

法規名稱：臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點

修正日期：民國 112 年 11 月 03 日

當次沿革：中華民國 112 年 11 月 3 日臺北市政府（112）府地權字第 11260270001 號令修正發布全文 9 點；並自 112 年 11 月 3 日生效

一、臺北市政府為有效管理及查核臺北市（以下簡稱本市）預售屋銷售行為，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）銷售預售屋者：預售屋為自建自售者，指預售屋買賣契約出賣人；預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，指預售屋建物買賣契約出賣人。

三、為管理本市預售屋銷售行為，臺北市政府地政局（以下簡稱地政局）應彙整臺北市建築管理工程處（以下簡稱建管處）所提供之下列資料，並蒐集網路、報章雜誌，編製成預售建案稽查資料：

- （一）樣品屋已領得建築許可函之建案清冊。
- （二）樣品屋已申報竣工並領得使用許可函之建案清冊。

前項資料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、為查核本市預售屋銷售行為是否符合法令規定，得由財政部臺北國稅局、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」），依平均地權條例第四十七條之三第三項準用第四十七條第六項、不動產經紀業管理條例第二十七條、第四十七條之三第七項、第四十七條之四第四項、第四十七條之五第二項、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，並得洽請台北市不動產代銷經紀商業同業公會（以下簡稱代銷公會）或台北市不動產開發商業同業公會會同。

預售屋聯合稽查每年上半年及下半年至少各執行一次，執行時間由地政局定之，於稽查前之準備程序如下：

- （一）地政局依前點彙整所得之本市預售建案稽查資料，符合下列情形者，優先列入稽查：
  1. 依都市計畫不得供住宅使用之預售建案。
  2. 建築物同一樓層內採樓板高度不同設計者。
  3. 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，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。

五、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，於執行稽查時應主動出示有關證件，並分工進行相關稽查。稽查時發現涉有違反相關法令規定行為時，得依下列方式進行調查：

- （一）向銷售預售屋者、不動產經紀業者或關係人查詢或請其提出資料。
- （二）通知銷售預售屋者、不動產經紀業者陳述意見，或派員前往其營業處所或其他有關場所進行調查。

六、預售屋聯合稽查各查核項目及重點詳如附表。

七、稽查方式除依第四點第二項排定之聯合稽查外，亦得擇定查核建案後，由稽查小組成員就權管事項各自稽查，並由地政局彙整稽查成果。其調查程序、查核項目及查核重點準用前二點規定。

八、銷售預售屋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、所得稅法或其他法令規定時，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) 違反平均地權條例規定者，依該條例規定及臺北市政府地政局處理違反平均地權條例相關統一裁罰基準辦理。
- (五) 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。
- (六) 違反不動產經紀業倫理規範，移請本市不動產仲介或代銷公會處理。
- (七) 違反刑法規定，移送司法機關偵辦。

九、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。