

不動產經紀業執業規範與須知



內政部地政司

簡報大綱

壹

不動產經紀業執業法規

貳

不動產說明書簡介

叁

定型化契約規制



不動產經紀業執業法規

不動產經紀業執業規範

不動產經紀
業管理條例

公平交易法

消費者保護法

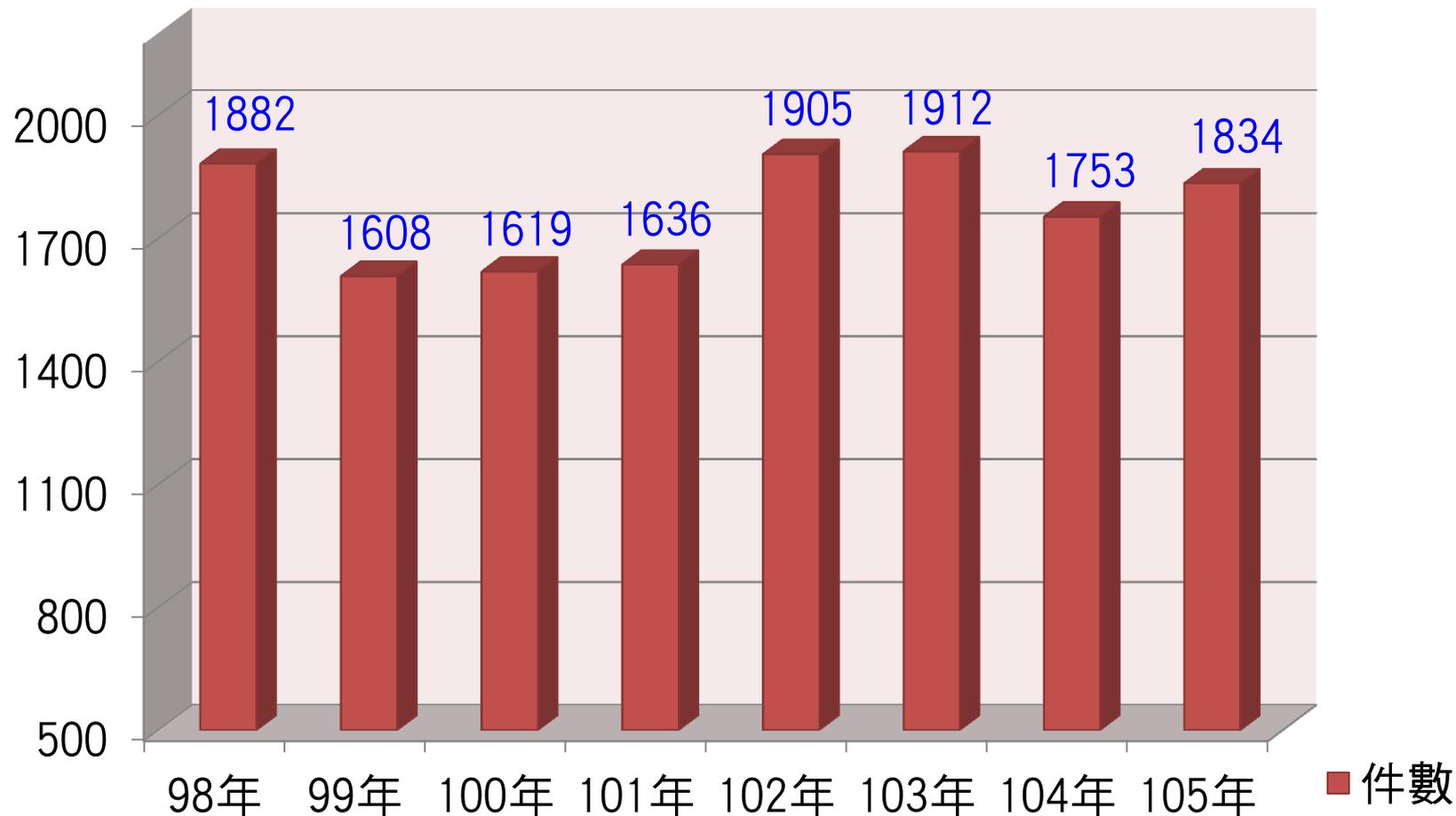
民法

定型化契約

倫理規範

其他執業應具備之專業法規

房地產消費糾紛件數統計



房地產消費糾紛原因統計

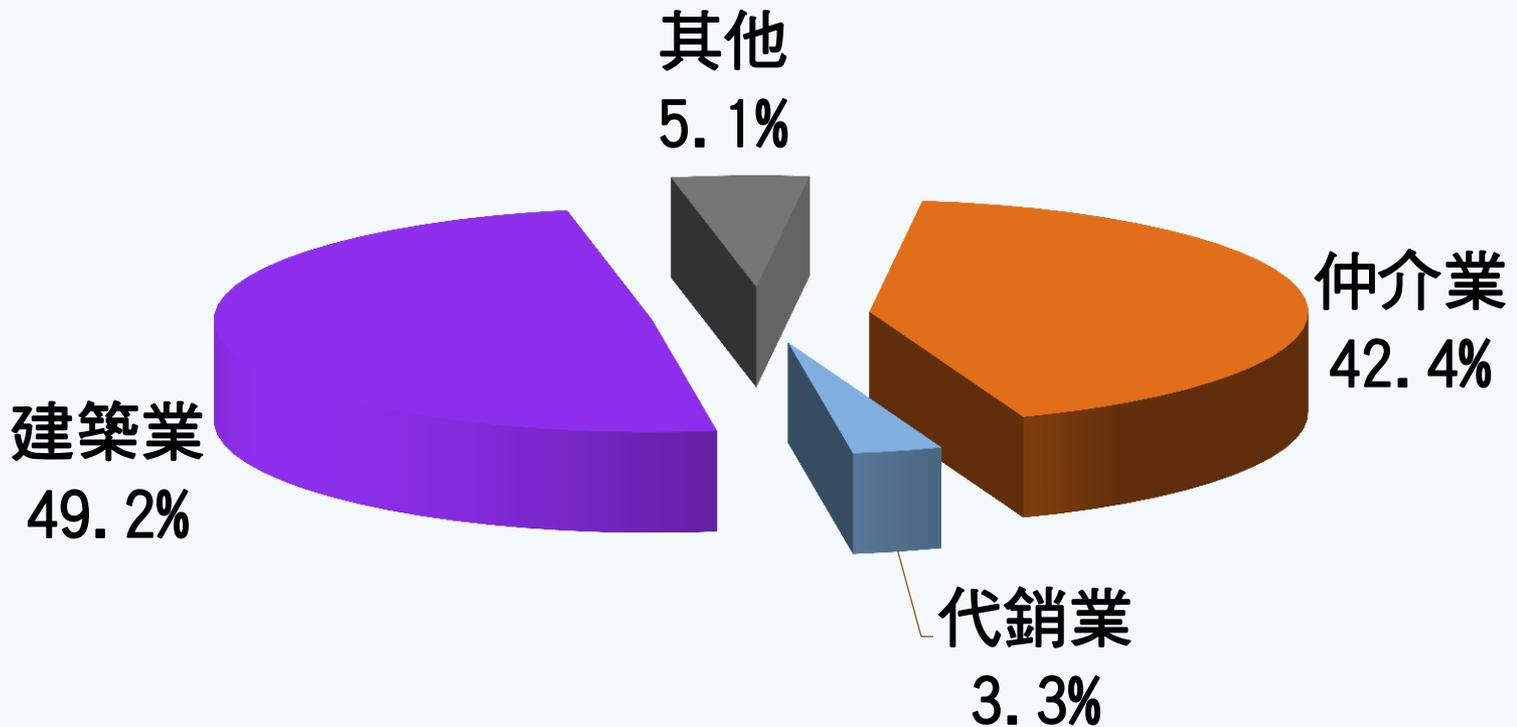
糾紛原因	98年	99年	100年	101年	102年	103年	104年	105年	合計
1. 房屋漏水問題	207	254	249	282	308	259	192	220	1,971
2. 隱瞞重要資訊	150	133	175	148	191	199	135	145	1,276
3. 施工瑕疵	253	95	98	105	100	138	117	168	1,074
4. 「定金」返還	186	139	74	85	112	77	93	89	855
5. 契約審閱權	161	123	103	70	73	80	59	69	738
6. 終止委售或買賣契約	110	90	129	148	194	189	181	183	1,224
7. 仲介「斡旋金」返還	77	99	98	78	100	70	58	49	629
8. 標的物貸款問題	103	47	60	42	32	56	32	33	405
其他(略)									
合計	1,882	1,608	1,619	1,636	1,905	1,912	1,753	1,834	14,149

資料來源：內政部地政司

→ **標的物問題** → 應落實不動產說明書詳實製作與解說

→ **契約問題** → 應促進相關定型化契約公平合理及落實解說

105年房地產消費糾紛來源



資料來源：內政部地政司

不動產經紀業現況

經紀業			經紀人		經紀營業員		營業保證金額
許可家數	備查家數	營業處所	領證人數	受僱人數	領證人數	受僱人數	
7,526	6,323	950	11,815	8,092	131,561	35,604	22億0千1百萬餘元

資料來源：內政部地政司

統計日期：106年4月30日止



消長情形如何???

全國經紀業消長統計100年~105年

年度別	執業中家數 (累計)	當年度 新開業 家數	當年度 結束營業 家數	當年度 增減家數
100年	5,435	1,014	424	590
101年	5,748	837	524	313
102年	6,413	1,154	489	665
103年	6,865	1,036	584	452
104年	6,800	820	885	-65
105年	6,426	516	890	-374
合計		5,377	3,796	1,581

*100年至105年累計開業家數大於結束營業家數達1,581家
(5,377-3,796=1,581)

經紀業經營要件

- 向主管機關申請許可
- 辦理公司或商業登記
- 向全聯會繳存營業保證金
- 加入所在地同業公會(限6個月內開業)
- 僱用具備經紀人員資格者執行業務
- 經營者不得有犯罪等情事(消極要件)

Q:經紀業入會有何規範？

- 同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，依商業團體法第12條第1項規定，應至少**選擇其中一業加入登記所在地之同業公會**為會員。

(內政部104年6月22日內授中辦地字第1041305016號函)

- 同時兼營不動產仲介及代銷業務者，雖得選擇其中一業加入同業公會為會員，惟仍應遵守加入登記所在地同業公會之規定，**除該業登記所在地均未設立仲介及代銷經紀業同業公會**，始得加入鄰近直轄市或縣(市)同業公會。

(內政部105年2月4日內授中辦地字第1050403151號函)

房仲業者銷售陰宅適用法律問題



104年3月25日

【壹週刊】直擊組團考察塔墓 東森房屋清明開賣陰宅

房市交易冷清，房仲業者紛紛另謀生路。本刊直擊，東森房屋要「來陰的」，上週五由董事長王應傑率團考察「金寶山」、「福田妙國」等陰宅，並已與殯葬業龍頭龍巖集團簽訂合作計畫，東森旗下的四百家店頭門市，將在清明節正式開賣生前契約與塔墓，成為國內最大陰宅通路商。業務笑稱從陽宅帝寶賣到陰宅帝寶，但其他房仲同業認為「跨得太遠了」，考量消費者的「觀感」，並不打算跟進。



房市交易冷清，為了拚經濟，房仲業另闢蹊徑，現在連「墓仔埔也敢去」。

不問殯葬設施受託銷售是否涉及土地或建物之使用權或所有權移轉，應依殯葬管理條例規定辦理

房仲業在經營策略上的作法

■ 加盟系統以「量」為思考主軸

- 快速大量展店
- 採無底薪、高獎金制(俗稱高專制)
- 經紀人員較不重視學歷
- 鼓勵個人英雄主義

■ 直營系統以「質」為思考主軸

- 有多少店長開多少店
- 採高底薪、低獎金、加團獎制(俗稱普專制)
- 經紀人員要大專以上畢業、不要仲介經驗
- 鼓勵團隊合作





永慶不動產

宅速配影音看屋
價金履約保證
優質服務

店長
藍裕新

0935-787950

gdf.house@msa.hinet.net

台中潭子加盟店

台中縣潭子鄉中山路二段388號

電話：(04)2533-1188

傳真：(04)2533-1166

Yungching.com.tw

每一家加盟店皆為獨立經營之公司



有巢氏房屋

高雄後驛加盟店

包丞房屋仲介有限公司

地址：高雄市三民區博愛一路182號

電話：(07)311-5265

傳真：(07)312-6634

統一編號：16116317

E-mail: love.r153@msa.hinet.net

店東

陳杉灃

0932-989914

(91)高縣字第00041號

客服專線：0809-011-811

每一家加盟店皆為獨立經營之經紀業



21世紀不動產七期新光加盟店

台中市南屯區文心路一段528號

TEL:04-2310-4588

FAX:04-2310-1699

寶璽不動產經紀有限公司

統一編號：27288435

E-mail: k013@century21.com.tw

<http://www.century21.com.tw>

各加盟店均為獨立擁有及經營

經理
蕭宇呈
行動:0931-525599



www.etwarm.com.tw

七期大富加盟店

副理

王英治

0910-132832

地將不動產開發經紀有限公司

台中市西屯區朝富路38-2號

電話：(04)2254-6555

傳真：2254-6288 統編：80257256



營業保證金制度

設置目的

- ✓ 提供損害賠償之用
- ✓ 健全不動產經紀制度

基金保管

- ✓ 全聯會受理繳存
- ✓ 設置專戶儲存
- ✓ 組成管委會保管及運用
- ✓ 業者擔任委員人數限制

動支要件

- ✓ 受害人取得執行名義
- ✓ 仲裁成立
- ✓ 基金管委會決議支付
- ✓ 孳息運用於健全制度

基金特性

- ✓ 獨立於業者及人員之外
- ✓ 基金權利隨組織移轉
- ✓ 繳存總額內代為賠償
- ✓ 解散歇業退還原繳金額

Q:營保金數額以執業中處所計算嗎？

- 有關經紀業繳存營業保證金數額之計算，依不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第3條規定...，係以經紀業申請繳存當時，其營業處所設置狀態（數量）計算其應繳存營業保證金之數額，該營業處所設置狀態應以「實際執業中」之數量計算之。至於已辦理裁撤備查但尚未申請退還營業保證金之營業處所，因其設置狀態已為非實際執業中，為保障交易當事人權益，尚不得納入營業處所數量之計算範圍。

(內政部102年1月31日內授中辦地字第1026650251號函)

不動產經紀人資格取得

國家考試及格

領取經紀人證書

考試科目

具備1年以上
營業員經驗

專業科目 + 國文

- 民法概要
- 不動產估價概要
- 土地法與土地相關稅法概要
- 不動產經紀相關法規概要

營業員經驗認定

- 取得營業員資格後 + **所得扣繳資料證明**
- 條例施行前從業人員 + 所得扣繳資料證明

各類所得扣繳暨免扣繳憑單

Withholding & Non-Withholding Tax Statement (電子申報專用)

租賃房屋之房屋稅籍編號：
租賃房屋地址：

扣繳單位統一編號	稽徵機關	製單編號	格式代號及所得類別 Category of Income
28010057	B49	0000002328310857	50 薪資
所得人統一編(證)號 Taxpayer's ID No.	國內有無住所 Residency	所得人、執業別代號、其他所得給付 項目或外僑護照號碼 Passport No.	國家代碼 Country Code
B1205 ***	有(<input checked="" type="checkbox"/>) 無(<input type="checkbox"/>)	A023	
所得人姓名 Name of Taxpayer	所得人地址 Present Address	本給付年度內按所得人護照入出境章戳日期累計在華是否已滿183天? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	台中市北區二八三〇〇號		
所得所屬年月 Period of Income	所得給付年度 Year of Payment	依勞退條例自願 提繳之退休金額 (E)	
自 098 年 01 月至 098 年 12 月 From Year Month To Year Month	098	0	
給付總額(A) The amount should be reported in the individual income tax return	扣繳率(B) Withholding Rate	扣繳稅額 (C=A×B) Net Withholding Tax	給付淨額(D=A-C) Net Payment
30,000	%	0	30,000
		應扣數稅額 (C1=A×B) Withholding Tax	股利或盈餘抵繳稅額 (C2) Creditable Surtax
		0	0

扣繳單位		格式代號說明 Category of Income
名稱	不動產經紀有限公司	50 薪資
地址	台中市北區二八三〇〇號	
扣繳義務人		

經紀營業員資格取得

訓練合格

- ✓ 訓練時數不得少於30小時
- ✓ 訓練課程三大類共10科目

通過測驗

- ✓ 60分合格
- ✓ 選擇題試題100題
- ✓ 測驗時間2小時

登錄領證

- ✓ 向仲介或代銷業全聯會申請辦理

定期參訓換證

經紀人證書

- 證書有效期限4年
- 持4年內完成專業訓練30小時以上證明文件

經紀營業員證明

- 證明有效期限4年
- 持4年內完成專業訓練20小時以上證明文件

不動產經紀人員專業訓練課程

訓練類別	課程內容
營業員 (資格取得) 30hr	1.民法2.土地法3.土地稅法4.契稅條例5.房屋稅條例6.不動產經紀業管理條例(含細則)7.公平交易法8.消費者保護法9.公寓大廈管理條例10.各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項。
營業員 (換證) 20hr 經紀人 (換證) 30hr	1.民法、土地法規及相關稅法。 2.不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務。 3.不動產交易相關契約書及經紀實務。 4.不動產經紀相關法規。 5.其他與不動產有關之課程。 1.已實施網路遠端即時監控管理機制 2.遲到早退10分鐘不計入當節訓練時數

Q:營業員證明逾期如何申請重新登錄？

- 不動產經紀營業員證明因故被註銷或其有效期限屆滿後已不具營業員資格，如欲重新申辦登錄，自應檢附完成不動產經紀營業員資格取得之**專業訓練30個小時以上證明書**等相關申請文件，向中央主管機關指定之機構、團體辦理。

(內政部99年10月28日內授中辦地字第0990050118號函)

Q:經紀人員證書逾期失效 可以繼續執業嗎？

- 經紀人原領證書逾有效期限而未辦理換發證書者，依不動產經紀業管理條例第15條第1項及其施行細則第18條規定，應由原核發機關註銷原證書，原證書即喪失效力，**經紀人不得以此逾期之證書繼續執行業務**，其充任資格則欠缺同條例第13條第1項所稱「領有不動產經紀人證書」之要件。
- **原領經紀人證書已逾有效期限仍繼續執行業務**，則所屬經紀業可謂僱用未具備經紀人資格者從事仲介或代銷業務，依違反同條例第17條規定辦理。

(內政部96年1月2日內授中辦地字第0950055449號函)

經紀人員設置標準

營業處所

- 至少應置經紀人1人

非常態營業處所

- 銷售總金額達6億元以上者，至少應置經紀人1人

人員比例

- 經紀營業員每逾20名，增設經紀人1人

專任制度

- 不得為自己或他業者執業
- 經原屬業者同意不在此限

Q:經紀人員自己之房屋可以由任職之經紀業指派本人進行銷售嗎？

- 仲介業務之性質，包含居間、委任及代理之混合契約，倘經紀人員將自己所有之房屋委託其所任職之經紀業銷售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，則已使經紀人員本人(即房屋所有權人、委託人)與代理人、居間人或受任人之受僱人歸屬為同一人，有違代理、居間或委任契約之本意，縱使該經紀人員以經紀業之名義對外執行仲介業務，仍恐有失公正執行業務立場，甚或影響交易當事人另一方之權益，即有涉本條例第16條所稱為自己執行業務之效果，實難以兼顧交易當事人雙方之權益，自為該條規定所不許。

經紀業之業務責任(1)

營業處所應揭示之書件證照

- 經紀業許可文件（影本）
- 同業公會會員證書（影本）
- 不動產經紀人證書（影本）
- 報酬標準及收取方式（代銷業不適用）

Q:揭示逾期失效之證書有無違法？

- 「同業公會會員證書」及「不動產經紀人證書」或其影本為經紀業開業後申請備查及其營業處所應揭示之必要文件；經紀業未於營業處所明顯之處揭示相關證照書件，由主管機關依不動產經紀業管理條例第29條第1項第1款規定處罰。
- 為落實經紀業之管理與輔導，強化同業公會自律管理之功能，主管機關於受理經紀業申請備查或對經紀業營業處所實施業務檢查時，**應注意其所檢附或揭示之「同業公會會員證書」與「不動產經紀人證書」或其影本，應以有效期限內者為限**；又若發現經紀業營業處所揭示之證書逾有效期限者，自得依前開條例第29條第1項第1款規定辦理。

經紀業之業務責任(2)

禁止收取差價及其他報酬

不動產仲介經紀業報酬計收標準規定

服務報酬總額
不得超過不動
產實際成交價
金6%或1.5個月
租金

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

本於自由市場
公平競爭原則
個別訂定明確
之收費標準

👉 違規者⇒加計利息後加倍返還⇒行政處罰

案例：不當收取報酬

本案委託銷售契約書第5條第1款記載「買賣成交者，乙方得向買賣雙方收取成交總價款百分之六之服務報酬，其中甲方（賣方）同意給付乙方成交總價款百分之四之服務報酬...」，則按實際成交金額1150萬算得賣方應付之服務費為46萬元，然原告卻以上述方法使賣方立具契約內容變更合意書，**同意支付服務費60萬元，則就賣方而言，該14萬之差額，即屬原告(仲介業)依法不得收取之報酬。**至於原告對買方折讓服務報酬23萬元，乃原告為使本件買賣得以成交，經商業考量權衡得失所做出之讓步，**不能將該項損失轉嫁予賣方**，而辯稱非依法不得收取之報酬。

Q:共有土地不同意處分之他共有 人有無支付服務報酬之義務？

- 按不動產經紀業管理條例第19條第1項、第21條第1項規定...。本案共有人依土地法第34條之1處分共有土地，並委託不動產經紀業銷售該共有土地，其服務報酬之計收自應依委託契約書約定由委託人支付。至於不同意處分之他共有人，若與經紀業者無委託關係，自無支付服務報酬之義務。

(內政部102年9月6日內授中辦地字第1026038384號函)

經紀業之業務責任(3)

簽訂委託書後方得刊登廣告及銷售

廣告及銷售內容應與事實相符

廣告應註明經紀業名稱

經紀業名稱為公司或商業登記之名稱

不得逕以加盟店名稱替代經紀業名稱

有不公不義的事，不要忍氣吞聲
大聲給它爆出來



99年10月7日
蘋果日報E11版

屋主沒委託賣屋 房仲竟冒簽契約

辯以為是人頭「已涉違法」

台灣房屋台中七期億錢朝富加盟店房仲竟冒簽屋主簽名，偽造委託銷售書，造成原屋主的委託人無法帶人進屋，屋主蔡先生直呼誇張。台灣房屋總部表示，加盟店接受投資客委託賣屋，以為屋主蔡先生是投資客的人頭，才便宜行事冒用屋主簽名。消基會表示，房仲竟冒用屋主簽名偽造契約，已涉及違法。

台北蔡先生表示，2年前向友人廖先生購買一間位於台中市七期重劃區的房子，並委託廖轉售，不過並未賣出，日前另委託他人販售，8月16日委託人告知，大樓保全不讓他進屋，保全還出示一張蔡先生與台灣房屋台中七期億錢朝富加盟店簽的委託銷售書。

方便看屋便宜行事

蔡先生覺得很納悶，從未委託台灣房屋賣房子，於是請管委會傳真委託書，察看後發現委託書上他的簽名根本是造假的，且委託期限2年，自今年7月2日起算。他痛批，「真的太誇張了。」

對此，台灣房屋加盟事業總部總經理周鶴鳴表示，經查廖姓原屋主是投資客，房子都交由台中七期億錢朝富加盟店販售，因投資客通常將產權登記在人頭名下，只要投資客未告知房子已售出，加盟店原則上會相信投資客還繼續擁有房屋產權。

加上2年前廖姓投資客曾委託賣過該屋，這次加盟店接獲廖的口頭要約，為方便帶客戶看屋，才會便宜行事偽簽委託書。

周鶴鳴說，事後加盟店願賠償30萬元，但蔡先生堅持要300萬元，他們懷疑蔡與廖姓投資客可能有共謀，不排除控告蔡先生恐嚇取財。

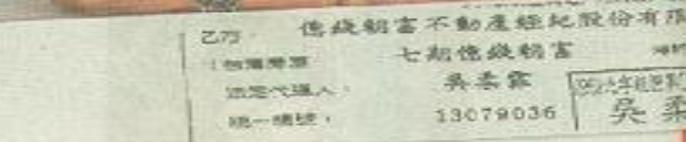
廖姓投資客則說，前年底就結束與蔡先生的房屋轉售委任關係，今年並未委託台灣房屋販售蔡先生的房屋。蔡先生也說，若獲賠償，願將賠償金捐出做公益。

「失去買賣公正性」

消基會董事長謝天仁表示，此案與屋主是否為人頭無關，重點在於，房仲不得冒用簽名偽造文件，且房仲竟然與投資客長期配合賣屋，他認此舉已失去仲介買賣的公正性，房仲行為很不應該。



台灣房屋加盟事業總部總經理周鶴鳴(右)坦承加盟店偽造委託書有確失。



▲蔡先生表示這份委託書上的簽名(紅框處)是他人冒簽。



圖右為蔡先生的房子，他強調未委託台灣房屋銷售。

委託房仲賣屋 注意事項

- 選擇「專任委託」或「委託多家」
- 若簽專任委託書，期限內賣方不得私下委託他人或自行販售
- 簽立委託書時，應請房仲說明契約內容
- 口說無憑，房仲的口頭承諾都要加註在委託書中

資料來源：《蘋果》資料庫

Q:委售價格變更得否以口頭約定？

- 經紀業與委託人簽訂之委託銷售契約書內容如有變更者，應以書面約定之，不得以口頭方式約定。
- 經紀業應以委託銷售契約書（或委託銷售內容變更同意書）所載「委託銷售價格」刊登廣告，始符廣告應與事實相符之立法精神。

(內政部100年10月31日研商「如何規範不動產仲介經紀業者刊登廣告之銷售價格等相關事宜」會議結論)

- 委售價格應為明確且固定之金額，不得以定型化契約條款約定以區間價格方式為之。

(內政部104年11月6日內授中辦地字第1040440467號函)

華聯房屋



漂亮透天

下考親房
大面寬

售

368

8391999

1+2透天厝

黎明路南屯路

地坪：19

建坪：38

售 420 萬

04-35072533

售

另類選擇

7期全新華園

22萬起 78坪

0915
313169

22.8KV

TPC

KV

TBI-859

TDL-067

案例：廣告未註明經紀業名稱

原告雖主張張貼廣告未註明經紀業名稱向例皆依廢棄物清理法處罰，被告改依不動產經紀業管理條例處罰原告，有違誠信原則及比例原則，且原告合理信賴被告就此類違法張貼廣告行為將依廢棄物清理法處罰，自無違反不動產經紀業管理條例第21條之故意或過失云云。惟查國家法律既經公布施行，國民即有遵行之義務，原告自稱從事不動產經紀業18年，對於不動產經紀業管理條例之規定知之甚詳，仍違規張貼未載明經紀業名稱之不動產銷售廣告，難謂無違反不動產經紀業管理條例第21條之故意過失。原告明知張貼廣告應載明經紀業名稱而違規，即無信賴保護可言，被告依法處罰，並以其初次被查獲，科處法定最低罰鍰6萬元，自未違反誠信原則及比例原則，此與是否依廢棄物清理法為處罰係屬二事，不能混為一談。

Q:廣告註明經紀業名稱之執行方式？

■ 直營店或獨立品牌店部分：

廣告及銷售內容應註明經紀業**辦理公司或商業登記之名稱**，或為廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱。

■ 加盟店或加盟經營部分：

依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚**不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之經紀業名稱**。

(內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函)

「過去」加盟店廣告



中信房屋 七期加盟店

安全 專業 熱誠

98年12月號

中信房屋
台中七期店

祝大家
聖誕節快樂
Merry
Christmas

(04)2259-0222

地址:台中市南屯區河南路四段439號

敬請指名

黃仁佑
0970083008

01 衛道晶鑽



全棟七層樓
1+2樓金店+50間套房
年租金上看500萬
中醫最秀投資標地

02 仰極



全新交屋
電梯豪墅
戶數單純

03 三希



SRC鋼骨豪宅
睥睨市政
寧靜公園
絕佳住宅

「現在」加盟店廣告(1)



永慶不動產

YUNGCHING REALTY INC.

超級宅速配

員林加盟店

售

831-1199

住將不動產經紀有限公司

房屋 · 土地 · 買賣 · 歡迎託售

「現在」加盟店廣告(2)



永慶不動產
YUNGCHING REALTY INC.

七期特刊

七期朝富

加盟店

信翼房屋仲介有限公司

04-22517855

台中市朝富路50號

科學園區

加盟店

信毅不動產經紀有限公司

04-24638855

台中市福雅路63號

七期似水年華

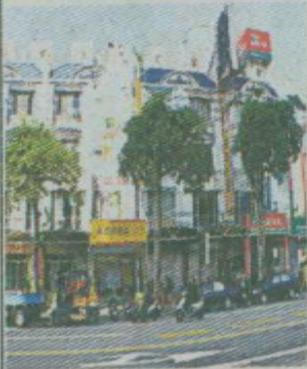


總價 **5880萬**
建坪 **131.5坪**

十字水景園道 國際大師設計
智慧型科技建築 全區最低價

04-22517855 七期朝富加盟店

七期臨路金透店



總價 **2750萬**
地坪 **26.3坪**

區25米路寬 分層停車 水電獨立 雙車位
七期一中 雙出口 七期店 雙車位

04-22517855 七期朝富加盟店

七期聚合發經典



總價 **1500萬**
建坪 **64.23坪**

SRC結構 惠文完全學區
正60米市政路

04-22517855 七期朝富加盟店

七期總太花廣A、F棟



總價3200萬
建坪124坪
總太花廣A、F棟
全區全新未住
紐約風石材打造
SRC+BBR屋頂

04-22517855 七期朝富加盟店

七期紐約之星



總價3188萬
建坪97.84坪
高層美觀
全區全新未住
紐約風石材打造
SRC+BBR屋頂

04-22517855 七期朝富加盟店

七期寶靈睿觀



總價4990萬
建坪131坪
區60米路寬
全棟石村外牆

04-22517855 七期朝富加盟店

世紀風華



總價798萬
建坪44.73坪
台中明星學區
三大房附車庫
飯店式管理
近公園綠地

04-22517855 七期朝富加盟店

福科國中2房



總價288萬
建坪32.5坪
採光
方正2房
地點
環境棒

04-24638855 科學園區加盟店

福中豪華別墅



總價1180萬
地坪31.16坪
豪華裝潢別墅
免裝潢免整理
世貿旁
好方便

04-24638855 科學園區加盟店

美術館三房



總價358萬
建坪35.79坪
三房平面車位
向上國中旁
生活機能佳

04-24638855 科學園區加盟店

世貿方正三房



總價298萬
建坪32.3坪
臨世貿公園
面七期市政
附車位
最划算

04-24638855 科學園區加盟店

永安全新別墅



總價898萬
地坪27.1坪
全新5房
車庫
中央空調
送送不再

04-24638855 科學園區加盟店

「現在」加盟店廣告(3)



永慶不動產 476-889

永慶房仲網—全國最大影音房仲網 <http://www.yungching.com.tw/2144>

環市加盟店(照南國中旁)

苗栗縣竹南鎮環市路三段337號 富都不動產股份有限公司
(95) 苗栗縣地登字第65號 經紀人：巫瑞玉



※印刷如有誤，請以案件之實際內容為準！

陸資置產引爆行情

**要發財趁現在
快上網找「永慶發財屋」**

利多不斷，買點浮現，發達致富只差一步！

「永慶房仲網」推出「發財屋專區」，精選具備增值潛力的價值型房產，為您預留財富席位，不錯失最佳進場時機，詳情快上永慶房仲網或永慶不動產門市洽詢。

請指名「特約地政士」辦理「價金履約保證」以保障您的交易安全。 加盟專線：(02) 3707-1133 總公司客服專線：0800-306888 每一家加盟店皆為獨立經營之經紀業

績優人員



副理 陳盈如



* 歡迎你/妳加入我們的行列 *

竹南地區精選



1 園區旁透天



建25.19坪，地16.34坪
5房2廳2衛，邊間採光好
1分鐘到園區，可投資
售價 **189** 萬元

2 園區旁華廈



建30.86坪，3房2廳2衛
科學園區旁，採光佳環境好
全區最低總價
售價 **190** 萬元

3 慶華華廈



建29.08坪，3房1廳1衛
小家庭新婚佳，租不如買划算
調職急售
售價 **218** 萬元

4 碧富華廈



建34.06坪，3房1廳2衛
交通便利，生活機能佳
售價 **248** 萬元

5 尊品華廈



6 金鑽美屋



7 溫馨美透天



8 博愛全家透天



9 公園美透天



不實廣告查處

買屋

信義好好租

賣屋

房市動態

實價登錄 成交行情

居家生活

知識

買屋搜尋 > 台北市 > 台北市中山區 > 羅馬假期極緻美屋(20004T)

台北市中山區 樂群二路 羅馬假期極緻美屋(20004T)

照片 格局圖 地圖 街景



總價：1788萬
建物登記：21.41坪
格局：1房/1廳/1衛/0室
類型：大樓、住宅、成屋、娛樂區(供娛樂健身使用)



更新時間：08/16 AM 07:17

手機掃瞄，好屋資訊帶著走！

飯店式全天候精緻管理

入主美麗華生活圈

屋況佳，可立即入住

鄰宜華國際飯店

基本資料

調整字級： 小 中 大

地址	台北市中山區 樂群二路								
總價	1788萬 (含車位價：250萬) (貸款試算)								
格局	1房/1廳/1衛/0室								
建物登記	21.41坪	土地登記	2.82坪						
主建物	9.39坪	陽台	0.88坪	雨遮	0.30坪	公共設施	5.10坪	防空避難室兼停車場	5.74坪
屋齡	5.4年		出售樓層/總樓層	11樓/11樓					
該層戶數	43 該層8戶；共用2部電梯		朝向	大樓：南					
類型	大樓、住宅、成屋、娛樂區(供娛樂健身使用)		警衛管理	全天候					
月管理費	2300元		邊間/暗房	是/無					
建物結構	鋼筋混凝土		外牆建材	二丁掛					
車位	有，坡道機械								

Q:如何於廣告中刊登不動產之用途？

- 不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符；又經紀業與委託人簽訂之委託契約內容如與事實不符者，經紀業仍應依不動產經紀業廣告處理原則規定修正廣告內容，以臻明確。

(內政部102年12月16日內授中辦地字第1026041241號函)

- 經紀業刊登不動產廣告之內容，就揭示不動產用途部分，倘所銷售不動產之**法定用途與實際用途有不一致之情形者**，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途，且在客觀上足以使不特定多數人知悉其事實狀況，始符合經紀業刊登廣告真實性之義務。

(內政部104年3月5日內授中辦地字第1040406497號函)

住宅出售 ★三采藝術園區/黎明商圈/高樓層/



[點擊查看大圖\(共4張\) >>](#)



售金：998 萬元
(含車位價格)

參考單價：20.75萬元/坪

格局：3房2廳2衛

權狀坪數：48.09坪 (含車位7.02坪)

樓層：10F/14F

屋齡：18年

法定用途：住家用

型態/現況：電梯大樓/住宅

車位：7.02坪 (平面式，已含售金內)

社區：三采藝術園區 (查看更多待售物件)

獨賣★精選☆三采藝術園區☆☆屋況如新★

瀏覽人數：391 (👤 84 | 📄 307) 最近更新：4小時內



♡ 收藏 (1) ➦ 分享 🖨 列印



1138 萬元
(含車位價格)

單價：23.96萬元/坪
首付約341.4萬元

3房2廳2衛 17年 47.5坪(含車位)
格局 屋齡 權狀坪數

樓層 4F/14F
朝向 坐南朝北
社區 [三采藝術園區](#)

調整字體大小：

房屋介紹

房屋資料

現況 : 住宅

型態 : 電梯大樓

裝潢程度 : 高檔裝潢

管理費 : 2230元

帶租約 : 否

法定用途 : 住家用

車位 : 7.02坪，平面式，已含售金內

坪數說明

主建物 : 25坪

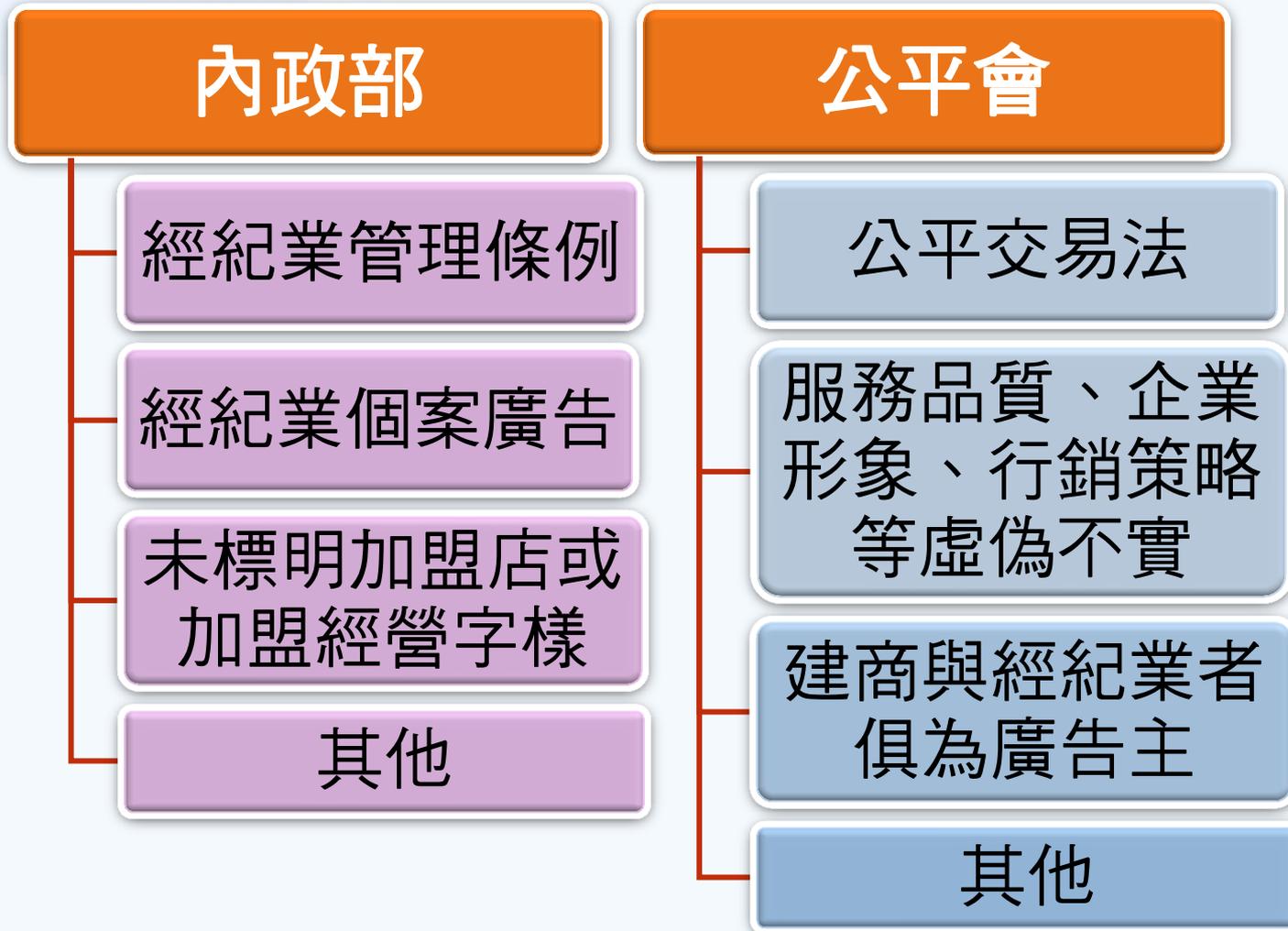
附屬建物 : 3.8坪

Q:廣告不實且未註明經紀業名稱 應如何裁罰？

- 經紀業負有「刊登廣告應與事實相符」及「刊登廣告時應註明經紀業名稱」等2項義務，經紀業若有違反其中1項義務或同時違反2項義務之行為，原則以一行為論。惟對於同時違反2項義務者，應於規定裁罰額度範圍內，加重處罰。
- 同一廣告自刊登時起至被查獲違法時止，為違法行為之連續，得以一行為論。
- 至於同一次查獲多筆不實廣告究屬「一行為」或「數行為」，請參依法務部102年4月25日法律決字第10203504080號函釋，由直轄市、縣（市）政府視具體個案之事實情節，依據行為人主觀犯意、構成要件之實現、受侵害法益及所侵害之法律效果，斟酌被違反行政法上義務條文之文義、立法意旨、制裁之意義，期待可能性與社會通念等因素綜合判斷決定之。

47 (內政部102年6月26日研商「法院拍賣不動產代標業者適用不動產經紀業管理條例及違規不動產廣告裁罰相關事宜」會議結論)

廣告查處分工



大陸不動產廣告之禁止

法令規範

- 臺灣地區與大陸地區人民關係條例(兩岸關係條例)
- 大陸地區物品勞務服務在臺灣地區從事廣告活動管理辦法
- 大陸不動產開發及交易不得在臺灣地區從事廣告活動

處罰對象

- 廣告委託、受託或自行刊登者

罰則

- 新臺幣10~50萬元罰鍰(兩岸關係條例第89條)

經紀業之業務責任(4)

重要交易文件應指派經紀人簽章



Q:重要交易文件當事人留存部分 漏未簽章是否違法？

- 為兼顧實務作業與買賣雙方權益，經紀業應於交付不動產買賣契約書予買賣雙方時，該契約書均應由經紀人完成簽章。縱使仲介公司及買方所持有之買賣契約書均有經紀人簽章，惟賣方所持有之買賣契約書無經紀人簽章，即有違不動產經紀業管理條例第22條第1項規定。

(內政部95年7月11日內授中辦地字第0950047568號函)

- 買賣案件分由買賣雙方不同經紀業居間成交者，由於買賣雙方之立場及權利義務關係具有相對性，且雙方經紀業均分獲有報酬，自當善盡受託人義務，各自指派經紀人於買賣契約書上簽章，及留存該已簽章契約書檔案。

(內政部104年7月7日內授中辦地字第1041305617號函)

案例：委售契約內容變更附表 未指派經紀人簽章

本件統合公司與委託人黃○芬於99年9月1日分別簽訂不動產委託銷售契約書及委託銷售契約書內容變更附表，**惟委託銷售契約書內容變更附表僅有委託人、受託人及受託承辦人簽章，訴願人並未於附表簽章。**訴願人雖主張原契約本文蓋有經紀人章，契約書內容變更附表既附屬契約本文，則訴願人無須再於附表上蓋章云云，惟查該「委託銷售契約書變更附表」雖僅為價格變更（即委售價額為468萬元，變更416萬元），然其委託銷售契約書第11條即已載明「...本契約簽訂後如需增刪修改時，應經甲乙雙方同意，並以乙方提供之『委託銷售契約書內容變更附表』為之，該附表之效力優先於本契約，並於雙方簽章後生效。」，**該委託銷售契約書變更附表既為全案契約之一部分且效力及於原委託契約，變更附表亦應如同委託銷售契約書般，依不動產經紀業管理條例第22條指派不動產經紀人加以簽章以明示責任。故變更原契約之內容時，訴願人亦當再次確認，以善盡其義務，而非得以已審認原契約為由而免除之。**（訴願人申誠1次）

（新北市政府100年5月16日北府訴決字第1000095308號訴願決定）

斡旋金與要約書之選擇資訊

向買方收取斡旋金前應以書面告知斡旋金與內政部版要約書之區別及其替代關係

向買方收取斡旋金前應以書面告知買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」

告知資訊之書面應由買方簽名確認(文字範例)

(資料來源：公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明)

經紀業之業務責任(5)

製作及解說不動產說明書

向與委託人交易之相對人(買方)解說

解說前應經委託人(賣方)簽章

簽約時由經紀人交付買方並由買方簽章

視為買賣或租賃契約書之一部分

Q:買方要約前應否提供說明書解說？

■ 買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否要約(購買)之決定，倘買方之要約經賣方承諾並送達買方時，雙方即負有簽訂不動產買賣契約之義務。是以**經紀業所屬經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，當屬經紀人員執行業務過程之一部分**，依本條例第23條規定，**自應提供不動產說明書向買方解說**，並於解說前由賣方簽章；該說明書亦應由經紀業指派經紀人簽章。

(內政部101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函)

經紀業之業務責任(6)

書面同意始得同時接受雙方委託

- 1 提供雙方類似不動產之交易價格
- 2 提供雙方有關契約內容規範之說明
- 3 提供買受人或承租人不動產必要之資訊
- 4 告知買受人或承租人依專業查知之不動產瑕疵
- 5 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查

經紀業之業務責任(7)

損害賠償責任

歸責經紀業事由

經紀業負責任

經紀人員故意或過失

經紀業與人員負連帶責任

受害人向全聯會求償

營保金繳存總額內代償

經紀業之業務責任(8)

不得無故洩漏他人秘密

不得規避、妨礙或拒絕業務檢查

標明「加盟店」或「加盟經營」

掣給收據

遵守經紀業倫理規範(借牌、侵擾所有權人...等)

仲介業倫理規範重點說明

- 仲介業於簽訂各項不動產交易契約，**經紀人不得於空白契約上簽章**。
- 不動產說明書之**解說人應於不動產說明書簽章**。
- 仲介業及經紀人員，開發案源或居間或代理時，**不得以不當或有不法行為騷擾當事人**。
- 仲介業及經紀人員不得在**夜間9點以後、早上7點以前**開發案源。但經當事人同意或業務尚在執行中，不在此限。
- 經紀人員**不得利用仲介買賣契約機會賺取差價**。
- 經紀人員不得以自己或第三人名義冒充買受人或出賣人**誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約**。

案例：請求給付違約金

- 謝○○根本無欲以1,248萬元購買系爭房屋，其實際承購系爭房屋之總價為1,200萬元，被上訴人(仲介公司)及謝○○均無欲為附停止條件定金委託書、購屋承諾書所載承購總價1,248萬元所拘束，係通謀虛偽所為之表示，被上訴人並未完成上訴人委託以1,248萬元銷售系爭房屋之目的，上訴人自不負與買主簽訂買賣契約之義務，被上訴人主張依系爭契約第貳部分第5條第2項第3款約定，上訴人應支付委託銷售總價4%之服務報酬及2%之違約金，即屬無據。又上訴人並未於委託銷售期間終止系爭契約，被上訴人主張依系爭契約第貳部分第5條第2項第1款約定，上訴人應給付委託銷售總價2%之違約金，亦屬無據。(高等法院99年度上易字第484號判決)

從事國外不動產仲介或代銷 業務規範重點(1)

經紀業應提供受託銷售契約及相關證明
(委託銷售契約書或有權代理銷售證明-中譯本)

廣告內容提及之各項數據(如投資報酬率)
應註明來源或計算標準

廣告內容明顯處應加註投資風險警語

銷售說明會應說明當地國情法令、產權
性質、稅費負擔、轉售限制、成交行情

從事國外不動產仲介或代銷 業務規範重點(2)

銷售說明會應揭露不動產說明書資訊

不動產說明書應以中文製作

因國外特殊情形未能依應記載事項記載者，得於該事項下說明，使消費者了解

出國看屋2處以上者，應分別就各標的物製作不動產說明書向消費者解說

從事國外不動產仲介或代銷 業務規範重點(3)

應載明之其他重要事項

- 是否須收取保留看屋權利費用？若有，應載明收取該費用之目的及處理方式
- 委託人未能於不動產說明書簽章之理由
- 不動產說明書未能視為契約書一部分之理由
- 定金效力是否適用我國民法之規定
- 經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由
- 標的物周邊發展現況、周邊半徑300公尺範圍內重要環境設施、道路可及性
- 其他與消費者權益密切相關事項

從事國外不動產仲介或代銷 業務規範重點(4)

經紀業帶看國外不動產不得收取帶看費用，但得收取保留看屋權利費用

保留費用收據應記明事項

- 收取保留費用之目的及該費用非屬定金性質
- 保留國外不動產標的物之標示
- 保留不予售出之期間
- 消費者看屋後簽約時，保留費用之處理方式
- **消費者未赴國外看屋或看屋後未簽約者，保留費用應全數退還消費者，不得沒收**
- 消費者出國後，因可歸責於他國業者或我國經紀業之事由，致未保留該標的物之損害賠償方式

從事國外不動產仲介或代銷 業務規範重點(5)

經紀業授權代收定金，應掣給定金收據
並指派經紀人簽章

定金效力原則適用我國民法規定，但當
地國法令另有規定者，應向消費者說明

出國費用負擔情形，應以書面向消費者
妥為說明

簽約前應提供與買賣契約書內容相符之
中譯本供消費者審閱

從事國外不動產仲介或代銷 業務規範重點(6)

由他人代理賣方簽約者，應提供有權代理簽約之證明文件(中譯本)

經紀業及經紀人員不得收取差價或其他報酬

協調國外委託銷售之賣方，於收到買方支付之各期價金應開立收款證明

交易標的為預售屋者，經紀業應依各期價金支付時間，向買方報告興建情形

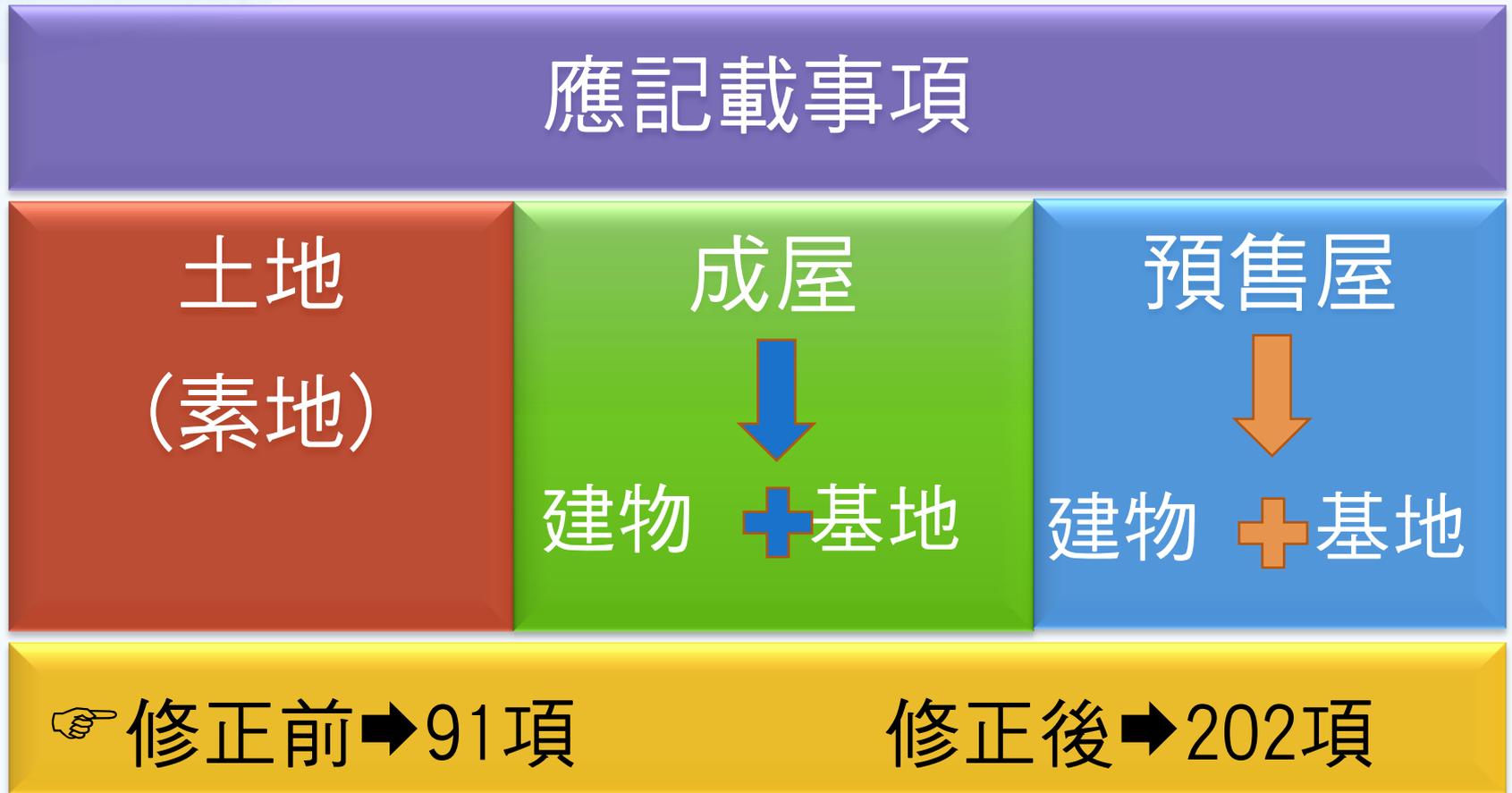
Q:受裁罰業者名稱得否公開？

- 按法務部99年11月9日法律決字第0999040918號函釋略以，公告違法業者名稱及相關資料如僅係公布業者之名稱等資料，而未涉自然人之姓名等個人資料，尚無個人資料保護法之適用；行政罰法第2條第3款具裁罰性之公布姓名或名稱處分雖屬行政罰，惟此非謂公布姓名或名稱資料即屬行政罰，如依其他法規得公告姓名資料者，即屬依法所為之適法行為。
- 又依本條例規定所為之裁處，係屬政府機關於職權範圍內作成之文書，其裁處事項為與人民權益攸關之政府資訊，依政府資訊公開法第6條規定，以主動公開為原則，且該裁處為具有維護公眾利益必要之措施，依同法第18條第1項第6款但書及個人資料保護法第16條但書第2款規定，亦**得公開其違法者姓名**。另為避免不特定消費大眾因違法業者及從業人員提供服務而有財產損害之虞，依消費者保護法相關規定亦**得公開違法業者等相關資訊**。



不動產說明書簡介

修正前後比較



行政規範與責任(1)

不動產經紀業管理條例

指派經紀人簽章



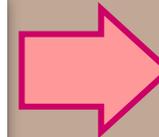
6~30萬元罰鍰

向買方解說(含解說不實)



申誡處分

解說前應經賣方簽章



申誡處分

提供買方必要之資訊



3~15萬元罰鍰

簽約時交付買方並由其簽章，視為契約之一部分

行政規範與責任(2)

不動產仲介經紀業倫理規範

不得蓄意矇蔽欺罔



解說人應簽章



6~30萬元罰鍰

不動產代銷經紀業倫理規範

不得蓄意欺罔



6~30萬元罰鍰

民事規範與責任

損害賠償責任

- 經紀業因經紀人員之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任(不動產經紀業管理條例第26條)。

善良管理人注意義務

- 受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之(民法第535條)。

據實報告及調查義務

- 居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人履行能力或訂立該約能力，有調查之義務。(民法第567條)

解說義務之範圍

學說見解

- 不動產說明書製作及解說規定，乃為落實「建立不動產交易秩序，保障交易者權益」立法目的之關鍵。因此該法定重要事項，乃為經紀業最低必要說明之事項

實務見解-肯定說

- 仲介業抗辯凶宅非不動產說明書應記載事項，但法院認為凶宅依一般社會交易習慣仍屬重大瑕疵，因此判決仲介業需依不動產經紀業管理條例第26條規定負擔損害賠償責任。
(高雄地院101年度訴字第680號民事判決)

實務見解-否定說

- 買方主張標的鄰近變電所請求損害賠償，但法院判決認為內政部公告之不動產說明書應記載事項未將此部分列入，實難認被告或其代理人有告知原告系爭房屋附近有變電所設施存在之義務。
(台北地院97年度北簡字第18970號民事判決)

解說義務之程度

解說 ≠ 交付

解說是使相對人因為不動產經紀人員的『說明』而『理解』之謂

故不動產經紀人員（只交付）未為解說、為不實之解說、為不完全之解說，為解說後相對人仍無法理解，皆未盡其解說義務。

不得記載事項

1 不得記載說明書內容僅供參考

2 不得記載繳回不動產說明書

3 不得使用實際所有權面積以外之面積名詞

4 預售屋不得記載非法夾層設計或面積

5 不得記載以委售標的現況說明書替代

6 不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲

土地(素地)應記載事項(1)

土地	主要規範事項(摘錄)
1. 標示及權利範圍	坐落、面積、權利範圍、地籍圖及土地相關位置略圖
2. 所有權人或其他項權利人	登記簿有管理人時應載明
3. 交易權利種類及登記狀態	所有權、他項權利、信託登記、設定負擔(限制登記、其他事項—民事訴訟法第254條等相關之註記)...
4. 目前管理與使用情況	慣例使用現況、共有分管協議、出租(借)、被無權占有、 <u>供公眾通行私有道路</u>

土地(素地)應記載事項(2)

土地	主要規範事項(摘錄)
5. 使用管制內容	使用分區或編定、建蔽率、容積率、開發方式限制(禁限建)、 <u>農地使用管制(得否興建農舍)</u> 、 <u>土地開發者應敘明事項(山坡地範圍、特定水土保持區、河川區域、排水設施範圍、國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區、飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離區、水質水量保護區、土壤或地下水污染場址等限制重點)</u>
6. 重要交易條件	交易種類、價金、付款方式、應納稅(規)費及負擔方式、他項權利及限制登記之處理方式、解(違)約之處罰

土地(素地)應記載事項(3)

土地	主要規範事項(摘錄)
7. 其他重要事項	<p>周邊環境(都市計畫地形圖或電子地圖標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施包括:市場、學校、醫院、飛機場、變電所、寺廟、殯儀館、垃圾場、加油站...等20項)、地籍圖重測、被越界建築、公告徵收、電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施。</p>

土地說明書應注意事項(1)

信託契約主要條款內容

➤ 依登記謄本及信託專簿記載

訂 立 契 約 人	1. 信託目的：管理處分（出售）信託土地及建物所有權。 2. 受益人姓名：張○中 住址：新北市新莊區新勝里開元路2段899號 3. 信託監察人姓名（無者免填）： 住址： 4. 信託期間：自民國90年2月22日起至民國100年2月22日止計10年 5. 信託關係消滅事由：信託目的完成。 6. 信託財產之管理或處分方法：受託人依約管理處分（出售）信託物所有權。 7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：張○中 8. 其他約定事項：															(22) 蓋 章
	(16) 受託人或 委託人	(17) 姓名或 名稱	(18) 權利範圍 受託 委託 持分 持分	(19) 出生 年月日	(20) 統一 編號	(21)住 所										
						縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		
	受託人	陳○二	全部	38.9.25	D101240002	新北市	新莊	新勝		中原路	1		168			
	委託人	張○中	全部	40.1.15	D101240001	新北市	新莊	新勝		中原	2		899			
(23)立約日期		中華民國 104 年 10 月 1 日														

土地說明書應注意事項(2)

其他註記事項

- 訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於當事人之起訴合法且非顯無理由時，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記(民事訴訟法第254條第5項規定)

臺灣彰化地方法院起訴證明書

縣市彰化縣 鄉鎮市區 鎮 段小段 段 地號 0000

土地所有權部

收件字號 104 年 字第 號
登記次序 0005
登記日期 104 年 08 月 25 日 登記原因 買賣
原因發生日期 104 年 08 月 11 日
所有權人
統一編號
出生日期 民國 年 11 月 25 日
地址 高雄市新興區
權利範圍 18 分之 4
權狀字號 104 年 字第 00 號
申報地價年 10201 申報地價 200.00 元

其他登記事項 (一般註記事項) 臺灣彰化地方法院 104 年 月 3 日起訴證明書辦理註記，本件不動產現為該院 104 年度 (訴) 字第 100 號案件訴訟中。

本院於104年 月 12 日受理104年度訴字第 號一案係原告 與被告 間請求塗銷所有權移轉登記如附表所示之不動產提出之訴訟，特此證明。

中華民國 104 年 11 月 3 日

附表：

- (1) 被告 所有，坐落於彰化縣 鎮 段58地號，權利範圍18分之1。
- (2) 被告 所有，坐落於彰化縣 鎮 段67地號，權利範圍18分之1。
- (3) 被告 所有，坐落於彰化縣 鎮 段71地號，權利範圍9分之1。

臺灣彰化地方法院民事庭

土地說明書應注意事項(3)

其他使用管制內容

- ▶ 山坡地範圍、特定水土保持區域、河川區域等多項使用管制內容，若委託人承購土地之目的係為申請土地開發者，始應敘明該管制事項，並得向相關目的事業主管機關洽詢或相關網站查詢，而經紀人員於執行業務過程中應檢附相關法規解說其限制重點。反之，承購人非為土地開發目的者，得免記載該管制事項。

山坡地環境 資料查詢系統

山坡地環境資料查詢系統 查詢 聯絡方式 注意事項

帳號 密碼 登入

依水土保持法及山坡地保育利用條例之規定，直轄市轄區之山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區相關資料請逕向各直轄市政府查詢。

縣市 基隆市

鄉鎮

地段

地號

(輸入範例 1,3,5-1 多筆地號中間以逗號分隔)

開始查詢 列印

注意事項

1. 本系統資料不具證明效力，如須正式證明文件，請逕向權責機關申請。
2. 依水土保持法及山坡地保育利用條例之規定，直轄市轄區之山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區相關資料請逕向各直轄市政府查詢。
3. 本系統之山坡地範圍不包含國有林事業區、試驗用林地及保安林地。
4. 本系統之地段、地號等資料仍以地政機關之資料為準。
5. 山坡地範圍、山坡地土地可利用查定分類及特定水土保持區倘因範圍跨越地籍線、無資料或其他原因而有疑義者，請逕向各權責機關查詢。

聯絡方式

行政院農業委員會水土保持局版權所有©2015 SWCB All Rights Reserved
最佳瀏覽狀態為 IE8.0 以上-1024*768最佳解析度
本局地址：54044 南投市中興新村光華路 6 號 電話：049-2347436 歐小姐 或 02-29311112#33
閻小姐
核心上班時間：星期一至星期五 上午9時至12時30分 下午13時30分至17時

土地說明書應注意事項(4)

周邊環境重要設施

- 電子地圖圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施。其中骨灰（骸）存放設施係指依殯葬管理條例規定核准設置之殯葬設施。



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

CHINESE ASSOCIATION OF REAL ESTATE BROKERS

[回首頁](#) [關於全聯會](#) [團隊介紹](#) [委員會](#) [會務資訊](#) [金仲獎](#) [各地方公會](#) [基金會](#) [會刊](#) [相關聯結](#) [下載專區](#)

，且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之6%或1.5個月租金。



最新消息 Hot News

不動產經紀業營業員資格取得測驗題庫調整通知
八仙塵爆捐款名單
第16屆傑出金仲獎楷模推薦辦法
第15屆金仲獎評審團大獎楷模舉辦全國巡迴講座
各公會不動產經紀業會員家數消長統計表
內政部全國建物買賣移轉統計
二年內被主管機關裁罰兩次以上全國各公會業者名單

政令宣導 Decree

104年第3季房地產消費糾紛原因統計表
房地產消費糾紛案例(104年1月至6月)
不動產說明書應記載及不得記載事項參考範本
104年第2季房地產消費糾紛原因統計表
104年第1季房地產消費糾紛原因統計表
不動產經紀業線上申請簡易操作手冊-電子檔
房地產消費糾紛案例(103年7月至12月)

成屋應記載事項(1)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

建物	主要規範事項(摘錄)
1. 建物標示、權利範圍及用途	已(未)辦建物第1次登記之坐落、門牌、樓層、面積、主要建材、建築完成日期、建物用途、測量成果圖、位置略圖...
2. 所有權人或其他項權利人	登記簿有管理人時應載明。
3. 建物型態與現況格局	一般建物(單獨所有權無共有部分)、區分所有建物(公寓、華廈...)、其他(工廠...)...
4. 建物權利種類及其登記狀態	所有權、他項權利設定、限制登記(查封、假扣押、假處分...)、信託登記、其他事項(民事訴訟法第254條等相關之註記)

成屋應記載事項(2)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

建物	主要規範事項(摘錄)
5. 建物目前管理與使用情況	共有、出租(借)、占用、 <u>住宅用建物是否位屬工業區或商業區</u> 、 <u>獎勵容積開放空間(依使照)</u> 、水電瓦斯、欠費、使照備註、 <u>電梯認證</u> 、消防、無障礙設施、管線更新、夾層、居住、住戶規約...等17項
6. 建物瑕疵情形	氬離子含量及輻射檢測、滲漏水、 <u>違(禁)建</u> 、火災建損、地震公告危建、 <u>顯見間隙裂痕</u> 、 <u>鋼筋裸露</u> 。
7. 停車位記載情形	單獨區分建物登記、使用約定、權利種類、車位性質、型式及位置、編號。

成屋應記載事項 (3)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

基地	主要規範事項(摘錄)
1. 基地標示	坐落、面積、權利範圍及種類、地籍圖
2. 所有權人或他項權利人	登記簿有管理人時應載明。
3. 權利種類及登記狀態	所有權、他項權利、信託登記、設定負擔(限制登記、其他事項—民事訴訟法第254條等相關之註記)...
4. 目前管理與使用情況	共有分管協議、出租(借)、 <u>供公眾通行私有道路</u> 、 <u>界址糾紛</u> 、 <u>對外通行道路</u> 。
5. 基地使用管制內容	使用分區或編定、建蔽率、容積率、開發方式限制。

成屋應記載事項(4)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

重要交易條件	主要規範事項(摘錄)
1. 交易種類	買賣(互易)
2. 交易價金	(自行約定)
3. 付款方式	(自行約定)
4. 應納稅費、規費及負擔方式	契稅、房屋稅、印花稅、登記規費、公證費、移轉代辦費、水電瓦斯及管理費用等負擔方式。

成屋應記載事項 (5)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

重要交易條件

主要規範事項(摘錄)

5. 是否有附加設備(若有，應敘明設備內容)

6. 他項權利及限制登記之處理方式(如無，則免填)

7. 有無違約、解約之處罰(若有，應敘明)

8. 其他交易事項(自行約定)

成屋應記載事項(6)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

其他重要事項	主要規範事項(摘錄)
1. 周邊環境	都市計畫地形圖或電子地圖標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施(市場、學校、醫院、飛機場、變電所、寺廟、殯儀館、垃圾場、加油站...等20項)
2. 地籍圖重測	主管機關是否已公告辦理
3. 公告徵收	若是，應敘明其範圍
4. 山坡地住宅	政府列管之山坡地住宅社區
5. 非自然死亡	建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形。

成屋說明書注意事項(1)

工業或商業住宅

- 都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區。各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。(都市計畫法第32條參照)
- 都市計畫範圍內土地或建築物之使用，違反本法或內政部、直轄市、縣(市)(局)政府依本法所發布之命令者，得處新臺幣6~30萬元罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。(都市計畫法§79)

獎勵容積開放空間

- 留設開放空間之建築物，經直轄市、縣(市)主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積。
- 開放空間除應予綠化外，原則不得設置圍牆、欄杆、灌木綠籬、棚架、建築物及其他妨礙公眾通行之設施或為其他使用。(建築技術規則建築設計施工編§285、§289)

成屋說明書應注意事項(2)

無障礙設施

- 又稱為行動不便者使用設施，係指定著於建築物之建築構件，使建築物、空間為行動不便者可獨立到達、進出及使用，無障礙設施包括室外通路、避難層坡道及扶手、避難層出入口、室內出入口、室內通路走廊、樓梯、昇降設備、廁所盥洗室、浴室、輪椅觀眾席位、停車空間等。

使用手冊

- 指公寓大廈管理條例第57條第1項規定之公寓大廈設施設備使用維護手冊。

規約以外使用限制

- 公寓大廈管理條例公布施行前以協議或其他方式約定之特殊使用及其限制，得向所有權人(委託人)查訪。

成屋說明書應注意事項(3)

震後公告危險建物

- 震災後危險建築物緊急鑑定作業基準(內政部97.5.1台內營字第0970803357號函修正)
- 依震災後危險建築物緊急鑑定表進行緊急鑑定，其有危險之虞者，應張貼危險標誌(黃單、紅單標誌)。

停車位承載重量

- 「建築物附設停車空間機械停車設備規範」第3章機械停車位設計基準第3.4標示規定，機械停車設備應在汽車入庫位置前方或建築物車輛出入口附近標示入庫限制說明。
- 屬機械式停車位者，得以該標示入庫限制說明記載可承載之重量。但經紀業已明知該停車位實際可承載之重量者，應依實際可承載之重量記載。

成屋說明書注意事項(4)

非自然死亡事件

- 為課予仲介業合理之善良管理人責任，避免仲介業調查責任無限上綱，本事項資訊仲介業者除應徵詢賣方(委售人)、占用人(現使用人)意見後於不動產說明書列明外，亦可透過其他管道查詢，例如：向委售標的所在地村長、里長、鄰長、社區管理委員會、鄰居查訪或經由剪報、網路、媒體相關報導等方式查悉，並於實務調查作業過程，確實作成相關紀錄者，得視為已善盡調查責任。

限於產權持有期間

- 考量凶宅資訊涉及屋主個人隱私，因未有提供公開查詢管道，且房仲業者受託銷售房屋之委託契約關係僅限於委售屋主負有誠實告知之義務，尚不包括前屋主。因此，以產權持有期間為房仲業主要調查事項，實為兼顧實務執行之可行性。

預售屋應記載事項(1)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

建物	主要規範事項(摘錄)
1. 坐落	縣市、鄉鎮市區、段、小段、地號
2. 建物型態與格局	一般建物(單獨所有權無共有部分)、區分所有建物(公寓、華廈...)、其他(工廠...)...
3. 建照日期及文號	主管建築機關核准之建照日期及字號，詳建造執照及核准圖說影本。
4. 出售面積及權利範圍	建物(戶)總面積、主建物比率、停車空間面積、權利範圍計算方式、占共有比率
5. 共有部分項目、總面積及其分配比率	
6. 主要建材及廠牌、規格	
7. 建物構造、高度及樓層規劃	

預售屋應記載事項(2)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

建物	主要規範事項(摘錄)
8. 工程進度	開工、取得使照期限、通知交屋期限、保固期限及範圍
9. 管理與使用之規劃	公寓大廈記載規約草約內容(專有、共用部分、約定專用、管理費、公共基金...)
10. 建物瑕疵擔保	有無檢附「 <u>施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單</u> 」及「 <u>施工中建築物出具無輻射污染證明</u> 」
11. 停車位產權型態及規格型式	單獨區分建物登記、權利種類(專有或共有)、 <u>車位性質(法.增.獎停)</u> 、 <u>型式(平面、機械-載重、...)</u> 及 <u>位置(附圖)</u> 、編號...

預售屋應記載事項 (3)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

基地	主要規範事項(摘錄)
1. 基地標示	坐落、總面積、權利種類、 <u>出售面積</u> 、 <u>權利範圍及其計算方式</u> 、地籍圖
2. 所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時應載明)	
3. 權利種類及登記狀態	所有權、他項權利、信託登記、設定負擔(限制登記、其他事項—民事訴訟法第254條等相關之註記)...
4. 基地管理與使用情況	共有分管協議、出租(借)、 <u>供公眾通行私有道路</u> 、 <u>界址糾紛</u> 、 <u>對外通行道路</u> 。
5. 基地使用管制內容	使用分區或編定、 <u>建物使用合法性</u> 、 <u>建蔽率</u> 、 <u>容積率</u> 、 <u>獎勵容積</u> 、 <u>山坡地範圍</u>

預售屋應記載事項(4)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

重要交易條件	主要規範事項(摘錄)
1. 交易種類	買賣(互易)
2. 交易價金	(自行約定)
3. 付款方式	(自行約定)
4. 應納稅規費及負擔方式	契稅、房屋稅、印花稅、工程受益費、登記規費、公證費、移轉代辦費...等
5. 是否有附加設備(若有，應敘明設備內容)	
6. 預售屋飲用水、瓦斯、排水狀況	
7. 履約保證機制方式(受託或提供擔保者)	
8. 解約、違約之處罰	

預售屋應記載事項(5)

建物

基地

重要交易條件

其他重要事項

其他重要事項	主要規範事項(摘錄)
1. 周邊環境	都市計畫地形圖或電子地圖標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施(市場、學校、醫院、飛機場、變電所、寺廟、殯儀館、垃圾場、加油站...等20項)
2. 基地毗鄰範圍有無已取得建照尚未開工或施工中之建築案(地點、總樓地板面積、層數、高度、建物用途)	
3. 最近5年內基地周邊半徑300公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄	
4. 是否已辦理地籍圖重測(或已公告辦理)	

預售屋說明書應注意事項

履約保證機制

- 價金返還、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證、不動產開發信託(內政部同意之履約保證方式)。

水災淹水救助紀錄

- 以經濟部發布「水災公用氣體與油料管線輸電路災害救助種類及標準」第3條第1項災害救助對象第5款規定，以水災淹水達50公分且領有補助者，或依行政院農業委員會發布「農業天然災害救助辦法」領有補助者，即視為有淹水情形。

基地毗鄰建案查詢

- 有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案等相關資料，得於「全國建築管理資訊系統入口網」查詢。

全國建築管理資訊系統入口網

The screenshot shows the homepage of the National Building Management Information System. The header includes the site name and navigation links. The main content area is divided into several sections:

- 便民服務專區 (Convenient Service Special Area):** Includes links for building safety inspection information, management information inquiry, application form information, new building code immediate processing information system, and building engineering experience inquiry.
- 建管法令查詢專區 (Building Management Laws and Regulations Inquiry Special Area):** Includes links for building industry and behavior laws and regulations, and county/city building management laws and regulations consultation.
- 營造業專區 (Construction Industry Special Area):** Includes links for management information inquiry, construction industry laws and regulations, construction industry form information inquiry, online payment, and public service area.
- 熱門系統 (Popular Systems):** A list of key systems:
 - A. 建築執照申請書表電子化系統(含圖檔繳交、建物查驗)
 - B. 建築物公共安全檢查網路申報系統
 - C. 全國建築執照存根查詢
 - E. 內碼造字程式下載
- 機關專區 (Agency Special Area):** A table of recent news and announcements.
- 推動記事 (Promotion News):** A section for promotional news.
- 建照存根查詢 (建物用途):** A callout box pointing to item C in the Popular Systems list.
- 毗鄰建案查詢 (未開工或施工中):** A callout box pointing to the 104th National Public Safety Building Inspection Network Declaration System announcement.
- 建物使照e指通 (行動版):** A callout box pointing to the mobile version of the building permit application system.
- 全國建築商情資訊 (NEW 企業e幫手):** A callout box pointing to the national building market information system, highlighting its convenience and speed.

- ### 熱門系統
- A. 建築執照申請書表電子化系統(含圖檔繳交、建物查驗)
 - B. 建築物公共安全檢查網路申報系統
 - C. 全國建築執照存根查詢
 - E. 內碼造字程式下載

最新消息

公告日期	公告內容
2015/10/14	<<建築物安全網路申報系統網路更新公告>>
2015/09/25	高雄市主機維護公告(備援系統)·於104/09/25(六)(11:00-15:00)
2015/09/18	主機維護公告·於104/09/25(六)(11:00-15:00)
2015/09/18	主機維護公告·於104/09/25(六)(11:00-15:00)
2016/01/01	<<104年度公共安全>>
2015/08/12	<<臺中市政府都市發展>>
2015/07/28	<<澎湖縣主機異常公告>>

建照存根查詢
(建物用途)

毗鄰建案查詢
(未開工或施工中)

建物使照e指通

行動版

全國建築執照存根查詢

NEW 企業e幫手

全國建築商情資訊

方便 G2B

快速

商機無限

- GO -

製作說明書常見錯誤

- 未確實檢視調查屋況即依屋主所述或現況說明逕行製作不動產說明書
- 帶看或簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書
- 未完成委託人或經紀人簽章即提供解說
- 僅簽約時交付而未解說不動產說明書
- 客戶留存部分漏未由不動產經紀人簽章
- 要求客戶要約或斡旋前未解說不動產說明書
- 以不動產委售標的現況說明書替代不動產說明書內容



定型化契約規制

何謂定型化契約

意義

- 以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。

內容

- **定型化契約條款**：指企業經營者為與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。其不限於書面。
- **個別磋商條款**：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。

消費者保護法規範

行政管制措施

- 中央主管機關得選擇特定行業，擬訂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。
- 定型化契約應記載事項係對多數不特定人民就一般事項所作抽象之對外發生法律效果，屬實質意義之法規

契約效力(構成)

- 違反公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。
- 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

行政查核及處分

- 業者使用之定型化契約，主管機關得隨時派員查核。
- 違反公告之應記載或不得記載事項者，經令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3~30萬元罰鍰。

定型化契約訂立之原則

- 簽約前合理的審閱期間(30日內)
- 符合平等互惠原則及誠信原則
- 「個別磋商條款」效力優於「定型化契約條款」
- 避免發生異常條款的問題
- 條款發生疑義時應為有利消費者的解釋
- 遵守政府公告的「應記載及不得記載事項」

不動產契約書範本類型

契約類型	審閱期	應記載事項
預售屋買賣契約書	5天	✓
成屋買賣契約書	5天	✓
預售停車位買賣契約書	5天	✓
不動產委託銷售契約書	3天	✓
房屋租賃契約書	3天	✓
房屋委託租賃契約書	3天	✗

定型化契約效力比較

契約書範本

僅提供各界締約參考使用，具教育及示範作用，對契約當事人並不具強制拘束力

定型化契約 應記載事項

具有相當於法規之拘束力，若企業經營者違反公告之定型化契約應記載或不得記載事項之條款，消費者得主張該條款無效

委售契約應注意事項(1)

契約審閱期

不得以定型化契約條款約定拋棄之

委售價格不得以區間方式為之

服務報酬應由消費者與房仲業自行議定
(費額不得以定型化契約條款預先定之)

委託人沒收買方之定金應支付不超過該
定金50%作為服務費用(不得逾約定服務報酬)

委售契約應注意事項 (2)

受託人(房仲業)之義務

- 受託處理事務應以善良管理人注意義務為之
- 據實提供最近3個月成交行情，供訂價參考
- 隨時向委託人報告銷售狀況
- 買方之要約書應於24小時內轉交賣方
- 代收買方定金應經委託人(賣方)同意授權(24hr內)

要約書(附件)

- 要約書經賣方承諾，雙方應負簽立本約義務
- 不動產說明書為要約書之一部分
- 買方於要約期限內有撤回權，但賣方已承諾並送達買方者，不在此限
- 不得約定在契約成立前，受託人得向消費者收取斡旋金、定金或其他任何名目之費用

委售契約應注意事項 (3)

契約條款文意相同未影響消費者權益
不以逐字逐句相同為必要

不得約定因委託人債務過高而由房仲業者代為保管定金

買方違約不買除沒收定金(部分作為服務費)外，尚不得包括簽約金(即已付價款)

不得約定買賣契約於收受定金時
即成立生效

成屋買賣契約規範重點(1)

各期價款支付之約定
(簽約款、備證款、完稅款、交屋款)

貸款金額少於預定金額之處理
(不可歸責雙方、可歸責賣方、可歸責買方)

除房屋有重大瑕疵外(輻射屋、海砂屋、凶宅)，買方不得撤銷金融機構撥款委託

違約之處罰
(違約金不超過房地總價15%)

成屋買賣契約規範重點(2)

不得約定買賣雙方交屋後
賣方排除民法上瑕疵擔保責任

原設定抵押權之處理
(買方貸款或不貸款時之處理)

附件—建物現況確認書
(違建、格局、車位、滲漏水、輻射屋、海砂屋、
凶宅、供排水系統、附屬設備…等16項)

預售屋買賣契約規範重點(1)

房屋面積「有誤差就找補」
(買方找補以2%為限，超過3%得解約)

主建物、附屬建物及共有部分
須分開標示價格

買方遲延利息「萬分之二單利計算」

權利轉讓之手續費以房地總價1%為限

預售屋買賣契約規範重點(2)

預售屋履約保證機制(100年5月1日實施)

- **價金返還**：由建商與金融機構簽約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。
- **價金信託**：由建商將消費者支付的預售屋價金交由金融機構信託，受託機構在信託存續期間，按信託契約辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達專款專用之目的。
- **同業連帶擔保**：指兩個同等級之建商相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。
- **公會連帶保證**：由公會主導，數家建商互相成立協定，若參加協定之建商，發生預售屋建案無法完成交屋之情況，其中之任何一家建商均應無條件完成本建案後交屋。
- **不動產開發信託**(內政部同意之履約保證方式)：由建商或起造人將建案土地及興建資金信託，由受託機構依工程進度覈實支付工程費用。

預售屋買賣契約規範重點 (3)

屋簷、雨遮登記不計價 (100.5.1 實施)
(附屬建物除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)

載明停車空間面積計算方式及
其占共有部分總面積之比例 (104.1.1 實施)

各期款付款期間應在20日以上

除經買方同意，不得以同級品名義
變更建材設備

預售屋買賣契約規範重點(4)

交屋保留款為房地總價5%

結構部分保固15年
固定建材及設備部分保固1年

使用執照核發後4個月內申辦移轉登記

領得使用執照6個月內通知買方交屋

預售屋買賣契約規範重點(5)

貸款金額少於預定金額之處理
(不可歸責雙方、可歸責賣方、可歸責買方)

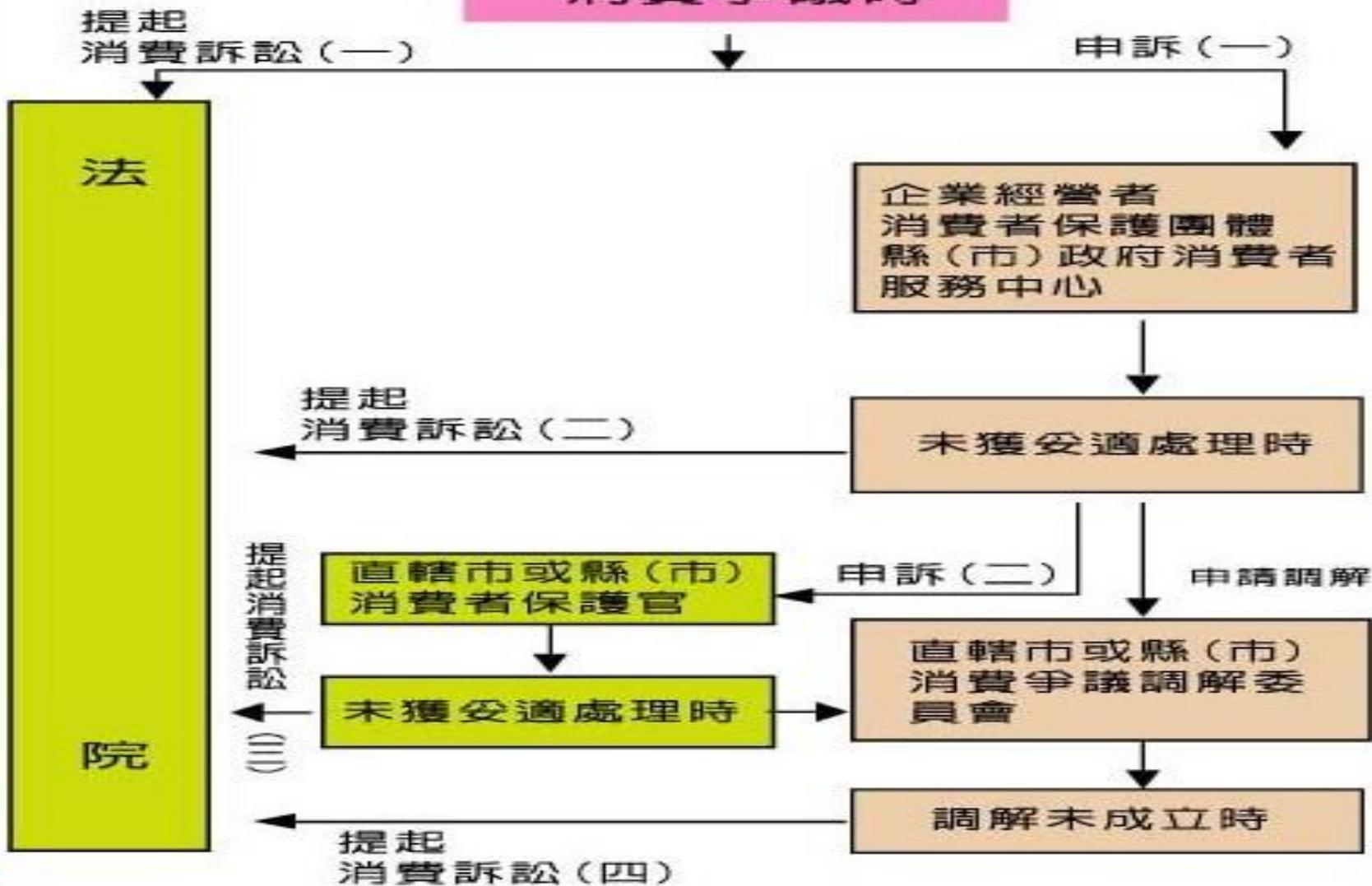
除有輻射鋼筋、未經處理之海砂等重大
瑕疵外，買方不得終止撥付貸款予賣方

違約之處罰
違約金買(賣)方不超過(不低於)房地總價15%

水、電及天然瓦斯管線費用負擔方式
(內政部103年8月5日內授中辦地字第1036651638號令)

消費爭議處理程序表

消費者發生
消費爭議時



報告完畢

敬請指教！