

A red rectangular sign with white text that reads "FOR SALE". The sign is mounted on a white post and is positioned in front of a row of stylized houses. The houses are depicted in shades of gray and white, with some having arched windows and doors. The background is a light gray gradient.

FOR  
SALE

# 臺北市預售屋管理新制實施成效 記者會



臺北市政府地政局

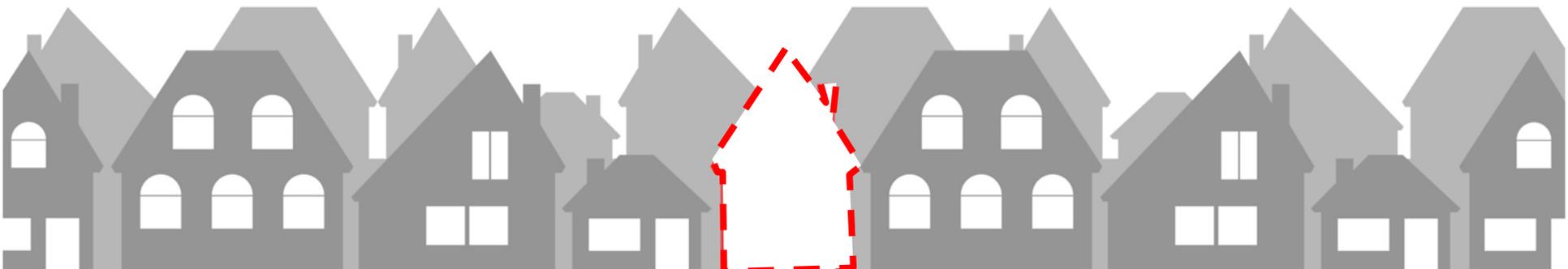
Department of Land Administration, Taipei City Government

106/10/18



# 大綱

- 一、新制實施成效
- 二、契約違規態樣
- 三、聯合稽查結果
- 四、提醒民眾注意



# 背景

## Why

### 一、預售屋違規比率高

預售屋契約違規比率100%

### 二、預售屋消費爭議多

預售屋之消費爭議占總案量53.42%

## When

106年3月1日

## What

維護預售屋交易安全

# 一、預售屋管理新制實施成效

## How

### 預售屋管理新制 1234

自主檢查  
源頭管理

#### 1. 自主檢查

- ▷ 定型契約內容表格化
- ▷ 提供不動產開發業者自主檢查

#### 2. 公會協審

- ▷ 本局與本市不動產開發商業同業公會共同推動定型化契約預審
- ▷ 預審合格得不列入受稽查對象

未申報

主動申報

排定

參與預審

隨時稽查

#### 3. 隨時稽查

#### 4. 即時公佈

## Supporting

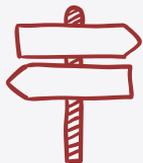
全國  
首創

違反不動產定型化契約  
規定統一裁罰基準

違規查  
獲次數

限期改  
正次數

違規契約裁罰有所本



# 一、預售屋管理新制實施成效



目前成果統計

臺北市預售屋管理新制執行情形表(10月17日)

總計	輔導完成	辦理中		未依新制 辦理
		已報地政局 自主檢查中	申請公會 預審中	
81	70	6	5	0
比率	86.42%	7.41%	6.17%	0%

建管處  
樣品屋清冊

地政局  
網路、雜誌

北市預售屋  
銷售清冊

跨域  
合作

全面掌握北市預售屋銷售資訊!



# 一、預售屋管理新制實施成效



主動配合

自主典範

## 建案(建商)

自主  
檢查

榮耀之星  
(崑逸開發)

潤泰禮仁  
(潤泰創新)

薇美行館  
(僑駿建設)

常殷首鑄  
(常殷建設)

中工耘翠  
(中華工程)

表參漾  
(中國開發)



## 二、定型化契約違規態樣



前五大缺失項目		案數(%)	違規態樣
1	違約之處罰	55(81%)	違約金百分比未留空、賣方只能因買方違反「付款條件及方式」得沒收價款金額
2	房地標示及停車位規格	49(72%)	應述明停車位之高度及應列明停車空間面積占共有部分總面積比例的計算公式
3	房地出售面積及認定標準	49(72%)	專有面積未註明、如有誤差( /面積不足? )超過3%、買方得解除契約
4	通知交屋期限	48(71%)	通知交屋時雙方應履行之各自義務、交屋通知日應留空待磋商、辦妥交屋手續後該交付的資料不齊全
5	開工及取得使用執照期限	46(68%)	增加不為應記載的「得順延其期間的情事」

共計68案



## 二、定型化契約違規態樣



### 違規案例

#### 違約之處罰



##### 【應記載】



違約金應磋商



賣方違約金不得低於15%



買方違約金不得超過15%



##### 【缺失案例】

三、買方依第一款或第二款解除契約時……應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金……。

四、甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額……。

##### 【說明】



建商直接訂定15%  
未給消費磋商機會

不給磋商



## 二、定型化契約違規態樣



### 違規案例

#### 房地標示及停車位規格

##### 【應記載】



應列明  
停車空間面積  
占共有部分總  
面積之比例及  
計算方式



##### 【缺失案例】

三、停車位性質、位置、型式、編號規格：

1. ....。

停車空間面積占共有部分總面積  
之比例：25%  
計算方式如下：  
停車位及必要空間面積：500平方公尺  
社區共有部分總面積：2000平方公尺  
比例： $500 / 2000 = 25\%$

##### 【說明】



建商未揭示  
車公占總公設  
比例及計算公式

不寫清楚



## 二、定型化契約違規態樣



### 違規案例

#### 房地出售面積及認定標準



##### 【應記載】



##### 應揭示

專有部分總面積



面積如有誤差，買賣雙方互為找補



誤差超過3%，買方得解除契約

##### 【缺失案例】

房屋面積：

本房屋面積共計\_\_平方公尺（\_\_坪），包含：

專有部分，面積計\_\_平方公尺（\_\_坪）。

- (1) 主建物面積……
- (2) 附屬建物面積……
- (三) ……面積與地政機關登記面積有不足時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

六、房地面積誤差及其價款找補

- (一) ……前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有不足超過百分之三者，買方得解除契約。

##### 【說明】



未揭示  
專有部分面積



建商不當限縮  
找補要件

# 沒有對等





## 二、定型化契約違規態樣



### 違規案例

#### 通知交屋期限



##### 【應記載】



交屋期限應磋商

##### 【缺失案例】

(三)買方應自賣方通知交屋日起三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。

##### 【說明】



建商直接訂定**3日內**配合交屋  
未給消費磋商機會



不給延後



## 二、定型化契約違規態樣



### 違規案例

開工及取得使用執照期限



#### 【應記載】



僅不可抗力及不可歸責賣方事由得順延工期：

- 一、天災地變
- 二、政府法令

#### 【缺失案例】

十一、開工及取得使用執照期限

……有下列情事之一者，得順延其期間：

1. ……。
2. 鄰損之調解期間
3. 買方延遲繳付房屋款項，或其他應由買方繳付之稅費、規費時。
4. 買方違反契約書其他各條規定時。

#### 【說明】

**X** 建商不當增加延遲完工條件

# 不當遲工

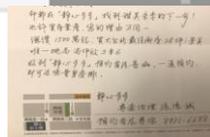




# 三、預售屋聯合稽查成果



- 稽查成員：地政局、消保官、建管處
- 查核時間：每半年一次)



契約書

樣品屋

廣告

代銷業務

建商

建案名稱

代銷業者

遠雄建設

遠雄峰邑

遠雄房地產



無



義翔建設

富霖雙星

樸園廣告



無



華固建設

華固名鑄

無



無



無

樂揚建設

然花苑

無



無



無

耕薪開發

耕云

無



無

新貴建設

靜心多多

三一行銷





# 三、預售屋聯合稽查成果



## 不合格名單

### 定型化契約



建案名稱	建設公司	新制辦理情形	查核結果
遠雄峰邑	遠雄建設事業股份有限公司	申請契約預審中	不合格
靜心多多	新貴開發股份有限公司	申請契約預審中	不合格
耕云	耕薪建設股份有限公司	已配合自主檢查	不合格

遠雄建設事業股份有限公司

新貴開發股份有限公司

契約條款與應記載事項規定

不符

耕薪建設股份有限公司

實際提供消費者簽訂之

契約仍未真正配合規定

訂至...止。



# 三、預售屋聯合稽查成果



## 耕薪建設裁罰案由

檢查項目	1 契約審閱權	2 賣方對廣告之義務	3 房地標示及停車位規格	4 房地出售面積及認定標準	5 有共部分項、面積及積配比例計算	6 房地面積誤差及其款補找	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
檢查結果	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
自主														

業已裁罰新臺幣4萬元，並命7日內確實改正，逾期未改正將連續裁罰至改正為止。



假球案

前經輔導改正



# 三、預售屋聯合稽查成果



## 查核結果

### 不動產經紀業

檢查項目	1 完成經營許可	2 揭示文件	3 指派經紀人簽章	4 完成相關備查	5 註明經紀業名稱
合格家數	3	3	3	1	2
合格率(%)	100%	100%	100%	33%	67%

老毛病



#### 未完成相關備查

現場令業者限期改正，逾期未改正者罰新臺幣3-15萬元

- 三一行銷實業股份有限公司
- 樸新廣告股份有限公司



#### 廣告未註明經紀業名稱

業已裁罰新臺幣6萬元

遠雄房地產發展股份有限公司

本次共計查核3家代銷業者



## 四、提醒應注意事項



### 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 民眾

#### ➔ 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



簡報完畢

敬請指教

