

不動產交易安全說明會

買屋~賣屋基本常識

講師：林旺根

現任：中國土地改革協會理事

消基會房屋委員會委員召集人

內政部都市更新總顧問諮詢委員

台北縣都市計畫委員會委員(87~94)

台北縣都市更新委員會委員(90~96)

台北縣地政士公會第一、二屆理事長

中華民國地政士公會全聯會第四屆理事長

避免購屋風險，交易就會安全

- 交易風險的類型
 - 偽造集團惡意詐騙
 - 交易當事人隱瞞重要資訊
 - 簽約後的糾紛
 - 限制登記
 - 災變、減損價值效用
 - 專業人員故意或過失致損及交易者權益
- 業者廣告虛偽不實或引人錯誤
- 業者有欺罔或顯失公平之行為，諸如：
 - 定型化契約未提供合理審閱
 - 條款顯失不公平
 - 隱藏重要資訊
 - 仲介人員未提供要約書即收取幹金
 - 仲介人員賺差價

買賣成屋應注意事項

- 親赴現場，了解現況及環境
- 瞭解出售原因
- 售價是否公平合理
- 勿貪小便宜、倉促下定
- 慎選不動產服務人員
- 要求經紀人於契約書簽章
- 產權是否清楚
- 面積是否正確
- 代理簽約有無合法授權
- 稅費負擔明確約定
- 付款時運用同時履行原則
- 善用定型化契約範本

詐騙的可能模式

1. 利用租屋，偽造證件補發書狀，偷賣或抵押
2. 利用空屋、空地，伴屋(地)主，假出售騙定金或簽約金
3. 以假證件，利用非上班時間或例假日，急售
4. 前手價款未付清，後手買到麻煩
5. 要求現金交易，且金額較高
6. 簽約金過高、付款要求迅速
7. 指定銀行貸款，中途終止撥款
8. 利用假證件申領(偽造)印鑑，補發書狀後，轉售善意第三人

異常交易，可能衍生糾紛

- 一 欠缺原始證件
- 二 提高買賣價格，超貸
- 三 未調查產權，急於簽約
- 四 規避債務而交易
- 五 地上物被占用未排除
- 六 前手未完成登記，後受又轉賣
- 七 登記期間，借權狀親友代理，僅帶印章，受權不足
- 八

交易安全，借重於專業

- 簽約後，勿任意將文件、印章交予相對人
- 大金額交易，宜併採付款中間人制度
 - 履約保證
 - 產權與價金信託
- 以支票付款並禁背
- 多與地政士聯繫，了解過戶進度
- 經紀人員與地政士共同簽章

簽約須知

- 詳細核對身分
- 應親自簽名
- 必要時請加捺指印
- 不宜僅憑授權書簽約
- 加強查證授權書及當事人真意
- 儘量在地政士事務所簽約
- 權利書狀之查核注意
 - 姓名、住所與身分證
 - 書狀號碼與登記謄本
 - 權狀新舊與核發日期
 - 手寫與電腦打字之權狀日期
 - 主任與到職日期之關係
- 重複查核（地價、房屋稅單等）
- 權狀交地政士保管，勿交買方攜回

買賣預售屋應注意事項

- 有無建造執照
- 防止拿不到土地產權
- 瞭解稅費的負擔
- 房屋買賣標的應標示清楚
- 瞭解房屋面積坪數及單價
- 注意房屋室內的格局
- 瞭解付款辦法及貸款額度
- 建材及設備
- 注意開工日期、完工期限及交屋日期
- 完工後之管理維護
- 違約事項
- 若透過不動產經紀業辦理者，應由該業者指派經紀人於契約書簽章

購買法拍屋應注意事項

□ 了解公告內容

- 使用分區、有無車位、
- 有無違章或加建
- 是否併付拍賣
- 有無點交
- 買賣資格或條件

□ 應查看現場

- 有無避鄰設施
- 管理及規約內容
- 有無凶殺或自殺
- 屋況與地理環境

□ 委託代標注意事項

- 請代標者出示證照
- 業者不得賺差價或其他報酬
- 提供最近3個月成交行情

□ 涉及圍標或海蟑螂等違法行為，消費者應勇於向法院舉發

注意消費者權益保護措施

- 簽約前，善用，各項不動產交易契約範本
 - 預售屋買賣契約書範本
 - 委託銷售契約書範本
 - 預售停車位買賣契約書範本
 - 成屋買賣契約書範本
 - 房屋租賃契約書範本
 - 房屋委託租賃契約書範本
- 有消費糾紛時，要提出
 - 申訴
 - 申請調解
 - 消費訴訟
(團體訴訟)

廣告是否可以盡信？

- 「京站」，是否為售屋廣告？
- 工業區可蓋住宅嗎？
- 「挑高」式建築，可蓋「夾層」嗎
- 買溫泉住宅，會不會「泡湯」了？
- 戶戶有車位，是否為合法的車位？
- 陽台外推，可以變成室內面積嗎？
- 廣告所稱「使用面積」、「公共面積」、「室內面積」、「受益面積」、「公共設施」、「受益憑證」，到底與登記面積有何差異？

廣告之意義

- 廣告、指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電話傳真、電子視訊、電子語音、電腦或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播(消保細23)。
- 凡利用傳播媒介使不特定人得以知悉其宣傳之內容者，即使是網站服務或廣告網站經營皆屬廣告(消保會86.5.29消保第648號及87.2.6消保第224號書函參照)

廣告與交易之關係

- 廣告之**目的**在於**行銷**，故廣告具有意思表示作用之表現行為，但從廣告到消費（指消費契約形成）
- 學者謂**AIDMA**法則，**A**是Attention（注意），**I**是Interest（關心），**D**是Desire（欲望），**M**是Memory（記憶），**A**是Action（行動）
- 消費者在**行動之前**均屬個人**內心意思狀態**，尚不生任何法律效果，即使在行動階段，在契約形成中，亦僅屬要約行為而已，如無相對人之承諾，契約仍無法成立。

不實廣告之禁止

- 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（或服務）之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵（公平21，一項）
- 事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品（或服務），不得販賣、運送、輸出或輸入（公平21，二項）。
- 廣告代理業在明知或可得知情況下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任（公平21，三項）。
- 廣告媒體業在明知或可得知而仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任（公平二一，四項）

建築業或代銷業之不實廣告類型

1. 違反分區管制
2. 違反房屋用途
3. 位置標示
4. 交通狀況
5. 建築物面積
6. 建築物外觀、設計、格局
7. 建築物建材及設備
8. 夾層屋
9. 建築物價格
10. 環境景觀、公共設施或視野
11. 停車位
12. 其他如為取得建照或納骨塔誤認合法開發等

仲介業之不實廣告類型

1. 加盟店標示

- ▶ 業者未於廣告、市招及名片上明顯加註「加盟店」字樣，表示其經營主體，易使消費者無法分辨提供仲介服務之主體，究係加盟體系之直營店，抑或是加盟店，並引起相當數量之交易相對人陷於錯誤之認知或決定

2. 看板廣告之面積標示

- ▶ 廣告以「使用面積」、「公共面積」、「室內面積」、「受益面積」、「公共設施」、「受益憑證」等非法定名詞

不實廣告之民事責任

- 廣告應確保真實，給付義務不得低於廣告之內容（消保22）
- 廣告代理業在明知或可得知情況下，仍製作或設計，應與廣告主負連帶損害賠償責任（公平21，三項）。
- 廣告媒體業在明知或可得知而仍予傳播或刊載，亦應與廣告主負連帶損害賠償責任（公平21，4項）。
- 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致不實廣告致交易當事人受有損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任（經紀26）。

不實廣告之處罰(公平法)

- 限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新台幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰
- 逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新台幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止(#41)。

不實廣告之處罰(消保法)

- 經調查認為確有損害消費者財產權益或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該廣告之提供，或採取其他必要措施（消保三六，一項參照）。
- 企業經營者違反主管機關所為之命令者，主管機關得處新臺幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得連續處罰（消保五八參照）；且其他法律有較重處罰之規定時（如公平法），應從其規定（消保六一）。

不實廣告之處罰(經紀業條例)

- 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱(#21)。
- 廣告稿在刊登之前，應經不動產經紀人簽章(#22-4)
- 廣告虛偽不實之行政罰
 - 經紀業新臺幣6~30萬元罰鍰(#29)
 - 經紀人員得處申戒處分(#29)

不公平交易之救濟

- 欺罔或顯失公平行為之禁止
 - 建築業(含代銷業)之欺罔或顯失公平行為
 - 仲介業之欺罔或顯失公平行為
- 消保法關於定型化契約之規範
- 經紀業管理與購屋糾紛之關係
- 公寓大廈管理與購屋糾紛之關係

不公平交易之違法類型(預售屋代銷)

- 不當限制購屋人審閱契約
- 隱瞞重要交易資訊
- 買賣契約書未載明土地移轉年度或日期
- 關於未之計算與用語定義
 - 買賣契約書未載明公共設施所含項目及分攤之計算方式
 - 使用「使用面積」「公共面積」「室內面積」
- 建築投資業者指定貸款銀行
- 預售屋未售戶逕自變更設計，增加戶數銷售

不公平交易之違法類型(成屋仲介)

- 聯合行為
- 斡旋金與要約書
- 賺取差價
- 不當收取多次服務費
- 仲介聯賣行為可能涉及
 - 防礙競爭
 - 聯合行為

定型化契約之結構

- 定型化契約：指企業經營者為與不特定多數人訂立契約之用而單方預先擬定之契約條款（消保2，9款）
- 個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款（消保2，8款）
- 定型化契約條款，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。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之（消保2，7款）

審閱權與應記載事項

□ 事先審閱權(11-1)：

- 訂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。
- 違反者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張仍構成契約之內容。
- 中央機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告審閱期間。

□ 訂定應記載或不得記載之事項(17)

- 中央主管機關得選擇特定行業公告之。
- 違反者，定型化契約條款無效。
- 主管機關得隨時派員查核，違者罰3-30萬罰鍰(#36)

定型化條款無效之情形

- 對消費者違反誠信原則顯失公平者無效（消保12，一項）
- 有下列情形之一者，推定其顯失公平（消保12，二項）
 - 違反平等互惠原則者（細14）
 - ✓ 對待給付顯不相當
 - ✓ 危險分配不合理
 - ✓ 違約責任不相當
 - ✓ 其他顯有不利於消費者之情形者
 - 條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者
 - 契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者
- 定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分無效（消保15）。

異常條款之處理與效力

- 條款未載於定型化契約中之處理(消13, 1項)
 - 應向消費者明示其內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意受其拘束者，該條款即為契約之內容。
 - 經消費者請求，應給與條款之影本或將該影本附為該契約之附件(消13, 2項)
- 條款無論是否載於定型化契約中，其效力如下
 - 而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容(消14)。
 - 如因字體、印刷或其他情事，致難以注意其存在或辨識者，該條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容(消細12)。

定型化契約之訂立原則

- 事前合理審閱原則
- 平等互惠原則
- 誠實信用原則
- 個別磋商條款優先
- 避免異常條款原則
- 疑義時，應利於消費者之解釋原則
- 遵守「應記載與不得記載事項」原則

經紀業管理與交易安全

- 賺取差價或其他報酬
- 重要文件須由經紀人簽章
- 調查義務與不動產說明書

賺取差價或其他報酬

- 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬
- 經營仲介業務者，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(#19，1項)。
- 違者
 - 已收取之差價或其他報酬，應加計利息後加倍返還支付人(#19，2項)。
 - 業者應處以新台幣6～30萬元以下罰鍰(#31-2款)
 - 人員處六月～三年停止執行業務處分(#29-2款)。

重要文件須由經紀人簽章

- 下列文件應由經紀業指派經紀人簽章(#22)：
 1. 租售委託契約書。
 2. 租購要約書。
 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。
- 違者，
 - 業者應處以新台幣6~30萬元以下罰鍰(#31-2款)
 - 人員處申戒處分(#29-2款)。

調查義務與不動產說明書

- 依應記載與不得記載事項規定製作(#22, 3項)
- 經經紀人簽章(#22, 1項5款)
- 經紀人員應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說(#23, 1項)。
- 解說前，應經委託人簽章(#23, 2項)。
- 簽訂契約時，經紀人應將不動產說明書交付與相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章(#24, 1項)。
- 簽章後不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分(#23, 2項)。

課程結束

敬請指教