

臺北市 110 年第 1 季預售屋契約備查動態季報

根據住展雜誌報導¹，109 年全球經濟發展，因為受新冠肺炎疫情的發生及中美貿易戰的影響而衰退，而國內則因人才回流及台商返台投資置產增加，不動產市場景氣急速升溫。

該媒體亦報導今(110)年度台灣房市發展趨勢，在房市需求量增加的情形下，北台灣今(110)年房市 329 檔期，預估推案量約 2,607.80 億元，將比前(108)年大幅成長近 8 百億元，而年增幅則高達約 43%，有機會創下歷年同期新高紀錄。進一步分析今(110)年 329 檔期新推案爆歷史大量的原因，除了與房市穩健復甦帶動建商推案信心之外，另外也是因為去(109)年第四季政府打炒房後，建商延推案量挹注的關係。

政府為制止投資客及建商不斷炒房，去(109)年 12 月通過「平均地權條例」、「地政士法」及「不動產經紀業管理條例」三法修正，並於今(110)年 1 月公布，修法主要內容係將預售屋銷售全面納管。另外今(110)年 3 月 29 日立法院亦審查通過房地合一稅 2.0 部分條文，根據修法內容調整「短期持有」定義，並針對境內個人、營利事業、非境內個人、境外營利事業等修正稅率，期通過立法、修法及稅改緩解房市熱象，遏止炒房歪風。

臺北市政府地政局今(110)年針對 329 檔期，持續積極於 3 月 26 日、29 日及 30 日聯合法務局、消保官及建管處至本市 6 處預售建築案

¹ 2021 年不動產市場回顧及展望，

https://www.myhousing.com.tw/index.php?option=com_flexicontent&view=item&cid=62:market-news&id=94144:2021-2&Itemid=558，住展電子媒體，110 年 3 月 24 日

https://www.biwenews.com/story.php?post_id=5569，必聞網，110 年 3 月 4 日

實地查核，以維護不動產交易安全。本季除報導分析預售屋契約備查情形及查核結果外，同時整理內政部實價登錄三法之修正重點。

壹、110年329檔期預售建案查核結果

今(110)年 329 檔期預售屋聯合稽查，共抽選「敦北文華」、「衍見築」、「令和」、「僑駿 ONARI」、「采采靚心」及「德運永康」等 6 案進行實地查核，查核結果詳表 1。

有關預售建案契約查核部分，「衍見築」、「僑駿 ONARI」預售建案契約均未申請備查，查核結果其預售建案契約均不合格；「敦北文華」、「采采靚心」及「德運永康」預售建案契約均已完成備查，現場查核亦符合規定；「令和」預售建案契約雖已完成備查，惟現場查核之契約卻與備查內容不同，已違反消費者保護法之規定，依該法第 56-1 條可裁罰新臺幣 3~30 萬元，因該建商精業建設股份有限公司所在地位於新北市，已移請新北市政府地政局依規定處理。對於預售屋契約書經本局核備，但現場銷售與已核備契約內容不符之情事，未來除將加強稽查外，再次提醒消費者，購買預售屋時，應先了解內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，避免開心買屋，卻產生消費糾紛。

另有關不動產經紀業業務查核部分，「敦北文華」之代銷業者未完成分設營業處所備查及未於現場揭示同業公會會員證書；「衍見築」、「令和」及「僑駿 ONARI」之代銷業者其經紀業營業員未全部辦理備查；「德運永康」之代銷業者未辦理營業場所設立備查，前揭各案查核皆已令其限期改正。

此外，為配合內政部修法之規定，本次另一查核重點係購屋預約單(俗稱紅單)，查核重點項目中購屋預約單有無約定得保留權利及轉讓情形。本次查核上述業者均符合規定，這也表示本市業者在購屋預約單自我約束並無預購亂象情形。

表 1 110 年 329 檔期預售建案查核結果

項目	重點	「敦北文華」 稽查結果	「衍見築」 稽查結果	「令和」 稽查結果	「偽隆 ONARI」 稽查結果	「采采觀心」 稽查結果	「德運永康」 稽查結果
一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項查核		■符合□不符合	□符合■不符合	□符合■不符合	□符合■不符合	■符合□不符合	■符合□不符合
二、不動產經紀業務查核		□符合■不符合 □未委託經紀業者	□符合■不符合 □未委託經紀業者	□符合■不符合 □未委託經紀業者	□符合■不符合 □未委託經紀業者	■符合□不符合 □未委託經紀業者	□符合■不符合 □未委託經紀業者
三、廣告	銷售、價格及行為等資訊應與事實相符	■符合□不符合 □無資料	■符合□不符合 □無資料	■符合□不符合 □無資料	■符合□不符合 □無資料	■符合□不符合 □無資料	■符合□不符合 □無資料
四、建照	無未領得建造執照進行銷售情形	■符合□不符合	■符合□不符合	■符合□不符合	■符合□不符合	■符合□不符合	■符合□不符合
五、樣品屋	1. 有無依規定申請、申報竣工 2. 有無申請與實際銷售條件不符、或移作他用情形	□符合□不符合 ■未搭設樣品屋	□符合■不符合 □未搭設樣品屋	□符合□不符合 ■未搭設樣品屋	□符合■不符合 □未搭設樣品屋	□符合□不符合 ■未搭設樣品屋	■符合□不符合 □未搭設樣品屋
六、購屋預約單(紅單)	1. 是否有經紀人簽章 2. 是否有轉讓情形	□無使用購屋預約單 ■符合□不符合 □有■無轉讓情形	□無使用購屋預約單 ■符合□不符合 □有■無轉讓情形	□無使用購屋預約單 ■符合□不符合 □有■無轉讓情形	□無使用購屋預約單 ■符合□不符合 □有■無轉讓情形	□無使用購屋預約單 ■符合□不符合 □有■無轉讓情形	□無使用購屋預約單 ■符合□不符合 □有■無轉讓情形

貳、預售建案契約違規情形分析

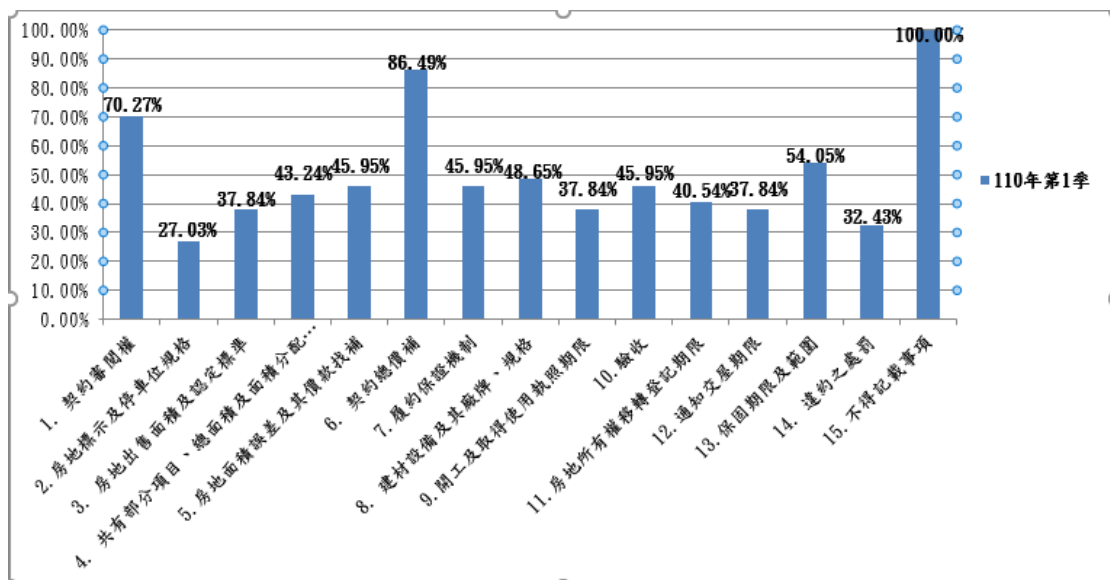
一、110 年第一季(1-3 月)合格率最低項目為「房地標示及停車位規格」，合格率为 27.03%

今(110)年第一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」、「違約之處罰」、「房地出售面積及認定標準」、「開工及取得使用執照期限」及「通知交屋期限」。其中「房地標示及停車位規格」合格率僅有 27.03%，「違約之處罰」合格率为 32.43%，而「房地出售面積及認定標準」、「開工及取得使用執照期限」及「通知交屋期限」合格率为 37.84（詳表 2 110 年第一季預售建案契約查核項目合格率）。

二、常見違約條款包括未註明比例，土地權利計算方式誤繕，條款不給磋商

預售建案契約中，常見建商未依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，載明有關「房地標示及停車位規格」部分，例如未明確揭示停車空間面積占共有部分總面積之比例；另外，建商對於「房地出售面積及認定標準」部分，亦常未載明專有部分面積所占比例應計算之權利範圍；至於「開工及取得使用執照期限」部分，常見建商增加應記載所無之開工得順延之情事，例如「申報開工」、「預計開工」等未明確字眼；而「通知交屋期限」部分，建商多直接填寫通知後 7 日買方即應配合交屋，未載明買賣雙方可以有磋商協調之機制；「違約之處罰」部分，則常見預先填列違約金及沒收金額之百分比，未留空與消費者磋商；另外建商亦常增加不利於消費者之條款，影響消費者權益甚鉅。

表 2 110 年第 1 季預售建案契約查核項目合格率



統計至 110 年 3 月 31 日

參、實價登錄三法修正預售建案銷售全面納管

內政部於 110 年 1 月 27 日修正公布「平均地權條例」、「地政士法」、「不動產經紀業管理條例」(通稱實價登錄三法),修法重點除了將實價登錄查詢交易標的門牌、地號完整揭露、預售屋全面納管且應即時實價申報、增訂主管機關查核權及加重罰責外,也納入預售屋紅單交易管理及定型化契約備查規定。主要修法目的,是希望施行後可促進不動產交易資訊更透明、即時、正確,並遏止預售屋交易炒作,以健全不動產市場的發展。本次法案通過後,須配合修正相關子法、申報書表及作業系統,並辦理宣導作業,故施行日期將由行政院另行公告。主要修正重點如下表:

實價登錄法案三讀通過修正重點

修正重點	修正內容	現行規定
1. 成交資訊門牌、地號完整揭露	地號、門牌等成交資訊完整揭露,並溯及修法前已申報登錄之成交資訊。	以區段化、去識別化方式揭露。
2. 預售屋全面納管(銷售前備查)	1. 銷售預售屋者應於銷售前,將預售屋建案名稱等資訊報請備查;代銷業應於委託代銷契約簽訂、變更或終止後 30 日內報請備查。 2. 未報請備查處罰 3 萬-15 萬元,未改正者按次處罰。	無
2. 預售屋全面納管(交易後申報)	1. 銷售預售屋或代銷業者,應於簽訂買賣契約書日起 30 日內申報。 2. 未依限申報、申報價格或交易面積不實,按戶(棟)處罰 3 萬-15 萬元,處罰 2 次仍未改正,按次處罰 30 萬-100 萬元。	1. 代銷業於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內申報。 2. 違者處罰 3 萬-15 萬元。

	3. 申報登錄價格及交易面積以外資訊不實經限期改正仍未改正者，按次處罰 6 千-3 萬元。	
3. 增訂主管機關查核權及加重屢不改正罰責	<ol style="list-style-type: none"> 1. 縣(市)主管機關得向交易當事人、地政士或不動產經紀業查閱有關文件。 2. 中央主管機關就疑有不實申報價格，得向相關機關或金融機構查閱價格資訊有關文件。 3. 規避、妨礙或拒絕查核，處罰 3 萬-15 萬元，未改正者按次處罰。 	僅於辦法規定縣市主管機關得要求查詢或陳述意見。
4. 紅單交易納管	<ol style="list-style-type: none"> 1. 銷售預售屋者收受定金時，應訂定書面契據，確立買賣標的物及價金等事項，且不得約定保留出售、保留簽約權利或不利於買受人事項，違者按戶(棟)處罰 15 萬-100 萬元。 2. 買受人不得轉售予第三人，違者按戶(棟)處罰 15 萬-100 萬元。 	無
5. 預售屋買賣定型化契約備查	<ol style="list-style-type: none"> 1. 銷售預售屋者應於銷售前，將預售屋買賣定型化契約報請備查。 2. 備查契約書後，仍使用不符合定型化契約應記載及不得記載事項之契約，按戶(棟)處罰 6 萬-30 萬元。 	依消保法規定預售屋買賣契約不符規定，經限期改正未正，處罰 3 萬-30 萬元，再未改正加重處罰。

臺北市政府地政局此次預售屋聯合稽查，亦向業者加強宣導修法內容，使業者充分了解未來依法需向主管機關申報之規定，避免無知觸法，如欲了解更多詳細內容，可至內政部官網查詢。

肆、預售契約備查量統計

一、累計納管 353 案，較前年同期納管量 215 案，增加 64.2%

截至今(110)年 3 月 31 日止，臺北市預售建案契約累計納管 353 案，較去(109)年第 1 季累計納管 215 案，增加 64.2%，其中今(110)年第 1 季(1-3 月)新增納管 25 案。新制實施迄今已累計完成預售屋契約核備計 297 案，今(110)年第 1 季(1-3 月)則新增完成核備 28 案。另截至今(110)年 3 月 31 日止，完成核備複查不合格者僅 1 件，裁處新臺幣 4 萬元整。(詳[臺北市政府地政局官網](#))

二、6 案未申報 50 案未完成 占納管比率 15.86%

截至今(110)年 3 月 31 日止，本市市場上銷售中或即將銷售建案計有 6 案尚未向地政局申報契約書備查表，較前季減少 9 案。至於已申報之建案則尚有 50 案未完成備查，較前季增加 6 案，總計占納管比率 15.86%(詳[臺北市政府地政局官網](#))。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。

