

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 4 月 30 日

聯絡人：洪于佩科長

聯絡資訊：02-27287465

臺北市 114 年第 1 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減少 12.90%，較去年同期增加 3.85%

臺北市 114 年第 1 季全市申報備查的預售建案共計 27 案，較前期 31 案減少 12.90%，較去年同期 26 案增加 3.85%；累計年申報數 126 案，較前期 125 案增加 0.80%，較去年同期 97 案增加 29.90%。（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 1 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，其次是大安區、內湖區 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 23 案，占比 85.19%；非住家（商辦）計 4 案，占比 14.81%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 16 案，占比 59.26%；非住家用建案 4 案，戶數均在 80 戶以下。（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「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」、「共有部分之點交」、「貸款約定」、「稅費負擔之約定」

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「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」、「共有部分之點交」、「貸款約定」、「稅費負擔之約定」，(錯誤態樣，詳表 4)。114 年第 1 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」最多，計 12 案，占比 52.17%，其次為「不動產開發信託」，計 11 案，占比 47.83%(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 1 季預售建案契約及購屋預約單計查核 18 案，1 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。114 年第 1 季本局查核 18 案購屋預約單使用情形，皆符合規定；另併同查核前揭 18 案預售建案契約，1 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 至表 7)。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 1 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 (114Q1)	數值	27	58	126
	增減	-4	-8	1
	增減幅度	-12.90%	-12.12%	0.80%
去年同期 (113Q1)	數值	26	44	97
	增減	1	14	29
	增減幅度	3.85%	31.82%	29.90%

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 1 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	
	114Q1 案件數	增減幅度	114Q1 案件數	增減幅度	114Q1 案件數	增減幅度	114Q1 案件數	增減幅度
	113Q4 案件數		113Q4 案件數		113Q4 案件數		113Q4 案件數	
全市	23	-20.69%	4	100.00%	0	0.00%	27	-12.90%
	29		2		0		31	
中山區	4	-33.33%	1	100.00%	0	0.00%	5	-16.67%
	6		0		0		6	
大安區	4	0.00%	0	-100.00%	0	0.00%	4	-20.00%
	4		1		0		5	
內湖區	2	200.00%	2	100.00%	0	0.00%	4	300.00%
	0		1		0		1	
士林區	2	-75.00%	1	100.00%	0	0.00%	3	-62.50%
	8		0		0		8	
大同區	2	-33.33%	0	0.00%	0	0.00%	2	-33.33%
	3		0		0		3	
南港區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
萬華區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
中正區	2	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
文山區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
松山區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
信義區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
北投區	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 1 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 1 季	案數	16	4	3	4	0	0	27
	百分比	59.26%	14.81%	11.12%	14.81%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 114 年第 1 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
房地標示 及停車位 規格	★ 停車位性質、位置、型式、編號、規格： 1. 買方購買之停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為☐地上☐地面☐地下第__層☐平面式☐機械式☐其他__，依建造執照圖說編號第號之停車空間計__位，該停車位☐有☐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。	➤ 未記載停車位高度。 ➤ 約定車位規格面積長、寬、高誤差容許值。 ➤ 誤以停車空間總面積計算停車空間面積占共有部分總面積之比例。

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
通知交屋期限	✦ 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，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。	➤ 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。 ➤ 約定買方於通知交屋日時，即繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）。 ➤ 約定賣方遲延利息每日「萬分之五」降低至「萬分之二」。
共有部分之點交	✦ 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。	➤ 預收管理費用，並約定代管期間之所有支出費用由預收金額中扣除。
貸款約定	✦ 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： 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下： (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。 (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。 (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。 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。 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。 ✦ 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。	➤ 約定金融機構核撥貸款後之利息全部由買方自行負擔。 ➤ 約定金融機構遲延核撥貸款時，除買方須交付遲延利息外，並額外要求貸款利息之補償。

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
稅費負擔之約定	✦ 土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。 ✦ 所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。 ✦ 公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。 ✦ 應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。	➤ 約定公證費全部由買方負擔。 ➤ 應由買方繳交之稅費，約定買方於接獲賣方通知日起七日內將費用全額預繳。

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 114 年第 1 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 1 季	件數	11	12	0	0	0	23
	百分比	47.83%	52.17%	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 1 季預售建案契約及購屋預約單（紅單）查核情形一覽（1）

預售 建案 名稱 查核 項目 查核 結果	精誠國際建設企業股份有限公司 敦南詠樂 （大安區）	國皇開發股份有限公司 敘文山 （文山區）	將捷股份有限公司 將捷旅境.-真境 （文山區）	元利建設企業股份有限公司 元利四季莊園 （文山區）	華璞建設股份有限公司 吾雙 （大安區）	潤隆建設股份有限公司 信義.富境 （文山區）	三橋建設股份有限公司 J PARK-A （中山區）	三橋建設股份有限公司 J PARK-B （中山區）	合眾建築經理股份有限公司 東方大境 （南港區）
1.契約	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	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

表 7 114 年第 1 季預售建案契約及購屋預約單（紅單）查核情形一覽（2）

預售 建案 名稱 查核 項目 查核 結果	毅聯建設股 份有限公司 毅聯 WIN (大同區)	新合茂建設股 份有限公司 潮中山 (中山區)	沅陞建設股 份有限公司 沅陞青芷 (中山區)	茂德建設股 份有限公司 中研硯 (南港區)	和暘建設股 份有限公司 和暘夏灣 (內湖區)	亦安建設有限 公司、建基建 設有限公司 松玥學 (松山區)	長虹建設股 份有限公司 長虹 MVP (萬華區)	連雲建設股 份有限公司 連雲雲恆 (中正區)	京旺建設股 份有限公司 大安 ONE (大安區)
1.契約	符合	不符合 【契約審閱期 不足 5 日】	符合	符合	符合	符合	符合	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

