

臺北市 108 年 7-9 月預售屋契約備查動態

根據住展雜誌之市調，今(108)年 928 檔期，臺北市建案推案量約 298 億元，排名第三；新北市預估可達 700 億元；桃園約 301 億元第二。市調統計結果，今年北台灣房市 928 檔期推案量可達 1536 億元，較去年大增約 400 億元，年增幅約 44%，為近六年同期推案量最高峰。由於外在環境利多激勵建商推案信心，2020 大選前的壓軸檔期出現罕見的推案潮。臺北市政府地政局自 106 年 3 月 1 日實施預售屋管理新制納管全市預售建案契約，為保障消費者購買預售屋權益，本季更積極加強查核，以輔導建商之預售建案定型化契約符合內政部所公布之應記載及不得記載事項，除了納管量的統計分析，此季報導並增加契約規違態樣的分析，提供民眾參考。

壹、預售契約違規情形分析

一、本(108)年度合格率最低項目為「通知交屋期限」，合格率为 **27.78%**

統計本年度預售建案契約查核項目合格率，前三低為「通知交屋期限」、「房地出售面積及認定標準」、「房地標示及停車位規格」及「違約之處罰」，其中「通知交屋期限」合格率僅有 27.78%，「房地出售面積及認定標準」合格率則為 36.11%，其餘二項均為 38.89%。

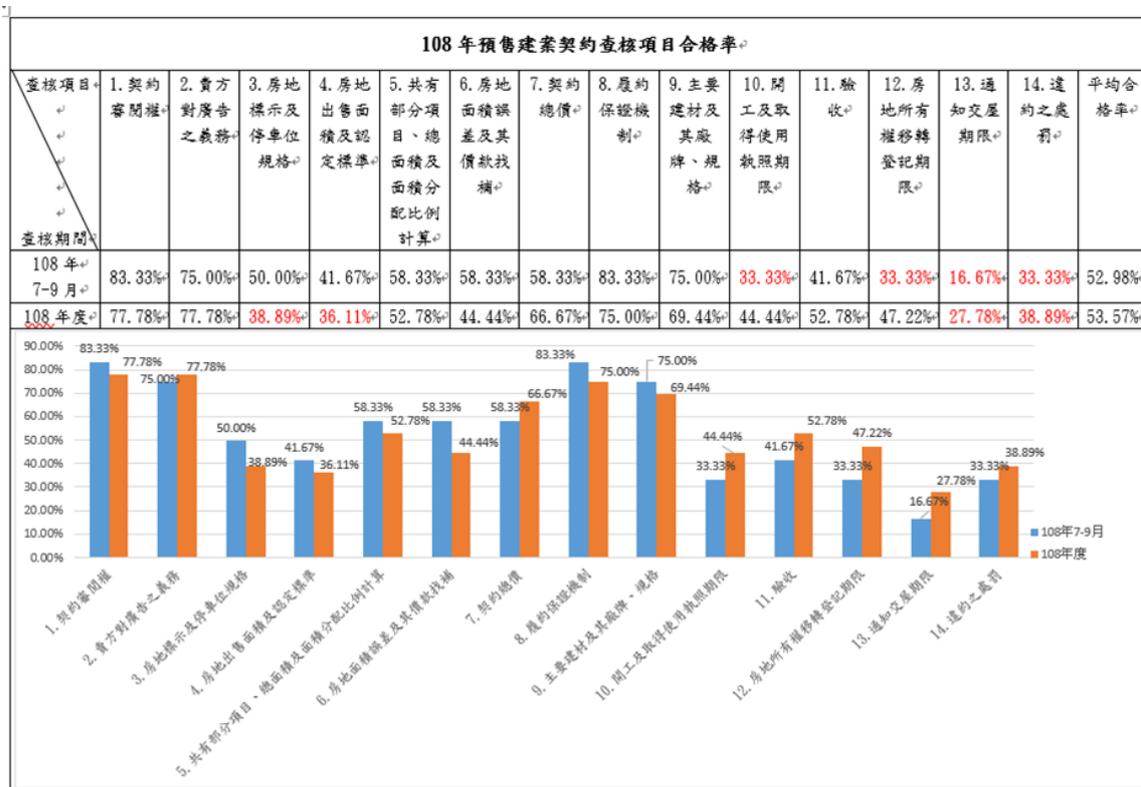
二、本(7-9)季合格率最低項目為「通知交屋期限」，合格率为 **6.67%**

本季預售建案契約前三低項目為「通知交屋期限」、「開工及取得使用執照期限」、「房地所有權移轉登記期限」及「違約之處罰」，其中「通知交屋期限」合格率僅有 16.67%，其餘三項均為 33.33% (詳表 1 108 年預售建案契約查核項目合格率)。

三、通知交屋期限最易違規，建商常不給磋商

建商對於預售建案契約中，有關通知買方配合交屋之期限大多不給磋商，而是由建商直接填寫通知後 7 日買方應配合交屋，部分建商甚至會未給催告期限，即於契約中明訂逾期未辦理配合交屋視同交屋完成之規定，影響消費者權益甚鉅。至於其他合格率偏低的前幾項之違規態樣，詳如表 2 預售建案契約六大違規態樣。

表 1 108 年預售建案契約查核項目合格率



統計至 108 年 9 月 30 日

表 2 預售建案契約六大違規態樣

項目	預售契約違規態樣說明
通知交屋期限	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照應記載規定，賣方必須於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋；惟建商常延長交屋期限，例如，領得使用執照八個月內始通知交屋。 2. 依照應記載規定，買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，該交屋期限應留空待買賣雙方簽約時再行磋商填寫；惟建商常事先填為 7 日內買方辦理交屋。 3. 建商常於本條揭示「房屋除有重大瑕疵明顯不能居住外，買方不得藉故拒絕辦理交屋手續」，只要房屋明顯不能居住，就不適合辦理交屋，而非另構成「重大瑕疵」之要件，始得拒絕交屋。是以，「重大」二字，顯不利於消費者。
房地出售面積及認定標準	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照應記載規定，買方購買之土地應有權利範圍，應列明計算方式係以購買當戶之主建物面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)之比例計算(或以其他明確計算方式列明)；惟建商或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。 2. 依照應記載規定，契約的房屋面積部分，必須揭示專有部分，面積計__平方公尺(__坪)；惟建商常敘明主建物面積及附屬建物面積，卻漏未揭示前開兩面積之合計值-專有部分面積。 3. 依照應記載規定，應揭示土地及房屋面積如與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依房地面積誤差及其價款找補條款互為找補；惟建商常漏未揭示。

<p>房地標示及停車位規格</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照應記載規定，賣方必須於預售契約檢附建造執照影本；惟建商常未檢附預售建案之建造執照完整內容。 2. 依照應記載規定，停車空間若屬共有部分且無獨立權狀，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小等與停車空間有關之因素計算，並列明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式；惟建商常未揭示影響停車空間面積之因素，亦未列明停車空間面積占共有部分總面積之計算基準。
<p>違約之處罰</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照應記載規定，賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」及「賣方之瑕疵擔保責任」之規定，買方解除契約時，賣方應賠償房地總價款百分之__ (不得低於15%)之違約金；惟建商常事先填為房地總價款百分之十五，亦未揭示違約金百分比之下限。 2. 依照應記載規定，買方違反「付款條件及方式」之規定，賣方得沒收依房地總價款百分之__ (最高不得超過15%)計算之金額；惟建商常事先填為房地總價款百分之十五，亦未揭示沒收金額百分比之上限。
<p>開工及取得使用執照期限</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依照應記載規定，預售屋應於民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；惟建商常於契約將「並取得使用執照」之規定內容調整為「以使用執照取得日期為完工日期」，致建物實際完工日無法確定，影響消費者權益甚鉅。 2. 依照應記載規定，如有下列情事之一者，得順延開工及取得使用執照之其期間： <ol style="list-style-type: none"> (1) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其

	<p style="text-align: center;">停工期間。</p> <p>(2) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。</p> <p>該例外規定僅限於前開兩事由，惟建商往往添加下列幾項事由，以利其順延開工及取得使用執照之期間：</p> <p>(1) 賣方未按時繳清本契約應付之各期房地買賣價款，及因逾期付款應繳之遲延利息，或其他應由買方負擔之費用，其遲延期間。</p> <p>(2) 買方要求變更設計或增加室內裝修工程，致影響工程之進度時，其影響期間。</p> <p>(3) 賣方若因建築規畫等需要變更設計建造執照時，則買方同意賣方以變更設計後領取使用執照時間為完工時間。</p> <p>(4) 五大(水、電、瓦斯、電信、汙水)管線埋設及接通時間。</p> <p>3. 依照應記載規定，賣方如逾限未開工或未取得使用執照者，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；惟建商常降低遲延利息之利率以減少利息損失，例如：萬分之二。</p>
<p>房地所有權移轉登記期限</p>	<p>1. 依照應記載規定，應揭示土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理；建商漏未揭示此內容，或直接揭示如何計算土地增值稅，但是計算方式卻與應記載稅費規定不符。</p> <p>2. 依照應記載規定，如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責；惟建商常將本項揭示為「如損及賣方或其他客戶權益時，買方應負損害賠償之責」，擴大買方損害賠償之範圍至其他客戶，致違反應記載規定。</p>

貳、預售契約備查量統計

一、累計納管 185 案，較去年同期納管量 110 案，增加 68.18%

截至今(108)年 9 月 30 日止，新制實施迄今已累計納管 185 案(詳表 3 臺北市預售屋管理新制建案納管情形)，較去年同期 110 案，增加 68.18%，其中屬本年度(108 年)納管者計 63 案，且本季(7-9 月)則新增納管 25 案。新制實施迄今已累計完成核備計 133 案(詳表 4 自主核備契約)，屬本年度(108 年)完成核備者計 36 案，本季(7-9 月)則新增完成核備 11 案。另完成核備複查不合格者計 1 件，裁處新臺幣 4 萬元整(詳表 5 臺北市預售屋管理新制累計裁罰)。

二、18 案未申報 34 案未完成 占納管比率 26.40%

截至今(108)年 9 月 30 日止，市場上銷售中或即將銷售建案計有 18 案尚未向地政局申報契約書備查(詳表 6 尚未向本局申請預售契約備查名單)，至於已申報之建案則尚有 34 案未完成備查(詳表 7 尚未完成預售契約核備備查名單)，總計占納管比率 28.12%。民眾購買該等建案時，可至內政部不動產資訊平台查詢預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項進行核對，確認契約內容是否符合規定。

表 3 臺北市預售屋管理新制建案納管情形

預售契約納管情形統計				
納管總數	銷售情況	本月新增情形	完成核備情形	辦理結果
185 案(全市納管)	179 案(已銷售)	173 案(前月累積納管)	132 案(完成核備)	130 案(前月累計核備)
				2 案(本月核備)
		6 案(本月新增)	41 案(未完成核備)	14 案(建商改正中)
				16 案(地政局審核中)
				11 案(建商自檢中)
			6 案(未完成核備)	0 案(建商改正中)
			2 案(地政局審核中)	
			4 案(建商自檢中)	
	6 案(待銷售)	4 案(前月累積納管)	1 案(完成核備)	1 案(前月累計核備)
				0 案(本月核備)
2 案(本月新增)		3 案(未完成核備)	0 案(建商改正中)	
			1 案(地政局審核中)	
		2 案(建商自檢中)		
		2 案(未完成核備)	1 案(地政局審核中)	
			1 案(建商自檢中)	

統計至 108 年 9 月 30 日

表 4 自主核備契約

序號	行政區	建案契約	建商	備註
1	萬華	景上川	東基開發	—
2		西門悅庭	信寶資產管理有限公司	—
3		小時代	佑昌建設	—
4		埕曦河畔	志榮建設	—
5		萬大 ONE	富力陽建設	—
6		新碩華悅	新碩建設	—
7		岳泰豐鼎	岳泰建設	—
8		東園綻	欣聯建設	—
9		榮耀天邑	榮耀建設	—
10		川悅	志榮建設	—
11		隱苑	時詣建設、山琳建設	—
12	大同	天好韻	瑋石建設	—
13		捷運新町-FM3.6	大賞建設	—
14		怡華就好	怡華實業	—
15		常殷首鑄	常殷建設	—
16		三豐豐華匯	三豐建設	—
17		三豐問鼎匯	三豐建設	—
18		三豐第一匯	三豐建設	—
19		長安雋	欣偉傑建設	—
20		中山之外	京富開發建設	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
21		民權好合	年豐建設、松聯營造	—
22		京王	富享建設	—
23		吉美樂河	新風尚開發	都市更新案
24		城市莊園	大業欣建設、廣宇建設實業	—
25		敦豐苑	敦仰建設	—
26		丰禾居	德聖建設、璞園都更	—
27		中山水美	水美開發、齊陽建設	—
28	北投	昇陽麗方	昇陽建設	—
29		薇美行館	僑駿建設	—
30		文化富星	華城開發	—
31		富連陽明	富連陽建設	—
32		恆合江山	恆合建設	—
33		常殷泊美	常殷建設	—
34		中租御景	中租建設	—
35		是山	世豐國際建築	—
36		璞園寬心苑	璞永建設	都市更新案
37		國泰華威	國泰建設	都市更新案
38		華固翡儷	華固建設	—
39		晴山學	保誠興業	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
40	大安	敦南 SOHO	共同建設股份有限公司	—
41		吉美大安花園	吉美建設	—
42		大安釀	杜相國際開發	—
43		信義御邸	振鑫建設	—
44		耕云	耕薪建設、連雲建設	—
45		瑞安蒼	家格建設	—
46		潤泰禮仁	潤泰創新國際	—
47		大安滕	柏嘉開發	—
48		附中境	寶鴻開發	—
49		仰大安	禾禮建設	—
50		森安蒼—15 蒼	新僑建設	—
51		森安蒼—20 蒼	新僑建設	—
52		台大華	大華建設	—
53		中山	中山·雋	虹光國際開發
54	表參漾		中國開發	—
55	帝樂文娜		廣朋建設	—
56	然花苑		樂揚建設	—
57	華固樂慕		華固建設	—
58	奧斯卡南京		奧斯卡建設	—
59	榮耀之星		崑逸開發	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
60		華山君品	銓民建設	—
61		敦年中山	敦年建設	—
62		璞園貴象	璞園建設	—
63		璞園學豐	璞園建設	—
64		琢豐	大陸建設	—
65		元大晶華	元大建設	—
66		明日綻	忠泰長虹開發建設	—
67		南京綻	廣朋實業	—
68		帝璽	宏盛建設·長虹建設	—
69		泛亞長安	泛亞工程建設	—
70		中山 Q1	頂格建設	—
71		晶華 MORI	丹棠天津	—
72		大直紅點	品陽建設	本市中山區 大彎北段不得作住宅使用地區
73		村上瓏	欣詮建設	—
74	士林	耕隱	耕薪建設	都市更新案
75		士林大悅	利大建設	—
76		隨河	茂楷建設	—
77		Lavie 敦南	德悅建設	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
78		三磐舍紫	三磐建設	—
79		金星斐麗	金星建設	—
80	文山	崇偉政大	崇偉建設	都市更新案
81		拓真	暉傑建設	—
82		國泰昕春	國泰建設	—
83		敦南樂高	鉅祥建設	—
84		南方莊園	國揚實業	—
85		彩葉山漆莖	名積建設	—
86			靜心多多	新貴開發
87	天賞大願		兆晉建設、璞石建設	—
88	鵲喜		德悅建設 德聖建設 樸德建設 新富居建設	都市更新案
89	岫廬		萬隆開發建設	—
90	忠順大院 II		元利建設	都市更新案
91	政大藝術家		磐岨建設	—
92	人之初		鑫和建設	—
93	松露院		味暘建設	—
94	松山	楓韻晴川	楓韻開發	—
95		華固名鑄	華固建設	—
96		中工耘翠	中華工程	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
97		勤耕延吉	璞真建設、耕薪建設	—
98		潤泰敦峰	潤泰創新國際	—
99		華固敦品	華固建設	—
100		將作民生鉞月	將作建設	都市更新案
101	中正	豈基心願	豈基建設	—
102		PARK259	新美齊(股)公司	—
103		元大文華	源堃建設	—
104		中正藝邸	陞築建設開發	—
105		奕品竹	利冠地產開發	—
106		指月錄	展宜建築開發	—
107		誼聯東籬	誼聯建設	—
108		森城大苑	智城建設	—
109		玖原品藏	玖恩建設	—
110		鼎佳	富鉅鼎建設	—
111		阿曼學學	阿曼開發	—
112		奧斯卡雍居仁愛	奧斯卡建設	都市更新案
113		品陽大苑	品陽建設	—
114		寶鋪 212	寶鋪建設	—
115		古亭匯	世達建設	—
116	內湖	富霖雙星	義翔建設開發	—

序號	行政區	建案契約	建商	備註
117		遠雄賦邑	遠雄建設	—
118		遠雄峰邑	遠雄建設	—
119		遠雄常御	遠雄建設	—
120		亞果	富璟建設/璟銳建設	—
121		碧湖天	華固建設/新光人壽	—
122		翔譽愛力	翔譽國際建設	—
123		新潤明美	暘潤開發	—
124	南港	東本木	名喬建設	—
125		風華系列 Twin Park	億德建設	—
126		筑夢 easy	僑洋建設	—
127		昆陽園	昶賀建設	—
128		忠孝詠吉	虹欣建設	都市更新案
129		皇鼎一品	皇鼎建設開發	都市更新案
130	信義	55TIMELESS	大陸建設	—
131		森業永春	森業營造	都市更新案
132		信義 Joyce	新北建設	—
133		璞真永吉	璞真建設	都市更新案

統計至 108 年 9 月 30 日

表 5 臺北市預售屋管理新制累計裁罰

項次	建案名稱	行政區	建設公司	辦理情形
1	耕云	大安區	耕薪建設	處新臺幣 4 萬元罰鍰，並已輔導完成改正。

統計至 108 年 9 月 30 日

表 6 尚未向本局申請預售契約備查名單

項次	行政區	建案名稱	建設公司
1	萬華區	仁暉雅筑	仁暉建設
2		友座哲園	友座建設、壕華建設
3	大同區	艾瑪仕	立雋建設
4		民權首富	華誼建設
5		公園首席	鴻亞建設
6	北投區	岳榕莊	君岳開發建設
7		公園大院-樂活館	馥域建設開發 欣聯建設開發 首敦建設
8		公園大院-森活館	馥域建設開發 欣聯建設開發 首敦建設
9	大安區	大安富筑	京倫建設
10		富裔 Corner	富裔實業
11		大安傳家	江陵機電
12		統創緻	統創建設開發
13	文山區	希伯崙山莊	所羅巴伯建設

項次	行政區	建案名稱	建設公司
14	松山區	嘉磐掬舍	嘉磐建設
15	中正區	正隆官邸	正隆股份
16	內湖區	花漾湖	智遊開發
17		森美	鉷富開發、千城開發建設
18	南港區	香榭帝寶	甲山林建設

統計至 108 年 9 月 30 日

表 7 尚未完成預售契約核備備查名單

項次	行政區	建案名稱	建設公司
1	萬華區	千曜學	千曜開發
2	大同區	永陞奕居	永陞建設
3	北投區	金龍尊邸	金龍園建設
4		璞有聲	璞慶建設
5		一樹巷	康景建設
6		榮華一鹿	宏利發建設
7	大安區	大安秘密	廣銘建設
8		陶.東騰	東騰開發
9		達永秋鄉	達永建設
10		信義 VS 復興	喬邦開發
11	中山區	花見	愛妃爾建設、雄興建設
12		大詰	和典建設
13		聚昇陽	昇陽建設

項次	行政區	建案名稱	建設公司
14	士林區	圓山 ART	聖得福建設
15		家居理玉	家居建設
16		社中街案	亮華有限公司
17		全樂沃荷	全樂建設
18	文山區	政大首席	長虹建設
19		沐極	金門建設
20		文山晶硯	東其建設
21		政大豐滙	豐滙建設
22	中正區	冠德羅斯福	冠德建設
23		拓璞	萬仕達建設
24		忠泰值	忠泰建設
25		台大學	東泰開發建設
26		富豐檀廂	富豐建設
27		太平洋之森	太平洋建設
28		品陽大苑 C 區	品陽建設
29	內湖區	佳元湖畔	佳元聯合建設
30		山油藏	富樂群建設、隆遠股份
31		竹城。有樂町	竹城建設
32		富享家	富享建設
33		醍湖	昌鑫建設開發

項次	行政區	建案名稱	建設公司
34	南港區	舞青	鼎吉開發

統計至 108 年 9 月 30 日