



預售屋銷售管理及查核檢討會議紀錄

- 壹、開會時間：111 年 4 月 14 日（星期四）上午 9 時 30 分
貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室
參、主持人：王司長成機 紀錄：林亞歆
肆、出席單位及人員：如簽到簿
伍、討論事項決議：

一、預售屋業者採用同業連帶擔保者，擔保公司與被擔保公司間多屬關係企業，是否應重新檢討限制？

(一)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 年間召關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。

(二)據財團法人中華民國消費者文教基金會及中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會（簡稱不動產開發商業全聯會）說明，近 10 年來尚未聽聞因同業連帶擔保而發生之履約爭議案件。是以，目前尚無擔保與被擔保公司為關係企業即導致履約風險增加之具體事證。

(三)預售屋交易存在履約風險，為使消費者正確認知，

請地方政府加強宣導預售屋各類履約擔保機制之內容，以強化民眾消費意識。

二、業者常用定型化契約附件內容的方式來規避法令，查核時應一併注意附件內容有無違規或不當的情事

- (一)請各直轄市、縣(市)政府於查核定型化契約時，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。
- (二)為避免建材設備濫用「同級品」之約定而滋生消費糾紛，請各直轄市、縣(市)政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牌資訊，以兼顧買賣雙方權益。
- (三)請業務單位製作建材設備表附件及約定之範例說明，提供各直轄市、縣(市)政府及相關公會宣導使用。

三、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會研擬紅單範本(草案)適法性問題

- (一)請中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(簡稱代銷公會全聯會)參酌與會各機關團體代表意見，酌修紅單範本(草案)。
- (二)另考量實務上，並非所有業者均採分次收取定金之方式，有許多業者只收取1筆定金(預約金)以保留消費者優先簽約之權利，逾保留期限或消費者無意簽約者，原定金(預約金)無息退還之情形，亦多有所聞。為避免範本訂定後，反使消

費者權益更無保障，爰請代銷公會全聯會修正範本（草案），送請本部協助檢視後，再提供會員參考使用，以減少購屋預約單違規事件並保障消費者權益。

四、為公共安全之考量，有關銷售中心之消防安全問題

（一）銷售中心屬臨時性建築物類型部分，許可程序、施工及使用等事項之管理，依建築法第 99 條規定，直轄市、縣（市）主管建築機關建築管理規則，得於建築管理規則中定之。目前多數直轄市、縣（市）政府均有於其地方建築管理規則中，要求業者申請臨時建築許可時，其場所之消防安全設備由工務單位併送當地消防主管機關審查。

（二）請不動產開發商業全聯會及代銷公會全聯會加強對會員之宣導，銷售中心屬臨時性建築物者，應依建築法及建築管理規則等申請許可，並配置足夠的消防安全設備及擬定消防防護計畫，以避免銷售中心因消防安全設備或現場人員消防觀念不足，危及消費者安全。

陸、散會：中午 12 時 30 分