

臺北市政府地政局新聞稿

發布單位：地權及不動產交易科

發稿日期：113 年 11 月 4 日

聯絡人：洪于佩科長

聯絡資訊：02-27287465

臺北市 113 年第 3 季預售建案資訊動態季報

◆ 預售建案資訊動態情形

全市預售建案申報備查量較前期增加 6.06%，較去年同期增加 9.38%

臺北市 113 年第 3 季全市申報備查的預售建案共計 35 案，較前期 33 案增加 6.06%，較去年同期 32 案增加 9.38%；累計年申報數 112 案，較前期 109 案增加 2.75%，較去年同期 108 案增加 3.7%。（詳表 1）

12 行政區預售建案申報備查量以中山區居首，市場推案主流為 80 戶以下小社區住宅

113 年第 3 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以中山區 5 案居首，其次是北投區、大安區、南港區 4 案。從預售建案用途及戶數觀察市場預售產品推案特性，仍以住家為主流，計 34 案，占比 97.14%；非住家（商辦）計 1 案，占比 2.86%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 18 案，占比 51.43%；非住家用建案 1 案，戶數為 81 戶至 150 戶。（詳表 2 至表 3）

◆ 預售建案定型化契約檢閱情形

全市預售建案契約檢閱合格率最低前 5 項目為「保固期限及範圍」、「驗收」、「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「通知交屋期限」為保障預售屋消費者權益，本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 28 項重點全面檢閱並輔導改正至符合規定後，才完成備查並對外公開，備查前合格率最低前 5 項目為「保固期限及範圍」、「驗收」、「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「通知交屋期限」，(錯誤態樣，詳表 4)。113 年第 3 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「不動產開發信託」最多，計 19 案，占比 55.88%，其次為「價金信託」，計 14 案，占比 41.18% (詳表 5)。

◆ 預售建案定型化契約及購屋預約單(紅單)查核情形

113 年第 3 季預售建案契約及購屋預約單計查核 9 案，4 案不合格。

預售屋市場常見的購屋預約單，依平均地權條例第 47 條之 3 規定，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。113 年第 3 季本局查核 9 案購屋預約單使用情形，皆符合規定；另併同查核前揭 9 案預售建案契約，2 案契約條款涉違反應記載事項，將函請業者說明並續依相關規定辦理 (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/[預售屋專區](#)。

- 各備查資訊受理情形 ➡ <https://reurl.cc/x9RXM1>
- 更多建案備查資訊及定型化契約 ➡ [臺北地政找房+](#)
- 平均地權條例於 112 年 2 月 8 日修正公布並自同年 7 月 1 日施行。修法重點包含預售屋解約要實價登錄、限制預售屋換約轉售等，更多資訊請參閱 ➡ [平均地權新制專區](#)

表 1 113 年第 3 季預售建案資訊-全市買賣定型化契約申報備查統計¹

期別		當季申報數 (案)	累計半年申報數 ² (案)	累計年申報數 ³ (案)
本期 (113Q3)	數值	35	68	112
	增減	2	9	3
前期 (113Q2)	數值	33	59	109
	增減	2	9	3
	增減幅度	6.06%	15.25%	2.75%
去年同期 (112Q3)	數值	32	53	108
	增減	3	15	4
	增減幅度	9.38%	28.30%	3.70%

資料來源：臺北市政府地政局

¹ 110 年 7 月 1 日起，依平均地權條例第 47 條之 3 規定，銷售預售屋者，應於銷售前將預售屋資訊及買賣定型化契約，以書面報請預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關備查。

² 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

³ 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

表 2 113 年第 3 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	
	113Q3 案件數	增減幅度	113Q3 案件數	增減幅度	113Q3 案件數	增減幅 度	113Q3 案件數	增減幅度
	113Q2 案件數		113Q2 案件數		113Q2 案件數		113Q2 案件數	
全市	34	13.33%	1	-66.67%	0	0.00%	35	6.06%
	30		3		0		33	
中山區	5	150.00%	0	-100.00%	0	0.00%	5	66.67%
	2		1		0		3	
北投區	4	-42.86%	0	-100.00%	0	0.00%	4	-50.00%
	7		1		0		8	
大安區	4	33.33%	0	0.00%	0	0.00%	4	33.33%
	3		0		0		3	
南港區	3	300.00%	1	100%	0	0.00%	4	400.00%
	0		0		0		0	
松山區	3	50.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	50.00%
	2		0		0		2	
大同區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
士林區	3	300%	0	0.00%	0	0.00%	3	300.00%
	0		0		0		0	
信義區	2	-60.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	-60.00%
	5		0		0		5	
文山區	2	-33.33%	0	0.00%	0	0.00%	2	-33.33%
	3		0		0		3	
萬華區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
內湖區	2	100.00%	0	-100.00%	0	0.00%	2	0.00%
	1		1		0		2	
中正區	1	-75.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-75.00%
	4		0		0		4	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 113 年第 3 季預售建案資訊-戶數⁴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	81 戶至 150 戶	151 戶 以上	
113 年 第 3 季	案數	18	9	7	0	1	0	35
	百分比	51.43%	25.71%	20.00%	0.00%	2.86%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 113 年第 3 季預售建案定型化契約檢閱常見錯誤態樣

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
保固期限 及範圍	<p>✦ 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等）負責保固15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚…等）負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。（略）</p>	<p>➤ 約定有「不可歸責於賣方之事由」，賣方即不負保固責任，與應記載事項「除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力」之概念不符。</p>
驗收	<p>賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。</p> <p>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p>	<p>➤ 預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管未經議定，即要求買方負擔。</p>

⁴ 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(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>	
<p>房地標示及停車位規格</p>	<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，該停車位<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>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。(略)</p> <p>✦ 停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。</p>	<p>➤ 約定車格面積長、寬、高誤差容許值。</p> <p>➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。</p>
<p>貸款約定</p>	<p>✦ 第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。</p> <p>✦ 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：</p> <p>1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：</p> <p>(1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。</p> <p>(2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年(期間不得少於七年)，由買方按月分期攤還。</p> <p>(3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。</p> <p>2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。</p> <p>3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之</p>	<p>➤ 另訂特別磋商條款排除不可歸責於雙方時的處理方式。</p> <p>➤ 金融機構延遲核撥貸款，除要求遲延利息外，額外要求貸款利息之補償。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<p>日起__天(不得少於三十天)內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。</p> <p>✦ 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。</p>	
通知交屋期限	<p>(一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 2. 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。 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六個月內通知買方進行交屋，每逾一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>✦ (二)(三)(四)略</p>	<p>➤ 增加買方未盡到契約條文義務，即不於使用執照六個月內，通知買方進行交屋，排除賣方責任。</p>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 113 年第 3 季預售建案資訊-住家用買賣契約履約擔保機制統計

履約擔保類別		不動產開發信託	價金信託	同業連帶擔保	價金返還之保證	公會辦理連帶保證協定	小計
113 年第 3 季	件數	19	14	0	1	0	34
	百分比	55.88%	41.18%	0.00%	2.94%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 113 年第 3 季預售建案契約及購屋預約單（紅單）查核情形一覽

查核項目	預售建案名稱	佳元當代美術館 (中山區)	ASTER ONE (萬華區)	吉祥·如藝 (信義區)	溪泊林 (士林區)	八德采邑 (松山區)	文与堂 (大安區)	大將天母 (士林區)	千百度 (北投區)	松江 WOW (中山區)
1.契約		符合	符合	符合	符合	不符合 (審閱期不足5日)	符合	不符合(交屋時賣方應履行之義務欠明)	符合	符合
2.購屋預約單		符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局

