



臺北市預售屋管理新制

報告人：江繼元



臺北市政府地政局

Department of Land Administration, Taipei City Government

106/11/20





報告大綱

背景說明

原因分析

預售屋管理新制內容

即時公布成果展示



背景說明

SALE



看屋



簽約



交屋

遲延交屋

消保法：中央主管機關為促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。
企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

內政部：90年9月3日公告修正後之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

地政局定期查核銷售中建案契約



地政局受理第一階段爭議申訴，協調雙方化解爭議





原因分析

行政作為

結果

契約違約率

全國首創推出預售屋管理新制

受理爭議
申訴情形

預售屋爭議案
逐年遞增，
105年占總量
的**53.42%**

1、業者未自律

- 契約因是由業者單方擬定，業者大多以考慮自身權益訂約，容易漠視消費權益，對於應記載項目拘束甚有本列更改之能

- 只能抽案管理，全面納管有困難。

3、欠缺源頭管理

- 只查核銷售中契約，缺乏於銷售前即輔導業者採用內政部版規定擬定合約條文。



預售屋管理新制內容



1

自主檢查

地政局

- 契約應記載內容表格化
- 上網公布預售屋自主檢查表

建商

- 依自主檢查表自行檢視契約內容
- ◆ 檢視成果報地政局核備



2

公會預審

建商

- 主動向公會申請契約預審

公會

- ◆ 受理建商申請契約預審
- ◆ 召開契約預審會議
- ◆ 預審結果函送地政局備查



3

隨時稽查

地政局

- ◆ 蒐集網路、報章雜誌銷售資訊
- ◆ 隨時稽查未自主檢查或公會預審之建案
- ◆ 加強辦理預售屋聯合稽查

建管處

- 函送樣品屋已領得建築許可函之建案清冊



4

即時公布

地政局

- 官網公布自主檢查及公會預審核備名單及與相關文件
- 公布未辦理自主檢查及公會預審核備之建商與建案名單



預售屋管理新制內容

地政局

➡ 即時公布

- 官網公布自主檢查與公會預審核備名單及其文件
- 建商實際提供契約與核備內容不符可受理檢舉

提升業者
優良形象

呼籲 建商

➡ 主動出示

- ✓ 自主檢查核備文件及相關表單
- ✓ 公會預審核備文件

提醒

➡ 務必確認

- ✓ 要求建商出示自主檢查或預審核備文件
- ✓ 確實主張契約審閱期(審閱期至少五日)
- ✓ 確認建商契約與內政部規定一致，或與本局核備之內容相同



「常殷首鑄」建案預售屋買賣契約核備表

核備日期：106年6月29日。

市預售屋聯合稽查小組」針對臺北市預售屋銷售建商進行規定業者名單，藉由資訊公開，一方面提升業者的服務品質秩序健全，讓民眾買房安心、放心。

資料維護：臺北市政府地政局

「然花苑」建案預售屋買賣契約核備表

核備日期：106 年 9 月 8 日。

點選建案名稱即可瀏覽核例

序號	行政區	計畫名稱	計畫內容
1	萬華		
2			
3	大同	怡盛號•好	員業
4		常殷首飾	常殷建設
5	北投	徽美行館	偽臉建設
6		文化富星	華城開發
7	大安	大安驛	杜相國際開發
8		信義御邸	振鑫建設
9		耕云	耕薪建設、遠雲建設
10		瑞安葦	家格建設
11		潤泰禮仁	潤泰創新國際
12		中山•雋	虹光國際開發
13		表參溪	中國開發
14		永興文娜	廣興建設
15	中山	燕花苑	聚揚建設
16		華園樂星	華園建設
17		奧斯卡南京	奧斯卡建設
18		榮耀之星	崑遠開發



簡報完畢
敬請不吝指教