

基隆市政府 函

111.10.19 基字收文第 770 號

200

基隆市仁愛區仁一路265巷8號

地址：基隆市中正區義一路1號

承辦人：林宜欣

電話：02-2420-1122 分機2410

電子信箱：lyshin@mail.klcc.gov.tw

受文者：基隆市地政士公會

發文日期：中華民國111年10月14日

發文字號：基府地權貳字第1110141044號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：為減少預售屋消費糾紛，並兼顧買賣雙方權益，請貴會協助轉知並宣導所屬會員依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據內政部111年10月12日台內地字第11102663461號函辦理。
- 二、檢附內政部上開來文及相關函文供參，請貴會協助轉知及宣導所屬會員落實旨揭辦理事項之執行。

正本：基隆市不動產仲介經紀商業同業公會、基隆市不動產開發商業同業公會、基隆市地政士公會

副本：本府地政處

市長 林右昌

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林靜宜
聯絡電話：04-22502185
傳真：04-22502373
電子信箱：cylin@land.moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國111年10月12日
發文字號：台內地字第11102663461號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為減少預售屋消費糾紛，並兼顧買賣雙方權益，請貴會協助轉知並宣導所屬會員依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處111年9月21日院臺消保字第1110188192號函辦理。
- 二、行政院消費者保護處111年9月14日參與本部發動「111年度第2次預售屋銷售建案聯合稽查」，針對預售屋銷售建案現場稽查發現之相關問題，提出多項建議意見，經檢討為避免預售屋消費糾紛，並兼顧買賣雙方權益，請貴會協助轉知及宣導所屬會員落實下列事項之執行：
 - (一)為避免預售屋建材設備濫用「同級品」之約定而滋生消費糾紛，前經本部111年9月7日台內地字第1110265550號函送建議記載例及常見錯誤態樣在案，請確實依該函示意旨辦理，並於建材設備表確實標明規格或品牌。
 - (二)履約擔保機制採用不動產開發信託或價金信託者，請於簽訂買賣契約時，確實告知買方有關銀行（信託業）設

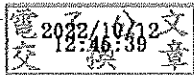
立之網頁得查詢其所繳價金交付信託之明細，並於履約擔保相關文件載明該等資訊，以落實「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」之規定。

(三)購屋預約單(紅單)條款增、刪、修改部分，應請買賣雙方於每一聯修改處簽名或蓋章，以避免紛爭。

(四)預售屋銷售業者採用同業連帶擔保者，請依本部111年5月5日台內地字第1110262768號函示，應自行聲明是否為公司法之關係企業，並於銷售地點明顯處或相關文件內揭露，以落實資訊揭露及維護民眾權益之目的。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

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



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：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國111年5月5日
發文字號：台內地字第1110262768號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為落實資訊揭露及維護民眾權益之目的，請貴會轉知所屬會員，預售屋業者採用同業連帶擔保者，應自行聲明是否為公司法之關係企業，請查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護處111年4月27日院臺消保字第1110173046號函辦理。
- 二、按預售屋業者採用同業連帶擔保者，得否互為關係企業爭議，前經本部於105年及106年間召開相關會議並邀請各相關機關團體研商在案。考量實務執行之可行性，本部爰於107年公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」，明定「提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。」並就擔保公司與被擔保公司之設立年資、資本額及營業額等採分級擔保制度，以兼顧同業連帶擔保機制之推動及消費者權益之保障。合先敘明。
- 三、為保障消費者權益，落實資訊揭露仍有其必要性，爰請貴

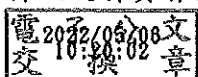
電子文書



會轉知所屬會員及業者，預售屋銷售履約擔保機制採用同業連帶擔保者，應自行聲明與擔保公司是否為公司法之關係企業，並於銷售地點明顯處或相關文件內揭露，以維護民眾權益。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會



裝

訂



線



檔 號：

保存年限：

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：基隆市政府

發文日期：中華民國111年9月7日

發文字號：台內地字第1110265550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三(308462_301000000A111026555000-1.pdf)

主旨：關於預售屋買賣定型化契約建材設備之同級品記載1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部111年4月14日預售屋銷售管理及查核檢討會議紀錄討論事項二決議辦理。
- 二、按「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第11點第1款規定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。」爰貴府於查核定型化契約時，請加強稽查業者使用之預售屋買賣定型化契約附件之建材設備內容，如有須使用同級品替代者，應踐行「經買方同意」之程序（例如：經買受人簽章等），方符合應記載事項之規範。
- 三、為避免建材設備濫用「同級品」之約定而滋生消費糾紛，茲檢送建議記載例及常見錯誤態樣如附件，請貴府宣導業者如有經買方同意使用同級品情形，宜約明該同級品之廠

裝

訂

線



地政處

111/09/08



1110136339

牌資訊，以兼顧買賣雙方權益。

正本：各直轄市、縣(市)政府

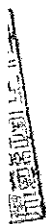
副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(均含附件)

電 2022/09/08 文
交 09:48:10 章

裝

訂

線



地政處

111/09/08



1110136339

預售屋買賣契約建材設備表之建議記載例及常見錯誤態樣

【建議記載例】

- 一、建材設備表，不限單一廠牌者，例如：本建案○○（設備/建材）採用 A 牌或 B 牌商品。
- 二、建材設備表，如已約明採用 A 牌商品者，依預售屋買賣定型化契約應記載事項第 11 點第 1 款規定，非經買方同意不得以同級品名義代替變更。如擬事前徵得買方同意以 A 牌商品以外之其他同級商品代替者，應載明該同級品之品牌名稱，並經買方簽名同意。例如（擇一記載）：
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以同級之 B 牌或 C 牌商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方得以價值、效用及品質不低於原約定之建材設備之 B 牌或 C 牌商品代替。買方簽名：_____

【常見錯誤態樣】

- 一、未列明同級品之品牌，而賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌等同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌或其他同級商品。
 - 本建案○○(設備/建材)採用 A 牌或 B 牌及其他同級商品。
- 二、擬事前徵得消費者同意，但未明確約定該同級品之廠牌，賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如：
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以其他同級商品代替。買方簽名：

 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌等其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌或其他同級商品代替。
買方簽名：_____
 - A 牌商品如○○（事由），買方同意賣方以 B 牌、C 牌及其他同級商品代替。
買方簽名：_____