

臺北市房市健全
網路民意調查問卷分析報告書

2021 居住正義 2.0 系列論壇 V
預售屋資訊與交易安全之探討與展望

臺北市政府地政局
中華民國 110 年 11 月

目 錄

壹、調查目的	2
貳、辦理機關	2
參、調查過程與方法	2
肆、問卷統計	3
伍、問卷分析	13
陸、結論	18

壹、調查目的

實價登錄 2.0 新制已於 110 年 7 月 1 日正式上路，為持續精進本市實價資訊品質及預售屋交易安全，期藉問卷調查瞭解民眾對預售屋資訊的關注方向及管理新制的建議，以提供更完整更符合民眾需求的政策與服務。

貳、辦理機關

臺北市政府地政局。

參、調查過程與方法

一、調查主題：臺北市房市健全網路民意調查。

二、調查對象：網路民眾。

三、調查時間：110 年 09 月 07 日至 110 年 10 月 09 日。

四、調查方法：線上問卷方式調查。

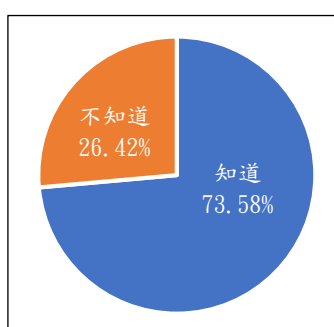
五、樣本數：共有 1003 份，皆為有效問卷。

肆、問卷統計

一、主要問項

- (一) 今年7月實價登錄2.0新制實施，為維護交易安全、提升資訊透明，銷售預售屋者應於銷售前將建案資訊及定型化契約報送主管機關備查。請問您是否知道此項新制規定？

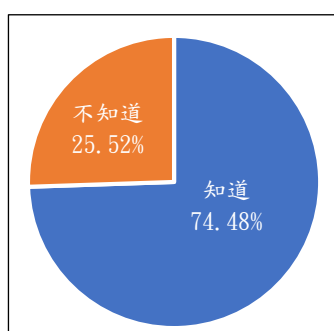
調查結果顯示，有73.58%的受訪者知道新制推行，但仍有26.42%的受訪者不知道。



選項	人數	百分比
知道	738	73.58%
不知道	265	26.42%

- (二) 業者銷售預售屋所使用的契約內容，應符合中央主管機關公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，請問您是否知道這項規定？

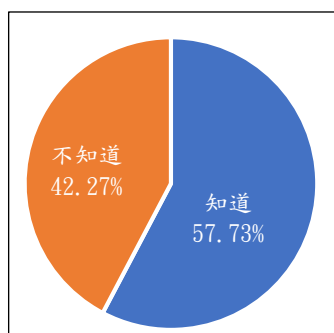
調查結果顯示，有74.48%的受訪者知道規定，但仍有四分之一左右(25.52%)的受訪者不知道。



選項	人數	百分比
知道	747	74.48%
不知道	256	25.52%

- (三) 實價新制2.0雖已施行，實務上業者就個案常以不同文字表述、穿插補充條款或利用個別磋商條款規避應記載事項。您是否知道當「個別磋商條款」之約定不利於消費者時，仍以「定型化契約條款」之內容為準則嗎？

調查結果顯示，有57.73%的受訪者知道規定，但不知道的受訪者亦高達四成以上。

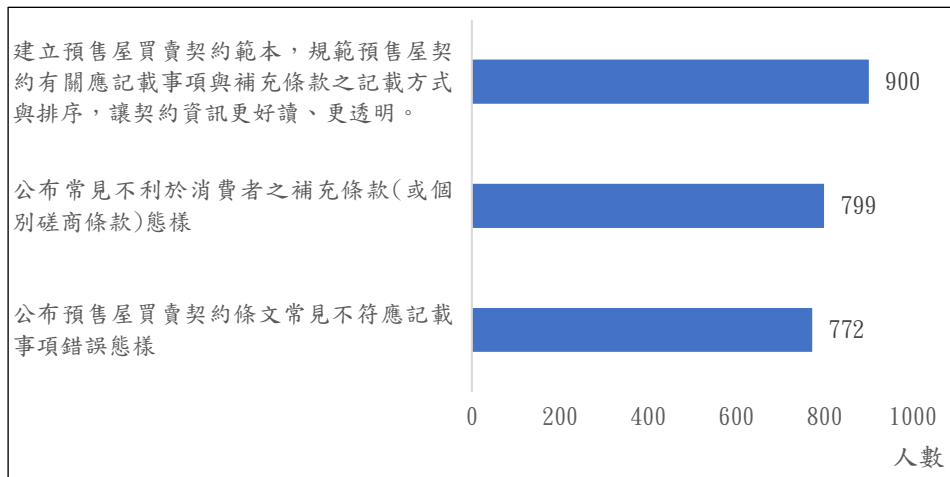


選項	人數	百分比
知道	579	57.73%
不知道	424	42.27%

(四) 預售屋買賣契約約定內容百百種，您認為下列措施，何者可以保障消費者權益？(可複選)

調查結果顯示，有89.73%的受訪者認為「建立預售屋買賣契約範本，規範預售屋契約有關應記載事項與補充條款之記載方式與排序，讓契約資訊更好讀、更透明」較能保障消費者權益。另有逾七成受訪者亦認為「公布常見不利於消費者之補充條款(或個別磋商條款)態樣」及「公布預售屋買賣契約條文常見不符應記載事項錯誤態樣」等措施，均有助於保障消費者權益。

選項	人數	百分比
建立預售屋買賣契約範本，規範預售屋契約有關應記載事項與補充條款之記載方式與排序，讓契約資訊更好讀、更透明。	900	89.73%
公布常見不利於消費者之補充條款(或個別磋商條款)態樣	799	79.66%
公布預售屋買賣契約條文常見不符應記載事項錯誤態樣	772	76.97%



(五) 北市規劃納入法律專業第三方，推動「專業協審預售屋契約」，由市府委託專業法律團隊協助檢閱預售屋契約，請問您認為本制度是否有助於提升預售屋交易安全？

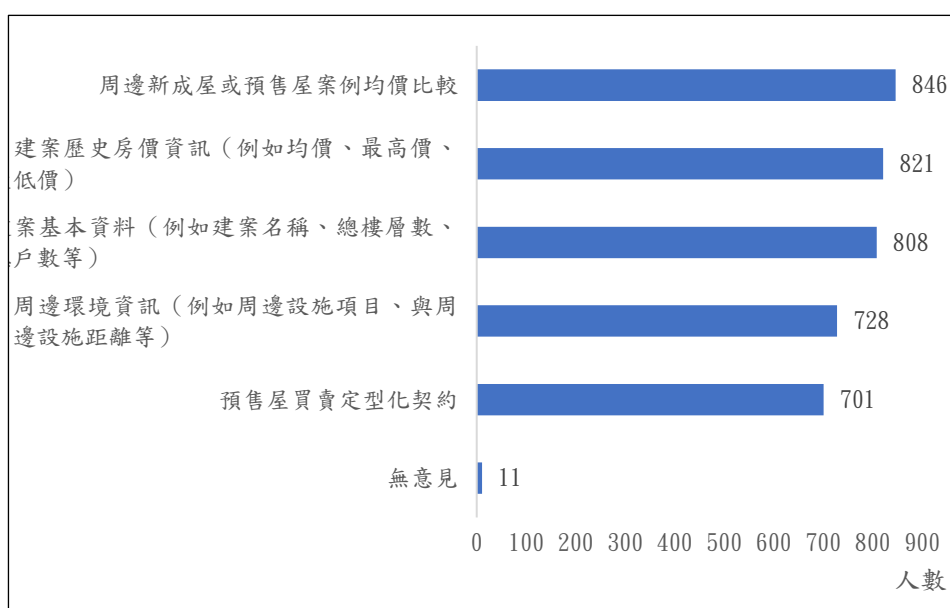
調查結果顯示，有86.74%的受訪者認為由本府推動「專業協審預售屋契約」，可有助於提升預售屋交易安全。



(六) 買賣預售屋時，請問您最想知道哪些預售屋資訊？(可複選)

調查結果顯示，表列5個預售屋資訊選項皆有逾七成的受訪者希能查獲。

選項	人數	百分比
周邊新成屋或預售屋案例均價比較	846	84.35%
同建案歷史房價資訊（例如均價、最高價、最低價）	821	81.85%
建案基本資料（例如建案名稱、總樓層數、總戶數等）	808	80.56%
周邊環境資訊（例如周邊設施項目、與周邊設施距離等）	728	72.58%
預售屋買賣定型化契約	701	69.89%
無意見	11	1.10%

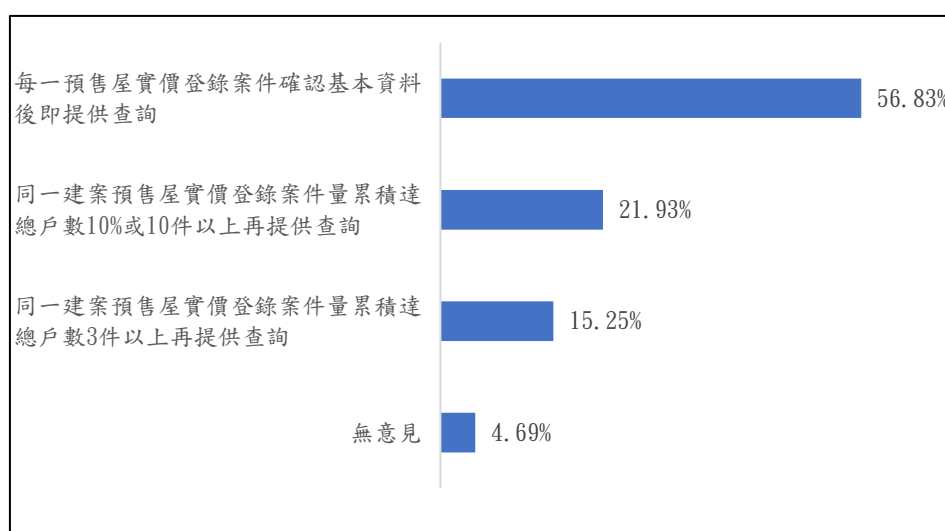


(七) 預售屋成交資訊即時提供查詢，有助民眾掌握市場合理價格，然因預售建案異質性大、價格合理性不易判斷，為避免有心人士虛報預售建案價格，定錨或哄抬炒作，請問您認為下列預售屋資訊揭露時機，何者最能兼顧資訊即時性並避免價格哄抬？

調查結果顯示，有56.83%的受訪者認為「每一預售屋實價登錄案件確認基本資料後即提供查詢」最能兼顧資訊即時

性並避免價格哄抬。

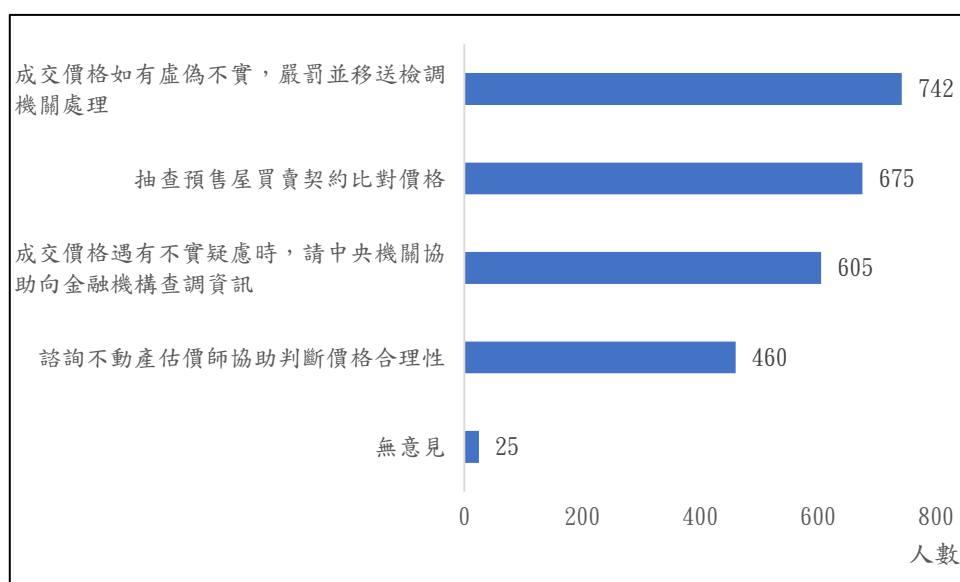
選項	人數	百分比
每一預售屋實價登錄案件確認基本資料後即提供查詢	570	56.83%
同一建案預售屋實價登錄案件量累積達總戶數10%或10件以上再提供查詢	220	21.93%
同一建案預售屋實價登錄案件量累積達總戶數3件以上再提供查詢	153	15.25%
無意見	47	4.69%



(八) 請問您認為下列查核機制，何者可以防杜預售屋申報價格虛偽？(可複選)

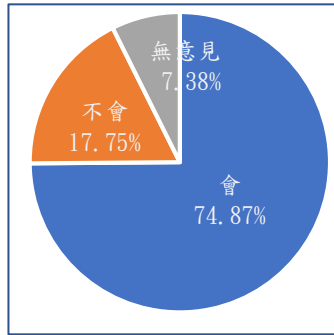
調查結果顯示，有六成以上的受訪者認為「成交價格如有虛偽不實，嚴罰並移送檢調機關處理」、「抽查預售屋買賣契約比對價格」、「成交價格遇有不實疑慮時，請中央機關協助向金融機構查調資訊」等三項查核機制較能防杜預售屋申報價格虛偽。

選項	人數	百分比
成交價格如有虛偽不實，嚴罰並移送檢調機關處理	742	73.98%
抽查預售屋買賣契約比對價格	675	67.30%
成交價格遇有不實疑慮時，請中央機關協助向金融機構查調資訊	605	60.32%
諮詢不動產估價師協助判斷價格合理性	460	45.86%
無意見	25	2.49%



(九) 已申報登錄之預售屋案件，如買賣雙方解除契約或換約，原申報的實價資訊依照目前的規定是不需要撤銷的，請問您認為不撤銷對市場銷售情形或價格的判斷會不會造成混淆？

調查結果顯示，有74.87%的受訪者認為會造成混淆。

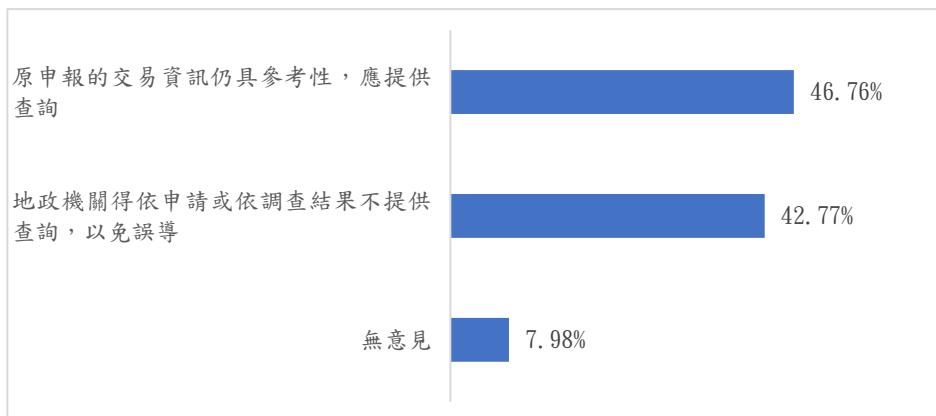


選項	人數	百分比
會	751	74.87%
不會	178	17.75%
無意見	74	7.38%

(十) 承上題，請問您認為預售案件解除契約或換約後，原申報的實價資訊是否應提供查詢？

調查結果顯示，雖有46.76%的受訪者認為「原申報的交易資訊仍具參考性，應提供查詢」，惟仍有42.77%的受訪者認為地政機關得依申請或依調查結果不提供查詢，以免誤導。二者比例差異不大。

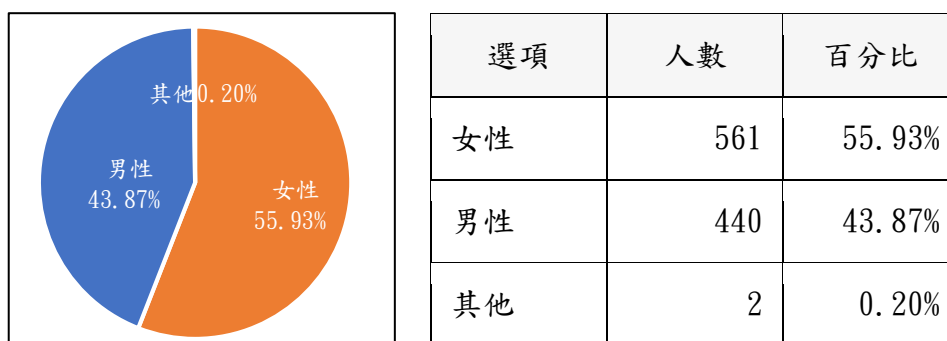
選項	人數	百分比
原申報的交易資訊仍具參考性，應提供查詢	469	46.76%
地政機關得依申請或依調查結果不提供查詢，以免誤導	429	42.77%
無意見	80	7.98%



二、基本資料

(一) 性別

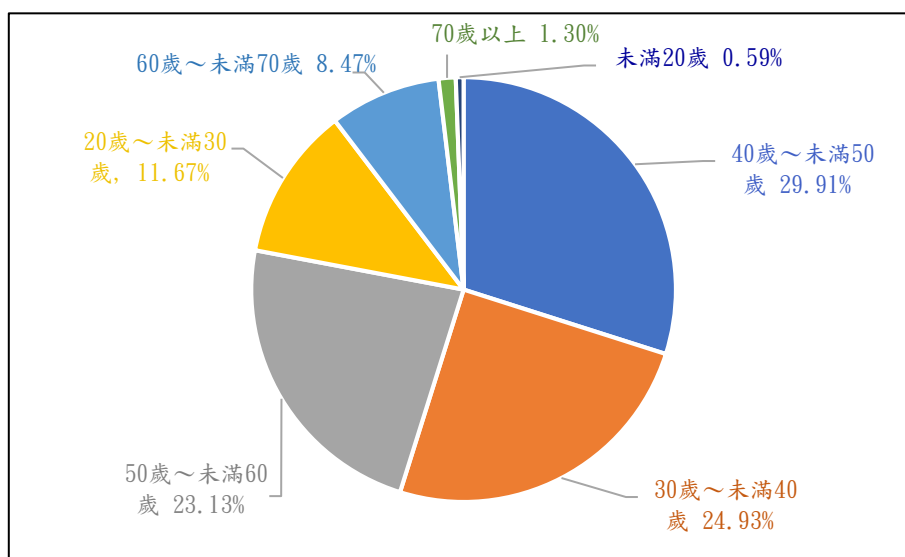
受訪者女性占的比例55.93%，男性占43.87%。



(二) 年齡

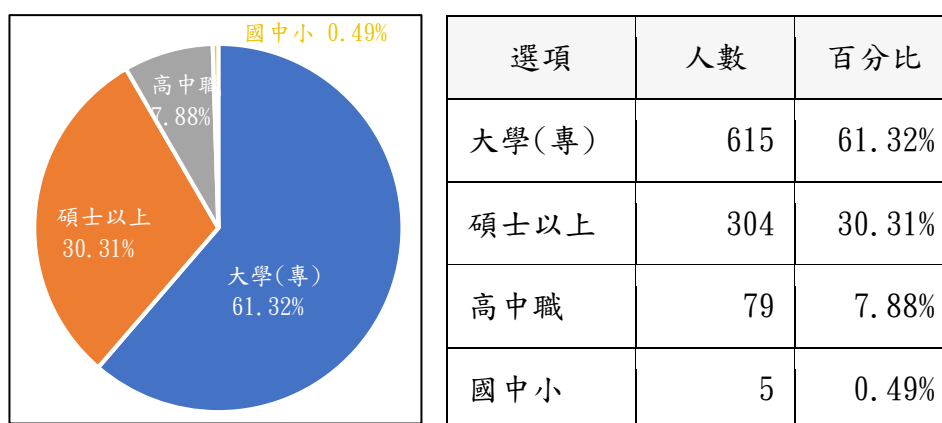
受訪者以40歲~未滿50歲者最多(29.91%)，未滿20歲最少(0.59%)。

選項	人數	百分比
40歲~未滿50歲	300	29.91%
30歲~未滿40歲	250	24.93%
50歲~未滿60歲	232	23.13%
20歲~未滿30歲	117	11.67%
60歲~未滿70歲	85	8.47%
70歲以上	13	1.30%
未滿20歲	6	0.59%



(三) 教育程度

受訪者的教育程度以大學(專)占多數(61.32%)。

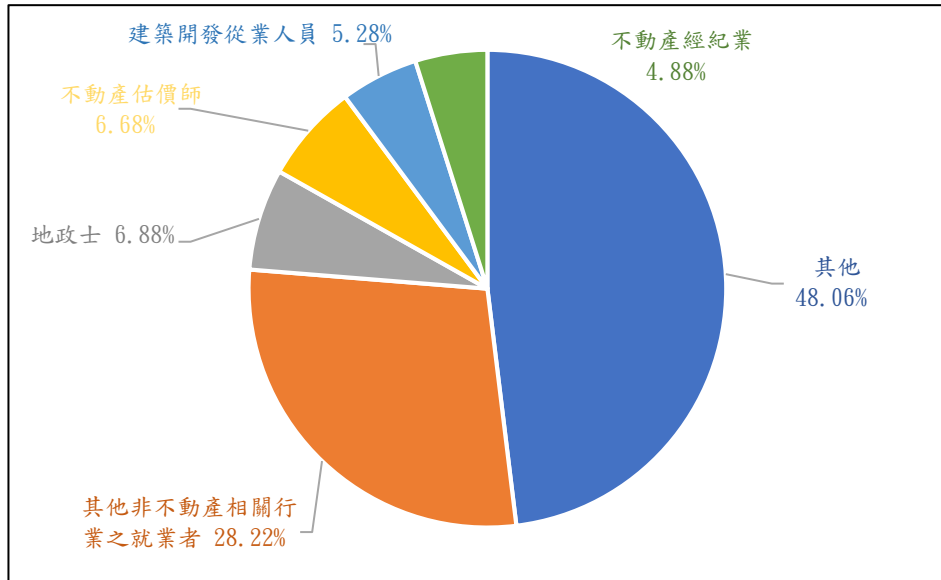


(四) 行業類別

受訪者以其他(即一般民眾)及其他非不動產相關行業之就業者二類占多數，合計比例為76.28%。

選項	人數	百分比
其他	482	48.06%
其他非不動產相關行業之就業者	283	28.22%
地政士	69	6.88%

不動產估價師	67	6.68%
建築開發從業人員	53	5.28%
不動產經紀業	49	4.88%



伍、問卷分析

一、交易安全

- (一) 彙整第1題到第3題之回覆情形顯示，雖有七成以上的受訪者知道建案資訊及定型化契約需報送主管機關備查，以及契約內容要符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之規定，惟仍有四成二的受訪者不知道「當『個別磋商條款』之約定不利於消費者時，仍以『定型化契約條款』之內容為準則」的規定，因此本局後續仍需加強宣導預售屋契約相關規定，增加消費者交易知能，以保障民眾的權益。

題次	問項	知道	不知道
1	是否知道「銷售預售屋者應於銷售前將建案資訊及定型化契約報送主管機關備查」此項新制規定	738 人 (73.58%)	265 人 (26.42%)
2	是否知道「業者銷售預售屋所使用的契約內容，應符合中央主管機關公告之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』這項規定」	747 人 (74.48%)	256 人 (25.52%)
3	是否知道「當『個別磋商條款』之約定不利於消費者時，仍以『定型化契約條款』之內容為準則」	579 人 (57.73%)	424 人 (42.27%)

註：受訪者共計 1003 人

- (二) 彙整第4題到第5題之回覆情形顯示，至少有七成六以上受訪者認為「建立預售屋買賣契約範本」、「公布常見不利於消費者之補充條款(或個別磋商條款)態樣」、「公布預售屋買賣契約條文常見不符應記載事項錯誤態樣」有助於保障預售屋交易安全；有八成六以上受訪者支持推動「專業協審預售屋契約」制度，故本局後續將繼續推動預售屋契約標示規範，另研議委託專業法律團隊協助檢閱預售屋契約，推動「專業協審預售屋契約」。

題次	預售屋買賣契約約定內容百百種，您認為下列措施，何者可以保障消費者權益？(複選)	人數	百分比
	選項		
4	建立預售屋買賣契約範本，規範預售屋契約有關應記載事項與補充條款之記載方式與排序，讓契約資訊更好讀、更透明。	900	89.73%
	公布常見不利於消費者之補充條款(或個別磋商條款)態樣	799	79.66%
	公布預售屋買賣契約條文常見不符應記載事項錯誤態樣	772	76.97%

題次	問項	有幫助	無意見	沒幫助
5	北市規劃納入法律專業第三方，推動「專業協審預售屋契約」，由市府委託專業法律團隊協助檢閱預售屋契約，請問您認為本制度是否有助於提升預售屋交易安全？	870 人 (86.74%)	88 人 (8.77%)	45 人 (4.49%)

二、資訊透明

- (一) 就預售屋銷售資訊方面，彙整第6題到第8題之回覆情形顯示，有五成以上的受訪者希望每一預售屋實價登錄案件確認基本資料後即提供查詢，且約七成以上的受訪者在買賣預售屋時，最想知道周邊預售屋或新成屋案例均價、建案基本資料、周邊環境資訊及定型化契約等相關預售屋訊息，並有六成以上的受訪者希望透過嚴罰、抽查契約比對價格、協請金融機構查調資訊等方式來防杜預售屋申報價格虛偽。

為滿足民眾以社區找房需求，本局已於110年下半年度規劃建置「臺北地政找房+」系統，該系統擴增「臺北地政雲」系統中的社區基本資料、周邊環境資訊(如捷運站 及其距離)等資料，並新增社區歷史均價、最高價、

最低價、近一年均價等房價統計資訊，期打造為公部門版最完整、豐富的社區交易資訊查詢服務，讓民眾可以輕鬆掌握區域成交行情，促進不動產交易資訊透明。

另為避免有業者或投資客以虛報預售屋成交資訊方式，企圖利用定錨效應哄抬炒作成交價格，因此針對預售屋資訊揭露時機，目前仍須依內政部規定採用同一建案預售屋實價登錄案件量累積達3件以上再提供查詢的作法，未來將持續蒐集各界建議(例如本次多數受訪者希望每一預售屋實價登錄案件確認基本資料後即提供查詢之建議)並配合執行情形進行滾動式檢討；本局也會密切追蹤及稽查建案申報交易情形，並就疑有異常交易案件即時下架，並依法進行查處。

題次	買賣預售屋時，請問您最想知道哪些預售屋資訊？	人數	百分比
	選項		
6	周邊新成屋或預售屋案例均價比較	846	84.35%
	同建案歷史房價資訊(例如均價、最高價、最低價)	821	81.85%
	建案基本資料(例如建案名稱、總樓層數、總戶數等)	808	80.56%
	周邊環境資訊(例如周邊設施項目、與周邊設施距離等)	728	72.58%
	預售屋買賣定型化契約	701	69.89%
	無意見	11	1.10%

題次	預售屋成交資訊即時提供查詢，有助民眾掌握市場合理價格，然因預售建案異質性大、價格合理性不易判斷，為避免有心人士虛報預售建案價格，定錨或哄抬炒作，請問您認為下列預售屋資訊揭露時機，何者最能兼顧資訊即時性並避免價格哄抬？	人數	百分比
	選項		
7	每一預售屋實價登錄案件確認基本資料後即提供查詢	570	56.83%
	同一建案預售屋實價登錄案件量累積達總戶數 10%或 10 件以上再提供查詢	220	21.93%
	同一建案預售屋實價登錄案件量累積達總戶數 3 件以上再提供查詢	153	15.25%
	無意見	47	4.69%

題次	請問您認為下列查核機制，何者可以防杜預售屋申報價格虛偽？(可複選)	人數	百分比
	選項		
8	成交價格如有虛偽不實，嚴罰並移送檢調機關處理	742	73.98%
	抽查預售屋買賣契約比對價格	675	67.30%
	成交價格遇有不實疑慮時，請中央機關協助向金融機構查調資訊	605	60.32%
	諮詢不動產估價師協助判斷價格合理性	460	45.86%
	無意見	25	2.49%

(二) 就解約或換約的案件，彙整第 9 題到第 10 題之回覆情形顯示，依照目前的規定是不需要撤銷的，但有七成以上的受訪者認為預售案件解除契約或換約後，不撤銷原申報的實價資訊對市場銷售情形或價格的判斷會造成混淆，然而在原申報資訊是否提供調查中，亦有 469 位（約

46.76%) 的受訪者認為預售案件解除契約或換約後，原申報的交易資訊仍具參考性，應提供查詢。

目前針對已申報登錄之預售屋案件，如有解除契約後再次出售之交易案件，業者應於再次申報成交資訊時一併註明解約情形。因此，參考受訪者意見後，本局未來將研議就原申報實價資訊註記解約情形，對外提供個案之相關歷程資訊，讓民眾能夠了解個案歷次換約或解約之狀態。

題次	問項	會	不會	沒幫助
9	已申報登錄之預售屋案件，如買賣雙方解除契約或換約，原申報的實價資訊依照目前的規定是不需要撤銷的，請問您認為不撤銷對市場銷售情形或價格的判斷會不會造成混淆？	751 人 (74.87%)	178 人 (17.75%)	74 人 (7.38%)

題次	承上題，請問您認為預售案件解除契約或換約後，原申報的實價資訊是否應提供查詢？	人數	百分比
	選項		
10	原申報的交易資訊仍具參考性，應提供查詢	469	46.76%
	地政機關得依申請或依調查結果不提供查詢，以免誤導	429	42.77%
	無意見	80	7.98%

陸、結論

預售屋實價登錄 2.0 新制於今年 7 月 1 日上路，期使實價資訊更全面、即時、透明，惟現行機制仍存在價格定錨哄抬之可能。為維護本市實價資訊品質，未來將依本次揭露時機、查核機制及解換約資訊管理調查結果，建立預售屋查核 SOP 制度，協助同仁進行各項作業可以有所依循，並建立各項業務作業流程及標準作業程序。

再者，本局致力於揭露正確房市價格及交易資訊透明，針對異常價格案件將進行追蹤及查核，因此未來將加強與國稅局的跨機關合作，針對資金流向進行查核，如有申報價格不實案件，將進行查處，以避免業者藉由實價登錄制度哄抬價格影響交易秩序，並引導房市健全發展。

最後，過去中央並無強制規定預售屋買賣定型化契約需向政府申報備查，導致一般消費者無從判斷契約內容是否符合規範。本局自 106 年全國首創北市契約全面納管，自預售屋實價登錄 2.0 實施後，多數受訪者已知道預售屋銷售者，在銷售前就須提供資訊及契約給地方政府備查。然而，實務上業者常以不同文字表述、穿插補充條款等方式，規避應記載事項，多數受訪者也希望建立預售屋買賣契約範本、公布常見不利於消費者之補充條款態樣及公布預售屋買賣契約條文常見不符應記載事項錯誤態樣，以保全其自身權益。為健全預售屋查核機制，本市在未來將規劃將朝向「規格化契約標示，提升檢約效率」、「納入第三方專業，強化檢約公信力」兩大方向持續精進預售屋管理制度，並視實務執行情形滾動檢討，期使實價登錄制度更為完備。

附件

臺北市房市健全網路民意調查問卷

前言

實價登錄 2.0 新制在 110 年 7 月 1 日正式上路！本局為持續精進本市實價資訊品質及預售屋交易安全，期藉本問卷調查瞭解您對預售屋資訊的關注方向及管理新制的建議，以提供更完整更符合民眾需求的政策與服務。

主要問項

1. 今年 7 月實價登錄 2.0 新制實施，為維護交易安全、提升資訊透明，銷售預售屋者應於銷售前將建案資訊及定型化契約報送主管機關備查。請問您是否知道此項新制規定？

知道

不知道

2. 業者銷售預售屋所使用的契約內容，應符合中央主管機關公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，請問您是否知道這項規定？

知道

不知道

【備註：為避免預售屋銷售者(建商)與消費者訂定不平等的契約條款，內政部訂定「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，契約內容如違反應記載事項(如契約審閱期、違約之處罰等)，或不得記載事項(如不得約定廣告僅供參考、不得約定買方須繳回原買賣計約書等)，消費者可以主張違反部分無效。】

3. 實價新制 2.0 雖已施行，實務上業者就個案常以不同文字表述、穿插補充條款或利用個別磋商條款規避應記載事項。您是否知道當「個別磋商條款」之約定不利於消費者時，仍以「定型化契約條款」之內容為準則嗎？

知道

不知道

4. 預售屋買賣契約約定內容百百種，您認為下列措施，何者可以保障消費者權益？(可複選)

- 建立預售屋買賣契約範本，規範預售屋契約有關應記載事項與補充條款之記載方式與排序，讓契約資訊更好讀、更透明。
- 公布常見不利於消費者之補充條款(或個別磋商條款)態樣
- 公布預售屋買賣契約條文常見不符應記載事項錯誤態樣
- 其他（請說明）_____

5. 北市規劃納入法律專業第三方，推動「專業協審預售屋契約」，由市府委託專業法律團隊協助檢閱預售屋契約，請問您認為本制度是否有助於提升預售屋交易安全？

- 有幫助
- 沒幫助
- 無意見

6. 買賣預售屋時，請問您最想知道哪些預售屋資訊？(可複選)

- 建案基本資料（例如建案名稱、總樓層數、總戶數等）
- 同建案歷史房價資訊（例如均價、最高價、最低價）
- 周邊新成屋或預售屋案例均價比較
- 周邊環境資訊（例如周邊設施項目、與周邊設施距離等）
- 預售屋買賣定型化契約
- 其他（請說明）_____
- 無意見

7. 預售屋成交資訊即時提供查詢，有助民眾掌握市場合理價格，然因預售建案異質性大、價格合理性不易判斷，為避免有心人士虛報預售建案價格，定錨或哄抬炒作，請問您認為下列預售屋資訊揭露時機，何者最能兼顧資訊即時性並避免價格哄抬？

- 每一預售屋實價登錄案件確認基本資料後即提供查詢
- 同一建案預售屋實價登錄案件量累積達總戶數 3 件以上再提供查詢
- 同一建案預售屋實價登錄案件量累積達總戶數 10%或 10 件以上再提供查詢
- 其他（請說明）_____
- 無意見

8. 請問您認為下列查核機制，何者可以防杜預售屋申報價格虛偽？(可複選)

- 抽查預售屋買賣契約比對價格
- 諮詢不動產估價師協助判斷價格合理性
- 成交價格遇有不實疑慮時，請中央機關協助向金融機構查調資訊
- 成交價格如有虛偽不實，嚴罰並移送檢調機關處理
- 其他（請說明）_____
- 無意見

9. 已申報登錄之預售屋案件，如買賣雙方解除契約或換約，原申報的實價資訊依照目前的規定是不需要撤銷的，請問您認為不撤銷對市場銷售情形或價格的判斷會不會造成混淆？

- 會
- 不會
- 無意見

10. 承上題，請問您認為預售案件解除契約或換約後，原申報的實價資訊是否應提供查詢？

- 地政機關得依申請或依調查結果不提供查詢，以免誤導
- 原申報的交易資訊仍具參考性，應提供查詢
- 其他（請說明）_____
- 無意見

基本資料：

1. 性別

- 男性 女性 其他

2. 年齡

- 未滿 20 歲 20 歲~29 歲 30 歲~39 歲 40 歲~49 歲
- 50 歲~59 歲 60 歲~69 歲 70 歲以上

3. 教育程度

- 國中小 高中職 大學(專) 碩士以上

4. 行業類別

- 不動產估價師 地政士 不動產經紀業 建築開發從業人員 其他非不動產相關行業之就業者 其他(學生、退休人員、家管等)