

臺北市 110 年第 2 季預售屋契約備查動態季報

根據經濟日報報導¹，在實價登錄 2.0 及房地合一稅 2.0 新制施行下，原預期預售屋推案將大幅減少，但市調機構統計顯示，預售屋仍是北台灣推案主流，預售屋建案數占整體建案數逾 7 成。若以推案量計算，預售屋案量占比更飆破 8 成，今年比往年同期突破 8 成至 82.9%，年增逾 13 個百分點。另據住展雜誌指出，臺北市預售屋案量占比更高達約 89%，新成屋案量僅占比約 10.9%，顯示以預售模式銷售，亦為北市建案推案主流。

本季報導除分析預售屋契約查核及違規情形，也特別整理了預售建案履約擔保機制介紹與統計、購買預售屋常見 10 大契約陷阱以及本市配合預售屋新制上路推行的創新配套措施，進一步提供想購買臺北市預售屋的市民朋友更多參考資訊與安心措施。

壹、 110 年第 2 季預售建案契約累計備查量統計

截至 110 年第 2 季，全市預售建案契約累計納管量計 379 案，業經臺北市政府地政局核備之預售建案及契約內容，可至[本局網站/不動產交易安全專區/買賣/預售契約核備名單查詢](#)。110 年預售建案契約納管情形統計分析如表 1。

■ 110 年上半年納管 51 案²，較去年同期納管 38 案，增加 34.21%

110 年第 2 季納管 26 案，較前期(110 年第 1 季)納管 25 案，增加 1 案，增加幅度 4%，較去年同期(109 年第 2 季)納管 22 案，增加 4 案，增加幅度 18.18%。累計 110 年上半年納管 51 案，較去年同期(109 年上半年)納管 38 案，增加 13 案，增加幅度較大約 34.21%。顯示今(110)年上半年雖受疫情影響，然預售建案市場因

¹ 新制夾殺、預售屋更旺，<https://money.udn.com/money/story/5621/5570618?from=ednappsharing>，經濟日報電子媒體，110 年 7 月 1 日

² 該時期向臺北市地政局申報預售屋契約備查的建案數。

實價登錄 2.0 及房地合一稅 2.0 新法同步在今年 7 月 1 日上路，為避免受新法實施影響，有搶先推案情形，故熱度較去年同期(109 年上半年)增加。

表 1 110 年及 109 年上半年預售建案契約納管量統計表

年度	季納管數 (近 3 個月)	半年納管數 (近 6 個月)	累計納管量 (10603 至 11006)
110 年第 2 季 (本期)	26 案	51 案	379 案
110 年第 1 季 (相較本期變動率)	25 案 (+4%)	81 案 (-37.04%)	353 (+7.37%)
109 年第 2 季 (相較本期變動率)	22 案 (+18.18%)	38 案 (+34.21%)	237 案 (+59.92%)

資料來源：臺北市政府地政局整理

貳、110 年第 2 季預售建案契約違規情形分析

臺北市政府地政局針對預售建案契約進行 15 項重點查核，包含契約審閱期、房地標示及停車位規格、房地出售面積及認定標準、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算、房地面積誤差及其價款找補、契約總價、履約擔保機制、建材設備及其廠牌、規格、開工及取得使用執照期限、驗收、房地所有權移轉登記期限、通知交屋期限、保固期限及範圍、違約之處罰及不得記載事項等規定，110 年第 2 季查核情形如下(如圖 1)：

一、合格率最低項目仍為「房地標示及停車位規格」，合格率僅 15.79%。

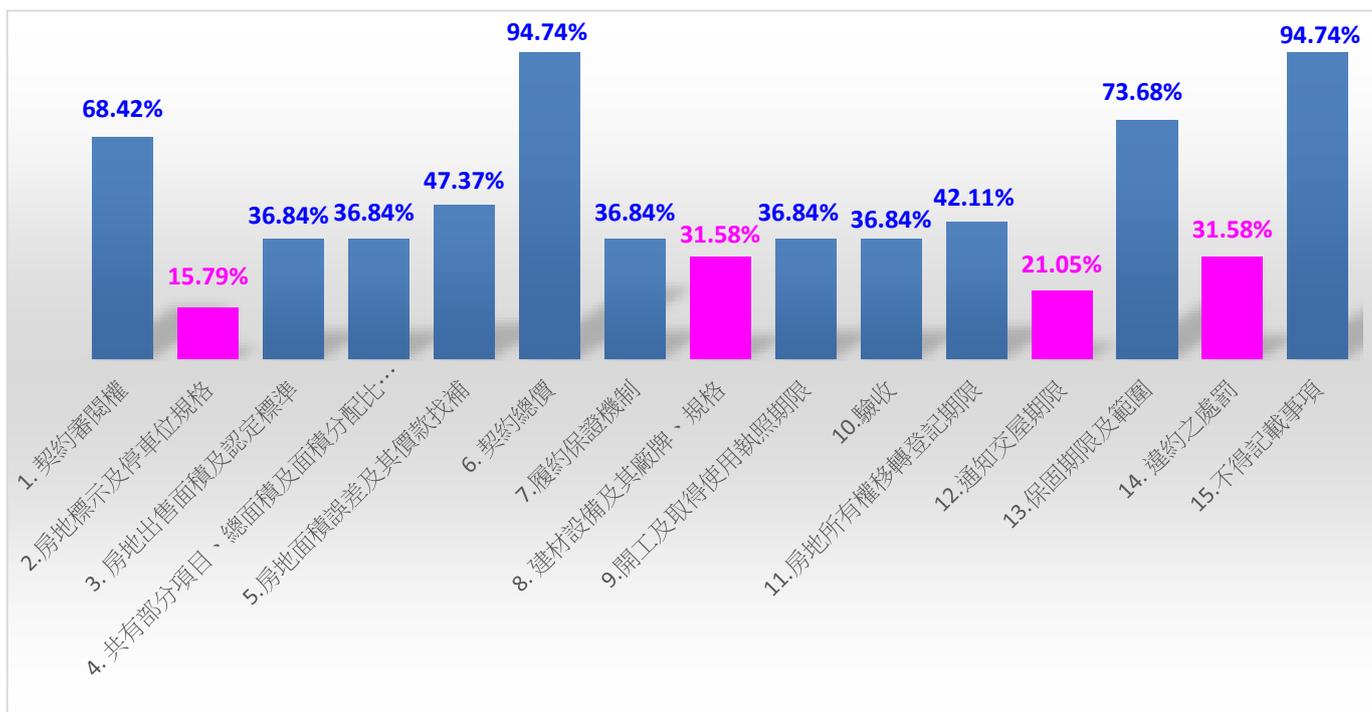
110 年第 2 季預售建案契約合格率最低項目仍為「房地標示及停車位規格」，合格率僅 15.79%，較前期(110 年第 1 季)27.03%，下降 11.24%；其次為「通知交屋期限」，合格率为 21.05%，較前期(110 年第 1 季)37.84%，下降 16.79%；而「建材設備及其廠牌、規格」及「違約之處罰」合格率均為 31.58%，並列第三低，較前期(110 年第 1 季)合格率 48.65%、32.43%，分別下降 17.07%、0.85%。

二、常見違規條款分析：未標示停車空間規格或占共用部分面積比例、通知交屋期限、違約金及沒收金額之比例未留有買賣雙方磋商機制或另定不利於消費者之約定

前項低合格率項目，違規情形分析如下：

- (一) 房地標示及停車位規格：未標示停車空間規格、占共用部分面積比例，或未檢附建照或核准之房屋平面圖影本等資料為證。
- (二) 通知交屋期限：未注意需有買賣雙方磋商協調之機制，多直接填寫通知後7日買方即應配合交屋，部分建商甚至延長交屋期限。
- (三) 建材設備及其廠牌、規格：大部份為業者不知應記載規定已修正，誤植為修正前應記載規定。
- (四) 違約之處罰：未注意需有買賣雙方磋商協調之機制，多直接填列違約金及沒收金額之百分比。

圖 1 110 年第 2 季預售建案契約查核項目合格率一覽



資料來源：臺北市政府地政局整理

參、不可不知的預售屋契約常見陷阱

為保障預售屋消費者權益，臺北市政府地政局自 106 年 3 月起即主動納管全市預售屋契約，幫市民朋友把關北市各預售屋建案所使用的定型化契約，內容都能符合中央訂頒的應記載及不得記載事項。另為避免不良業者使用非屬本局審閱通過符合規範的契約進行交易，或事後以磋商條款規避應記載事項，影響消費者權益，本局特別整理了自北市納管預售屋契約以來 10 大常見違規態樣(如表 2)，提醒消費者審閱契約時應提高警覺，維護自身權利。

表 2 北市預售屋契約 10 大常見違規事項

項次	項目	常見違規情形
1	房地標示及停車位規格	應標示而未標示車位高度及另含車道及其他必要空間面積、停車空間面積占共有部分總面積之比例。
2	房地出售面積及認定標準	土地面積計算方式未依應記載規定載明；或是 107 年 1 月 1 日前申請建照之建案未載明屋簷及雨遮之面積。
3	共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	未把不具獨立權狀之停車空間面積計入共有部分面積。
4	房地面積誤差及其價款找補	土地及停車位面積誤差明列不予找補；或約定面積「不足」3%，消費者始可以解約，與應記載事項面積「誤差」3%規定不符。
5	履約擔保機制	未提供履約擔保證明文件。

6	建材設備及其廠牌、規格	約定內容未依應記載事項規定載明，或漏未載明「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代」等文字；或另約定更不利於消費者之事項。
7	開工及取得使用執照期限	建商多增添可順延取得使用執照之理由，影響消費者權益。
8	驗收	約定驗收時轉嫁管線費用，由消費者負擔，或刻意降低交屋保留款額度。
9	通知交屋期限	將交屋前的修繕義務，變更為交屋後之保固責任；或約定遲延利息數額為低於應記載所規定「萬分之五」，來減輕自身違約之責任；及未留空讓消費者知悉，需有買賣雙方磋商協調之機制，多直接填寫通知後 7 日買方即應配合交屋，部分建商甚至延長交屋期限。
10	違約之處罰	先填列違約金及沒收金額之百分比，而未留空讓消費者知悉，需有買賣雙方磋商協調之機制。

資料來源：臺北市政府地政局

為讓消費者在購買預售屋前做好充分準備及具備相關知識，內政部地政司官網也有相關購買預售屋前需要注意之宣導影片，亦可前往了解，才不會開心買房卻受氣，讓自身權益睡著了。

(<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/onteachingdet/1133?oid=57>)

肆、預售建案付款機制的守門員—履約擔保機制介紹與統計

預售屋買賣非實體交易而是屬於「預付型交易」，也是分期付款消費的一種。但不同於一般分期付款是先享受後付款的消費模式，預售屋買賣是先付款後享受，且從簽約開始繳付各期款項到交屋通常需 2-4 年，卻僅憑一紙契約內容作為交易依據，故其交易風險自然較成屋買賣高出許多。為預防如預售屋買賣類型之「預付型交易」可能帶來之交易風險，依消費者保護法第 17 條第 1 項規定，「預付型交易」之企業經營者應具提供履約擔保之義務，因此內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中，便有建商必須辦理預售屋買賣履約擔保之強制規定。為維護民眾交易安全，臺北市政府地政局也將預售建案是否確實辦理履約擔保機制，列為預售建案查核之重點項目。

履約擔保機制可分為「不動產開發信託³」、「價金返還之保證⁴」、「價金信託⁵」、「同業連帶擔保⁶」及「公會辦理連帶保證協定⁷」等 5 種方式。今(110)年上半年本市完成契約核備⁸之 61 案，均已辦理履約擔保機制，其中採用最多之方式為「不動產開發信託」，計 40 件，占整體之 65.57%，其次是「價金信託」，計 18 件，占整體之 29.5%(如表 3)。

表 3 110 年上半年核備預售建案之履約擔保機制統計表

履約擔保 機制方式	不動產 開發信託	價金返還之 保證	價金信託	同業連帶 擔保	公會辦理連帶 保證協定
--------------	-------------	-------------	------	------------	----------------

³ 由建商或起造人將建案土地、興建之建物及承購戶繳交之價金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。

⁴ 係指消費者在購屋時，建商與金融機構(一般係指受託銀行)簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。

⁵ 係由賣方與受託機構簽訂信託契約，委由受託機構於信託存續期間，以承購戶繳交之價金，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達到專款專用之目的。

⁶ 係指由兩個建商同業相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。

⁷ 係由公會主導，數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。

⁸ 該時期經臺北市政府地政局審閱核准備查預售屋契約之建案數。

件數	40	1	18	2	0
比率	65.57%	1.64%	29.51%	3.28%	0%

資料來源：臺北市政府地政局整理

伍、北市預售屋新制之配套措施

實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日起正式上路，新制五大重點改革，除實價登錄門牌全揭露外，主要包括預售屋建案資訊及定型化契約銷售前全面備查納管、紅單(購屋預約單)禁止轉讓、預售屋交易全面即時申報，及屢不改正加重罰則等。為使新制政策順利推行，交易安全再升級，臺北市政府地政局同步啟動各項配套措施如下：

1. 配套一：資訊/契約銷售前先備查，AI 審約備查加速

目前已完成階段性開發 AI 審約系統，未來將協助判讀預售屋買賣契約書，加速審查，促進預售建案契約資訊揭露更即時。

2. 配套二：購屋預約單(紅單)要有實質內容 地政局將列為查核重點

新制實施後，未來將加強查核是否有紅單轉讓情形，除應確實載明承買標的、收受的金額、業者是否保留銷售權外，如果委託代銷業者銷售，將查核是否有經紀人簽章；另外亦將查核業者所簽訂之買賣契約書內容及轉讓情形。

3. 配套三：公布裁罰基準落實執行違規按戶(幢)加重處罰

新制重磅亮點在於建案違規按戶(幢)加重處罰。過去建案逾期實價登錄，雖一次申報數戶，係以一行為認定，按次處以新臺幣 3 萬元至 15 萬元。新制則按申報之戶(幢)處罰，罰金可能高得驚人。本局已修正公布相關裁罰基準，提醒業者應於預售建案買賣契約簽訂後 30 日內即辦理申報，逾期按戶(幢)處罰，千萬不要規避申報及以「案」試法。

4. 配套四：建置專區，預售屋管理新制一次說明白

另為因應實價登錄 2.0 新制上路，本局官網已建置有實價登錄專區及不動產交易安全專區，提供民眾最需要的實價登錄訊息及相關制度說明，歡迎各界加利用。[>>更多資訊，請上臺北市政府地政局「不動產交易安全專區」](#)