

## 臺北市預售屋銷售規範

- 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，特訂定本規範。
- 二、 本規範之主管機關為本府地政局(以下簡稱地政局)。
- 三、 本規範名詞定義如下：
  - (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) 建築業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之公司、獨資或合夥之工商行號或其他提供商品或服務從事交易之人或團體。
  - (六) 經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。
- 四、 公寓大廈起造人或相關建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。
- 五、 預售屋委託經紀業銷售者，經紀業執業方式及內容應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：
  - (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。

六、預售屋廣告應與事實相符，且不得為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵或違反法令等情形，並應符合「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。

經紀業製作之廣告並應註明經紀業名稱。

七、預售屋銷售定型化契約，應於訂約前提供消費者審閱，且內容應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)契約審閱權之訂定。

(二)房地出售面積及認定標準。

(三)房地面積誤差及其價款找補。

(四)契約總價有無分列。

(五)履約保證有無訂定。

(六)驗收。

(七)違約之處罰。

(八)不得約定違反法令之二次施工。

八、預售屋設置樣品屋者，應符合臺北市建築工程樣品屋及臨時廣告管理辦法，並以下列事項為查核重點：

(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)。

九、不得作為住宅使用地區，銷售時應明確告知都市計畫及建築管理法令相關禁止事項。

工業區於樣品屋設置實品屋者，浴廁空間、室內隔間、機電設備空間等設置應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。

十、地政局、法務局及本市建築管理工程處，為查核預售屋銷售是否符合法令規定，得組成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或相關法令規定進行聯合稽查，必要時並得邀集財政部臺北國稅局會同。

聯合稽查時，應出示有關證件，並得依下列方式進行：

- (一)向建築業者、經紀業或關係人查詢。
- (二)通知建築業者、經紀業或關係人陳述意見。
- (三)通知建築業者或經紀業提出資料。
- (四)派員前往建築業者或經紀業營業處所或其他有關場所進行調查。

聯合稽查或調查而取得或製作之調查資料，得依消費者保護法、政府資訊公開法公布。

十一、建築業者或經紀業銷售預售屋，涉有違反相關法令規定，得依下列方式辦理：

- (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。
- (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。
- (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。

(五)違反刑法規定，移送司法機關偵辦。