地政資料庫。經查執行情形，核有：為因應內政部前瞻基礎建設計畫預算經立法院審議凍結10%，將原應於第1期（履約期限至同年7月24日）交付之51套個人電腦、11套雷射印表機及1套應用層防火牆（契約金額227萬餘元），變更減作，另改以共同供應契約（下稱共契）或共契額外項方式辦理採購，復為配合前開採購品項原廠存貨狀況，並變更部分採購品項之廠牌或型號，惟查該局於擬訂該建置案變更採購策略過程中，均僅著重於廠商是否能如期於107年底前完成交貨及驗收事宜，並未就新舊採購標的之規格、功能、效益、價格及保固維護條件等差異，進行全面評估，以確認變更採購方式後所購置之產品與服務，是否仍符合機關原採購需求及效益，即建議本案改採共契方式辦理採購，未臻周妥；又該局資訊室於變更該建置案所需第2套應用層防火牆採購方式時，係將廠商原擬交付產品型號由F5 i2600（ASM+LTM）1套，變更產品規格為F5-ASM-VE-200M虛擬式網頁防火牆軟體及F5-ASM防火牆主機各1套，核與原系統架構係不採虛擬版軟體授權，以確保該局之資安機制能正常運作之作法未符，惟於簽辦過程中均未提出變更說明，致衍生該系統架構建置完成後，恐有礙達成具備援、高可用性之疑慮，經函請查明前開採購品項規格之妥適性，以強化地政資訊安全與防護。據復：為避免該建置案未及於年度內完成履約及核銷作業，經評估前開品項改採共契採購與原採購案在規格與功能條件，仍符合需求及效益後，即變更採購方式，未來辦理採購規格變更作業，將敘明規格、功能、效益、價格及保固維護條件等差異比較，俾確保符合機關採購需求及效益之達成。

（三）全國首創實施預售建案契約核備制度，有利消費者於資訊對等情況下簽訂契約，惟執行情形間有漏未納管預售建案契約或未及時公開契約核備資訊等情事，亟待檢討改善。

地政局為促進預售屋買賣交易資訊透明化及維護交易秩序，於106年3月1日全國首創推出預售建案契約核備新制，輔導不動產開發商或不動產代銷經紀業使用預售屋買賣定型化契約以符合規定，並積極辦理稽查作業，定期上網公開契約核備資訊，提供民眾查詢，確保消費者能於資訊透明情形下簽訂契約，以維消費者權益，減少交易糾紛。經查執行情形，核有：1.實施預售屋管理新制至108年3月底止，已輔導完成之預售建案契約計102案、尚待審查或建商改正中計36案，經輔導完成建案逐案實地複查結果不合格，業經裁罰者1案，全市共計納管138案。惟經本處於108年5月6日透過知名房屋交易網站591房屋交易（https://www.591.com.tw/）搜尋臺北市預售屋建案資料，與該局列管資料相互比較結果，仍有敦豐苑等共計16件建案（圖2），尚未納入管制，且業者亦未曾依臺北市預售屋銷售管理暨聯合稽查作業要點第4點規定，主動向該局申報建案契約自主審查結果及契約書，顯未能有效保護消費者權益；2.該局辦理預售建案契約納管資訊公開作業，僅係將已辦竣契約核備之建案資訊，按季在其官網公告，至其他已列管尚未完成契

約核備程序者之審查作業進度資訊則未一併公開，以供民眾查詢參考，顯未能完整揭露預售屋案件納管情形，復因該局網站資訊並未隨時滾動更新，致部分已完成契約核備之預售建案資訊，亦有落後公布情事，均不利消費者掌握預售屋交易資訊等情事，經函請檢討改善，以維不動產交易安全，促進房市健全發展。據復：1.預售屋部分漏未納入列管，已函請建商自主檢查，並提契約備查，爾後將發函臺北市不動產代銷經紀商業同業公會及臺北市不動產開發商業同業公會協助轉知所屬會員提供預售屋契約備查，並安排專人加強依臺北市建築管理工程處提供建照資料蒐集預售建案資訊，俾有效納管該市預售建案；2.已於108年5月官網公布及更新「尚未完成預售契約備查及未向本局申請預售契約備查總表」，未來將按月公布「臺北市預售屋契約備查動態」及發布新聞稿，以維護預售屋買賣交易安全。

圖2　臺北市預售建案漏未列管示意圖



資料來源：整理自591房屋交易網查詢資料及臺北市政府地政局提供列管清冊，套繪QGIS。

(四)為辦理地政規費退還作業已訂定注意事項，惟相關申請書證表單未配合中央規定修正申退期限，且未提供線上申退規費服務，規費計算亦未留存軌跡，均有待研酌精進。

本年度地政局所屬松山、古亭及士林地政事務所等 3 單位辦理當年度及以前年度地政規費退還金額各為 75 萬餘元、77 萬餘元及 164 萬餘元，共計 317 萬餘元，經查執行情形，核有：1.內政部為配合行政程序法第 131 條第 1 項後段規定，於 107 年 11 月 16 日修正土地登記規則第 51 條規定，就申請人已繳之登記費及書狀費得請求退還及重新申請登記時援用之期限，從 5 年修正為 10 年，並於同年月 27 日函請各市縣政府配合修改「土地登記案件駁回通知書」之「申請人應行注意事項」內容，惟查截至 108 年 3 月 26 日止，地政局為統一所屬各地政事務所退還地政規費作業方式所定之臺北市各地政事務所退還地政規費作業注意事項之「地政規費退還申請書」填寫說明及該局上傳至「臺北市民 e 點通」網路申辦單一窗口網站之地政規費退還申請表單等，均有未依上開規定修正民眾得申請退還地政規費期限情事，未能妥善維護民眾權益；2.該局為因應當前智慧服務潮流，已規劃建置「臺北智慧地所服務系統」，並於 107 年 3 月 29 日上線，提供民眾線上申辦土地登記、測量案件之服務，雖有助簡化行政作業流程及提升便民服務品質，惟經抽查前開 3 地政事務所近 7（101 至 107）年度辦理地政規費退費作業情形，間有松