

不動產經紀業 業務宣導

115年10月



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

平均地權條例修法及執行
重點

3

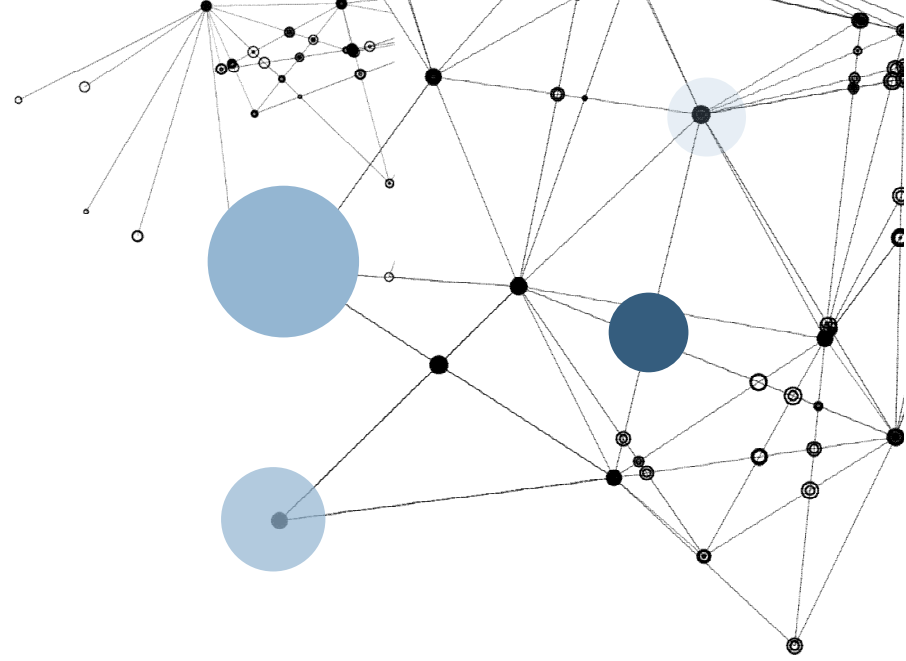
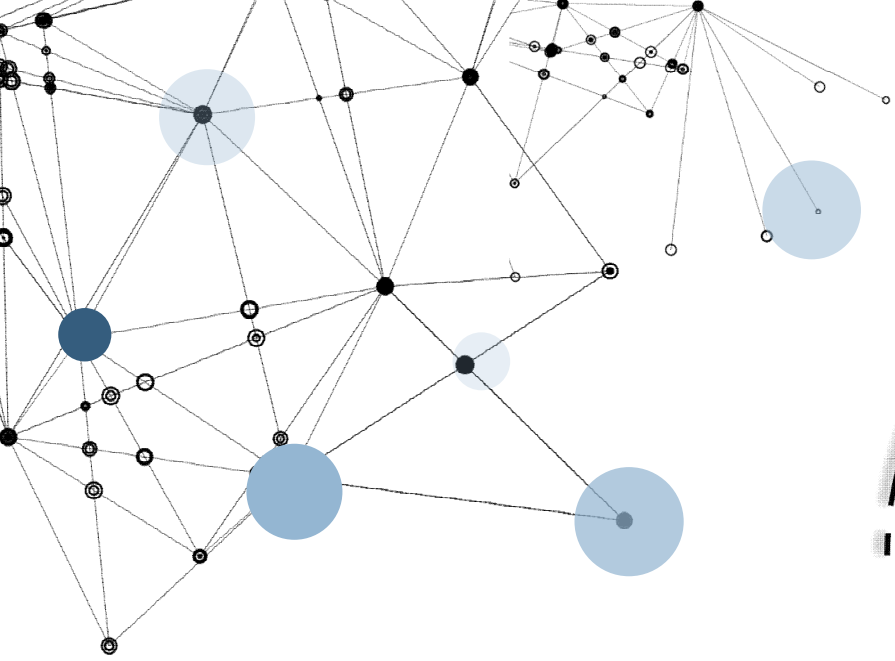
成屋及不動產說明書修正
重點

4

租屋電費新制及糾紛處理
管道

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

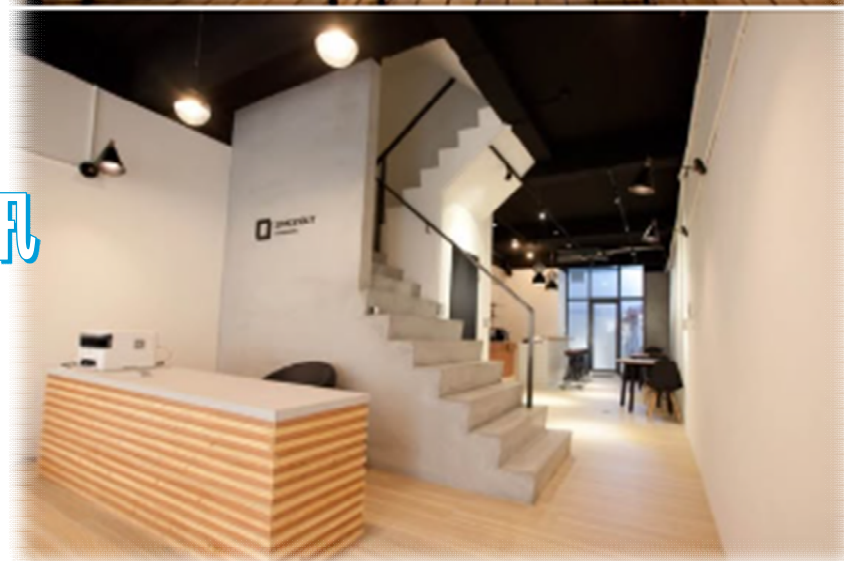
#南北房屋店

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。**



平均地權條例修法及執行重點

炒房OUT



112年7月上路!

限制換約轉售

(平權§47-4)

預售屋或新建成屋除配偶、直系血親或二親等內旁系血親間或特殊情形外，不得讓與或轉售



私法人購屋管制

(平權§79-1)

私法人購買住宅用房屋採許可制，取得五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記

重罰炒作行為

(平權§47-5)

炒作哄抬行為經查證屬實，可按交易戶(棟、筆)數，處100-5000萬元罰鍰並限期改正；未改正者，按次處罰



解約申報登錄

(平權§47-3)

預售屋如解除買賣契約，出賣人應於30日內申報登錄

檢舉獎金制度

(平權§81-4)

民眾檢具證據檢舉不動產銷售或申報登錄資訊有違法者，資料經查證屬實並處以罰鍰者，可獲實收罰鍰30%，最高1000萬之獎金

1

限制換約轉售



01.限制預售屋、新建成屋契約讓與或轉售

原則限制

簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，
並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告

違者處50-300萬元罰鍰 (平權§81-3)

例外核准 (平權§47-4)

- 1.買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售
- 2.其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者；例外限制:全國每二年以一戶(棟)為限

公告得讓與或轉售之情形

本人因非自願離職且逾6個月未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上

本人或其家庭成員罹患重大傷病或特定病症須6個月以上全日照顧

本人或其家庭成員設籍之房屋，因災害毀損致不堪居住須另行租屋

本人或其家庭成員發生意外事故，致第三人死亡或重傷

買受人簽約繳款後死亡，繼承人無意保留

共同買受人間之轉售或讓與；但法人不適用之。

112年7月1日施行前簽訂之預售屋及新建成屋得轉讓1次

內政部112.1.15發布新聞

預售屋換約限制不溯及既往

基於「信賴保護」「法律不溯及既往」，修法施行前的契約，在施行後可轉售，但接手的新買受人仍將依法管制。

2

私法人購屋管制



02.私法人買受住宅採許可制

需經許可 報送內政部審核

用途限制

- ①宿舍
- ②供居住使用之出租經營
- ③合建、實施或參與都更、危老
- ④衛生福利機構場所使用，例如長照機構等
- ⑤合作社為設置住宅公用設備
- ⑥其他經中央主管機關公告者

期間限制

登記完畢後**五年**內不得辦理移轉、讓與或預告登記
但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限

免經許可 送各地政事務所登記

公(國)營事業或受政府捐助之財團法人	金控/資管公司買受不良債權擔保品	經紀業買受瑕疵物件
都市更新	危老重建	合建
文化資產	優先購買權	法院拍賣

3

重罰炒作行為



03. 重罰炒作行為



FAKE

重罰不動產 炒作行為

違者處按戶（棟、
筆）處
100- 5,000 萬
元罰鍰

不實資訊

以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格

虛偽交易

與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象

轉售牟利

自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利

所稱不動產，指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利

炒作類別

炒作態樣

散布不實資訊

- 散布不實**成交價格**
- 散布不實市場**成交行情**
- 散布不實**銷售量**

通謀虛偽 銷售手法

- 利用人頭/僱工**排隊**
- 利用**假客戶付訂金**
- 簽訂**虛假購屋預約單**、不動產買賣**契約**

違規銷售行為

- **違規潛銷**
- 未經授權**擅自銷售仲介**
- 提供協助違法換約預售屋/新建成屋
建立換約轉售平台/通路

連續買入

- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入**不動產，且明顯影響

壟斷轉售牟利

- 自行、以他人名義或**集結**多數人**連續買入**或**加價轉售**不動產，且明顯壟斷轉售牟利

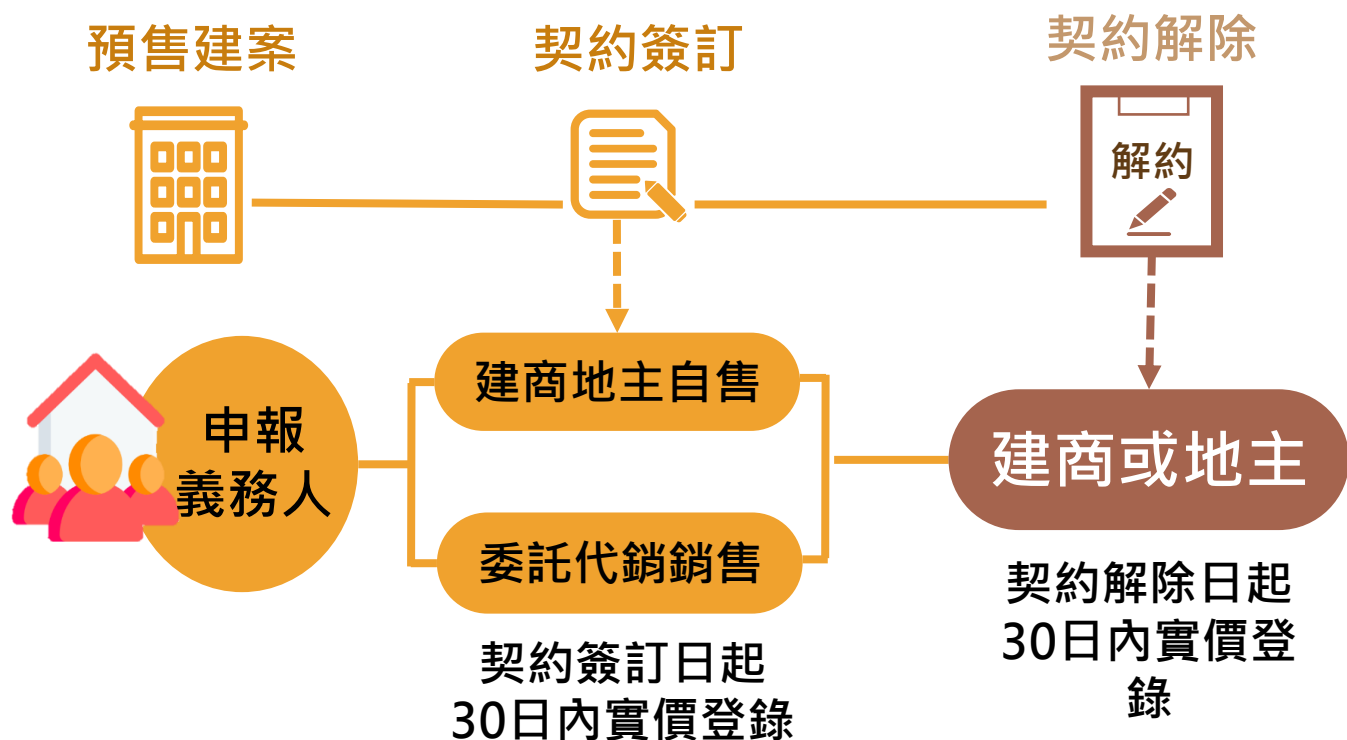
4

解約申報登錄



04.預售屋解約申報登錄

申報義務人



契約簽訂日起30日內實價登錄

新

契約增補/讓與無須申報

違規事項

法定裁罰金額

未依限申報

- 按戶(棟)處3萬~15萬，按次處罰
- 處罰2次不改.按戶(棟)處30萬~100萬，按次處罰

解約資訊不實

解約以外
資訊不實

- 限改不改，6千~3萬元，按次處罰

5

檢舉獎金制度



05. 重罰炒作行為

- 得核發獎金樣態

違反交易秩序	實價登錄不實
紅單轉售	買賣案件
同意或協助轉售紅單	預售屋案件
轉讓契約或刊登廣告	委託仲介租賃案件
同意或協助轉讓契約	代銷預售屋案件
不動產炒作行為	包租業轉租案件

- 獎金發給基準及時機



實收罰鍰30%，最高至1000萬

裁罰確定且繳納後，於30日內書面通知領取

- 不發給檢舉獎金情形

檢舉人資格不符
或無具體事證

依據公開資訊
提出檢舉

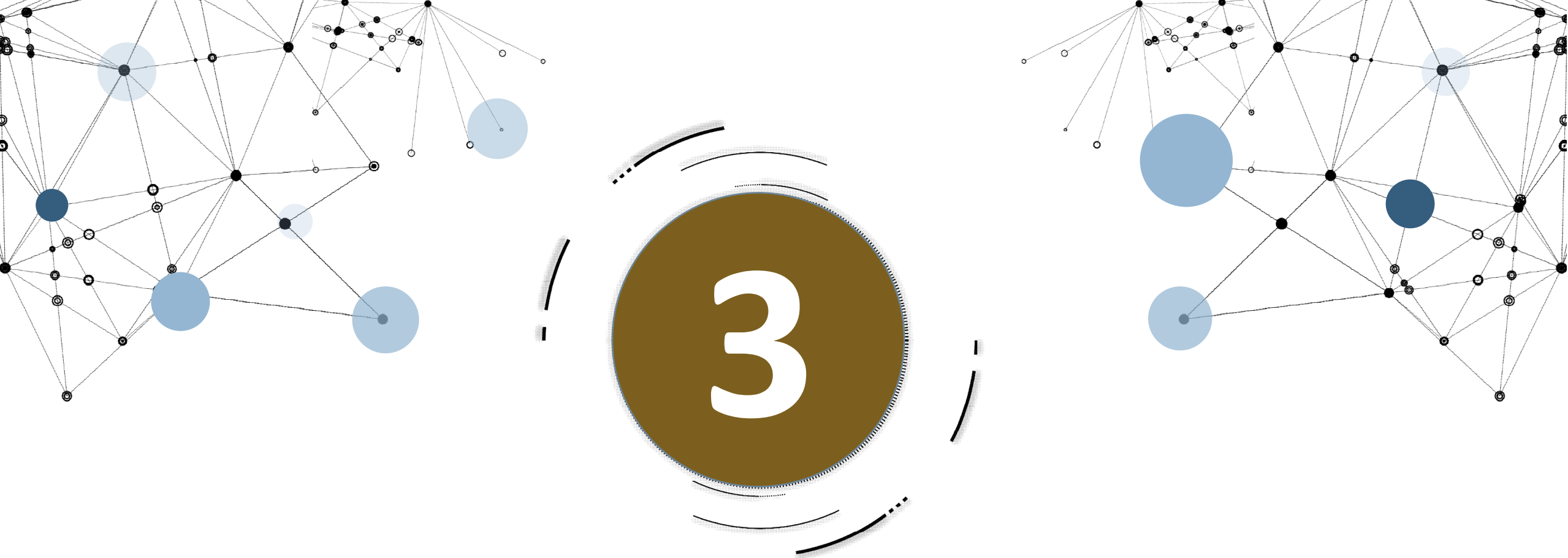
行使公權力而得知違
規行為事證之公務員

依據前款人員告知或
提供之資訊提出檢舉



檢舉人提供之具體事證或佐證資料為**偽造或變造**，
涉及刑事責任者，應移送檢察機關。

檢舉人自通知送達之次日起，逾三個月未領取獎金者，
視為放棄



成屋及不動產說明書修正重點

修正內容

於建物現況確認書修正如下

- 混凝土氯離子含量
- 加壓受水設備
- 太陽光電發電設備

契約審閱權
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：

成屋買賣契約書範本

內政部編
中華民國112年6月

混凝土氯離子含量

建物現況書第6項

☐有☐無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有，檢測結果：

。

☐有☐無超過容許值含量，若有超過之處理：

☐賣方修繕後交屋。

☐以現況交屋：☐減價☐買方自行修繕。

☐其他_____。

備註說明修正

四、一百零四年一月十三日至一百一十四年六月三十日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之CNS3090 檢測標準，容許值含量為0.15kg/m³。

五、一百一十四年七月一日以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，依「建築物混凝土結構設計規範」之硬固混凝土中最大水溶性氯離子含量相對於配比中總膠結材質量比上限為準。

修正說明

由於過去國家標準對於鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量檢測標準及其溶許值均以新拌混凝土為通用標準，惟考量建物興建完成後已無法再進行新拌氯離子含量檢測工作。(硬固混凝土)

113年2月19日公告勘誤修正「**建築物混凝土結構設計規範**」

113年12月19日修正「**施工中建築物混凝土氯離子含量管理實施要點**」。

建築物承造人於各樓層施工中申報勘驗時應檢附下列文件：

(一)建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告書

(二)混凝土供應者品質保證書

(三)建築物硬固混凝土水溶性氯離子含量計算報告書、建築物硬固混凝土水溶性氯離子含量簡易檢測報告書或建築物硬固混凝土水溶性氯離子含量檢測報告書

加壓受水設備

建物現況書第9項

自來水供水☐是☐否正常；若不正常之處理：

☐賣方修繕後交屋。

☐以現況交屋：☐減價☐買方自行修繕。

☐其他_____。

排水☐是☐否正常；若不正常之處理：

☐賣方修繕後交屋。

☐以現況交屋：☐減價☐買方自行修繕。

☐其他_____。

☐有☐無設置用戶加壓受水設備；如有，須由用戶管理維護。

備註說明修正

一、賣方應分別敘明建物之自來水供水、排水是否正常。

二、建物所在地區非位於自來水事業供水區域者，該地區自來水用戶如為接用自來水，於總表後至建築物前設置自來水法第二十三條第二項之用戶加壓受水設備，須由用戶管理維護。

修正說明

按部分地區因自來水事業之水壓無法到達(如高地社區)，由賣方(或用戶)以自來水事業總表供水方式自行設置自來水法第二十三條之用戶加壓受水設備，須由用戶自行管理維護，以提供買方充分交易資訊

加壓受水設備？

自來水法第23條第2項

前項加壓設施中屬自來水事業依本法第六十一條規定無法供水者，自來水用戶為接用自來水，於總表後至建築物前所設置之加壓設備、蓄（配）水池、操作室、受水管、開關及水栓等設備，統稱為用戶加壓受水設備。

非指建物內之加壓馬達或中繼水箱！

太陽光電發電設備

建物現況書第19項

- ☐有☐無設置太陽光電發電設備；
若有，該項設備之設置依據為：
- ☐依法規設置(法規依據：_____)
- ☐無法規強制義務，由賣方自行設置。
- 該項設備位於：
- ☐專有部分
- ☐共有部分
- ☐其他_____（位置）
- 該項設備之管理維護權責：
- ☐買方
- ☐管理委員會
- ☐無管理委員會，由住戶共同管理維護
- ☐再生能源業者

備註說明修正

賣方如係依法規設置太陽光電發電設備，其應敘明之法規依據包含中央法規或地方自治法規。

修正說明

配合**再生能源發展條例**第十二條之一新定及**地方自治法規**中規範企業應履行設置一定裝置容量以上之再生能源發電設備、儲能設備或購買一定額度之再生能源電力及憑證等義務

再生能源發展條例第12-1條

建築物之新建、增建或改建達一定規模者，除有受光條件不足或其他可免除情形外，起造人應設置一定裝置容量以上之太陽光電發電設備。前項建築物範圍、一定規模、一定裝置容量與其計算方式、受光條件、可免除情形及其他相關事項之標準，由中央建築主管機關會同中央主管機關定之。

地方自治法規

EX:九份子低碳示範區...

成屋

(一)5.(18)

有無設置太陽光電發電設備？若有，應敘明其設置位置。

(一)6.建築節能情形：

有無取得建築能效標示？若有，應敘明其能效標示等級、核發日期及證書效期。



建物能效資訊，以不動產經紀業者製作不動產說明書時，於**政府公開資訊或相關網站所查得之狀態**為依據；若有取得能效標示者，以**證書有效期限內**者為準。

修正說明

內政部自一百十一年一月一日起實施建築能效評估及標示制度，以建築物外殼節能效率、空調系統節能效率及室內照明系統節能效率，計算建築物整體能源效率，評定建築能效等級。

配合推廣近零碳建築政策，並使消費者於交易時可瞭解建物能效情形，作為交易決策參考，建物有無取得建築能效標示之資訊實有揭露之必要

預售屋

(一)9.(2)

有無設置太陽光電發電設備？若有，應敘明其設置位置。



(一)10.

交屋時有無檢附建築物混凝土氯離子含量檢測報告及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，應敘明原因。



成屋建案需要備查嗎？

契約書違規如何處理？

不用備查，但.....

消費者保護法第 56-1 條

企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，**處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰**；經再次令其限期改正而屆期不改正者，**處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰**，並得按次處罰。



租屋電費新制及糾紛處理管道

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/月	H
時間種類：	非時間電價	分攤公共電費	344.2 元	饋線代號	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

113年8月1日開辦

租屋糾紛承租人 電話法律諮詢服務

住宅租賃承租人(房客)因住宅租賃關係與出租人(房東)發生法律爭議，均可電話法律諮詢。

” 免費諮詢，無須負擔律師費，由法扶基金會支付律師諮詢費。 ”



承租人如有租屋相關問題

請找法律扶助基金會

租屋糾紛承租人

電話法律諮詢專線

412-8518轉2再轉6

(市話請直撥，手機加02)

■ 免費諮詢，您無須負擔諮詢費，本專線以市話計費，請留意各家電信業者之計費 ■

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

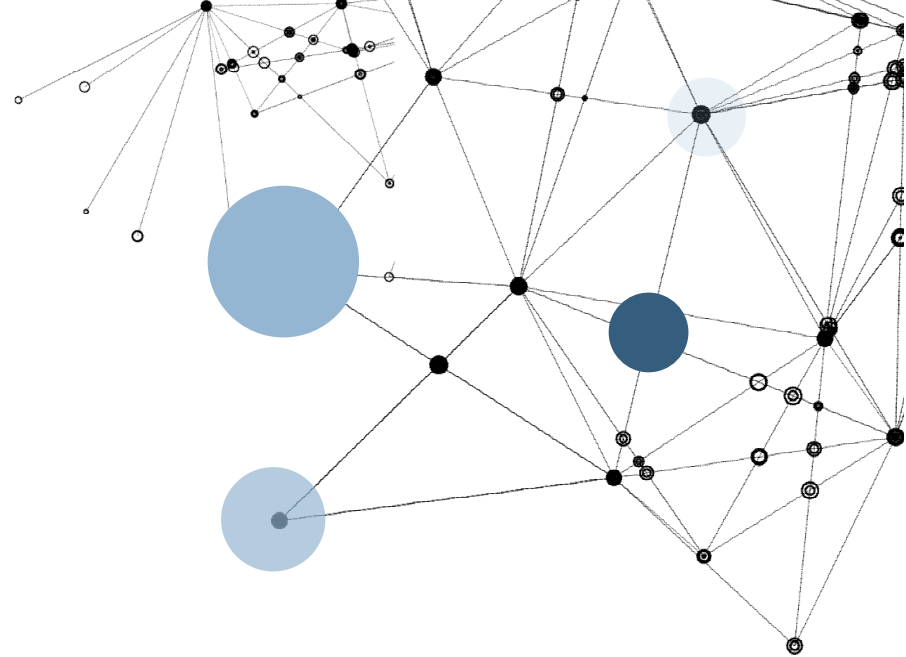
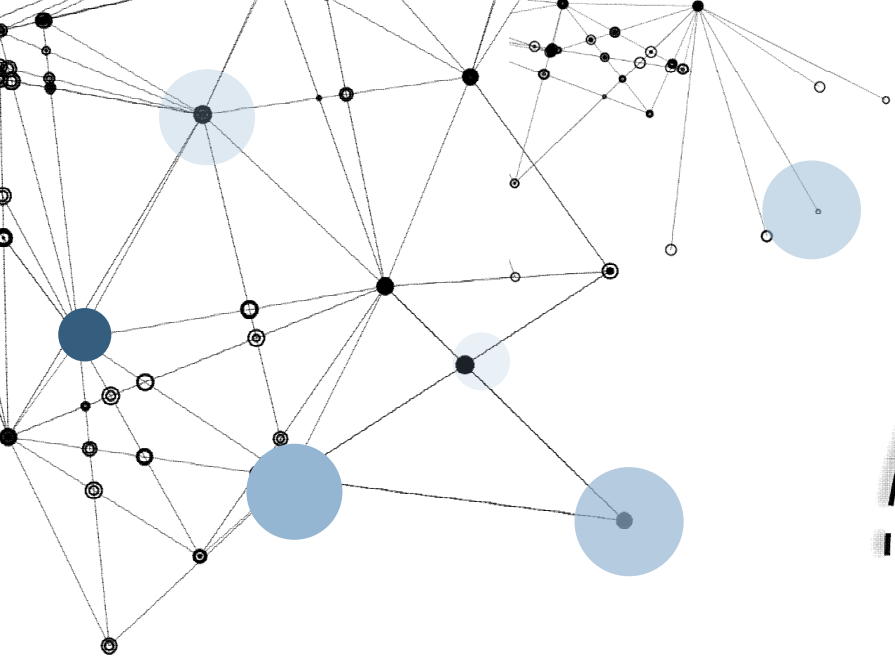
依第五條規定約定電費由承租人負擔者，出租人應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊。



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。