



臺灣省不動產開發商業同業公會聯合
轉發文：發文日期－112.1.16
發文字號：(112)臺省動開倫字第004號

轉發內政部就中華民國不動產開發商業同業公會全聯會與中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全聯會研訂之「房地買賣預定單（範本）」，業於112年1月12日經內政部以台內地字第1110059336號函認為「尚無違反平均地權條例規定」，（詳附件），供參考使用。

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

112. 1. 13

內政部 函

檔 號：
保存年限：

全聯 112年 1 月 13日
不動產
收文 第 14613 號

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112年1月12日

發文字號：台內地字第1110059336號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：所送中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會及貴會
研訂之「房地買賣預定單」（範本）1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會111年12月23日（111）代銷全字第11112231015號
函。
- 二、按平均地權條例第47條之3第5項規定，銷售預售屋或委託
不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金
額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得
約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買
受人之事項。違反上述規定者，依同條例第81條之2第6項
規定，按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰。
旨揭「房地買賣預定單」（範本），經檢視尚無違反上開
平均地權條例規定。請貴會儘速函發，供會員參考使用。

正本：中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

電 2023/01/13 文
交 14613 章

中華民國不動產開發商業
同業公會全國聯合會轉發

112. 1. 13

房地買賣預定單(B式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：		連絡電話
通訊地址			E - Mail
買方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱	
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人：	

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積： 坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
車位	□ 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位 □ 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金 新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下： (一)屬未補足定金全額者，買方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，應攜帶買受人(1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印單(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項(二)辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人 ☐同意 ☐不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____				
備註				
買受人簽章	銷售人員簽章	☐ 委售：不動產經紀人 簽章 ☐ 自售：建設公司主管 簽章	☐ 委售：代銷公司 專章 ☐ 自售：建設公司 專章	

附註說明：

- 1.請依建築類型(例如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。
- 2.民法第249條條文如下：

- 第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：
- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
 - 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
 - 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
 - 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

中華民國不動產開發商業 同業公會全國聯合會轉發

112. 1. 15

房地買賣預定單(A式)

日期：民國 年 月 日

編號：

買受人姓名	身分證字號/統編：			連絡電話
通訊地址				E - Mail
賣方 (建設公司)	代銷公司	建案名稱		
定金總額	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 ☐ 現金 ☐ 支票 ☐ 刷卡 收款人：	
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬仟元整， 收款人：		

訂購內容及說明：

戶別	棟 樓 號	面積：	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整
車位	土 地	面積：	坪	車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
	☐ 平面 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
	☐ 機械 樓層第 層，編號第 號，共計 位				
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整	簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整
一、本預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時，買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張；如為法人者，則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份(2)印章(3)簽約金(4)本預定單，赴指定地點辦理簽約手續(如有缺漏，應於指定期限內補齊，如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，並依前項後段辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者，定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人，各簽章欄位均須簽名(蓋章)；如有塗改，須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售(建設)公司專章。 五、個人資料蒐集與利用：買受人 ☐ 同意 ☐ 不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名：_____					
備註					
買受人簽章	銷售人員簽章	☐ 委售：不動產經紀人 ☐ 自售：建設公司主管 簽章	☐ 委售：代銷公司 ☐ 自售：建設公司 專章		

附註說明：

1.請依建築類型(例如自地自建、各領合建等)、圖章實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下：

第 249 條 定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：

- 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

「房地買賣預定單範本」之訂定 —以最高法院69年度台上字第2580號民事判決評析為基礎

報告人：中華民國不動產開發商業同業公會全聯會 秘書處

112年1月13日

壹. 前言

內政部就本會與中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全聯會研訂之「房地買賣預定單（範本）」，業於112年1月12日經內政部以台內地字第1110059336號函認為「尚無違反平均地權條例規定」，並請本會儘速函發，供會員參考使用。本報告謹提研訂過程著眼之處，供會內存查。

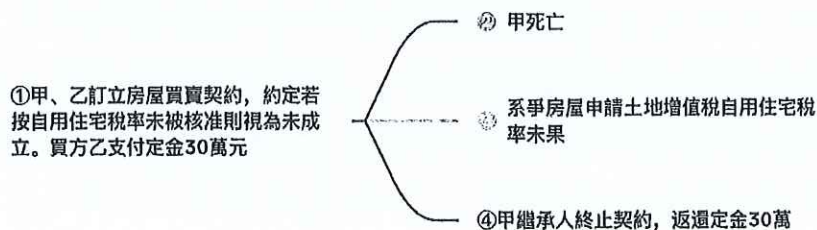
按平均地權條例第47-3第5項規定：「銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。」個人及營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，支付定金或類似名目之金額，取得前述平均地權條例第47-3條第5項所定之書面契據（即購屋預約單、房地買賣預定單，俗稱紅單），係基於預售屋買賣關係而成立之契約行為¹。而其中何謂「其他不利於買受人之事項」？內政部曾以111年5月13日台內地字1110262856號函認為：「預售屋銷售者於其購屋預約單，約定『買方未如期補足定金或辦理簽約即視為違約，所繳定金沒收』，相較買受人得依民法第249條第2款至第4款規定主張之權利，為不利於買受人之約定」，係自110年7月1日是項規定實施以來，中央主管機關首度就「其他不利於買受人之事項」所做釋示。

¹ 財政部111.05.26台財稅字第11104501470號令

如違反平均地權條例第47-3第5項規定，將由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣15萬元以上100萬元以下罰鍰²，如何減少認事用法爭議，宜建置購屋預約單範本，供銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者參採。內政部前於111年4月14日召開「預售屋銷售管理及查核檢討會議」囑託中華民國不動產代銷經紀業商業同業公會公會全國聯合會與本會（以下簡稱兩公會）研擬「房地買賣預定單」範本，提供業界使用，以減少房地買賣預定單違規事件並保障消費者權益³。

兩會爰草擬該範本，其間歷經14次版本討論，終告定案。過程中，若干草案曾援引最高法院69年度台上字第2580號民事判決有關解除條件與定金之關連，謹以上揭判決之評析為基礎，再論若干草案及定案內容⁴，最後提出結語。

貳. 最高法院69年度台上字第2580號民事判決評析



一. 事實

² 平均地權條例第81-2條第6項

³ 見：內政部111年4月25日台內地字第111026311號函

⁴ 因定案版本係以「解除條件」方式為之，至於「解除權之行使」於茲暫不論述。

1. 茲以時間順序（如上圖）說明本案事實如下：
 - ① 出賣人甲、買受人乙訂立房屋買賣契約，乙支付定金30萬元，並約定若申請按土地增值稅自用住宅用地稅率未被核准，則本契約視為未成立。
 - ② 甲死亡。
 - ③ 系爭房屋申請按土地增值稅自用住宅用地稅率未果，須依一般稅率課徵。
 - ④ 甲之繼承人終止房屋買賣契約，並返還定金30萬元。
2. 乙主張本案顯屬可歸責於甲之繼承人之事由，致不能履行契約，乙自得依民法第249條第3款規定請求加倍返還定金。於原審（高等法院）並主張改按民法第216條規定請求損害賠償。
3. 甲之繼承人主張本件買賣契約約定土地增值稅若申請按自用稅率課徵而未被核准，則視為不成立，嗣經申請結果，仍按一般稅率課徵，是契約已不存在，乙即不得請求加倍返還定金，資為抗辯。
4. 最高法院前揭判決認為本件買賣既附有特約條件，於解除條件成就之時，視為不成立，自有拘束雙方當事人之效力。此項約定既非為乙保留解除權，茲甲之繼承人以約定之解除條件業經成就，買賣契約已依約失其效力，因而還甲生前所收定金，於法即無不合。

二. 爭點

1. 因解除條件成就時，買賣契約失其效力。則賣方原收受之定金是否據此當然返還予買方⁵？

⁵ 討論過程中曾依最高法院69年度台上字第2580號民事判決據以主張解除條件後定金即應返還。

2. 因解除條件成就時，買賣契約失其效力。則有無民法第216條適用餘地？

三. 評析

1. 因解除條件成就時，買賣契約失其效力。則賣方原收受之定金是否據此當然返還予買方？
- (1) 按民法所謂條件，係當事人以「客觀上不確定未來事實」之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款⁶。本案以「未能申請按土地增值稅自用住宅用地稅率」作為房屋買賣契約解除條件，於稅捐稽徵機關否准其自用住宅用地稅率之申請而條件成就，依民法第99第2項規定：「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力」則系爭房屋買賣契約原則即為失其效力⁷。
- (2) 失其效力之法律效果：契約失其效力原則上並無溯及之效力。附解除條件之法律行為，於成立當時，即已發生效力，僅於解除條件成就時，方往後失其效力，除當事人有特別約定外，原則上非使已發生效力之法律行為，自始歸於無效⁸。
- (3) 是以，就房地買賣預定單言，如因解除條件成就而失效，僅係向後失其效力，雙方約定定金之處理⁹，於約定之原因事實發生時，即已獨立存在，似仍有民法第249規定之適用。而民法第249條有關定金返還方式，除當事人另有

⁶ 邱聰智，民法總則（下）2011年6月，初版，第140頁、最高法院109年度台上字第2399號判決。

⁷ 除非依民法第99條第3項規定，當事人另有特約。

⁸ 最高法院 93 年度台上字第 2439 號民事判決

⁹ 至於是否涉及平均地權條例第47-3條第6項之取締規定，係屬另事。

訂定外，仍應依其歸責性用以決定，並非因契約失其效力，定金之訂定或民法第249條之規定即當然失所附麗。

2. 因解除條件成就時，買賣契約失其效力。則有無民法第216條適用餘地？
 - (1) 民法第216條第1項規定：「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。」而發生損害賠償之債之原因有四，即：①侵權行為；②債務不履行；③法律特別規定；④依法律行為之特別約定¹⁰，損害賠償之債權人自得據以主張。就本案例言，「未能申請按土地增值稅自用住宅用地稅率」作為解除條件，似難謂與損害¹¹之發生間，具有相當因果關係，此或許為買受人主張改按民法第216條規定請求損害賠償未獲最高法院所採之原因。
 - (2) 同前所述，兩會並不認為解除條件成就時，即因法律行為「失其效力」而使一切契約關係隨之消滅，當事人仍得依發生損害賠償之債之各個原因舉證主張。

參. 就若干草案之評論

若干草案曾以上揭最高法院69年度台上字第2580號民事判決為據，認為若解除條件成就，將因法律行為失效，出賣人原收取之定金即須返還與買受人。惟根據上述，似非允宜。

一. 若干草案。以其中二項版本草案為例：

1. 第一版本「約定解除權」。此屬約定解除權之行使（一方契約不履行），有解除權一方應依法催告及解除契約之意思表示：

¹⁰ 劉春堂，民法債編通則（下），109年3月初版，第689~690頁

¹¹ 且買受人尚須先證明損害之存在

- A. 包含 (1) 、 (2) :
 - (1) 本單於繳付定金後生效。
 - (2) 買受人所繳定金之處理及解除權之行使，悉依民法第249條等相關規定辦理。
 - B. 本單於繳付定金後生效。如非因可歸責於賣方之事由，而買受人未於約定期限補足全額定金或簽約，經賣方催告仍不履行者，賣方得解除本預訂並沒收買方已繳定金；如因可歸責於賣方之事由，致雙方未能簽訂契約者，賣方應加倍返還其所受之定金。
 - C. 本單於繳付定金後生效。如非因可歸責於賣方之事由，而買受人未於約定期限補足全額定金或簽約，經賣方催告仍不履行者，賣方得解除本預訂並依民法第249條第2款規定，沒收買方已繳定金；如因可歸責於賣方之事由，致雙方未能簽訂契約者，賣方應依民法第249條第3款規定，加倍返還其所受之定金。
2. 第二版本「解除條件成就」。此屬民法第99條第2項之解除條件，條件成就，失其效力，不待當事人另以意思表示為之，他方不得另請求損害賠償：
- A. 本單於繳付定金後生效；買受人如未於約定期限補足全額定金或簽約者，買受人同意放棄簽約權利，本預約依民法第99條第2項規定，失效。賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並應還買方原繳付定金。
 - B. 本單於繳付定金後生效；買受人如未於約定期限補足全額定金或簽約者，買受人同意放棄簽約權利，本預約因解除條件成就而失效。賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並應還買方原繳付定金。

二. 評論。兩會對上揭兩項草案評述如下：

1. 就第一版本謂及「約定解除權」部分：
 - (1) 除「法定解除權」外，實務承認作為解除約款之「約定解除權」。約定解除權既然非屬法定解除權，民法無任何條文規定須以「催告」作為行使解除權之前提要件，故以催告為要件，並不允宜。
 - (2) 第一版本引述最高法院110年度台上字第965號民事判決，然查該判決中，最高法院就「催告」乙項，係以民法第254條為據，而民法第254條係指「法定解除權」（見：最高法院46年臺上字第1685號判例），並非約定解除權；而即使屬民法第254條「法定解除權」，若「當事人有特別約定，解除契約無須催告者，自可從其約定」¹²。且民法第254條屬於「非定期行為債務」情形，此與兩會所提房地買賣預定單業明訂「應補足定金日」或「所定簽約日期」定性為「定期行為債務」者，迥然不侔。
 - (3) 第一版本復引述最高法院93年度台上字第359號民事判決，然查該判決亦未要求應以「催告」作為債權人行使解除權之前提要件。
 - (4) 是以，第一版本屬於「定期行為」，於屆期後行使解除，於法制上並不以催告為要件；或即使屬「非定期行為」，揆諸小訂補大訂或繳足定金至簽約，其間乃數日間距，至少當事人可約定無須催告。例如111年10月15日是「應補足定金日」或「所定簽約日期」之終日，但若依第一版本遲至111年10月16日以後再催告，難道是催告其應於10月15日前履約，莫非時光可以倒流嗎？
 - (5) 將民法第249條各款之歸責性導入房地買賣預定單契約內容，將引入行政機關介入私權爭執之判斷，之前原訂達臻納入「民法第249條」之想法，似已改弦更張，將增生極大困擾。具體言，兩會擔憂：
 - ① 若由賣方認定：是否涉及平均地權條例第47-3條所稱「其他不利於買受人之事項」而遭第81-2條之處罰。
 - ② 若由買方認定：於第一版本中，除責「賣方應加倍返還其所受之定金」外，並無律定「買受人同意放棄簽約權利」、「賣方得將上開房地及停車外另行銷售」之解約效果。

¹² 劉春堂，民法債編通則（中），110年4月初版，第95頁

- ③ 是以，這樣的設計方案等於將業者陷入上述①、②的兩難困境，宜需再為斟酌！

2. 第二版謂及「解除條件」部分：

- (1) 此類型要求大、小訂均須退還，「定金」之法律功能已盪然無存。投資客毫無炒作成本；乘瑕蹈隙者，更可以運用此方式讓預售屋銷售者必須無限制保留銷售機會，影響交易秩序甚甚。
- (2) 以「買受人如未於約定期限補足全額定金或簽約」作為解除條件宜明確其定性。按民法所謂條件係「當事人以將來客觀上不確定事實之成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。倘當事人就既已存在之債務，約定於預期不確定事實發生時履行，則為清償期之約定，而非條件」（見：最高法院93年度上字第1093號民事判決），例如「於約定期限補足全額定金」乃僅以法律行為的履行繫於不確定之事實（即：不知道會不會在該約定期限補足全額定金），在此情形係屬「清償期之約定」，而非條件。茲舉實務上類似之例，當事人關於包紗管押出機訂貨確認單載明：「30%定金，70%餘款驗收後支付」乃以機器驗收之不確定事實之發生，為70%貸款債務之清償期，非以之為該債務發生之停止條件（最高法院101年台上字第1899號民事判決）。是以，無論上揭之第一版本、第二版本均以「買受人如未於約定期限補足全額定金或簽約」作為要件，但將來適用上卻需以結果來反推第一版是約定解除權、第二版是解除條件，但此運用方式忽略約定解除權之約定自由以及該等既定期限是否當然屬解除條件，恐在實務上易生爭議。
- (3) 即使以採「解除條件」方式讓預訂單的效力於條件成就時「失其效力」（民法第99條第2項），從第二版本中，係以「買受人如未於約定期限補足全額定金或簽約」作為解除條件，固無待當事人為任何意思表示，但是並不當然逕謂民法第249條即不適用，甚或定金（包括大、小訂）即應概然全數退還，第二版本引述最高法院93年度台上字第359號民事判決、69年度上字第2580號民事判決，惟該等判決並未指稱解除條件於未納入定金歸屬或契約效果下，即應全數退還。簡言之，「買受人如於約定期限補足全額定

金或簽約」屬於買受人違反約定，卻成為解除條件，定金須全額退還，試問有這樣處理定金方式嗎？特別是以立約定金而言，係以「擔保本約（買賣契約）之成立為目的」（見：最高法院93年度台上字第441號民事判決），卻於本約未成立時須全數退還，從事物本質來看，定金已無意義。故在論理上，顯然不應將解除條件成就時，賣方應全數退還作為當然的契約效果。又，附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。附解除條件之法律行為，於成立當時，即已發生效力，僅於解除條件成就時，方「往後」失其效力，除當事人有特別約定外，原則上非使已發生效力之法律行為，自始歸於無效（見：最高法院93年度台上字第2439號民事判決），自無因解除條件成就使定金當然全數退還之理。

- (4) 第二版本引述最高法院69年度台上字第 2580號民事判決：「被上訴人（按：本案係賣方）以約定之解除條件業經成就，買賣契約已依約失其效力，因而返還吳伴池（按：本案係原賣方）生前所收定金，於法即無不合」似說明：解除條件成就→契約失其效力→返還定金。但是細究本案，系爭契約係以「上訴人與吳伴池訂立買賣契約約定本件土地之增值稅若經申請按自用稅率課徵而未被核准，則買賣契約視為不成立。吳伴池應將所收定金及價金返還上訴人」作為解除條件與契約失效後的法律效果，是以：「契約失其效力→返還定金」是系爭契約特別約定，並非當然「 $p \rightarrow q$ （若 p 則 q ）」關係，自不能援此作為任何解除條件定金當然返還的論證結果，此在本報告評析最高法院69年度台上字第2580號民事判決，業已說明。

- (5) 是以，若採此版本，兩會擔憂：
- ① 定金已毫無意義，喪失確保契約有效成立與履行之功能，但賣方卻負擔保留之義務，已跳脫房地買賣預定單有關定金規範之目的，也瓦解「立約定金」之法律本質。
 - ② 同前所述，投資客毫無炒作成本；乘瑕蹈隙者，更可以運用此方式讓預售屋銷售者必須無限制保留銷售機會，影響交易秩序甚甚。

- ③ 同樣的，這種的設計方案等於將業者又再陷入①、②的兩難困境，亦宜再為斟酌！

肆. 就若干草案再評論。

一. 兩版本於實務上所遇困難

1. 第一版，以B來論：

- (1) 把「預訂單效力」、「定金處理」兩件事情綁在一起，並不是一個好方法。因為定金的處理會牽涉到「可歸責性」問題，歸責與否到底要由買賣雙方誰來進行決定或判斷，容易出現爭執，當爭執不能解決時，房地買賣預定單的效力就僵在那裏，預售屋市場秩序必定大亂。
- (2) 這是因為，雙方對會有利於己的主張：賣方會講買方不按照講好的日期來繳足大訂或逾期不來簽約，這當然是買方的問題；買方則會主張不是自己的問題（例如發生經濟變故）或是對於契約（本約）有些不認同的地方（例如認為交屋保留款5%太少，要求磋商成8%）。當雙方捲入各說各話爭議時，除非大家經過協商解決，否則就要藉由法院的判決，對賣方來講，這一戶就卡在那裡，不能動彈，嚴重影響交易秩序。
- (3) 賣方收了定金，就負有幫買受人保留的義務，如果因為定金怎麼處理的問題，造成預售案長期保留的結果，對賣方來說，會蒙受很大的風險。熟悉此道的投資客或找麻煩的人，只要先拿一點點小訂，就能取得極大的談判優勢，相信這不是行政機關控管的本意。
- (4) 再就將催告作為沒收買受人已繳定金的要件來說：①小訂逾期不繳大訂，要催告一次；大訂逾期不來簽約，又再催告一次。總共要催告二次，又各自還要「相當期限」，而多久才叫相當期限，又引發另外的爭點；②「經賣方催告仍不履行者，賣方得解除本預訂並沒收買方已繳定金」是否即表示「賣方只要履行催告程序→若買受人仍不履行→就算可歸責於買受人→所以賣方就可以沒收定金」？若不是這樣，還要再回頭判斷可歸責性，又捲入前述爭議，這種催告不就是沒有實益嗎？③B、C版在後段寫到：「…

如因可歸責於賣方之事由，致雙方未能簽訂契約者，賣方應加倍返還其所受之定金」相對前段：「經賣方催告仍不履行者，賣方得解除本預訂…」，兩相對照，後段沒有「解除本預訂」的效果。所以，我是買方，一定主張這是「可歸責於賣方之事由」，請你賣方拿2倍還我；但就算拿了2倍給我，你賣方並沒有解除本預訂的權利，除非我買方同意解約，否則就等法院的判決。各買受人大家都有樣學樣，這讓賣方怎麼辦？

- (5) 本版是「約定解除權」，但是引用民法第254條卻是「法定解除權」下的催告，兩件事情本來就不一樣。就算要引民法第254條，254條講的也是「非定期行為」，跟預約單中「買受人未於『約定期限』補足定金或簽約」已雙方合意鎖定一個固定日期，情形自不相同。
- (6) C版是直接援引民法第249條各款規定，但是為何沒講第四款？
（按：這不是重點，問題在於誰判斷歸責與否）B版算是民法第249條前段「當事人另有約定」，C版是在當事人沒有「另有約定」下出現各款（其實當事人沒有「另有約定」時，本來就回到民法第249條各款）然而結果與問題B、C版都一樣。至於A版部分，在適用上如果地政機關在解釋上採B或C的解讀，所生問題相同。

2. 第二版

- (1) 這到底是法律行為附款中的「條件」還是「期限」，容有爭議，宜以「解除條件」定性。
- (2) A、B版都說解除條件成就時，賣方都要「應還買方原邀付定金」，這樣的設計，會讓定金變得毫無意義。不論定金是「立約定金」（在簽房地買賣預定單時）還是在歸責問題出現時的「違約定金」，至少定金在確保、敦促履行契約的功能，將自此消失，交易雙方就會納悶「那幹嘛還要收定金啊？」。尤其是對賣方來說，收了人家的定金，就負有幫買受人保留的義務，但是買方逾期沒有補足或沒來簽約，這個定金通通要退，大概沒有這種交易的方式吧！最嚴重的是，投資客或找麻煩的人，從此沒有任何成本就可以在預售屋市場一搏，這當然不是內政部規範目的。

- (3) 當時兩公會提出第二版是被告知因為地政機關查訪時，部分業者表示不收小訂，如果範本沒有退還小訂的版本，好像強迫業者一定要沒收小訂，所以兩公會才做了第二版本（雖然我們有表示不宜用業者的一些favor，形成通案的可能），供業者選擇使用。如果現在連大訂都要退，並不是原來設計的本意。
- (4) 另外，第一版叫做「約定解除權」，第二版叫做「解除條件」，這種分類對不懂法律的人來說，根本看不懂有何差異，更何況各自的文字內容，容易會被挑剔，很難講以後在訴訟案件上不會出問題。

3. 兩公會建議，可採下述設計：

- (1) 第一（吸收第二版精神）：沒繳足定金或沒有來簽約，讓房地買賣預定單當然失效。這在契約上，是一種「失權約款」，也就是買賣雙方先講好，只要在一定事實發生（即：未於約定期限補足全額定金或簽約），則預訂單當然失效，沒有誰吃不吃虧或怪誰的問題。在定性上屬於一種解除條件，不必向相對人為意思表示。
- (2) 第二（吸收第一版精神）：再來處理定金問題（細分是否退小訂的2種類型，給賣方去做選擇）。寫法上可以參照第一版A的方式，用「悉依民法第249條規定辦理」；或列出「可歸責買方」、「可歸責賣方」、「不可歸責雙方當事人」方式。這種設計，雙方如果對歸責性有所爭執，行政機關不用把事情攆在自己身上（事實上行政機關也不能做終局判斷），回到當事人私權途徑處理（協商、調解、訴訟等）。

伍. 最終定案範本

一. 最後確定房地買賣預定單範本四項重點：

1. 平均地權條例第47-3第5項所稱「書面契據」屬銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目金額之「收據」，並將「預約」事項載入。
2. 該收受之定金或類似名目金額屬於「立約定金」。

3. 未於約定期限補足全額定金或簽約，在定性上屬於一種解除條件，於條件成就時，預訂單失其效力，不必向相對人為意思表示，賣方得將該房地及停車位另行銷售。
 4. 至於買方原繳付定金之處理，依民法第249條規定。
- 二. 範本分為A、B兩式，提供業界選擇使用：
1. A式：本房地買賣預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本房地買賣預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付之定金依民法第249條辦理。
 2. B式：本房地買賣預定單於繳付定金後生效，如買受人僅繳付定金之一部，於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂，本房地買賣預定單即為解除，賣方得將上開房地及停車位另行銷售，並依上述聯絡資訊擇一通知買受人，其原繳付定金之處理如下：
 - (1) 屬未補足定金全額者，賣方退還買方原繳付之定金。
 - (2) 屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者，依民法第249條辦理。
- 三. 範本如后。

陸. 結語

結語如下：

1. 平均地權條例第47-3條第5項：「銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定…『其他不利於買受人』之事項」就原屬私權事項卻納入行政機關可對「不利」與否進行判斷，並非允洽。公平交易委員會對涉關公平交易法事項須採委員會議決方式，惟平均地權條例第47-3條第5項之「不利於

買受人之事項」中央或地方主管機關皆可逕予認定、據以裁罰，對人民權利保障尚有不周¹³。

2. 房地買賣預定單狀似小事，但其中事涉「解除條件」、「法定解除權」、「約定解除權」、「條件與期限之差異」、「本約與預約」、「定金之性質」、「定金與損害賠償之關連」、民法第249條「定金，除當事人『另有訂定』外…」與平均地權條例第47-3條第5項：「不得約定…『其他不利於買受人』之事項」間之契約自由與公法管制之法律關係，仍有再探討之處。
3. 兩會研擬本房地買賣預定單範本，除祈維護會員權益、避免動輒遭致處罰外，並能兼顧消費者權益、符合法律脈絡、維繫交易秩序。

¹³ 謝哲勝教授於氏編「法律經濟學」就行政機關「濫用職權造成人民損害」有精闢分析，見2007年5月初版，第463頁

[附件]

房地買賣預定單(A式)

買受人姓名		身分證字號/統編:		連絡電話		編號:	
通訊地址				E-Mail			
賣方 (建設公司)		代銷公司		建築名稱			
定金總額		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。□現金 □支票 □刷卡 收款人:			
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人:					
訂購內容及說明:							
戶別	棟 樓 號	面積:	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	土 地	面積:	坪				
車位	□ 平面 樓層第 層, 編號第 號, 共計 位 □ 機械 樓層第 層, 編號第 號, 共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
一、本預定單於繳付定金後生效, 如買受人僅繳付定金之一部, 於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂, 本預定單即為解除, 賣方得將上開房地及停車位另行銷售, 並依上述聯絡資訊擇一通知買受人, 其原繳付之定金依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時, 買受人應攜帶 (1)身分證正本及影本乙張; 如為法人者, 則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份 (2)印章 (3)簽約金 (4)本預定單, 赴指定地點辦理簽約手續 (如有缺漏, 應於指定期限內補齊, 如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂, 並依前項後段辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者, 定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人, 各簽章欄位均須簽名 (蓋章); 如有塗改, 須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售 (建設) 公司專章。 五、個人資料蒐集與利用: 買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名: _____							
備註:							
買受人簽章	銷售人員簽章	□委售:不動產經紀人 □自售:建設公司主管		□委售:代銷公司 □自售:建設公司			

附註說明:

1.請依建築類型(例如如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金, 除當事人另有訂定外, 適用左列之規定:

- 一、契約履行時, 定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由, 致不能履行時, 定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由, 致不能履行時, 該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由, 致不能履行時, 定金應返還之。

房地買賣預定單(B式)

買受人姓名		身分證字號/統編:		連絡電話		編號:	
通訊地址				E-Mail			
賣方 (建設公司)		代銷公司		建築名稱			
定金總額		新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		已付定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。□現金 □支票 □刷卡 收款人:			
		民國 年 月 日前應補足定金 仟 佰 拾 萬 仟 元整。 收款人:					
訂購內容及說明:							
戶別	棟 樓 號	面積:	坪	房地售價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
	土 地	面積:	坪				
車位	□ 平面 樓層第 層, 編號第 號, 共計 位 □ 機械 樓層第 層, 編號第 號, 共計 位			車位售價	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整		
總價	新台幣 億 仟 佰 拾 萬 仟 元整		簽約日期	民國 年 月 日	應繳簽約金	新台幣 仟 佰 拾 萬 仟 元整	
一、本預定單於繳付定金後生效, 如買受人僅繳付定金之一部, 於應補足定金日前仍未補足定金全額或未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂, 本預定單即為解除, 賣方得將上開房地及停車位另行銷售, 並依上述聯絡資訊擇一通知買受人, 其原繳付之定金之處理如下: (一)屬未補足定金全額者, 賣方退還買方原繳付之定金。 (二)屬未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂者, 依民法第249條辦理。 二、辦理簽約手續時, 應攜帶買受人 (1)身分證正本及影本乙張; 如為法人者, 則為登記證明文件及其代表人之資格證明正本及影本乙份 (2)印章 (3)簽約金 (4)本預定單, 赴指定地點辦理簽約手續 (如有缺漏, 應於指定期限內補齊, 如未補齊則視同未於所定簽約日期完成買賣契約簽訂, 並依前項 (二) 辦理)。 三、雙方就上開房地及停車位簽訂買賣契約者, 定金即轉作房地買賣價金之一部。 四、本單不得轉售第三人, 各簽章欄位均須簽名 (蓋章); 如有塗改, 須由買受人於塗改處親自簽認並加蓋銷售 (建設) 公司專章。 五、個人資料蒐集與利用: 買受人同意不同意本公司利用上述個人資料進行與本公司相關產品之行銷推廣活動。簽名: _____							
備註:							
買受人簽章	銷售人員簽章	□委售:不動產經紀人 □自售:建設公司主管		□委售:代銷公司 □自售:建設公司			

附註說明:

1.請依建築類型(例如如自地自建、各種合建等)、個案實際情形填寫。

2.民法第249條條文如下:

第 249 條 定金, 除當事人另有訂定外, 適用左列之規定:

- 一、契約履行時, 定金應返還或作為給付之一部。
- 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由, 致不能履行時, 定金不得請求返還。
- 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由, 致不能履行時, 該當事人應加倍返還其所受之定金。
- 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由, 致不能履行時, 定金應返還之。