

臺北市 113 年第 1 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增加 44.44%，較去年同期減少 16.13%

臺北市 113 年第 1 季全市申報備查的預售建案共計 26 案，較前期 18 案增加 44.44%，較去年同期 31 案減少 16.13%；累計年申報數 97 案，較前期 102 案減少 4.9%，較去年同期 135 案減少 28.15%。（詳表 1）

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

113 年第 1 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以中山區 7 案居首，其次是中正區 4 案、北投區及文山區 3 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 26 案，占比 100%；本季無非住家（商辦）推案。住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 14 案，占比 53.85%。（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「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」、「保固期限及範圍」、「建材設備及其廠牌、規格」

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「房地標示及停車位規格」、「貸款約定」、「地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬」、「保固期限及範圍」、「建材設備及其廠牌、規格」，（錯誤態樣，詳表 4）。113 年第 1 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「價金信託」最多，

計 13 案，占比 50%，其次為「不動產開發信託」，計 12 案，占比 46.15%（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 1 季預售建案契約及購屋預約單計查核 7 案，2 案不合格

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 1 季本局查核 7 案購屋預約單使用情形，皆符合規定，惟預售建案契約，2 案契約條款涉違反應記載事項，將函請業者說明並續依相關規定辦理（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 1 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 (113Q1)	數值	26	44	97
	增減	8	-6	-5
前期 (112Q4)	數值	18	50	102
	增減	8	-6	-5
	增減幅度	44.44%	-12.00%	-4.90%
去年同期 (112Q1)	數值	31	55	135
	增減	-5	-11	-38
	增減幅度	-16.13%	-20.00%	-28.15%

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 1 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	
	113Q1 案件數	增減幅度	113Q1 案件數	增減幅度	113Q1 案件數	增減幅 度	113Q1 案件數	增減幅度
	112Q4 案件數		112Q4 案件數		112Q4 案件數		112Q4 案件數	
全市	26	44.44%	0	0.00%	0	0.00%	26	44.44%
	18		0		0		18	
中山區	7	133.33%	0	0.00%	0	0.00%	7	133.33%
	3		0		0		3	
中正區	4	33.33%	0	0.00%	0	0.00%	4	33.33%
	3		0		0		3	
北投區	3	50.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	50.00%
	2		0		0		2	
文山區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
士林區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
萬華區	2	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
南港區	2	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
大安區	1	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-50.00%
	2		0		0		2	
信義區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
內湖區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	0		0		0		0	
大同區	0	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-100.00%
	1		0		0		1	
松山區	0	-100.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-100.00%
	1		0		0		1	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 113 年第 1 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 1 季	案數	14	8	4	0	0	0	26
	百分比	53.85%	30.77%	15.38%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 113 年第 1 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
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：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。(略) ✦ 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 停車位未載明高度，或約定誤差容許範圍內均不找補。 ➢ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。
貸款約定	<ul style="list-style-type: none"> ✦ 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。 ✦ 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： <ul style="list-style-type: none"> 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下： <ul style="list-style-type: none"> (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。 (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 增列買方違約事由(如買方未依約定期限撥款或可歸責於買方致貸款成數不足，賣方即可以逕依違約之處罰之規定行使解除契約相關權利)。 ➢ 約定金融機構核撥貸款後之利息全部由買方自行負擔。

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>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>✦ 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>	
地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬	<p>✦ (一)(二)(三) 略</p> <p>✦ (四) 法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。</p>	<p>➤ 約定專用未於規約草約敘明。</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15年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固1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。(略)</p>	<p>➤ 約定有「不可歸責於賣方之事由」，賣方即不負保固責任，與應記載事項「除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力」之概念不符。</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。</p>	<p>➤ 施工標準另有約定，得不依主管機關核准之工程圖樣、說明書及建材設備表施工。</p> <p>➤ 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」。</p>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 113 年第 1 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 1 季	件數	12	13	1	0	0	26
	百分比	46.15%	50.00%	3.85%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 113 年第 1 季預售建案契約及購屋預約單（紅單）查核情形一覽

預售建案 名稱 查核 結果 查核 項目	首泰大詰 (南港區)	雙全星 (大同區)	城中京港 (萬華區)	博愛賦御 (中正區)	璽琚 (士林區)	鼎吉中山 (中山區)	鳴森苑 (松山區)
1. 契約	符合	符合	不符合 (1. 未依規定提供賣方價金信託契約書影本予買方。 2. 另訂特別磋商條款違反應記載事項「貸款約定」。上開項目皆與原備查契約不符。)	不符合 (契約與應記載事項「房地讓與或轉售條件」、「個人資料之蒐集、處理及利用」不符或未記載，且與原備查契約不符。)	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

資料來源：臺北市政府地政局

