

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。

The image shows a registration form on the Taipei City Government website. The form is titled '註冊' (Registration) and includes the following fields:

- 使用者名稱** (Username): 請輸入使用者名稱
- 電子郵件** (Email): 請輸入電子郵件
- 密碼** (Password): 請輸入密碼
- 確認密碼** (Confirm Password): 再次輸入密碼
- 身份別** (Identity): 建商
- 建商名稱** (Builder Name): 請輸入建商名稱

Below the form is a checkbox labeled '我同意遵守 隱私權及網站安全政策' (I agree to comply with Privacy Policy and Website Security Policy) and a '註冊' (Register) button.

The '隱私權及網站安全政策' (Privacy Policy and Website Security Policy) window is open on the right side of the page. It contains the following text:

非常歡迎您光臨預售屋契約AI比對系統(以下簡稱本網站)，為了尊重並保護您在使用網際網路時的安全及隱私保護，本網站特別訂了隱私權及資訊安全政策宣告，以保障您的權益，請您詳閱下列內容：

- 1. 適用範圍**
使用本網站服務時，所涉及的個人資料蒐集、應用與保護。
- 2. 個人資料之蒐集及使用方式**
(1) 在契約比對上傳時，切勿上傳內含姓名、身分證字號、出生日期、電話及信箱等敏感資訊，恐易成為有心人士資料蒐集利用及詐騙目標。
(2) 單純在本網站的瀏覽及檔案下載行為，本網站並不會蒐集任何有關個人的身份資料。
(3) 網站會記錄使用者上網時間以及在網站內所瀏覽的網頁等資料，這些資料係供本網站管理單位內部作網站流量和網路行為調查的總量分析，以利於提昇本網站的服務品質，並不會對個別使用者進行分析。
- 3. 資料之保護**
(1) 本網站主機均設有防火牆、防毒系統等相關的安全資訊安全設備及必要的安全防護措施，加以保護網址及您的個人資料採用嚴格的保護措施，只由經過授權的人員才能接觸您的個人資料，相關處理人員皆簽有保密合約，如有違反保密義務者，將會受到相關的法律處分。
(2) 如因業務需要有必要委託本部相關單位提供服務時，本網站亦會嚴格要求其遵守保密義務，並且採取必要檢查程序以確定其將確實遵守。
- 4. 網站對外的相關連結**
本網站的網頁提供其他網站的網路連結，您也可經由本網站所提供的連結，點選進入其他網站，但該連結網站中不適用於本網站的隱私權保護政策，您必須參考該連結網站中的隱私權保護政策，其個資處理措施亦不適用本網站隱私權保護政策，本

At the bottom of the policy window are two buttons: '取消' (Cancel) and '我同意以上條款' (I agree to the above terms).

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)

選擇檔案 上傳檔案

房屋契約範本

第一條 契約審閱期
本契約於中華民國__年__月__日經買方推回審閱__日 (契約審閱期間至少五日)。
賣方簽章：
買方簽章：

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。

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__地號等__筆基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照經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a法定停車位a自行增設停車空間a獎勵增設停車空間為a地上a地面a地下第__層a平面式a機械式a其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位a有a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，其面積應按單位(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)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

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 displays a web interface for contract comparison. At the top, there are three progress steps: 1. 契約上傳 (Contract Upload), 2. 契約比對 (Contract Comparison), and 3. 比對完成 (Comparison Complete). Below the steps, there are input fields for '選擇類別' (selected as '房屋'), '建商名稱' (with a placeholder '請輸入建商名稱 (非必填)'), '建築名稱' (with the value '微笑海悅'), and '代銷業者' (with a placeholder '請輸入代銷名稱 (非必填)'). There are also buttons for '選擇檔案' and '上傳檔案'. A file named 'no-微笑海悅2房屋...' is shown. A modal window titled '契約範本-缺少之條目' (Contract Template - Missing Items) is open, listing the following items: '第七條 契約總價', '第十條 地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬', and '第二十四條之一 個人資料之蒐集、處理及利用'. Below the list is a '關閉' (Close) button. The background shows a partial view of the '房屋應記載契約範本' (House Required Contract Template) with text for '第七條 契約總價' and '本契約總價款合計新臺幣...'. A footnote at the bottom reads '1 主建物部分，新臺幣 仟 佰 拾 萬 仟 元 整。'.

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。

應記載事項	建商契約
第一條 契約審閱期 (減少1字) 本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日 (契約審閱期間至少五日)。 賣方簽章： 賣方簽章：	第一條 契約審閱權 (增加16字) 契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日以上 (契約審閱期間至少五日)。 賣方簽章： 賣方簽章：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) 賣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。	第一條 賣方對廣告之義務 (增加0字) 賣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) 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 (建造執照暨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□地下第__層□平面式□機械式□其他，依建造執照	第二條 房地標示及停車位規格 (增加69字) 一、土地坐落： 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： 同前述基地內「迎家」編號第__棟第__樓壹戶，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 (建造執照暨核准之該戶

文字比對分數	AI判釋分數
69.88	100.00%
100.00	100.00%
46.74	100.00%
59.25	100.00%
66.98	100.00%

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 回首頁比對 匯出報表

契約類型 比對狀態

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	迎家房屋	分析完成	90 %	95 %	91 %	符合	13	113/12/24 09:40:13	⬇️ ⬅️ 🗑️
1131224000002	房屋	N/A	迎家房屋	分析中	0 %	0 %	0 %	不符合	12	113/12/24 09:39:47	🗑️ ⬅️
1131224000001	房屋	N/A	迎家房屋	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