

臺北市 109 年第 3 季預售屋契約備查動態季報

據住展雜誌統計，今(109)年北台灣房市 928 檔期新成屋、預售屋推案預估量高達約 2,435.6 億元，相較去年推案增幅 44%。面臨 928 檔期推案爆量，地政局雖已全面納管臺北市預售建案契約，但為積極維護消費者權益，了解銷售現場實際情形，於 9 月 25 日、28 日及 29 日聯合法務局、消保官及建管處至預售建案實地查核，為民把關交易安全。本季除報導分析預售屋契約備查情形及查核結果外，並同時公佈今年 928 檔期預售屋聯合稽查結果供民眾參考。

壹、 109 年 928 檔期預售屋聯合稽查查核結果

今(109)年度 928 檔期預售屋聯合稽查共計有「信松廣場」、「宏築信義」、「全陽豐會」、「沐山」、「吉美信義」及「久康青洲」等 6 案，查核同時亦辦理不動產經紀業業務、廣告及樣品屋等事宜，查核結果詳表 1。

本次稽查之預售建案皆已完成契約備查，然除築實建設股份有限公司興建之「信松廣場」及豪盛建設股份有限公司興建之「久康青洲」建案，現場查核契約完全符合規定外，立築開發股份有限公司興建之「宏築信義」、全陽建設股份有限公司興建之「全陽豐會」、億安建設股份有限公司興建之「沐山」、吉美建設事業股份有限公司興建之「吉美信義」等共 4 個建案，預售建案契約均不合格。其中「全陽豐會」建案透過與消費者簽訂磋商條款之方式，修改契約主文之內容(交屋保留款數額、貸款約定)，使其約定事項更不利於消費者；而「吉美信義」建案則於契約之房屋及停車位平面圖中增加「與銷售海報不同時概以本圖為準」字樣，亦影響消費者購屋權益。針對上述契約違規部分，地政局業已要求限期改正，亦提醒消費者，業者不得透過與

消費者另行簽訂磋商條款之方式，牴觸定型化契約條款所要求最低義務內容，亦不得有銷售廣告僅供參考之情形，如有均可主張契約無效。

另有關不動產經紀業業務查核（含廣告）部分，本次查核「吉美信義」建案代銷業者新理想廣告股份有限公司未完成分設營業處所及經紀人員備查；「信松廣場」建案代銷業者甲桂林廣告股份有限公司、「宏築信義」建案代銷業者創意家行銷股份有限公司及「全陽豐會」建案代銷業者甲桂林廣告股份有限公司之經紀營業員則未全部辦理備查；至於「宏築信義」建案之代銷業者創意家行銷股份有限公司，其銷售建案現場使用之不動產說明書則無經紀人簽章，業已違反不動產經紀業管理條例第 22 條規定，將依規定裁罰。不動產經紀業管理條例規定代銷業者所使用之相關文件如不動產說明書、定金收據、不動產廣告稿及買賣契約書等，皆應指派經紀人簽章，目的是要求從業人員對交易的重要文件應確實為消費者把關，提醒民眾亦應注意。

表 1 109 年 928 檔期臺北市預售屋聯合稽查查核結果

項目	重點	信松廣場稽查結果	宏築信義稽查結果	全陽豐會稽查結果	沐山稽查結果	吉美信義稽查結果	久康青油稽查結果
一、預售屋買賣定型化契約查核		<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (消保官建議修正)	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 (消保官建議修正)	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
二、不動產經紀業務查核		<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未委託經紀業者	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未委託經紀業者	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未委託經紀業者	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 未委託經紀業者	<input type="checkbox"/> 符合 <input checked="" type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未委託經紀業者	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未委託經紀業者
三、廣告	銷售、價格及行為等資訊應與事實相符	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 無資料	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 無資料	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 無資料	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 無資料	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 無資料	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 無資料
四、樣品屋	樣品屋有無依規定申請、申報竣工，有無申請與實際銷售案件不	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未搭設	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未搭設	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未搭設	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 未搭設	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 未搭設	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input checked="" type="checkbox"/> 未搭設

項目	重點	信松廣場 稽查結果	宏築信義 稽查結果	全陽豐會 稽查結果	沐山 稽查結果	吉美信義 稽查結果	久康青汭 稽查結果
	符、或移作 他用情形						

貳、預售建案契約備查量統計

截至 109 年 9 月 30 日止，預售建案契約累計納管 272 案，
今(109)年度詳細納管情形如下所示：

一、109 年第 3 季累計納管 80 案，較去年第 3 季累計納管 63 案，增加 17 案。

今(109)年度統計迄第 3 季止共計納管 80 案，較去年第 3 季年度納管 63 案，增加 17 案，顯示 109 年雖受疫情影響，但年度推案量不受影響（詳表 2 108 年及 109 年第 3 季預售建案契約納管量統計表）。

表 2 108 年及 109 年第 3 季預售建案契約納管量統計表

統計年度	年度納管量	累計納管量
108 年第 3 季	63 案	176 案
109 年第 3 季	80 案	272 案

二、109 年第 3 季納管 42 案，較同年第 2 季納管 23 案，增加 19 案。

109 年第 3 季共計納管 42 案，較前一季納管 23 案，增加 19 案，顯示上半年雖受疫情影響，僅造成推案延遲。截至 109 年 9 月 30 日止，仍有「大安文華」、「寶和植秀」及「永陞鳳翎」等 3 案尚未向本局辦理預售契約備查(詳表 3 109 年預售建案契約納管及查核情形統計表)。詳細預售建案契約核備資訊可至地政局官網之[不動產交易專區](#)查詢瞭解。

表 3 109 年預售建案契約納管及查核情形統計表

年度	納管數	完成核備	建商改正中	地政局 審核中	建商自主 檢查中
109 年 第 1 季	15 案	14 案	1 案	0 案	0 案
109 年 第 2 季	23 案	17 案	6 案	0 案	0 案
109 年 第 3 季	42 案	15 案	11 案	13 案	3 案
累計	80 案	46 案	18 案	13 案	3 案

參、預售建案契約違規情形分析

預售建案契約重點查核項目包括契約審閱期、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 15 項規定，今(109)年第 3 季查核情形如下：

一、109 年第 3 季合格率最低項目為「通知交屋期限」，合格率为 25.58%。

109 年第 3 季預售建案契約合格率前三低項目為「通知交屋期限」、「履約擔保機制」、「驗收」，其中「通知交屋期限」合格率僅有 25.58%、「履約擔保機制」合格率为 27.91%，而「驗收」合格率則為 32.56%(詳表 4 109 年第 3 季預售建案契約查核項目合格率)。

二、常見違約條款分別為未磋商辦理交屋手續期限、履約擔保機制文件未提供受檢、天然瓦斯配管費用負擔未協商。

預售建案契約中，有關「通知交屋期限」為建商直接填寫買方收到交屋通知日起7日內即應配合交屋，部分建商甚至延長交屋期限，而未有買賣雙方磋商協調之機制；「履約擔保機制」則常見建商未提供履約擔保證明文件受檢，以確保履約擔保之真實性；「驗收」部分，常見建商未明確揭示基地範圍內外天然瓦斯配管相關費用之處理方式，致費用分擔方式不明，外管費用更是多見建商直接載明由買方負擔，未與買方磋商協議。民眾應該注意以上契約缺失，以免交易權益受到影響。

表 4 109 年第 3 季預售建案契約查核項目合格率

查核項目	1. 契約審閱權	2. 房地標示及停車位規格	3. 房地出售面積及認定標準	4. 共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	5. 房地面積誤差及其價款找補	6. 契約總價	7. 履約擔保機制	8. 主要建材及其廠牌、規格	9. 開工及取得使用執照期限	10. 驗收	11. 房地所有權移轉登記期限	12. 通知交屋期限	13. 保固期限及範圍	14. 違約之處罰	15. 不得記載事項	平均合格率
109 年第 3 季	86.05%	39.53%	39.53%	44.19%	53.49%	88.37%	27.91%	53.49%	37.21%	32.56%	51.16%	25.58%	53.49%	37.21%	100.0%	51.32%

