

臺北市 111 年第 4 季預售建案資訊動態季報

發布機關：臺北市政府地政局

發布日期：112 年 1 月 31 日 12 時

聯絡人：洪于佩科長

聯絡資訊：02-27287465

◆ 預售建案資訊動態情形

全市預售建案申報量較前期減少 36.84%，較去年同期減少 46.67%

臺北市 111 年第 4 季全市申報備查的預售建案共計 24 案，較前期 38 案減少 36.84%，較去年同期減少 46.67%；累計年申報數 135 案，較前期 156 案減少 13.46%，較去年同期 155 案減少 12.90%。截至 111 年第 4 季累積申報量 618 案，較前一季 594 案增加 4.04%，較去年同期 483 案增加 27.95%。(詳表 1)

12 行政區預售建案申報量以大安區居首，市場推案主流為 80 戶以下小社區住宅

111 年第 4 季 12 行政區預售建案資訊申報量，以大安區 5 案居首，其次是北投區 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 21 案，占比 87.5%；非住家（商辦）計 3 案，占比 12.5%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 17 案，占比 70.83%；非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 2 案，占比 8.33%。(詳表 2 至表 3)

◆ 預售建案定型化契約審查情形

全市預售建案契約檢閱合格率最低項目為「(買賣雙方)違約之處罰」，僅 4.55%

為保障預售屋消費者權益，臺北市政府地政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進行 27 項重點查核，合格率最低前三項目為「(買賣雙方)違約之處罰」合格率僅 4.55%、「建材設備及其廠牌、規格」及「貸款約定」合格率各 9.09% (詳圖 1，主要違規原因詳

表 4)，皆已要求建商限期改正至 100%合格始予備查。111 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」占大宗，計 12 案，占比 57.14%，其次為「價金信託」，計 9 案，占比 42.86%（詳表 5）。

◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

111 年第 4 季預售建案購屋預約單計查核 7 案，1 案不合格

預售屋市場常見的購屋預約單，在實價登錄 2.0 新制實施後，法令明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。111 年第 4 季本局查核 7 案預售建案購屋預約單使用情形，除 1 案預約單約定不利於買受人之違規情形，已函請業者說明外，餘查核項目 6 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/預售專區

https://land.gov.taipei/News_Content.aspx?n=30FCCD556E0E864D&s=C145E438CC175FF7&sms=A9EE01792F12D257

- 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+](#)

表 1 111 年第 4 季全市預售建案資訊申報統計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)	累計總申報數 ⁴ (案)
本期(111Q4)	數值	24	62	135	618
前期(111Q3)	數值	38	80	156	594
	增減	-14	-18	-21	24
	增減幅度	-36.84%	-22.50%	-13.46%	4.04%
去年同期 (110Q4)	數值	45	104	155	483
	增減	-21	-42	-20	135
	增減幅度	-46.67%	-40.38%	-12.90%	27.95%

資料來源：臺北市政府地政局

¹ 實價登錄 2.0 新制自 110 年 7 月 1 日起實施計。

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。

⁴ 累計總申報數：106 年 3 月至 110 年 6 月本市主動納管契約案數及 110 年 Q3 至 111 年 Q4 預售建案資訊申報案數加總。

表 2 111 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	
	111Q4 案件數	增減幅度	111Q4 案件數	增減幅度	111Q4 案件數	增減幅 度	111Q4 案件數	增減幅度
	111Q3 案件數		111Q3 案件數		111Q3 案件數		111Q3 案件數	
全市	21	-40.00%	3	0.00%	0	0.00%	24	-36.84%
	35		3		0		38	
大安區	5	25.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	25.00%
	4		0		0		4	
北投區	4	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	-50.00%
	8		0		0		8	
士林區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
信義區	2	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	200.00%
	0		0		0		0	
大同區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
中正區	2	-33.33%	0	0.00%	0	0.00%	2	-33.33%
	3		0		0		3	
中山區	2	-50.00%	0	-100.00%	0	0.00%	2	-60.00%
	4		1		0		5	
內湖區	0	-300.00%	2	0.00%	0	0.00%	2	-60.00%
	3		2		0		5	
松山區	0	-100.00%	1	100.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
萬華區	1	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-50.00%
	2		0		0		2	
南港區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	
文山區	0	-300.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-300.00%
	3		0		0		3	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 111 年第 4 季預售建案資訊-戶數⁵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	
111 年 第 4 季	案數	17	1	3	2	0	1	24
	百分比	70.83%	4.17%	12.50%	8.33%	0.00%	4.17%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 111 年第 4 季預售建案定型化契約審查常見錯誤態樣

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
違約之處罰	<p>(一) 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」之規定者，買方得解除本契約。</p> <p>(二) 賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。</p> <p>(三) 買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。</p> <p>(四) 買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。</p> <p>(五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。</p>	<p>➤ 以定型化契約限縮買方得解除契約之原因（例如：未將賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」列為賣方違約之情形）。</p> <p>➤ 約定賣方違約「情節重大」買方才能解除契約。</p>
建材設備及其廠牌、規格	<p>✦ 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。（略）</p>	<p>➤ 未列明同級品之品牌而賦與賣方得以其他不特定廠牌商品代替，例如「本建案○○設備建材採用 A 牌或 B 牌等同級商品」。</p> <p>➤ 未經買方同意於本文</p>

⁵ 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(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
		<p>或建材設備表，載明得使用同級品，或擴張不可歸責賣方之事由，如「因市場供應失調、廠商故意壟斷市場、廠商規格品質不符合要求、廠商蓄意哄抬價格，賣方得採用同級品產品代替」，有違左列應記載事項。</p>
貸款約定	<p>(一)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>(二)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>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>(三)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>	<p>➤ 以定型化契約剝奪賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，買方可以原承諾貸款相同年限及條件分期清償之權利(不可歸責於雙方或可歸責於賣方時)。</p> <p>➤ 賣方將買方違反所有與「貸款」有關之約定(例如：貸款所須文件之提供)或消費者未繳納其他費用(例如：規費、代辦費等)均視為買方違反「付款條件及方式」，並向買方主張解除契約及違約金。(行政院消費者保護處 110 年 10 月 18 日院臺消保字第 1100189913 號)</p>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 111 年第 4 季預售建案住家用買賣契約資訊-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
111 年 第 4 季	件數	12	9	0	0	0	21
	百分比	57.14%	42.86%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 111 年第 4 季預售建案購屋預約單（紅單）查核情形一覽

預售建案 名稱 查核 結果 項目	碧湖海川 (內湖區)	岳泰峰山 (內湖區)	欣聯奇岩 (北投區)	文鄰常玉 (北投區)	陽明迴鄉 (北投區)	有青鳥 (大安區)	勝輝馥敦 (松山區)
1. 預售屋資訊及買賣契約已報請備查	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
2. 收取預約金以書面契據確立買賣戶別、面積、停車位編號及價金	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
3. 預約單未約定賣方得保留出售或簽約權利	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合
4. 預約單未約定其他不利於買受人之事項	符合	符合	符合	符合	【不符合】 逾期末補足訂金 或簽約，沒收訂 金	符合	符合
5. 無預約單轉售情形	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

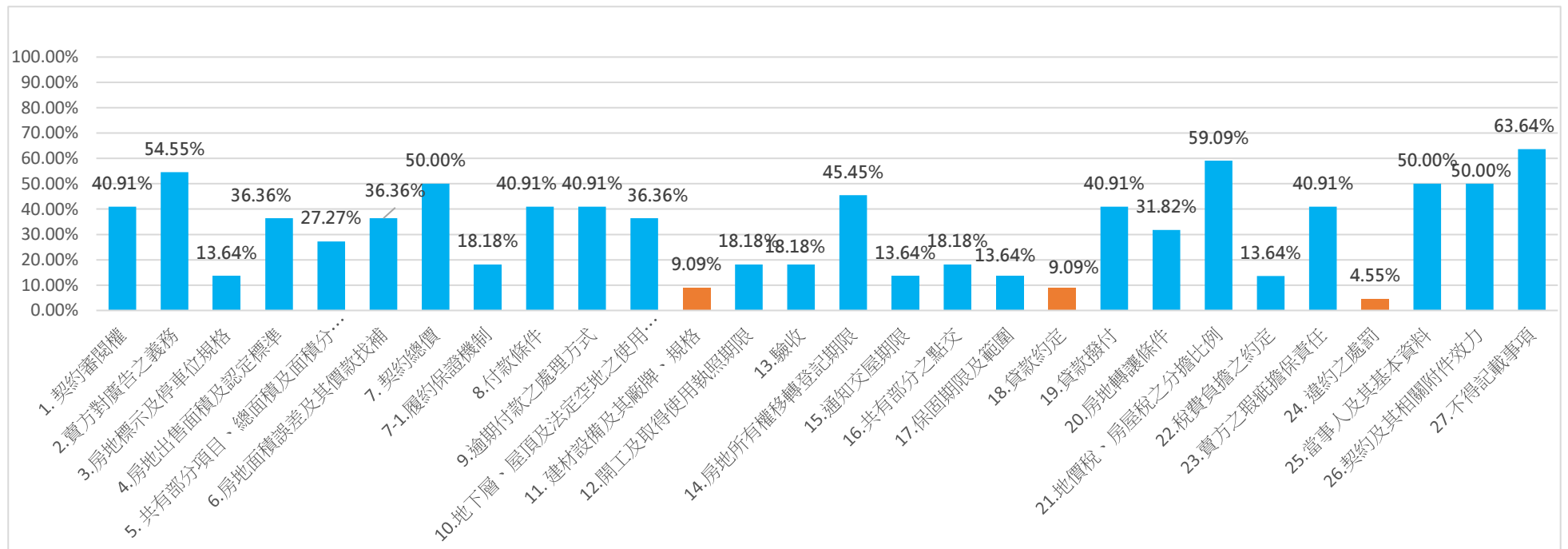


圖 1 111 年第 4 季預售建案契約查核項目合格率一覽

資料來源：臺北市政府地政局