

臺北市預售屋銷售規範

| 臺北市預售屋銷售規範 | |
|--|---|
| 規 定 內 容 | 說 明 |
| 名稱：臺北市預售屋銷售規範。 | 明定本規範名稱。 |
| 一、臺北市政府(以下簡稱本府)為有效查核臺北市(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利益,減少交易糾紛,特訂定本規範。 | 考量消費者於簽訂預售屋買賣契約書時,事先可取得之資訊相當有限,僅能透過廣告或買賣契約書了解所購買預售屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等,並據為是否交易之參考,常衍生交易糾紛,故本府為促進預售屋買賣交易資訊透明化、維護交易秩序與消費者利益,爰訂定本規範。 |
| 二、本規範之主管機關為本府地政局(以下簡稱地政局)。 | 本規範係由本府地政局、法務局及本市建築管理工程處以聯合稽查等方式執行相關規定,並由本府地政局負責統籌相關事宜,故以本府地政局為本規範主管機關。 |
| 三、本規範名詞定義如下： (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。 | 本規範所稱預售屋、樣品屋、實品屋、廣告、建築業者及經紀業定義分列如下： (一)預售屋:參酌不動產經紀業管理條例第四條第三款之規定,訂定本規範所稱預售屋之定義。 (二)樣品屋:參酌臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法第三條第一款之規定,訂定本規範所稱樣品屋之定義。 (三)實品屋:參酌臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法第三條第二款之規定,訂定本規範所稱實品 |

臺北市預售屋銷售規範

| 規 定 內 容 | 說 明 |
|--|--|
| <p>(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。</p> <p>(五)建築業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之公司、獨資或合夥之工商行號或其他提供商品或服務從事交易之人或團體。</p> <p>(六)經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。</p> | <p>屋之定義。</p> <p>(四)廣告：參酌不動產經紀業廣告處理原則第二點之規定，訂定本規範所稱廣告之定義。</p> <p>(五)建築業者：參酌公平交易法第二條及公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明第三點第一款有關「建築開發業者之定義」之規定，訂定本規範所稱建築業者之定義。</p> <p>(六)經紀業：參酌不動產經紀業管理條例第四條第四款規定，訂定本規範所稱經紀業之定義。</p> |
| <p>四、公寓大廈起造人或相關建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。</p> | <p>依公寓大廈管理條例第五十八條第一項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」，據以訂定取得建造執照才能銷售，且不得預為銷售。</p> |
| <p>五、預售屋委託經紀業銷售者，經紀業執業方式及內容應符合不動產經紀業管理條例及不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)完成經營許可。</p> <p>(二)懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。</p> | <p>一、明定預售屋委託經紀業銷售者，經紀業執業過程應符合不動產經紀業管理條例第五條、第七條、第十八條及第二十二條規定，完成經營許可、懸掛法令規定之文件、製作不動產說明書、指派經紀人於相關文件簽章及依不動產經紀業管理條例施行細則第五條、第八條、第</p> |

臺北市預售屋銷售規範

| 規 定 內 容 | 說 明 |
|--|--|
| <p>(三)製作不動產說明書。</p> <p>(四)指派經紀人於定金收據(含以預約訂購單收取定金之情形)、不動產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。</p> <p>(五)完成設立、簽訂委託代銷契約、分設營業處所、僱用之經紀人員變更等備查事宜。</p> | <p>九條及「不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法」第七條完成相關備查。</p> <p>二、依九十九年十二月二十一日行政院消費者保護委員會召開研商「預售屋買賣使用『房屋土地訂購預約單』之合理性」會議決議，業者如以「預約訂購單」收取定金，該「預約訂購單」屬不動產經紀業管理條例第二十二條第一項第三款所稱「定金收據」，應由不動產經紀業指派不動產經紀人簽章，故明定預售屋使用「預約訂購單」應符合相關規定。</p> |
| <p>六、預售屋廣告應與事實相符，且不得為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵或違反法令等情形，並應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。</p> <p>經紀業製作之廣告並應註明經紀業名稱。</p> | <p>一、不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定，廣告及銷售內容應與事實相符，為使消費者能獲得充分及正確之資訊，預售屋廣告除應符合該條規定，廣告及銷售內容應與事實相符外，且不得為虛偽或誇大不實(例如建築業者及代銷業者不得以預約訂購使用情形作為已銷售戶之廣告內容)、引人錯誤之表示或表徵、隱瞞重要消費資訊或違反法令等情形，並應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。</p> <p>二、明定不動產經紀業製作廣告應符合不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定，註明經紀業名稱。</p> |
| <p>七、預售屋銷售定型化契約，應於訂約前提供消費者審閱，且內容應符合</p> | <p>一、鑒於預售屋銷售時，業者實務上均以消費者先付一定金額後始提供</p> |

臺北市預售屋銷售規範

| 規 定 內 容 | 說 明 |
|--|--|
| <p>預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)契約審閱權之訂定。</p> <p>(二)房地出售面積及認定標準。</p> <p>(三)房地面積誤差及其價款找補。</p> <p>(四)契約總價有無分列。</p> <p>(五)履約保證有無訂定。</p> <p>(六)驗收。</p> <p>(七)違約之處罰。</p> <p>(八)不得約定違反法令之二次施工。</p> | <p>契約之審閱，有違反消保法第十一條規定，故於本條內明定應於訂約前提供審閱，並明定預售屋銷售時使用預售屋買賣定型化契約之規範。</p> <p>二、參考內政部一〇〇年四月二十八日內授中辦地字第一〇〇〇七二四二四六號函檢送「一〇〇年新制預售屋買賣定型化契約簡要查核表」內容，將契約審閱權等重點，列入加強查核項目。</p> <p>三、參依「臺北市建築物設置機電設備空間配置規範」有要求建築物管理規約加註：各層機電設備空間日後不得二次施工、加蓋違章建築或移作其他使用，倘有違章建築及違規使用情形應自行拆除違章建築部分，並自行負擔違章建築拆除費用及恢復原合法使用。此項規定應於銷售契約註明，並於產權移轉時列入交代事項，以避免未來住戶產生產權糾紛。」，故於本條文內明定。</p> |
| <p>八、預售屋設置樣品屋者，應符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)樣品屋應領得建築許可函始得設置。</p> <p>(二)樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。</p> <p>(三)樣品屋應於使用期限內。</p> <p>(四)樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外之用途使</p> | <p>依臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法(以下簡稱樣品屋管理辦法)規定，分項說明如下：</p> <p>(一)依樣品屋管理辦法第五條規定，預售屋銷售如有設置樣品屋，應先向都發局申請領得建築許可函後始得設置。</p> <p>(二)依樣品屋管理辦法第六條規定，樣品屋應於竣工後向都發局申報竣工領得使用許可函後始得使用。</p> |

臺北市預售屋銷售規範

| 規 定 內 容 | 說 明 |
|--|---|
| <p>用。</p> <p>(五)樣品屋應依建築許可函內所要求設立相關告示(如使用分區、停車空間、夾層等)。</p> | <p>(三)依樣品屋管理辦法第七條規定，樣品屋使用期限為核發使用許可之日起一年，逾期應重新申請或依樣品屋管理辦法第八條自行拆除。</p> <p>(四)按樣品屋管理辦法第九條：「樣品屋違反本辦法規定，都發局得廢止其許可。」。樣品屋於申請設置時，應敘明所銷售之建案標的，未經許可若有銷售非申請標的之建案、或移作非規定之用途使用，依規定得廢止其許可。</p> <p>(五)業者應依建築許可函所要求，於樣品屋設立相關告示揭露將來建物使用上之限制或禁止事項，提供消費者作為購買之參考，並避免日後爭議。</p> |
| <p>九、不得作為住宅使用地區，銷售時應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項。</p> <p>工業區於樣品屋設置實品屋者，浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置應符合臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則規定。</p> | <p>一、不得作為住宅使用地區，業者於銷售時應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項，以免誤導消費者產生爭議。</p> <p>二、另針對工業區，本府訂有「臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則」，對於浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等訂有特別規範，因此工業區之樣品屋如有設置實品屋者，應符合上開規定。</p> |
| <p>十、地政局、法務局及本市建築管理工程處，為查核預售屋銷售是否符合法令規定，得組成小組依不動產經</p> | <p>一、為查核預售屋銷售是否符合法令規定，地政局、法務局及本市建築管理工程處等得組成小組進行聯合</p> |

臺北市預售屋銷售規範

| 規 定 內 容 | 說 明 |
|--|---|
| <p>紀業管理條例第二十七條、消費者保護法第三十三條第一項、行政程序法第三十六條或相關法令規定進行聯合稽查，必要時並得邀集財政部臺北國稅局會同。</p> <p>聯合稽查時，應出示有關證件，並得依下列方式進行：</p> <p>(一)向建築業者、經紀業或關係人查詢。</p> <p>(二)通知建築業者、經紀業或關係人陳述意見。</p> <p>(三)通知建築業者或經紀業提出資料。</p> <p>(四)派員前往建築業者或經紀業營業處所或其他有關場所進行調查。</p> <p>聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料，得依消費者保護法、政府資訊公開法公布。</p> | <p>稽查，必要時並得會同財政部臺北國稅局，爰予訂定。</p> <p>二、參考消費者保護法第三十三條第二項等相關規定，明定進行調查時應踐行之程序及調查方式。</p> <p>三、按政府資訊公開法第六條、消費者保護法第三十七條等規定，並參酌法務部法律決字第0九九九0四0九一八號函釋，主管機關執行第一項調查而取得或製作調查資料，考量保障消費者權益、增進公共利益等需要，得依政府資訊公開法及消費者保護法等規定公布，爰予訂定。</p> |
| <p>十一、建築業者或經紀業銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，得依下列方式辦理：</p> <p>(一)違反不動產經紀業管理條例規定者，依該條例規定及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準辦理。</p> <p>(二)違反公平交易法、公寓大廈管理條例或其他法令規定時，移請各該主管機關處理。</p> <p>(三)違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄</p> | <p>明定建築業者或經紀業銷售預售屋，涉有違反相關法令規定時，依其違反情形，由各該主管機關或移送相關目的事業主管機關、司法機關或台北市不動產仲介或代銷商業同業公會處理。</p> |

臺北市預售屋銷售規範

| 規 定 內 容 | 說 明 |
|--|-----|
| <p>市、縣（市）政府處理。</p> <p>(四)違反不動產經紀業倫理規範，移請本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會處理。</p> <p>(五)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。</p> | |