



TAIPEI 2017   
29<sup>TH</sup> SUMMER UNIVERSIADE



# 臺北市預售屋 聯合稽查結果 發布記者會



臺北市政府地政局  
Department of Land, Taipei City Government  
105年10月7日



- 一、前言
- 二、105年預售屋聯合稽查情形
- 三、103年-105年歷年違規情形
- 四、預售屋買賣交易應注意事項



# 前言

- ◆查核目的：維護預售屋買賣交易的安全
- ◆查核機關：地政局、消保官、建管處
- ◆查核時間：105年9月29日至105年10月5日
- ◆查核建數：共稽查10個預售屋銷售案
- ◆查核項目：



廣告



樣品屋



契約書



代銷業務



# 查核結果

本次查核結果，預售屋契約及代銷業務**違規率100%**，預售屋廣告1案涉違規，樣品屋無違規，查核結果整理如下表：

檢查項目	定型化契約	代銷經紀業務 (含不動產說明書查核)	預售屋廣告	樣品屋
查核結果				
案數	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
(涉)不合格家數	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
違規率(%)	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>

共裁罰新臺  
幣**18萬元**



# 查核結果-定型化契約

本次共計查核**10**家建商，查核**14**項重點項目，查核結果統計如下：

檢查項目	1 契約審閱權	2 賣方廣告之義務	3 房地標示及停車位規格	4 房地出售面積及認定標準	5 共有項目、總面積及分配比例計算	6 房地面積誤差及其價款找補	7 契約總價	8 履約保證機制	9 主要建材及其廠牌、規格	10 開工及取得使用執照期限	11 驗收	12 房地所有權移轉登記期限	13 通知交屋期限	14 違約之處罰
合格家數	6	7	2	3	4	5	7	6	5	3	4	5	1	0
合格率(%)	60%	70%	20%	30%	40%	50%	70%	60%	50%	30%	40%	50%	10%	0%



# 查核結果-定型化契約

## 【應記載事項】-開工及取得使用執照期限

(一)本預售屋之建築工程應在民國\_\_年\_\_月\_\_日之前開工，民國\_\_年\_\_月\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者 **得順延其期間：**

1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。



# 查核結果-定型化契約



TAIPEI 2017   
29<sup>TH</sup> SUMMER UNIVERSIADE

## 【缺失案例】-開工及取得使用執照期限

### 第十一條 開工及取得使用執照期限

一、本建物之建築工程應在民國 105 年 12 月 31 日之前開工，民國 108 年 12 月 30 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照（依使用執照核准日期為完工日）。但有下列情事之一者 **得順延其期間：**

(一) 因一切不可抗力之因素，包括天災、地變、政府法令變更、鄰損之調解期間及其他不可歸責於賣方之原因，而不能進行工程時。

(二) 因買方要求改變設計，或增加室內裝修工程，致影響工期時。

(三) 買方延遲繳付房屋款項及遲延利息，或其他應由買方負擔之稅費、規費時。

(四) 買方違反本契約書其他各條規定時。

將工期責任  
歸究於買方！



# 查核結果-定型化契約

## 【應記載事項】 — 通知交屋期限

- (一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：
  1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
  2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
  3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
  4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
- (二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。
- (三)買方應於收到交屋通知日起\_\_日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。
- (四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

交屋時之費用-  
水電瓦斯費用  
如何負擔!





# 查核結果-定型化契約

## 【建商不利消費者情形】-水、電及瓦斯等費用

建商	建案名稱	天數
春風開發股份有限公司	云硯	交屋通知日起7日內
楊昇建設股份有限公司	揚昇君苑	交屋後
都美建設股份有限公司	都美艷	使用執照核准4個月後
久云建設股份有限公司	圓山花博	通知之交屋日起
嘉春建設股份有限公司	秀品	通知交屋之日起
凱祺建設股份有限公司	山丘小墅、天際 Sky line	符合規定
天立建設有限公司	162 East	符合規定
新富開發股份有限公司	伊通苑-馨苑	符合規定
三園建設股份有限公司	榮御中山	符合規定

水電瓦斯費用  
提早由消費者  
負擔!



# 查核結果-定型化契約

## 【應記載事項】 — 違約之處罰

- (一) 賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三) 買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款**百分之\_\_**（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- (四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款**百分之\_\_**（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- (五) 買賣雙方當事人除依前2款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

## 違約金額應與 消費者磋商

直接訂百分之15  
的違約金，未給  
消費磋商機會



# 查核結果-不動產經紀業

本次共計查核**4**家不動產代銷業者，查核結果統計如下：

檢查項目	1 完成 經營 許可	2 揭 示 文 件	3 完 成 相 關 備 查	4 指 派 經 紀 人 簽 章	5 製 作 不 動 產 說 明 書
檢查結果					
合格家數	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
合格率(%)	<b>100</b> %	<b>25</b> %	<b>50</b> %	<b>25</b> %	<b>75</b> %

未指派簽章、  
未製作不動產說明書  
依不動產經紀業管理條例第22條規定，處新臺  
幣6-30萬元



# 查核結果-不動產經紀業



TAIPEI 2017 ★★★★★  
29<sup>TH</sup> SUMMER UNIVERSIADE

預購單(有定金)及已簽約之契約書應指定經紀人簽章

房地產買賣契約書  
006092

客戶姓名: [ ] 地址: [ ] 電話: [ ]

經紀姓名: [ ]

訂購戶別: 高/中/低 價, 預購/現售, 住宅/商業/其他

訂購地點: 地址: [ ] 樓層: [ ] 面積: [ ]

訂價: [ ]

付款:  現金,  支票,  匯票,  押款,  其他

訂約日期: 2014年3月13日

2014/03/13 14:36

三一行銷實業股份有限公司  
永業行銷開發股份有限公司

不動產經紀業:  
名稱: (公司或商號)  
公司(或商號)統一編號:  
負責人:  
國民身分證統一編號:  
公司(或商號)地址:  
公司(或商號)電話:  
客戶服務人員:(簽章)  
國民身分證統一編號:  
電話:  
地址: 中華民國 102 年 10 月 3 日

2014/03/1

客戶服務人員國民身分證影本(限本契約範圍使用):

誠真廣告行銷有限公司  
未製作  
不動產說明書



# 查核結果-不動產說明書

本次查核**3**家不動產代銷業者所製作之「不動產說明書」，  
共**13**項查核項目，查核結果統計如下：

檢查項目	1 建物坐落、型態與格局	2 建照號碼、出售面積及權利範圍	3 主要建材、構造及工程進度	4 管理與使用之規劃	5 建物瑕疵擔保	6 停車位產權型態及規格型式	7 基地標示	8 基地權利人資料	9 基地權利種類及其登記狀態	10 基地管理使用情況	11 基地使用管制內容	12 重要交易條件	13 其他重要事項
合格家數	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
合格率(%)	<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>0%</b>	<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>67%</b>	<b>33%</b>	<b>0%</b>	<b>33%</b>	<b>0%</b>	<b>33%</b>	<b>67%</b>



# 查核結果-廣告、樣品屋

查核項目	查核重點	查核結果
 <p>樣品屋</p>	樣品屋是否領得建築許可函、使用許可函及仍於使用期限內等	全數合格
 <p>廣告</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 廣告內容是否與事實相符，且無虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵</li><li>2. 是否註明經紀業名稱</li></ol>	伊通苑建案之廣告涉未註明經紀業名稱



# 103年迄今建商違規情形

建商	受檢次數	累計違規次數	備註
遠雄建設事業股份有限公司	5	5	103年4案 105年1案
和暘建設股份有限公司	2	2	103年、104年各1案
新碩建設股份有限公司	2	2	103年、104年各1案
都美建設股份有限公司	2	2	104年、105年各1案
凱祺建設股份有限公司	2	2	105年2案

資料統計期間：103年迄今





# 103年迄今代銷業者違規情形

代銷業者	受檢次數	累計違規次數	備註
創意家行銷股份有限公司	7	6	103年3案、104年1案、105年2案
遠雄房地產發展股份有限公司	5	5	103年4案、105年1案
新聯祥廣告股份有限公司	3	3	105年2案
海悅國際開發股份有限公司	3	3	103年1案、104年2案
璞全廣告股份有限公司	3	3	103年2案、105年1案
信義房屋仲介股份有限公司	4	2	103年、104年各1案
傳真實業股份有限公司	2	2	103年2案





# 策進作為

## 預售屋管理新制



# 103年迄今契約條款前五大違規態樣

編號	缺失項目	案數
1	房地標示及停車位規格	71
2	違約之處罰	68
3	驗收	60
4	房地出售面積及認定標準	56
5	履約保證機制	36



# 預售屋交易其他應注意事項



TAIPEI 2017   
29<sup>TH</sup> SUMMER UNIVERSIADE

不得為  
住宅使用

廣告  
內容

持分  
計算

定金給付  
(預購單)

不動產  
說明書

期款  
繳納

有無  
履保機制

房地  
標示

違約  
金

驗收



簡報完畢 敬請指教



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

