

## 臺北市 110 年第 4 季預售建案資訊動態季報

發布機關：臺北市政府地政局

發布日期：111 年 1 月 27 日下午 2 時

聯絡人：洪于佩科長

聯絡資訊：02-27287465

110 年第 4 季全市預售建案申報資訊總計 45 案，較前一季減少 23.73%，累積申報量 483 案，較前一季增加 10.27%。本市 12 行政區申報量以北投區 11 案最多，市場推案主流為 80 戶以下小社區住宅。預售建案購屋預約單使用情形本季查核 5 案，其中 2 案未符合規定，有約定不利消費者事項情形。

### ◆ 預售建案資訊動態情形

#### 全市預售建案申報量較前期減少 23.73%，較去年同期減少 19.64%

110 年第 4 季全市申報備查的預售建案共計 45 案，較前期 59 案減少 23.73%，較去年同期減少 19.64%；累計年申報數 155 案，較前期 166 案減少 6.63%，較去年同期 136 案增加 13.97%。截至 110 年第 4 季累積申報量 483 案，較前一季 438 案增加 10.27%，較去年同期 328 案增加 47.26%。(詳表 1)

#### 12 行政區預售建案申報量以北投區居首，市場推案主流為 80 戶以下小社區住宅

110 年第 4 季 12 行政區預售建案資訊申報量，以北投區 11 案居首，其次是中山區、大安區、士林區、文山區各 4 案；又從預售建案用途及戶數，觀察市場預售產品推案特性，用途部分仍以住家為主流，計 43 案，占比 95.56%；非住家（包含商場辦等）計 2 案，占比 4.44%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 26 案，占比 57.78%；非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 2 案，占比 4.44%。(詳表 2 至表 3)

## ◆ 預售建案定型化契約審查情形

全市預售建案契約檢閱合格率最低項目為「房地標示及停車位規格」，僅 10.53%

為保障預售屋消費者權益，地政局針對全市住家用預售建案買賣定型化契約，是否符合內政部訂頒之應記載及不得記載事項進行 27 項重點查核，合格率最低前三項目為「房地標示及停車位規格」合格率 10.53%、「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」合格率 21.05%、「通知交屋期限」合格率 21.05%、「建材設備及其廠牌、規格」合格率 26.32%（詳圖 1，主要違規原因詳表 4）。110 年第 4 季全市住家用預售建案買賣定型化契約皆有履約擔保機制，其中以「價金信託」占大宗，計 21 案，占比 48.84%，其次為「不動產開發信託」，計 20 案，占比 46.51%（詳表 5）

## ◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

110 年第 4 季預售建案購屋預約單計查核 5 案，2 案不合格

預售屋市場常見的購屋預約單，在實價登錄 2.0 新制實施後，法令明定購屋預約單禁止轉售，且應載明買賣標的及金額、不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買方之事項。110 年第 4 季本局查核 5 案預售建案購屋預約單使用情形，除 2 案有約定交屋款不足房地總價 5%、未於期限內補足定金，所繳定金全數沒收等不利於買方之約定事項外，餘查核項目 5 案皆符合規定（詳表 6）。

更多資訊歡迎參閱附件圖表內容或參閱本局不動產交易安全專區

[https://land.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=30FCCD556E0E864D&s=C145E438C175FF7&sms=A9EE01792F12D257](https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=30FCCD556E0E864D&s=C145E438C175FF7&sms=A9EE01792F12D257)

- 各備查資訊受理情形 ➡ <https://reurl.cc/02E4Kb>
- 更多建案備查資訊及定型化契約 ➡ [臺北地政找房+](#)

表 1 110 年第 4 季全市預售建案資訊申報統計<sup>1</sup>

期別		當季申報數 (案)	累計半年申報數 <sup>2</sup> (案)	累計年申報數 <sup>3</sup> (案)	累計總申報數 <sup>4</sup> (案)
本期 (110Q4)	數值	45	104	155	483
	增減	-14	19	-11	45
前期 (110Q3)	數值	59	85	166	438
	增減	-14	19	-11	45
	增減幅度	-23.73%	22.35%	-6.63%	10.27%
去年同期 (109Q4)	數值	56	99	136	328
	增減	-11	5	19	155
	增減幅度	-19.64%	5.05%	13.97%	47.26%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup> 實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日起實施，故預售建案申報資訊提供起始點為 110Q3，另去年同期 109Q4 資料則以本市主動納管契約資料統計。

<sup>2</sup> 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

<sup>3</sup> 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

<sup>4</sup> 累計總申報數：106 年 3 月至 110 年 6 月本市主動納管契約案數及 110 年 Q3、Q4(7 月至 12 月)預售建案資訊申報案數加總。

表 2 110 年第 4 季預售建案資訊-12 行政區及用途統計

建案用途	住家		商(廠)辦		其他		總計	
	110Q4 案件數	增減 幅度	110Q4 案件數	增減 幅度	110Q4 案件數	增減 幅度	110Q4 案件數	增減 幅度
	110Q3 案件數		110Q3 案件數		110Q3 案件數		110Q3 案件數	
全市	43	-20.37%	2	-50.00%	0	-100.00%	45	-23.73%
	54		4		1		59	
北投區	10	-9.09%	1	0.00%	0	0.00%	11	-8.33%
	11		1		0		12	
中山區	4	-60.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	-60.00%
	10		0		0		10	
大安區	4	-20.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	-20.00%
	5		0		0		5	
士林區	4	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	0.00%
	4		0		0		4	
文山區	4	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	100.00%
	2		0		0		2	
中正區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
萬華區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
內湖區	3	0.00%	0	-200.00%	0	-100.00%	3	-50.00%
	3		2		1		6	
南港區	3	50.00%	0	-100.00%	0	0.00%	3	0.00%
	2		1		0		3	
松山區	2	-33.33%	1	100.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
大同區	2	-71.43%	0	0.00%	0	0.00%	2	-71.43%
	7		0		0		7	
信義區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 110 年第 4 季預售建案資訊-戶數<sup>5</sup>統計

年度		住家			非住家			小計
		80 戶 以下 (小社區)	81 戶至 150 戶 (中社區)	151 戶 以上 (大社區)	80 戶 以下 (小社區)	81 戶至 150 戶 (中社區)	151 戶 以上 (大社區)	
110 年 第 4 季	案數	26	15	2	2	0	0	45
	百分比	57.78%	33.34%	4.44%	4.44%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 110 年第 4 季預售建案定型化契約審查常見錯誤態樣

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
房地標示 及停車位 規格	<p>★ 停車位性質、位置、型式、編號、規格： 買方購買之停車位屬<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設 停車空間<input type="checkbox"/>獎勵增設停車空間為<input type="checkbox"/>地上<input type="checkbox"/>地面 <input type="checkbox"/>地下第__層<input type="checkbox"/>平面式<input type="checkbox"/>機械式<input type="checkbox"/>其他__，依 建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位， <b>該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立權狀</b>，編號第__號車位 __個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，<b>高__ 公尺</b>。(略)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 未載明停車位「有無獨立權狀」。</li> <li>➤ 停車位未載明高度。</li> <li>➤ 賣方得視實際情形變更停車位位置，為不利買方之約定。</li> </ul>
共有部分 項目、總 面積及面 積分配比 例計算	<p>本房屋<b>共有部分</b>項目包含<input type="checkbox"/><b>不具獨立權狀之停車空間</b>、<input type="checkbox"/>門廳、<input type="checkbox"/>走道、<input type="checkbox"/>樓梯間、<input type="checkbox"/>電梯間、 <input type="checkbox"/>電梯機房、<input type="checkbox"/>電氣室、<input type="checkbox"/>機械室、<input type="checkbox"/>管理室、 <input type="checkbox"/>受電室、<input type="checkbox"/>幫浦室、<input type="checkbox"/>配電室、<input type="checkbox"/>水箱、<input type="checkbox"/>蓄水池、 <input type="checkbox"/>儲藏室、<input type="checkbox"/>防空避難室(未兼作停車使用)、<input type="checkbox"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、 <input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目( )。(略)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 有停車位位於共有部分卻未勾選「不具獨立權狀之停車空間」。</li> </ul>
通知交屋 期限	<p>(一)賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務： 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 2、<b>賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。</b> 3、買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。 4、賣方如未於領得使用執照6個月內通知買</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 約定除房屋有重大明顯瑕疵不能居住使用情形外，買方不得拒絕接受、延遲接受或履行付款交屋義務，為不利買方之約定。</li> <li>➤ 約定買方不配合交屋即視為點交完成，非屬應記載事項。</li> </ul>

<sup>5</sup> 參考北市優良公寓大廈評選之社區戶數分類。

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
	<p>方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。</p> <p>(二)(略)</p> <p>(三)買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。</p>	
建材設備及其廠牌、規格	<p>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，<b>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</b>，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。</p> <p>(略)</p>	<p>➤ 未經買方同意於本文或建材設備表，載明得使用同級品，或擴張不可歸責賣方之事由，如「因市場供應失調、廠商故意壟斷市場、廠商蓄意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」，有違左列應記載事項。</p>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 110 年第 4 季預售建案住家用買賣契約資訊-履約擔保機制統計

履約擔保類別		不動產開發信託 <sup>6</sup>	價金返還之保證 <sup>7</sup>	價金信託 <sup>8</sup>	同業連帶擔保 <sup>9</sup>	公會辦理連帶保證協定 <sup>10</sup>	小計
110 年第 4 季	案數	20	0	21	2	0	43
	百分比	46.51%	0.00%	48.84%	4.65%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>6</sup> 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。

<sup>7</sup> 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。

<sup>8</sup> 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。

<sup>9</sup> 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。

<sup>10</sup> 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。

表 6 110 年第 4 季預售建案購屋預約單（紅單）查核情形一覽

查核項目 \ 預售建案名稱	康寶日出 印象 (北投區)	敦北南京 (松山區)	雲極 (大同區)	澧鈺 12 (內湖區)	裏山 (中山區)
1. 預售屋資訊及買賣契約已報請備查	符合	符合	符合	符合	符合
2. 收取預約金以書面契據確立買賣戶別、面積、停車位編號及價金	符合	符合	符合	符合	符合
3. 預約單未約定賣方得保留出售或簽約權利	符合	符合	符合	符合	符合
4. 預約單未約定其他不利於買受人之事項	符合	符合	符合	【不符合】 約定交屋款少於總價 5% <sup>11</sup>	【不符合】 約定買方未於期限內補足定金，所繳定金全數沒收 <sup>12</sup>
5. 無預約單轉售情形	符合	符合	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>11</sup> 依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 13 點第 2 項規定，買方有權於自備款部分保留房地總價 5% 作為交屋保留款，故紅單約定交屋款不足房地總價 5%，未符合前開規定。

<sup>12</sup> 買方購買預售建案時在未看到完工物及契約書審閱前，即須支付訂金，約定無論是否歸責買方，買方若逾期未補足定金或逾期未簽約，即視為違約，沒收所繳定金，係屬不利於買方之約定事項。

110年第4季預售建案契約查核項目合格率

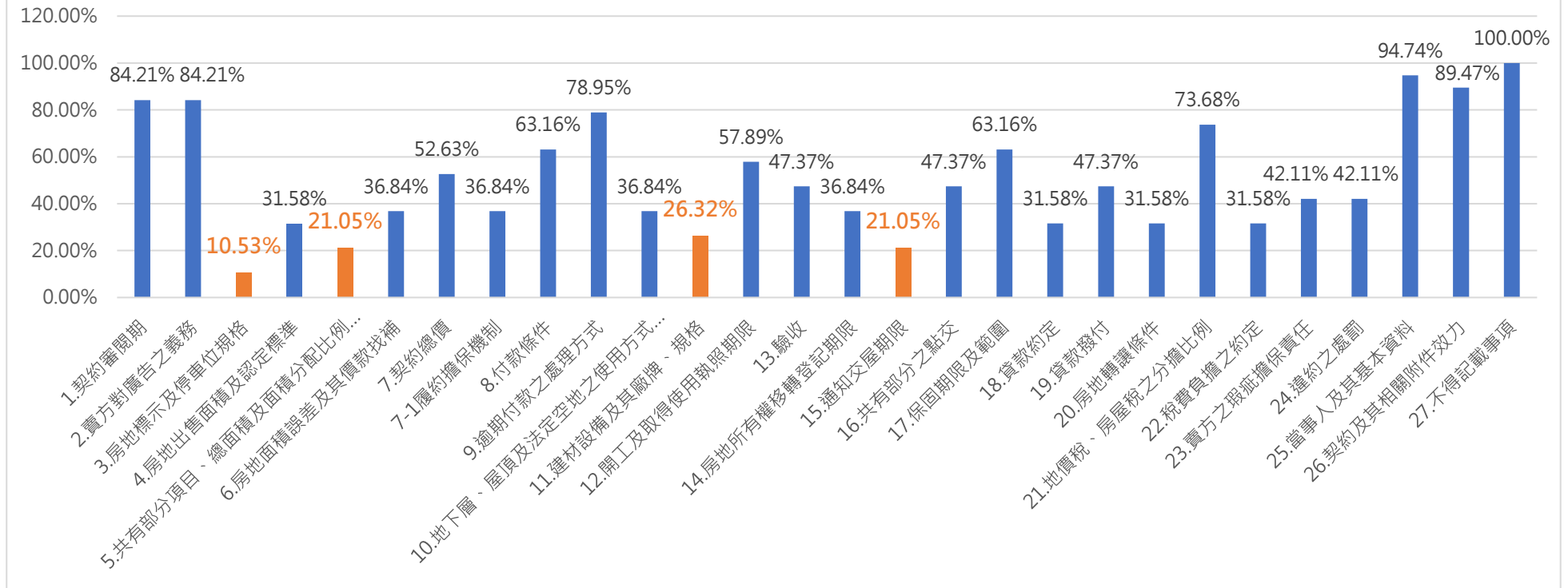


圖 1 110 年第 4 季預售建案契約查核項目合格率一覽

資料來源：臺北市政府地政局