

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：114 年 8 月 1 日

聯絡人：陳怡如科長

聯絡資訊：02-27287465

臺 北 市 114 年 第 2 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 40.74%，較去年同期增加 15.15%

臺北市 114 年第 2 季全市申報備查的預售建案共計 38 案，較前期 27 案增加 40.74%，較去年同期 33 案增加 15.15%；累計年申報數 131 案，較前期 126 案增加 3.97%，較去年同期 109 案增加 20.18%（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

114 年第 2 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以中山區 9 案居首，其次是松山區 6 案、北投區 5 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 35 案，占比 92.11%；非住家（商辦）計 3 案，占比 7.89%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 24 案，占比 63.17%；非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 2 案，占比 5.26%（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「貸款約定」、「房地標示及停車位規格」、「保固期限及範圍」、「通知交屋期限」、「驗收」

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「貸款約定」、「房地標示及停車位規格」、「保固期限及範圍」、「通知交屋期限」、「驗收」，(錯誤態樣，詳表 4)。114 年第 2 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 22 案，占比 62.86%，其次為「價金信託」，計 13 案，占比 37.14% (詳表 5)。

◆ 預售建案定型化契約及購屋預約單(紅單)查核情形

114 年第 2 季預售建案契約及購屋預約單計查核 4 案皆合格。

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。114 年第 2 季本局查核 4 案預售建案契約及購屋預約單使用情形，全數查核項目 4 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/[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 ➡ [平均地權條例新制相關法令](#)

表 1 114 年第 2 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 (114Q2)	數值	38	65	131
	增減	11	7	5
前期 (114Q1)	數值	27	58	126
	增減	11	7	5
	增減幅度	40.74%	12.07%	3.97%
去年同期 (113Q2)	數值	33	59	109
	增減	5	6	22
	增減幅度	15.15%	10.17%	20.18%

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 2 114 年第 2 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	
	114Q2 案件數	增減幅度	114Q2 案件數	增減幅度	114Q2 案件數	增減幅度	114Q2 案件數	增減幅度
	114Q1 案件數		114Q1 案件數		114Q1 案件數		114Q1 案件數	
全市	35	52.17%	3	-25.00%	0	0.00%	38	40.74%
	23		4		0		27	
中山區	8	100.00%	1	0.00%	0	0.00%	9	80.00%
	4		1		0		5	
松山區	6	500.00%	0	0.00%	0	0.00%	6	500.00%
	1		0		0		1	
北投區	3	300.00%	2	200.00%	0	0.00%	5	500.00%
	0		0		0		0	
大安區	4	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	0.00%
	4		0		0		4	
士林區	3	50.00%	0	-100.00%	0	0.00%	3	0.00%
	2		1		0		3	
南港區	3	50.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	50.00%
	2		0		0		2	
大同區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
中正區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
信義區	2	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
內湖區	1	-50.00%	0	-200.00%	0	0.00%	1	-75.00%
	2		2		0		4	
文山區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
萬華區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 114 年第 2 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	
114 年 第 2 季	案數	24	9	2	2	0	1	38
	百分比	63.17%	23.68%	5.26%	5.26%	0.00%	2.63%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 114 年第 2 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
貸款約定	<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</p>	<p>➤ 因可歸責於買方之事由致貸款金額少於預定貸款金額，卻未依規定給足買方 30 天以上期限支付差額，並約定逾期視為違約。</p> <p>➤ 誤以賣方通知日作為金融機構核撥款後之利息歸屬起算時點。</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>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>	
<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： 1. 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。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位格數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之（計算方式如附表所示）。（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。 2. 前目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>➤ 未記載停車位性質、高度、有無獨立權狀。 ➤ 約定停車位面積如有誤差，不得找補。</p>
<p>保固期限及範圍</p>	<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）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，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。</p>	<p>➤ 約定不可歸責於賣方事由而損壞者，應由買方自行負責，賣方不負任何保固及法律責任。 ➤ 約定保固期限起算時點以「使用執照取得日」開始計算，限縮買方權益。</p>
<p>通知交屋期限</p>	<p>★ 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： 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</p>	<p>➤ 任意延長「領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋」之期限。 ➤ 約定買方不得以共有部分未完成或瑕疵未修繕為由，而拒絕辦理交屋。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<p>房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。</p> <p>✦ 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>	
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。</p> <p>✦ 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> <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。 2. 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>➤ 約定未載明於驗收單上之瑕疵，於交屋後才修繕，將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。</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>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 114 年第 2 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
114 年第 2 季	件數	22	13	0	0	0	35
	百分比	62.86%	37.14%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 114 年第 2 季預售建案契約及購屋預約單（紅單）查核情形一覽

預售 建案 名稱 查核 項目 查核 結果	利通建設實業有限公司 緻信義 (信義區)	皇翔建設股份有限公司 皇翔柏悅 (中正區)	園寬生活開發股份有限公司 蒔嶼 (士林區)	廣宇建設實業股份有限公司 廣宇大涵 (士林區)
1. 契約	符合	符合	符合	符合
2. 購屋預約單	符合	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局

