

臺北市政府創意提案競賽提案表

提案類別	<input checked="" type="checkbox"/> 創新獎 <input type="checkbox"/> 精進獎 <input type="checkbox"/> 跨域合作獎
提案年度	113年度
提案名稱	預售屋銷售全面創新管理-安全 up 風險 down
提案單位	臺北市政府地政局地權及不動產交易科
提案人員	主要提案人：顏碩亨 參與提案人：洪于佩、賀小慧、陳怡如、林玉麟、熊育賢、李昀、陳冠宇
提案範圍	符合本府創意提案競賽要點第3點（四）、（五）、（六） （四）有關各機關業務推動方法、作業流程及執行技術之改進革新事項。 （五）有關各機關組織、行政管理及資產活化利用改進革新事項。 （六）有關各機關為民服務品質之改進革新事項。
成效屬性 (可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 全國首創、 <input type="checkbox"/> 導入精實手法、 <input checked="" type="checkbox"/> e化、 <input checked="" type="checkbox"/> 節省成本(時間、人力、經費)、 <input type="checkbox"/> 取得專利、 <input type="checkbox"/> 其他：
提案緣起	<p>一、背景：</p> <p>預售屋為臺北市建案銷售主流模式，然預售屋買賣交易特性不同於成屋實體買賣，無交易實體、資訊不對稱，僅能透過廣告、平面圖、模型、樣品等資料，加上銷售人員介紹，了解未來實體樣貌。加上預售屋交易程序，依目前交易習慣，需先簽訂預定購買單(俗稱紅單)，再簽訂正式預售屋買賣契約，並歷經3~5年建築工期，始能取得房屋，建商於建築工期間發生財務危機，將影響消費權益甚鉅。</p> <p>囿於預售屋交易金額龐大，又是預付型交易，為維護交易安全，保障消費權益，內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，明定預售屋定型化契約應載明之交付內容、履約時間、履約擔保機制、交易雙方權利義務等相關內容，並於110年7月1日起實施預售屋銷售者於銷售前應將坐落基地、建案名稱等資訊及定型化契約報請地方主管機關備查始可銷售，紅單不可保留出售權，且地方主管機關應將備查結果公開提供民眾查詢。然預售屋交易管理仍存在下列問題：</p> <p>(一)銷售預售屋者未申請備查即開始銷售。 (二)申報備查之建案資訊與建照不符，契約或履約保證機制常有違反規定或不利消費者內容，紅單則常有保留出售權內容。 (三)建商擅自挪用預售屋價金，發生財務危機無法繼續興建。 (四)為落實把關預售建案銷售資訊、契約、履約擔保機制等符合規定，導致備查時間長，資訊公開速度慢，影響消費權益。</p> <p>二、目的</p>

為全面納管本市預售屋建案，把關全市預售屋依規定銷售，加速檢閱備查預售屋資訊、契約、紅單及建案履約保證機制，俾利全面即時公開本市預售屋銷售資訊提供查詢，透明履約進度、降低履約風險，落實預售屋銷售管理政策，保障消費權益，健全預售屋交易秩序，遂運用有限行政資源創造政策效益，提出本案創新作為，以創造三贏。

一、實施方法

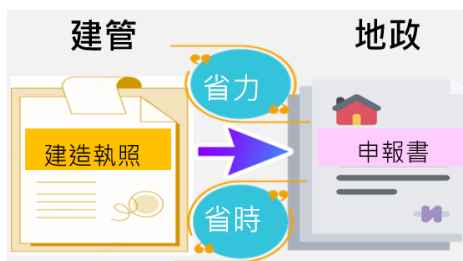
(一)橫向聯繫+創新智能網搜廣

為全面納管本市預售建案，便利把關契約銷售符合規定，防杜銷售者不諳法令未報備查即銷售，破壞交易秩序，影響消費權益，特與本市建管處建立橫向聯繫機制，由建管處每雙週提供核發建照清單，源頭掌握請領建照情形，並率全國之先創新應用智能系統自動搜尋預售屋銷售平台之公開銷售廣告，比對建照清單、建案廣告銷售資料以及已申報備查建案資料，擴大掌握全市預售建案銷售資訊，提升全面納管效能。

(二)推動預售屋銷售備查創新機制

- 1.全國首創「預售屋資訊申報轉譯站」，提供建照資訊對接服務

預售屋銷售資訊所申報內容均記載於建造執照中，故主動聯繫本市建管處進行跨域合作，透過系統對接，開發「預售屋資訊申報轉譯站」系統，將建造執照資料轉匯入內政部預售屋資訊申報網，使申報內容正確且更加快速。



- 2.領全國之先提供紅單、契約、履保全預檢服務，加速備查

基於預售建案銷售備查時機係於取得建造執照後及銷售前，且申報備查後，無需等待完成備查即可進行銷售。為爭取充裕檢閱時間，俾利詳細檢閱契約條文、契約內履約擔保機制揭示情形、價金繳納帳戶是否為銀行信託專戶及是否依規定提供證明文件，並輔導業者改正契約符合規定。又為加速檢閱備查效率，讓銷售預售屋者公開銷售即可使用完成備查之紅單、契約，詳實維護消費權益，爰研議提供銷售者於申請建造執照時，即得同步申請紅單、契約及履約保證機制預檢服務。運用等待建照時間，詳細檢閱紅單、契約內容，並輔導銷售預售屋者確實完成修正契約，落實把關；領得建

實施方法、
過程及投入
成本

造執照後，正式申請備查時，因紅單、契約已預檢，將有效縮短檢閱時間，加速備查效率。



(三)創新整合預售屋建案資訊、紅單、契約、履保完整公開

1.預售建案完整資訊一站公開

全市納管之預售屋資訊、紅單、契約及履約擔保資訊，全部整合公開於「臺北地政找房+」，提供直觀且易於操作之地圖找建案介面，便利查找運用，祈提供消費者最完整、正確的即時資料，保障交易安全。

2.履保銀行資訊一鍵導流

為便利民眾查詢價金繳入信託專戶情形，及掌握銀行是否有公布財務異常等可能影響履約之警訊，於「臺北地政找房+」針對履約擔保機制為不動產開發信託、價金信託或價金返還保證之建案，提供承作銀行信託專區之網站導流服務，一鍵導流銀行信託專區，便利民眾查詢，降低履約風險。

(四)知識行銷，提升法令知能

1.橫向聯繫精準行銷

率先全國與建管單位合作，建照加註警語，提醒申報備查。另以建管處每雙週提供核發建照清單基礎，運用系統比對剔除已申報備查建案資料，以源頭管理提醒預售屋銷售者備查義務及契約規範，避免違規銷售。

2.影片懶人包視覺行銷

製作好讀好懂的「預售屋資訊申報轉譯站」、「備查快速通關」、「預售屋履保5保庇」等懶人包或預售屋銷售管理等影片，透過圖文解說，協助銷售預售屋者便利掌握申請運用方式，擴大備查創新服務效能。另亦協助購買預售屋者，輕鬆讀懂預售屋履約擔保應注意事項及預售屋交易安全相關知能。

3.網站專區全面完整公開

建立預售屋交易專區、定期發布預售建案動態季報、公開預售建案已完成備查契約、紅單及履保機制、契約查核結

果及錯誤態樣等，主動提供消費資訊及交易陷阱警示。此外，全國首創建置履約擔保資訊專區，提供本市建管業務 E 辦網-施工進度案件查詢連結，協助購屋者掌握建案履約施工情形，輕鬆確認施工進度，再繳交預售屋價金。

4. 多元管道擴大行銷

主動出擊辦理設攤、宣導講座等活動，傳遞預售屋交易各項法令知識、注意事項、履約擔保機制、常見購屋交易糾紛及解決機制等，藉此強化民眾重視自身消費權益，並多加運用政府公開資訊。對於業者部分，亦協力本市不動產開發商業同業公會及代銷商業同業公會，共同舉辦法令宣講，及進行業務宣導，提醒業者常見稽查缺失及契約錯誤態樣，積極輔導業者依法執業。

二、實施過程之困難點與解決方式：

(一) 全面納管業者反彈-首長率隊拜會、公私協力宣講化解反彈

預售建案需申報備查始得銷售，銷售預售屋者申報備查之紅單、契約或履保內容，常依過去銷售慣用或依市場交易習慣訂定條款內容，但是該等條款內容多有未符合規定情形，導致把關過程及效益引起業者反彈質疑，消極配合，影響備查效率。為化解業者疑慮，提升業者配合度，透過首長親自率隊拜會本市不動產開發公會及代銷公會，傾聽交流，凝聚共識；協力公會舉辦教育訓練以及不定期提供紅單契約常見錯誤態樣，促進業者依規定製作紅單、契約及提供履約保證機制。

(二) 建照資料串接需突破相容性與資料解讀差異-首長支持，建立橫向作業配合，突破差異

建照資料與地政資料分屬不同資料庫，設計原理、資料定義、邏輯皆不同，資料串接前需突破層層差異，實有待雙方機關互相配合。本局首長有感於資料串接帶來之申報便利性，親自主動接洽建管處，由雙方首長率隊座談，確立合作、商議串接內容及合作模式。串接系統建置階段，則由雙方廠商、承辦人員多次橫向聯繫會議確認，於符合個人資料保護法規及顧及資料庫安全性下，逐一克服系統相容性、資料代碼差異，順利建立資料完整串接，提供最新且完整之建照資料串接服務。

(三) 預檢無法取代法定備查，推動過程質疑聲浪多-跨域研商、設計預檢專用書表、推動試辦、攜手公會齊力推廣，平息聲浪

基於業者民眾對於備查效率提升之需求，本局雖研議推動預檢，但業者對於配合預檢與正式備查間之性質難以釐清，並產生為何預檢無法取代法定備查之聲浪，為協助業者

釐清兩者程序上差異，並平息質疑聲浪，本局透過下列作為，促進政策順利推動。

1. **跨域研商**：邀集業者專家召開跨域研商會議，確立預檢至正式備查間之申請作業程序，便利業者釐清預檢與備查差異。
2. **設計專用書表**：為便利業者運用預檢服務，並將預檢服務串連至正式備查，特別設計預檢專用書表，便利業者提出申請，並於預檢完成後，核發公文。正式備查時，提出預檢完成公文，俾利加快備查速度。
3. **推動試辦**：為讓預檢服務至正式備查間行政流程更順遂，同時磨合「預售屋資訊申報轉譯站」系統操作使用熟悉度及檢視系統功能之正確性，於112年1-3月中旬進行試辦，促使預檢服務更完善。
4. **攜手公會齊力推廣**：預檢服務於112年3月22日正式上路，除攜手公會齊力推廣業者運用，並邀請市長、專家及名嘴，召開記者會，發布新新聞稿，獲得廣大迴響與民眾共鳴。同時也讓預檢於業者間互相推廣運用，創造正面效益。

(四)建置統整公開資料龐雜效率低-指派專人逐案整理確認

於統整履約擔保機制各家銀行履約擔保資訊公開內容過程中，因各家銀行網站信託專區呈現不一，需逐家釐清位址，始能統整建置，為讓導流銀行信託專區連結內容具一致性，指派專人逐案整理確認，避免相同銀行導流不同銀行連結情形。

三、投入經費及人力：

(一) **經費**：本案經費花費包含：開發AI網搜廣告功能、預售屋資訊申報轉譯站系統、「臺北地政找房+」網站導流、建置「預售屋專區」及宣導懶人包等共計花費約新臺幣50萬，餘均無額外費用。

(二) **人力**：本案所有創新服務計有3名專責人員，1人主責規劃，2人配合參與辦理。

實際執行
(未來預
期)成效

一、外部效益：

(一)預售建案全面納管，100%守護消費權益

本案創新推動後，有效防範業者偷跑違規銷售情形，全面把關全市建案不遺漏，落實100%守護預售消費權益。

(一)預售屋銷售資訊及契約揭露由30天縮短為6.6天

過往預售屋銷售資訊從申請備查至公開提供民眾查詢之期間大約30天，推動預檢後，已大幅縮短為6.6天，同時讓業者正式銷售時，即可使用符合規定之契約，有效嘉惠6,000位消費者之權益(本市每年平均推100案預售建案，一案平均銷售60戶， $100*60=6,000$)。

	<p>(三)資訊申報手動便自動，申報備查時間由40分鐘縮短為10分鐘 申報備查平均所需耗時約莫40分鐘，串接建照資訊後，僅需約10分鐘即可完成申報，有效節省30分鐘時間。</p> <p>(四)資預售建案資訊、契約、履保全公開，消費爭議減少30% 預售建案銷售資訊全公開，便利消費者掌握契約備查內容、施工進度及款項用途等，全盤掌握履約風險，有效保障1,460億元交易風險(以臺北市平均每年預售屋之總銷金額計算)，同時亦促使本市預售建案消費爭議減少30%(113年預售屋爭議案件為42案，往每年平均60案，$[60-42]/60=30\%$)。</p> <p>(五)政策好感度深獲各界及中央肯定並有效擴散全國 本案服務發布後，獲得業界、多位議員及內政部公開表示肯定，內政部更行文建議各縣市政府參考納入推動研議，後續並有新北市、高雄市跟進推動預檢服務。</p> <p>二、內部效益：</p> <p>(一)有效節省預售屋備查78%行政成本 本案服務推動前，共計4人受理備查案件，行政成本約960小時(4*30*8)，推動後行政成本約211小時(4*6.6*8)，有效節省78%([960-211]/960=78%)。</p> <p>(二)降低預售屋爭議案件處理30%行政成本 以113年1、2月預售屋消費爭議案件數推算，本市113年預售屋爭議案件為42案，較以往每年平均60案，減少18案，以每件處理時間30天計算(含召開協調會時間)，有效減少行政處理成本4,320小時([60-42]*30*8)，約30%行政成本。</p>
<p>美學融入 (加分項目)</p>	<p>■是：</p> <p>1.「預售屋資訊申報轉譯站」系統，以直觀易懂為基礎，加入系統主機板之線條概念為設計基主，同時透過色彩之配置，增加該系統之使用上之親和性，以形塑優質政服服務形象。</p> <p>2.「預售屋履保5保庇」懶人包，以媽祖及廟為美學設計基礎，形塑讀完懶人包，預售交易可獲得保障之概念。</p>
<p>執行起迄日期</p>	<p>起：111年12月01日 迄：現今仍持續實施中</p>
<p>相關附件</p>	<p>1.「預售屋資訊申報轉譯站」系統畫面 2.「預售屋履保5保庇」懶人包 3.內政部請各縣市政府研議採行預售屋銷售備查精進機制函文 4.媒體報導、宣導影片及輪播圖、「臺北地政找房+」公開內容、網站專區、公私協力宣導等資料。</p>
<p>聯絡窗口</p>	<p>姓名：顏碩亨 電話：02-2720-8889轉7534 Email：oa-1135@gov.taipei</p>

附件1：「預售屋資訊申報轉譯站」系統畫面



➤ 網站輪播宣導圖片



附件2：「預售屋履保5保庇」懶人包



附件3：內政部函請各縣市政府研議採行本府預售屋銷售備查精進機制函文

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林靜宜
聯絡電話：04-22502185
傳真：04-22502373
電子信箱：cylin@land.moi.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年5月15日
發文字號：台內地字第1120262865號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：為臺北市政府近期推行預售屋銷售資訊備查精進作為1案，請查照。

說明：

- 一、按臺北市政府近期對於預售屋銷售資訊備查作業，提出精進作為如下：
- (一)提供銷售預售屋者於「申請建造執照」階段，即可將「預售屋買賣定型化契約」及「購屋預約單」送該府預檢之服務，待銷售預售屋者取得建造執照後，再依法將預售屋資訊及預檢後之契約報請備查。
 - (二)與轄內建管單位合作，透過系統對接，提供銷售預售屋者得於「臺北市政府預售屋資訊申報轉驛站」頁面匯出申報備查所需建造執照欄位之服務，供其轉匯入本部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網，提高申報之正確性。
- 二、有關該府上開精進作為，因涉及各直轄市、縣（市）政府受理預售屋銷售資訊備查案件量及人力資源配置，並需府



第 1 頁，共 2 頁

臺北市政府 1120515
AAAA1120119842

內建管及地政單位間系統合作建置，茲提供貴府參考，並
衡酌轄內預售屋推案狀況及人力資源等情形研議辦理。

正本：各直轄市、縣(市)政府(臺北市除外)

副本：臺北市政府



附件4：

➤ 媒體報導資料

北市預售屋契約備查 30天縮短至8天

張芷瑜 / 台北報導

2023年3月23日



台北市22日推出「預售建案123訂購簽約很心安」，協助消費者更方便並安心訂購預售屋。(張芷瑜攝)

台北市每年有130多件預售屋案，為方便民眾購買預售屋及掌握契約資訊，市長蔣萬安22日宣布推出「預售建案123、訂購簽約很心安」3大攻略，包括「一起預檢」、「二步加快」、「三大公開」。北市地政局副局長王瑞雲指出，北市首創讓業者在申請建照時，同步到地政局申請契約預檢，讓契約備查從30天縮短至8天，提升服務效率。

蔣萬安昨表示，民眾購買預售屋時，常碰到預售契約內容陷阱、條款不利、建案資訊不正確等問題，市府因此提出3大解方，加快預檢審查，讓建照資訊申報從手動改自動，且資訊公開更完整，打造宜居友善城市。

王瑞雲說，民眾買預售屋簽約時有2步驟，付訂金後先簽訂購約單，就是俗稱的「紅單」，確定購買則簽預售契約書，以往只會檢查預售契約，市府要求建商把紅單及預售契約「一起預檢」，保障消費者權益。

2024/3/15 下午4:53

北市預售屋契約備查

首頁 電子信箱 新聞 股市 氣象 運動 Yahoo TV App 下載

yahoo!新聞

不不更則與刊用用協會「可再翻版士1人」

王瑞雲表示，「三大公開」就是北市快速預檢後，讓預售建築案資訊、紅單內容、契約全文皆公開在「台北地政找房+」官網，降低訂購與簽約風險，讓民眾買預售屋更安心。

住商機構企畫研究室執行總監徐佳馨認為，地政局用流暢平台讓民眾查詢價格，也率各縣市之先預審紅單，深刻感受到市府對業者的體諒。

民眾黨議員黃滌瑩表示，過去柯市府就非常重視地政資訊透明，希望透過源頭管理減少交易風險，這是一直以來在居住正義的原則與策略，如今在良好基礎上，蔣市府再往前一步，期盼未來能繼續優化預售屋市場管理機制；民進黨議員張文潔指出，蔣市府推出預售屋方案可幫助想買房的年輕人，但她嘗試詢問卻發現第一線人員對流程不熟悉。

國民黨議員李彥秀說，這是建商與消費者的「雙贏」方案，審查效率提升減輕建商利息成本，她也提醒市府，增加審查嚴謹度、縮短審查時間，要注意市府現有人力能否承擔，才能讓美意成為德政。

- [臺北市預售屋新服務宣導影片](#)
- <https://www.youtube.com/watch?v=V0fUK5cGIDU>



預售建案 訂購簽約很心安

1 起預檢 **銷售放心** **購屋安心**

訂購紅單、預售契約

符合建築執照資訊 無不利消費者條款
符合預約紅單規定 快速公開全民監督
符合應記載及
不得記載事項

2 步加快 **節省時間** **資訊正確**

契約備查30天變8天
資訊申報手動變自動

申請建照後 建照資訊自動導入，
即可預檢 快速又正確

3 大公開

建案資訊、紅單內容
契約全文



- 預檢服務網站輪播宣導圖片

備查快速通關 EXPRESS

**預售屋買賣
定型化契約預檢**



EXPRESS

Before	30+天	備查時間
建照申請 核發	地政審約	購屋安心 銷售放心
窗口	申請時間	輪等

After	8天	備查
建照申請 核發	地政審約	購屋安心 銷售放心
地政局	申請建照後 即刻申請	特急

特急券不用買 申請就有
地政建管齊開跑 預售備查 8 天好



預售契約
預檢專區

- 「臺北地政找房+」預售屋資訊、紅單、契約及履約擔保資訊整合公開查詢畫面



基本資料 ※新制預售屋備查資訊

行政區	代售基地號
萬華區	雙園段三小段
	04060000
坐落路別	基地面積
西園路二段261巷12弄 309.46坪	35號
樓戶數	使用分區
56戶	第三種住宅區
樓層(地上/地下)	建築執照
14/B2	110建字第0116號
主要建材	起辦人
鋼筋混凝土造	綠宇建設開發股份有限公司
主要用途	
住宅用	

履約擔保
不動產開發信託
OO國際商業銀行股份有限公司

紅單+契約

履約資訊

個人金融/信託

預售屋價款信託查詢

身分證字號後五碼

輸入契約編號

輸入驗證碼

確認查詢

地政局網站預售屋專區資訊彙整查詢情形



預售屋

新制專區 | 業者端 | 民眾端 | 動態季報

業者端

線上申報 (備查/預檢)

- 不動產成交資訊申報網
- 契約預檢
- 資訊申報轉譯站

More+

相關法令

- 實價登錄 2.0
- 文件書表及常見問題
- 預售屋買賣定型化契約

More+

申辦教學

- 訓練教材及系統操作
- 資訊備查申報懶人包

More+

民眾端

買賣流程

- 買房起跑

尋業者

- 合法經紀業
- 違規裁罰
- 消費爭議案件處理情形

找資訊

- 預售資訊
- 實價查詢

避陷阱

- 購屋預約單(紅單)
- 契約常見錯誤態樣

看契約

- 契約規範
- 備查契約
- 履約擔保資訊專區

爭議申訴

- 消費爭議整合查詢 2.0

➤ 預售屋契約預檢專區

🏠 首頁 > 網路申辦 > 網路預約服務專區 > 預售屋買賣定型化契約預檢

預售屋買賣定型化契約預檢



...

一、適用對象

- (一)預售屋為自建自售者，為預售屋買賣契約出賣人。
- (二)預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，為預售屋建物買賣契約出賣人。

二、申請方式及時間

網路預約，申請建造執照後即可申請，以一次為限。

三、應備文件

- (一)臺北市預售屋買賣定型化契約備查申報書(預檢)，(連結檔案)
- (二)預售屋買賣定型化契約書電子檔(含付款明細表、建材設備表、貸款約定及規約等契約附件)。
- (三)購屋預約單(即向買受人收受定金或類似名目金額所訂定之書面契據)電子檔。

➤ [預售屋履約擔保資訊專區](#)

🏠 首頁 > 業務專區 > 不動產交易 > 預售屋 > 民眾端 > 看契約 > **履約擔保資訊專區**

🖨️

履約擔保資訊專區

...

預售建案資訊及契約備查情形

臺北地政找房+

懶人包

各銀行辦理預售屋買賣信託機制之查詢網址一覽表 (pdf)
 📄 pdf(266.93 KB) ↓

臺北市建管業務e辦網-施工進度案件查詢 ⏴

➤ [台北市不動產代銷公會臉書協助宣導情形](#)

台北市不動產代銷公會

2023年3月27日 · 🌐

...

【📌 預售屋買賣定型化契約預檢及建照資訊輔助申報新服務!!】

臺北市地政局3月22日起增設「預售屋買賣定型化契約預檢」、「建照資訊輔助申報」等2項新服務，請會員夥伴多加利用👉👉👉

(作業須知、申請書表、作業流程圖、建照資訊輔助申報之預售屋資訊申報轉譯站等請上地政局網站下載，相關流程請參閱附圖說明。)

🔗 臺北市地政局連結：<https://land.gov.taipei/>

#不動產代銷公會
#契約預檢及建照申報新服務!

臺北市府地政局 函

104304
臺北市中山區復興南路178號10樓之4
受文者：台北市不動產代銷經紀商業同業公會

發文日期：中華民國112年3月22日
發文字號：北市地籍字第1129000099號
送別：專送件
簽署及轉寄條件此致貴會轉知：

主旨：本局自112年3月22日起，提供「預售屋買賣定型化契約預檢」及「建照資訊輔助申報」新服務，請貴公會宣導所屬會員多加利用，轉呈照。

說明：旨為新服務詳細作業須知、申請書表、作業流程圖及建照資訊輔助申報之「預售屋資訊申報轉譯站」。請詳見本局官方網站（業務專區）不動產交易（預售）業者端）線上申報項下。

正本：台北市不動產代銷經紀商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會
副本：

【定型化契約預檢】及「建照資訊輔助申報」

2 業務專區 > 不動產交易

3 點選預售專區