

# 不動產交易安全懶人包

## 糾紛預防篇



新北市汐止地政事務所

# 常見糾紛類型

1. 房屋漏水問題
2. 施工瑕疵
3. 終止委售或買賣契約
4. 定金返還  
(含斡旋金轉成定金)
5. 隱瞞重要資訊
6. 服務報酬爭議



# 不踩雷，您應該知道 . . .



## 1 房屋漏水問題

- 挑選雨天看屋
- 檢查天花板、牆壁、窗戶邊緣有無水漬、壁癌、油漆脫落、發霉、不平整隆起等現象，陽台、廚房、浴室的排水管有無積水
- 屋外公共空間也要檢查，例如頂樓、地下室、樓梯間等等
- 交屋後5年內發現漏水，賣方未告知且漏水原因發生於交屋前：
  - (1)可主張賣方負有民法「物的瑕疵擔保責任」(民法365條)
  - (2)發現應即通知賣方(寄存證信函)，拍照記錄
  - (3)發現6個月內提出訴訟→減少價金、解除契約

# 不踩雷，您應該知道 . . .



## 2 施工瑕疵

- 預售屋買賣最常發生
- **慎選**有信譽的建商與營造商，打聽建商售後服務，建造期間可到基地**觀察工程進度與施工品質**，驗屋、交屋階段也需謹慎，切勿心急草率。



## 3 終止委售或買賣契約

- 屋主簽委託出售契約時，確認屬「**專任委託**」(獨家)或「**一般委託**」(非獨家&可自售)。
- 簽買賣契約時，注意承購條件、屋況處理、稅費負擔等條款，**口頭協議寫入契約**，白紙黑字減少爭議。

# 不踩雷，您應該知道 . . .



## 定金返還(含斡旋金轉成定金)

- 看屋後如欲購買，除**支付斡旋金**外，也可選擇不需預先支付金額的內政部版「**要約書**」，仲介應主動告知及說明兩者區別。
- 支付斡旋金，經屋主同意出價，自動轉為買賣「定金」。
- 簽訂要約書，經屋主簽名，表示同意買方出價。
- 屋主同意後，如反悔必須賠償
  - (1)支付斡旋金：民間習慣買方反悔**沒收定金**，賣方反悔**加倍返還定金**。
  - (2)簽訂要約書：違約方應付成交價**3%的違約金**。

# 不踩雷，您應該知道 . . .



## 5 隱瞞重要資訊

- 常見隱瞞重要資訊類型：凶宅、輻射屋、海砂屋、漏水、土地為斷層帶或地層傾斜情事、增建部分為違建等。
- 仲介受託銷售應即製作「**不動產說明書**」，以調查產權、現況，並經合格不動產經紀人與賣方簽名。
- 請慎選**合法經紀業者**，至「內政部不動產資訊平台-法規與知識-合法業者」查詢。
- 現場看屋時可詳加確認、詢問鄰居、輻射屋、海砂屋可請仲介**出具檢測證明**。



## 6 服務報酬爭議

- 房仲收取報酬有規定的上限，向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過實際**成交價金6%**或**1.5個月的租金**。
- 檢視契約書所訂收取報酬標準，充分了解且同意需支付的服務費後再行簽約。

# 溫馨再提醒

## 1.看屋時



應冷靜仔細，  
白天、晚上、  
雨天不同時  
間多看幾次。

## 2.出價前



確認已詳閱不  
動產說明書且  
房屋土地相關  
資訊皆已查閱  
無疑慮，服務  
人員為合法業  
者。

## 3.簽約前



仔細審閱契約  
書，確認了解  
付款方式、稅  
費及服務費的  
負擔金額。

## 4.簽約時



確認由屋主本  
人簽約或受託  
人是否有取得  
授權書。

## 5.交屋時



親自現場點交  
檢查屋況、核  
對權狀資料及  
各項費用(水電  
費、管理費等)  
是否繳清。

# 謹慎多幾分 交易沒糾紛