



委託仲介買賣屋注意事項暨糾紛預防

講師：劉 漢

中華民國不動產仲介商業同業公會全國聯合會	法規顧問
新北市不動產代銷經紀商業同業公會	法規顧問
新北市不動產仲介經紀商業同業公會	法務顧問
新北市不動產經紀人協會	總 幹 事
不動產經紀人\營業員\地政士 專業訓練	專業講師
新北市總工會\職業總工會勞工法律服務	諮詢顧問
新北市不動產經紀人職業工會	理 事 長
新北市政府勞工局 調解委員、仲裁委員、獨任調解人	

擅長領域：

不動產投資分析、不動產法規、營建法規、稅法、勞動法規、協商

新北市政府地政局101.09.26講稿

Liu-han



研討大綱

- 壹、認識不動產仲介經紀人與業
- 貳、委託仲介買賣屋注意事項
- 參、常見與仲介有關的房地買賣糾紛
- 肆、結語

壹-1 截至101年7月不動產經紀業相關統計

不動產 經紀業	經紀業許可	6,792家	同時具地 政士資 格	新北市
	經紀業備查	5,603家		953家
	分設常態營業處所	1,040家		
	不動產經紀人證書	9,216人	2,895人	
	受僱之不動產經紀人	7,117人	2,110人	
	不動產經紀營業員證明有效人數	115,659人	1,358人	
	受僱之不動產經紀營業員	31,209人	430人	
	營業保證金： 新台幣1,771,941,896元	仲介： 1,607,201,896元	代銷： 164,740,000元	

新北市政府地政局101.09.26講稿

Liu-han

壹-2 2012年上半年雙北市房地產消費糾紛統計

排行	原因	台北市件數	新北市件數	雙北合計件數	全國合計件數
1	房屋漏水問題	13	26	39	133
2	隱瞞重要資訊	13	19	32	66
3	終止委售或買賣契約	9	11	20	63
4	服務報酬爭議	12	4	16	48
5	「定金」返還	7	9	16	41
6	契約審閱權	2	10	12	35
7	仲介「斡旋金」返還	9	2	11	35
8	海砂屋	2	7	9	12
9	廣告不實	1	2	3	18
10	未提供(交)不動產說明書	1	2	3	9
11	建材設備不符	2	0	2	30
12	標的物貸款問題	0	2	2	18
13	施工瑕疵	0	0	0	68
14	其他	9	32	41	133
	合 計	80	126	206	709



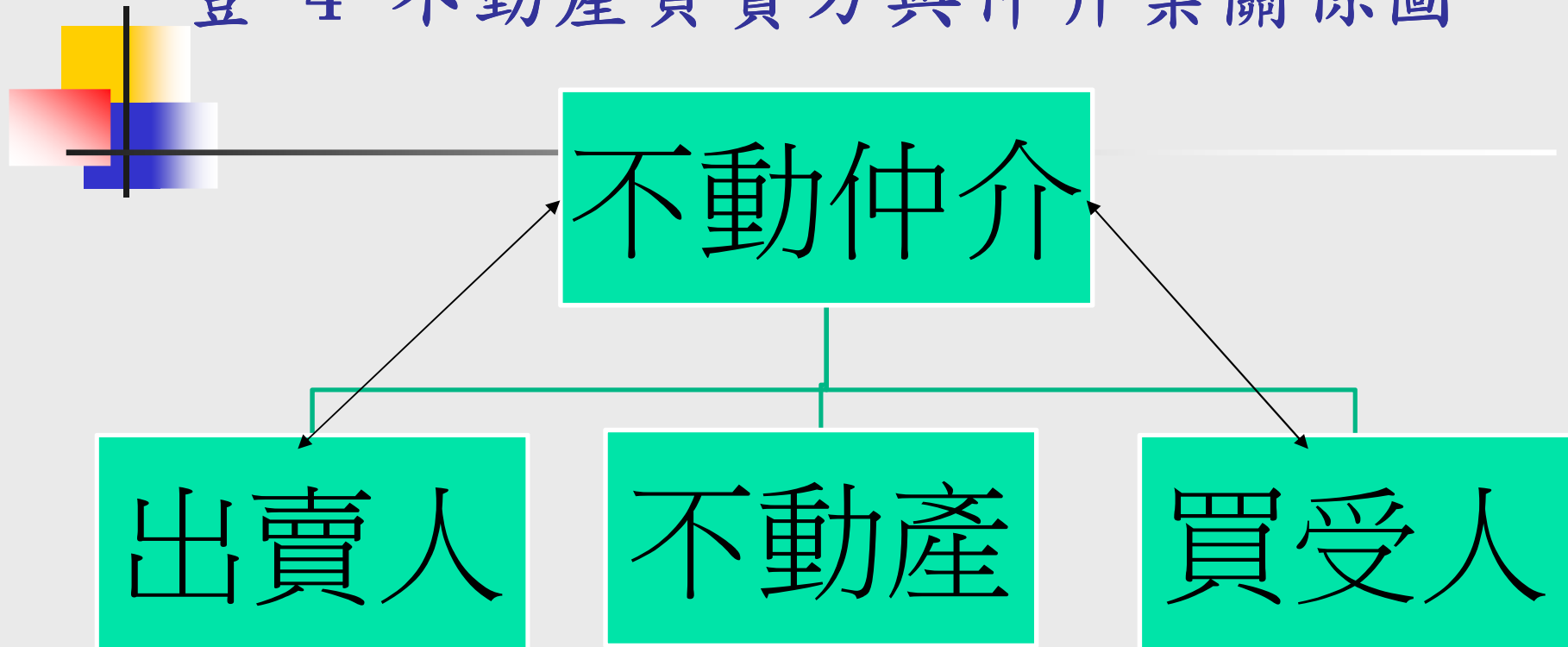
壹-3、認識不動產仲介經紀人與業

- 一、「仲」是「人+中」，「中人」之意；「介」是介於「買、賣」或「承租、出租」人間。為成立契約而報告或媒介訂約機會的人，稱為仲介。
- 二、「仲介」早期稱為「中間人」、「掎客」、「介紹人」、「牽勾子」或「牽猴仔」。Q: 仲介是牽猴？還是牽人？ A:
- 三、早期仲介出問題：有人把「？」當「？」？！
- 四、為管理不動產經紀人業（仲介），建立交易秩序、保障交易者權益及促進市場健全發展。總統於民國88年2月3日公布實施「不動產經紀業管理條例」，規定業者經營須經「許可」、不得「賺取差價」或其他報酬、設置營業「保證金」、業務由「經紀人員執行」…等規範，以除弊病。
- 五、最新修正條例24-1及24-2 課以仲介業負有「實價（實際交易資訊）登錄」；雙方代理須經書面同意、公平提供交易當事人類似之不動產交易價格、有關契約內容規範、交易不動產必要資訊、專業調查解說與告知及協助點交標的物等義務。更進一步規範業者及保障交易者及健全交易市場。

新北市政府地政局101.09.26講稿

Liu-han

壹-4 不動產買賣方與仲介業關係圖



- 一、出賣人與買受人間之法律關係？ A：買賣契約
- 二、不動產仲介與出賣人間之法律關係？ A：居間契約？委任關係？
- 三、不動產仲介與買受人間之法律關係？ A：居間契約？委任關係？



貳、委託仲介買賣屋注意事項

委託仲介買賣屋注意事項

(本第二單元資料取自新北市地政局網站)

<http://eland.landntpc.gov.tw/NTPCELand/Portal/EstateListAttach.aspx?type1=E01&type2=001>



貳、委託仲介買賣屋注意事項 一

1. 查詢經紀業資格-由內政部e-House不動產交易服務網(<http://ehouse.land.moi.gov.tw>)。
2. 門口貼有仲介公會核發「經紀業識別標誌」。
3. 店內應懸掛「經紀業許可函」、「公會會員證」、「經紀人證書」及「收費標準表」

※ 貼心叮嚀：不動產仲介以經紀業為限，不得由仲介人員以個人名義私下承接，否則糾紛時將求償困難。

貳、委託仲介買賣屋注意事項 一（續）



註：請留意：

1. 經紀業名稱是否相符？
2. 有效日期是否已截止？



貳、委託仲介買賣屋注意事項-

二、瞭解區域行情

1. 業者應提供最近 3 個月成交案例

2. 由內政部「不動產價格e點通」

<http://etp.cpami.gov.tw>)

3. 房地產交易價格簡訊

<http://www.land.moi.gov.tw>)

4. 房仲網站查詢行情



貳、委託仲介買賣屋注意事項-

三、簽訂委託銷售契約（賣屋）

1. 銷售契約分成「一般約」及「專任約」，後者限由簽約之仲介獨賣，其他業者不得銷售。
2. 仲介提供之契約得事先帶回閱覽。
3. 事前確認服務費用及解(違)約規定。
4. 簽約後賣方不得單方調整售價或停賣（否則違約）。



貳、委託仲介買賣屋注意事項-

三、確認房屋狀況（買屋）

1. 實地看屋並查詢房屋是否曾有重大事故、瑕疵。
2. 詳閱不動產說明書，掌握產權面積、房屋用途及分區資料。
3. 確認有無輻射、海砂、漏水 或為凶宅，必要時得請仲介出具證明。
4. 早期建物樓梯間有登記於室內情形，應特別注意。



貳、委託仲介買賣屋注意事項-

四、確認說明書內容（賣屋）

1. 委託銷售時仲介會請賣方填寫「現況標的說明書」，請確實填寫避免爭議。
2. 仲介製作「不動產說明書」交由賣方及經紀人簽章後，才能提供買方閱覽。



貳、委託仲介買賣屋注意事項-

四、簽訂要約/ 斡旋契約 (買屋)

1. 仲介提供的**購買意願書**須交付斡旋金，當**買賣雙方條件符合**，不須買方同意即生效。
2. 買方得選擇**不需付費的**內政部版「要約書」，**需賣方同意並通知買方後才算成交**。
3. 成交後**斡旋金轉為定金**，買方反悔不買，**定金將被沒收**。



貳、委託仲介買賣屋注意事項-

五、議價注意事項

1. 出價前應衡量自備款及貸款成數，並估算每月房貸金額，量力而為。
2. 賣方與仲介簽訂之價格分為底價及開價二種(?)，買方出價達賣方底價即為成交。
3. 不論要約書或購買意願書，買方皆不得任意取消出價。



貳、委託仲介買賣屋注意事項-

六、簽訂不動產買賣契約書

1. 詳閱契約書內容。
2. 瞭解買賣雙方稅費負擔方式。
3. 確認相關契約皆有經紀人審閱簽章。
4. 確認辦理過戶的地政士為合格業者。



參、常見與仲介有關的房地買賣糾紛

- 一、定型化契約審閱期法制與糾紛
- 二、斡旋金與內政部版「要約書」選擇與確認
- 三、物之瑕疵保責任與請求權時效
- 四、各種房屋瑕疵（漏水、凶宅、海砂、幅射…等）與處理
- 五、不動產不實廣告
- 六、房地產坪數爭議
- 七、不動產仲介服務報酬爭議
- 八、房地產買賣與公寓大廈
- 九、房地產買賣與違建
- 十、保證貸款80% vs 貸款不足以現金補足
- 十一、「現況交屋」是什麼？
- 十二、房地產買賣與停車位



參-1 契約審閱權 定型化契約管制

定型化契約條款係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，凡以定型化契約條款作為契約內容之契約，稱之為定型化契約。

一、定型化條款：企業經營者「單方+預先」擬訂之契約條款

二、定型化契約：含「定型化條款」+「一對多」關係之契約 => 定型化條款+個別磋商條款+「一對多」

三、原則：

1. 消保法第11條，定型化契約條款應「本著平等互惠原則」；
條款不明確時，應為消費者有利之解釋。



參-1 契約審閱權（續）常見糾紛探討

2. 第11條之1明定，契約簽訂前，消費者「應有30日以內之合理期間，供審閱全部條款內容」，違者，消費者得主張該契約條款不構成契約內容(無效)。
3. 消保法第12條，違反誠信並顯失公平者無效。

四、常見爭議類型：

1. 本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）買方簽章： 賣方簽章：

- A. 仲介倒填日期 B. 仲介未告審閱期之權 C. 審閱期間不足
D. 契約載明延後生效 E. 先給影本 F. 審閱權可以拋棄嗎？

※ 消費者常於簽章後主張不知定型化契約之內容，並主張契約效力等問題，但恐有困難！故勿隨便簽章！



參-1 契約審閱權（續）審閱期拋棄可以嗎？

- 一、法院對於消費者放棄行使契約審閱期之效力，原則上仍以是否對消費者顯失公平及誠信原則就個案情形，例如消費者放棄之動機為何？消費者是否在已充分瞭解契約條款內容情況下放棄？消費者是否出於自願或者在別無選擇之下所放棄？仲介業者是否有妨礙消費者審閱契約之行為？為具體判斷。（臺灣高等法院97年度消上字第1號判決參照、臺灣高等法院99年度上字第1185號判決參照）
- 二、消費者自願放棄行使契約審閱期權利尚多為事實審法院所肯認，然近來在保護消費大眾權益及消費意識抬頭底下，最高法院見解對於違反契約審閱期之解釋越趨嚴格應可預見（例如最高法院98年台上字第168號判決：「...次按企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯失公平者，...，該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間足夠之契約審閱期。

新北市政府地政局101.09.26講稿

Liu-han

20



參-2 「斡旋金」與內政部版「要約書」

- 一、購屋消費者可以選擇不付斡旋金，而以簽「要約書」取代。
- 二、「斡旋金」與內政部版「要約書」之區別與效力：
 1. 買方「要約書」生效時點—賣方承諾並送達買方。
 2. 買方斡旋轉定金生效時點：賣方承諾時？承諾送達買方時？
 3. 買方簽要約書，仲介不得收錢，否則違反公平法。
 4. 斡旋金或要約書有否審閱期？
- 三、
 1. 注意要約與斡旋契約之生效時點。
 2. 斡旋金名稱雜亂（如：購買意願書、議價保證金、附條件定金…）。
 3. 注意斡旋期間、退斡條件、期間內撤回負擔及取得收據。
- 四、承諾後反悔，常有法律責任，應誠信處理。



參-2 「斡旋金」與內政部版「要約書」（續）

1. 仲介業者在向購屋人提出斡旋金要求時，應同時告知亦得選擇簽署內政部版「要約書」及二者之區別及其替代關係，且經購屋人簽名確認，以釐清仲介業者之告知義務。
2. 未告知選擇：
林00於從事房仲交易提出斡旋金要求時，未告知購屋人斡旋金與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，隱瞞重要交易資訊而使交易相對人與之交易，足以影響交易秩序之欺罔行為，…應立即停止前述違法行為，併處新臺幣15萬元罰鍰。
3. 收斡旋金墊底（隱瞞已收斡旋）：
寶00房仲隱瞞有一買方已簽署「斡旋金收據」並支付30萬元斡旋金之資訊，足以影響交易秩序之欺罔行為，…，應立即停止前述違法行為，併處新臺幣50萬元罰鍰。



參-3 物之瑕疵保責任與請求權時效

- 一、所謂 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。
- 二、所謂“**瑕疵擔保責任**”，指**物之出賣人就買賣標的物之瑕疵，對買受人應負之擔保責任**。
- 三、物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉買受人時，無滅失或減少其、**價值、通常效用或契約預定效用**之瑕疵。並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。
- 四、物之瑕疵擔保責任（排除）之情形有：
 1. 買受人明知或重大過失不知物之瑕疵
 2. 買受人未盡檢查通知義務…
 3. 特約免除
- 五、買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權。於買受人依第365條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅（民365條）
前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知之瑕疵者，不適用之。
- 六、**法律效果**：1. 解除契約 2. 減少價金



參-3 物之瑕疵保責任與請求權時效（續）

Q: 買受人於標的物交付前發現瑕疵，得否拒絕給付價金？

A: 1. 買受人於標的物交付前發現瑕疵，尚不得拒絕給付價金（通說認為）。
2. 但出賣人對於物之瑕疵不能修補或不願修補，應認為危險移轉前買受人即得行使物之瑕疵擔保，並得拒絕給付價金。以免日後法律關係複雜化，損及買受人權益（89台上1085決，非通說）。

結論：物之瑕疵擔保要件：

1. 物之瑕疵於危險移轉時已存在，即於交屋前（時）已存在。
2. 買受人須為善意並無重大過失，即非因故意或重大過失而不知。民§355
3. 買受人須於法定期間內主張，亦即於6個月或5年期限內主張。民§365

註：1. 買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。（民373）
2. 買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。
不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。（民356）



參-4 常見房屋瑕-1 海砂屋

- 一、定義：預拌混凝土中氯離子含量超過每立方公尺0.3公斤。
- 1、民國83.7.21前並無標準；
 - 2、民國83.7.22：A. 作耐久環境考量構造物0.3Kg/M³；
B. 一般構造物0.6Kg/M³
 - 3、民國87.6.25 CNS3090 0.3Kg/M³（參考值）
 - 4、91年12月9日CNS14702「硬固水泥砂漿及混凝土中酸溶性氯離子含量試驗法」及 CNS14703「硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯化物含量試驗法」兩種國家標準。
- 二、現象：牆壁油漆剝落，有白色結晶物；牆壁、樓板有裂縫、滲水；樓板混凝土已有裂縫，且有銹水由裂縫流出的痕跡。



參-4 常見房屋瑕疵-1 海砂屋（續）

三、由來：使用未經處理或處理不完全之海砂或水或其他因素

四、影響：加速腐蝕鋼筋、造成混凝土剝落及損害房屋結構。

五、案例：1. 偽造檢驗證明. 2. 檢體自送案. 3. 賣海砂屋詐欺罪案

六、建議：

1. 不動產現況說明書中常載有民國87.6.25後以 CNS3090 標準0.3Kg/M³為準；之前則以0.6Kg/M³為準。
2. 若於87.6.25後檢測值介於0.3~0.6Kg/M³間如何處理？
宜事先約定或加註解約條款。
3. 注意鋼筋腐蝕情形 4. 注意檢驗證明 5. 懷疑就檢測。
4. 檢測方法可以CNS14702及CNS14703兩種國家標準為之。
5. 是否影響結構安全並非全以上開標準據，但法院..



參-4 常見房屋瑕疵 - 2 輻射屋

- 一、定義：所謂「輻射屋」，指的是蓋房子的鋼筋或其他鐵材、鐵件受到輻射污染。
- 二、由來：鋼筋製造過程中受污染。
- 三、檢測：行政院原子能委員會或其他認可檢測單位（02）22322091或其他經認可之檢測單位。
- 四、注意：民國71至73年建造之建物（建照），其使用執照核發日在71年11月至75年1月之間者應特別注意查詢。



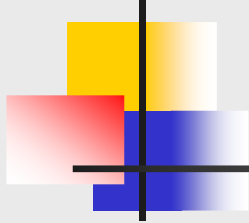
參-4 常見房屋瑕疵 - 2 輻射屋(續)

- 五、影響：受到輻射污染的鋼筋會產生放射性物質對人體造成傷害，人體在不必要的輻射暴露下可能增加致癌機率。
- 六、補救方法：依污染程度作鐵件或鋼筋之抽換，或拆除。
- 七、案例：非結構體鐵件污染、鉛板隔遮隱瞞。
- 八、建議：
 1. 一定要上網查詢。
 2. 要問屋主、確認並簽名。
 3. 向管委會或附近鄰居查詢。
 4. 必要時申請檢測。
 5. 加註解約條款或屋主保證條款。
 6. 另類思考？



參-4 常見房屋瑕疵 - 3 凶宅 (1)

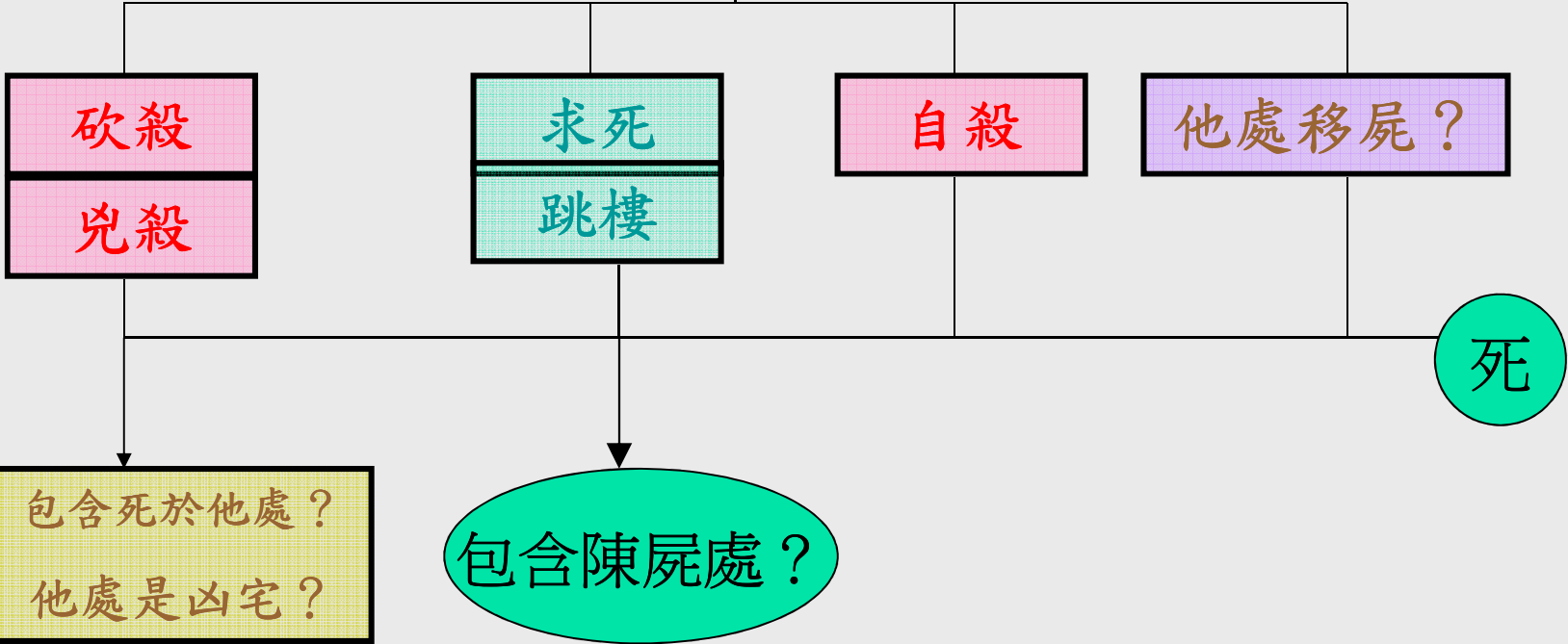
- 一、何者為凶宅：自殺？他殺？意外？服藥過量致死？樓梯間死？屋頂墜落？
- 二、委託約範本「不動產標的現況說明書」項次11內容，本建築改良物(專有部分)於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」
- 三、內政部 97.7.24 內授中辦地字第0970048190號函復仲介公會全聯會略以現況說明書上所稱凶宅係指：
 1. 賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及
 2. 在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。
 3. 內政部訂頒之不動產說明書應記載事項，尚無應記載「凶宅」事宜，且「凶宅」非為法律名詞。
 4. 「不動產標的現況說明書」未納入「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，尚無強制性，一併敘明。



產權持有期間
主建物 + 附屬建物

凶宅(2)

發生





參-4 常見房屋瑕疵 - 3 凶宅 (3)

四、法院實務窺探（判決二則）：

1. 「按有非自然身故情事之房屋即一般所稱之『凶宅』，至於凶宅之定義，依目前經紀公司之規範，係指『曾發生凶殺或自殺致死之情事』之房屋，此一因素，雖或未對此類房屋造成直接『物理性』之損傷，惟就一般社會大眾言，仍屬於心理層面嫌惡狀況，對居住於其內之住戶言，除對居住品質發生疑慮外，在心理層面上亦會造成相當大的負面影」。
2. 又現今大眾媒體蓬勃發展，『凶宅』訊息如經媒體披露，一般人即得以輕易知悉，而不動產經紀業者又多屬區域商 圈經營，對於區域內之不動產概況均有深入之掌握，故仲介業者應竭盡所知向消費者誠實揭露足以影響購買意願之一切重要訊息；至於買賣之標的物是否屬凶宅，如委賣方未誠實告知，一般而言應以該凶宅事件是否已為大眾傳播媒體揭露為據，作為不動產經紀業者是否善盡查知義務之判斷標準。



參-4 常見房屋瑕疵 - 3 凶宅 (4)

五、**案例**：A. 枯骨乾屍案 B. 浴缸猝死案 C. 頂樓加蓋自殺案

六、**枯屍案**：A. 造成新聞事件、B. 影響房地交易格、交易安全、
C. 影響買方購屋意願者，應誠實告知。

七、**『凶宅』法律責任**：

1、**『凶宅』為物的瑕疵，得請求減少價金或解除契約。**

2、**賣方及仲介應善盡注意或告知義務，蓄意隱瞞，可能構成刑事詐欺罪。**

3、**賣方、經紀業（加盟總部？）**、經紀人員均應負連帶賠償責任。

八、**建議**：1. 詢管委會、鄰居、鄰里長、警局、查『凶宅網』。

2. 賣方保證於其**所有權期間內無『凶宅』**事故??



參-4 常見房屋瑕疵 - 4 漏水

一、漏水之原因、位置、及處理方法：

※沒水就不會漏水※

二、屋頂平台漏水，誰修理負擔？(可歸責，規約，可否水平上下，垂直左右？)

1. 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。
2. 但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。(條例12)

三、屋頂漏水：裂縫、防水層破壞、水管鬆脫或與樓板連接處不密合。



參-4 常見房屋瑕疵 - 4 漏水 (續)

三、樓板 (地板) 漏水：

裂縫、給水管脫、排水管鬆脫、其他。

四、天花板之樑、柱交接縫。

五、牆壁漏水：

給水管鬆脫、排水管鬆、其他 (位置：浴室、廚房之牆外側)。

六、大品牌房仲漏水保固：

有限制----定時+定額+自付額+除外

七、建議：1. 中古屋有無保固責任；與瑕疵擔保有無不同？

2. 注意請求時效。

3. 注意漏水瑕疵隱藏 (新油漆或新裝璜)

4. 可視漏水情形修繕或以協議補貼金錢方式處理。



參-5 不動產不實廣告

- 一、事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容…為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。
- 二、廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。(條例21)
- 三、不低於廣告內容之義務、媒體經營者連帶責任(消保§22、§23)
- 五、房屋仲介業常見不實廣告
 - A. 誤認直營店 B. 成交紀錄與實際不符 C. 分店數量與實際不符
 - D. 使用非法定名詞作為數量之表示或表徵 (使用面積、受益面積)
 - E. 夾層屋 F. 工業住宅 G. 成屋履約保證風險歸零 H. 陽台外推



參-5 不動產不實廣告（續）

工業住宅？與一般住宅有何區別？

- 一、工業住宅非法定名詞，工業住宅非住宅，是違規使用。
- 二、目前雖只有優惠貸款（或貸款成數）有差別（水、電、稅當住宅用時同住宅），但亦有使用風險，必須告知買方。
- 三、乙工住宅變更須繳回饋金，但能否變更，仍係未知數，最大問題在，日後變更回饋金建商若不繳，……
- 四、實務上工業住家，違規使用，賣方或仲介於廣告時應小心，以免買方檢舉被處罰或日後被求償。
例如：廣告上有住宅之用語。
- 五、建議：看清楚、想清楚、說清楚、寫清楚。

參-6 房地產坪數爭議-

超低公設比，走道面積隱藏於主建物

一、常見坪數爭議：

1. 建坪不足
2. 公共坪過大
3. 主附屬建物面積不成比例
4. 地下室為虛坪產權

二、合理公設比應依可使用之公設面積、種類及範圍判斷：

一般而言：5層樓公寓8%~15%、7-11層樓華廈 15%~25%、12至20層（含以上）大樓25~35%（若有游泳池、健身房、交誼廳等，更有高達35%↑）

三、室內面積 VS 主建物面積：

民國83/10/9日以前領建照之公寓或大樓其「小公」如（樓電梯間、通道、走道）等面積，多數登記在主建物（室內）面積，其表面上看起來，公設面積少，但室內面積卻虛增，中古屋買賣應有一定認知，仲介及代書亦宜告知！



參-6 房地產坪數爭議（續）

四、附屬建物：

民國85年6月4日以前取得建造執照之房屋，

其花台、雨庇、露台、栽植槽，甚至窗台板，尚可登記為建物面積。

五、權狀面積 VS 登記面積…不相等 登記＝權狀＋公設

仲介公司所稱「權狀面積」通常是地政士所稱「登記面積」

※舊式權狀並無公設面積記載，故不等於。

六、99年5月1日起，預售屋主建物、陽台、雨遮等附屬建物，以及樓梯、走廊等共有部分（即公設）須在契約中分開標示面積及售價。



參-7 仲介服務報酬（服務費）仲介報酬標準

- 壹、經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。
- 貳、不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其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該不動產實際成交價金百分之六 或 一個半月之租金。
- 參、前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，本項報酬標準應提供仲介服務之項目，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂之範圍。
- 肆、違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於「加計利息」後加倍返還支付人。



參-7 仲介服務報酬（服務費）（續）

一、委託契約範本第11條規定：有下列情形，視為受託人已完成仲介之義務，仲介業得請求一次支付約定之服務報酬

(1) 委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。

(2) 簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者。

（即若無無效或得撤銷情形時，除非另有特約，居間人報酬請求權並無影響）。

(3) 受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。

二、委託期間屆滿前「終止」，須付仲介報酬？

三、斡旋成功，賣方不賣，或買方不買，仲介報酬？



參-8 房地產買賣與公寓大廈

一、規約與分管

- A、規約係指區分所有權人為**增進共同利益**，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之**共同遵守事項**。
- B、有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約約定之（23）
- C、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。

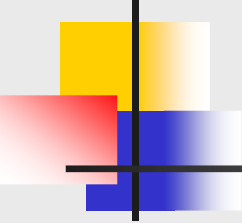
二、管理費：

- A. 管理費係公共基金之一種，依區分所有權人會議決定之規約內容繳納之。
- B. 前手欠繳管理費，房屋承受人是否須承擔，依新修訂公寓條例24條規定，
- C. 新所有權人應查明規約並於繼受後，遵守規約之約定

三、實務上認為後手無繼受前手欠費之義務？但仍應查明，先預扣。

建議：1、仲介及買方須查明規約內容。

2、規約規定必須遵守。3. 規約訂明禁止養狗、禁止裝鐵窗…效力如何？



參-9 房地產買賣與違建

壹、**違章建築**：

- 一、建築管理實施後未依法申請建照或未經許可而擅自建築者稱之。
- 二、台北市於84.1.1以後新產生之違建，隨報隨拆，之前者緩拆。
- 三、新北市(台北縣)於81.01.10以前建造完成並符合台灣省違章建築拆除認定基準者緩拆，……。目前放寬比照台北市辦理？
- 四、民國96年12月，據報載台北縣擬訂自治條例放寬，後無下文？

貳、**違建類別**（位置）

A. 屋頂 B. 法定空地 C. 夾層屋 D. 露台 E. 其他（農地、空地）違建

參、**實務趨勢**：舊違建從寬，新違建從嚴，司法爭訟多

肆、**建議**：告知、丈量、分價、簽認、拍照。



參-10 保證貸款vs貸款不足，以現金補足

1. 貸款未達80%解約，此80%有否包含信用貸款？
 2. A. 額度(成數)、年限、利率、違約金 →與個人信用有關
B. 製作假契約→仲介、代書、買賣當事人，或均有事。
C. 仲介負有調查義務（購買能力、履約能力）
 3. 常見貸款盲點：
 - A. 貸款綁保險？
 - B. 利息繳款延誤，視為提前到期？
 - C. 額度不足，增加保證人？
 - D. 提前清償有違約金？
 - E. 利率區隔不同時間；優惠利率有期間限制？
- 建議：1. 先約定貸款不足時處理方式：如解約條款等。
2. 誠信為本，圓滿解決。



參-11 「現況交屋」是什麼現況？

一、委託約或買賣契約記載「以現況交屋」，是何意？

1. 簽約時之現況？交屋時之現況？合於正常使用之現況？

2. 有否包含瑕疵之現況？（若瑕疵未約定排除）

3. 現況有人使用或被占用（含部份被占用或佔用他人）

二、現況內有裝璜、固定物、半固定物，是否包括在內？

三、建議：

「以現況交屋」以何時、何種現況為準？是否有瑕疵擔保排除之意思？

是否包括裝璜、固定、半固定物及家具在內，應清楚記明！



參-12 房地產買賣與停車位

- 一. 依產權：可區分為：有單獨所有權狀及無獨立權狀之停車位。
- 二. 依構造：可分為平面式（升、坡）及機械式（升、坡）車位。
- 三. 法定停車位與獎勵停車位：
 - 法定停車位：在80\9\18 後 通常無所有權狀；不可讓售予非區分所有權人。
 - 獎勵停車位：可能有或無所有權，獎勵停車位係依政府相關獎勵法規所增設，需提供公眾使用（但自己亦可使用），有獨立權狀者可讓售予非區分所有權人。
- 四. 變造車位：1. 縮小車位、2. 違規加設車位、3. 平面車位變機械車位。
- 五. 車位尺寸：
 - A. 車位室內：2.5m×6 m、
 - B. 縮小車位：2.25m×5.75m、
 - C. 機械車位：2.2m×5.5m淨高1.8m
- 六. 建議：
 1. 注意丈量，以免無法使用。
 2. 注意使用權與所有權可能析離。
 3. 無編號車位須注意分管契約，向管委會查詢協議書或相關資料。



肆、結 語

- 一、慎選房仲與專業。
- 二、確認產權與屋況。
- 三、重視契約審閱權。
- 四、口頭承諾載契約。
- 五、斡旋定金勿衝動。
- 六、尾款交屋勿馬虎。
- 七、糾紛處理莫延誤！

簡報結束！

謝謝聆聽！

敬請指教