

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 1 月 22 日

聯絡人：洪于佩科長

聯絡資訊：02-27287465

臺 北 市 113 年 第 4 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 11.43%，較去年同期增加 72.22%

臺北市 113 年第 4 季全市申報備查的預售建案共計 31 案，較前期 35 案減少 11.43%，較去年同期 18 案增加 72.22%；累計年申報數 125 案，較前期 112 案增加 11.61%，較去年同期 102 案增加 22.55%。(詳表 1)

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

113 年第 4 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以士林區 8 案居首，其次是中山區 6 案、大安區 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 29 案，占比 93.55%；非住家（商辦）計 2 案，占比 6.45%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 21 案，占比 67.74%；非住家用建案 2 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「建材設備及其廠牌、規格」、「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「保固期限及範圍」、「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「建材設備及其廠牌、規格」、「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「保固期限及範圍」、「通知交屋期限」，(錯誤態樣，詳表 4，並同步公開內政部 114 年 1 月增列之常見錯誤態樣)。113 年第 4 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 65.52%，其次為「價金信託」，計 10 案，占比 34.48% (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 4 季預售建案契約及購屋預約單計查核 12 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。113 年第 4 季本局查核 12 案預售建案契約及購屋預約單使用情形，全數查核項目 12 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 ➡ [平均地權新制專區](#)

表 1 113 年第 4 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 (113Q4)	數值	31	66	125
	增減	-4	-2	13
前期 (113Q3)	數值	35	68	112
	增減	-4	-2	13
	增減幅度	-11.43%	-2.94%	11.61%
去年同期 (112Q4)	數值	18	50	102
	增減	13	16	23
	增減幅度	72.22%	32.00%	22.55%

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 4 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	
	113Q4 案件數	增減幅度	113Q4 案件數	增減幅度	113Q4 案件數	增減幅 度	113Q4 案件數	增減幅度
	113Q3 案件數		113Q3 案件數		113Q3 案件數		113Q3 案件數	
全市	29	-14.71%	2	100.00%	0	0.00%	31	-11.43%
	34		1		0		35	
士林區	8	166.67%	0	0.00%	0	0.00%	8	166.67%
	3		0		0		3	
中山區	6	20.00%	0	0.00%	0	0.00%	6	20.00%
	5		0		0		5	
大安區	4	0.00%	1	100.00%	0	0.00%	5	25.00%
	4		0		0		4	
大同區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
北投區	2	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	-50.00%
	4		0		0		4	
南港區	2	-33.33%	0	-100.00%	0	0.00%	2	-50.00%
	3		1		0		4	
萬華區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
文山區	1	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-50.00%
	2		0		0		2	
內湖區	0	-200.00%	1	100.00%	0	0.00%	1	-50.00%
	2		0		0		2	
中正區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
松山區	0	-300.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-300.00%
	3		0		0		3	
信義區	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 3 113 年第 4 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 4 季	案數	21	2	6	2	0	0	31
	百分比	67.74%	6.45%	19.36%	6.45%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 113 年第 4 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
建材設備及其廠牌、規格	<ul style="list-style-type: none"> ✦ 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。 ✦ 賣方建造本預售屋不得使用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。 ✦ 前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。 ✦ 賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 於附件之建材設備表約定得以同級品替代。 ➤ 約定為維護建築物整體設計格調，賣方對於社區公共設施、屋頂設施、一樓門廳、景觀庭園、各層電樓梯間等之顏色及型式保有修改之自主權利，不再另行知會買方。 ➤ 未記載輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料造成買方「財產」損害，應依法負責之規定。
房地標示及停車位規格	<ul style="list-style-type: none"> ✦ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未記載停車位高度，僅標示停車位車道出入口限高__公尺以下車輛通行。 ➤ 未記載另含車道及其他必要空間及其面積。 ➤ 未列明停車空間面積占共有

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>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）。</p> <p>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>3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。</p>	<p>部分總面積之比例及計算式。</p> <p>▶ 停車位長、寬、高計算方式錯誤(例如：約定停車位長、寬、高尺寸均係自結構體壁心起算)。</p>
貸款約定	<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>▶ 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(如只給 7 天)支付差額，同時約定買方未依期限給付視為違約。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<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>	
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>✦ 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>➤ 增加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。</p>
通知交屋期限	<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：</p> <p>1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>✦ 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>	<p>➤ 遺漏記載交屋時賣方應履行之義務(例如：交屋時賣方應履行之義務漏未記載「賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方」)。</p> <p>➤ 未於交屋前完成修繕，要求買方接收有瑕疵之房屋(例如：約定驗收單上所列舉之應改善事項如改善結果未達標準，不得作為拒絕交屋之理由)。</p>
共有部分項目、總面積及面積分配比例計算	<p>✦ 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、<input type="checkbox"/>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"/>屋頂突出物、<input type="checkbox"/>健身房、<input type="checkbox"/>交誼室、<input type="checkbox"/>管理維護使用空間及其他依法令應列入</p>	<p>➤ 共有部分項目未勾選。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	共有部分之項目 ()。	
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>➤ 將賣方通知進行驗收手續時，應依約「接通自來水、電力」，變成「自來水、電力達成可接通狀態」。</p>

資料來源：臺北市政府地政局、內政部 114 年 1 月公布「查核預售屋買賣契約條文常見錯誤樣態彙整表」(114 年 1 月更新第 6 版)

表 5 113 年第 4 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 4 季	件數	19	10	0	0	0	29
	百分比	65.52%	34.48%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 113 年第 4 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	三磐橋峯 (大同區)	南陽龍踞 (中正區)	信義時代 (信義區)	和岩心悅 (萬華區)	龍邦豐馥 (萬華區)	東方大境 (南港區)	璞松高 (信義區)	詠綸朔望 (信義區)	明袖寓 (中正區)	國美榕遇 (信義區)	陞遠琚 (中正區)	J PARK-A (中山區)
	查核結果												
1.契約		符合	符合	符合	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	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局

