

臺北市 113 年第 2 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 26.92%，較去年同期增加 57.14%

臺北市 113 年第 2 季全市申報備查的預售建案共計 33 案，較前期 26 案增加 26.92%，較去年同期 21 案增加 57.14%；累計年申報數 109 案，較前期 97 案增加 12.37%，較去年同期 114 案減少 4.39%。(詳表 1)

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

113 年第 2 季 12 行政區預售建案資訊申報備查案件量，以北投區 8 案居首，其次是信義區 5 案、中正區 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 30 案，占比 90.91%；非住家（商辦）計 3 案，占比 9.09%。其中，住家用建案戶數以 80 戶以下小社區為主，計 15 案，占比 45.45%；非住家用建案 3 案，戶數均在 80 戶以下。(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」、「保固期限及範圍」、「通知交屋期限」、「貸款約定」、「驗收」

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」、「保固期限及範圍」、「通知交屋期限」、「貸款約定」、「驗收」，(錯誤態樣，詳表 4)。113 年第 2 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 16 案，占比 53.33%，其次為「不動產開發信託」，

計 14 案，占比 46.67%（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 2 季預售建案契約及購屋預約單計查核 12 案，1 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 2 季本局查核 12 案購屋預約單使用情形，皆符合規定；另併同查核前揭 12 案預售建案契約，1 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 2 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 (113Q2)	數值	33	59	109
前期 (113Q1)	數值	26	44	97
	增減	7	15	12
	增減幅度	26.92%	34.09%	12.37%
去年同期 (112Q2)	數值	21	52	114
	增減	12	7	-5
	增減幅度	57.14%	13.46%	-4.39%

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 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	
	113Q2 案件數	增減幅度	113Q2 案件數	增減幅度	113Q2 案件數	增減幅 度	113Q2 案件數	增減幅度
	113Q1 案件數		113Q1 案件數		113Q1 案件數		113Q1 案件數	
全市	30	15.38%	3	0.00%	0	0.00%	33	26.92%
	26		0		0		26	
北投區	7	133.33%	1	100.00%	0	0.00%	8	166.67%
	3		0		0		3	
信義區	5	400.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	400.00%
	1		0		0		1	
中正區	4	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	4	0.00%
	4		0		0		4	
大安區	3	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	200.00%
	1		0		0		1	
文山區	3	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	3	0.00%
	3		0		0		3	
中山區	2	-71.43%	1	100.00%	0	0.00%	3	-57.14%
	7		0		0		7	
松山區	2	200.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	200.00%
	0		0		0		0	
萬華區	2	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	2	0.00%
	2		0		0		2	
內湖區	1	0.00%	1	100.00%	0	0.00%	2	100.00%
	1		0		0		1	
大同區	1	100.00%	0	0.00%	0	0.00%	1	100.00%
	0		0		0		0	
士林區	0	-200.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	-200.00%
	2		0		0		2	
南港區	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 3 113 年第 2 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 2 季	案數	15	7	8	3	0	0	33
	百分比	45.45%	21.21%	24.24%	9.09%	0.00%	0.00%	100.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 4 113 年第 2 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"> ➤ 未載明停車空間面積占共有部分總面積之比例及計算式。
保固期限 及範圍	<ul style="list-style-type: none"> ✦ 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) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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。

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
通知交屋期限	<p>(一) 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"> 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。 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。 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。 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>★ (二)(三)(四)略</p>	<p>➤ 增加買方未盡到契約條文義務，即不於使用執照六個月內，通知買方進行交屋，排除賣方責任。</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貸款金額，其差額依下列各目處理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 不可歸責於雙方時之處理方式如下： <ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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。 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之 	<p>➤ 未釐清可歸責之一方，要求買方於貸款核貸接獲通知後一定期間將差額給付於賣方。</p> <p>➤ 縮短買方辦理自洽貸款日數。</p>

項目	應記載事項(112.07.01 版)	常見錯誤態樣
	<p>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>	
驗收	<p>賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。</p> <p>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：</p> <p>(一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。</p> <p>(二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。</p>	<p>➤ 約定未載明於驗收單上之瑕疵，於交屋後才修繕，將「交屋前」修繕義務變更為「交屋後」保固責任。</p>

資料來源：臺北市政府地政局

表 5 113 年第 2 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 2 季	件數	14	16	0	0	0	0
	百分比	46.67%	53.33%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

資料來源：臺北市政府地政局

表 6 113 年第 2 季預售建案契約及購屋預約單（紅單）查核情形一覽

查核項目	預售案名稱	璞真上善 (士林區)	耕青禾 (中山區)	大理 ONE (萬華區)	中山麗池 (中山區)	長見豐閱 (大同區)	鄉林 中山賦 (士林區)	鼎吉水岸 (中正區)	華誼信義 -閱明 (信義區)	國泰承真 (內湖區)	中山富寓 (中山區)	全坤富御 (中正區)	璞真宇見 (中正區)
	查核結果												
1. 契約	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	符合	不符合 【所銷售之 停車位性質 (如:法定停 車位或為自 行增設停車 位等)資訊 未充分揭 露】	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

