

臺北市 109 年第 2 季預售屋契約備查動態季報

今（109）年年初受新冠肺炎疫情干擾，房市 329 檔期推案量明顯減少，部分建案因受疫情影響而採延後推案之因應方式，今年第 2 季(4-6 月)預售屋納管量(23 案)較去年第 2 季納管量(31 案)減少約 25.8%。儘管今年上半年預售屋市場推案情形不若往年，然為保障消費者消費權益，臺北市政府地政局除持續積極查核預售建案契約外，更於今年 4 月與行政院消費者保護處合作辦理預售屋聯合稽查，並特別針對預售建案契約之「履約擔保機制」項目加強查核，是本季除報導分析預售屋契約查核情形外，並增加預售建案履約擔保機制查核結果分析，提供民眾參考。

壹、預售建案履約擔保機制查核結果分析

預售屋買賣非實體交易而是屬於「預付型交易」，也是分期付款消費的一種，但不同於一般分期付款是先享受後付款的消費模式，預售屋買賣是先付款後享受，且從簽約開始繳付各期款項到交屋通常需 2-4 年，僅憑一紙契約內容作為交易依據，故其交易風險自然較成屋買賣高出許多，而為預防如預售屋買賣類型之「預付型交易」可能帶來之交易風險，依消費者保護法第 17 條第 1 項規定，「預付型交易」之企業經營者應有提供履約擔保之義務，是內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中，便有建商必須辦理預售屋買賣履約擔保之強制規定，其履約擔保機制有「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」等 5 種方式，履約擔保機制亦為本局預售建案查核之重點查核項目。今(109)年上半年完成契約核備之 37 案中，採用最多之履約擔保機制方式為「不動產開發信託」，計 24 件，占整體之 64.86%(詳表 1 109 年上半年核備預售建案之履約擔保機制統計表)。

為強化預售建案履約擔保機制查核，本局自 108 年 10 月起進一步要求建商於申報預售建案契約備查時一併提供履約擔保之證明文件受檢，如採用不動產開發信託及價金信託方式者，建商須提供與金融機構簽訂之信託契約受檢；而使用同業連帶擔保者，除提供兩造雙方同業連帶擔保之簽約文件外，另須提供不動產開發商業同業公會核發之連帶擔保公司資格證明文件，以確保履約擔保之真實性及強化交易安全之管理。本局為便利民眾查詢購買預售建案之履約擔保機制方式，及繳納價金款項是否確實專款專用，進一步於臺北地政雲之「[預售建案契約管理](#)」提供「[核備契約查詢](#)」功能，可輕鬆連結金融機構信託專頁，瞭解與掌握預售屋價金繳付使用情形。

表 1 109 年上半年核備預售建案之履約擔保機制統計表

履約擔保機制方式	不動產開發信託	價金返還之保證	價金信託	同業連帶擔保	公會辦理連帶保證協定
比率	64.86%	0.00%	27.03%	8.11%	0.00%

貳、預售建案契約備查量統計

截至 109 年 6 月 30 日止，預售建案契約納管累計納管 237 案，今年度詳細納管情形如下所示：

一、109 年上半年納管 38 案，較去年上半年納管 43 案，減少 5 案。

109 年上半年共計納管 38 案，較 108 年上半年納管 43 案，減少 5 案，顯示 109 年上半年因疫情影響，預售建案市場熱度較 108 年上半年略有下降(詳表 2 108 年及 109 年上半年預售建案契約納管量統計表)。

表 2 108 年及 109 年上半年預售建案契約納管量統計表

年度	納管數	累計納管量
108 年上半年	43 案	158 案
109 年上半年	38 案	237 案

二、109 年第 2 季納管 23 案，較同年第 1 季納管 15 案，增加 8 案。

109 年第 2 季共計納管 23 案，較前一季納管 15 案，增加 8 案，截至 109 年 6 月 30 日止，仍有「松蔦青語」及「首敦旭日」等 2 案尚未向本局辦理預售契約備查(詳表 3 109 年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	12 案	1 案	2 案	0 案
109 年第 2 季	23 案	7 案	4 案	10 案	2 案
累計	38 案	19 案	5 案	12 案	2 案

參、預售建案契約違規情形分析

本局針對預售建案契約進行重點查核，計查核契約審閱期、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，今年第二季詳細查核情形如下：

一、109 年第 2 季合格率最低項目為「房地標示及停車位規格」及「驗收」，合格率为 29.27%。

109 年第 2 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」、「驗收」、「通知交屋期限」、「違約之處罰」、

「開工及取得使用執照期限」，其中「房地標示及停車位規格」、「驗收」合格率僅有 29.27%，「通知交屋期限」、「違約之處罰」合格率均為 31.71%，而「開工及取得使用執照期限」合格率則為 34.15%(詳表 4 109 年第 2 季預售建案契約查核項目合格率)。

二、常見違約條款：管線費用負擔方式不明、應磋商條款未保留，計算方式未列明。

預售建案契約中，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，亦常見建商只揭示停車空間面積占共有部分總面積之比例，卻未列明該比例之計算方式，以及未詳細列明停車空間規格；「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，外管費用更是多見建商直接載明由買方負擔，未與買方磋商協議；「通知交屋期限」則是建商多直接填寫通知後 7 日買方即應配合交屋，部分建商甚至延長交屋期限，而未有買賣雙方磋商協調之機制；「違約之處罰」多先填列違約金及沒收金額之百分比，而未留空待與消費者磋商；而「開工及取得使用執照期限」部分，建商多增添可順延取得使用執照之理由，影響消費者權益甚鉅。

表 4 109 年第 2 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 保證機 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 2 季	80.49%	29.27%	39.02%	46.34%	70.73%	68.29%	36.59%	36.59%	34.15%	29.27%	48.78%	31.71%	60.71%	31.71%	100.0%	48.22%

