

不動產交易小常識

新北市政府法制局
消保官陳世欽

前言 不動產交易的特性

1. 交易次數少(1.7次)
2. 交易金額龐大
3. 交易訊息不透明、不對稱
4. 簽約至交屋有時間落差
5. 預售屋購屋人高度依賴廣告作為交易判斷

106年公平會處罰案例

- ◎ 龍德公司銷售臺中市東區「龍德-青籟」建案，於「B1F平面圖」將未申請使用用途空間部分規劃作為室內空間使用，於「1F平面圖、2F平面圖、3F平面圖、4F平面圖」將陽台規劃作為室內空間使用，於「5F平面圖」將樓梯間規劃作為室內空間使用，其整體予人印象為購買案關建案後，得據以比照廣告所呈現之規劃為室內空間配置並合法使用。(106年2月8日第1317次委員會議-處40萬元罰鍰。)
- ◎ 竹城建設公司及其委託之銷售公司海樺廣告公司銷售「竹城早稻田」建案，於「傢配參考示意圖」將陽台以虛線標示為室內空間之一部分。(106年2月15日第1319次委員會議-處竹城公司180萬元罰鍰、海樺公司90萬元罰鍰。)
- ◎ 仲城建設公司及其委託之銷售公司海悅國際開發公司銷售桃園市大園區「竹城羽田」建案，於「傢俱配置參考示意圖」將陽台以虛線標示為室內空間之一部分，以及網路廣告刊載建設公司為他事業名稱。(106年2月22日第1320次委員會議-處仲城公司120萬元罰鍰、海悅公司60萬元罰鍰。)

- ◎ 富麗第建設公司銷售宜蘭縣宜蘭市「富麗第-王妃的秘密」建案，將非都市土地農牧用地及都市計畫農業區土地，於建案廣告之「外觀情境示意參考圖」、「全區分佈示意參考圖」及「B區室內配置參考圖」輔以「景觀庭園、水池、社區道路、停車空間」等圖示，使人誤認前揭空間得以合法使用。(106年6月7日第1335次委員會議-處40萬元罰鍰。)
- ◎ 寶座建設公司銷售新北市五股區「上河苑」建案，廣告內「全區公設配置圖」中將屋突1層公設規劃為「景觀休憩閱覽室(Tea House)」空間使用，與建造執照用途未符。(106年6月21日第1337次委員會議-處40萬元罰鍰。)
- ◎ 誠銘建設開發公司及博巨開發股份有限公司銷售桃園市八德區「時尚bobo」建案，於書面廣告，及「13F平面配置參考圖」、「健身房3D示意參考圖」、「吧檯區3D示意參考圖」、「有氧區3D示意參考圖」及「撞球檯3D示意參考圖」等電子錶板資料，刊載「健身房」、「lounge bar」、「有氧區」及「撞球檯」等公共設施，使人誤認前揭設施得以合法使用。(106年6月28日第1338次委員會議-處誠銘建設開發公司罰100萬元及博巨開發公司罰45萬元。)

- ◎ 鴻通建設公司及悅祺實業公司銷售「御天下」建案，其4樓至6樓A戶及B戶傢配圖將原陽臺範圍規劃為室內空間使用。(106年7月5日第1339次委員會議-處鴻通建設公司罰30萬元及悅祺實業公司罰20萬元。)
- ◎ 精匠建設公司興建銷售臺中市北區「品科博」建案，於網路廣告將裝飾柱及陽台空間以虛線標示為室內空間使用。(106年7月12日第1340次委員會議-處精匠公司100萬元罰鍰。)
- ◎ 華峰建設開發公司及愛山林建設開發公司銷售「華峰上水」預售屋建案，於廣告DM、銷售海報圖冊及全區平面圖冊宣稱R1F設有水秀空中Lounge Bar，R2F設有水美空中健身房等公共設施。惟查前揭公共設施位置分別於建造執照突出物1層用途為梯間及機房、突出物2層用途為機房，與原核定工程圖樣不符。(106年7月12日第1340次委員會議-處華峰建設開發公司罰80萬元及愛山林建設開發公司罰45萬元。)

- ◎ 雅威建設有限公司銷售臺中市大雅區雅豐藝墅2期建案，於Knowhouse樂好市網站廣告將陽台位置以虛線表示，標示作為室內空間之一部分。(106年8月9日第1344次委員會議-處30萬元罰鍰。)
- ◎ 佳鎡建設公司及新富利廣告有限公司銷售「躍淡水」建案，於網頁廣告，刊載施作夾層圖片可做室內空間使用，依新北市政府表示使用執照竣工圖說所示，尚無夾層設計，倘於室內施作夾層屬違章建築，由違章建築拆除大隊依規定辦理。(106年8月16日第1345次委員會議-處佳鎡建設公司罰20萬元及新富利廣告公司罰10萬元。)
- ◎ 宏燁建設公司及津發廣告有限公司銷售「園ROOM 4米35」建案，於廣告DM及2F裝潢配置圖介紹可做住家使用；另以現場實品屋介紹可施作夾層做臥室使用，然案關建案於使用執照2樓及3樓之核准用途為「一般事務所(G類2組)」，另案關建案2樓、3樓及4樓並未獲建築主管機關審查許可興建夾層。(106年8月16日第1345次委員會議-處宏燁建設公司罰140萬元及津發廣告公司罰70萬元。)

- ◎ 景程建設公司、博巨開發公司於銷售「高第」建案廣告，繪製「A8平面圖」及現場實品屋為夾層設計，然依新北市政府表示，案關建案除地上1層有夾層設計外，其餘樓層尚未有夾層設計，故倘樓層高度為3米6於室內空間施作夾層，與建築法第77條及第77條之2相關規定不符，應屬違章建築。(106年8月23日第1346次委員會議-處景程建設公司罰100萬元及博巨開發公司罰50萬元。)
- ◎ 長虹建設公司及新開創廣告公司銷售「世紀長虹」建案，於廣告DM及簡易銷售書宣稱Sky Lounge及詠景VISION VIP包廂等公共設施，予人之印象為該等公共設施皆可合法使用，並據此認知做成交易決定。據新北市政府提出意見表示，案關建案依使用執照登載所示，屋頂突出物1層至3層使用用途為「梯間、水箱及機械室」。(106年9月1日第1347次委員會議-處長虹建設公司罰200萬元及新開創廣告公司罰100萬元。)
- ◎ 鑫寶建設公司及美麗聖不動產有限公司銷售新北市三重區「鑫寶璽悅」建案，於「1F全區配置參考圖」等廣告將頂樓及管理委員會使用空間作為健身房、KTV、撞球室及烹飪教室等公共設施使用。(106年9月13日第1349次委員會議-處鑫寶建設公司罰100萬元及美麗聖不動產公司罰45萬元。)

- ◎ 昇佳建設公司銷售臺中市龍井「昇佳美邑」建案，於「C6平面配置參考圖」1樓增加廚房、廁所等室內空間及將2樓、3樓陽台作為臥室、室內休憩空間；於「A8平面配置參考圖」將1樓停車空間標示為客廳及將2樓、3樓陽台作為臥室。依據臺中市政府表示，倘案關建案之C6戶及A8戶依前揭平面配置參考圖施作，將分別違反建築法第25條及第73條規定。(106年9月27日第1351次委員會議-處40萬元罰鍰。)
- ◎ 聖俯建設公司銷售臺南市新營區「都心苑」建案，「E9.E10平面傢俱配置參考圖」將陽臺空間表示為室內空間使用。(106年10月2日第1352次委員會議-處聖俯建設公司罰80萬元。)
- ◎ 富堡開發建設公司銷售「富堡晶棧」預售屋建案，於廣告DM宣稱R1及R2設有Lounge bar及KTV等公共設施，惟據新北市政府提出意見表示，前揭公共設施於原建造執照圖說中分別位於梯廳與水錶室，目前尚未辦理變更登記。(106年10月18日第1354次委員會議-處50萬元罰鍰。)

106年房地產糾紛前五名

☆**施工瑕疵**(230)

☆**終止契約**(187)

☆**房屋漏水問題**(184)

☆**定金返還**(137)

*斡旋金返還(38)

*服務報酬爭議(56)

☆**隱瞞重要資訊**(106)

*仲介欺罔行為(30)

*廣告不實(43)

*契約審閱權(65)

資料來源:內政部不動產資訊平台

案例一 重要消費交易資訊未揭露

隱瞞重要交易資訊、欺罔行為、廣告不實

常見態樣

- 將附屬建物或共有部分標示為室內空間
- 公共設施與原核定工程圖不符
- 基地之土地使用分區不符
- 虛報坪數交易價格、虛報市場交易價格
- 妨礙契約審閱權、誘使簽約…
- 明知房屋瑕疵(例如漏水…)故意不告知

案例二 未給契約審閱期

什麼是契約審閱權？

為使消費者能在簽約前充分瞭解契約之內容，避免消費者匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂定顯失公平之契約而受有損害。消保法第11條之1規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。

內政部規定：

不動產買賣契約應給消費者**5日**以上合理期間。

不動產委託契約應給消費者**3日**以上合理期間。

常見違法態樣：

- 在定型化契約上記載「當事人自願放棄契約審閱期或縮短期約審閱期為1日」。
- 將契約上的審閱日期造假，倒填至3(5)日以前日期。
- 利誘消費者，要消費者「自願放棄契約審閱期或縮短期約審閱期為1日」。

◎違反契約審閱期是否構成契約無效？

A:倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，亦僅生由企業經營者單方所**預先擬定之定型化契約條款**，**不構成契約之內容**，非謂當事人間之契約關係不成立或無效。(最高法院民事判決98年度台上字第168號)

何謂廣告？

廣告，是指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播。

消費者保護法第 22 條(廣告義務)

企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。

案例三 終止契約返還價金(定金)問題

消費者要終止契約很難。

原因：

在民事法律關係上：

1. 私法自治，契約自由 ← 法院尊重契約內容
2. 當事人法律地位平等 ← 民事法律架構上
3. 雙方行為(契約行為)為原則 ← 當事人自願簽訂
4. 施工瑕疵或漏水問題 ← 未達重大瑕疵程度

案例四 施工瑕疵與漏水問題

什麼是「物之瑕疵擔保責任」

A:所謂物之瑕疵擔保責任，是指出賣人應擔保物交付買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少通常效用，或契約預定之效用。但減少程度無關重要者，不得認為瑕疵。買賣契約中，出賣人應負瑕疵擔保責任。

◎依民法第三百五十九條規定「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定（從速檢查的義務、發現瑕疵通知的義務），應負擔保之責者，**買受人得解除其契約，或請求減少其價金。但依其情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。**」

◎民法第三百六十條規定「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同。」

案例五 個別磋商條款問題

什麼是個別磋商條款？

A:所謂個別磋商條款，是指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。

個別磋商條款的效力

A:定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。（消保法第15條）

近年來屢有不動產開發商或不動產經紀業者濫用本條款。

消費者保護法介紹

商品服務
安全性

定型化契約
條款公平性

特種
買賣

救濟

行政
監督

商品服務安全性

企業經營者於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

企業經營者主張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任。

企業經營者商品或服務致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

採無過失
責任

定型化契約條款公平性

重要交易資訊
揭露

平等互惠
誠信原則
不可顯失公平

個別磋商
條款

審閱
期間


廣告真實
義務

對消費者有利
解釋

公告應記載及不得
記載事項

公告應記載及不得記載事項

中央主管機關(內政部)為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

- 
- 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
 - 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
 - 不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項

消費爭議處理(救濟管道)

消費爭議申訴

消費爭議調解

消費訴訟

懲罰性賠償金

謝謝指教