

**臺北市預售屋聯合稽查重點項目一覽表**

項目	重點
一、預售屋銷售申報義務查核	銷售前，已將預售屋資訊及買賣定型化契約報請備查。
二、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項查核	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。
	7-1. 履約保證機制。
	8. 付款條件
	9. 逾期付款之處理方式
	10. 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬
	11. 建材設備及其廠牌、規格
	12. 開工及取得使用執照期限
	13. 驗收
	14. 房地所有權移轉登記期限
	15. 通知交屋期限
	16. 共有部分之點交
	17. 保固期限及範圍
	18. 貸款約定
	19. 貸款撥付
	20. 房地讓與或轉售條件
	21. 地價稅、房屋稅之分擔比例
	22. 稅費負擔之約定

項目	重點
	23. 賣方之瑕疵擔保責任
	24. 違約之處罰
	24-1. 個人資料之蒐集、處理及利用
	25. 當事人及其基本資料
	26. 契約及其相關附件效力
	27. 不得記載事項
三、預售屋契約轉讓情形	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查核是否同意或協助買受人將契約違規轉讓與第三人。</li> <li>2. 查核是否接受買受人委託違規刊登契約轉讓廣告。</li> </ol>
四、購屋預約單查核	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查核銷售預售屋者向買受人收受定金或類似名目之金額，是否以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，且查核有無約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項。</li> <li>2. 查核前項書面契據有轉售與第三人之情形時，其銷售者是否同意或協助為之。</li> </ol>
五、不動產炒作情形查核	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 查核是否散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量資訊，影響不動產交易價格。</li> <li>2. 查核是否與他人通謀或虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。</li> <li>3. 查核是否自行、以他人名義或集結多數人違規銷售，且明顯影響市場秩序。</li> <li>4. 查核其他疑似不動產炒作行為。</li> </ol>

項目	重點
六、廣告查核	銷售、價格及行為等資訊應與事實相符，委託代銷者，應註明經紀業名稱。
七、預售屋實價登錄查核	申報登錄土地及建物成交案件實際資訊查核。
八、不動產經紀業業務查核	1. 完成經營許可及人員設置。
	2. 懸掛文件。
	3. 製作不動產說明書。
	4. 指派經紀人於相關文件簽章。
	5. 完成相關備查。
九、建照	查核是否未領得建照即進行銷售。
十、樣品屋查核	1. 樣品屋已領得同意搭設備查函。
	2. 樣品屋已申報竣工領得備查函。
	3. 樣品屋尚於使用期限內。
	4. 樣品屋有無申請與實際銷售案件不符、或移作他用情形。
	5. 樣品屋同意搭設備查函內所要求應設立之告示(如使用分區、停車空間、夾層等)已設置。
十一、實品屋查核	於不得作住宅使用地區如設有實品屋，面積、浴廁、隔間、機電設備設置符合規定。
十二、查核所得稅課徵事宜	1. 查核預售屋購屋預約單轉讓情形。 2. 查核轉讓預售屋者，是否依規定申報綜合所得稅。
十三、查核營業稅課徵事宜	建商開立之應稅及免稅統一發票查核。