

臺北市 111 年第 2 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：111 年 7 月 27 日上午 11 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增加 35.48%，較去年同期增加 61.54%

臺北市 111 年第 2 季全市申報備查的預售建案共計 42 案，較前期 31 案增加 35.48%，較去年同期增加 61.54%；累計年申報數 177 案，較前期 161 案增加 9.94%，較去年同期 150 案增加 18%。截至 111 年第 2 季累積申報量 556 案，較前一季 514 案增加 8.17%，較去年同期 379 案增加 46.70%。(詳表 1)

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

111 年第 2 季 12 行政區預售建案資訊申報量，以大同區 7 案居首，其次是北投區、內湖區各 6 案，松山區 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 41 案，占比 97.62%；非住家（商辦）計 1 案，占比 2.38%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 29 案，占比 69.05%；非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 1 案，占比 2.38%。(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「建材設備及其廠牌、規格」，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「建材設備及其廠牌、規格」合格率僅 4.55%、「履

約保證機制」合格率 9.09%、「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」、「保固期限及範圍」、「貸款約定」合格率各 13.64% (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 2 季全市住家用預售建築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 23 案, 占比 56.10%, 其次為「價金信託」, 計 12 案, 占比 29.27%, 第三為同業連帶擔保, 計 4 案, 占比 9.76% (詳表 5)。

◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

111 年第 2 季預售建築購屋預約單計查核 7 案, 全數合格

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 2 季本局查核 7 案預售建築購屋預約單使用情形, 全數查核項目 7 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=C145E438C175FF7&sms=A9EE01792F12D257

- 各備查資訊受理情形 ➡ <https://reurl.cc/x9RXM1>
- 更多建築備查資訊及定型化契約 ➡ [臺北地政找房+](#)

表 1 111 年第 2 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(111Q2)	數值	42	73	177	556
前期(111Q1)	數值	31	76	161	514
	增減	11	-3	16	42
	增減幅度	35.48%	-3.95%	9.94%	8.17%
去年同期 (110Q2)	數值	26	51	150	379
	增減	16	22	27	177
	增減幅度	61.54%	43.14%	18.00%	46.70%

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，去年同期 110Q2 資料則以本市主動納管契約資料統計。

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 Q2 預售建案資訊申報案數加總。

表 2 111 年第 2 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	
	111Q2 案件數	增減 幅度	111Q2 案件數	增減 幅度	111Q2 案件數	增減 幅度	111Q2 案件數	增減 幅度
	111Q1 案件數		111Q1 案件數		111Q1 案件數		111Q1 案件數	
全市	41	36.67%	1	0.00%	0	0.00%	42	35.48%
	30		1		0		31	
大同區	7	75.00%	0	0.00%	0	0.00%	7	75.00%
	4		0		0		4	
北投區	6	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	6	100.00%
	3		0		0		3	
內湖區	5	400.00%	1	0.00%	0	0.00%	6	200.00%
	1		1		0		2	
松山區	4	400.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	400.00%
	0		0		0		0	
士林區	3	-25.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	-25.00%
	4		0		0		4	
萬華區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
中正區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
大安區	3	-62.50%	0	0.00%	0	0.00%	3	-62.50%
	8		0		0		8	
南港區	2	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	200.00%
	0		0		0		0	
中山區	2	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	2	-66.67%
	6		0		0		6	
信義區	2	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
文山區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 111 年第 2 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 2 季	案數	29	9	3	1	0	0	42
	百分比	69.05%	21.43%	7.14%	2.38%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 111 年第 2 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
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>➤ 未經買方同意於本文或建材設備表，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>
履約擔保機制	<p>本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：</p> <p><input type="checkbox"/> 不動產開發信託 由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/> 價金返還之保證 本預售屋由__(金融機構)負責承作價金返還保證。 價金返還之保證費用由賣方負擔。 賣方應提供第1項之保證契約影本予買方。</p> <p><input type="checkbox"/> 價金信託</p>	<p>➤ 未勾選履約擔保方式。</p> <p>➤ 未提供履約擔保證明文件或契約書。</p> <p>➤ 未記載承作信託的銀行名稱。</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>本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。</p> <p>前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。</p> <p>賣方應提供第1項之信託契約影本予買方。</p> <p>☐同業連帶擔保</p> <p>本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。前項同業同級分級之基準，由內政部定之。賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。</p> <p>☐公會辦理連帶保證協定</p> <p>本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。</p> <p>賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。</p>	
<p>房地標示及停車位規格</p>	<p>★ 停車位性質、位置、型式、編號、規格：買方購買之停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為☐地上☐地面☐地下第__層☐平面式☐機械式☐其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位☐有☐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）</p> <p>★ 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。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未載明停車位「有無獨立權狀」。 ➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。 ➤ 停車位未載明高度。 ➤ 賣方得視實際情形變更停車位位置，為不利買方之約定。 ➤ 未將建造執照影本置於契約內。
<p>通知交屋期限</p>	<p>★ 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未載明賣方應於領得使用執照六個月內通知買方交屋，而係逕以開工日起__工作

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
	<p>2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。</p> <p>3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。</p> <p>4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，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。</p> <p>✦ 賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。</p> <p>✦ 買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。</p> <p>✦ 買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。</p>	<p>天內計算之。</p> <p>➤ 逕於契約內規定買方應於收到交屋通知日起一定日數內配合辦理交屋手續，未留空待買賣雙方協商。</p> <p>➤ 契約內規定買方未依約辦理交屋，自賣方通知交屋日起，視為已完成交屋。</p> <p>➤ 逕於契約內規定交屋日起即應負本戶水電費、瓦斯基本費。</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）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，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。</p> <p>✦ 前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。</p>	<p>➤ 未載明結構部分、固定建材及設備部分之列舉事項。</p>
貸款約定	<p>✦ 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>✦ 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定</p>	<p>➤ 逕於契約內規定貸款金額少於預定貸款金額時，縮短償還期限之年數，未留空待買賣雙方協商。</p> <p>➤ 逕於契約內規定貸款金額少於預定貸款金額且可歸責於買方</p>

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
	<p>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>✦ 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>時，買方應於接獲通知之日一定日數內一次給付其差額，未留空待買賣雙方協商。</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 2 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	不動產 開發信 託及價 金信託	公會辦 理連帶 保證協 定	小計
111 年 第 2 季	件數	23	12	4	1	1	0	41
	百分比	56.10%	29.26%	9.76%	2.44%	2.44%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 111 年第 2 季預售建案購屋預約單（紅單）查核情形一覽

查核項目	預售建案名稱	<u>國雄中正</u>	<u>富享榮華</u>	<u>附中仁</u>	<u>大安信藝館</u>	<u>親家 JIA</u>	<u>神隱村</u>	<u>世田安</u>
	查核結果	(中正區)	(中正區)	(大安區)	(大安區)	(大安區)	(北投區)	(中山區)
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	符合	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

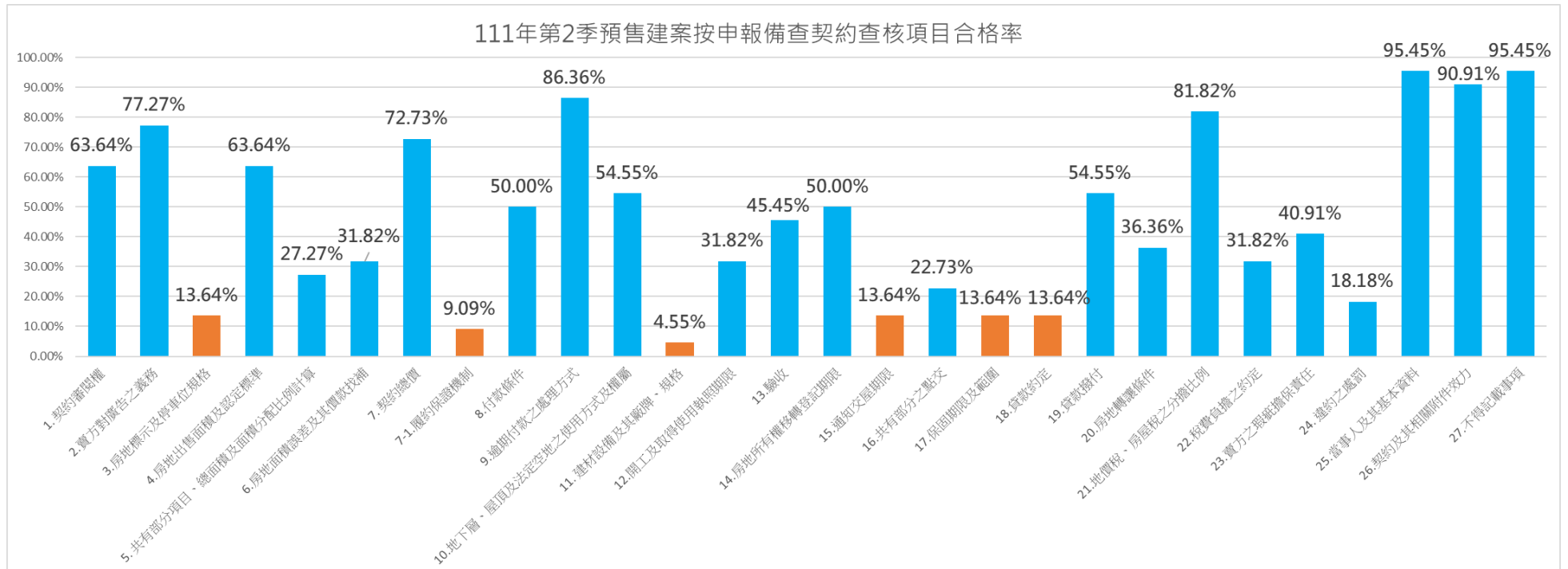


圖 1 111 年第 2 季預售建案契約查核項目合格率一覽

資料來源：臺北市政府地政局