新春網購醫療器材 食藥署籲遵照「三步驟」[1]

新的一年，許多民眾把握年節促銷時機，透過網路購買體溫計、醫用口罩、OK繃或紗布等醫療器材，作為居家健康備品。食品藥物管理署（以下簡稱食藥署）提醒民眾，網路購買醫療器材時應留意相關規定，切勿隨意向來源不明之賣家購買，以免誤觸法規，影響使用安全，破壞過年好心情。

食藥署呼籲，民眾網購醫療器材時，務必遵循「網購醫材聰明選，看清查證安心用」三步驟，以確保自身及家人健康安全：

一、看清：

購買前應先確認產品是否屬於醫療器材，並留意其是否符合《通訊交易通路販售醫療器材之品項及應遵行事項》規定。依規定，僅限第一等級醫療器材及公告所列之部分第二等級醫療器材，得於網路通路販賣。

二、查證：

購買前應確認產品是否具有「醫療器材許可證或登錄字號」，例如：衛部（署）醫器製字第○○○○○○○號、衛部（署）醫器輸字第○○○○○○○號、衛部醫器製壹登字第○○○○○○○號；同時，亦應確認賣家是否為合法登記之「醫療器材商」或「藥局」，相關資訊應清楚揭露於販售網頁。

三、安心用：

使用前請詳閱產品說明書及注意事項，依指示正確使用，才能確保使用安全。

民眾若想查詢衛生福利部核准的醫療器材詳細資訊，可至食藥署網站「醫療器材許可證資料庫」進行查詢（查詢路徑：食品藥物管理署首頁http://www.fda.gov.tw＞業務專區＞醫療器材＞資訊查詢＞醫療器材許可證資料庫＞醫療器材許可證及登錄查詢）。

食藥署再次提醒，請民眾切勿購買來源不明之醫療器材，並確實遵照「網購醫材聰明選，看清查證安心用」三步驟，從聰明選購醫材開始，春節期間為家人健康把關，安心過好年。

[1] 資料來源：消費者保護會

金管會提醒民眾公共意外責任保險之性質及注意事項[2]

農曆春節連續假期期間，民眾多有安排參加各遊樂景點春節活動或餐廳聚餐，金融監督管理委員會（下稱金管會）提醒民眾，各直轄市、縣（市）政府為確保公共營業場所安全，多有規定轄下營業場所經營管理者及活動舉辦者應投保公共意外責任保險，以保障人民的生命財產安全。

一般公共意外責任保險承保範圍可分為「營業處所公共意外責任保險」及「活動事件公共意外責任保險」，分別承保被保險人（公共場所管理者或活動舉辦者）或其受僱人在保單約定之營業處所內因經營業務之行為或其相關設施所發生之意外事故，或在保單載明之活動處所舉辦活動，所造成第三人體傷、死亡或財物損害之賠償責任。

金管會提醒民眾注意事項如下：

一、由於公共意外責任險係由公共場所經營管理者或活動舉辦者(即被保險人)與保險公司簽訂保險契約，受害人仍應先向被保險人索賠，並由其轉向保險公司提出理賠申請，但為保護受害人權益，保險法亦規定在被保險人對受害人應負損失賠償責任確定時，受害人在保險金額範圍內，依其應得之比例，得直接向保險人請求給付賠償金額。

二、發生保險事故時，保險公司係依受害人實際損失程度與被保險人依法應負賠償責任決定理賠金額，而非直接以保險金額理賠，且保險公司賠償的責任最高以保險金額為限。

三、限於保險單載明之「營業處所」或「活動處所」內發生的意外，不是公共場所發生的意外事故均可獲得理賠。

四、受害人因意外所發生的醫療費用單據、財物修復單據均應妥善保存，以作為請求賠償的依據。

五、民眾可先注意商家門口或櫃台是否主動張貼已投保公共意外責任險的告示，亦可主動詢問商店投保狀況或檢視所參加活動簡介之相關投保資訊。

聯絡單位：保險局產險監理組
聯絡電話：(02)8968-0736
如有任何疑問，請來信：本會民意信箱

[2] 資料來源：消費者保護會

網路投資群組詐騙多，投資前先停看聽[3]

近來民眾透過社群平台、投資群組遭遇詐騙案件頻傳，金管會提醒，詐騙集團經常以「穩賺不賠」、「高獲利低風險」、「明牌、潛力股」等話術吸引民眾，或冒充名人、合法業者名義誘騙民眾投入資金，嗣後再藉口需支付解凍金、保證金、驗證金或稅款等名義，要求民眾繳納額外款項後方得領回投資報酬，惟詐騙集團一旦款項到手隨即失聯，導致民眾遭受重大財物損失。

為提供民眾多方查詢管道，提升防詐資訊揭露透明度，金管會已於官網「防範非法證券期貨業宣導專區」揭示合法證券期貨業者名單及非法業者型態供民眾查詢。另各證券期貨相關公會亦建置「非金管會核准之證券期貨業者及商品警示專區」，揭示可疑業者或商品資訊。

此外，洗錢防制法 113 年 7 月修正後，未向金管會完成洗錢防制登記之虛擬資產服務商，不得提供虛擬資產服務，違者將涉有刑事責任。金管會並已於證券期貨局官網設置「提供虛擬資產服務之事業或人員」專區，供民眾查詢合法業者進行交易；另合法虛擬資產服務商提供服務時，不得以現金方式向客戶收取款項，須以可留存金流軌跡之轉帳方式進行。如民眾遇到非合規名單之虛擬資產服務商，或聲稱可提供現金面交服務或要求民眾將交易款項匯至個人帳戶者，除該業者已涉及非法經營之刑事責任外，相關交易極有可能涉及詐騙，請民眾務必提高警覺。

金管會提醒民眾，從事投資理財前務必提高警覺，投資前應主動查證平台或業者是否合法，並可撥打反詐欺諮詢專線（02-2737-3434）或警政署 165 反詐騙專線確認資訊真偽，以免落入詐騙陷阱。

聯絡單位：證券期貨局證券商管理組
聯絡電話：(02)2774-7342
如有任何疑問，請來信：本會民意信箱

[3] 資料來源：消費者保護會

公布預售屋契約查核結果及違規樣態，維護消費者購屋權益

為檢視建商對於「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之遵循狀況，保障消費者購屋權益，行政院消費者保護處(以下簡稱行政院消保處)會同內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)於 114 年 9 月至 12 月間辦理「114 年度第 2 次預售屋買賣定型化契約查核」。

本次查核，除以 114 年 1 月至 6 月之銷售戶數為基準，就「全國銷售排名前 10 名」及「地方銷售排名(直轄市：銷售排名前 4 名；縣/市：銷售排名前 2 名)」之建案進行查核外；另分析 109 年至 114 年行政院消保處與內政部地政司及各直轄市、縣(市)政府地政局(處)合作辦理之「預售屋買賣定型化契約查核」結果資料，就「過去查核資料累計違規 2 次以上建商」及 114 年度第 1 次預售屋買賣定型化契約查核「違規項次較多之建商」，再次加強查核。

本次共計查核 72 建案，每個建案均查核「通知交屋期限」、「驗收」、「房地所有權移轉登記期限」及「建材設備及其廠牌、規格」等 15 項目，整體查核結果如下(詳附表 1 至附表 3)：

一、「全國銷售排名」(共 10 建案)
(一)3 建案契約內容部分不符合規定。
(二)計有 6 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 4%(6/150)。

二、「地方銷售排名」(共 50 建案)
(一)11 建案契約內容部分不符合規定。
(二)計有 16 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 2.1%(16/750)。

三、「過去查核資料累計違規 2 次以上建商及前次查核違規項次較多建商」(共 12 建案)
(一)4 建案契約內容部分不符合規定。
(二)計有 11 項次不符合規定，契約內容整體不合格率為 6.1%(11/180)。

對於契約內容不合規定之建商，行政院消保處已請內政部地政司督導各直轄市、縣(市)政府地政局(處)依平均地權條例第 81 條之 2 第 5 項規定裁處完竣在案，本次查核共計裁處新臺幣 597 萬元。

本次查核，主要違規樣態如下：
一、違反「通知交屋期限」規定(應記載事項第 15 點)
本次查核發現，部分建商增列不當之契約條款(例如：契約中記載，

賣方辦理對保、貸款撥付等時程，不計入6個月期間)，免除賣方應於領得使用執照後6個月內通知交屋之義務。

亦有建商要求買方提前負擔水電費、瓦斯基本費，轉嫁賣方付費之義務，增加買方負擔(例如：買方原應於「通知之交屋日起30日後」負擔水電費、瓦斯基本費，但契約中卻記載，買方於「通知交屋日起30日後」即負擔水電費、瓦斯基本費)。

二、違反「驗收」規定(應記載事項第13點)

本次查核發現，部分建商對於消費者驗收時所發現之瑕疵，未於「交屋前」完成修繕，要求消費者接收有瑕疵之房屋後，再依「保固」程序進行處理。

另有部分建商於契約中以錯誤之基礎計算交屋保留款(例如：以「房屋總價5%」替換「房地總價5%」之規定)，亦有交屋保留款數額不足「房地總價5%」之情形。

三、違反「房地所有權移轉登記期限」規定(應記載事項第14點)

本次查核發現，部分建商增列不當之契約條款(例如：以消費者辦妥貸款作為房地所有權移轉登記之前提要件)，免除賣方應於使用執照核發後4個月內辦理房地所有權移轉登記之義務。

另有建商在買方未履行房地所有權移轉登記協力義務時(例如：買方未加蓋印章或未出具證件等)，擅自增列權利義務失衡之契約條款(例如：賣方得「解除契約」，且買方須賠償「房地總價15%違約金」)，嚴重侵害消費者權益。

四、違反「建材設備及其廠牌、規格」規定(應記載事項第11點)

本次查核發現，部分建商以不當之理由(例如：廠商抬價)作為無法供應原建材設備之原因，未經消費者之同意，得逕行更換建材設備。

另有建商於契約中對於使用輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料，造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，應依法負責之規定記載不完全(例如：未列「財產」損害)，規避損害賠償責任。

行政院消保處呼籲建商應依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，擬定各項契約條款，切勿隱瞞重要消費資訊，影響消費者判斷；亦不得任意增列「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所無且不利於消費者之契約條款。

行政院消保處提醒消費者，簽約前做到下列步驟，以保障自身權益：[4]

一、至「內政部不動產交易實價查詢服務網」(網址：https://lvr.land.moi.gov.tw/)確認建案契約備查狀況。

二、逐點核對契約內容是否與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定相符。

三、倘遇契約內容不合規定之建案，應拒絕簽約，並可向主管機關檢舉。

附表 1：查核結果彙整表(全國銷售排名)

附件 2：查核結果彙整表(地方銷售排名)

附表 3：查核結果彙整表(過去查核資料累計違規 2 次以上建商及前次查核違規項次較多建商)

附件：預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

[4] 資料來源：消費者保護會

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083626 號公告(自公告 6 個月後生效)行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過
中華民國 98 年 8 月 10 日內政部內授中辦地字第 0980725131 號公告修正第 2 點(中華民國 98 年 11 月 16 日生效)行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過
中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725788 號公告修正(中華民國 99 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過
中華民國 99 年 8 月 16 日內政部內授中辦地字第 0990725157 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 176 次委員會議通過
中華民國 100 年 3 月 24 日內政部內授中辦地字第 1000723995 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議通過
中華民國 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650687 號公告修正壹第 3 點、第 4 點、第 7 點(中華民國 104 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 23 次委員會議通過
中華民國 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 1080262183 號公告修正(中華民國 108 年 11 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 60 次委員會議通過
中華民國 109 年 4 月 30 日內政部台內地字第 1090262271 號公告壹第 11 點、第 19 點修正自 110 年 1 月 1 日生效
中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 1090147669 號公告修正部分規定，並廢止 108 年 5 月 2 日台內地字第 1080262183 號公告修正之第 11 點規定(中華民國 110 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 67 次會議通過
中華民國 112 年 6 月 19 日內政部台內地字第 1120263817 號公告修正應記載事項第 20 點、第 24 點之 1、不得記載事項第 5 點（中華民國 112 年 7 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 81 次會議通過

壹、應記載事項

一、契約審閱期

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：

二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、房地標示及停車位規格

(一)土地坐落：

__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺（__坪)，使用分區為都市計畫內__區（或非都市土地使用編定為__區__用地)。

(二)房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶（共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1. 買方購買之停車位屬□法定停車位□自行增設停車空間□獎勵增設停車空間為□地上□地面□地下第__層□平面式□機械式□其他__，依建造執

照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位□有□無獨立權狀，編號第__號車位__個，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），如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

2. 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準

(一)土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二)房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

(1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。

(2)附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：

□陽臺__平方公尺(__坪)。

□中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。

2. 共有部分，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__%。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)本房屋共有部分項目包含□不具獨立權狀之停車空間、□門廳、□走道、□樓梯間、□電梯間、□電梯機房、□電氣室、□機械室、□管理室、□受電室、□幫浦室、□配電室、□水箱、□蓄水池、□儲藏室、□防空避難室（未兼作停車使用）、□屋頂突出物、□健身房、□交誼室、□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。

(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買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

六、房地面積誤差及其價款找補

(一)房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

(二)依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

(三)前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

七之一　履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

□不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

□價金返還之保證

本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

□價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__(金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，

並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非爲買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

□同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

□公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

八、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

九、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

(一)地下層停車位

本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分（持分）設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有

權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(三)屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

十一、建材設備及其廠牌、規格

(一)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。

(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三)前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十二、開工及取得使用執照期限

(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。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，致賣方不能施工者，其停工期間。

2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並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支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計

費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。

(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

十四、房地所有權移轉登記期限

(一)土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二)房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

(三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十五、通知交屋期限

(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
3. 買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。

4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

(三)買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

(四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

十六、共有部分之點交

(一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。

(二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十七、保固期限及範圍

(一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分・・・等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚・・・等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

(二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十八、貸款約定

(一)第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

(二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1.不可歸責於雙方時之處理方式如下：

(1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

(2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。

(3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2.可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3.可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

(三)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

二十、房地讓與或轉售條件

(一)買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。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。

(二)符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。

(三)前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之___（最高以萬分之五為限）之手續費。

二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例

(一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

(二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該

日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二十二、稅費負擔之約定

(一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。

(二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。

(三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。

(四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

二十三、賣方之瑕疵擔保責任

(一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。

(二)有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二十四、違約之處罰

(一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。

(二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。

(三)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。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。

(四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

(五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

二十四之一、個人資料之蒐集、處理及利用

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，應依

個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

二十五、當事人及其基本資料

本契約應記載當事人及其基本資料：

(一)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

二十六、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

一、不得約定廣告僅供參考。

二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

三、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。

四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。

五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。

六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

附表1

114年度第2次預售屋買賣定型化契約查核結果彙整表-全國銷售排名

（空白--表示合格；●--表示不合格）　　查核期間：114年9月至114年12月

序號	縣市別	業者名稱	建案名稱	查核項目															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	本年額外增查項目
				契約審閱期	房地標示及停車位規格	房地出售面積及認定標準	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	房地面積誤差及其價款找補	契約總價	履約擔保機制	建材設備及其廠牌、規格	開工及取得使用執照期限	驗收	房地所有權移轉登記期限	通知交屋期限	保固期限及範圍	違約之處罰	不得記載事項	房地讓與或轉售條件
	10案			1	0	0	0	1	0	0	1	1	1	0	0	0	0	1	0
1	新北市	大同資產開發(股)	大同新紀元																
2	新北市	甲山林建設(股)、達欣工程	濱河帝景									●	●						
3	桃園市	大亮建築(股)	VILLA WOOD睦鄰					●											
4	高雄市	清景麟地產、三地建築	AI慕光城																
5	高雄市	達鉅建設(股)、海悅建設(股)	達麗世界學	●							●							●	
6	臺中市	璞真建設(股)	勤美之真																
7	新北市	華鉅開發建設(股)	馥華之道-鳳庭																
8	臺中市	櫻花建設(股)	櫻花大綻																
9	桃園市	昭揚開發(股)	昭揚大有																
10	桃園市	德樸建設(股)	德友越																

114年度第2次預售屋買賣定型化契約查核結果彙整表-地方銷售排名

（空白--表示合格；●--表示不合格）　　查核期間：114年9月至114年12月

縣市別	件數	序號	業者名稱	建案名稱	查核項目															
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	本年額外增查項目
					契約審閱期	房地標示及停車位規格	房地出售面積及認定標準	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	房地面積誤差及其價款找補	契約總價	履約擔保機制	建材設備及其廠牌、規格	開工及取得使用執照期限	驗收	房地所有權移轉登記期限	通知交屋期限	保固期限及範圍	違約之處罰	不得記載事項	房地讓與或轉售條件
	50				0	0	2	0	0	1	0	2	0	1	3	3	2	2	0	1
臺北市	4	1	長虹建設(股)	長虹MVP																
		2	達欣工程(股)	達欣文萃																
		3	宏普開發(股)	宏道一品																
		4	世座建設(股)	世座友樂町																
新北市	4	5	嘉潤建設開發(股)、峻勝建設開發(股)	和御																
		6	新碩建設(股)	新碩永傳											●	●				
		7	新潤建設(股)	新潤世界城																
		8	君奕建設(股)	君奕華品																
桃園市	4	9	昭揚開發(股)	昭揚大昇																
		10	昭揚開發(股)	昭揚大築																
		11	長揆實業(股)	葛里法7																
		12	中堤建設(股)	長堤天昀																
臺中市	4	13	久楹開發(股)	久楹雋陽											●					
		14	均翰建設(股)	惠宇大然																
		15	富宇建設(股)	富宇光嶼																
		16	順天建設(股)	MR.L																
臺南市	4	17	佳順建設(股)	佳順大富																
		18	海悅建設(股)	曦湖																
		19	上隆開發建設(股)	一字得											●					
		20	城居建設(股)	明日新城安								●								
高雄市	4	21	興富發建設(股)	中山鉑悅																
		22	郡都建設(股)	郡都巨蛋																
		23	三嘉開發建築(股)	艾美松								●								
		24	興華城建設	白隅																
新竹縣	2	25	益欣建設(股)	益欣悠陽																
		26	昱珅建設	禾璟苑														●		●
苗栗縣	2	27	大豪開發	三顆糖												●				
		28	溢家開發	CITY ONE																
彰化縣	2	29	櫻花建設(股)	櫻花中山之櫻			●													
		30	記銘建設(股)	大村A+			●										●			
南投縣	2	31	福實建設	幸福臻愛																
		32	廣宣建設開發	廣宣水琉璃																
雲林縣	2	33	半畝田建設(股)	禾楓君悅-高鐵綻8期						●						●	●	●		
		34	庭宇建設(股)	峰雲座																
嘉義縣	2	35	鑫林建設	知築3																
		36	坤誠建設	上荷院11																
屏東縣	2	37	德旺建設企業	旺千禧-哈佛皇家NO.2																
		38	美林達建設	君禧天廈																
宜蘭縣	2	39	和皓富建設	沐の四季																
		40	晏京建設(股)	山海序																
花蓮縣	2	41	荔騰建設	大同之星二期華廈																
		42	三銳建設	三銳久和																
臺東縣	2	43	欣輝建設	欣輝普優瑪集合住宅																
		44	景福建設(股)	景福維美																
基隆市	2	45	原榮實業	橙品211										●						
		46	春耕建設(股)	春耕花見																
新竹市	2	47	金弘開發建設	日光聚																
		48	富宇建設(股)	富宇-首馥																
嘉義市	2	49	鉅陞建設(股)	華爾道夫																
		50	尊皇大飯店(股)	尊丞馥寓二期																

附表3

114年度第2次預售屋買賣定型化契約查核結果彙整表-過去查核資料累計違規2次以上建商及前次查核違規項次較多建商

（空白--表示合格；●--表示不合格）　　查核期間：114年9月至114年12月

序號	縣市別	業者名稱	建案名稱	查核項目															
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	本年額外增查項目
				契約審閱期	房地標示及停車位規格	房地出售面積及認定標準	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	房地面積誤差及其價款找補	契約總價	履約擔保機制	建材設備及其廠牌、規格	開工及取得使用執照期限	驗收	房地所有權移轉登記期限	通知交屋期限	保固期限及範圍	違約之處罰	不得記載事項	房地讓與或轉售條件
	12案			1	0	0	0	0	1	0	1	2	3	1	2	0	0	0	0
1	高雄市	城揚建設(股)	美術1808																
2	新北市	茂德建設(股)	敦南之森																
3	新北市	茂德建設(股)	幸福享享																
4	新竹縣	富旺國際開發(股)	耀時代VILLA	●															
5	臺中市	富旺國際開發(股)	富旺千蘊																
6	彰化縣	總誼建設	賦逸居																
7	彰化縣	總誼建設	新都峰						●			●	●	●	●				
8	臺北市	興富發建設(股)	當代文匯																
9	高雄市	興富發建設(股)	巴黎河左岸																
10	新北市	德弘建設、田原開發(股	原森 TWIN TOWERS								●	●	●		●				
11	高雄市	興富發建設(股)	森悅										●						
12	臺中市	興富發建設(股)	蘿曼蘿蘭																

飲用水連續供水固定設備水質檢驗暨維護管理查核結果

為維護消費者權益，行政院消費者保護處(下稱行政院消保處)於115年1間前往臺北市、新北市、新竹市、臺中市、彰化縣、嘉義市及高雄市之「交通要衝」、「健身中心」及「百貨公司(或賣場)」進行飲用水連續供水固定設備(下稱飲用水設備)的維護管理查核及水質檢驗，共計查核20處所，其中飲用水設備維護管理10處不符合規定，水質檢驗2處不符合規定。針對本次查核檢驗所發現之各項缺失，已立即請主管機關督促地方政府依法處理並要求業者改善。

鑑於各類公私場所為方便民眾飲水，通常都會設置飲用水設備，故為維護民眾的飲用水安全，行政院消保處於115年1月間會同上開地方政府環保機關進行聯合查核，以確保民眾的飲用水安全。本次查核檢驗結果如下（詳如附表）:

飲用水維護管理部分：10處不符合規定(項次：3、7、8、11、12、14、15、16、17、20)，主要缺失為：

(一)飲用水設備管理單位應自行或委託專業機構辦理維護，每月至少1次，並將每次維護內容詳細記載於飲用水設備水質檢驗及設備維護紀錄表；其紀錄應保存2年，以備主管機關查核：8處不符合規定(項次：3、7、11、12、14、16、17、20)。

(二)依規定辦理飲用水設備水質狀況檢測；其紀錄應保存2年，以備主管機關查核：4處不符合規定(項次：8、14、16、20)。

(三)飲用水設備管理單位應將每一飲用水設備水質檢驗及設備維護紀錄表置於該設備明顯處，並備主管機關查核：7處不符合規定(項次：3、12、14、15、16、17、20)。

一、水質檢驗部分：

(一)大腸桿菌群：1處不符合規定(項次2)，為大腸桿菌群超標。

(二)重金屬：1處不符合規定(項次10)，為重金屬鉻超標。

本次水質檢驗不合格之處所，地方主管機關於接獲檢驗報告後，已立即要求該等處所停止飲用水設備之使用，且目前均已改善完畢。至於飲用水設備維護管理有缺失之處所，目前正由地方政府環保機關依法處理並持續要求改善中。

行政院消保處在此呼籲飲用水設備管理單位及民眾應注意下列事項：

一、飲用水設備管理者應確實遵守「飲用水管理條例」及「飲用水連續供水固定設備使用及維護管理辦法」之規定，自行或委託專業機構辦理維護，每月至少一次。至於維護內容可以是更換、清洗濾心、

濾材或濾料、消毒機台、管線或其他維護等。[5]

二、業者或管理者應每隔 3 個月檢測大腸桿菌群或其他必要之檢測，以符合「飲用水水質標準」之規定。

三、民眾在使用飲用水設備時，可注意飲用水設備管理單位是否有將每一飲用水設備水質檢驗及設備維護紀錄表置於該設備明顯處，以作為使用飲用水設備之依據。

[5] 資料來源：消費者保護會

查核檢驗日期 115年1月		飲用水連續供水固定設備水質檢驗暨維護管理查核結果彙整表				
		設備維護管理			水質檢驗	
項次	地點	飲用水設備管理單位應自行或委託專業機構辦理維護，每月至少一次，並將每次維護內容詳細記載於飲用水設備水質檢驗及設備維護紀錄表；其紀錄應保存二年，以備主管機關查核	依規定辦理飲用水設備水質狀況檢測；其紀錄應保存二年，以備主管機關查核	飲用水設備管理單位應將每一飲用水設備水質檢驗及設備維護紀錄表置於該設備明顯處，並備主管機關查核	大腸桿菌群	重金屬 (砷) (鉛) (鉻) (汞)
1	BEING sport統一健身俱樂部台北市民館 (臺北市大同區重慶北路一段1-1號1樓)	○	○	○	○	○
2	臺北轉運站 (台北市大同區市民大道一段209號)	○	○	○	● 大腸桿菌群超標	○
3	京站時尚廣場 (臺北市大同區承德路一段1號)	●	○	●	○	○
4	環球健身中心板橋店 (新北市板橋區縣民大道2段7號24樓)	○	○	○	○	○
5	新北板橋轉運站 (新北市板橋區新站路68號)	○	○	○	○	○
6	Mega City板橋大遠百 (新北市板橋區新站路28號)	○	○	○	○	○
7	新竹轉運站 (新竹市東南街1巷6號)	●	○	○	○	○
8	Snap Fitness新竹民族店 (新竹市東區民族路139號2樓)	○	●	○	○	○
9	大魯閣滿雅廣場 (新竹市北區大雅路88號)	○	○	○	○	○
10	台中捷運豐樂公園站 (臺中市南屯區文心南路168號)	○	○	○	○	● 鉻超標
11	迪卡儂南屯店 (臺中市南屯區大墩南路379	●	○	○	○	○

	號）					
12	ALL Young sports complex 優漾複合運動會館 （台中市南屯區文心南五路三段 239 號）	●	○	●	○	○
13	彰化火車站 （彰化縣彰化市三民路 1 號）	○	○	○	○	○
14	勇士體能 Warrior Gym （彰化縣彰化市光復路 131 巷 23 號 2 樓）	●	●	●	○	○
15	嘉義轉運站 （嘉義市西區中興路 1 號）	○	○	●	○	○
16	歐格瑪健身中心嘉義店 （嘉義市西區康樂街 107 號）	●	●	●	○	○
17	耐斯廣場購物中心 （嘉義市東區忠孝路 600 號）	●	○	●	○	○
18	高鐵左營站 （高雄市左營區高鐵路 105 號）	○	○	○	○	○
19	新光三越高雄左營店 （高雄市左營區高鐵路 123 號）	○	○	○	○	○
20	天天運動工作室 （高雄市左營區大中二路 496 號之 1）	●	●	●	○	○
合格率		60%	80%	65%	95%	95%

（備註：○表示合格；●表示不合格）