

臺北市政府創意提案競賽提案表

提案類別	<input type="checkbox"/> 創新獎 <input type="checkbox"/> 精進獎 <input checked="" type="checkbox"/> 跨域合作獎
提案年度	106年
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	(請敘明主要提案人1名及其他參與提案人，並分別標明貢獻度百分比) 主要提案人：江繼元/貢獻度：35% 參與提案人：陳怡如、陳怡潔、張麗玉/貢獻度：各20% 參與提案人：不動產開發商業同業公會/貢獻度：5%
提案範圍	(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。 (六) 有關各機關為民服務品質之改進革新事項。
提案名稱	臺北市預售屋管理新制
提案緣起	一、背景： (一)預售爭議多：預售屋買賣交易不同於成屋實體買賣，僅能透過廣告或買賣契約書了解交易標的的內容，並進一步據為交易之參考，故極易發生消費爭議。統計105年消費爭議案件來源，建商銷售預售屋所引起之消費爭議，高達總案件量的55.17%。 (二)違規比例高：歷年(103年~105年)查核結果建商使用之預售屋定型化契約不符合內政部公布之應記載事項比例達100%。 (三)管理難全面：市場上預售屋推案量大，囿於行政人力限制，對於預售屋交易管理僅能透過定期抽查或民眾申訴而進行查核，難以全面納管。為加強管理預售屋，雖於103年起本局會同法務局、本市建築管理工程處及國稅局組成預售屋聯合稽查小組，辦理預售屋聯合稽查，亦僅維持定期辦理，未能達到全面管理。
	二、目的：本局為了替市民把關保護消費者權益、推動預售屋銷售全面納管、同時運用有限行政資源創造更好的效益，所以提出本案之精進作為以創造三贏。

實施方法、
過程及投入
成本

(一)創新之處：

1. 自主檢查：全國首創建立建商自主檢查契約機制，輔導業者自主自律先行於銷售前自我檢查預約是否符合內政部公布之應記載事項。
2. 公會預審：全國首創協力公會建立契約預審機制，發揮公會的輔導效力。
3. 資訊公開：資訊完全透明，交易市場才會健全，所以執行情形全部公開。

(二)作業內容：預售屋管理新制共分為4個執行部分

1. 自主檢查

- (1)地政局：將預售屋定型化契約應記載內容表格化，首創設計「預售屋買賣契約自主檢查表」，上網公布提供業者下載。
- (2)建商：依自主檢查表自行檢視契約內容並將檢視成果報地政局核備。

2. 公會預審

- (1)建商：主動向公會申請契約預審。
- (2)公會：全國首創建立契約預審機制，受理建商申請契約預審，召開契約預審會議，並將預審結果函送地政局備查。

3. 隨時稽查

- (1)建管處：函送樣品屋已領得建築許可函之建案清冊。
- (2)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，並加強辦理預售屋聯合稽查。

4. 即時公布

- (1)地政局：官網建立專區公布自主檢查、公會預審核備名單、未辦理自主檢查及公會預審核備之建商與建案名單

	<p>(三)過程遭遇之困難點、解決之策略</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 困難點：公會所提供之預審需要付費，業者多不願意申請預審；而自主檢查無強制力，業者配合度不高。 2. 解決方式：為鼓勵業者申請公會預審或辦理自主檢查，同時達到業者自主管理及實現企業社會責任，透過下列方式解決此問題： <ol style="list-style-type: none"> (1) 法制化：特修訂「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，將原名稱改為「臺北市預售屋管理暨聯合稽查作業要點」，並於要點中明訂向公會申請契約預審之業者，未來辦理相關檢查時得不納入檢查；對於未辦理自主檢查者，明定隨時進行稽查。 (2) 公開名單：於地政局官網隨時更新申請契約預審及自主檢查之建商名單，提供消費者作為篩選建商之參考。 <p>(四)辦理過程中各階段是否委外辦理及投入預算、人力等成本</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 是否委外辦理預算：無 2. 投入預算：於原有預算下支應，未編列該項預算。 3. 人力成本：由本局業務主管科研議規劃。 <p>(五)執行期間：於106年3月1日正式實施後，未來將持續辦理。</p>
<p>實際執行 (未來預期)成效</p>	<p>一、內部效益：全面管理100%</p> <p>業者向公會申請契約預審或向本局申報契約自主檢查結果，讓原本僅能夠過定期稽查或受理民眾申訴之隨機管理方式，擴大為全面管理模式。於106年3月1日正式實施預售屋管理新制後，截至106年5月31日臺北市銷售中建案計50案，全數辦理自主檢查或契約預審，建案納管率100%(辦理新制建案/銷售中建案)，其中辦理自主檢查者計44案，契約預審者計6案。</p>

	<p>二、外部效益：</p> <p>(一)業者部分：重視自主管理，服務品質提升 業者陸續主動向公會申請契約預審或向本局申報契約自主檢查結果，配合情況踴躍，自主管理成效顯著，業者服務品質大幅提升，其中屬尚未公開銷售即主動申報自主檢查者計3案。</p> <p>(二)民眾部分：全面把關契約，消費零爭議 全面管理建商所使用之定型化契約，為民眾權益把關，同時透過資訊公開，督促業者重視消費者權益，有效落實保護消費權益。統計新制實施至今，已被納管建案全數無消費爭議發生，消費權益保障100%。</p> <p>三、未來精進：考量預售屋契約自主檢查結果之檢視皆由業務主管科室不同人員進行查核，契約條文是否符合規定認定標準偶有出入，故短期精進為認定標準統一化，以提升檢視效率，中長期部分因檢視結果採人工方式辦理統計，隨著建案資料增加，為降低人力負擔，希冀透過系統化管理自主檢查與契約預審相關資料，故將評估建立相關管理系統之可行性及有效性。</p>
<p>相關附件</p>	<p>附件1：預售屋管理新制海報 附件2：臺北市預售屋聯合稽查作業要點第1點~第5點 附件3：網站專區畫面</p>
<p>聯絡窗口</p>	<p>姓名：江繼元 電話：27287444 Email：oa-0972@mail.taipei.gov.tw</p>

※ 注意事項：

一、提案表：

- (1) 內文格式：標楷體字型，字體大小為14點，行距為固定行高18pt。
- (2) 頁數：A4紙不超過6頁。

二、相關附件

- (1) 內文格式：不限。
- (2) 頁數：A4紙不超過6頁。

附件1：

臺北市“預售屋”管理新制1234

契約違規
比率高

爭議申訴
占半數

自主檢查
源頭管理



106年3月1日正式上路~

呼籲!!

消費者 → 務必確認

- ✓ 要求建商出示自主檢查或契約預審核備文件
- ✓ 確實要求契約審閱期，確認契約相關權利義務

建商 → 主動出示核備文件

- ✓ 自主檢查核備文件及相關表單
- ✓ 公會預審核備文件



公會 → 加強輔導

- ✓ 加強輔導服務會員



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

3 隨時稽查

建管處 ● 函送樣品屋已領得建築許可函之建築案清冊

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築案
◆ 加強辦理預售屋聯合稽查

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

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築案名單



臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government



106.04 廣告

附件2：

臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點

一、臺北市政府為有效管理及查核臺北市（以下簡稱本市）預售屋銷售，促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者權益，減少交易糾紛，特訂定本要點。

二、本要點名詞定義如下：

- （一）預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
- （二）樣品屋：指以銷售本市建造執照所興建房屋為目的所搭建之臨時性建築物，包括接待、展示、行政、實品屋等空間及相關附屬設施。
- （三）實品屋：指於樣品屋內，設置與局部建造執照核准圖說相符之展示空間。
- （四）廣告：指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、樹立廣告、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。
- （五）不動產開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。
- （六）不動產經紀業者：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之事業。
- （七）預售屋定型化契約預審：指預售屋買賣定型化契約於建案銷售前，由台北市不動產開發商業同業公會（以下簡稱開發公會）先行審查契約內容是否符合預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定之服務。

三、本市預售屋銷售建案資訊由下列機關每月彙整：

- （一）臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）應彙整下列清冊，並送臺北市地政局（以下簡稱地政局）。
 - 1. 樣品屋已領得建築許可函之建案清冊。
 - 2. 樣品屋已申報竣工並領得使用許可函之建案清冊。
- （二）地政局應蒐集網路、報章雜誌資訊，並參酌前項資訊彙整本市預售屋銷售建案資訊。

第一項資訊應包含建造執照字號、起造人姓名、構造種類、使用分區、幢層戶數、建築地點（地址、地號）、發照日期、竣工（使用）期限及是否屬建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者等內容。

- 四、為輔導業者使用預售屋定型化契約，以符合內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，應由地政局公告「預售屋買賣契約自主檢查表」，以提供消費者及業者自主檢查。

於本市銷售預售屋之不動產開發業者於銷售前應向地政局申報前項自主檢查結果及契約書，未申報之業者本府將逐案稽查，以維護交易秩序與消費者權益。

- 五、預售建案所使用之預售屋買賣定型化契約若經預售屋定型化契約預審合格在案，得不列入受稽查對象。

前項預售屋買賣定型化契約及其預審結果由地政局依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布。

附件3：

臺北市地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

回首頁 | 網站導覽 | ENGLISH | 單一陳情 | 地政問答 | 雙語詞彙 | 網路市民
瀏覽人次: 50223605

請輸入關鍵字

改變臺灣，從臺北開始

現在位置首頁 > 業務資訊 > 不動產交易 > 不動產交易安全

友善列印 | 轉寄友人 | 回上一頁

不動產交易安全

預售屋管理新制資訊公布專區

為維護交易安全與消費者權益，自106年3月1日起正式實施預售屋管理新制，新制實施後將針對未善盡自主檢查義務之業者不定期逐案稽查，強化查核效能，並於此即時公布自主檢查及公會預審核備名單與相關文件，藉由資訊公開，讓房市交易秩序健全，讓民眾買房安心、放心。

[自主檢查及公會預審核備名單](#)
[未辦理自主檢查及公會預審之建商與建案名單](#)

點閱: 897 資料更新: 2017/6/1 15:21 資料檢視: 2017/6/1 15:21
資料維護: 臺北市地政局

回首頁 | 回上一頁

自主檢查及公會預審核備名單

自主檢查之建商與建案名單			
序號	建案名稱	行政區	建商
1	小時代	萬華	佑昌建設
2	嘉源硯	大同	嘉源建設
3	木蘭居-C座	北投	士林開發
4	薇美行館		僑駿建設
5	金龍尊邸		金龍園建設
6	大安釀	大安	杜相國際開發
7	信義御邸		振鑫建設
8	瑞安薈		家格建設
9	華固樂慕	中山	華固建設
10	榮耀之星		崑逸開發
11	中山·雋		虹光國際開發
12	奧斯卡南京		奧斯卡建設
13	帝樂文娜	中山	廣朋建設
14	中正藝邸	中正	陞築建設開發
15	指月錄		展宜建築開發
16	花齊匯		僑果實業
17	中正晏京		汎立建設晏京機構
18	彩葉山漆莖	文山	名積建設
19	久禾春天		久禾建設
20	敦南樂高		鉅祥開發

自主檢查及公會預審核備名單

申請公會預審之建商與建案名單			
序號	建案名稱	行政區	建商
1	琢白	信義	大陸建設
2	璞園學豐	中山	璞永建設
3	璞園貴象	中山	璞永建設、璞松開發、元通建設
4	遠雄賦邑	內湖	遠雄建設事業股份有限公司
5	國泰昕春	文山	國泰建設股份有限公司