

內政部公告

中華民國112年2月18日

台內地字第1120260386號

主 旨：預告修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第8點、第12點之1、貳第5點規定。

依 據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：消費者保護法第17條第1項。
- 三、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第8點、第12點之1、貳第5點修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址 <https://www.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起20日內陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部地政司
 - （二）地址：臺中市南屯區黎明路2段503號
 - （三）電話：04-22502228
 - （四）傳真：04-22502372
 - （五）電子郵件：moi3264@land.moi.gov.tw
- 五、本草案係配合總統於112年2月8日公布修正平均地權條例部分條文，增訂第47條之4規定之相關配套措施，為推動健全不動產交易市場，落實居住正義之重要事項，具急迫性，其情況特殊，有縮短預告期間之必要，爰依內政部主管法律及法規命令草案辦理預告作業要點第4點第2款規定，縮短預告期間為20日。

部 長 林右昌

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第八點、第十二點之一、貳第五點修正草案總說明

鑑於近年來，預售屋或新建成屋買受人於簽約後加價轉售牟利，哄抬價格行情，已引發社會對高房價之恐慌。茲配合總統一百十二年二月八日華總一義字第一一二〇〇〇〇九一六一號令修正公布平均地權條例部分條文，其修正條文第四十七條之四第一項規定，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，除有但書規定之情形者外，不得讓與或轉售買賣契約與第三人。另部分業者於成屋買賣契約書，約定消費者應無條件同意業者蒐集、使用其個人資料，損及消費者權益，爰擬具成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正草案，其修正要點如下：

一、應記載事項

- (一)增訂新建成屋買賣契約讓與或轉售之限制條件。(修正規定第八點)
- (二)增訂賣方對買方個人資料之蒐集、處理及利用規範。(修正規定第十二點之一)

二、不得記載事項

- 配合民法第二百零五條規定修正約定利率之上限。(修正規定第五點)

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第八點、第十二點之一、貳第五點修正草案對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>壹、應記載事項</p> <p>八、所有權移轉</p> <p>雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予<input type="checkbox"/>受託地政士<input type="checkbox"/>受託律師<input type="checkbox"/>買方<input type="checkbox"/>賣方<input type="checkbox"/>其他__負責辦理。</p> <p>本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於__通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。</p> <p><u>本買賣標的如為領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之新建成屋（以下簡稱新建成屋），於本契約土地及建物所有權移轉登記完成前，買方不得將本契約讓與或轉售第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。</u></p> <p>買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，不得違反前項新建成屋之契約讓與或轉售規定，並應於交付必備文件前確認登記名義人，及提出以第三人為登記名義人聲明書（附件三），該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履</p>	<p>壹、應記載事項</p> <p>八、所有權移轉</p> <p>雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予<input type="checkbox"/>受託地政士<input type="checkbox"/>受託律師<input type="checkbox"/>買方<input type="checkbox"/>賣方<input type="checkbox"/>其他__負責辦理。</p> <p>本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於__通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。</p> <p>買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，並提出以第三人為登記名義人聲明書（附件三），該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履之債務負連帶給付責任並簽章。</p> <p>辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：</p> <p>（一）申報移轉現值： <input type="checkbox"/>以本契約第三點之土地及建物價款申報。 <input type="checkbox"/>以__年度公告土地現值及建物評定現值申報。</p> <p>（二）賣方若主張按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅時，應於契約書內（附件四：</p>	<p>標題未修正。</p> <p>一、第一項及第二項未修正。</p> <p>二、為維護不動產市場交易秩序，防杜炒作及保障自住需求者購屋權益之公共利益，總統一百十二年二月八日修正公布平均地權條例部分條文，依其修正條文第四十七條之四第一項規定：「預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。」其中所稱「新建成屋」，係指領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。爰配合增訂第三項不得將新建成屋契約讓與或轉售之限制規定。</p> <p>二、現行第三項移列第四項，並定明指定第三人為登記名義人者，不得違反第三項新建成屋之契約讓與或轉售規定。至買賣標的如非新建成屋，即已辦竣建物所有權第一次登記之建物，買方</p>

<p>行之債務負連帶給付責任並簽章。辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：</p> <p>(一)申報移轉現值： <input type="checkbox"/>以本契約第三點之土地及建物價款申報。 <input type="checkbox"/>以__年度公告土地現值及建物評定現值申報。</p> <p>(二)賣方若主張按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅時，應於契約書內(附件四：按優惠稅率申請核課土地增值稅確認書)另行確認後，據以辦理之。</p>	<p>按優惠稅率申請核課土地增值稅(確認書)另行確認後，據以辦理之。</p>	<p>如指定第三人為登記名義人，自無第三項規定之適用。買方得於簽約時，依第四項規定指定第三人為登記名義人。</p> <p>三、現行第四項移列第五項。</p>
<p>十二之一、個人資料之蒐集、處理及利用</p> <p>賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料等，悉依個人資料保護法規定辦理。</p> <p>賣方如委託第三人代為處理事務時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定處理買方個人資料。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、按個人資料保護法(以下簡稱個資法)公布施行以來，國人對於個人資料之保護，已日趨重視。惟實務上，仍有不動產業者未經消費者同意，即利用消費者之個人資料行銷，或約定消費者應無條件同意業者蒐集、使用其個人資料，損及消費者權益，爰於第一項定明，賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料等，悉依個資法規定辦理。</p> <p>三、又成屋之銷售，賣方時有委託不動產經紀業者代銷或地政士辦理不動產所有權登記作業之情況，該受託之不動產經紀業者或地政士蒐集、處理或利用買方個人資料</p>

		者，依個資法第四條規定，於該法適用範圍內，視同委託機關（即賣方）。爰參依個資法第四條規定，於第二項定明賣方應負之監督責任。
貳、不得記載事項	貳、不得記載事項	標題未修正。
五、不得約定超過民法第二百零五條所訂百分之 <u>十六</u> 年利率之利息。	五、不得約定 <u>請求</u> 超過民法第二百零五條所訂百分之二十年利率之利息。	因民法於一百一十年一月二十日修正第二百零五條規定，除調降約定利率上限外，並修正為「超過部分之約定，無效」，爰配合修正本點利率規定並刪除「請求」文字。