

臺北市 111 年第 3 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 10 月 21 日 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減少 9.52%，較去年同期減少 35.59%

臺北市 111 年第 3 季全市申報備查的預售建案共計 38 案，較前期 42 案減少 9.52%，較去年同期減少 35.59%；累計年申報數 156 案，較前期 177 案減少 11.86%，較去年同期 166 案減少 6.02%。截至 111 年第 3 季累積申報量 594 案，較前一季 556 案增加 6.83%，較去年同期 438 案增加 35.62%。（詳表 1）

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

111 年第 3 季 12 行政區預售建案資訊申報量，以北投區 8 案居首，其次是中山區、內湖區各 5 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 35 案，占比 92.11%；非住家（商辦）計 3 案，占比 7.89%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 27 案，占比 71.05%；非住家用建案戶數亦以 80 戶以下為主，計 2 案，占比 5.26%。（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「貸款約定」，僅 17.86%

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「貸款約定」合格率僅 17.86%、「房地標示及停車位規格」、「建材設備及其廠牌、規格」合格率各 25%、「保固期限及範圍」合格率

28.57% (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 3 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 21 案, 占比 60%, 其次為「價金信託」, 計 8 案, 占比 22.86%, 第三為同業連帶擔保, 計 4 案, 占比 11.43% (詳表 5)。

◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

111 年第 3 季預售建案購屋預約單計查核 8 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 3 季本局查核 8 案預售建案購屋預約單使用情形, 除 1 案預約單有約定保留出售權利之違規情形, 已要求改正外, 餘查核項目 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>
- 更多建案備查資訊及定型化契約 ➡ [臺北地政找房+](#)

表 1 111 年第 3 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(111Q3)	數值	38	80	156	594
前期(111Q2)	數值	42	73	177	556
	增減	-4	7	-21	38
	增減幅度	-9.52%	9.59%	-11.86%	6.83%
去年同期 (110Q3)	數值	59	85	166	438
	增減	-21	-5	-10	156
	增減幅度	-35.59%	-5.88%	-6.02%	35.62%

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 Q3 預售建案資訊申報案數加總。

表 2 111 年第 3 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	
	111Q3 案件數	增減幅度	111Q3 案件數	增減 幅度	111Q3 案件數	增減 幅度	111Q3 案件數	增減 幅度
	111Q2 案件數		111Q2 案件數		111Q2 案件數		111Q2 案件數	
全市	35	-14.63%	3	200.00%	0	0.00%	38	-9.52%
	41		1		0		42	
北投區	8	33.33%	0	0.00%	0	0.00%	8	33.33%
	6		0		0		6	
中山區	4	100.00%	1	100.00%	0	0.00%	5	150.00%
	2		0		0		2	
內湖區	3	-40.00%	2	100.00%	0	0.00%	5	-16.67%
	5		1		0		6	
大安區	4	33.33%	0	0.00%	0	0.00%	4	33.33%
	3		0		0		3	
士林區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
中正區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
文山區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
大同區	2	-71.43%	0	0.00%	0	0.00%	2	-71.43%
	7		0		0		7	
萬華區	2	-33.33%	0	0.00%	0	0.00%	2	-33.33%
	3		0		0		3	
南港區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
松山區	1	-75.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-75.00%
	4		0		0		4	
信義區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 111 年第 3 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 3 季	案數	27	7	1	2	1	0	38
	百分比	71.05%	18.42%	2.63%	5.26%	2.63%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 111 年第 3 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
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。 (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。 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。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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）。 ➤ 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）。

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>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>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<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)</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>	<p>➤ 未載明停車位「有無獨立權狀」。</p> <p>➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。</p> <p>➤ 以停車場車道入口高度取代應記載之停車位高度。</p> <p>➤ 賣方得視實際情形變更停車位位置，為不利買方之約定。</p> <p>➤ 未將完整建造執照影本置於契約內。</p>
<p>建材設備及其廠牌、規格</p>	<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>
<p>保固期限及範圍</p>	<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</p>	<p>➤ 以「通知交屋日起」或「使用執照核准日</p>

項目	應記載事項(109.12.25 版)	常見錯誤態樣
	<p>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>起」為保固期限起算點。</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 僅約定主要結構（主要柱、樑、樓板結構）負責保固 15 年，與應記載事項「結構」規定不符，且減少例示項目情形。 ➤ 僅約定房屋瑕疵「影響結構安全」部分，自完成交屋日起保固 15 年（限縮業者保固責任）。 ➤ 增列「漏水保固」項目，惟保固期限未區分「結構」或「固定建材及設備」項目之期限。 ➤ 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。

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 111 年第 3 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 3 季	件數	21	8	4	2	0	35
	百分比	60.00%	22.86%	11.43%	5.71%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 111 年第 3 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	大安富御 (大安區)	青琉 (大安區)	家騰真 (內湖區)	中研首席 (南港區)	琢格 77 (信義區)	公園首璽 (文山區)	貴暘御景 -豪景樓 (萬華區)	亞昕敦南 (大安區)
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	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	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	不符合
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	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	符合

資料來源：臺北市政府地政局

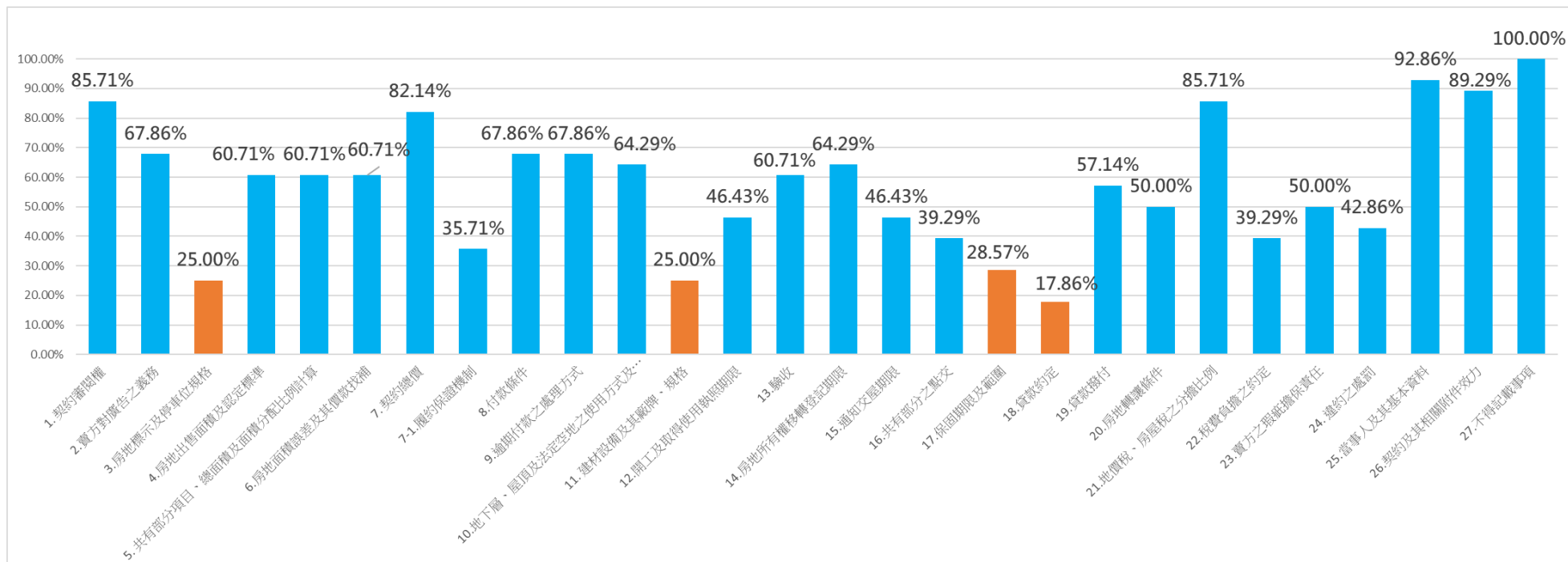


圖 1 111 年第 3 季預售建案契約查核項目合格率一覽

資料來源：臺北市政府地政局