

# 臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點

附表：預售屋聯合稽查查核項目及重點

序號	查核項目	查核重點
1.	建造執照核發情形	以公寓大廈起造人或不動產開發業者是否未領得建造執照，即辦理銷售為查核重點。
2.	預售屋銷售及預約單使用情形	<p>銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，辦理預售屋銷售及使用預約單（即書面契據），應符合平均地權條例第47條之3第1項、第5項及第6項規定，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)銷售前，應將預售屋資訊及預售屋買賣定型化契約報請主管機關備查。</p> <p>(二)向買受人收取定金或類似名目之金額，應以書面契據（預約單）確立買賣標的物及價金等事項。</p> <p>(三)不得約定賣方得保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。</p> <p>(四)不得同意或協助買受人將預約單轉售與第三人。</p> <p>(五)委託代銷者，預約單（定金收據）應由經紀人簽章。</p> <p>(六)不得要求購屋者須給付定金或一定費用，始提供預售屋買賣契約書攜回審閱。</p>
3.	廣告內容刊登及資訊揭露情形	<p>(一)廣告內容應與事實相符，不得有虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵，或違反「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」及其他法令之情事。</p> <p>(二)銷售時，應揭露全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比率。</p> <p>(三)不動產經紀業者製作之廣告，應註明經紀業名稱。</p>
4.	預售屋買賣契約書訂定情形	<p>業者提供之預售屋買賣契約書，訂約前應提供消費者契約審閱期至少5日，契約內容應符合內政部公告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)列明停車位長寬高、「車位含車道及其他必要空間合計面積」及「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。</p> <p>(二)自來水、電力之管線及基地範圍內之天然瓦斯配管費用，由賣方負擔。</p> <p>(三)交屋保留款為房地總價5%以上。</p> <p>(四)房屋保固期限自交屋日起算，結構部分保固</p>

		<p>15年以上。</p> <p>(五)面積誤差不足部分，賣方應全部找補。</p> <p>(六)提供履約擔保機制。</p> <p>(七)提供履約擔保證明文件影本。</p>
5.	預售屋契約轉讓情形	<p>買受人簽訂預售屋買賣契約後，除符合平均地權條例第47條之4第1項但書規定者外，銷售預售屋者不得同意或協助其將買賣契約讓與或轉售與第三人（簡稱契約轉讓），並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)不得同意買受人將契約違規轉讓與第三人。</p> <p>(二)不得協助買受人將契約違規轉讓與第三人。</p> <p>(三)不得接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。</p> <p>(四)查得契約轉讓時，納稅義務人稅賦申報情形。</p>
6.	代銷業及銷售人員執業情形	<p>代銷業者之執業方式及內容，應符合不動產經紀業管理條例規定之經營要件及業務責任規範，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)銷售中心，應完成分設非常態營業處所備查。</p> <p>(二)委託代銷契約，應完成備查。</p> <p>(三)許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書（影本），應揭示於營業處所明顯之處。</p> <p>(四)現場銷售人員，應具經紀人員資格。</p> <p>(五)總銷金額超過6億者，應置專任不動產經紀人。</p> <p>(六)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規定。</p> <p>(七)不動產說明書、預售屋買賣契約書、定金收據(含以預約訂購單收取訂金之情形)、不動產廣告稿等文件，應指派經紀人簽章。</p>
7.	不動產炒作情形	<p>銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，不得有平均地權條例第47條之5規定之炒作行為，並以下列事項為查核重點：</p> <p>(一)不得散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量資訊，影響不動產交易價格。</p> <p>(二)不得與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</p> <p>(三)不得自行、以他人名義或集結多數人違規銷售，且明顯影響市場秩序。</p> <p>(四)其他疑似不動產炒作行為</p>
8.	樣品屋及銷售中心之使用許可情形	<p>樣品屋及銷售中心之設置，應注意是否符合建築法規及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>

		<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>
9.	其他	<p>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>