

## 臺北市 112 年第 4 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減少 43.75%，較去年同期減少 25%

臺北市 112 年第 4 季全市申報備查的預售建案共計 18 案，較前期 32 案減少 43.75%，較去年同期 24 案減少 25%；累計年申報數 102 案，較前期 108 案減少 5.56%，較去年同期 135 案減少 24.44%。(詳表 1)

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

112 年第 4 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以中山區、中正區 3 案居首，其次是北投區、士林區、大安區 2 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 18 案，占比 100%；本季無非住家（商辦）。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 12 案，占比 66.67%。(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「保固期限及範圍」、「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」、「違約之處罰」、「貸款約定」

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「保固期限及範圍」、「房地標示及停車位規格」、「通知交屋期限」、「違約之處罰」、「貸款約定」，(錯誤態樣，詳表 4)。112 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 10 案，占比 55.56%，其次為「價金信託」，計 8 案，占比 44.44%（詳表 5）。

#### ◆ 購屋預約單(紅單)查核情形

### 112 年第 4 季預售建案契約及購屋預約單計查核 13 案皆合格

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。112 年第 4 季本局查核 13 案預售建案契約及購屋預約單使用情形，全數查核項目 13 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 1 112 年第 4 季預售建案資訊-全市買賣定型化契約申報備查統計<sup>1</sup>

期別		當季申報數 (案)	累計半年申報數 <sup>2</sup> (案)	累計年申報數 <sup>3</sup> (案)
本期 (112Q4)	數值	18	50	102
	增減	-14	-3	-6
前期 (112Q3)	數值	32	53	108
	增減	-14	-3	-6
	增減幅度	-43.75%	-5.66%	-5.56%
去年同期 (111Q4)	數值	24	62	135
	增減	-6	-12	-33
	增減幅度	-25.00%	-19.35%	-24.44%

資料來源：臺北市政府地政局

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 累計半年申報數：發布當季及前 1 季申報案數加總。

<sup>3</sup> 累計 1 年申報數：發布當季及前 3 季申報案數加總。

表 2 112 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	
	112Q4 案件數	增減幅度	112Q4 案件數	增減幅度	112Q4 案件數	增減幅 度	112Q4 案件數	增減幅度
	112Q3 案件數		112Q3 案件數		112Q3 案件數		112Q3 案件數	
全市	18	-40.00%	0	-100.00%	0	0.00%	18	-43.75%
	30		2		0		32	
中山區	3	50.00%	0	-100.00%	0	0.00%	3	0.00%
	2		1		0		3	
中正區	3	50.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	50.00%
	2		0		0		2	
北投區	2	-50.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	-50.00%
	4		0		0		4	
士林區	2	-33.33%	0	0.00%	0	0.00%	2	-33.33%
	3		0		0		3	
大安區	2	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
信義區	1	-75.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	-75.00%
	4		0		0		4	
大同區	1	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	1	-66.67%
	3		0		0		3	
松山區	1	-66.67%	0	0.00%	0	0.00%	1	-66.67%
	3		0		0		3	
文山區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
萬華區	1	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	0.00%
	1		0		0		1	
南港區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
內湖區	0	-600.00%	0	-100.00%	0	0.00%	0	-700.00%
	6		1		0		7	

資料來源：臺北市政府地政局

表 3 112 年第 4 季預售建案資訊-戶數<sup>4</sup>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	
112 年 第 4 季	案數	12	4	2	0	0	0	18
	百分比	66.67%	22.22%	11.11%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市府地政局

表 4 112 年第 4 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
保固期限 及範圍	<ul style="list-style-type: none"> <li>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，<b>除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外</b>，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)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
房地標示 及停車位 規格	<ul style="list-style-type: none"> <li>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，<b>高__公尺</b>。(略)</li> <li><b>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。</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>停車位未載明高度。</li> <li>未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。</li> </ul>
通知交屋 期限	<ul style="list-style-type: none"> <li>(一)<b>賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋</b>。於交屋時雙方應履行下列各目義務：(1)(2)(3)略</li> <li>(二)(三)(四)略</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>任意增加事由免除賣方應於領得使用執照「6 個月內」通知買方進行交屋之義務。</li> </ul>

<sup>4</sup> 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
違約之處罰	<ul style="list-style-type: none"> <li>✦ (一)(二)(三) 略</li> <li>✦ (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。</li> <li>✦ (五) 買賣雙方當事人除依前二款之請求外，<b>不得另行請求其他損害賠償。</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 增列買方違約解除契約，應同意負擔變更設計回復原狀之費用，與應記載事項解除契約「不得另行請求其他損害賠償」不符。</li> <li>➤ 增列買方違約事由(如不於接獲通知日起 7 日內提供印章辦理交屋) 賣方即得解除契約。</li> </ul>
貸款約定	<ul style="list-style-type: none"> <li>✦ 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，<b>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。</b></li> <li>✦ 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： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下： <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>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。</li> <li>3. 可歸責於買方時，<b>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。</b></li> </ol> </li> <li>✦ 有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於<b>賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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)。</li> <li>➤ 約定金融機構核撥貸款後之利息全部由買方自行負擔。</li> </ul>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 112 年第 4 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
112 年 第 4 季	件數	10	8	0	0	0	18
	百分比	55.56%	44.44%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 112 年第 4 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 項目	玫原和 美 (北投 區)	伊邸 (松山 區)	鑄慕 (大安 區)	國王雙 子星 (大同 區)	統創翼 (大安 區)	長耀 四季 (北投 區)	東村 渥雲 (士林 區)	大安潮 (大安 區)	漢寶西 門綻 (萬華 區)	城西時 光 (萬華 區)	展宜 常閑 (士林 區)	久年 長慶 (大同 區)	九榮 敦峰 (松山 區)
1. 契約	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	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	符合	符合	符合	符合	符合	符合

資料來源：臺北市政府地政局



