

健全臺南市不動產 交易市場執行方案

臺南市政府地政局



110年4月6日

大綱

CONTENTS

壹

近3年臺南市不動產交易熱絡程度

貳

近年常見交易糾紛事項

參

110年預售屋查核計畫介紹

肆

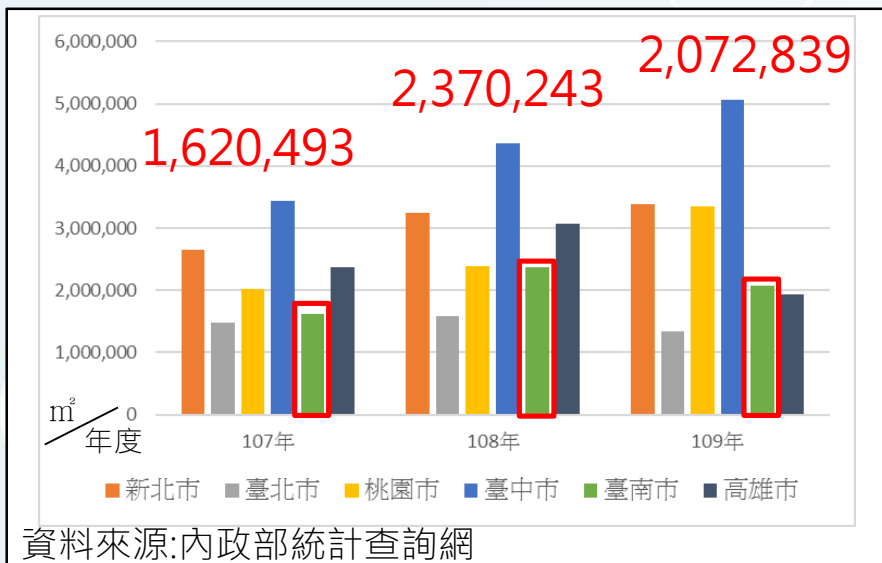
查核後之裁處及市府保障
不動產交易安全之作為

壹

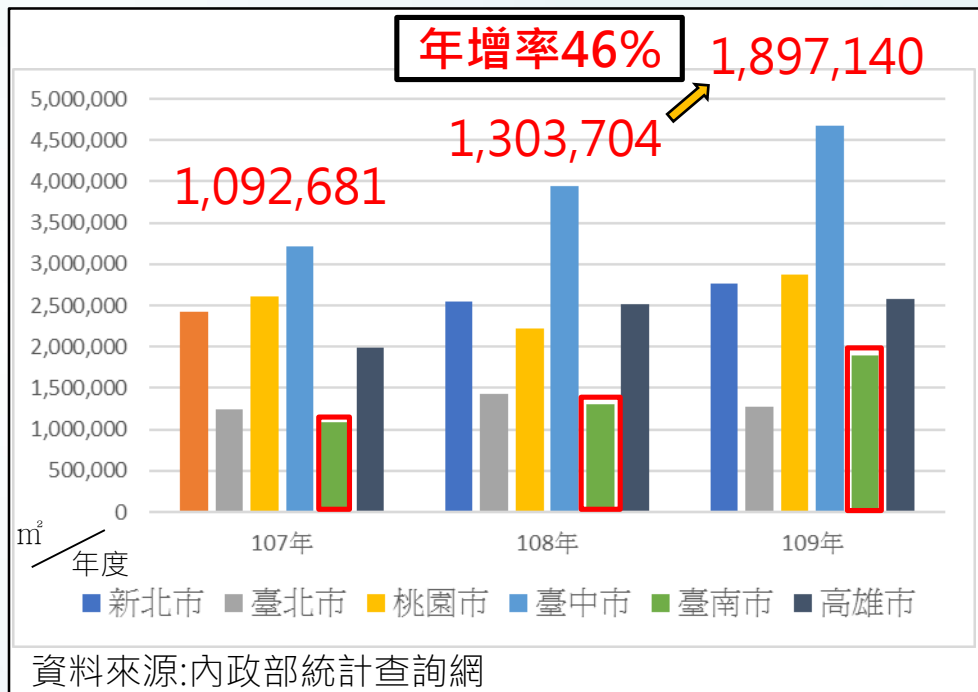
近3年臺南市不動 產交易熱絡程度

壹、近年房市熱絡程度-109年建築活動興盛

107-109年度建造執照住宅類核發統計(樓地板面積)



107-109年度住宅類開工數統計(樓地板面積)



107-109年度建造執照住宅類核發統計數

年度\縣市	新北	臺北	桃園	臺中	臺南	高雄
107	323	147	854	2,223	4,381	2,314
108	344	147	995	2,020	4,551	2,341
109	363	174	1,013	2,279	3,909	1,715

六都排名第1

● 壹、近年房市熱絡程度-臺南329檔期推案量

六都排名第2

六都329檔期推案量

本市推案量相較去年增加**94.74%** 單位/億元

區域	2021	2020	年成長率
台北市	1,715.7	878.4	95.32%
新北市	1,574.1	854.6	84.19%
桃園市	901.3	647.2	39.26%
新竹縣市	291.2	393.6	-26.01%
台中市	1,249.7	1,106.2	12.97%
台南市	407.8	209.4	94.74%
高雄市	520.1	625.1	-16.79%
全台	6,683.9	4,741.5	41.77%

資料來源:各案場、591網站



臺南市銷售熱區建案查核



臺南市銷售熱區建案查核

壹、近年房市熱絡程度-臺南市銷售熱區及地政局開發區

107-109年建物第一次移轉數統計 單位:筆

1	2	3	4	5
永康	安南	善化	南區	東區
3,606	2,720	1,910	1,754	1,462



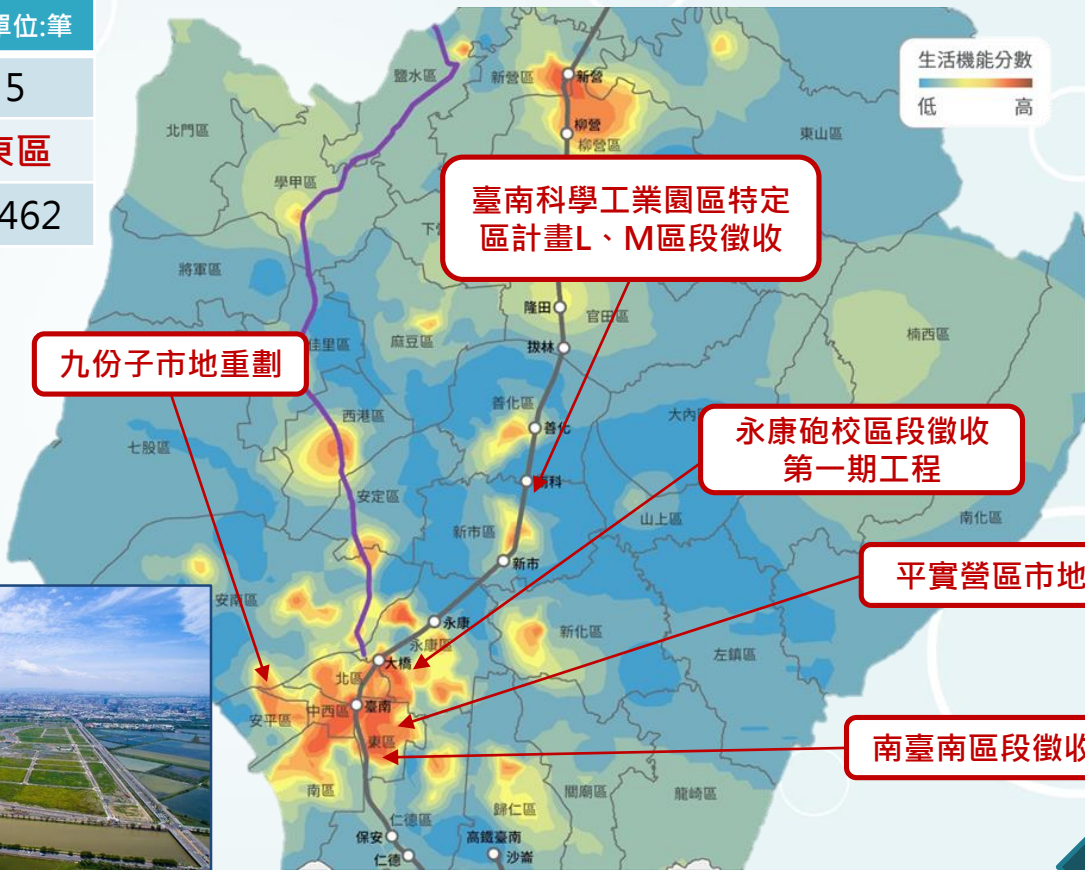
永康砲校區段徵收



南臺南區段徵收



九份子市地重劃



貳

近年常見交易糾紛事項

● 貳、近年常見交易糾紛事項

1 不得修改合約、交屋保留款小於5%

2 影響交易秩序，EX:板凳排隊、千人搶購



千人搶購案場

3 廣告不實、產品及公設資訊不充分

4 不實資訊誤導民眾，EX:剛開賣即完銷



建案銷售廣告

● 貳、近年常見交易糾紛事項

5 解除契約定金返還爭議

6 契約審閱期間不足



聯合稽查預售屋

7 停車位性質及空間尺寸未標明

8 價格正確性遭質疑



經紀業合法標章

參

110年預售屋查核計畫 導正市場交易秩序

● 參、110年預售屋查核計畫

110年預售屋查核計畫



(一)
買賣定型
化契約查
核計畫

(二)
銷售聯合
稽查實施
計畫

(三)
代銷業者
一般業檢

參、110年預售屋查核計畫-(一)契約記載事項

預售屋買賣定型化契約符合內政部公告等15項規定



● 參、110年預售屋查核計畫-(一)定型化契約查核

查核目的



為有效管理預售屋銷售、督促企業經營者使用內政部公告之**預售屋買賣定型化契約**相關規範及落實**履約擔保機制**。

查核對象



- 不動產開發業者須領得建造執照，始得開始廣告銷售。
- 媒體**報導**、民眾**檢舉**或通報有**消費糾紛**之建案，列為優先查核對象

查核家數



109年本市查核**46件**。
符合規定25件(54%)，不符合規定21件(46%)皆已限期改正完畢。



預售屋聯合稽查



向業者宣導不動產交易安全

● 參、110年預售屋查核計畫-(二)跨機關組成聯合稽查小組



聯合稽查小組

消費者
保護官

廣告內容刊登及
資訊揭露情形
預售屋買賣契約書
訂定情形

地政單位

預售屋銷售備查
及預約單使用情形
預售屋買賣契約書
訂定情形
代銷業及銷售人員
執業情形

建築管理
單位

建造執照核發情形
樣品屋及銷售中心
使用許可情形

國稅局

預約單使用情形

公平交易
委員會

廣告內容刊及
資訊揭露情形

● 參、110年預售屋查核計畫-(二)聯合稽查案例

● 緣由

因110年3月13日媒體刊載「無懼打房。千人搶買預售屋」報導，恐有疑涉廣告不實及營造房市交易熱絡假象之嫌

● 建案名稱 遠雄明日讚

● 查核日期 110年3月14日(日)

● 疑似違規(3天內移送)

紅單並無經紀人簽章

-移請臺北市政府地政局開罰

足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平情事

-移請公平交易委員會釐清



遠雄明日讚聯合稽查

查核過程

經查報遠雄明日讚有排隊抽籤情事，3月14、15日聯合內政部、消保官、國稅局及工務局現場聯合稽查且疑似有違規情形

裁處結果

公平會考量本案對交易秩序有負面效果-於110年3月31日經委員會討論決議依公平交易法第25條處350萬罰鍰

● 參、110年預售屋查核計畫-(三)代銷業一般業檢



經紀業許可文件
不動產經紀人證書
同業公會會員證

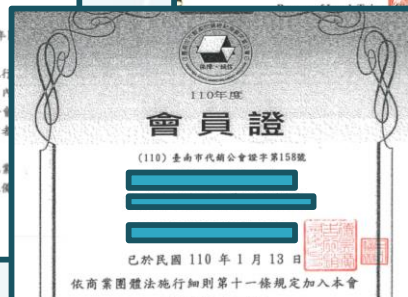
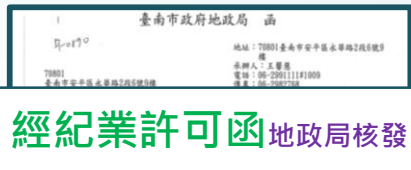
業者應提供相關資料予主管機關



買賣契約書(已簽約)
不動產說明書(由代銷業者製作)
廣告DM文宣

109年經紀業一般業檢查核數量**220**件

全數輔導通過



肆

查核後之裁處及市府保障 不動產交易安全之作為

● 肆、查核後之裁處-法源依據

公平交易法

第21條 廣告不實

第25條 影響交易秩序

-得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰

消費者保護法

第56條 違反定型化契約

-限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰

不動產經紀業 管理條例

第21條 未揭示許可文件

-處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰

第22條 已簽立紅單或契約
書未由經紀人簽章

-處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰

● 肆、查核後之裁處-處理程序

限期改正時間

為及時導正交易市場秩序，對於業者違規之限期改正期間不得超過**10日**

資訊公開

每半年彙整1次，本市符合內政部頒規定之合格業者及改正後合格業者名單放置於**本局網站**，供民眾參酌



臺南市政府
地政局網站

不動產
交易安
全專區

一、不動
產交易安
全資訊查
詢

(七)不動
產安全交
易宣導

4.臺南市預
售屋買賣定
型化契約核
備名單



肆、市府保障不動產交易安全之作為



研習

針對不動產法令及查核事項等相關規定辦理教育訓練，提升業者專業，避免消費糾紛

109年度辦理3場

不動產交易安全講習

針對不動產經紀業者及預售屋向業者宣導各項交易安全及公平交易事項

109年度辦理9場+110年度辦理2場

宣導



向建築業者宣導不動產交易安全說明會

新聞



媒體揭露查核成果

將相關資訊及查核成果即時發布新聞，供民眾了解機關辦理情形

109年度揭露11則+110年度揭露2則

肆、健全房地產市場方案

紅

防止紅單炒作-
強力稽查紅單交易，嚴查哄抬炒作

地政局配合政策之作為



不定期稽查預售屋案場及紅單

登

房價透明化-
實價登錄2.0修法，房價揭露到門牌

(預計於110年7月實施)

稅

防逃漏稅及炒作-
修正所得稅法，嚴管短期交易

(修法中)

貸

防止房市資金氾濫-
控管銀行授信，強化金融管理

(央行)

宅

落實居住正義打造優質居住環境-
興建社會住宅、擴大包租代管

(內政部、都市發展局)



宣導不動產交易安全

銷售用心

交易有序 買的安心

安全促進



臺南市政府地政局

如有預售屋消費爭議問題

諮詢專線

-消費者服務中心：06-2993388、06-2997788

-臺南市政府地政局地籍科:06-2991111分機8829