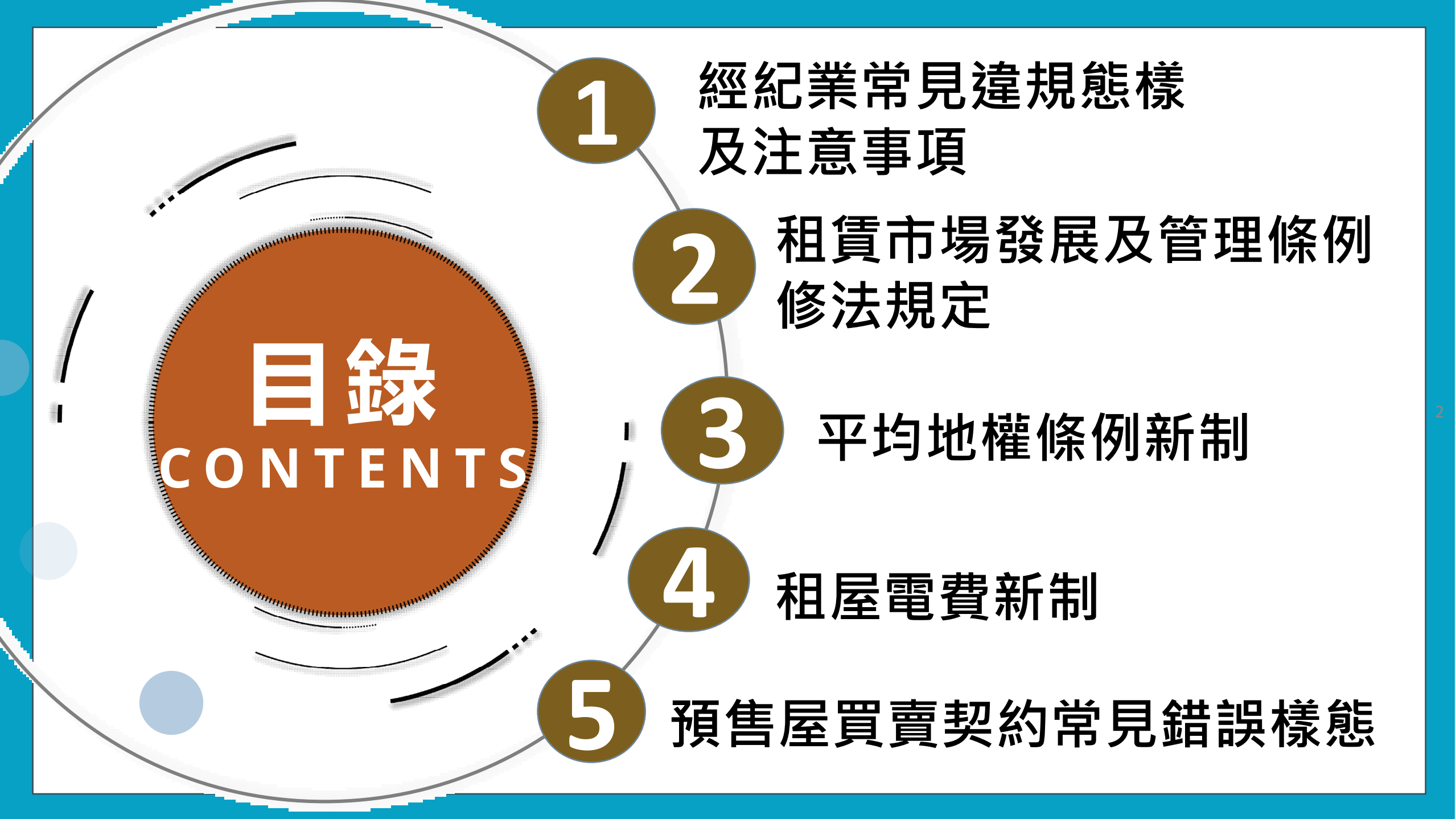


不動產經紀業 業務宣導



臺南市佳里地政事務所
JIALI LAND OFFICE OF TAINAN CITY



目錄

CONTENTS

1

經紀業常見違規態樣
及注意事項

2

租賃市場發展及管理條例
修法規定

3

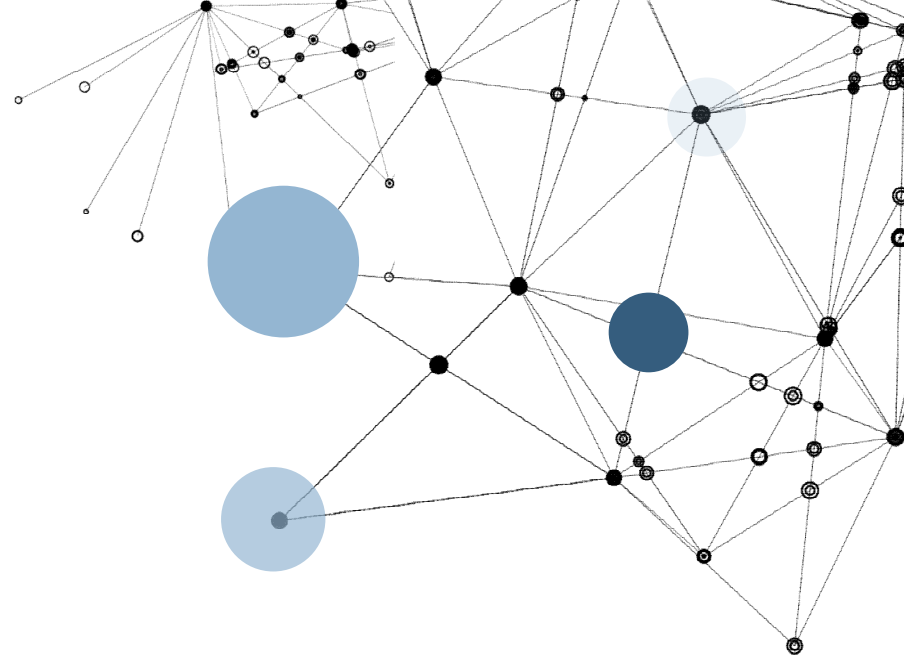
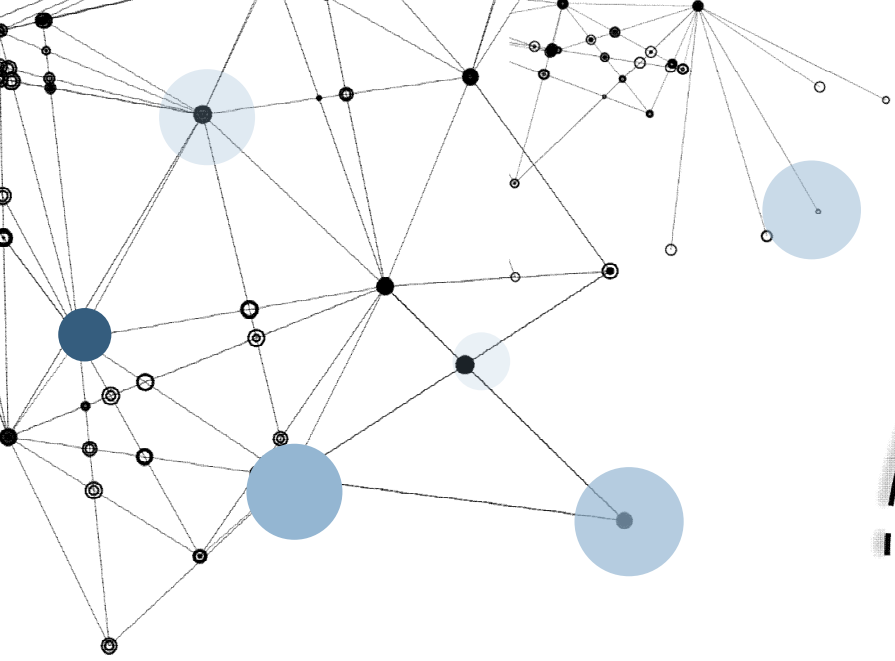
平均地權條例新制

4

租屋電費新制

5

預售屋買賣契約常見錯誤樣態



經紀業常見違規態樣 及注意事項

廣告未註明 經紀業名稱



- 不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業

新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

**不可以加盟店取代
經紀業名稱**

- 經紀業名稱可以適當簡化，
例如：「○○不動產仲介經紀股份有限公司」
簡稱為「○○不動產（股）公司」或
「○○房屋仲介企業社」簡稱為「○○房屋企業社」。
- 如為加盟店，應一併與經紀業名稱註明。
- 臉書、售屋網等公開平台皆屬廣告範疇。

中西區海安路質感透天🌿可做服飾、可做辦公、可做民宿🌿我是開發、趕緊預約賞物件、真的絕佳地點。我是開發🌿

📍可改做民宿絕佳地點

💖海安路觀光旅遊首選

📍絕美設計、重新整修

💖緊鄰水仙宮市場、水萍溫公園

👍售價：2388萬

👍位置：台南市中西區海安路

👍建坪：66.062坪

👍格局：6房2廳4衛 2陽台

👍地坪：25.673

👍屋齡：58年

❤️預約專線：0906- (建偉)❤️

#建偉帶你去看房

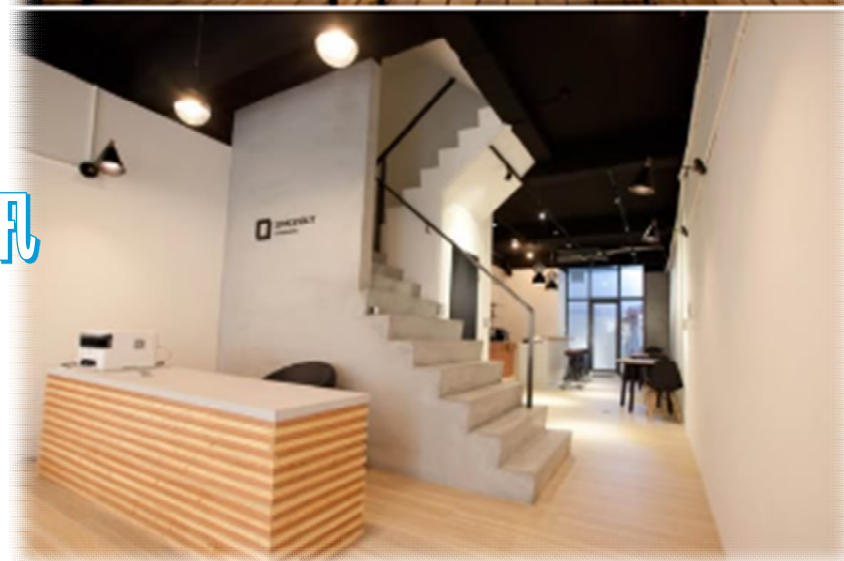
#南北房屋 店

不動產仲介有限公司

#(105)登字第305813號

以上資料僅供參考資料，如有因誤繕、
誤寫等記載錯誤事由，一律以謄本登記為準

完整資訊



僱用未具備 經紀人員資格從事 仲介或代銷業務



- 不動產經紀業管理條例第17條

裁處經紀業
新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 合法經紀業者應僱用具備不動產經紀人員資格者，以保障消費者權益，共同維護交易安全。

廣告未與事實相符



- 不動產經紀業管理條例第21條

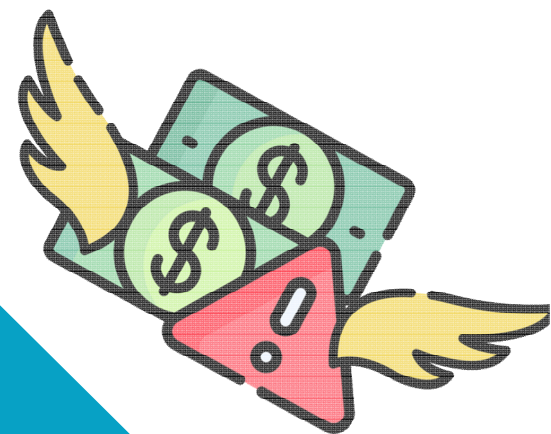
裁處經紀業
新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 廣告價格應與委託銷售價格相符
- 廣告圖說、樓層、屋齡、交通距離、行政區等說明，應與事實相符。

非經紀業經營 仲介或代銷業務



- 不動產經紀業管理條例第32條

裁處經紀業

新臺幣10萬元~30萬元



小叮嚀：

- 公司或商號未取得不動產經紀業的許可，即不得從事仲介或代銷業務。
- 不得於社群網站等公開平台，代親友刊登廣告，執行個人不動產仲介居間業務。
- 個人具有不動產經紀人員資格者，若未任職於經紀業，亦不得自行執行業務。

未簽訂委託 契約書即刊登廣告 及銷售



- 不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業
新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 委託銷售已屆期，應確實下架銷售廣告。
- 共有不動產應確認委託銷售範圍。

未指派經紀人 簽章文件

● 不動產經紀業管理條例第22條

裁處經紀業

新臺幣6萬元~30萬元



經紀人簽章

1

出租、出售
委託契約書

2

承租、承購要約書

3

定金收據

4

不動產廣告稿

5

不動產說明書

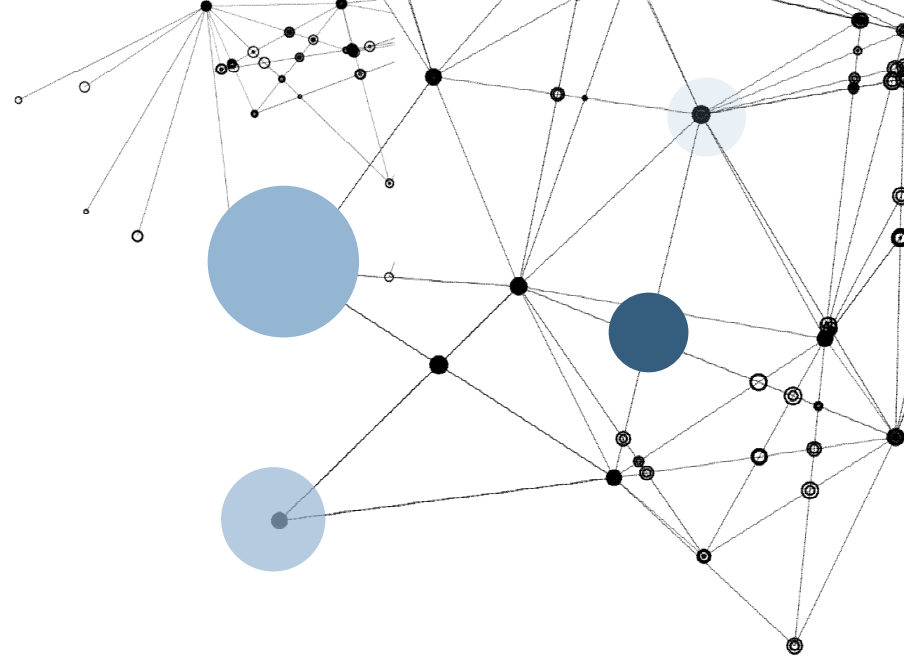
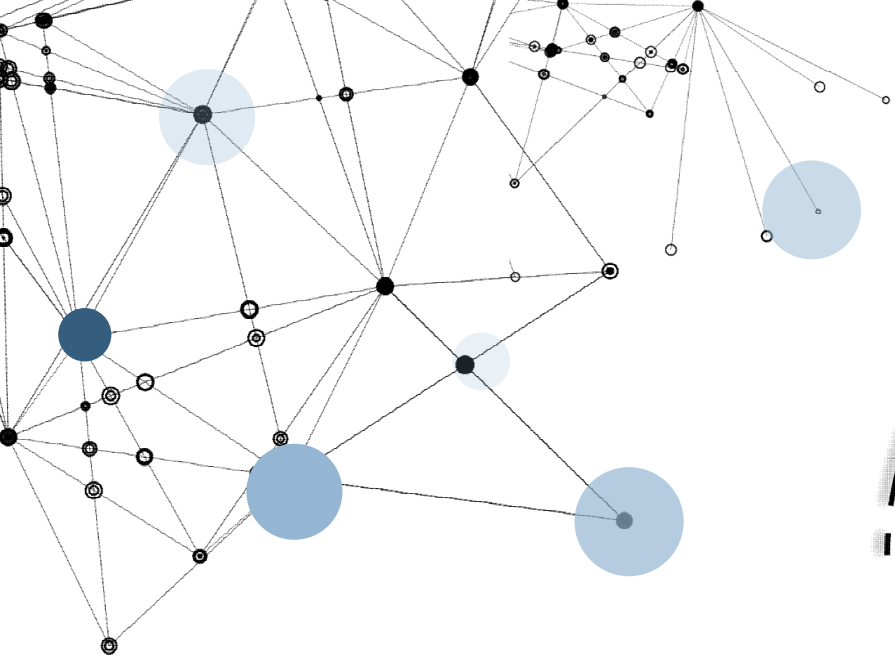
6

租賃、買賣契約書



洗錢防制注意事項

內政部於114年3月20日以台內地字第1140261234號令訂定發布有關地政士及不動產經紀業依洗錢防制法第十一條與「洗錢防制法第十一條第六項非信託業之受託人資訊申報、更新申報及主動揭露信託地位之方式之解釋令，**請各經紀業於擔任信託受託人時確實向內政部進行申報作業及主動揭露信託地位資訊。**



租屋電費新制

113年7月15日起
租屋電費新制

修正重點一

促進電費計收公平合理

- ①以用電度數計費：每度電費不得超過電費單「當期每度平均電價」
且公共設施電費如未申辦分攤併入租屋處電費內者，不得額外收取
- ②非以用電度數計費：所收取的電費不得超過電費單「當期電費總額」

公設分攤明細

母戶電號	期別	電費金額	戶數	分攤金額
Oxxxxxxx	11211	18026	106	170
Oxxxxxxx	11212	18467	106	174.2

用戶資訊 Basic Info.		計費內容 Charge Info.		其他資訊 Other Info.	
電價種類：	表燈 非營業用	流動電費	773.4 元	輪流停電時間	H
時間種類：	非時間電價	分攤公共電費	344.2 元	專線代號	W20
用電地址：	新北市中和區景平路150號7樓	應繳總金額	1,118 元	每度燃料成本	2.6639 元
底度	40			本期碳排放量	209 公斤
計費度數(度) / Energy Consumption(kWh)	422			每度繳交再生基金	0.0023 元
經常度數	106			★當期每度平均電價	2.65 元
公共分攤戶數					

113年7月15日起
租屋電費新制

修正重點二

促進租屋電費資訊透明

- 1 房東有提供電費資訊義務
- 2 房客可自行向台電申辦查詢電費

房客可查詢電費資訊

- ✓ 當期每度平均電價
- ✓ 是否申辦公共設施電費分攤
- ✓ 當期用電度數
- ✓ 應繳總金額
- ✓ 計費期間



租賃住宅糾紛

● 處理管道

- 行政院消保會線上申訴、消保中心(1950)申訴
- 區公所調解委員會
- 財團法人法律扶助基金會(承租人免費電話諮詢服務)
- 向法院提起訴訟



法律扶助基金會



行政院消保會
線上申訴系統

法扶以外的協助與支援



糾紛協調

各地縣市政府

✦ 當地消費者保護專線電話 **1950**

✦ 消費爭議申訴或調解
行政院消費者保護會



✦ 鄉鎮市區調解

鄉鎮市區公所調解委員會



租金補貼申請

內政部國土管理署 **(02)7729-8003**

週一至週五 8:00-18:00

✦ 或洽詢您租賃房屋所在地

直轄市、縣(市)政府辦理單位



法規函令

內政部地政司

租賃條例專區



<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/89>



法律諮詢與相關服務

財團法人台北市崔媽媽基金會

(02)2365-8140

✦ 線上法律服務：租屋糾紛諮詢、租約審閱

✦ 租屋安全教育宣導講座

全國服務據點，
申請前請先以電話或至官網預約！

基隆分會	電話：(02) 2423-1631	
台北分會	電話：(02) 2322-5151	
士林分會	電話：(02) 2882-5266	
新北分會	電話：(02) 2973-7778	
桃園分會	電話：(03) 334-6500	
新竹分會	電話：(03) 525-9882	
苗栗分會	電話：(037) 368-001	
台中分會	電話：(04) 2372-0091	
彰化分會	電話：(04) 837-5882	
南投分會	電話：(049) 224-8110	
雲林分會	電話：(05) 636-4400	
嘉義分會	電話：(05) 276-3488	
台南分會	電話：(06) 228-5550	
高雄分會	電話：(07) 222-2360	
橋頭分會	電話：(07) 612-1137	
屏東分會	電話：(08) 751-6798	
宜蘭分會	電話：(03) 965-3531	
花蓮分會	電話：(03) 822-2128	
台東分會	電話：(089) 361-363	
原住民族 法律服務中心	電話：(03) 850-9917	
澎湖分會	電話：(06) 927-9952	
金門分會	電話：(082) 375-220	
馬祖分會	電話：(0836) 26881	

服務據點
詳細資訊



法律扶助
線上預約



房客遇到租屋糾紛 請找法律扶助基金會

法扶全國七碼專線

412-8518 市話可直撥
手機加02

為您提供法律諮詢
為您撰寫法律書狀
為您出律師費打官司



財團法人法律扶助基金會
Legal Aid Foundation
www.laf.org.tw



中華民國內政部
MINISTRY OF THE INTERIOR, R.O.C. (TAIWAN)

房東說我不可以
申請租金補貼，
否則要漲我房租！
我該怎麼辦？



退租時，房東說沙發
有使用痕跡，不願意
退還押金給我，這樣
合理嗎？



當房客遇到房東苛
扣押金、提前終止租
約、禁止房客申請租
金補貼、報稅、設戶
籍等問題，都可以
向法律扶助基金會
求助。



一、電話法律諮詢

有租屋糾紛法律問題，
先詢問律師專業意見

諮詢專線：

412-8518，轉2再按6

（市話請直撥，手機加02）

服務時間：

週一至週五 9：00-12：30

13：30-17：00

費用：免費諮詢

✦ 本專線以市話計費，若以手機撥打，請留意各
電信業者計費方式

諮詢時間：限時20分鐘



二、申請法律扶助

有民、刑事案件，
請律師協助打官司、寫書狀

誰可以申請？

弱勢住宅租賃承租人（房客）

申請要件？

- 1.申請時房客領有內政部國土管理署二年
內核發之**租金補貼核定函**。
- 2.租屋糾紛經鄉鎮市區調解或消費爭議
調解不成立，或不服不動產糾紛調處
結果。

應備文件有哪些？

- 1.申請人身分證明文件影本。
- 2.住宅租賃契約影本。
- 3.租金補貼核定函影本（二年內核發）。
【申請時必備】
- 4.鄉鎮市區調解不成立、消費爭議調解不
成立或不動產糾紛調處紀錄之證明文件
影本。
✦但本身為被提起法院調解或訴訟的相對人/
被告，或案件已進入第二審以後，可無須
檢附
- 5.其他案件相關資料。

需要費用嗎？

- 1.申請本專案服務無須任何申請費用。
- 2.申請通過審查後，將由基金會直接指派
律師協助，無須支付律師費用。
- 3.裁判費及其他訴訟支出（例如閱卷費、
鑑定費、郵資）等費用，仍須自行
負擔。



申請步驟

1.事前預約：

本會審查採預約制，
請事先以電話或官網
預約。



2.到會審查：

請攜帶應備文件，並
填寫基本資料。



3.審委面談：

與審查委員面談確認
資力與案情狀況。面
談完畢請回，等候通
知。



4.通知結果：

約3~5個工作天，以
電話及書面文件通知
申請結果。



請協助宣導~

使用新版 契約書

明確權利與義務

減少租賃爭議與糾紛

第五條 租賃期間相關費用之約定

(三)電費：

- 由出租人負擔。
- 由承租人負擔。

□以用電度數計費：

- 每期依電費單之「當期每度平均電價」計收。□每期每度_____元。但每度電費如有超過電費單之「當期每度平均電價」，應於結算時退還溢收電費。

(備註：公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，出租人不得額外收取。)

□非以用電度數計費：

約定計費方式_____。(備註：出租人所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額。)

第十條 出租人之義務及責任

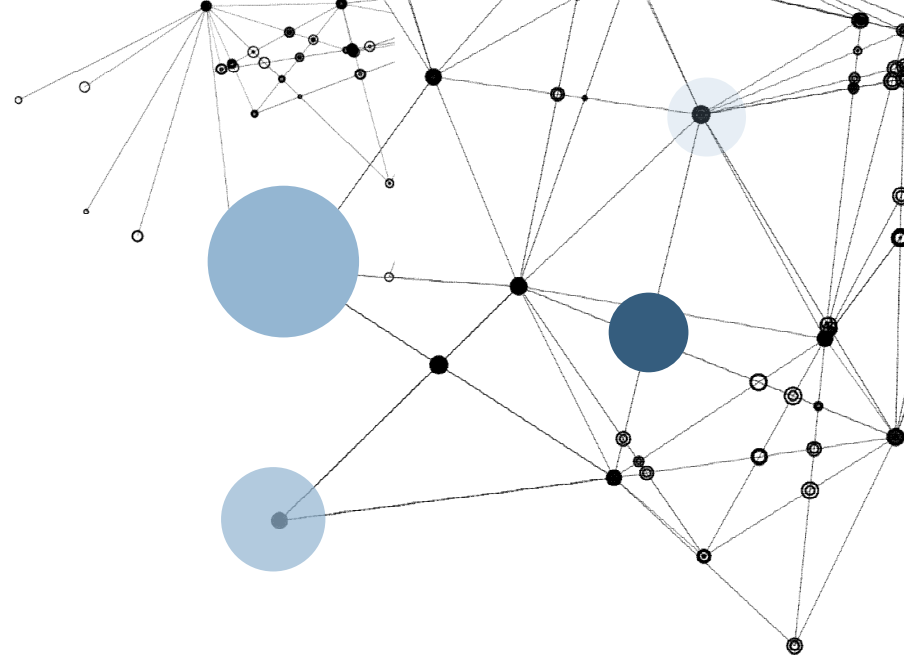
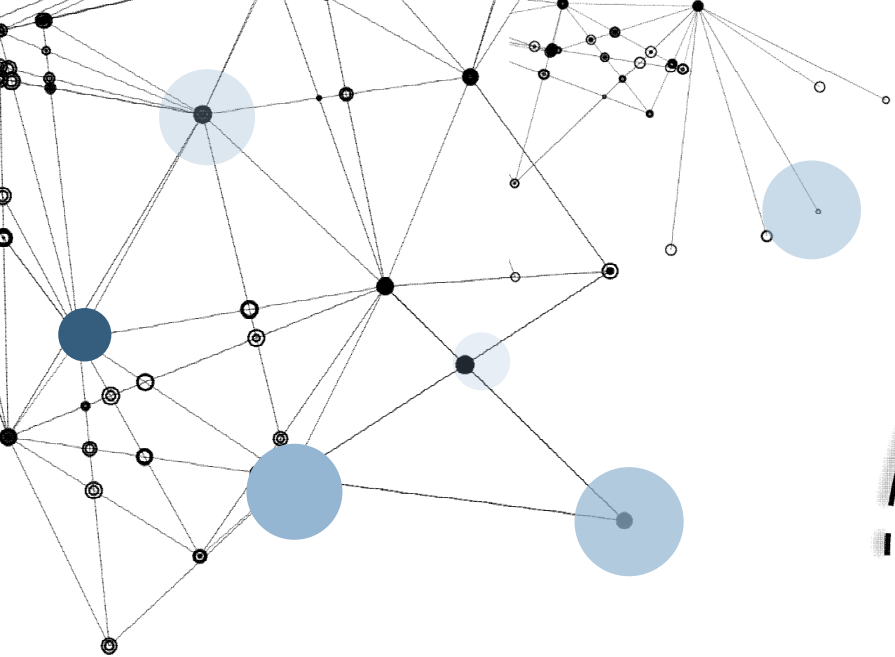
依第五條規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。



租賃條例專區



內政部契約書範本



預售屋買賣契約 常見錯誤樣態

使用之預售屋買賣契約常見錯誤樣態

簽訂之契約違反規定者:裁處6-30萬元罰鍰

- 1.契約審閱期少於5日。
- 2.標的資訊未確實載明-
停車空間資訊、房屋資訊、共有部分資訊。
- 3.土地、房屋專有部分、共有部分、車位價款未分列。
- 4.未載明品牌或以同級品方式羅列。
- 5.交屋保留款不足5%。
- 6.通知交屋期限另為磋商。
- 7.保固年限不足。
- 8.預繳管理費。
- 9.分區施工，約定買方不得以其他區域未完工拒絕交屋。