實用指南 / 讀完就能開始整理

買房簽字前，問對問題

履約保證．預售契約．合資．借名登記

聽懂一個名詞，不等於保障已經到位。把抽象的「安全」改成具體問題：誰負責、何時付款、哪些情況不保障。

這本手冊怎麼用
先讀與你最有關的一頁；勾選已完成項目。最後填寫準備表，把不清楚的地方帶到諮詢。

內容導覽
02 履約保證，先看保障範圍
03 預售契約，逐條簽名仍要讀懂
04 房產合資，不要只看分潤
05 借名登記，五道準備線

前往 O.F. Property 網站 →

履約保證，先看保障範圍

有專戶，不代表所有風險都消失。

中古屋交易價金履保，與預售屋契約的履約擔保安排，目的與運作不完全相同。先確認你簽的是哪一種文件、由誰提供服務。

專戶資金何時可動用，依契約與機制而定。不能一律說成「過戶前完全不會撥款」；代償貸款、稅費等安排，都要逐條確認。

發生解約、建商停工或爭議，不代表一定能立即全額退款。保障範圍、已動用款項、返還條件及處理程序都會影響結果。

不要只問「有沒有履保」。請拿到契約、確認收款帳號及管理單位，再問每次撥款需哪些證明、誰同意。

現在可以做

- ☐ 確認保障名稱與服務單位
- ☐ 逐筆記錄款項用途和撥款條件
- ☐ 分開列服務費、稅費及其他支出

什麼情況會撥款：

_____

發生爭議時找誰 / 如何處理：

_____

查核依據：履保（來源頁可點閱）

預售契約，逐條簽名仍要讀懂

簽名不會把所有條款自動變成合法。

預先印好的條款，就算要求逐條簽名，也不當然表示雙方真正個別磋商。是否討論、修改及達成合意，要看實際情況。

定型化契約與個別磋商條款的適用，仍受消費者保護及強制規定拘束。不能用「你簽過了」概括排除法定保障。

把付款、面積找補、貸款不足、遲延交屋、驗收、違約及履約擔保圈出來。問清不利情境發生時，誰負責、怎麼計算。

取回完整契約與附件閱讀。對方口頭答應的修改，應落在最後簽署版本；有疑義可向消保機關或專業人員確認。

現在可以做

- ☐ 保留簽署前後版本與協商紀錄
- ☐ 附件、廣告承諾與主約一併核對
- ☐ 不懂的條款不要只聽口頭保證

我要求說明或修改的條款：

_____

對方書面回覆：

_____

查核依據：消保（來源頁可點閱）

房產合資，不要只看分潤

出資前，先確認你取得什麼權利。

你可能是買受人、借款債權人、股東、合夥人或隱名合夥出資人。不同身分，對管理、查帳、盈虧與退出的權利不同。

不能只因文件寫「隱名合夥」，就推論所有安排一律有效或無效。涉及公司參與、代理權與契約效力，須依個案檢視。

即使契約效力有問題，也不能直接推論收款人可合法沒收全部本金。返還或結算請求是否成立，要看法律關係、事實與證據。

至少寫清標的、出資、管理權、帳務揭露、收益分配、虧損承擔及退出方式。對方拒絕提供基本資料時，不因熟識而略過查核。

現在可以做

- ☐ 查核契約相對人及簽署權限
- ☐ 留下金流與資金用途證據
- ☐ 確認不如預期時如何退出

我的法律身分：

_____

查帳與退出條件：

_____

查核依據：合夥（來源頁可點閱）

借名登記，五道準備線

登記在別人名下，取回權利可能需要證明。

一、真實書面約定：把借名原因、標的、權利義務與返還方式寫清楚。不要補造不實文件或倒填日期。

二、出資證據：保留價金、貸款、稅費的金流及用途。匯款紀錄本身不必然能證明借名關係。三、管理紀錄：收集實際使用、修繕、租金及溝通資料。

四、授權與身分：確認登記名義人的配合範圍與處分風險。保管權狀不等於已證明自己是所有權人。

五、評估登記保全：可請專業人員評估預告登記是否符合條件。它有適用限制，不能排除因徵收、法院判決或強制執行所為的新登記。

現在可以做

- ☐ 先蒐集真實既存證據
- ☐ 家人之間也寫清權利與費用
- ☐ 若已發生處分風險，及時尋求法律協助

現有證據與缺口：

_____

需要專業確認的保全方式：

_____

查核依據：預告（來源頁可點閱）

諮詢前，先整理這一頁

你不需要一次準備齊全。先寫知道的，缺少的再補。

想詢問的主題 / 目前階段

_____

_____

房地所在縣市與大致情況

_____

_____

目前已有哪些文件（先列名稱即可）

_____

_____

已知期限 / 收到通知的日期

_____

_____

最希望釐清的三個問題

_____

_____

希望聯絡的方式與方便時段

_____

_____

本頁供自行記錄，不會自動傳送。初次聯繫先描述概要；身分證、印鑑證明、完整帳號等資料，請待確認用途與安全管道後再提供。

資料來源與下一步

查核日期：2026年10月23日。法規與個案條件可能變動。

臺北市政府｜認識不動產履約保證

消費者保護法｜第2、11至17條

臺灣高等法院｜110年度重上字第430號（個案）

新北市法規｜土地法第79條之1

以上為可點閱的官方資料；裁判僅供理解個案判斷，不代表所有案件結果相同。手冊依 O.F. Property 既有影片字幕重新編寫，已刪除配音贅語並修正過度概括的說法。

有房產問題，先把需求說清楚。
可從「問題類型、所在縣市、目前進度、希望協助事項」四點開始。是否受理、承辦人、服務範圍與費用，以後續確認為準。

網站與聯絡入口：land.oculusfontis.com
O.F. Property YouTube 頻道

下載本手冊不會自動把你的姓名或聯絡方式交給我們。若網站另設資料索取表單，應在填寫前說明用途及是否同意後續聯繫。