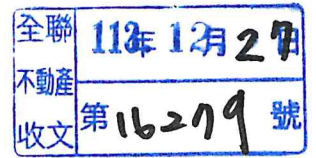


檔 號：  
保存年限：



## 新北市政府地政局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161  
號23樓

承辦人：康靜華

電話：(02)29603456 分機3300

傳真：(02)29686704

電子信箱：AE4563@ntpc.gov.tw

受文者：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國113年12月27日

發文字號：新北地價字第1132600085號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三（請至附件下載區 [https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc\\_sodatt/](https://doc2-attach.ntpc.gov.tw/ntpc_sodatt/)  
下載檔案，驗證碼：000R5A829）

主旨：本局推行「預售屋契約AI比對系統」自即日起實施，請貴會協助宣導所屬會員於本市推案申報預售屋資訊及買賣定型化契約備查前，請先利用該系統自主檢視，請查照。

說明：

一、依平均地權條例規定，業者銷售預售屋前，須將預售屋買賣定型化契約送至直轄市或縣（市）主管機關備查。由於契約條文內容繁瑣，業者送件備查契約時有不符合內政部規範之內容，致補正情形頻繁、審核過程耗時，為提升預售屋買賣契約之審核效率及保障交易安全，本局於113年12月27日正式推出「預售屋契約AI比對系統」

（<https://ntpcailand.com.tw>），提供業者於送審前自主檢查契約是否符合規範。

二、請貴會協助宣導於新北市推案之會員須先以該系統自主檢視，再送件申請備查，本局受理申請案時，將確認是否已使用系統比對，未完成者將請業者配合辦理，以提升契約

電子  
文  
騎

6

審查效率。

三、檢送「契約AI比對\_系統操作手冊\_民眾版」1份供參。

正本：中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會

副本：新北市各地政事務所(含附件)



本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂



線



新北市政府地政局  
開發預售屋買賣契約 AI 智能審核比對  
系統  
系統操作手冊

標案案號：1131021L

主辦機關：新北市政府地政局

執行單位：易圖科技股份有限公司

中華民國 113 年 12 月 10 日



制 修 訂 記 錄		
版次	發 行 日 期	修 訂 內 容
1	113.12.10	第一次完稿系統使用手冊

## 目錄

第一章	前言 .....	1
第二章	軟硬體環境需求 .....	1
第三章	系統功能概述 .....	1
第四章	操作說明 .....	2

## 圖目錄

圖 1、首頁 .....	2
圖 2、登入畫面 .....	3
圖 3、契約比對 .....	4
圖 4、契約上傳 .....	5
圖 5、契約條目不符合 .....	6
圖 6、契約符合 .....	7
圖 7、下載比對報告 .....	7
圖 8、比對報告 .....	8
圖 9、比對契約列表 .....	9

# 第一章 前言

本文件為系統中的軟體使用手冊（Software User Manual, SUM），旨在提供預售屋契約 AI 比對系統之使用說明。主要目標為協助使用者瞭解本系統之整體功能架構、流程說明、各項作業功能與各功能操作方式，並提供必要的資訊與步驟，以便使用者操作預售屋契約 AI 比對系統時參考與查閱。

## 第二章 軟硬體環境需求

### 第一節 瀏覽器版本

- 支援 Windows 10 等級以上作業系統。
- 支援 Firefox、Safari、Edge、Google Chrome 等瀏覽器。

### 第二節 螢幕解析度

- 最佳網站畫面解析度為 1920 \* 1080 以上。

## 第三章 系統功能概述

本系統建置「預售屋契約 AI 比對系統」(以下簡稱本系統)，依新北市政府地政局需求，本系統旨在透過導入 AI 技術，可快速比對預售屋買賣契約內容，確認是否符合內政部訂定應記載及不得記載事項規範。透過系統比對能有效縮短人工逐條檢視的時間，提升審查效率，同時標準化檢查流程，避免因人工判斷不一致而導致的問題。同時也提供建商自我檢查功能，讓建商在提交契約前進行檢核，降低契約調整時間。不僅提升行政效能，也能保障消費者權益，進一步促進不動產市場交易透明與安全。



## 第四章 操作說明

為了確保系統運作的順暢，使用系統時須先登入，才能上傳契約檔案進行比對。當使用者將契約上傳後，系統會自動進行比對與應記載契約範本關鍵字匹配，查看是否有缺少之條目，提供比對結果報告下載，輕鬆識別上傳契約檔案與應記載契約範本差異。

### 壹、註冊

於首頁註冊，輸入「使用者名稱」、「電子郵件」、「密碼」、「確認密碼」；選擇「身分別」，若選擇建商，請輸入「建商名稱」，點擊「隱私權及網站安全政策」同意條款後即可註冊如圖 1。



圖 1、首頁

## 貳、 登入

於首頁登入，輸入「電子信箱」、「密碼」，第三方認證成功就可以進入系統如圖 1。



圖 2、登入畫面

## 參、 契約比對

於登入後可進行契約比對，須依據契約所在「縣市」、「鄉鎮市區」進行選擇，點擊「契約比對」，則進入契約上傳頁面。系統提供預售屋買賣契約範本含房屋、土地、房地下載，以利使用者參照不同類別的範本，如圖 3。

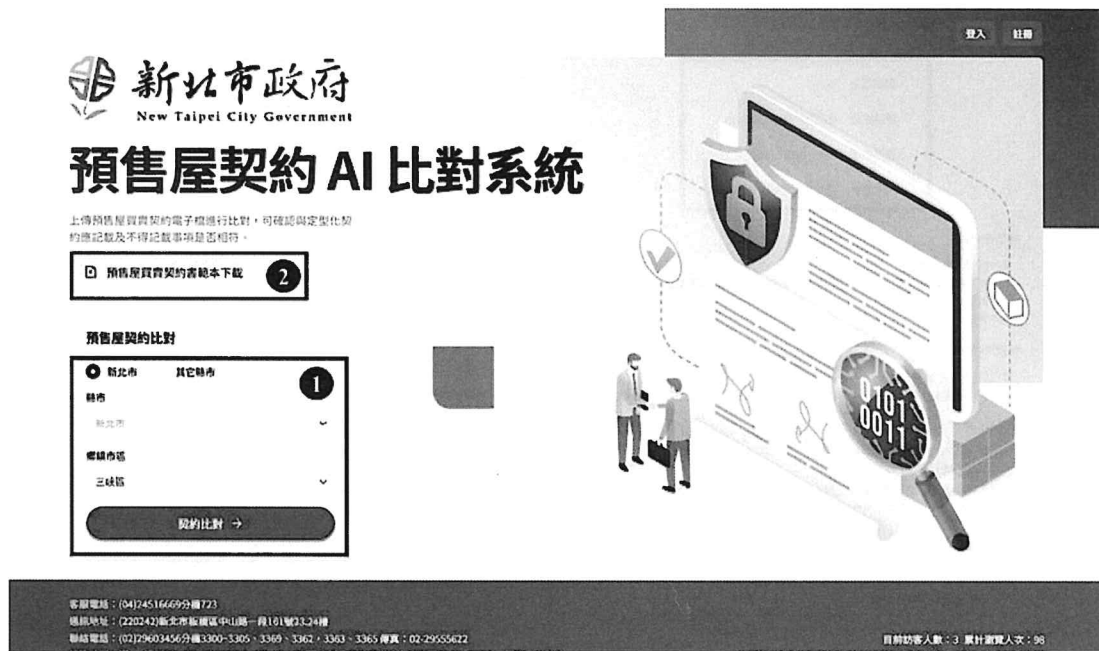


圖 3、契約比對

## 肆、 契約上傳

依據選擇契約類別，點選「選擇類別」契約即可進行比對，並輸入「建案名稱」，點擊「上傳檔案」如圖 4。若上傳的使用者為建商身分，則請輸入「建商名稱」；若此建案有代銷業者也請輸入「代銷業者」名稱。

契約比對 1 契約上傳 2 契約比對 3 比對完成

選擇類別 房屋

建商名稱 請輸入建商名稱 (非必填)

建案名稱 請輸入建案名稱 (必填)

代銷業者 請輸入代銷名稱 (非必填)

房屋契約範本

第一條 契約審閱期  
本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買賣雙方簽署，(契約審閱期間至少五日)，  
買方簽署：  
賣方簽署：

房屋契約範本

第二條 賣方對廣告之義務  
賣方應確保廣告內容之真實，本標單之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意图，為契約之一部分。

房屋契約範本

第三條 房屋標示及停車位規格

一、房屋坐落：  
\_\_縣(市)\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_段\_\_小段\_\_地號第\_\_層基地內「\_\_」樓第\_\_棟第\_\_樓第\_\_戶(共計\_\_戶)，為主體建築機關核准\_\_年\_\_月\_\_日第\_\_號建築執照(建築執照圖樣核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：  
(一)賣方得買之停車位=法定停車位+自行車設置停車空間+機動增設停車空間=地上+地面+地下第\_\_層+平面式+機械式+其他\_\_，依建築執照圖說編號第\_\_號之停車空間計\_\_位，該停車位=有=無獨立權狀，編號第\_\_號車位\_\_個，其車位規格為長\_\_公尺，寬\_\_公尺，高\_\_公尺，另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_平方公尺( \_\_坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建築執照圖樣核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二) \_\_ 房屋平面圖說核准之該層公共區域之車位數，應扣除該層應留置之該層公共區域之車位數。

圖 4、契約上傳

## 伍、 契約比對

系統則自動檢測上傳契約條目匹對，顯示符合或不符合，不符合則需修正，符合則進入契約比對。

### 一、 契約條目不符合

比對結果顯示建商契約與應記載範本有缺少條目，系統經比對後列出與應記載範本缺少之條目讓使用者修改，以利再次上傳檢測，如圖 5。

The screenshot shows a web interface for contract comparison. At the top, there are three steps: 1. 契約上傳 (Contract Upload), 2. 契約比對 (Contract Comparison), and 3. 比對完成 (Comparison Complete). The current step is 2. Below the steps, there are input fields for '選擇類別' (Select Category) set to '房屋' (Real Estate), '建商名稱' (Developer Name), '建築名稱' (Building Name), and '代銷業者' (Agent). A search bar contains 'no-博愛海悅2房屋...'. There are buttons for '選擇檔案' (Select File) and '上傳檔案' (Upload File). A modal window is open, titled '契約範本-缺少之條目' (Contract Template - Missing Items). It lists three missing items: '第七條 契約總價' (Article 7: Total Contract Price), '第十條 地下室、屋頂及法定空地之使用方式及權屬' (Article 10: Use and Ownership of Basement, Roof, and Legal Open Space), and '第二十四條之一 個人資料之蒐集、處理及利用' (Article 24-1: Collection, Processing, and Use of Personal Information). Below the modal, the '房屋應記載契約範本' (Standard Contract Template for Real Estate) is visible, showing Article 7 and Article 10 with blank spaces for input.

圖 5、契約條目不符合

## 二、 契約條目符合

比對結果顯示建商契約與應記載契約條目匹配符合時，將會顯示條目比對無誤，進入審核階段如圖 6。



圖 6、契約符合

## 陸、 比對完成

系統比對契約條文與條目，顯示各項比對分數與總分數即顯示應記載契約與建商契約文字差異，提供關鍵字搜尋功能，方便使用者搜尋，並可將比對完成報告下載如圖 7。

契約比對

契約上傳

契約比對

比對完成

達成比對目標  
您的契約比對已達成符合門檻(80%)，可至內政部地政司不動產成交資訊及預售申報網申報

輸入關鍵字

下載報告

下載 PDF

下載 Odt

下載 Docx

應記載事項

建商契約

應記載事項有，建商契約沒有

建商契約有，應記載事項沒有

應記載事項 全部 建商契約

總分：90%

差異列表(33)

以下列表顯示契約間的差異：

文字比對分數 AI判別分數

第一條 契約書期間	69.88	100.00%
第二條 賣方對廣告之義務	100.00	100.00%
第三條 房屋標示及停車位規格	46.74	100.00%
第四條 房屋出售圖樣及認定標準	59.25	100.00%
第五條 共有部分項目、權屬及攤分比例計算	66.98	100.00%
第六條 房屋圖樣及認定標準		

第一條 契約書期間 (減少1字)

第一條 契約書期間 (增加16字)

本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買方撤回審閱\_\_日 (契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：\_\_\_\_\_  
買方簽章：\_\_\_\_\_  
買方簽章：鈞美建設股份有限公司

第二條 賣方對廣告之義務 (減少0字)

第一條 賣方對廣告之義務 (增加0字)

買方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

買方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

第三條 房屋標示及停車位規格 (減少139字)

第二條 房地標示及停車位規格 (增加69字)

一、房屋坐落：\_\_\_\_縣(市)\_\_\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆基地內「\_\_」編號第\_\_棟第\_\_層第\_\_戶 (共計\_\_戶)，為主管建築機關核准\_\_年\_\_月\_\_日第\_\_號建造執照 (建造執照登載核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

二、停車位性質、位置、型式、編號、規格：  
(一)買方購買之停車位屬：法定停車位 自行增設停車空間 獎勵增設停車空間 為「地上」地面 地下 層 平面式 機械式 其他，依建築執照

一、土地坐落：\_\_\_\_市\_\_\_\_區\_\_\_\_段第\_\_小段第\_\_號第\_\_層第\_\_戶  
新北市板橋區江子翠段第二小段156-30、156-31、156-32地號等3筆土地，面積共計396平方公尺 (約119.79坪)，使用分區為都市計畫內住宅區。

二、房屋坐落：\_\_\_\_市\_\_\_\_區\_\_\_\_段第\_\_棟第\_\_層第\_\_戶，為主管建築機關核准112年12月28日112板建字第00447號建造執照 (建造執照登載核准之該戶

圖 7、下載比對報告



## 柒、 比對契約列表

管理員可檢視及編輯各建商契約上傳案件相關資訊，可了解每筆契約之間差異及變動狀況如圖 9。此外，建商或其他使用者可檢視自己每筆契約上傳之相關資料。

比對契約列表 回看自比對 匯出列表

請向名稱搜尋  請按名稱搜尋 契約類型  比對狀態  日期  篩選  移除篩選條件

案件編號	類別	建商名稱	建案名稱	比對狀態	文字比對(%)	AI 判釋(%)	總分(%)	結果	比對次序	比對日期	操作
1131224000003	房屋	N/A	經家房屋	分析完成	90%	95%	91%	符合	13	113/12/24 09:40:13	🔍 🗑️
1131224000002	房屋	N/A	經家房屋	分析中	0%	0%	0%	不符合	12	113/12/24 09:39:47	🗑️
1131224000001	房屋	N/A	經家房屋	分析中	0%	0%	0%	不符合	11	113/12/24 09:36:23	🗑️
1131223000020	房屋	N/A	預售屋	分析完成	93%	90%	92%	符合	6	113/12/23 17:30:24	🔍 🗑️
1131223000019	房屋	N/A	預售屋	分析完成	93%	93%	93%	符合	5	113/12/23 17:20:56	🔍 🗑️
1131223000018	房地	123	123	分析完成	86%	82%	86%	符合	12	113/12/23 14:19:39	🔍 🗑️
1131223000017	房屋	123	123	分析中斷	0%	0%	0%	不符合	11	113/12/23 14:19:01	🗑️
1131223000016	房地	123	123	分析完成	98%	89%	96%	符合	10	113/12/23 14:16:11	🔍 🗑️
1131223000015	房屋	123	123	分析中斷	0%	0%	0%	不符合	9	113/12/23 14:15:23	🗑️
1131223000014	房屋	N/A	112	分析完成	93%	93%	93%	符合	1	113/12/23 13:58:46	🔍 🗑️

圖 9、比對契約列表