

檔 號：

保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號

承辦人：李璟琳

電話：1999轉府內分機8381

傳真：02-27203922

電子信箱：1090@dba2.tcg.gov.tw

受文者：臺北市建築師公會

發文日期：中華民國106年3月15日

發文字號：北市都建施字第10646736300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(46736300A00_ATTCH1.pdf)

主旨：有關本府106年2月20日府地權字第10630438100號令發布修正「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」並自106年3月1日生效一案，請查照轉知貴會會員。

說明：

- 一、依本府地政局106年3月3日北市地權字第10630440800號函辦理。
- 二、本案納入本處106年臺北市建築管理單行法規彙編第010號，目錄第二組，編號第001號。
- 三、本市建築管理工程處網站網址：www.dba.taipei.gov.tw。

正本：臺北市建築師公會

副本：臺北市政府都市發展局局長室、臺北市政府都市發展局建築管理科、臺北市建築管理工程處處長室、臺北市建築管理工程處建照科、臺北市建築管理工程處營建科、臺北市建築管理工程處使用科、臺北市建築管理工程處公寓大廈科、臺北市建築管理工程處違建查報隊、臺北市建築管理工程處違建處理科

2017-03-15
15:33:46
章

檔 號：
保存年限：

臺北市政府地政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓北
區

承辦人：江繼元

電話：02-27287444

傳真：02-27232568

受文者：臺北市建築管理工程處

發文日期：中華民國106年3月3日

發文字號：北市地權字第10630440800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：令、修正條文、總說明及對照表各1份(30440800A00_ATTCH1.pdf、30440800A00_ATTCH2.pdf、30440800A00_ATTCH3.doc、30440800A00_ATTCH4.docx)

主旨：臺北市政府106年2月20日府地權字第10630438100號令發布修正「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，名稱並修正為「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」，自106年3月1日生效，檢送前揭令、修正條文、總說明及對照表各1份，請查照。

說明：

- 一、依臺北市法規標準自治條例第42條及臺北市政府所屬各機關法制作業應注意事項第9點規定辦理。
- 二、旨揭作業要點於106年2月24日登載於臺北市政府106年第36期公報。
- 三、副本抄送臺北市議會、臺北市政府法務局，抄發本局秘書室（請刊登法令月報）（以上均含附件）。

正本：台北市不動產開發商業同業公會、台北市不動產代銷經紀商業同業公會、台北市不動產仲介經紀商業同業公會、臺北市建築管理工程處、財政部臺北國稅局

副本：臺北市議會(含附件)、臺北市政府法務局(含附件)、臺北市政府地政局秘書室(含附件)

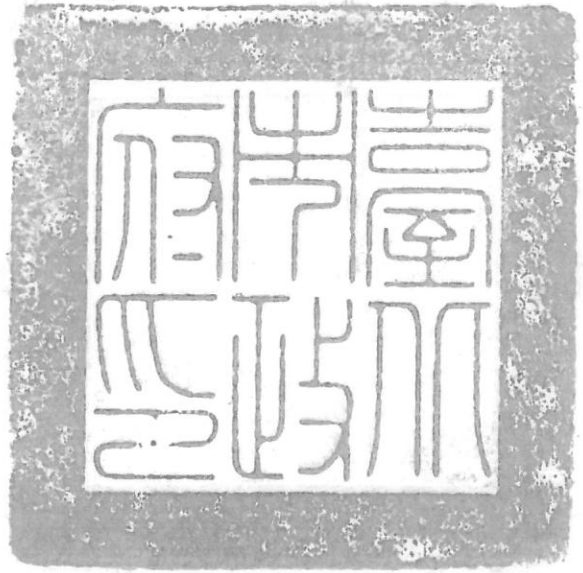
2017-03-03
16:30:45
章



檔 號：
保存年限：

臺北市政府 令

發文日期：中華民國106年2月20日
發文字號：府地權字第10630438100號



修正「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」，名稱並修正為「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」，並自一〇六年三月一日生效。

附修正「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」。

市長柯文哲

地政局局長李得全執行

臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查

作業要點

一、臺北市政府為有效管理及查核臺北市（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權益，減少交易糾紛，特訂定本要點。

二、本要點名詞定義如下：

（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。

（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。

（五）不動產開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。

（六）不動產經紀業者：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷

業務之事業。

(七)預售屋定型化契約預審:指預售屋買賣定型化契約於建案銷售前，由台北市不動產開發商業同業公會(以下簡稱開發公會)先行審查契約內容是否符合預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定之服務。

三、本市預售屋銷售建案資訊由下列機關每月彙整:

(一)臺北市建築管理工程處(以下簡稱建管處)應彙整下列清冊，並送臺北市政府地政局(以下簡稱地政局)。

1. 樣品屋已領得建築許可函之建案清冊。
2. 樣品屋已申報竣工並領得使用許可函之建案清冊。

(二)地政局應蒐集網路、報章雜誌資訊，並參酌前項資訊彙整本市預售屋銷售建案資訊。

第一項資訊應包含建造執照字號、起造人姓名、構造種類、使用分區、幢層戶數、建築地點(地址、地號)、發照日期、竣工(使用)期限及是否屬建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者等內容。

四、為輔導業者使用預售屋定型化契約，以符合內政部訂頒預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，應由地政局公告「預售屋買賣契約自主檢查表」，以提供消費者及業者自主檢查。

於本市銷售預售屋之不動產開發業者於銷售前應向地政局申報前項

自主檢查結果及契約書，未申報之業者本府將逐案稽查，以維護交易秩序與消費者權益。

五、預售建案所使用之預售屋買賣定型化契約若經預售屋定型化契約預審合格在案，得不列入受稽查對象。

前項預售屋買賣定型化契約及其預審結果由地政局依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布。

六、為查核本市預售屋銷售是否符合法令規定，得由臺北市政府法務局、地政局及建管處指派人員組成「臺北市預售屋聯合稽查小組」（以下稱「本小組」），依不動產經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及相關法令規定進行本市預售屋聯合稽查，必要時並得邀請財政部臺北國稅局、台北市不動產代銷經紀商業同業公會或開發公會會同。

預售屋聯合稽查，於每年上半年及下半年各執行一次，執行期間由地政局定之，於稽查前之準備程序如下：

（一）地政局依第三點彙整所得之本市預售屋銷售建案資料，並參酌第

四、五點情形排定受稽查對象。符合下列情形者，優先列入稽查：

1. 位於工業區之預售建案。
2. 依都市計畫不得供住宅使用之預售建案。
3. 建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者。

4. 其他特殊情形而認有優先稽查之必要者。

- (二) 地政局將稽查集合時間及地點通知本小組成員，地政局並得視需要通知受稽查對象，準備相關文件及資料受檢。
- (三) 如有情況變更，地政局得彈性更換受稽查對象，並應即時通知本小組成員。

七、本小組成員於預售屋聯合稽查當日應依指定時間及地點集合，於稽查前應出示有關證件，並分工進行相關稽查。發現受稽查對象涉有違反相關法令規定者，得依下列方式進行調查：

- (一) 向不動產開發業者、不動產經紀業者或關係人查詢或請其提出資料。
- (二) 通知不動產開發業者、不動產經紀業者陳述意見。
- (三) 派員前往不動產開發業者或不動產經紀業者營業處所或其他有關場所進行調查。

八、預售屋聯合稽查各查核項目及其查核重點如下：

- (一) 銷售之查核，以該公寓大廈起造人或不動產開發業者是否已領得建造執照始辦理銷售為查核重點。
- (二) 預售屋委託不動產經紀業者銷售之查核，應注意其執業方式及內容是否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：

1. 完成經營許可。
2. 懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。
3. 製作不動產說明書且需符合不動產說明書應記載及不得記載事項之規定。
4. 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。
5. 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。

（三）預售屋廣告之查核，以下列事項為查核重點：

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或違反臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範及其他法令之情事。
2. 不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。

（四）預售屋銷售定型化契約之查核，應注意定型化契約是否已於訂約前提供消費者審閱，且內容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，並以下列事項為查核重點：

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. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
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。

(五) 預售屋設置樣品屋之查核，應注意是否符合臺北市建築工程樣品

屋及臨時廣告管理辦法之規定，並以下列事項為查核重點：

1. 樣品屋應領得建築許可函始得設置。
2. 樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。
3. 樣品屋應於使用期限內。
4. 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用。

5. 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）。

(六) 不得作為住宅使用地區預售屋之查核，以銷售時有無明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項為查核重點。工業區於樣品屋設置實品屋者，以浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置須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為查核重點。

九、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，應依下列方式辦理：

(一) 違反消費者保護法規定者，依該法及臺北市消費者保護自治條例辦理。

(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。

(三) 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。

(四) 違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣（市）政府處理。

(五) 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。

(六) 違反刑法規定，移送司法機關偵辦。

- 十、 預售屋聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料及查核結果，由各查核事項主管機關依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布，對於改正完成之業者，以抽檢方式進行複查。

「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」修正總說明

臺北市政府(以下簡稱本府)前以一〇三年七月二十八日府地權字第一〇三三二二八三八〇〇號令訂定發布「臺北市預售屋銷售規範」,為明確查核重點,並增加預售屋稽查相關作業規範,於一〇四年十二月三十日以府地權字第一〇四三三五六六〇〇〇號令修正前揭規範為「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」。茲為強化本市預售屋銷售管理機制,遂課予業者自主檢查義務,並落實預售屋銷售由源頭管理之政策意旨,以保障消費者權益,爰擬具「臺北市預售屋聯合稽查作業要點」修正草案,並修正名稱為「臺北市預售屋管理暨聯合稽查作業要點」,其修正要點如下:

- 一、 現行規定原係為確立本市預售屋聯合稽查相關作業程序所訂定,配合本市預售屋銷售管理機制採源頭管理之政策意旨,爰酌作文字修正以資明確。(修正規定第一點)
- 二、 配合修正規定新增預售屋定型化契約預審相關獎勵推廣措施,先予訂定其名詞定義。(修正規定第二點)
- 三、 為掌握本市預售屋銷售建案資訊,特明定相關機關之權責分工,以利於後續管理及查核。(修正規定第三點)
- 四、 為實踐業者自主管理,提升執業品質,特創設「預售屋買賣契約自主檢查表」,並訂定其相關執行機制及配套措施。(修正規定第四點)
- 五、 考量預售建案之預售屋買賣定型化契約倘經公會預審完竣,為避免重複查核及有效利用公部門查核人力,並推廣預售屋定型化契約預

審制度，爰增訂本項內容。(修正規定第五點)

六、為強化查核，擇就較具違規疑慮之建案類型，優先列入受稽查對象。(修正規定第六點)

七、為彙整原分散於現行規定之各項查核重點，爰將現行規定第四至九點分別移列至第一款至六款。(修正規定第八點)

八、內政部為維護交易安全，於 104 年 10 月 1 日實施新制不動產說明書應記載及不得記載事項，為輔導不動產經紀業者製作不動產說明書以詳實記載標的物狀況，爰增列第二款第三目查核重點；另內政部 105 年 8 月 8 日內授中辦地字第 10513072041 號函送各地方政府「民眾對於預售屋買賣定型化契約之相關看法」民意調查報告，參酌該報告之民眾不滿意見，爰增列第四款第二、十二、十三目查核重點，以進一步保障消費者權益。(修正規定第八點)

九、就預售屋銷售定型化契約之查核違規者，消費者保護法業已訂有相關規定，惟現行規定未予以敘明，爰增列第一款內容，明列該法律依據以資明確。(修正規定第九點)

十、現行規定第十二點點次調整。(修正規定第十點)

十一、因彙整原分散於現行規定之各項查核重點，爰刪除現行規定第十一、十二點。

臺北市預售屋聯合稽查作業要點修正對照表

修正名稱	現行名稱	說明
臺北市預售屋管理暨聯合稽查作業要點	臺北市預售屋聯合稽查作業要點	本要點原係為確立本市預售屋聯合稽查相關作業程序所訂定，配合本市預售屋銷售管理機制採源頭管理之政策意旨，爰修正名稱以資明確。
修正規定	現行規定	說明
<p>一、臺北市政府為有效管理及查核臺北市（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權益，減少交易糾紛，特訂定本要點。</p>	<p>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，特訂定本要點。</p>	<p>配合本市預售屋銷售管理機制採源頭管理之政策意旨，爰酌作文字修正以資明確。</p>
<p>二、本要點名詞定義如下：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（四）廣告：指利用電視、廣播、影片、</p>	<p>三、本要點名詞定義如下：</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <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</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合本要點新增預售屋定型化契約預審相關獎勵推廣措施，爰增訂第七款。</p>

<p>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) 不動產開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。</p> <p>(六) 不動產經紀業者：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之事業。</p> <p>(七) <u>預售屋定型化契約預審</u>：指預售屋買賣定型化契約於建案銷售前，由台北市不動產開發商業同業公會(以下簡稱開發公會)先行審查契約內容是否符合預售屋定型化契約應記載及不得記載事項規定之服務。</p>	<p>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) 不動產開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。</p> <p>(六) 不動產經紀業者：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之事業。</p>	
<p>三、本市預售屋銷售建案資訊由下列機關每月彙整：</p> <p>(一) 臺北市建築管理工程處(以下簡稱建管處)應彙整下列</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、為掌握本市預售屋銷售建案資訊，特明定相關機關之權責分工，以利於後續管理及查核。</p>

<p>清冊，並送臺北市 政府地政局（以下 簡稱地政局）。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樣品屋已領得建築 許可函之建案清冊。 2. 樣品屋已申報竣工 並領得使用許可函 之建案清冊。 <p>(二) 地政局應蒐集網 路、報章雜誌資 訊，並參酌前項資 訊彙整本市預售屋 銷售建案資訊。</p> <p>第一項資訊應包含建 造執照字號、起造人姓 名、構造種類、使用分 區、幢層戶數、建築地點 (地址、地號)、發照日 期、竣工(使用)期限及 是否屬建築物同一樓層 內採樓板高度不同設計 者等內容。</p>		
<p>四、為輔導業者使用預售屋 定型化契約，以符合內 政部訂頒預售屋買賣定 型化契約應記載及不得 記載事項規定，應由地 政局公告「預售屋買賣 契約自主檢查表」，以提 供消費者及業者自主檢 查。</p> <p>於本市銷售預售屋之 不動產開發業者於銷售 前應向地政局申報前項 自主檢查結果及契約 書，未申報之業者，本 府將逐案稽查，以維護 交易秩序與消費者權</p>		<ol style="list-style-type: none"> 一、本點新增。 二、為實踐業者自主管理， 提升執業品質，特創設 「預售屋買賣契約自主 檢查表」，並訂定其執行 機制和配套措施。

<p>益。</p> <p>五、預售建案所使用之預售屋買賣定型化契約若經預售屋定型化契約預審合格在案，得不列入受稽查對象。</p> <p>前項預售屋買賣定型化契約及其預審結果由地政局依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、為避免重複查核及有效利用公部門查核人力，並推廣預售屋定型化契約預審制度，提升公私協力效力，爰作第一項規定。</p> <p>三、本於政府資訊透明、公開原則，讓民眾事先了解建商的執業品質及通過預審之契約內容，爰作第二項規定。</p>
<p>六、為查核本市預售屋銷售是否合法令規定，得由臺北市政府法務局、地政局及建管處指派人員組成「臺北市預售屋聯合稽查小組」(以下稱「本小組」)，依不動產經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及相關法令規定進行本市預售屋聯合稽查，必要時並得邀請財政部臺北國稅局、台北市不動產代銷經紀商業同業公會或開發公會會同。</p> <p>預售屋聯合稽查，於每年上半年及下半年各執行一次，執行期間由地政局定之，於稽查前之準備程序如下：</p> <p>(一) <u>地政局依第三點彙整所得之本市預售屋銷售建案資料，並參酌第四、五點情形</u></p>	<p>二、本府為查核本市預售屋銷售是否合法令規定，得由臺北市政府地政局(以下簡稱地政局)、臺北市政府法務局及<u>臺北市政府建管處</u>(以下簡稱本市建管處)指派人員組成「臺北市預售屋聯合稽查小組」(以下稱「本小組」)，依不動產經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及相關法令規定進行本市預售屋聯合稽查，必要時並得邀請財政部臺北國稅局、台北市不動產代銷經紀商業同業公會或台北市不動產開發商業同業公會會同。</p> <p>預售屋銷售聯合稽查，於每年上半年及下半年各執行一次，執行期間由地政局定之，於稽查</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、為提升查核效率，擇就常見違反土地使用管制規定或建築法令規定之建案類型，優先列入受稽查對象，爰第二項第一款酌作修正。</p> <p>三、部分文字酌作修正。</p>

<p><u>排定受稽查對象。符合下列情形者，優先列入稽查：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>位於工業區之預售建案。</u> 2. <u>依都市計畫不得供住宅使用之預售建案。</u> 3. <u>建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者。</u> 4. <u>其他特殊情形而認有優先稽查之必要者。</u> <p>(二) 地政局將稽查集合時間及地點通知本小組成員，地政局並得視需要通知受稽查對象，準備相關文件及資料受檢。</p> <p>(三) 如有情況變更，地政局得彈性更換受稽查對象，並應即時通知本小組成員。</p>	<p>前之準備程序如下：</p> <p>(一) 地政局彙整由網路、報章雜誌取得及本市建管處提供之預售屋銷售建案資訊，從中抽選受稽查對象。但位於工業區之預售屋建案，得優先列入受稽查對象。</p> <p>(二) 地政局將稽查集合時間及地點通知本小組成員，地政局並得視需要通知受稽查對象，準備相關文件及資料受檢。</p> <p>(三) 如有情況變更，地政局得彈性更換受稽查對象，並應即時通知本小組成員。</p>	
<p>七、本小組成員於預售屋聯合稽查當日應依指定時間及地點集合，於稽查前應出示有關證件，並分工進行相關稽查。發現受稽查對象涉有違反相關法令規定者，得依下列方式進行調查：</p> <p>(一) 向不動產開發業者、不動產經紀業者或關係人查詢或請其提出資料。</p> <p>(二) 通知不動產開發業者、不動產經紀業者</p>	<p>十、本小組成員於預售屋銷售聯合稽查當日應依指定時間及地點集合，於稽查前應出示有關證件，並分工進行相關稽查。發現受稽查對象涉有違反相關法令規定者，得依下列方式進行調查：</p> <p>(一) 向不動產開發業者、不動產經紀業者或關係人查詢或請其提出資料。</p> <p>(二) 通知不動產開發業</p>	<p>點次變更。</p>

<p>陳述意見。</p> <p>(三) 派員前往不動產開發業者或不動產經紀業者營業處所或其他有關場所進行調查。</p>	<p>者、不動產經紀業者陳述意見</p> <p>(三) 派員前往不動產開發業者或不動產經紀業者營業處所或其他有關場所進行調查。</p>	
<p>八、<u>預售屋聯合稽查各查核項目及其查核重點如下</u>：</p> <p>(一) 銷售之查核，以該公寓大廈起造人或不動產開發業者是否已領得建造執照始辦理銷售為查核重點。</p> <p>(二) 預售屋委託不動產經紀業者銷售之查核，應注意其執業方式及內容是否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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 完成經營許可。 2. 懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。 3. 製作不動產說明書，<u>且需符合不動產說明書應記載及不得記載事項之規定</u>。 4. 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 	<p>四、預售屋銷售之查核，以該公寓大廈起造人或不動產開發業者是否已領得建造執照始辦理銷售為查核重點。</p> <p>五、預售屋委託不動產經紀業者銷售之查核，應注意其執業方式及內容是否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> <ol style="list-style-type: none"> (一) 完成經營許可。 (二) 懸掛不動產經紀業管理條例規定之文件。 (三) 製作不動產說明書。 (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。 (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>六、預售屋廣告之查核，以下列事項為查核重點：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 廣告內容是否與事實 	<ol style="list-style-type: none"> 一、為彙整原分散於現行規定之各項查核重點，爰將現行規定第四點至第九點分別移列至本點第一款至第六款規定，並酌作文字修正。 二、為輔導不動產經紀業者製作不動產說明書以詳實記載標的物狀況，爰於第二款第三目新增不動產說明書需符合內政部規定。 三、為進一步保障消費者權益，爰於第四款增訂第二目、第十二目及第十三目規定。

產廣告稿、不動產說明書及不動產買賣契約書等文件簽章。

5. 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。

(三) 預售屋廣告之查核，以下列事項為查核重點：

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或違反臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範及其他法令之情事。
2. 不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。

(四) 預售屋銷售定型化契約之查核，應注意定型化契約是否已於訂約前提供消費者審閱，且內容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，並以下列事項為查核重點：

1. 契約審閱權。
2. 賣方對廣告之義

相符，且無虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵或違反臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範及其他法令之情事。

- (二) 不動產經紀業者製作之廣告是否已註明經紀業名稱。

七、預售屋銷售定型化契約之查核，應注意定型化契約是否已於訂約前提供消費者審閱，且內容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，並以下列事項為查核重點：

- (一) 契約審閱權。
- (二) 房地標示及停車位規格。
- (三) 房地出售面積及認定標準。
- (四) 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。
- (五) 房地面積誤差及其價款找補。
- (六) 契約總價。
- (七) 履約保證機制。
- (八) 主要建材及其廠牌、規格。
- (九) 開工及取得使用執照期限。
- (十) 驗收。
- (十一) 違約之處罰。

八、預售屋設置樣品屋之查核，應注意是否符合臺北市建築工程樣品屋及

<p>務。</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 房地標示及停車位規格。 4. 房地出售面積及認定標準。 5. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算。 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. <u>房地所有權移轉登記期限。</u> 13. <u>通知交屋期限。</u> 14. 違約之處罰。 <p>(五) 預售屋設置樣品屋之查核，應注意是否符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 樣品屋應領得建築許可函始得設置。 2. 樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。 3. 樣品屋應於使用期限內。 4. 樣品屋非經許可不得移作他案使用或作規定以外 	<p>臨時廣告管理辦法之規定，並以下列事項為查核重點：</p> <ol style="list-style-type: none"> (一) 樣品屋應領得建築許可函始得設置。 (二) 樣品屋應申報竣工領得使用許可函始得使用。 (三) 樣品屋應於使用期限內。 (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用。 (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>九、不得作為住宅使用地區預售屋之查核，以銷售時有無明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項為查核重點。工業區於樣品屋設置實品屋者，浴廁空間、室內隔間、機電設備工業區於樣品屋設置實品屋之查核，以浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置須符合臺北市政府處理工業區內平面设计類似集合住宅原則規定為查核重點。</p>	
--	---	--

<p>之用途使用。</p> <p>5. 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>(六) 不得作為住宅使用地區預售屋之查核，以銷售時有無明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項為查核重點。工業區於樣品屋設置實品屋者，以浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置須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為查核重點。</p>		
<p>九、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，應依下列方式辦理：</p> <p>(一) <u>違反消費者保護法規定者，依該法及臺北市消費者保護自治條例辦理。</u></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) 違反不動產經紀業管理條例規定者，依</p>	<p>十一、不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋，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</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、新增第一款違反消費者保護法之處理規定。</p> <p>三、其它款次及文字酌作調整。</p>

<p>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>(四) 違反個人資料保護法，由中央目的事業主管機關或直轄市、縣(市)政府處理。</p> <p>(五) 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>(六) 違反刑法規定，移送司法機關偵辦。</p>	<p>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>	
<p>十、預售屋聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料及查核結果，由各查核事項主管機關依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布，對於改正完成之業者，以抽檢方式進行複查。</p>	<p>十二、預售屋聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料及查核結果，由各查核事項主管機關依消費者保護法及政府資訊公開法之規定公布，對於改正完成之業者，以抽檢方式進行複查。</p>	<p>點次變更。</p>