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
Department of Land Administration, Taipei City Government

廣告

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

目錄

會議流程 1

各場次主持人、引言人及與談人資料 3

預售屋資訊與交易安全之探討與展望主持簡報 13

主題一資訊品質再優化 - 實價查核 3.0 引言簡報 14

主題一資訊品質再優化 - 實價查核 3.0 與談簡報 18

主題二交易安全再精進 - 預售建案銷售管理 2.0 引言簡報 30

主題二交易安全再精進 - 預售建案銷售管理 2.0 與談簡報 34

1.本次論壇議程、簡報等相關資訊，歡迎掃描「活動資訊 QRCODE」下載。

2.為持續精進本市實價資訊品質及預售屋交易安全，歡迎掃描「議題問卷調查 QRCODE，進行線上填答，您的每一個寶貴意見，都將成為本府健全預售屋市場下一步的重要參考。

為因應 COVID-19 疫情，本論壇活動防疫規範事項如下：

(1)進入會場前，請於 1 樓入口處實聯制登記。

(2)本會議提供台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通 TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊。

(3)座位以梅花座安排，請依椅背標示入座。

(4)請全程戴口罩並禁止飲食(補充水分除外)。

(5)為響應環保政策及防疫需要，現場不提供水杯，請自行攜帶。

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

2 0 2 1
居住正義 2.0
系列論壇 V

一、時間：110 年 9 月 14 日(星期二)下午 1:30 至下午 4:40

二、地點：臺北市地政講堂

三、會議流程:

時間	議題	參與人員
13：30-14：00	報到	
14：00-14：10	市長致詞及來賓介紹	
14：10-14：15	主持人開場	
14：15-15：00	**主題一：** **資訊品質再優化-實價查核 3.0** 預售屋實價資訊之查核與提供	• 引言人： 臺北市政府地政局 張治祥局長 (5 分鐘) • 與談時間 (40 分鐘)
15：00-15：10	QA 與小結	
15：10-15：25	中場休息	
15：25-16：10	**主題二：** **交易安全再精進-預售建案銷售管理 2.0** 精進預售建案定型化契約源頭管理	• 引言人： 臺北市政府地政局 張治祥局長 (5 分鐘) • 與談時間 (40 分鐘)
16：10-16：20	QA 與小結	
16：20-16：40	**綜合討論** **健全預售屋市場的下一步**	• 主持人 卓輝華理事長 • 內政部地政司 王成機司長 • 臺北市政府 李得全副秘書長 • 臺北市政府地政局 張治祥局長

2021
居住正義 2.0
系列論壇 V

主持人：卓輝華

中國土地改革協會名譽理事長
中華民國消費者文教基金會董事

◆ 學歷

- ◆ 國立政治大學地政學系博士

◆ 經歷

- ◆ 宏大不動產估價師聯合事務所所長
- ◆ 臺北市政府市政顧問
- ◆ 中國土地改革協會理事長
- ◆ 中華民國不動產估價師公會全國聯合會創會理事長
- ◆ 英國皇家特許測量師學會註冊資深會員(FRICS)
- ◆ 中國文化大學都市計劃與開發管理研究所兼任教授
- ◆ 行政院國家資產經營管理委員會委員
- ◆ 財政部國有財產署估價專家委員
- ◆ 內政部營建署都市更新推動辦公室顧問
- ◆ 中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員兼召集人

2021
居住正義 2.0
系列論壇 V

引言人：張治祥

臺北市政府地政局局長

- **學歷**
  - 國立政治大學地政學系碩士
- **經歷**
  - 臺中市政府地政局局長
  - 臺北市政府財政局副局長
  - 財政部國有財產署中區分署分署長
  - 財政部國有財產局科長、副組長、組長
  - 臺灣土地銀行初級專員、副科長、科長、襄理

主題一：資訊品質再優化 - 實價查核 3.0

2021 居住正義 2.0 系列論壇 V

與談人：王成機

內政部地政司司長

- **學歷**
  - 國立交通大學土木工程學系博士
- **經歷**
  - 內政部地政司副司長
  - 內政部科長、簡任技正

主題一：資訊品質再優化 - 實價查核 3.0

2021 居住正義 2.0 系列論壇 V

與談人：楊宗憲

國立屏東大學不動產經營學系副教授

◆ **學歷**

- 政治大學地政學系博士

◆ **經歷**

- 屏東縣地價評議委員會委員
- 屏東大學不動產大數據暨大量估價研究中心主任
- 臺北市政府地政局「臺北市住宅價格指數、商辦指數、房市指標溫度計資訊產製」計畫主持人
- 營建署編製住宅價格指數並定期發布計畫主持人
- 內政部「電腦大量估價模型建置」計畫主持人

主題一：資訊品質再優化 - 實價查核 3.0

2 0 2 1
居住正義 2.0
系列論壇 V

與談人：鐘少佑

台北市不動產估價師公會理事長
中泰不動產估價師聯合事務所所長

- **學歷**
  - 國立政治大學地政學系碩士
  - 輔仁大學企業管理學系學士
- **經歷**
  - 泛亞不動產估師聯合事務所所長
  - 宏大不動產估價師聯合事務所合夥估價師
  - 不動產經紀、投資顧問
  - 致理科技大學業界專家協同教學教師
  - 華夏技術學院資產與物流系講師
  - 德霖技術學院不動產經營系講師
  - 臺北市危老重建推動師培訓講師

主題一：資訊品質再優化 - 實價查核 3.0

2021
居住正義 2.0
系列論壇 V

與談人：何世昌

住展雜誌研發長

◆ **經歷**

◆ 住展雜誌企研室經理

2 0 2 1
居住正義 2.0
系列論壇 V

主題二：交易安全再精進 - 預售建案銷售管理 2.0

與談人：王成機

內政部地政司司長

◆ **學歷**

◆ 國立交通大學土木工程學系博士

◆ **經歷**

◆ 內政部地政司副司長

◆ 內政部科長、簡任技正

2 0 2 1
居住正義 2.0
系列論壇 V

主題二：交易安全再精進
- 預售建案銷售管理 2.0

與談人：林旺根

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長
消費者文教基金會房屋委員會委員

- **學歷**
  - 高中普通考試及格
- **經歷**
  - 行政法人國家住宅及都市更新中心董事(2018~)
  - 宏國德霖科技大學不動產經營系兼任副教授（2011.9~）
  - 行政院政務顧問(2016.7~)
  - 臺北市政府市政顧問(地政組)(2017~)
  - 內政部都市更新審議會委員(2012~2015)
  - 內政部營建基金管理委員會委員(2021~)

2021
居住正義 2.0
系列論壇 V

主題二：交易安全再精進 - 預售建案銷售管理 2.0

與談人：于俊明

台北市不動產開發商業同業公會秘書長

- **學歷**
  - 國立政治大學地政研究所碩士
  - 國立政治大學地政系學士
- **經歷**
  - 中華民國不動產開發商業同業公會全聯會秘書長
  - 台北市不動產開發商業同業公會總幹事
  - 國立屏東商業技術學院不動產經營系兼任講師

2021
居住正義 2.0
系列論壇 V

主題二：交易安全再精進 - 預售建案銷售管理 2.0

與談人：楊麗萍

臺北市政府法務局主任消保官

- **學歷**
  - 政治大學法律研究所碩士
- **經歷**
  - 金融監督管理委員會
  - 證券暨期貨管理委員會

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 主持人致詞簡報(卓輝華理事長)

2021 居住正義 2.0 系列論壇 V

主題一資訊品質再優化 - 實價查核 3.0

引言簡報(張治祥局長)

資訊品質再優化-實價查核3.0

預售屋實價資訊之查核與提供

問題點

無歷史價

個案差異大

解/換約難管理

行情不易掌握
容易造假

價格易定錨哄抬
並影響成屋市場

- 預售價格資訊如何把關?
- 預售價格資訊何時揭露?
- 解約、換約如何管理?

8

資訊品質再優化-實價查核3.0

預售屋實價資訊之查核與提供

Q1.預售價格資訊如何把關?

一般案件原則

問題點

無歷史價
個案差異大
如何確保價格正確性

預售屋案件

實價查核2.0:

1. 智慧系統比對歷史價格
2. 異常案件
   - 抽查買賣契約
   - 諮詢估價師

查核正確，防杜不實申報

「每個」建案「首批」案件價格資訊查核SOP:

- 抽查買賣契約3件
- 諮詢2位估價師
- 有疑義請中央協助調金流

9

資訊品質再優化-實價查核3.0

預售屋實價資訊之查核與提供

Q2.預售價格資訊何時揭露?

一般案件原則

標的資訊查對 ⊕ 價格資訊查核
▶ 查核無誤對外揭露

問題點

資訊即時性VS
價格定錨哄抬
如何衡平

預售屋案件

首批
案件查核無誤⊕累積一定比例或件數 (3%或>3件？5%或>5件?)
▶ 對外揭露

後續
非首批申報案件，經依一般案件原則查核無誤▶對外揭露

即時透明，掌握預售行情

10

資訊品質再優化-實價查核3.0

預售屋實價資訊之查核與提供

Q3.解約、換約如何管理?

現況

解/換約
不需撤銷或申報原案

量-熱銷假象
價-定錨效果

問題點

解/換約難管理
容易造假

策進

- **申報機制面**
  是否需申報解/換約或撤銷原案?
- **資訊提供面**
  原申報案件是否仍提供查詢?

解/換約管理，維護實價資訊品質

11

資訊品質再優化－實價查核3.0

預售屋實價資訊之查核與提供

提請討論

1 查核原則-如何把關?

「每個」建案「首批」案件
價格資訊查核SOP:

- 抽查買賣契約3件
- 諮詢2位估價師
- 有疑義請中央協助調金流

2 資訊提供-何時揭露?

首批 (3%或>3件？5%或>5件?)
案件查核無誤 ⊕ 累積一定比例或件數
▶ 對外揭露

後續
非首批申報案件，經依一般案件原則
查核無誤 ▶ 對外揭露

3 申報機制-如何管理?

- 申報機制面
  是否需申報解/換約或撤銷原案?
- 資訊提供面
  原申報案件是否仍提供查詢?

12

2021 居住正義 2.0 系列論壇 V

主題一資訊品質再優化 - 實價查核 3.0 與談簡報(王成機司長)

2021居住正義2.0系列論壇Ｖ—臺北市不動產交易市場與居住正義之展望座談會

預售屋實價資訊之查核與提供

報告單位：地政司
110 年 9 月 14 日

簡報大綱

- 壹 預售屋申報登錄資訊之查核
- 貳 預售屋成交資訊之揭露
- 叁 預售屋申報機制之管理
- 肆 結語

2

壹 預售屋申報登錄資訊之查核

主管機關運用查核權 已提升至法律位階-加強查核申報資訊真實性

地方政府查核權

- 持續加強契約抽查
- 得向交易當事人或經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明。

內政部查核權

地方政府對於價格資訊疑有不實案件，得報內政部向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。

地方政府亦可協調有關團體或個人提供意見輔助判斷。

規避、妨礙或拒絕查核 → 處3萬~15萬元、限期改正，按次處罰

壹 預售屋申報登錄資訊之查核

加重屢不改正罰則 遏止哄抬炒作，確保資訊正確

未申報或申報價格、面積不實

- 按戶(棟)處3-15萬元並限期改正。
- 經2次處罰仍未改正，提高至30-100萬元。

視個案情節移送檢調

申報不實涉刑法第214條使公務員登載不實文書罪。地方政府可衡酌個案違法情節，主動移送檢調偵辦。

貳 預售屋成交資訊之揭露

成交資訊揭露原則

避免利用定錨哄抬炒作成交價格

考量各地區建案類型、規模、價格等異質性高

兼顧資訊揭露之即時性

貳 預售屋成交資訊之揭露

110.7.1後新銷售建案 有預售屋備查資訊

抽查契約 → 同一建案申報成交資訊達3件 → 去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易資訊 → 揭露

無預售屋備查資訊 **110.7.1前已銷售中建案**

抽查契約 → 去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易資訊 → 揭露

地方政府可依轄內可能面臨定錨效應及哄抬炒作之風險為適時檢討變更

6

參 預售屋申報機制之管理

完成申報後解/換約不納入申報範圍

解/換約**不影響成交當時雙方合意之價格與條件**。

換約性質屬債權讓與，所涉**稅務問題，房地合一2.0已有相關規範**。

解/換約申報恐使價格變動過於頻繁，降低參考價值，且**可能淪為哄抬價格工具**。

買賣申報登錄時可備註換約(轉讓)情形，及該權利買賣契約之成交價格。

參 預售屋申報機制之管理

解/約換後原申報案件是否提供查詢

已提供查詢案件，縱事後有解/換約(讓渡)，仍不影響其資訊之參考性

原資訊仍具代表性

現行機制未下架

地方政府未就已提供查詢案件予以下架

地方政府如查核發現異常，可隨時下架，不提供查詢

異常資訊隨時移除

尊重地方判斷

原申報案件提供查詢與否，尊重地方政府地價人員專業判斷

肆 結語

落實預售屋申報新制

加強查核預售屋申報登錄資訊真實性，遏止哄抬炒作，確保資訊正確。

申報資訊分析與應用

運用銷售預售屋之價格、週邊中古屋價格波動情形，作為價格檢核之參考。

持續精進申報登錄制度

本部110年已將預售屋成交資訊發布之內容、方式及時機列為委託研究範圍。

建置預售屋價格模型

輔助檢驗預售屋建案價格之合理性。

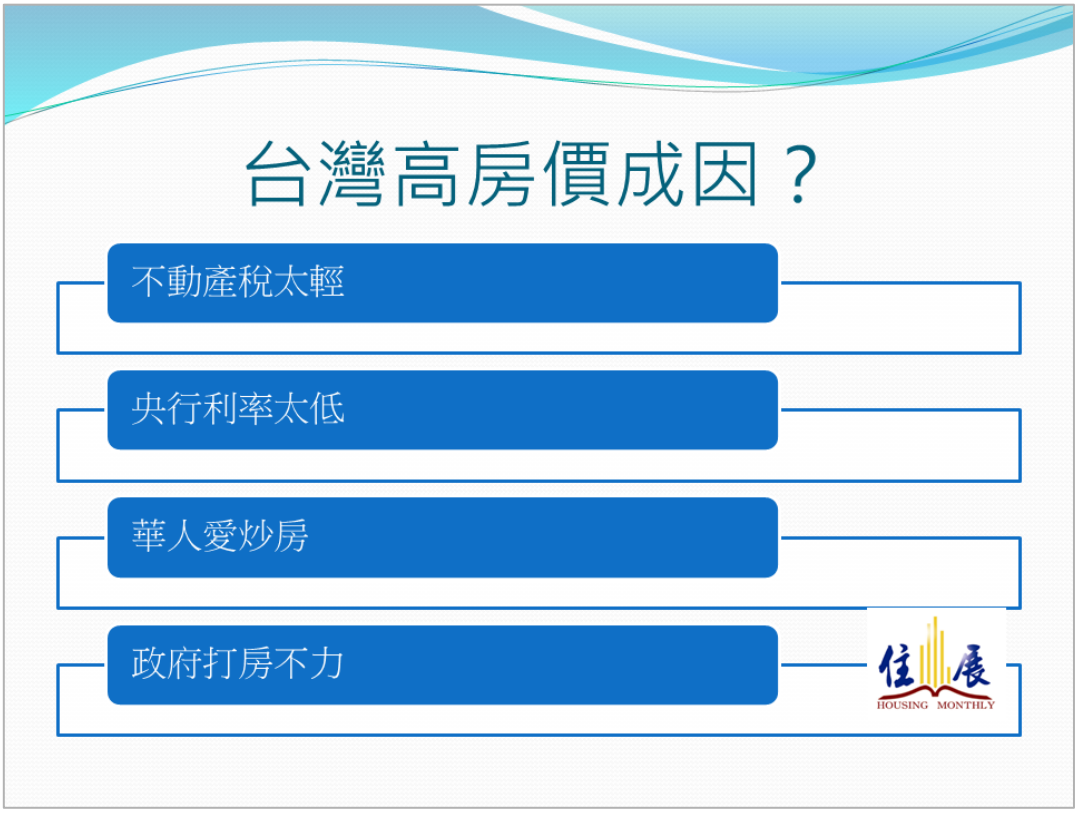
➢ 不動產資訊充分揭露與運用，健全房地產市場發展，實現居住正義。

報告完畢

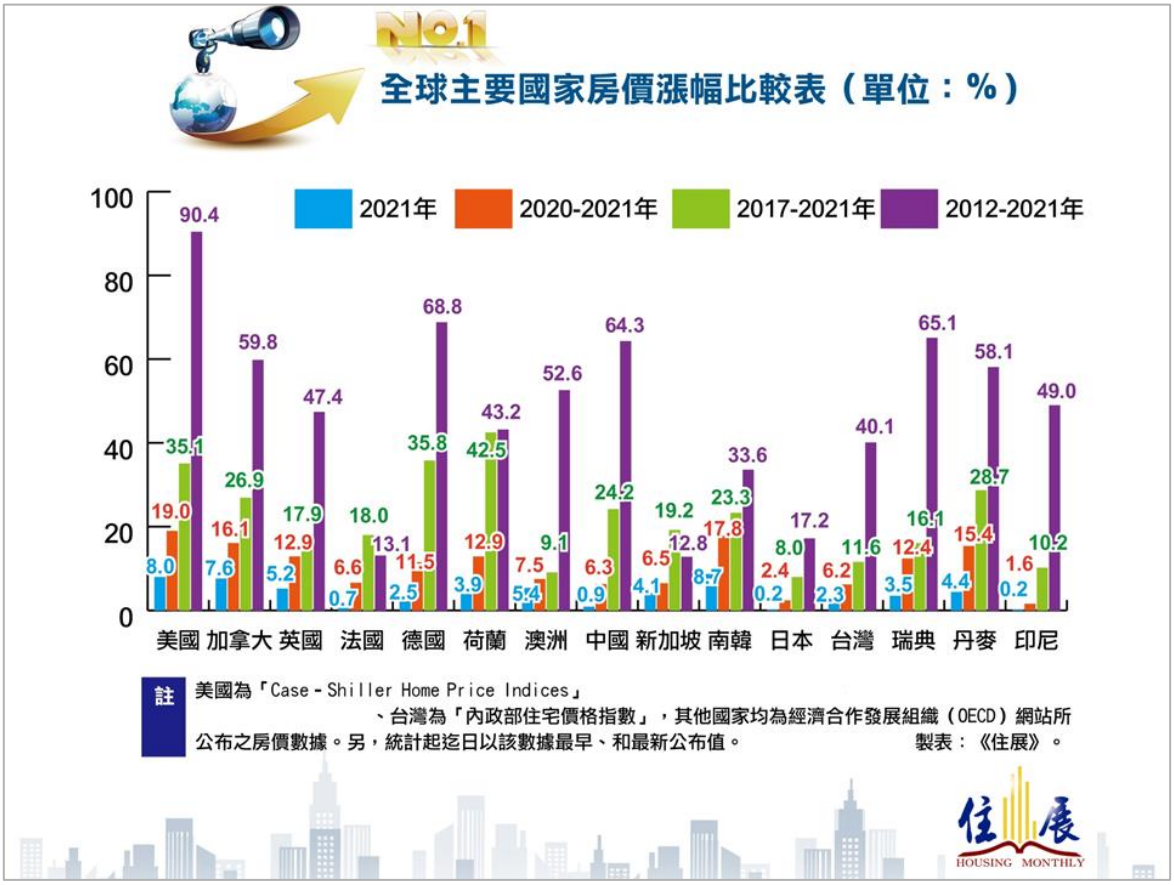
2 0 2 1
居住正義 2.0
系列論壇 V

主題一資訊品質再優化 - 實價查核 3.0

與談簡報(何世昌研發長)



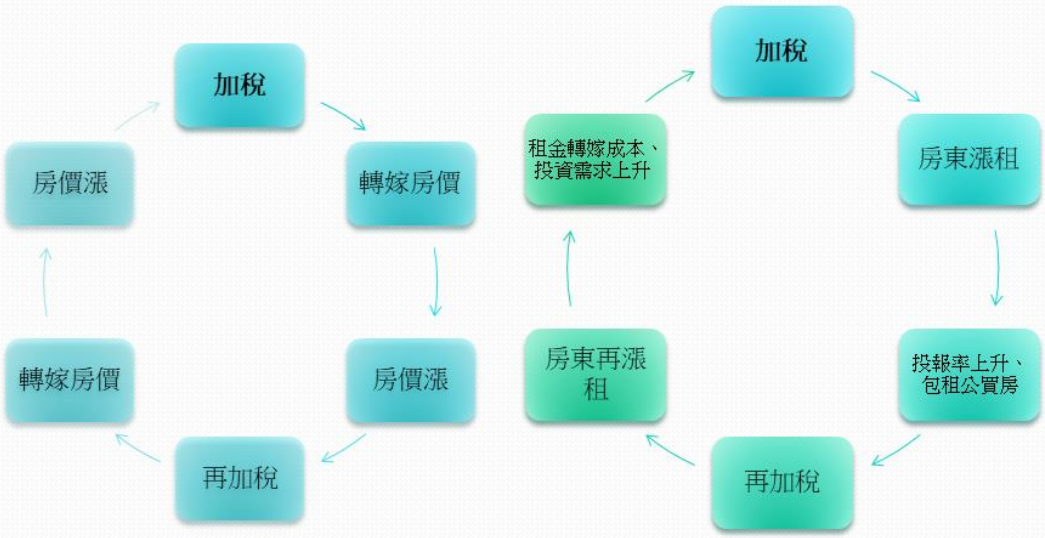
看看美國房價走勢，再回頭想想台灣



台灣高房價民怨特別高的主因

- 大多數國家薪資持續成長，購屋所得比不至於快速惡化
- 台灣薪資停滯十幾年，購屋所得比不斷惡化
- 任何執政者都不想探討薪資停滯問題
- 政治人物尋求速效政策，加稅打房成為最有用利器

一個無限的迴圈



加稅，可以落實量能課稅精神。但實現不了居住正義。

房市為何出現空頭量、多頭價
全國買賣移轉棟數
450,000
400,000
350,000
300,000
250,000
200,000
150,000
388,298
406,689
361,704
328,874
371,892
320,598
292,550
245,396
266,086
277,967
300,275
326,589
2009年
2010年
2011年
2012年
2013年
2014年
2015年
2016年
2017年
2018年
2019年
2020年
住展
HOUSING MONTHLY

房地合一稅改變了市場規律

- 持有二年內的房子被關廁所，市場供給量減少。
- 當供給量變少，需求只要稍微回升，供給容易出現短缺。
- 供給短缺，買方看到好物件需被迫追價購買，因而推升房價。
- 房市進入「量低價漲」時代。

交易重稅致使供給量銳減

南韓

- 大漲短期交易所得稅。
- 重稅閉鎖期內屋主不願賣房，市場供給銳減，首爾房價三年大漲約50%。

紐西蘭

- 延長短期交易年限
- 近一年房價漲幅擴大至25%，待售房屋數創歷史新低(REINZ) 。

台灣

- 房地合一2.0上路，重稅閉鎖期延長至五年
- 供給量減少，下半年房價漲幅重蹈覆轍？

住展 HOUSING MONTHLY

udn / 全球 / 全球財經

解住宅荒 美要蓋10萬戶平價宅

2021-09-02 00:53 經濟日報 / 編譯湯淑君／綜合外電

+ 白宮

當別人政策在轉向，台灣卻仍在走老路

加州	• 可負擔住宅計畫 • 社會住宅 • 參議院第九號及第十號法案
英國	• 社會住宅 • 可負擔住宅計畫-可負擔購屋、可負擔租賃、共同擁屋
韓國	• 未來4年，新建83.6萬棟住宅，逾半在首爾都市圈。
台灣	• 社會住宅？？ • 再加稅？？？

2021 居住正義 2.0 系列論壇 V	主題二交易安全再精進 - 預售建案銷售管理 2.0 引言簡報(張治祥局長)

交易安全再精進－預售屋銷售管理2.0
精進預售建案定型化契約源頭管理
執行課題
契約條項凌亂分散，未能與內政部應記載事項對應
應記載事項
預售屋契約
1 契約審閱期
1 契約審閱期
2 .....
3 + 4 .....
3 .....
2 + 5 .....
課題
契約內容混搭應記載事項+補充條文，檢閱不易
應記載事項
預售屋契約
16 共有部分點交
16 共有部分點交
16-1 應記載...
16-2 應記載...
16-3 應記載...
16-2 應記載+補充條文
16-3 補充條文+應記載
16-1 應記載...
契約用語未統一，是否符合應記載或不得記載事項，易生爭議。
4 房地找補 ...主建物面積...
VS.
4 房地找補 ...本建物面積...
12 開工期限 ...之前開工...
12 開工期限 ...之前申報開工...
16

交易安全再精進－預售屋銷售管理2.0
精進預售建案定型化契約源頭管理
衍生影響
應記載事項混搭補充條文，內容半透明
And
條文龐雜、語意難辨易混充不利條款
And
契約內容難審難讀
消費者 + 地方主管機關，無法”逐條對應”契約內容是否符合應記載事項
外部影響
消費者
內部影響
地方政府
契約應記載事項VS補充條款 傻傻分不清楚
契約內容與應記載事項未對應，文字用語不一，行政審閱費時
17

交易安全再精進－預售屋銷售管理2.0

精進預售建案定型化契約源頭管理

因應策略一

預售屋定型化契約範本之建立

- 契約條項統一依內政部公告之應記載條文項次撰擬?
- 約定之補充條款統一置於各項應記載條文之後?
- 使用範本，縮短檢閱期程7個工作天?

(不含改正及受理、發文時間)

補充條款更透明，消費權益有保障

契約標示有規範，檢約效率再提升

18

交易安全再精進－預售屋銷售管理2.0

精進預售建案定型化契約源頭管理

因應策略二

納入專業第三方協檢預售屋契約

- 市府委託法律專業協助檢閱預售屋契約

委託單位：律師公會?消基會?律師事務所?

- 契約由市府受理窗口收件，交由委託團隊檢閱，並提供諮詢意見

協檢重點1：應記載事項是否載明?
協檢重點2：補充條款是否違反應記載事項?或不應記載事項?

擴大契約檢閱量能，提升作業效率

納入法律專業，減少爭議，強化契約檢閱公信力

19

交易安全再精進－預售屋銷售管理2.0
精進預售建案定型化契約源頭管理
王成機司長
于俊明秘書長
林旺根榮譽理事長
楊麗萍簡任消保官兼主任
預售屋定型化契約範本之建立
納入專業第三方協檢預售屋契約
提請討論
20

THANK YOU

主題二交易安全再精進 - 預售建案銷售管理 2.0 與談簡報(王成機司長)

2021居住正義2.0系列論壇V—臺北市不動產交易市場與居住正義之展望座談會

精進預售建案定型化契約源頭管理

報告單位：地政司
110 年 9 月 14 日

簡報大綱

- 壹 預售屋銷售資訊備查緣起及施行重點
- 貳 預售屋買賣定型化契約範本之建立
- 叁 第三方協檢預售屋買賣契約
- 肆 結語

壹 預售屋銷售資訊備查緣起及施行重點

推動緣由

預售屋銷售資訊不對等

- **屢有媒體報導**新推建案「搶手**熱銷**」，或部分業者**以不實銷售實績營造購屋熱銷**情事發生。
- 市場上銷售建案數量、個別建案可銷售戶數及實際銷售情形等**資訊不對等**，容易**誤導消費者選擇**。

稽查契約不合規定比例居高不下

- 109年間**消保處專案查核**全國50預售屋建案契約，不合格率高達92%(46案)。經消保會第66次會議主席裁示，請本部**研議推動預審制度**。
- 109年底以來本部會同中央部會及地方政府**3次聯合稽查**70個預售屋建案，契約不符規定比例高達74% (52案) 。

壹 預售屋銷售資訊備查緣起及施行重點

預售屋新制110.7.1施行

事前備查

業者於銷售前應將預售屋**資訊**及買賣定型化**契約**，報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

事後查核

本部訂定「預售屋買賣定型化契約查核計畫」及「預售屋銷售聯合稽查實施計畫」，交由地方政府不定期辦理。

壹 預售屋銷售資訊備查緣起及施行重點

違規重罰

未於銷售前報備查或規避、妨礙或拒絕查核，處3-15萬元及限期改正，屆期未改正按次罰。

使用契約不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，按戶（棟）數處6-30萬元罰鍰。

5

壹 預售屋銷售資訊備查緣起及施行重點

地方政府審視後即提供民眾查詢

6

貳 預售屋買賣定型化契約範本之建立

83年-消費者保護法制定公布，消保會請政府相關機關先研擬契約示範條款（即契約範本）。

85年-本部訂頒「預售屋買賣契約書範本」供消費者簽訂預售屋契約參考。

90年-本部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂定契約之準據。

應記載及不得記載事項自90年訂定迄今，已歷經7次修正；範本歷經10次修正。

貳 預售屋買賣定型化契約範本之建立

範本無統一業者契約條項順序之強制力

範本與應記載及不得記載事項效力有別

範本係提供企業經營者及消費者作為訂定契約**參考之用**，其效力與應記載及不得記載事項所生之強制效力有別。

法無限制契約依應記載事項點次順序訂定

如未違反應記載及不得記載事項，基於私法自治及**契約自由原則**，尚無法強制要求業者使用之契約依應記載事項點次順序或字句辦理。

輔導業者採用

所提統一契約應記載條項及補充條款先後順序之作法，地方政府或可基於行政指導輔導業者採用，加速契約檢閱。

叁 第三方協檢預售屋買賣契約

新制規範業者報請備查前作為

應先完成契約自主檢查

業者應依消保法規定，**研擬符合規定之買賣定型化契約**，並於**申報前**先**完成自主檢查**。

得委由不動產或法律團體協助檢核

業者**基於內稽、內控管理**，亦得於報請備查前先將買賣定型化契約送不動產或法律團體協助檢核是否符合規定，供受理機關參考。

叁 第三方協檢預售屋買賣契約

建議地方政府以多元方式加速契約檢閱作業

調配適當人力加速契約備查

為使消費者更即時獲取預售屋資訊及買賣定型化契約內容，建議地方政府調配適當人力加速完成備查作業。

第三方專業團體協檢

地方政府自行委託第三方專業團隊協助檢閱或合作檢閱，或以其他多元方式提升檢閱契約量能，均有助於加速契約備查作業。

肆 結語

保障消費者權益
持續輔導業者研訂符合規定之契約
資訊透明
公私協力讓資訊更透明
導正預售屋市場交易秩序
防杜契約違規
事前備查、事後查核，減少消費糾紛。

報 告 完 畢

活動資訊