

# 112年11月份地政法令月報目錄

## 一、地政法規

(一) 基本法規 (缺)

(二) 地權法規 (缺)

(三) 地籍法規

- 為配合地籍清理作業，檢送內政部修正相關切結書與公告參考範例各1份(112KACZ01).....1

- 內政部修正「發給地籍清理土地／建物價金暨發還地籍清理土地／建物申請書」等4種書表格式，並自即日生效(112KACZ02).....10

(四) 地用法規 (缺)

(五) 重劃法規 (缺)

(六) 地價法規 (缺)

(七) 徵收法規 (缺)

(八) 資訊法規 (缺)

(九) 其他有關法規 (缺)

## 二、地政分類法令

(一) 地政機關法令 (缺)

(二) 地權法令 (缺)

(三) 地籍法令 (缺)

(四) 地用法令 (缺)

(五) 重劃法令 (缺)

(六) 地價及土地稅法令 (缺)

(七) 徵收法令 (缺)

(八) 地政資訊相關法令 (缺)

## 三、臺灣省地政法令 (缺)

## 四、高雄市地政法令 (缺)

## 五、其他法令

(一) 一般法規

- 「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」修正條文自112年11月3日生效，檢送前揭發布令及修正條文各1份(112KEAZ03).....17

(二) 一般行政 (缺)

## 六、判決要旨 (缺)

## 七、其他參考資料 (缺)

## 八、廉政專欄

(一) 法律常識 (缺)

(二) 財產申報 (缺)

(三) 廉政法制 (缺)

(四) 反貪作為 (缺)

(五) 獎勵表揚廉能 (缺)

(六) 機關安全維護及公務機密維護 (缺)



# 為配合地籍清理作業，檢送內政部修正相關切結書與公告參考範例各1份

臺北市政府函 臺北市政府民政局等

112.11.7府地登字第1120146545號

說明：

- 一、依內政部112年10月31日台內地字第11202668692號函辦理，隨文檢送該函、切結書與公告範例各1份。
- 二、旨揭文件電子檔建置於內政部地政司網頁（網址<https://www.land.moi.gov.tw/>），如有需要，請自行下載使用。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會等

112.10.31台內地字第11202668692號

主旨：為配合地籍清理作業，檢送修正後相關切結書與公告參考範例各1份如附件，請查照並轉知所屬。

說明：旨揭文件電子檔建置於本部地政司網頁（網址<https://www.land.moi.gov.tw/>），如有需要，請自行下載使用。

## ○○縣（市）政府 公告

發文日期：

發文字號：

附件：

主旨：本府為清理非以自然人、法人或適用監督寺廟條例之寺廟名義登記，除地籍清理條例第17條至第26條、第35條及登記名義人為祭祀公業或具有祭祀公業性質及事實者之情形外之土地及建物權利，經清查本縣（市）符合者，利害關係人應依規定申請更正登記，公告週知。

依據：地籍清理條例（以下簡稱本條例）第3條第1項第2款、第33條及地籍清理條例施行細則第4條。

公告事項：

- 一、清理之各筆土地及建物標示、登記名義人姓名或名稱及權利範圍：詳見案附清查公告之土地及建物清冊。
- 二、公告起訖日期：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共90日。
- 三、受理申請登記之機關：土地所在地之登記機關。
- 四、申請登記之期間：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共1年。
- 五、案附清冊所載非以自然人、法人或適用監督寺廟條例之寺廟名義登記之土地及建物權利，利害關係人應於申請登記期間內檢附足資證明文件，申請更正登記。
- 六、利害關係人屆期未向該管土地登記機關申請登記者，除公共設施用地外，依本條例第11條第1項規定，由本府代為標售。
- 七、土地及建物權利人、利害關係人或相關機關，發現本公告事項有清查遺漏或錯誤時，應於公告期間內，檢附相關證明文件向本府申請查明。
- 八、土地及建物權利人、利害關係人或相關機關於本公告期滿後，發現有清查遺漏或錯誤情形者，除該土地及建物已依本條例辦竣更正、移轉登記或登記為國有外，應以書面向本府申請查明。

○ ○ 縣 ( 市 ) 政 府 清 查 公 告 之  
 ( 類 型 : 土 地 及 建 物 清 冊  
 ( 適 用 監 督 : 非 寺 除 以 廟 神 自 條 明 然 人 之 法 人 或 義 期  
 會 社 或 組 合 、 祭 祀 公 業 外 ) )

編 號	地 段 / 小 段 / 地 址 / 建 號				面 積		登 記 名 義 人		備 註
	姓 名 或 稱	權 限 圍	利	人	姓 名 或 稱	權 限 圍	利	人	

說 明 : A 4 紙 張 大 小 ; 橫 式 橫 書 。

## ○○縣（市）政府 公告

發文日期：

發文字號：

附件：

主旨：本府為清理以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記之土地及建物，且能證明係同一主體者，適用監督寺廟條例之寺廟或宗教團體法人得依規定提出申報，公告週知。

依據：地籍清理條例（以下簡稱本條例）第3條第1項第2款、第35條、地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第4條。

公告事項：

- 一、公告起訖日期：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共 90日。
- 二、受理申報之機關：本府【民政局(處)】。
- 三、申報之期間：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共1年。
- 四、以神祇、未依法登記之寺廟或宗教團體名義登記，且能證明係同一主體之土地及建物，應由該適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質之法人於上開申報期間內，依本細則第33條規定，檢附證明文件，向土地或建物所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後30日內，向該管土地登記機關申請更名登記。
- 五、適用監督寺廟條例之寺廟或宗教性質之法人屆期未向該管主管機關申報者，以其名義登記之土地及建物，將分類為本條例第33條規定非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者，除公共設施用地外，依本條例第11條第1項規定，由本府代為標售。

## ○○縣（市）政府 公告

發文日期：

發文字號：

附件：

主旨：本府為清理原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國34年10月24日前改以他人名義登記之土地及建物，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，適用監督寺廟條例之寺廟或宗教團體法人得依規定提出申報，公告週知。

依據：地籍清理條例（以下簡稱本條例）第3條第1項第2款、第34條、地籍清理條例施行細則（以下簡稱本細則）第4條。

公告事項：

- 一、公告起訖日期：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共90日。
- 二、受理申報之機關：本府【民政局(處)】。
- 三、申報之期間：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共1年。
- 四、原以寺廟或宗教團體名義登記，於中華民國34年10月24日前改以他人名義登記之土地及建物，自始為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益者，經登記名義人或其繼承人同意，由該適用監督寺廟條例之寺廟或宗教團體法人於上開申報期間內，依本細則第32條規定，檢附證明文件向土地或建物所在地之直轄市或縣（市）主管機關申報發給證明書；並於領得證明書後30日內，向該管土地登記機關申請更名登記。
- 五、登記名義人為行蹤不明或住址資料記載不全之自然人；或為未依本條例第17條規定申請更正之會社或組合，且無股東或組合員名冊者，得由該寺廟或宗教團體檢附相關證明文件，並切結真正權利人主張權利時，該寺廟或宗教團體願負返還及法律責任後申報。
- 六、適用監督寺廟條例之寺廟或宗教團體法人屆期未向該管主管機關申報者，維持原登記。

神明會管理人申請領取土地價金／發還土地建物之切結書  
參考範例

切 結 書

具切結書人○○○係○○○會已選定之管理人，並向民政機關備查有案（○○縣【市】政府民國○○年○○月○○日字第○○○○號函）。茲為申請領取○○○會土地標售完成後之土地價金／發還原屬○○○會所有經囑託國有之土地，經查未違背規約之規定，且所檢附之現會員或信徒名冊等證明文件均與事實無訛，如具領後，第三人提出異議或誤領土地價金經調查屬實，應自願如數交還，倘因導致第三人損害時，自願負法律上一切責任，恐空口無憑，特立此切結書為證。

立切結書人：○○○會管理人○○○印

住 址：○○縣(市)○○鄉(鎮、市、區)○○村里○○路  
○○街○號

中 華 民 國 年 月 日



## ○○縣（市）政府 公告

發文日期：

發文字號：

附件：

主旨：○○○申請發還經2次標售而未完成標售，經登記為國有之土地及建物案件，經審查無誤，公告週知並徵詢異議。

依據：地籍清理條例第15條第2項及地籍清理條例施行細則第11條。

公告事項：

一、土地及建物標示：○○市○○區○○段○○地號（詳如附表）。

二、權利人姓名或名稱：○○○（詳如附表）。

三、權利種類：○○權（詳如附表）。

四、權利範圍：○○○/○○○（詳如附表）。

五、公告起訖日期：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共3個月。

六、土地權利關係人對公告事項如有異議者，應於公告期間內，檢附證明文件以書面向本府提出，逾期不予受理。

備註事項：截至 年 月 日止，本案土地有○○○（國有財產管理機關）管理土地所支出之必要費用新臺幣○○元整，如有疑義，請洽○○○（國有財產管理機關）確認，以資便捷。



## ○○縣（市）政府 公告

發文日期：

發文字號：

附件：

主旨：本府為清理日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於地籍清理條例施行時登記為公有之土地及建物，適用監督寺廟條例之寺廟或宗教團體法人得依規定申請贈與，公告週知。

依據：地籍清理條例（以下簡稱本條例）第3條第1項第2款、第39條、地籍清理條例施行細則第4條。

公告事項：

- 一、公告起訖日期：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共90日。
- 二、受理申請贈與之機關：各公有土地管理機關。
- 三、申請之期間：自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止共1年。
- 四、日據時期經移轉為寺廟或宗教團體所有，而未辦理移轉登記或移轉後為日本政府沒入，於本條例施行時登記為公有之土地及建物，自日據時期即為該寺廟或宗教團體管理、使用或收益，且該寺廟為適用監督寺廟條例之寺廟，該宗教團體為已依法登記之法人者，得由該寺廟或宗教性質之法人於申報期間內，向土地及建物管理機關就其實際管理、使用或收益範圍，依本條例第39條及寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法規定，申請贈與之。
- 五、使用該土地及建物之寺廟或宗教性質之法人屆期未向各公有土地管理機關申請贈與者，維持原登記。

**內政部修正「發給地籍清理土地／建物價金暨發還地籍清理土地  
／建物申請書」等4種書表格式，並自即日生效**

臺北市政府函 臺北市政府地政局所屬所隊等

112.11.7府地登字第1120146550號

說明：依內政部112年10月31日台內地字第11202668691號函辦理，隨文檢送該函及4種書表格式各1份。

附件

內政部函 中華民國地政士公會全國聯合會等

112.10.31台內地字第11202668691號

主旨：修正「發給地籍清理土地／建物價金暨發還地籍清理土地／建物申請書」等四種書表格式如附件，並自即日生效，請查照並轉知所屬。

說明：旨揭文件電子檔建置於本部地政司網頁（網址<https://www.land.moi.gov.tw/>），如有需要，請自行下載使用。

寺廟或宗教團體申請贈與公有土地/建物申請書

受理機關：

中華民國 年 月 日

申請依據：「地籍清理條例」第39條第1項及「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」												
申請人資料	寺廟或宗教團體名稱				日據時期名稱							
	所在地址		縣市		鄉鎮市區		路街		段巷弄		號	電話
	寺廟或法人登記證	登記機關						設置沿革				
		登記日期										
登記字號												
現任寺廟負責人或法人代表人	姓名				印鑑				電話			
	住址		縣市		鄉鎮市區		路街		段巷弄		號	
申請贈與土地/建築改良物標示	<input type="checkbox"/> 土地共_____筆 <input type="checkbox"/> 建築改良物共_____棟											
	土地	縣(市)	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積(平方公尺)	權利範圍	權屬及管理機關	土地使用分區及編定種類	是否屬公共設施用地	
建築改良物	建物坐落	門牌		建號	面積(平方公尺)	構造型態	權屬及管理機關	建物坐落之土地使用分區及編定種類		是否屬公共設施用地		

土地 / 建築 改良 物概 況	一、登記公之、 為有沿革原因				
	二、日期今、用收情 時迄管理使或益形				
	三、使用現況範圍並附說 及圖(請圖明)				
附 件	1.寺廟登記或法人登記之證明文件	份	5.權利證明文件	份	
	2.現任寺廟負責人或法人代表人之身分證明文件	份	6.非屬公共設施用地之證明文件	份	
	3.土地(建物)登記謄本	份	7.土地使用現況圖說	份	
	4.地籍圖謄本	份	8.寺廟或法人組織章程影本(無章程者免附)	份	
公有 土地 管理 機關 查核 意見					

填寫說明：

- 一、申請贈與公有土地或建築改良物，以合於地籍清理條例第39條及「寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法」（以下簡稱本辦法）第2條及第3條規定為限。
- 二、寺廟或宗教團體名稱請填寫全稱，如目前名稱與日據時期名稱相同者，仍須分別填明。
- 三、申請人應為「適用監督寺廟條例之寺廟」或「已依法登記之宗教性質法人」，關於「寺廟或法人登記證」欄位，請填寫核發寺廟或法人登記證之機關、日期及登記字號，並檢附登記證件及寺廟或法人之組織或管理章程、捐助章程。但無章程者，得免檢附。
- 四、設置沿革，應就該寺廟或宗教團體最初創設至現任負責人或代表人之經營使用情形，詳為查填。
- 五、土地及建築改良物標示欄，應依地政機關登記資料，查填其標示、權利範圍、權屬及管理機關，及核定公布之土地使用分區、編定使用種類、是否屬公共設施用地。建築改良物之構造型態視其建築情形(如：一層、磚造二層等)分別填明。
- 六、申請人應檢附申請贈與之土地或建築改良物，於日據時期經移轉為其所有，惟因未辦移轉登記或移轉後為日本政府沒入，致於地籍清理條例施行時已登記為公有之權利證明文件，並於「登記為公有之沿革、原因」欄填明登記為公有之沿革及原因。
- 七、「日據時期迄今管理、使用或收益情形」欄，請就申請贈與之土地或建築改良物，自日據時期即為申請人管理、使用或收益之情形，且迄申請贈與時，仍由申請人管理、使用或收益之情形，予以詳填。
- 八、「使用現況及範圍」欄，請申請人按實際管理、使用或收益情況，填寫使用現況及範圍，並附土地使用現況圖說說明之。
- 九、申請人應檢附最近3個月內之土地(建物)登記謄本及地籍圖謄本。但受理及審查機關能以電腦處理完成查詢者，得免檢附。
- 十、申請贈與之土地或建築改良物位屬都市土地者，應檢附都市計畫主管機關最近3個月內核發之土地使用分區證明，以為是否非屬公共設施用地之證明。
- 十一、本申請書如不敷填寫時，可另加相同格式紙張填寫，並由申請人於騎縫處蓋章。
- 十二、本申請書「公有土地管理機關查核意見」欄係供公有土地管理機關查填意見，申請人毋須填寫。
- 十三、申請人應填具申請書1式2份(附件同)，送由公有土地管理機關查核加註意見(或備文說明)後，轉報一份申請書(含附件)送核定機關審查。

○○（寺廟或宗教團體）申請土地讓售申請書

中華民國 年 月 日

受理機關：○○（縣、市）政府												
申請依據：地籍清理條例第37條、地籍清理條例施行細則第34條												
申請人	寺廟或宗教性質法人名稱	○○○○○○○○○ (加蓋寺廟或宗教性質法人圖記)					登記日期與字號	○○年○○月○○日				
	所在地址	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷弄	號	電話				
	負責人(代表人)姓名	○○○(寺廟或法人登記表負責人印鑑)										
	負責人(代表人)住所	縣市	鄉鎮市區	路街	段	巷弄	號	電話				
申請標的	<input type="checkbox"/> 1.○○縣(市)○○段○○小段○○地號等○○筆土地(詳如后附土地/建物清冊)。 <input type="checkbox"/> 2.○○縣(市)○○段○○小段○○○○建號○○棟建物(詳如后附土地/建物清冊)。											
申請所附表件	1. <input type="checkbox"/> 土地現為適用監督寺廟條例之寺廟(宗教性質之法人)使用證明文件○份。 2. <input type="checkbox"/> 寺廟登記證、表(法人登記證書)影本○份。 3. <input type="checkbox"/> 現任寺廟負責人(宗教性質之法人代表)身分證明文件影本○份。 4. <input type="checkbox"/> 申請讓售土地/建物清冊○份。 5. <input type="checkbox"/> 最近3個月核發土地(建物)登記謄本及地籍圖謄本各○份。【受理及審查機關能以電腦處理完成查詢者免附】 6. <input type="checkbox"/> 其他○○○○文件○份。【無則免附】											



○○（寺廟或宗教團體）依據地籍清理條例第35條申請土地/建物更名申報書

中華民國 年 月 日

受理機關：○○（縣、市）政府												
申請依據：地籍清理條例第35條、地籍清理條例施行細則第33條												
申報人	寺廟或宗教性質法人名稱	○○○○○○○○○ (加蓋寺廟或宗教性質法人圖記)					登記日期與字號	○○年○○月○○日				
	所在地址	縣 市	鄉鎮 市區	路 街	段	巷 弄	號	電話				
	負責人(代表人)姓名	○○○(寺廟或法人登記負責人印鑑)										
	負責人(代表人)住所	縣 市	鄉鎮 市區	路 街	段	巷 弄	號	電話				
申報標的	<input type="checkbox"/> 1.○○縣(市)○○段○○小段○○地號等○○筆土地(詳如后附土地/建物清冊)。 <input type="checkbox"/> 2.○○縣(市)○○段○○小段○○○○建號○○棟建物(詳如后附土地/建物清冊)。											
申報所附表件	1. <input type="checkbox"/> 寺廟登記證、表(法人登記證書)影本○份。 2. <input type="checkbox"/> 現任寺廟負責人(宗教性質之法人代表人)身分證明文件影本○份。 3. <input type="checkbox"/> 寺廟(宗教性質之法人)登記經過及沿革○份。 4. <input type="checkbox"/> 土地/建物清冊○份。 5. <input type="checkbox"/> 最近3個月核發土地(建物)登記謄本及地籍圖謄本各○份。【受理及審查機關能以電腦處理完成查詢者免附】 6. <input type="checkbox"/> 以神祇名義登記者，該神祇自始為寺廟所奉祀神祇之證明文件○份。 7. <input type="checkbox"/> 其他○○○○文件○份。【無則免附】											

發給地籍清理土地/建物價金 申請書  
發還地籍清理土地/建物

受理機關： 縣（市）政府 中華民國 年 月 日

申請法令依據		依地籍清理條例 <input type="checkbox"/> 第十四條第三項申請發給土地/建物價金 <input type="checkbox"/> 第十五條第二項申請發還土地/建物	
土地建物標示		段	小段
		地號	建號
申請人	姓名或名稱		
	統一編號		
	住址	縣市	鄉鎮市區
		路街	段巷號
代表人	姓名		
	統一編號		
	住址	縣市	鄉鎮市區
		路街	段巷號
委任關係		本 <input type="checkbox"/> 領取價金 案之申請，委託 代為辦理。 <input type="checkbox"/> 發還土地/建物 委託人確為得 <input type="checkbox"/> 領取價金 之權利人，並經核對身分無誤， <input type="checkbox"/> 就標的物辦理登記 如有虛偽不實，本代理人願負法律責任。	
代理人	姓名		
	統一編號		
	住址	縣市	鄉鎮市區
		路街	段巷號
附件	1. 國民身分證影本	份	6. 匯款同意書
	2. 戶籍謄本	份	7.
	3. 權利書狀	份	8.
	4. 委託書	份	9.
	5. 印鑑證明	份	10.
領取保管款方式		<input type="checkbox"/> 自取 <input type="checkbox"/> 電匯 (帳號： ) <input type="checkbox"/> 郵寄 (地址： )	
備註			聯絡電話
			傳真電話
			電子郵件信箱
審查意見及核章 (本欄申請人請勿填寫)	承辦人	科(課、股)長	機關首長

填寫說明：

- 一、申請人申請發給已完成代為標售之土地建物價金者，應於「申請法令依據」欄勾選「第十四條第三項申請發給土地/建物價金」；申請發還未能完成代為標售經囑託為國有之土地建物者，應於「申請法令依據」欄勾選「第十五條第二項申請發還土地/建物」。
- 二、「土地建物標示」欄應依「代為標售（讓售）價金保管款清冊」或「囑託登記國有公告清冊」所公告標示填寫。
- 三、申請人為自然人者，應於申請人欄填寫其姓名、統一編號及住址。屬法人者，應先於申請人欄載明法人之名稱、統一編號及住址欄後再加填代表人之姓名、統一編號及住址。
- 四、申請人如係委託代理人辦理時，請於「委任關係」欄填寫代理人之姓名及委託代理事項，並由代理人切結認章，如無委託他人代理申請之情形，則免填該欄位。
- 五、附件項下各欄請依序填寫表列文件份數，如有其他附件，應按所附證件之名稱填列，若空格不夠填寫時可填入備註欄內。又如未能檢附「3.權利書狀」者，應另行檢附切結書，並於附件欄載明。
- 六、「領取保管款方式」欄，請申請人自行勾選，其中：
  - (一) 選擇以電匯方式領取保管款者，應載明電匯帳號（帳戶應為本人所有且與申請人申請書所載姓名相同），並檢附帳戶存摺影本，若因帳號填寫錯誤或不全筆致損失，概由申請人自行負責，所需費用自領取之保管款扣抵。
  - (二) 選擇以郵寄方式領取保管款者，應檢附貼足雙掛號郵資之回郵信封，並填寫申請人之通訊地址，若因地址填寫錯誤或不全筆致損失，概由申請人自行負責。
  - (三) 申請發還未能完成代為標售經囑託為國有之土地建物者，得先行填寫本欄，以利主管機關審核發現有不能發還土地情事時，賡續辦理發給價金作業。
- 七、為利聯繫通知申請人或其代理人，務請填寫「聯絡電話」、「傳真電話」及「電子郵件信箱」欄位。
- 八、本申請書如不敷填寫，可另加相同格式紙張填寫，並由申請人於騎縫處蓋章。
- 九、「審查意見及核章」欄係供直轄市或縣(市)主管機關人員審核用，申請人毋須填寫。

## 「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」修正條文自112

年11月3日生效，檢送前揭發布令及修正條文各1份

臺北市政府函 臺北市不動產開發商業同業公會等

112.11.3府授地權字第11260270002號

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、副本抄送臺北市議會、本府法務局（本案業已完成臺北市政府法律事務管理系統線上填報作業，系統流水號為1121700J0015，請惠予刊登臺北市法規查詢系統）。

附件

臺北市政府令

修正「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」，並自一一二年十一月三日生效。  
附修正「臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點」。

### 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。
- 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。

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</p>

		<p>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>



中華民國 112 年 11 月地政法令月報

發行人：局長陳信良

發行機關：臺北市政府地政局

編者：臺北市政府地政局秘書室

地址：臺北市市府路 1 號 3 樓

網址：<https://land.gov.taipei/>

電話：(02)2728-7513

定價：25 元

創刊年月：中華民國 61 年 7 月

出版年月：中華民國 112 年 12 月

GPN：2006100016