

# 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第二十二點、第二十四點之一、貳第五點修正草案總說明

鑑於近年來，預售屋買受人於簽約後加價轉售牟利，哄抬預售屋價格行情，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，增訂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。另部分業者於預售屋買賣契約書，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，爰擬具預售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)修正預售屋買賣契約讓與或轉售之限制條件。(修正規定第二十二點)

(二)增訂賣方對買方個人資料之蒐集、處理及利用規範。(修正規定第二十四點之一)

## 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)

## 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項 第二十點、第二十四點之一、貳第五點修正草案 對照表

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項	壹、應記載事項	標題未修正。
<p>二十、<u>房地讓與或轉售</u>條件</p> <p>(一)買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，<u>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>(二)買方如欲依前款但書規定，將本契約讓與或轉售他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。</p> <p>(三)前款之讓與或轉售，除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之___（最高以千分之一為限）之手續費。</p>	<p>二十、房地轉讓條件</p> <p>(一)買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。</p> <p>(二)前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之___（最高以千分之一為限）之手續費。</p>	<p>一、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，增訂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。」爰配合修正第一款，增訂不得將契約讓與或轉售之限制規定，現行規定「轉讓」文字修正為「讓與或轉售」。另考量實務上，或有以指定第三人為登記名義人方式規避法規限制者，爰亦明定不得以第三人為登記名義人。</p> <p>二、現行第一款後段規定移列為第二款，並配合酌作文字修正。</p>

		<p>三、現行第二款移列第三款，並考量國內不婚之單身趨勢日增，且兄弟姐妹亦屬民法第一千一百三十八條規定之法定繼承人，其契約讓與不宜收取手續費，爰配合第一款但書前段規定，將二親等旁系血親間之轉讓，一併納入免收手續費範圍。</p>
<p>二十四之一、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。為避免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、又預售屋之銷售，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</p>

		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。