

臺北市 108 年 10-12 月預售屋契約備查動態季報

根據住展雜誌之市調統計，北台灣雖然 108 年全年新成屋、預售屋推案量突破一兆大關，創下歷史第四大量紀錄，但整體而言，108 年全年推案量仍較 107 年同期略減。以台北市而言，108 年前 11 個月推案量約近 2 千 1 百億元，較 107 年同期大減 8 百多億元，年減幅約兩成八。北市預售屋新案主要集中在北投區，108 年累計案量約 298 億元，其餘如中正、中山、信義與內湖等區案量，均逾 200 億元以上，推案量最少的是松山區，同期案量僅 32.6 億。臺北市政府地政局自 106 年 3 月 1 日起實施預售屋管理新制納管全市預售建案契約，以維護預售屋市場交易秩序，為提供消費者更公開透明的交易風險資訊，本季特將消費爭議熱點地圖升級為 2.0 版，讓消費者購買預售屋前能夠審慎選擇建商，以避免日後消費糾紛之發生，故本季報導內容除納管量的統計分析外，亦增加消費爭議熱點地圖 2.0 上路後對預售屋消費糾紛之影響分析，提供民眾參考。

壹、消費爭議熱點地圖再升級 預售爭議案件大銳減

臺北市政府地政局為提供民眾更公開透明的資訊，於 108 年 10 月推出「消費爭議熱點地圖 2.0」，公開不動產相關業者五年來發生的爭議案件數及和解件數，讓民眾可清楚掌握業者之服務品質。

自消費爭議熱點地圖 2.0 上路以來，108 年第四季(10-12 月)預售屋消費爭議占消費爭議總件數之比率 13.04%，較前季(7-9 月)15.91%，減少 2.87%，較 107 年同期 34.69%，減少 21.65%，表示消費爭議熱點地圖 2.0 確實發揮了顯著外部效益，大幅降低本市消費爭議案件之發生。

貳、預售契約違規情形分析

一、108 年度合格率最低項目為「通知交屋期限」，合格率为 36.11%

統計 108 年度預售建案契約查核項目合格率，前三低為「通知交屋期限」、「房地標示及停車位規格」、「房地出售面積及認定標準」及「違約之處罰」，其中「通知交屋期限」合格率僅有 36.11%，「房地標示及停車位規格」及「房地出售面積及認定標準」合格率均為 47.22%，「違約之處罰」則為 50%。

二、108 年第四季(10-12 月)合格率最低項目為「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」，合格率为 25%

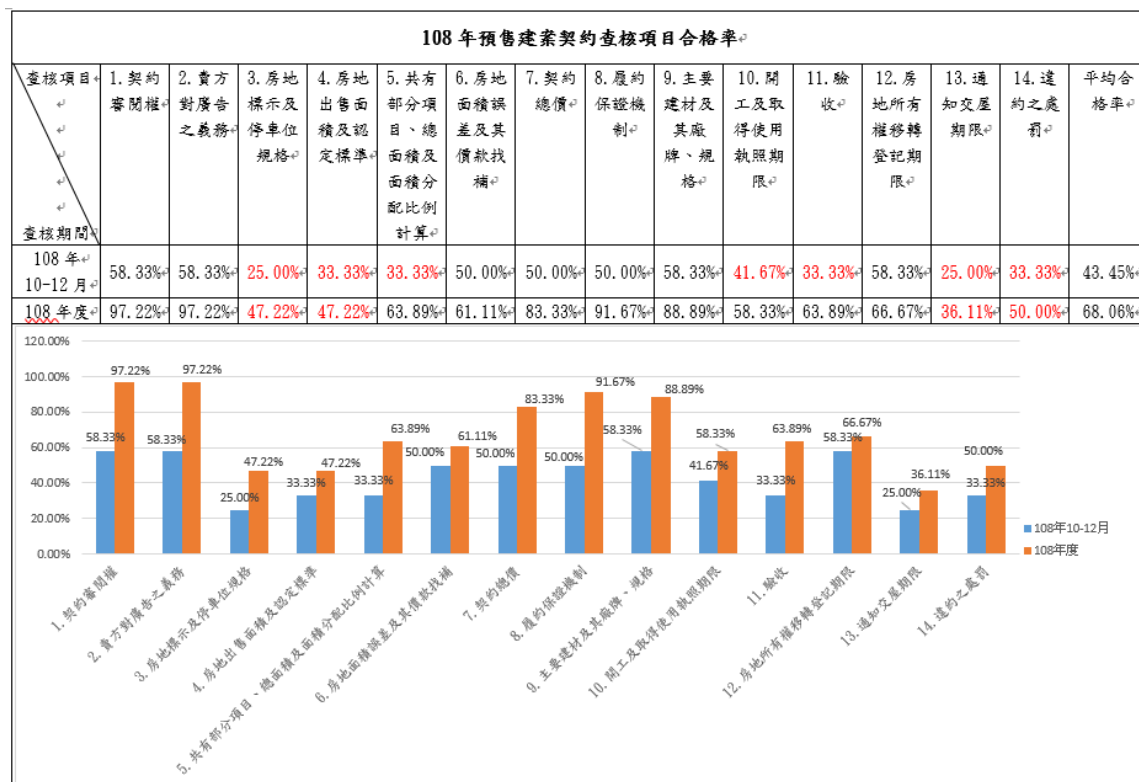
108 年第四季預售建案契約合格率前三低項目為「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」、「房地出售面積及認定標準」、「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」、「驗收」、「違約之處罰」及「開工及取得使用執照期限」，其中「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」合格率僅有 25%，「房地出售面積及認定標準」、「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」、「驗收」及「違約之處罰」合格率均為 33.33%，「開工及取得使用執照期限」則為 41.67% (詳表 1 108 年預售建案契約查核項目合格率)。

三、條款不給磋商，計算方式不列明是通病

建商對於預售建案契約中，有關通知買方配合交屋之期限大多不給磋商，最常見是由建商直接填寫通知後 7 日買方即應配合交屋，部分建商甚至延長交屋期限，即於契約中明訂領得使用執照八個月內始通知交屋，而非內政部要求應記載事項所規定之領得使用執照六個月的期限。至於房地標示及停車位規格部分，除了未檢附預售建案之完整建造執照內容，亦常見建商只揭示停車

空間面積占共有部分總面積之比例，卻未列明該比例如何計算，資訊不透明影響消費者權益甚鉅。

表 1 108 年預售建築契約查核項目合格率



統計至 108 年 12 月 31 日

參、預售契約備查量統計

一、累計納管 202 案，較前年同期納管量 126 案，增加 60.32%

截至 108 年 12 月 31 日止，預售建築契約累計納管 202 案(詳表 2 臺北市預售屋管理新制建築納管情形)，較 107 年累計納管 126 案，增加 60.32%，其中 108 年納管者計 76 案，108 年第四季(10-12 月)則新增納管 20 案，較前季納管減少 5 案。新制實施迄今已累計完成預售屋契約核備計 144 案(詳表 3 自主核備契約)，108 年完成核備者計 47 案，108 年第四季(10-12 月)則新增完成核備 11 案，與前季完成核備量相同。另截至 108 年底止，完成核備複查不合格者僅 1 件，裁處新臺幣 4 萬元整。

二、12 案未申報 46 案未完成 占納管比率 28.71%

截至 108 年 12 月 31 日止，本市市場上銷售中或即將銷售建築案計有 12 案尚未向地政局申報契約書備查表，較前季減少 3 案(詳表 4 尚未申請預售契約備查名單)。至於已申報之建築案則尚有 46 案未完成備查，較前季增加 12 案(詳表 5 尚未完成預售契約核備備查名單)，總計占納管比率 28.71%。民眾購買該等建築案時，可至內政部不動產資訊平台查詢預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項進行核對，確認契約內容是否符合規定。

表 2 臺北市預售屋管理新制建築案納管情形

預售契約納管情形統計					
納管總數	銷售情況	本月新增情形	完成核備情形	辦理結果	
202 案(全市納管)	188 案(已銷售)	187 案(前月累積納管)	139 案(完成核備)	137 案(前月累計核備) 2 案(本月核備)	
			48 案(未完成核備)	15 案(建商改正中) 23 案(地政局審核中) 10 案(建商自檢中)	
		1 案(本月新增)	1 案(未完成核備)	0 案(建商改正中) 1 案(地政局審核中) 0 案(建商自檢中)	
		14 案(待銷售)	10 案(前月累積納管)	5 案(完成核備)	2 案(前月累計核備) 3 案(本月核備)
				5 案(未完成核備)	1 案(建商改正中) 2 案(地政局審核中) 2 案(建商自檢中)
			4 案(本月新增)	4 案(未完成核備)	4 案(地政局審核中) 0 案(建商自檢中) 0 案(建商改正中)

統計至 108 年 12 月 31 日

表 3 自主核備契約

序號	行政區	建案契約	建商	備註
1	萬華	景上川	東基開發	—
2		西門悅庭	信寶資產管理有限公司	—
3		小時代	佑昌建設	—
4		埕曦河畔	志榮建設	—
5		萬大 ONE	富力陽建設	—
6		新碩華悅	新碩建設	—
7		岳泰豐鼎	岳泰建設	—
8		東園綻	欣聯建設	—
9		榮耀天邑	榮耀建設	—
10		川悅	志榮建設	—
11		隱苑	時詣建設、山琳建設	—
12	大同	天好韻	瑋石建設	—
13		捷運新町-FM3.6	大賞建設	—
14		怡華就好	怡華實業	—
15		常殷首鑄	常殷建設	—
16		三豐豐華匯	三豐建設	—
17		三豐問鼎匯	三豐建設	—
18		三豐第一匯	三豐建設	—
19		長安雋	欣偉傑建設	—
20		中山之外	京富開發建設	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
21		民權好合	年豐建設、松聯營造	—
22		京王	富享建設	—
23		吉美樂河	新風尚開發	都市更新案
24		城市莊園	大業欣建設、廣宇建設實業	—
25		敦豐苑	敦仰建設	—
26		丰禾居	德聖建設、璞園都更	—
27		中山水美	水美開發、齊陽建設	—
28	北投	昇陽麗方	昇陽建設	—
29		薇美行館	僑駿建設	—
30		文化富星	華城開發	—
31		富連陽明	富連陽建設	—
32		恆合江山	恆合建設	—
33		常般泊美	常般建設	—
34		中租御景	中租建設	—
35		是山	世豐國際建築	—
36		璞園寬心苑	璞永建設	都市更新案
37		國泰華威	國泰建設	都市更新案
38		華固翡儷	華固建設	—
39		晴山學	保誠興業	—
40		璞有聲-璞日	璞慶建設	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
41	大安	敦南 SOHO	共同建設股份有限公司	—
42		吉美大安花園	吉美建設	—
43		大安釀	杜相國際開發	—
44		信義御邸	振鑫建設	—
45		耕云	耕薪建設、連雲建設	—
46		瑞安蒼	家格建設	—
47		潤泰禮仁	潤泰創新國際	—
48		大安勝	柏嘉開發	—
49		附中境	寶鴻開發	—
50		仰大安	禾禮建設	—
51		森安蒼—15 蒼	新僑建設	—
52		森安蒼—20 蒼	新僑建設	—
53		台大華	大華建設	—
54		信義 VS 復興	喬邦開發	—
55	中山	中山·雋	虹光國際開發	—
56		表參漾	中國開發	—
57		帝樂文娜	廣朋建設	—
58		然花苑	樂揚建設	—
59		華固樂慕	華固建設	—
60		奧斯卡南京	奧斯卡建設	—
61		榮耀之星	崑逸開發	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
62		華山君品	銓民建設	—
63		敦年中山	敦年建設	—
64		璞園貴象	璞園建設	—
65		璞園學豐	璞園建設	—
66		琢豐	大陸建設	—
67		元大晶華	元大建設	—
68		明日綻	忠泰長虹開發建設	—
69		南京綻	廣朋實業	—
70		帝璽	宏盛建設·長虹建設	—
71		泛亞長安	泛亞工程建設	—
72		中山 Q1	頂格建設	—
73		晶華 MORI	丹棠天津	—
74		大直紅點	品陽建設	本市中山區 大彎北段不得作住宅使用地區
75		村上瓏	欣詮建設	—
76		花見	愛妃爾建設	—
77		士林	耕隱	耕薪建設
78	士林大悅		利大建設	—
79	隨河		茂楷建設	—
80	Lavie 敦南		德悅建設	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
81		三磐舍紫	三磐建設	—
82		金星斐麗	金星建設	—
83	文山	崇偉政大	崇偉建設	都市更新案
84		拓真	暉傑建設	—
85		國泰昕春	國泰建設	—
86		敦南樂高	鉅祥建設	—
87		南方莊園	國揚實業	—
88		彩葉山漆莖	名積建設	—
89		靜心多多	新貴開發	—
90		天賞大願	兆晉建設、璞石建設	—
91		鵲喜	德悅建設 德聖建設 樸德建設 新富居建設	都市更新案
92		岫廬	萬隆開發建設	—
93		忠順大院 II	元利建設	都市更新案
94		政大藝術家	磐岨建設	—
95		人之初	鑫和建設	—
96		松露院	味暘建設	—
97		政大豐滙	豐滙建設開發	—
98		玖原青	玖祐建設	—
99		玖原青·文青區	玖祐建設	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
100		玖原青·青心區	玖祐建設	—
101	松山	楓韻晴川	楓韻開發	—
102		華固名鑄	華固建設	—
103		中工耘翠	中華工程	—
104		勤耕延吉	璞真建設、耕薪建設	—
105		潤泰敦峰	潤泰創新國際	—
106		華固敦品	華固建設	—
107		將作民生鉞月	將作建設	都市更新案
108		中正	豈基心願	豈基建設
109	PARK259		新美齊(股)公司	—
110	元大文華		源堃建設	—
111	中正藝邸		陞築建設開發	—
112	奕品竹		利冠地產開發	—
113	指月錄		展宜建築開發	—
114	誼聯東籬		誼聯建設	—
115	森城大苑		智城建設	—
116	玖原品藏		玖恩建設	—
117	鼎佳		富鉅鼎建設	—
118	阿曼學學		阿曼開發	—
119	奧斯卡雍居仁愛		奧斯卡建設	都市更新案
120	品陽大苑		品陽建設	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
121		寶鋪 212	寶鋪建設	—
122		古亭匯	世達建設	—
123		品陽大苑 C 區	品陽建設	—
124		富豐檀廂	富豐建設	—
125	內湖	富霖雙星	義翔建設開發	—
126		遠雄賦邑	遠雄建設	—
127		遠雄峰邑	遠雄建設	—
128		遠雄常御	遠雄建設	—
129		亞果	富璟建設/璟銳建設	—
130		碧湖天	華固建設/新光人壽	—
131		翔譽愛力	翔譽國際建設	—
132		新潤明美	暘潤開發	—
133		山油藏	富樂群建設	—
134		醍湖	昌鑫建設開發	—
135	南港	東本木	名喬建設	—
136		風華系列 Twin Park	億德建設	—
137		筑夢 easy	僑洋建設	—
138		昆陽園	昶賀建設	—
139		忠孝詠吉	虹欣建設	都市更新案
140		皇鼎一品	皇鼎建設開發	都市更新案

序號	行政區	建案契約	建商	備註
141	信義	55TIMELESS	大陸建設	—
142		森業永春	森業營造	都市更新案
143		信義 Joyce	新北建設	—
144		璞真永吉	璞真建設	都市更新案

統計至 108 年 12 月 31 日

表 4 尚未向臺北市府地政局申請預售契約備查名單

項次	行政區	建案名稱	建設公司
1	萬華區	仁暉雅筑	仁暉建設
2		友座哲園	友座建設、壕華建設
3	大同區	艾瑪仕	立雋建設
4	北投區	麗峰天地	麗峰實業
5	大安區	大安富筑	京倫建設
6		富裔 Corner	富裔實業
7		統創緻	統創建設開發
8	文山區	希伯崙山莊	所羅巴伯建設
9	士林區	新美齊天母	聯碩地產
10	松山區	嘉磐掬舍	嘉磐建設
11	中正區	正隆官邸	正隆股份
12	內湖區	花漾湖	智遊開發

統計至 108 年 12 月 31 日

表 5 尚未完成預售契約核備備查名單

項次	行政區	建案名稱	建設公司
1	萬華區	千曜學	千曜開發
2		新碩華御	新碩建設
3		幸福安家	捷順國際開發
4	大同區	永陞奕居	永陞建設
5		民權首富	華誼建設
6		公園首席	鴻亞建設
7	北投區	金龍尊邸	金龍園建設
8		一樹巷	康景建設
9		榮華一鹿	宏利發建設
10		岳榕莊	君岳開發建設
11		公園大院-樂活館	馥域建設開發 欣聯建設開發 首敦建設
12		公園大院-森活館	馥域建設開發 欣聯建設開發 首敦建設
13	大安區	大安秘蜜	廣銘建設
14		陶.東騰	東騰開發
15		達永秋鄉	達永建設
16		敦南御所	中興電工機械
17		台大龍門	中租建設、合宏建設

項次	行政區	建案名稱	建設公司
18	中山區	大喆	和典建設
19		聚昇陽	昇陽建設
20		連雲臺北學	連雲建設
21		THE GREENHOUSE	和田生活
22	士林區	圓山 ART	聖得福建設
23		家居理玉	家居建設
24		社中街案	亮華有限公司
25		全樂沃荷	全樂建設
26		璞園天玉	璞元建設
27	文山區	政大首席	長虹建設
28		沐極	金門建設
29		文山晶硯	東其建設
30	中正區	冠德羅斯福	冠德建設
31		拓璞	萬仕達建設
32		忠泰值	忠泰建設
33		台大學	東泰開發建設
34		太平洋之森	太平洋建設
35		璞園至仁愛	璞信廣告
36	內湖區	佳元湖畔	佳元聯合建設
37		竹城。有樂町	竹城建設

項次	行政區	建案名稱	建設公司
38		富享家	富享建設
39		璞森晴	璞信廣告
40		森美	鎡富開發、千城開發建設
41		悅成功	恆通建設
42	南港區	舞青	鼎吉開發
43		香榭帝寶	甲山林建設
44		御織間	家賀建設
45		世界明珠	南榮開發建築
46	信義區	信松廣場	築實建設

統計至 108 年 12 月 31 日