

## 臺北市 109 年第 4 季預售屋契約備查動態季報

據經濟日報 109 年報導<sup>1</sup>，六都房市交易量可望創六年新高，可見 109 年度全台房市交易之熱絡，本市 109 年上半年雖受疫情影響，建案推案量比往年同期較少（詳見[本市 109 年第 1 季及第 2 季預售屋契約備查動態季報統計](#)），有推案延遲的情形，但下半年推案量則有顯著提升，而建案熱銷情形亦經各大報章媒體大肆報導，呈現出房市一片榮景。為維護民眾購屋權益，內政部於 109 年 12 月 25 日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，地政局將積極查察，以保障消費者權益。本季除報導分析預售屋契約備查情形及查核結果外，也將同時為民眾解讀最新內政部修正應記載規定內容。

### 壹、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」109 年修正內容

為保障消費者購屋權益，內政部於 109 年 12 月 25 日公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定，並於 110 年 1 月 1 日正式施行生效。本次修正內容為「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」、「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」及「建材設備及其廠牌、規格」等 4 項應記載事項規定（詳表 1 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正前後對照表），其修正重點包括：

---

<sup>1</sup> 房市今年交易 衝六年新高，<https://money.udn.com/money/story/5621/5059003>，經濟日報，109 年 12 月 2 日

一、配合民法第 799 條第 4 項規定，修正土地及共有部分應有權利範圍之計算方式及刪除共有部分停車位得分配土地持分之規定。

二、修正地下層停車位面積計算方式。

三、修正建材禁用電弧爐煉鋼爐渣(石)等材料，並應符合檢測相關規範。

提醒民眾購買預售屋時應詳閱契約內容，以避免發生消費爭議並損害自身消費權益。最新「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」相關規範，可至地政局[不動產交易安全專區](#)查詢瞭解。

表1. 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正前後對照表

修正規定	現行規定	解讀
<p>壹、應記載事項</p> <p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以<u>專有部分面積</u>__平方公尺(__坪)占區分所有全部<u>專有部分總面積</u>__平方公尺(__坪)比例計算(註：或以其他明確之計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p> <p>(二)房屋面積：</p>	<p>壹、應記載事項</p> <p>四、房地出售面積及認定標準</p> <p>(一)土地面積： 買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以<u>主建物面積</u>__平方公尺(__坪)占區分所有全部<u>主建物總面積</u>__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明<u>車位權利範圍</u>或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。</p>	<p>一、民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」。</p> <p>二、「區分所有人之專有部分面積」，並不包含因購買約定專用而取得之「專用權」面積部分。</p> <p>三、專用權人因為並未額外取得區分所有建築物之專有部分，自無從主張依民法第799條第4項規定分配基地權利範圍。</p> <p>四、為避免就購買共有部分之停車位誤解得主張再行分配登記土地權</p>

<p>本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：</p> <p>1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(1) 主建物面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(2) 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：</p> <p><input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。</p> <p><input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。</p> <p>以下略</p>	<p>(二)房屋面積：</p> <p>本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：</p> <p>1. 專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(1) 主建物面積計__平方公尺(__坪)。</p> <p>(2) 附屬建物面積計__平方公尺(__坪)。包括：</p> <p><input type="checkbox"/>陽臺__平方公尺(__坪)。</p> <p><input type="checkbox"/>中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺(__坪)及雨遮__平方公尺(__坪)。</p> <p>以下略</p>	<p>利範圍，故刪除第1款「如有停車位應敘明車位權利範圍」。</p>
<p><b>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</b></p> <p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、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</p>	<p><b>五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算</b></p> <p>(一)本房屋共有部分項目包含<input type="checkbox"/>不具獨立權狀之停車空間、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</p>	<p>主建物修正理由同上</p>

<p>物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。</p> <p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；<u>專有部分總面積</u>計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係<u>依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算</u>（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	<p>物、□健身房、□交誼室□管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。</p> <p>(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；<u>主建物總面積</u>計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係<u>依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算</u>（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。</p>	
<p>十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬</p> <p>(一)<u>地下層停車位</u></p> <p>本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），<u>扣除</u>第五點所列地下層<u>不具獨立權狀之停車空間以外之</u>共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。</p>	<p>十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬</p> <p>(一)<u>地下層停車位</u></p> <p>本契約地下層共__層，總面積__平方公尺（__坪），<u>扣除</u>第五點所列地下層共有部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘面積__平方公尺（__坪），由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。</p> <p>以下略</p>	<p>一、應記載第5點已就共有部分項目明訂，包含不具獨立權之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房等。</p> <p>二、應記載原規定扣除共有部分時，可能即扣除該部分的停車位。</p> <p>三、因不具獨立權狀之停車空間亦有位於地下層，如將地下層停車位扣除，將使地下層停車位總面積減少，故在計算地下層停車位總面積時，亦要再計算該共有部分內的停車位面</p>

以下略		積。
<p><b>十一、建材設備及其廠牌、規格</b></p> <p>(一) 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，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，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>(二) 賣方建造本預售屋<b>不得使用</b>有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三) 前款<b>材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或</b>主管機關所定之<b>檢測規範</b>，如有造成買方生命、身體、健康及<b>財產之損害者</b>，仍應依法負責。</p> <p>(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依</p>	<p><b>十一、建材設備及其廠牌、規格</b></p> <p>(一) 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，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，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>(二) 賣方<b>保證</b>建造本預售屋<b>不含</b>有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。</p> <p>(三) 前款<b>石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途</b>，如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。</p> <p>(四) 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依</p>	<p>一、「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」第三條附表規定，電弧爐煉鋼爐渣(石)(以下簡稱爐渣)僅能再利用於非構造物用預拌混凝土，尚不得用於建築物結構體。</p> <p>二、現行規定之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)及海砂等材料均有含量之標準及檢測方法，且賣方非屬該等材料之生產者，為衡平賣方之契約責任，避免現行規定之「保證」用語造成實務執行之誤解，故酌修第二款部分文字。</p> <p>三、第二款不得使用之材料，須經過檢測認定。由於不同時期之檢測標準、方法或有不同，其檢測應符合檢測時之中華民國國家標準，倘未有國家標準之檢測辦法，則應符合相關事業主管機關所訂之檢測規範。</p> <p>四、為配合消費者保護法第7條有關企業經營者對消費者危害情形所應負之責任，再修正第三款文字。</p>

違約之處罰規定處理。	違約之處罰規定處理。	
------------	------------	--

## 貳、預售建案契約備查量統計

截至 109 年 12 月 31 日止，預售建案契約累計納管 328 案，今(109)年度詳細納管情形如下所示：

### 一、109 年第 4 季累計納管 137 案，較去年第 4 季累計納管 79 案，增加 58 案。

今(109)年度統計迄第 4 季止共計納管 137 案，較去年第 4 季年度納管 79 案，大幅增加 58 案，顯示本年度上半年雖受疫情影響延遲推案，但受到下半年之資金熱潮影響，致推案多集中於本季（詳表 2 108 年及 109 年第 4 季預售建案契約納管量統計表）。

表 2 108 年及 109 年第 4 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 4 季	79 案	191 案
109 年第 4 季	137 案	328 案

### 二、109 年第 4 季納管 56 案，較同年第 3 季納管 43 案，增加 13 案。

109 年第 4 季共計納管 56 案，較前一季納管 43 案，增加 13 案，增案量明顯增加。截至 109 年 12 月 31 日止，仍有 15 案尚未向本局辦理預售契約備查，多尚在籌辦規劃銷售中（詳表 3 109 年各季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 年各季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	15 案	0 案	0 案	0 案
109 年 第 2 季	23 案	18 案	5 案	0 案	0 案
109 年 第 3 季	43 案	33 案	8 案	1 案	1 案
109 年 第 4 季	56 案	18 案	7 案	17 案	14 案
累計	137 案	84 案	20 案	18 案	15 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 4 季查核情形如下：

#### 一、109 年第 4 季合格率最低項目為「房地標示及停車位規格」，合格率为 32.50%。

109 年第 4 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」、「房地出售面積及認定標準」、「履約擔保機制」、「驗收」，其中「房地標示及停車位規格」合格率僅有 32.50%、「房地出售面積及認定標準」合格率为 35.00%，而「履約擔保機制」及「驗收」合格率則為 37.50%(詳表 4 109 年第 4 季預售建案契約查核項目合格率)。

## 二、常見違約條款分別為停車位資訊未列明、權利範圍計算方式不明、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。

本季預售建案備查契約中，有關「房地標示及停車位規格」違規部分，除未檢附預售建案之完整建造執照內容，亦常見建商未詳細列明停車空間規格，且未揭示停車空間面積占共有部分總面積之比例；至於「房地出售面積及認定標準」部分，建商多未列出權利範圍計算方式，或有列明計算方式但未列面積值內容，以及未揭示專有部分面積；另「履約擔保機制」部分，則常見建商未提供履約擔保證明文件受檢，以供確保履約擔保之真實性；而「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，外管費用更是常見建商直接載明由買方負擔，而未與買方磋商協議。提醒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 4 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 4 季	62.50%	32.50%	35.00%	40.00%	42.50%	67.50%	37.50%	45.00%	45.00%	37.50%	45.00%	40.00%	52.50%	42.50%	100.00%	48.33%



