認知或決定之虞，並將導致市場競爭機制喪失其原有之效能，而足生不公平競爭之效果，核已違反公平交易法第21條第1項規定。 |
| 10 | 1、本違規裁處案，係銷售「花蓮市」之建案，花蓮縣政府於111.5.30府地籍字第11100●●●號函請本會轉全體會員知照，「依公平交易委員會111年5月25日處分書辦理裁處」。  2、裁處金額﹕  違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處罰鍰新幣30萬元罰鍰。 | 1、本違規案被處分人銷售花蓮市（00預售屋建案），於其文宣廣告及刊登於591房屋交易網之廣告，刊登可供施作夾層之文字與圖片，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。  2、查（00建案）於其相冊載有「3米6閣樓上下層」、「1+1房約17坪小坪數創造大空間」等，予人象案關建案可作為夾層居住使用，惟查案關建案建造執照「花建執字第00000-00號」並無記載夾層空間，涉廣告不實。該會裁處實屬違反公平交易法第21條第1項規定。 |
| 11 | 1、內政部111.6.2台內地字第11100●●●號函轉知「依公平交易委員會111年5月25日處分書辦理裁處」。  2、裁處金額﹕  違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處罰鍰新台幣60萬元罰鍰。 | 1、本違規案被處分人銷售新北勢三芝區（00預售屋建案），於臉書粉絲專業，刊載「B1家俱配置參考圖」，將屋突層之樓梯間規劃作為臥室使用，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。  2、該會於110年11月1日查悉本違規案（00預售屋建案），於臉書粉絲專業，刊載「B1家俱配置參考圖」，將屋突層之樓梯間規劃作為臥室使用，惟查案關建案使用執照刊載突出物001層之用途為「樓梯間」，涉有廣造不實，經函詢新北市政府題供意見，回復略以﹕「…，有關突出物001層之用途為『樓梯間』倘依廣告做為浴室使用」一節，已涉增加建築物高度及容積樓地板面積，應委請合格開業建築師申請增建。 |
| 12 | 1、內政部111.6.6台內地字第11100●●●號函轉知「依公平交易委員會111年5月25日處分書辦理裁處」。  2、裁處金額﹕  違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處罰鍰新台幣80萬元罰鍰。 | 1、本違規案被處分人銷售雲林縣虎尾鎮（00預售屋建案），在網站廣告宣稱「（1+1房1廳1廚1衛），並輔以夾層設計，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。  2、該會於110年10月查悉（00預售屋建案），於廣告宣稱「1套房（1+1房1廳1廚1衛，並輔以「1房配置參考圖」刊載作夾層設計，經赴案關建案現場調查，銷售人員所提供「1房配置參考圖」及帶看「樣品屋」，予前揭網站所刊載「1房配置參考圖」刊載夾層設計相同，經查詢建造執照「107（雲）營建執字第00000號」，未有夾層設計。是本件案關廣告宣成可施作夾層與建造執照用途不符，設有廣造不實；該會裁處實屬違反公平交易法第21條第1項規定。 |
| 13 | 1、內政部111.6.6台內地字第11100●●●號函轉知「依公平交易委員會111年5月25日處分書辦理裁處」。  2、裁處金額﹕  違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處罰鍰新台幣50萬元罰鍰。 | 1、本違規案被處分人銷售新竹縣新豐鄉（00預售屋建案），於「R2F樓層廷面圖」刊載「機械式（健身房）」及使用相關示意圖，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。  2、本間係新竹市政府於110年6月函移童年5月10日「新竹市預建案聯合稽查紀錄表」表示，預售屋建案銷售中心，其現場之「R2F樓層廷面圖」刊載「機械式（健身房）」並有相關情境示意圖，就建案屋突二層（R2）用途為「機械式」不符，涉有廣告不實。新竹市政府表示意見略以﹕依「建築技術規則建築設計施工篇」第1條第1項第10款規定，屋頂突出物不得昨惟「健身房」使用；該會裁處實屬違反公平交易法第21條第1項規定。 |
| 14 | 1、花蓮縣政府111.6.20府地籍字第11100●●●號函裁處。  2、裁處金額﹕  違反平均地權條例第81條之2第5項第1次查獲，緩依法按戶處以最低罰鍰新台幣6萬元整（總計5戶，新台幣30萬元整）。 | 1、本建案於110年10月間銷售所使用之預售屋買賣定型化契約書（建案名稱﹕00），不符內政部公告之預售屋買賣定型化契約買賣定型化契約應記載及不得記載事項。  2、旨揭建案之預售屋買賣定型化契約前經花蓮縣花蓮地政事務所，以110年11月24日花地所價字第110000號函予以備查，惟查本建案於預售屋資訊及買賣定型化契約准予備查前，建案公司於同年10月間終申備完成預售屋買賣實價登錄案件計5件。  3、為釐清該5件預售屋買賣案件所使用之買賣定型化契約有無違反本條例第81條之2第5項規定之情事，花蓮縣政府以110年12月6日府地籍字第11100●●●號函請花蓮地政事務所依規查明釐清，案經縣政府審視後，本案5份契約書第3條「房地標示及庭車位規格」、第4條「房地面積」、第6條「房地面積誤差及價款找補」、第9條「貸款約定」、第14條「房地所有權移轉登記期限」、第16「質押禁止」及第25條「違約之處罰」涉有不符合應記載事項第（3、4、6、9、12、14、15、18及24點）規定之情事。  4、上述違規情事裁處作業，縣府請該公司就違規事項陳述意見，該公司陳述說明略以﹕「…五、本次預售屋契約備查歷經三個多月才准予備查。又因近年通貨膨漲，且有多組買方要下訂，卻礙於預售屋契約未准備查，在買方頻頻來電催詢辦理契約事宜，該公司在急於簽約的壓力，實非本建案公司所願…。」等云云，按本條例第81條之2第5項規定﹕「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）處新台幣6萬元以上30萬以下罰鍰。」因本案該公司所使用之5份預售屋買賣契約違反應記載及不得記載事項規定事證明確。 |

平均地權條例

第 47-3 條

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。

銷售預售屋者，應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，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。

第一項備查，準用第四十七條第三項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定；其備查內容及方式之辦法，由中央主管機關定之。

第二項申報登錄資訊，準用第四十七條第三項、第四項、第六項至第八項及第五項所定辦法之規定。

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。

前項書面契據，不得轉售予第三人。

第81-2條

第1項﹕

違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，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。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰。

第2項﹕

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）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。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶（棟）處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄價格或交易面積資訊不實。

第3項﹕

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：

一、金融機構、權利人、義務人、地政士或不動產經紀業違反第四十七條第六項或第四十七條之三第三項及第四項準用第四十七條第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核。

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。

第4項﹕

有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰：

一、違反第四十七條第二項規定，申報登錄價格以外資訊不實。

二、違反第四十七條之三第二項規定，申報登錄價格及交易面積以外資訊不實。

**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。**

第6項﹕

有下列情形之一者，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下罰鍰：

一、銷售預售屋者，自行銷售或委託代銷，違反第四十七條之三 第五項規定。

二、預售屋買受人，違反第四十七條之三第六項規定。