



106.09.13

# 法律交安暨法令新制課程

【21法務部傅郁婷】

# 報告大綱



壹、洗錢防制法新制對不動產經紀業之影響

貳、房屋租賃法條之重點簡介

參、不動產說明書暨常用契據之簡介

肆、法律交易安全案例分享

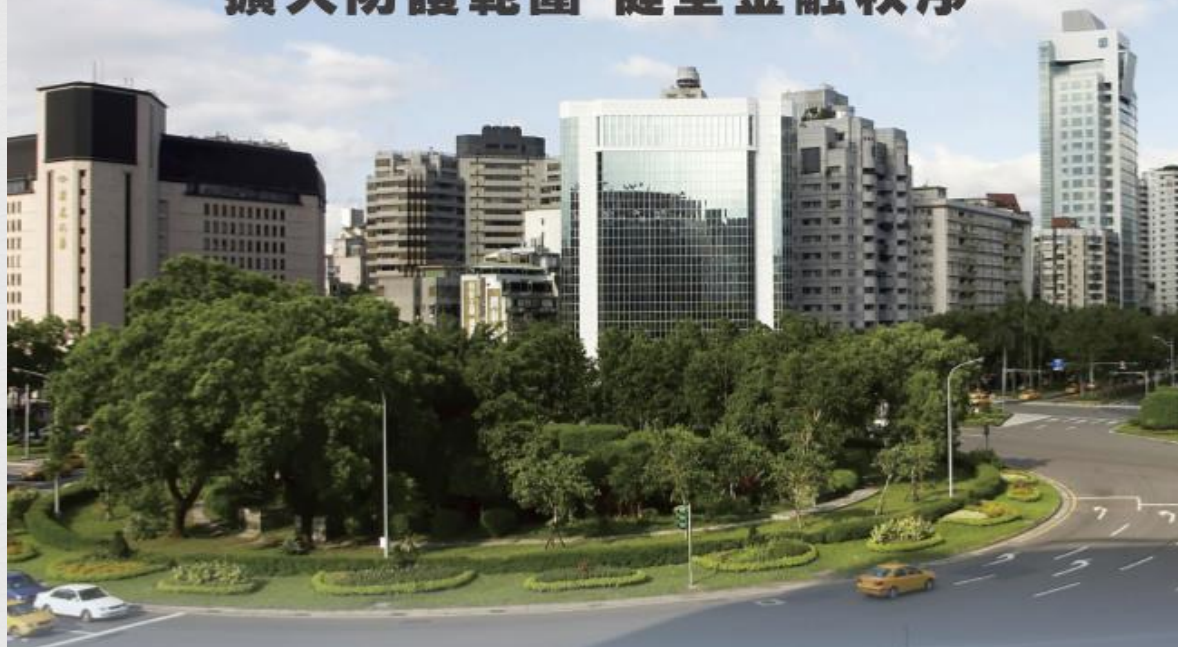


# 壹、洗錢防制法新制 對不動產經紀業之影響

# 防制洗錢 全員到齊

配合行政院新版「洗錢防制法」之施行自106年6月28日起，  
不動產經紀業正式為你我財產安全把關。

## 擴大防護範圍 健全金融秩序



除金融機構外，下列指定之非金融事業與人員，依據洗錢防制新制，  
負有客戶審查、交易記錄保存及申報可疑交易義務

- (1) 銀樓業
- (2) 地政士及不動產經紀業從事不動產買賣相關行為
- (3) 律師、公證人、會計師為客戶準備或從事特定交易時，  
例如買賣不動產或管理金錢、證券或其他資產等



# Q1：洗錢防制做不好，有哪些影響？



- A：一、**犯罪洗錢天堂**：吸引犯罪分子，諸如詐欺、毒品、吸金、走私等犯罪活動熱絡，將影響百姓安居樂業生活及產業發展。
- 二、**合法產業潰堤**：犯罪分子以合法掩飾非法，創造不法利得之犯罪黑洞，造成合法產業蕭條之惡性循環。
- 三、**資金匯兌受阻**：其他國家金融機構將提高審查與臺灣有關之投資、匯兌等金融活動門檻，進而嚴重影響臺灣工商活動的效率及一般民眾之跨境匯款。

## Q2：不動產買賣交易有哪些疑似洗錢交易之風險？



- A：一、**地理風險**：客戶為恐怖分子、組織或團體，或資金源自於或支付予高洗錢或資恐風險之國家或地區等。
- 二、**身分風險**：客戶要求將不動產移轉予無關第三人，使用假名、假冒他人名義或持偽變造證件等。
- 三、**大量以現金支付價款，價金明顯高於市場行情而要求以較低價記錄。**

## Q3：媒體常提及洗錢防制連密友及小三都要查？



A：依洗錢防制法第 7 條第 3 項規定，金融機構及指定之非金融事業或人員（如不動產經紀業）

➡ 對現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（通稱為「重要政治性職務人士」），應以風險為基礎，執行加強客戶審查程序。

又同條第 4 項規定，前述「重要政治性職務人士」之範圍由法務部定之，

➡ 包含總統、副總統、中央及地方首長、立法委員、國營事業董事及總經理、其家庭成員及有密切關係之人，若「密友」或俗稱「小三」有協助其財務處理者，屬前述有密切關係之人。

# 重要政治性職務人士



客戶



實質  
受益人



家庭  
成員



有密切  
關係之人

包含協助客戶  
處理財務之  
「密友」或俗  
稱「小三」。



## Q4：不動產經紀業應辦理防制洗錢事項有哪些？



### Step1

確認與審查

不動產經紀業  
應**確認與審查**  
客戶及其實質  
受益人身分。

### Step2

留存

**留存**取得之身  
分資料及交易  
紀錄。

### Step3

申報

將疑似洗錢交  
易情事向法務  
部調查局**申報**。

Q5：洗錢防制法通過後，買房子是否不能用現金交易？



A：依洗錢防制法第 5 條第 5 項規定，必要時得由法務部會商中央目的事項主管機關指定使用現金以外之支付工具。

 惟目前不動產買賣交易尚無此項限制！

Q6：洗錢防制法施行後，  
對不動產買賣有何影響？



A：不動產經紀業（包含不動產仲介業及代銷業）配合防  
制洗錢工作時，

 並未變動既有不動產買賣交易及登記程序！

# Q7：如何辨識重要政治性職務人士？

## 【內政部版】

### 防制洗錢聲明書

#### 一、實質受益人

(一)適用情形\*：

法人或團體  信託關係  指定登記予第三人  不適用

(二)法人或團體名稱：\_\_\_\_\_

※信託關係之受益人或指定登記之第三人非法人、團體，或選擇不適用者，免填法人或團體名稱。

(三)實質受益人：

1.國籍\*： 本國人  外國：\_\_\_\_\_

2.姓名\*：\_\_\_\_\_

3.統一編號(身分證、居留證或護照號碼)\*：\_\_\_\_\_

4.聯絡電話或手機：\_\_\_\_\_

5.關係\*：\_\_\_\_\_ (指定登記予第三人者必填)

#### 二、重要政治性職務人士

(一)委託不動產買賣交易案是否涉及重要政治性職務人士\*： 是  否

※現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人，通稱為重要政治性職務人士。

(二)如是，請說明(例如其擔任機關或組織名稱、職務、彼此關係等)\*：\_\_\_\_\_

#### 三、合法資金來源

(一)資金來源\*：(重要政治性職務人士必填)

薪資(年收入約：\_\_\_\_\_萬元)  繼承財產  商業經營獲利

出售不動產  股匯市投資  其他：\_\_\_\_\_

(二)是否提供前項資金來源證明：

是，證明文件：\_\_\_\_\_  否

聲明人自願提出上述聲明，其內容無任何虛偽不實，特此切結。

聲明人：\_\_\_\_\_ 統一編號：\_\_\_\_\_

聯絡電話或手機：\_\_\_\_\_

中華民國

年

月

日

Q8：不動產經紀業違反洗錢防制法規定之義務時，其罰則為何？有無緩衝期或輔導期？



A：一、處罰規定：

- (一)防制洗錢注意事項之執行情形，如有規避、拒絕或妨礙查核者，處新臺幣 5 萬元以上 50 萬元以下罰鍰。
- (二)違反洗錢防制法第 7 條第 1 項、第 8 條第 1 項、第 10 條第 1 項及地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法規定者，處新臺幣 5 萬元以上 100 萬元以下罰鍰。

二、依立法院第 9 屆第 2 會期第 14 次會議修正洗錢防制法時通過之 3 項附帶決議，

**有關裁罰部分，於該法施行後 1 年內為輔導期間，以輔導為優先，輔導不成再課予罰鍰。**

# 立法院 函

地址：台北市中山南路1號  
聯絡方式：蔡連倫 02-23585858-1208  
傳 真：02-23585112

受文者：行政院

發文日期：中華民國105年12月21日  
發文字號：台立院議字第1050706660號  
速別：速件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：本院第9屆第2會期第14次會議修正洗錢防制法時，通過3項附帶決議如說明一至三，請查照惠予辦理。

說明：

- 一、有關本次修法草案第5條將非指定金融事業或人員納入洗錢防制規範，提升我國洗錢防制法制完備性，強化洗錢防制體質，並且回應國際潮流，為我國洗錢防制開創新局。惟本次修法將非指定金融事業或人員納入洗錢防制規範，為重大政策決定，是以本修正草案正式施行前，各業別之相關主管機關應充分與各非指定金融事業或人員溝通，於訂定客戶審查、交易紀錄保存及大額與可疑申報授權命令前，應循由各職業公會先自發性訂定相關授權命令初稿之方式進行。另有關裁罰部分，於本法施行後1年，為輔導期間，即以輔導為優先，輔導不成再課予罰鍰。對於非指定金融事業或人員支持本次政策重大決定所受影響，本院高度重視，法務部應於我國完成第三輪相互評鑑程序後，會同各相關主管機關與各公會就本法之施行，進行利弊得失之全盤檢視，包括參考國外立法例，基於執業自律，於能力及條件許可時，由公會作為申報機關等，彙整各公會提

高以文  
秘書

6



## 參、房屋租賃法條之重點簡介

# 訪問之租賃契約書 須留意是否為新版本！



租屋合約須至法院公證，違約時才可請法院強制執行。



# 新舊版房屋租賃契約書之差異



版本	新版	舊版
強制力	均無，契約內容須加註「可逕送強制執行」，且出租人與承租人雙方進行租約公證程序，始具有強制力。	
押金	押金不得超過2個月之租金	無上限規定
違約金	違約金不得超過1個月之租金	無上限規定
法律效力	屬 <b>法規命令</b> 之性質，具法律效力，違者可依「消費者保護法」處50萬元以下罰鍰	屬 <b>行政指導</b> 之性質，不具法律效力
其他	<ul style="list-style-type: none"><li>■租賃雙方得否提前終止租約。</li><li>■房東不得拒絕房客遷入戶籍。</li><li>■租約明訂各項收費標準，例如水、電、瓦斯、有線電視、網路費用等。</li><li>■不得約定拋棄契約審閱期。</li></ul>	無是否為職業房東之區別

# 是否以出租為業之認定標準

( 資料來源：內政部105年12月28日網站新聞 )



➡ 承租房屋的消費者**限由承租人供作住宅使用**

例：如承租房屋的用途是供販賣商品或辦公執行業務等營業用，則不適用本次新公告版本規定。

➡ 至於出租人部分，依據行政院消費者保護處解釋，**不論公司、團體或個人，若反覆實施出租行為，非屬偶一為之，並以出租為業者，均可認定為企業經營**，而得以應記載及不得記載事項加以規範。

➡ 由於國內出租房屋多以個人房東為主，推動初期會廣為宣導及輔導，以避免房東觸法。

Q1：房子漏水但房東都不來修，可以拒繳房租嗎？



A：房客用拒繳租金來逼使房東修繕，在實務中是常見現象，**但是並不合法！**

若造成欠租事實達法定時限，房東是可以依法要求房客遷讓房屋，屆時押金還必需做為租金的扣抵，有理的一方反成無理的一方，而真正所在意的修繕的問題就會被一再拖延仍無法獲得解決。

## Q2：住進去才發現房屋有瑕疵，來得及反悔嗎？



- ☞ 法律上另外有一些有利於房客的規定，例如《民法》424條，房屋如有瑕疵，危及健康或安全，即使房客早於簽訂契約時就知道房屋瑕疵，房客仍可隨時解約；就算承租時不知道房屋已有瑕疵，而在簽約後才知道者，原則上也是可以隨時終止租約的。
- ☞ 實務中常見房客常以房子有壁癌、潮濕、噪音、樓頂設有基地台等引用此法條要求與房東解約，通常這樣的方式是無法終止租約的，**因房客必須舉證壁癌、潮濕、噪音、基地台等，對身體健康確實有直接影響**，若無法舉證，則無法合法的終止彼此的租約。

Q3：違反了房東訂的生活公約，房東說要扣我押金，這合法嗎？



「生活公約」的制定，只要房東能取得每一位房客的簽名或蓋章以示同意，這份生活公約對每位房客就有法律上的拘束效力的。房客如果事先知悉且簽名同意生活公約，房東自有權力主張違反生活公約之罰款金額。

反之，若該「生活公約」是房東自行張貼或是片面公布，沒有取得每一位房客的簽屬認可，那麼這份公約則沒有任何的法律效力，有些房東會在簽約之後另行公告「生活公約」，房客可請房東取得每位室友的同意後再實行，以免發生糾紛。

## Q4：想自己裝潢房屋，與房東的合約該怎麼簽比較好？



如果房客想要改裝房屋，例如想要將白色牆面改漆成黃色、藍色，一定要先跟房東溝通，經過房東同意，才可以進行改裝，房東如果不同意，就不建議改裝。

**另外要注意的是返還房屋時要不要恢復原狀，**  
例如是否要漆回原來的顏色，或是只要將環境打掃乾淨即可，  
「回復」到什麼樣的程度，都應事先載明。

**否則就是事先擬定租約終止時要現狀返還。**

Q5：租約還沒到期，可以拒絕房東帶看房子嗎？



出租人：所有權人；間接占有人  
承租人：直接占有人

➡ 房東逕行進入，恐涉刑法第306條「侵入住宅」罪嫌及民法第195條第1項侵害自由之損害賠償責任。

➡ 租約到期前，房客可拒絕房東帶新房客看屋！

# 房屋租賃收回房屋之限制(1)

## 【租期屆滿前】



### 土地法第100條第3款

出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：

承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，  
達二個月以上時。



# 房屋租賃收回房屋之限制(2)

## 【租期已屆滿】



民法第451條規定：租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。

房東對於賴著不走的房客，一定要積極行使法律上權益，立刻表示不再續約的意思，否則就會喪失自己的權益。

例如：在租約到期前就告知房客不再續約，或在租約到期後立即表示要將房屋收回（為了訴訟上的舉證，最好以存證信函寄送給房客）。

# 房屋租賃收回房屋之限制(3)

## 【租期已屆滿】



不負責任的房客，他可能把房子的設施破壞，或欠下大筆水、電、管理費後，在租約到期後，房屋空著，就「跑路」了，不敢來取回押金。

房東擔心如果擅自闖進去清理房客的物品，搞不好房客回過頭來反告房東「侵入住宅」或「毀損」罪，其實您並不用擔心，因為在租約到期後，房客人本有返還房屋給房東的義務，房東自然可以直接進入自己的房屋內。

建議先寄存證信函給房客，定期限請房客搬走，在進入房屋時委請管理員、里長伯或警察等陪同，並將屬於房客物品整理妥善，即可免除違法的疑慮。

# 積欠租金法律程序之處理



一、存證信函之催告。

二、提出民事相關訴訟。

三、向法院聲請強制執行。



## 參、不動產說明書暨常用契據之簡介

「現況說明書」與「不動產說明書」  
不可相互替代！



# 105年台北市地政局裁罰資料統計

## 業者違規態樣

排名	業者違規態樣	件數	每件裁罰金額(元)
1	廣告銷售內容未與事實相符	44	約6萬元
2	廣告及銷售內容未註明經紀業名稱	19	約6萬至9萬元
3	非經紀業而執行仲介業務	12	約10萬元
4	經紀人未於交易文件簽章	5	約6萬元
5	申報登錄成交案件實際資訊逾期或不實	5	約3萬至6萬元
6	未指派經紀人簽章	1	約6萬元
7	未簽訂委託契約即進行廣告及銷售	1	約6萬元
	總計	87	--

# 106年台北市地政局裁罰資料統計

## 業者違規態樣

【公開統計資料至3/31】

排名	業者違規態樣	件數	每件裁罰金額(元)
1	廣告銷售內容未與事實相符	8	約6萬元
2	非經紀業而執行仲介業務	7	約10萬元
3	未簽訂委託契約即進行廣告及銷售	1	約6萬元
4	廣告及銷售內容未註明經紀業名稱	1	約6萬至9萬元
	總計	17	--

# 105年花蓮縣地政處裁罰資料統計

## 業者違規態樣



排名	業者違規態樣	件數	每件裁罰金額(元)
1	廣告銷售內容未與事實相符	4	6萬元
2	廣告及銷售內容未註明經紀業名稱	1	6萬元
2	未指派經紀人簽章	1	6萬元
	總計	6	--

# 106年花蓮縣地政處裁罰資料統計

## 業者違規態樣



排名	業者違規態樣	件數	每件裁罰金額(元)
1	廣告銷售內容未與事實相符	1	6萬元
1	廣告及銷售內容未註明經紀業名稱	1	6萬元
	總計	2	--



花蓮縣地政處提醒：近期業者於**臉書**進行銷售時，容易忽略而未註明經紀業名稱！！



# 地政局處公布統計資料之用意



- ➔ 提醒消費者詳細**審閱廣告及銷售內容**
- ➔ 提醒消費者**委託合法不動產經紀業**
- ➔ 要求經紀業者**提供不動產說明書**

廣告不實態樣最嚴重之情形：廣告登載之用途欄位與法定用途不符

例如科技工業區、科技產業專用區依法不得作為住宅使用，業者卻依違規使用之事實狀態刊登為住宅之用。



# 「現況說明書」與「不動產說明書」之區別

種類	不動產委託銷售標的 現況說明書(附件)	不動產說明書 【現況調查篇】
製作人	委託人【賣方】	受託人【經紀人員】
應盡義務	告知義務	調查義務
性質	範本	應記載及不得記載事項
強制力	非法規命令之性質 不具有強制力	為法規命令之性質 具有強制力

# 不動產委託銷售標的現況說明書



登錄編號 / Q

## 不動產標的現況說明書 (附件)

地址： 縣市 鄉鎮市區 村里 路街 段 巷 弄 號 樓之

項次	內 容	備 註 說 明
1	本標的物建物型態？	<input type="checkbox"/> 一般建物：單獨所有權無共有部分 <input type="checkbox"/> 獨棟 <input type="checkbox"/> 連棟 <input type="checkbox"/> 雙併 <input type="checkbox"/> 其他_____。 <input type="checkbox"/> 區分所有建物：公寓(5樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店舖)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(11層含以上有電梯)、華廈(10層含以下有電梯)、套房(1房、1廳、1衛)等。 <input type="checkbox"/> 其他特殊建物：工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。
2	是否有停車位？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是，在本基地共持有_____個車位，委託銷售_____個車位 位置： <input type="checkbox"/> 地面層 <input type="checkbox"/> 地下層_____層，現場編號第_____號， 隨同建物移轉 產權： <input type="checkbox"/> 有獨立權狀，建號_____， <input type="checkbox"/> 無獨立權狀，登記於共有部分建號_____，依照起造人約定、分管契約或依現狀移轉使用，其他_____ 使用憑證影本： <input type="checkbox"/> 有(應檢附) <input type="checkbox"/> 無 管理費： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無， 勾有應說明： <input type="checkbox"/> 包含在大樓管理費內 <input type="checkbox"/> 另繳納新台幣_____元 收取方式： <input type="checkbox"/> 月繳 <input type="checkbox"/> 季繳 <input type="checkbox"/> 年繳 <input type="checkbox"/> 其他_____ 使用： <input type="checkbox"/> 個人專用 <input type="checkbox"/> 需定期抽檢 <input type="checkbox"/> 需排隊等候 <input type="checkbox"/> 其他_____ 種類： <input type="checkbox"/> 坡道*平面 <input type="checkbox"/> 坡道*機械 <input type="checkbox"/> 升降*平面 <input type="checkbox"/> 升降*機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 臺樓平面 <input type="checkbox"/> 其他_____ 車位長約_____公尺、寬約_____公尺，淨高約_____公尺； <input type="checkbox"/> 1.6公尺 <input type="checkbox"/> 1.8公尺 <input type="checkbox"/> 2.1公尺 <input type="checkbox"/> 其他_____公尺，機械式車位承攬約_____公斤 性質： <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 自行增設 <input type="checkbox"/> 獎勵增設 <input type="checkbox"/> 無法辨識
3	產權持有期間內是否居住？ 產權持有期間是否更新水、電管線？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
4	目前是否有出借或出租之情形？ (如有請檢附相關契約)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是， <input type="checkbox"/> 出借 <input type="checkbox"/> 不定期租賃 <input type="checkbox"/> 定期租賃、租金：_____ 租期：_____ <input type="checkbox"/> 租約有無公證 <input type="checkbox"/> 公證 <input type="checkbox"/> 未公證
5	水源供應之情形？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 是， <input type="checkbox"/> 自來水 <input type="checkbox"/> 獨立水錶 <input type="checkbox"/> 共用水錶 <input type="checkbox"/> 抽地下水 <input type="checkbox"/> 其他水源
6	電源供應之情形？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 是， <input type="checkbox"/> 獨立電錶 <input type="checkbox"/> 共用電錶 <input type="checkbox"/> 接用其他電源
7	瓦斯供應之情形？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 已裝錶 <input type="checkbox"/> 未裝錶_____公司。
8	有無積欠應繳水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 是，說明：_____
9	有無增建、違建之情形？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 是，請註明： 位置： <input type="checkbox"/> 頂樓 <input type="checkbox"/> 陽台 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 防火巷 <input type="checkbox"/> 天井 <input type="checkbox"/> 騎樓 <input type="checkbox"/> 法定空地 <input type="checkbox"/> 其他_____
10	有無因增建違章被檢舉、查報、拆除或收到相關通知？ 有無因增建違章而與人發生糾紛？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 是，說明：_____
11	樑、柱部分是否有顯見開隙裂痕？ 是否有樑、柱或承重牆補強或拆除之情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是，位置：_____ 裂痕長度：_____ 間隙寬度：_____ 是，說明：_____
12	是否因地震、天然災害或其他意外而造成房屋受損或被政府單位列管為危險建築之情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是，說明：_____
13	是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害情形及其修繕情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是，說明：_____
14	本標的物於產權持有期間內是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 是，說明：_____

加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立

15	現況有無滲漏水或壁癌之情形？(含他戶滲至本戶或本戶滲至他戶) 委託前6個月內是否曾修繕滲漏水、壁癌？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，位置： 處理方式： <input type="checkbox"/> 自行修繕後交屋 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 其他 是，位置：_____
16	本標的物是否做過輻射屋檢測？(如有請檢附資料)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，未檢附說明：_____
17	本標的物是否做過氬離子含量檢測？(如有請檢附資料)	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，未檢附說明： 註：民國84/6/30(含)以前之建物，其氬離子含量容許值為0.6kg/每立方公尺以下，84/7/1(含)以後之建物，其氬離子含量容許值為0.3kg/每立方公尺以下。
18	本棟建物及本社區內有無裝設電信基地台？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，說明：_____
19	社區有無住戶規約？(請檢附資料) 有無公寓大廈管理委員會或管理人？ 有無管理維護公司？ 社區有無使用手冊？(請檢附資料) 社區有無公共基金？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，說明：_____
20	有無共有部分約定專用或專有部分約定共用之情形？(請檢附相關文件) 共有部分有無分管協議？ 專有部分使用有無限制？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，說明：_____
21	是否需繳交管理費、清潔費或社區公共設施使用費等其他費用？ 有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，收取方式 <input type="checkbox"/> 月繳 <input type="checkbox"/> 季繳 <input type="checkbox"/> 年繳 <input type="checkbox"/> 其他 繳交費用：_____
22	電梯設備有無張貼有效合格認證標章？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，有效期限以現場張貼內容為準。 是，說明：_____
23	本標的物或共有部分內有無消防設施？(滅火器、消防栓、自動灑水設備、警報設備、廣播設備、避難方向指示燈)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，設施項目說明(無法確認設施是否符合使用標準) 專有部分：_____ 共有部分：_____
24	本標的物或社區內有無無障礙設施？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，設施項目說明(無法確認設施是否符合法令規定) 專有部分：_____ 共有部分：_____
25	建物有無占用他人土地或土地有被占用、借用或其他界址糾紛之情形？ (依測量成果圖或建物登記簿本等相關文件記載)	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，說明：_____
26	有無供公眾通行之私有道路？ 對外通行巷道是否有無法通行或通行糾紛或須支付通行費之情形？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，說明位置及約略面積： 是，說明情形：_____
27	目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是， <input type="checkbox"/> 工業區 <input type="checkbox"/> 不得作住宅使用之商業區 <input type="checkbox"/> 其他分區 其建物使用 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否合法，若否，其原因：_____
28	本標的物是否因衛生下水道施工而須部分拆除？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，說明：_____
29	是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，說明：_____
30	本標的物是否有捷運系統穿越或預訂穿越計劃？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，說明：_____
31	本標的物是否位於公告徵收計劃內或禁限建區域內？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，說明：_____
32	是否有辦理地籍圖重測？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	是，說明：_____
33	目前有無工役當益費之負擔？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，說明：_____
34	使用執照有無備註注意事項？	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	是，說明：_____
35	其他重要事項：		

委託人已詳閱，並逐一確認屬實無誤，依法應負瑕疵擔保責任。

委託人簽章：\_\_\_\_\_ 填表日期：民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

【第一聯：委託人加盟店收執聯(白) 第二聯：委託人客戶收執聯(藍) 本契約書係由21世紀不動產總部代印供加盟店使用

# 不動產說明書 (超連結)

## 現況說明篇

1.	本標的物建物型態？		<p><input type="checkbox"/>一般建物：單獨所有權無共有部分(獨棟、連棟、雙併、其他_____。)</p> <p><input type="checkbox"/>區分所有建物：公寓(5層含以下無電梯)、透天厝、店面(店舖)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(11層含以上有電梯)、華廈(10層含以下有電梯)、套房(1房、1廳、1衛)等。</p> <p><input type="checkbox"/>其他特殊建物：工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。</p>
2.	是否有停車位？	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<p><input checked="" type="checkbox"/>是，在本基地共持有__個車位，委託銷售__個車位。</p> <p>位置：<input type="checkbox"/>地面層<input type="checkbox"/>地下層__層，現場編號第__號，隨同建物移轉。</p> <p>產權：<input type="checkbox"/>有獨立權狀，建號____，<input type="checkbox"/>無獨立權狀，登記於共有部分建號____，依照起造人約定、分管契約或依現狀移轉使用，其他_____。</p> <p>使用憑證影本：<input type="checkbox"/>有(應檢附)<input type="checkbox"/>無。</p> <p>管理費：<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無，如有應說明：<input type="checkbox"/>包含在大樓管理費內<input type="checkbox"/>另繳納新台幣_____元，收取方式：<input type="checkbox"/>月繳<input type="checkbox"/>季繳<input type="checkbox"/>年繳<input type="checkbox"/>其他_____。</p> <p>使用：<input type="checkbox"/>個人專用<input type="checkbox"/>需定期抽檢<input type="checkbox"/>需排隊等候<input type="checkbox"/>其他_____。</p> <p>種類：<input type="checkbox"/>坡道+平面<input type="checkbox"/>坡道+機械<input type="checkbox"/>升降+平面<input type="checkbox"/>升降+機械<input type="checkbox"/>塔式車位<input type="checkbox"/>臺灣式平面<input type="checkbox"/>其他_____，車位長約_____公尺、寬約_____公尺，淨高約_____公尺；<input type="checkbox"/>1.6公尺<input type="checkbox"/>1.8公尺<input type="checkbox"/>2.1公尺<input type="checkbox"/>其他_____公尺，機械式車位承重約_____公斤。</p> <p>性質：<input type="checkbox"/>法定<input type="checkbox"/>自行增設<input type="checkbox"/>獎勵增設<input type="checkbox"/>無法辨識。</p>

# 「現況說明書」與「不動產說明書」 不可相互替代！



## ➔ 不動產說明書應記載及不得記載事項

104年11月25日修正(105年1月1日實施！)

不得記載事項第五點：「不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。」

## ➔ 內政部105年4月15日函文

旨在落實不動產經紀業者克盡善良管理人之注意義務，並據實調查交易標的之相關資訊，以避免業者便宜行事，影響交易當事人權益。

# 斡旋金與要約書之差異

## 斡旋金、要約書報你知

資料來源：《蘋果》採訪整理

項目	斡旋金	要約書
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>◎買方展現購屋誠意，方便房仲去跟賣方議價</li><li>◎買方探詢賣方底價</li><li>◎遏止任一方惡性違約</li></ul>	
付款方式	<ul style="list-style-type: none"><li>◎現金、本票</li><li>◎金額不定，一般約為買方開價2%、或10萬元上下</li></ul>	簽約
議價成功	<b>斡旋直接轉成訂金，相約簽約</b> <ul style="list-style-type: none"><li>(1)開價達賣方底價</li><li>(2)開價未達賣方底價，但對方同意售屋</li></ul>	<b>雙方約時間付訂金，準備簽約</b> <ul style="list-style-type: none"><li>(1)開價達賣方底價</li><li>(2)開價未達賣方底價，但對方同意售屋</li></ul>
議價失敗	退還斡旋金	契約無效

# 請注意

買方得就「買賣議價委託書」或「要約書」任選一種  
【雙軌制】



「買賣議價委託書」之主要內容為：

1. 載明買方提出要約承購條件的主要內容，由受託人轉達給賣方。
2. 買方如選擇簽訂21世紀不動產之「買賣議價委託書」，有關斡旋金之支付與轉為定金之效力，以及要約承購條件之條款，請詳閱「買賣議價委託書」，並由受託人說明。
3. 買方經受託人就上列條款之說明後，業已完全瞭解關於其本身權利義務及「斡旋金」之目的及效力。

# 請注意

買方得就「買賣議價委託書」或「要約書」任選一種  
【雙軌制】



「要約書」之主要內容為：

1. 載明買方提出要約的主要內容，由受託人轉達給賣方。
2. 買方如選擇簽訂「要約書」即**不須支付斡旋金**，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付任何款項。
3. 買方在約定要約期限內，**仍然可以書面撤回要約**。但賣方已承諾買方之要約條件，並經受託人送達買方者不在此限。
4. 本要約經賣方承諾後，買方應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商及簽訂買賣契約書。買方如不履行簽訂買賣契約之義務時，應支付賣方買賣總價款**百分之三之懲罰性違約金**。



契約書閱覽：

本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經委託人攜回審閱\_\_\_\_\_日。(契約審閱期間至少為三日) 買方簽章確認：\_\_\_\_\_。  
(違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。)

●請注意：買方得就「買賣議價委託書」或「要約書」任選一種。

●「買賣議價委託書」之主要內容為：

- 1、載明買方提出要約承購條件的主要內容，由受託人轉達給賣方。
  - 2、買方如選擇簽訂21世紀不動產之「買賣議價委託書」，有關轉定金之支付與轉為定金之效力，以及要約承購條件之條款，請詳閱「買賣議價委託書」，並由受託人說明。
  - 3、買方經受託人就上述條款之說明後，業已完全瞭解關於其本身權利義務及「轉定金」之目的及效力。
- 「要約書」之主要內容為：
- 1、載明買方提出要約的主要內容，由受託人轉達給賣方。
  - 2、買方如選擇簽訂「要約書」即不須支付轉定金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付任何款項。
  - 3、買方在約定要約期限內，仍然可以書面撤回要約。但買方已承諾買方之要約條件，並經受託人送達賣方者不在此限。
  - 4、本要約經賣方承諾後，買方應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商及簽訂買賣契約書。買方如不履行簽訂買賣契約之義務時，應支付賣方買賣總價款百分之三之懲罰性違約金。

【買方承購聲明】

買方承購條件如下：

一、買方承購之買賣標的

- (一)建物標示(詳如登記簿謄本)：\_\_\_\_\_市(縣)\_\_\_\_\_區(市鄉鎮)\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之\_\_\_\_\_。  
總面積\_\_\_\_\_平方公尺，權利範圍\_\_\_\_\_。
- (二)土地標示(詳如登記簿謄本)：\_\_\_\_\_市(縣)\_\_\_\_\_區(市鄉鎮)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_小段\_\_\_\_\_地號，面積\_\_\_\_\_平方公尺，權利範圍\_\_\_\_\_。
- (三)車位標示(詳如登記簿謄本)：地下 地上第\_\_\_\_\_層，平面 坡道平面 坡道機械 升降平面 升降機械 其他：\_\_\_\_\_，編號第\_\_\_\_\_號車位。
- (四)上揭標示，均詳如不動產說明書。

二、承購總價款及付款條件

(一)承購總價為新台幣\_\_\_\_\_億\_\_\_\_\_千\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬\_\_\_\_\_仟元整。

項 目	金額(新台幣:元)	應同時履行條件
第一期(頭期款【含定金】)	元整	於簽訂 <input type="checkbox"/> 成屋 <input type="checkbox"/> 土地買賣契約同時，應攜帶國民身分證以供核對，並交付成屋或土地所有權狀正本予： <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> _____。
第二期(備證款)	元整	賣方應備齊權狀正本，攜帶印鑑章並交付印鑑證明、身分證明文件及稅單。
第三期(完稅款)	元整	於土地增稅、契稅單核下後，經 <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> _____通知日起_____日內，於賣方收款同時由賣方與買方依約繳清土地增稅、契稅及其他欠稅。
第四期(交屋款)	元整	房屋鎖匙及水電、瓦斯、管理費收據等。
貸款	元整	

上述各期價款買方同意以現金或即期支票乙次支付，交屋款則配合貸款核撥支付，若貸款額度不足支付交屋款時，不足部分應於完稅款前以現金乙次補足。

(二)其他承購條件：

- 1、若賣方於本不動產有設定抵押權時，買方得於前款應交付價款中抵銷賣方設定抵押權所擔保之債權、利息及違約金之金額；抵押債權、利息及違約金之金額合計超過買方交付價款時，賣方應付返還責任。
- 2、買方其他承購條件：\_\_\_\_\_。

三、買方同意於簽訂買賣契約時選擇使用「履約保證制度」。

四、買方服務費給付約定：

- (一)買方承諾有下列情形之一者，同意以買賣成交總價款百分之\_\_\_\_\_之現金金額乙次給付受託人作為服務費報酬：
  - 1、買方與賣方簽訂不動產買賣契約書之同時，其後因非可歸責受託人之事由而解除買賣契約者，服務報酬不受影響。
  - 2、(1)「買賣議價委託書」書面，賣方已確認同意依買方承購條件出售；(2)或買方已確認同意依調整條件承購；(3)或「要約書」書面，賣方已確認同意依買方要約條件出售。前揭任一條件成就後，買方卻不履行簽訂買賣契約書之義務者。
- (二)於委託期間屆滿後三個月內，與買方或其配偶、二等親內之親屬成交之賣方，係受託人於委託期間曾仲介之客戶者，視為受託人已完成仲介之義務，買方仍應全額一次支付約定服務報酬予受託人。

五、買方同意受託人得同時接受買賣雙方之委託。

六、受託人應提供該公司在近鄰地區最近三個月內之成交行情資訊，但該期間內如無相關成交資料者則免予提供。

七、個人資料使用約定

- (一)買方經21世紀不動產明確告知有關「委託人(買方)資料欄」內各項資料，係21世紀不動產基於不動產仲介居間代理服務、行效、客戶管理、統計與分析、及其他與21世紀不動產營業目的活動相關範圍內，於21世紀不動產營業期間及營業地區內，得處理及利用該等個人資料，以維護交易安全及提供相關服務，並於日後發送相關資訊。買方有向21世紀不動產請求查詢、閱覽、複製、更正、刪除個人資料等權利，惟如不提供相關個人資料足以影響委託任務之執行時，21世紀不動產得不接受或終止委託契約。
- (二)買方願提供以下個人資料且同意21世紀不動產蒐集其個人相關資料以利處理，並用於房屋流通銷售及契約期滿後之客戶關係維護與其他行銷活動訊息提供，前述資料之蒐集及使用，買方同意得由21世紀不動產及其關係企業或受21世紀不動產委託之第三人為之，且於21世紀不動產營業期間內有權保留之。

◎買方經詳閱上述一~六所有注意事項、服務費給付及其他約定，並充分了解無誤後同意簽署。

此致 受託人：21世紀不動產\_\_\_\_\_加盟店\_\_\_\_\_公司

委託人(買方)：\_\_\_\_\_ (簽章) 身分證字號：\_\_\_\_\_

戶籍地址：\_\_\_\_\_市(縣)\_\_\_\_\_區(市鄉鎮)\_\_\_\_\_里(村)\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之\_\_\_\_\_

通訊地址：\_\_\_\_\_市(縣)\_\_\_\_\_區(市鄉鎮)\_\_\_\_\_里(村)\_\_\_\_\_路(街)\_\_\_\_\_段\_\_\_\_\_巷\_\_\_\_\_弄\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓之\_\_\_\_\_

聯絡電話：(公)\_\_\_\_\_ (宅)\_\_\_\_\_ (行動電話)\_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日 \_\_\_\_\_ 時

【第一聯：加盟店收執聯(白) 第二聯：買方收執聯(藍) 第三聯：買賣雙方簽署憑證聯(黃) 第四聯：賣方收執聯(紅)】

## 買賣議價委託書

立委託書人(買方)委託受託人(仲介方)依下列條件承購前開不動產,爰特立此委託書,並交付韓旋金新台幣\_\_\_\_\_元整

(現金 支票:支票號碼\_\_\_\_\_付款銀行\_\_\_\_\_ )予受託人居間斡旋,並同意依下列條款簽立買賣契約:

- 第一條:委託期限  
買方之委託期間至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時止。若期滿賣方仍不同意出售時,受託人應於期滿後三日內將韓旋金無息返還予買方。
- 第二條:簽訂買賣契約書之義務  
本書據經賣方簽章同意買方承購條件時,買賣即成立,受託人即得全權代理買方將韓旋金轉為買賣定金之一部分,買方應於三日內補足買賣總價款百分之五以上之金額為定金並出面與賣方簽訂買賣契約書,買方絕無異議。
- 第三條:違約處罰  
因可歸責於買賣當事人一方之事由而不依約履行時,他方得經定期催告後解除契約,並請求損害賠償;其賠償金額買賣雙方議定如下:  
一、因可歸責於買方之事由致解除契約時,已付全部價金由賣方沒收,買方不得請求返還。  
二、因可歸責於賣方之事由致解除契約時,賣方加倍返還已收全部價金。
- 第四條:稅費、規費及簽約  
土地增值稅、清償塗銷費及交屋前之一切稅費與費用由賣方負擔;契稅、公證費、代書費、地政規費及交屋後之一切稅費與費用由買方負擔。買賣雙方應自成交日起三日內至受託人之營業處所簽訂不動產買賣契約書,為求交易安全公平起見,委託人同意委由21世紀不動產總部特約地政士(代書)辦理相關產權移轉事宜。
- 第五條:本約一式四聯,第一聯為加盟店收執聯,第二聯為買方收執聯,第三聯為買賣雙方要約及承諾時之憑據,第四聯為賣方收執聯,並自簽認日起生效。
- 第六條:特約條款

賣方同意依本約條件出售。  
 賣方不同意依本約條件出售。但如買方同意將承購價格調整為新台幣\_\_\_\_\_ 佰\_\_\_\_\_ 仟\_\_\_\_\_ 佰\_\_\_\_\_ 拾\_\_\_\_\_ 萬\_\_\_\_\_ 仟元整,且各期款亦同意隨買方承購聲明之承購條件第二款約定之百分比調整付款方式,則賣方同意出售。

賣方確認: \_\_\_\_\_ (簽章) 民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時

買方同意依上開調整條件承購,絕不異議。買方確認: \_\_\_\_\_ (簽章) 民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時

本件不動產買賣在買方之委託議價期間,因賣方不同意出售,且買方亦不同意依賣方條件承購。

買方原支付之韓旋金新台幣\_\_\_\_\_元整,今已無息返還予買方且經買方簽收無誤,並確認買方對於受託人及賣方不存在任何請求權。  
買方確認: \_\_\_\_\_ (簽章) 民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時

## 要約書

立要約書人(買方)經由委託人(仲介方)仲介依下列條件承購前開不動產,爰特立此要約書,以資遵守:

- 第一條:要約之有效期間  
買方之要約期間至民國(下同)\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時止。但要約有第二條第一項但書之情形時,本要約書同時失效。
- 第二條:買賣契約之成立  
一、本要約書經賣方親自記明承諾時間及簽章,並送達買方時,雙方應履行簽立正式書面契約之一切義務。但賣方將要約擴張、限制或變更而為承諾時,視為拒絕原要約而為新要約,須再經買方承諾並送達賣方。本要約書須併同其附件送達之。  
二、賣方或其受託人(仲介公司)所提供之不動產說明書,經買方簽章同意者,為本要約書之一部分,但本要約書應優先適用。
- 第三條:要約撤回權  
一、買方於要約期限內有撤回權。但賣方已承諾買方之要約條件,並經受託人(仲介公司)送達買方者,不在此限。  
二、買方於行使撤回權時應以郵局存證信函送達,或以書面親自送達至本要約書所載之公司地址,始生撤回效力。
- 第四條:簽訂買賣契約書及違約處罰暨稅規費之負擔  
一、本要約書依第二條第一項經賣方承諾並送達買方之日起\_\_\_\_\_日內,買賣雙方應至要約受託人(仲介公司)營業處所簽訂不動產買賣契約書,買方或賣方如有一方不履行簽訂不動產買賣契約之義務時,應支付他方買賣總價款百分之三之懲罰性違約金。  
二、二、為達交易安全起見,產權移轉登記手續除有特別指定之情形外,概由21世紀不動產總部特約地政士(代書)負責辦理。  
三、土地增值稅、清償塗銷費及交屋前之一切稅捐與費用由賣方負擔;契稅、公證費、代書費、地政規費即交屋後之一切稅捐與費用由買方負擔。
- 第五條:本約一式四聯,第一聯為加盟店收執聯,第二聯為買方收執聯,第三聯為買賣雙方要約及承諾時之憑據,第四聯為賣方收執聯,並自簽認日起生效。
- 第六條:特約條款

賣方同意出售。 賣方確認: \_\_\_\_\_ (簽章) 民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時

買方已選定  買賣議價委託書  要約書 (請勾選其一) 簽約, 並已詳閱上開內容, 且於下方委託人欄位簽章

立書人: 委託人(買方): \_\_\_\_\_ (簽章) 日期: 民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日\_\_\_\_\_時

受託人: 21世紀不動產 \_\_\_\_\_ 加盟店 \_\_\_\_\_ 公司

代表人: \_\_\_\_\_ 公司地址: \_\_\_\_\_ 電話: \_\_\_\_\_

承辦人: \_\_\_\_\_ 經紀人簽章: \_\_\_\_\_ 證照號碼: \_\_\_\_\_

加盟店與加盟總部為不同之法人, 財務與法律責任各自獨立  
本契約書係由21世紀不動產總部付印供加盟店使用 106.05版

印製之契約書, 及特約地政士(代書)辦理登記



# 肆、法律交易安全案例分享

104年9月14日東森新聞



「隱瞞凶宅」轉賣賺價差 夏于喬父親被判1年2月

**遭控賣凶宅** EBC東森新聞

**195萬 + 5萬**

**夏于喬父親**  
分得**160萬**  
(夏爸)

**陳姓男子**

**200萬元購入**

**新莊凶宅**

**吳姓屋主**

**400萬元賣出**  
**賺取200萬差價**

**陳姓女子**

屏東縣

按我

# 凶宅調查義務



其他重要事項：

(五)本建物(專有部分)於產權持有期間 是 否曾發生 兇殺 自殺 一氧化碳無中毒 其他非自然死亡，若有，其情形\_\_\_\_\_。



# 內政部解釋凶宅之認定標準

97年7月24日



- 一、該建築改良物(專有部分)限於賣方產權持有期間。
- 二、曾發生凶殺或自殺而死亡，但不包括自然死亡之事實。
- 三、在專有部分有求死行為致死(如從該專有部分跳樓)情形，但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為。

## 案例：意外身亡的情形，不算凶宅！



某女103年10月透過房屋仲介花費新台幣780萬元購買一民宅，並斥資200萬餘元裝潢房屋，準備搬入時，鄰居告知101年底前住戶疑似在該屋自殺。

➡ **「凶宅」不包含服藥過量意外死亡在內！**

該女屋主認為，就算不是自殺而是服藥過量意外死亡，認前屋主及房仲公司沒有告知，顯有過失，要負賠償責任。

➡ **但仍應盡告知義務！**

## 案例：大廈有人跳樓，整棟為凶宅？



例：A男向B男購買某大樓9樓，並先付50萬元訂金。但簽約後發現，6年前同棟曾有菲傭跳樓，A認為已經整棟算是凶宅，認為遭B欺騙以致買到凶宅，依買賣契約規定，屬重大瑕疵，要求解約並加倍退還訂金100萬。

➡ 高等法院認定，**同棟樓下有人跳樓，不代表整棟就是凶宅**。且在一般交易觀念上，難以導致該屋價值、品質和效用減損，不能稱該房屋有瑕疵而請求解約。



# 案例：打掉重練是否為凶宅？



台北地院判決：

本件交易的房地屬預售屋尚未有實際建物存在，而土地前發生火災之建築物(保齡球館)亦已先行拆除，再行興建住宅大樓，則該房地並未有凶宅之情事。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項：

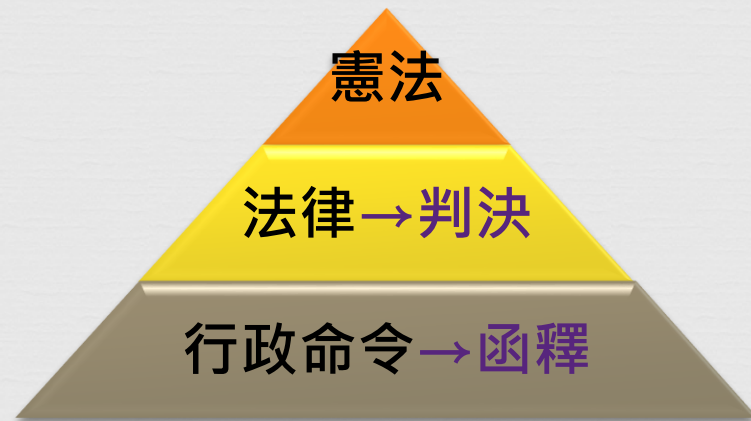
並未將建案基地或原有建物曾發生非自然死亡事故或其他公安意外列為瑕疵及應記載事項。

# 行政函釋不拘束司法個案！



內政部對於「凶宅」認定的函釋，仍存有許多疑義！

性質上僅是行政函釋而已，並不因此拘束司法個案對於屋主是否應負起法律上「物之瑕疵擔保責任」的解釋適用！



# 銷售物件調查義務履行概況表

## 【凶宅調查義務】



編號	調查項目	是否調查	調查日期	受詢問單位暨人員	調查概況
1	詢問大樓或社區管理員	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
2	詢問鄰里長或附近居民	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
3	詢問管區派出所	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
4	至相關平台或網站查詢	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
5	至司法院網站查詢	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否			
6	其他				

# 案例二：契約審閱期之實務缺失(1)

最高法院98年台上字第168號



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，依民法第247條之1第3款、第4款之規定，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**，否則即應依前開情形處理。

經查，本件上訴人與永慶公司約定，由永慶公司報告訂約之機會或為訂約之媒介，上訴人給付報酬之契約，屬居間契約之性質。

系爭專任委託銷售契約書所載消費者自願放棄契約審閱權之定型化契約條款，**依其情形顯失公平**，故該拋棄契約審閱期之條款應屬無效。

# 案例二：契約審閱期之實務缺失(2)



## 一、以定型化契約條款不當拋棄消費者契約審閱期

消費者保護法104/06/17增修第11條之1：

企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。

土地專任委託銷售契約書 登錄編號/?

契約審閱權：↵

委託人有三天以上之契約審閱權，委託人於契約簽立前可要求本契約影本攜回審閱。又本人已詳實審閱契約內容，並充分瞭解本契約條款，同意放棄契約審閱權。↵


## 案例二：契約審閱期之實務缺失(3)



### 二、倒填日期

民法第87條第1項：

表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。

 21世紀不動產

**不動產專任委託銷售契約書** 登錄編號/B

契約審閱權：  
本契約於中華民國 106 年 9 月 15 日經委託人攜回審閱 3 日。（契約審閱期間至少為三日）

委託人簽章：傅小賢

## 案例二：契約審閱期之實務缺失(4)



**Century 21** 21世紀不動產

**不動產專任委託銷售契約書** 登錄編號/B

契約審閱權：  
本契約於中華民國 106 年 9 月 19 日經委託人攜回審閱 \_\_\_\_\_ 日。（契約審閱期間至少為三日）

委託人簽章：傅小賢

第二十三條：特約條款

本人已詳實審閱契約內容，並充分了解本契約條款，同意放棄契約審閱權。

委託人簽名	承辦人簽名
傅小賢	

# 案例三：個別磋商條款之濫用(1)

106/03/15 蘋果日報

建商蓋房要我付土增稅？ 住戶怒提告



位在新北市淡水區的宏盛新世界因土增稅問題引發爭議。范厚民攝



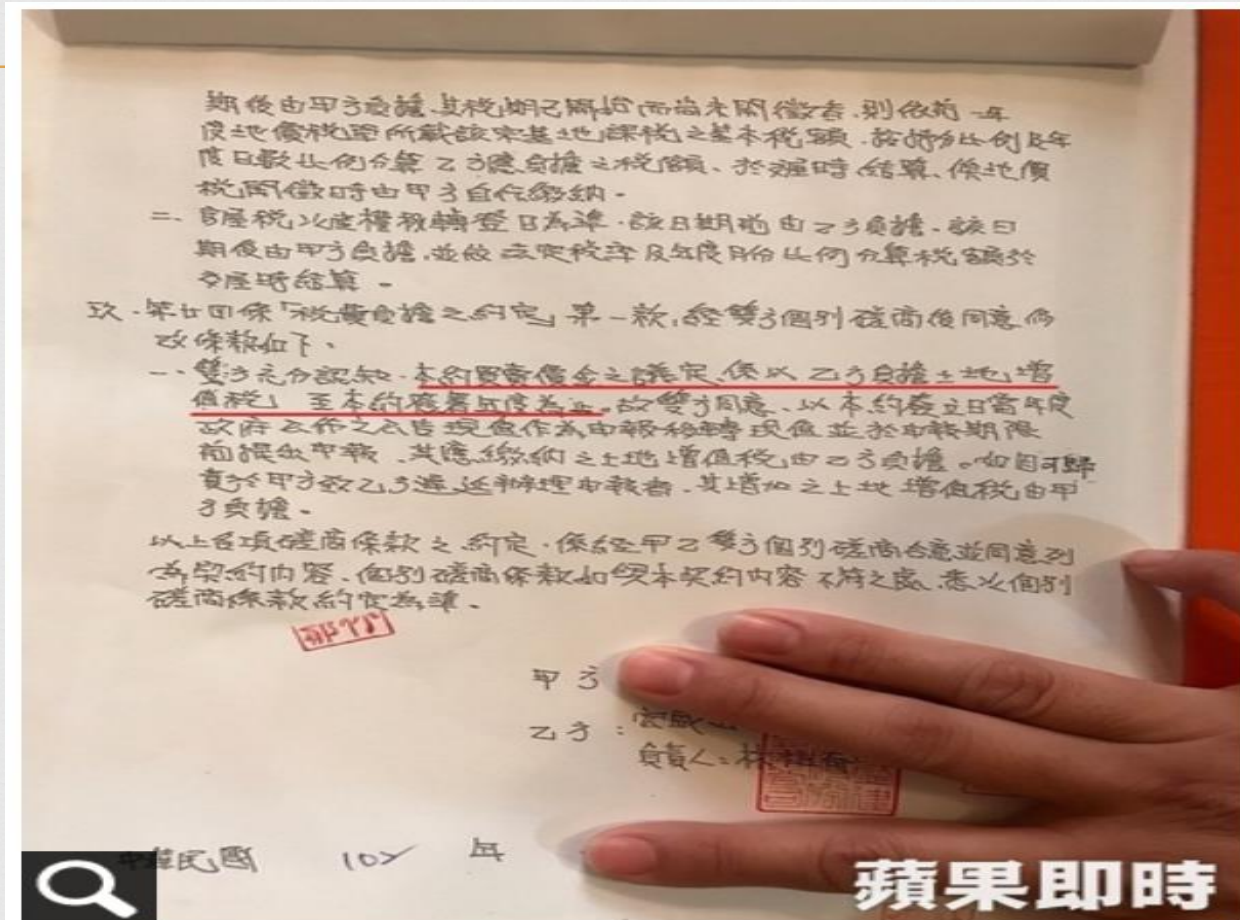
## 案例三：個別磋商條款之濫用(2)



「宏XX世界」第一期預售屋，在去年交屋才知悉，當時合約最後一頁、最後一條竟有約定，由買方負擔2014~2016年的土地增值稅，氣憤控訴當時簽約根本不知情，已聯合逾20戶向建商提告。讀者指出，2013年購入淡水「宏XX世界」第一期，當時景氣好，來買的人多，宏盛也是在簽約時才拿出已經貼好個別磋商條款的定型化契約要他們蓋章，現場根本來不及仔細翻閱條文，事後才知道原來在最後藏有這樣一條約定，經估算至少要幫建商多繳4萬餘元的土增稅，平白當冤大頭。她並控訴：「若是磋商條款應該所有買家都不同，但這份卻是手寫影印版，大家都一樣，哪裡有磋商？」

# 案例三：個別磋商條款之濫用(3)

106/03/15 蘋果日報



住戶控宏盛的個別磋商條款根本不個別、也沒磋商，400多戶全都一樣。讀者提供

## 案例三：個別磋商條款之濫用(4)



新北市政府法制局表示，根據多位消費者反映，宏盛建設人員於簽約前拿出大量影印手寫字跡的所謂「個別磋商條款」，跟消費者說：「你不簽的話還有很多人排隊等著買。」且每人使用的影印文件內容都一樣

➡ **既不個別，又沒有實際磋商的過程**，實質上就是違反規定、未給審閱期間且對消費者顯然不利的定型化契約條款，**應屬無效！**

# 案例四：「現況交屋」不等於概不負責！



主動配合依一般稅率辦理完稅  
房地現況確認  房屋依固定

其他約定事項：  
依房屋現況交屋。

獨家

台北 阿賈亞麥 陳曼薇

月12日週六 遭控房仲玩兩面手法 總公司：應溝通清楚

## 案例四：「現況交屋」不等於概不負責！



若有增建違建、海砂屋、滲漏水等情形，如果雙方買賣契約文字明載「依現況出售房屋」之字樣

屋主日後可否以「現況交屋」為理由，不負法律上之瑕疵擔保責任？

## 案例四：「現況交屋」不等於概不負責 甲說：文義解釋



司法實務曾認為，「現況」是訂立契約時建物之現況，文義至為清楚，無需探求其他意義。因此買賣契約訂立時，**已經存在之瑕疵應由買受人吸收**，出賣人依據訂約現狀提出給付，買受人即不能以訂約後發現瑕疵為由，拒絕受領。

例如：買方不可以建物存在許多瑕疵，且賣方沒有按照設計竣工圖改善當作理由，而拒絕交屋。

**法院這樣的判決結果對於買方相當不公平！**

案例四：「現況交屋」不等於概不負責  
乙說：一般通常效用之現況



最高法院86年度台上字第1615號民事判決：

應指具有一般通常效用之現況而言！

買賣契約文字明確表示「依現況出售房屋」的字樣，應解釋為：**除買方明知該屋況之瑕疵**，並經雙方簽約時，明確依約定排除日後之法律責任外，房屋仍需具有一般通常或預定效用之現況而言。

因此縱使買方曾經看過該房屋數次，雙方同意以「現況交屋」，賣方仍然要舉證證明買方簽約時，有明知或重大過失不知屋況之瑕疵，賣方才可以主張現況交屋而排除責任。

# 案例四：「現況交屋」不等於概不負責

## 小結

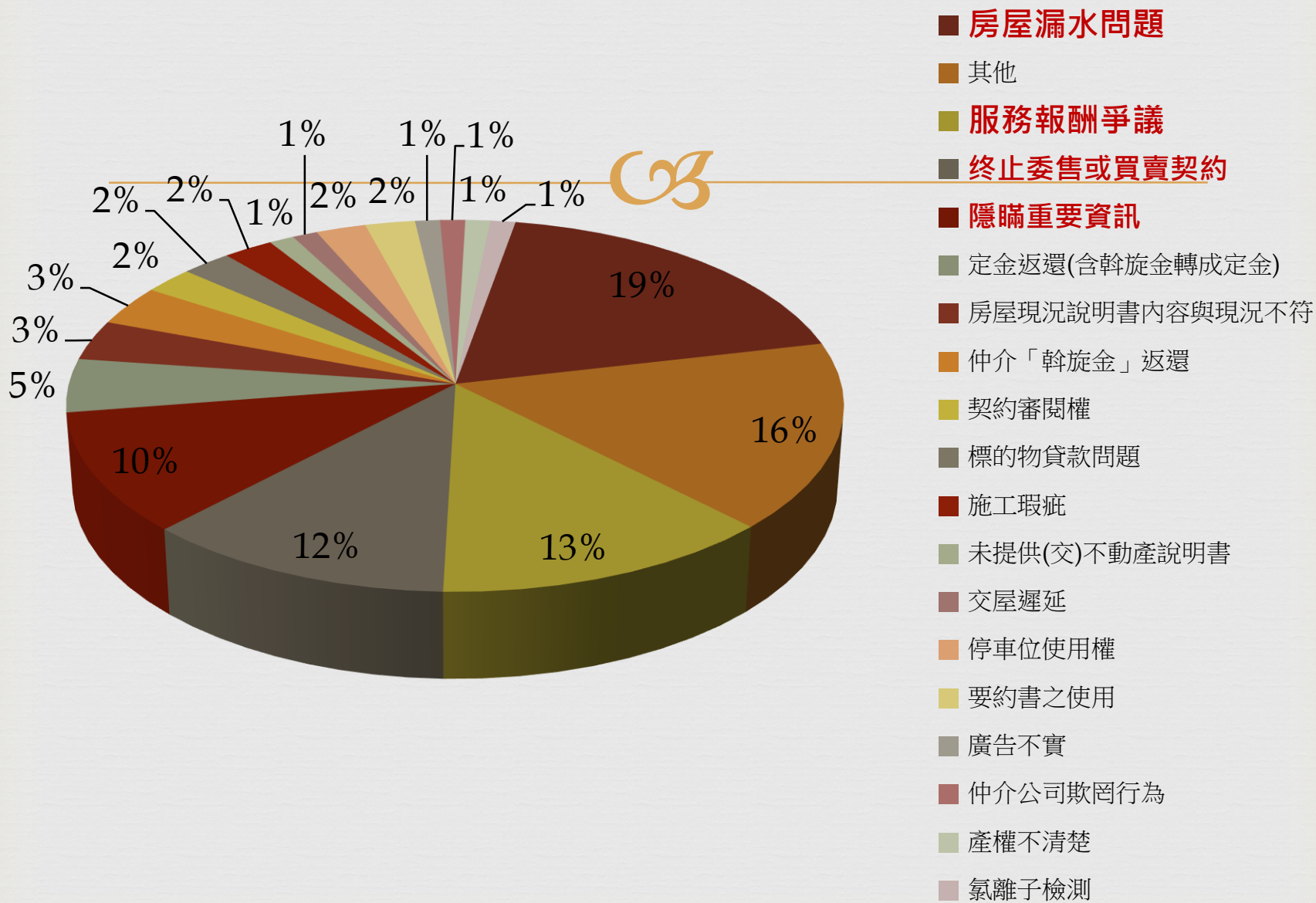


因此，買賣契約雖明載「現況交屋」之字樣，法律解釋上，**係指房屋仍需具有一般通常或預定效用之現況。**

**➡ 賣方若欲以「現況交屋」字樣排除日後法律責任，需另行記載買方明知該屋況之瑕疵，並經雙方簽約時明確依約定排除之。**



# 106年第2季房地產消費糾紛原因統計表



## 案例五：漏水保固條款



民法第365條（解除權或請求權之消滅）

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，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使，或自物之交付時起經過五年而消滅。

前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。

買賣時所簽的漏水保固書，用意只是在於要買方交屋後儘速檢查屋況，如果當下有發現漏水，要在**六個月內提出請求**，於是有所謂六個月期限問題。

也正因為屋主簽了漏水保固，若屋主是惡意隱瞞有漏水（曾經）情形，就會變成適用民法排除免責，變成買方在**五年之內**發現原屋主時就有的漏水問題（比如鑑定後認定曾經有修補跡象），都可以提出請求。

## 案例六：隱匿買方出價店長及經紀人賠240萬並構成背信罪

### 房仲違反「據實報告義務」應負賠償責任

分享到：



2011-12-08

【文／蘇儀 攝影／邱添榮】房仲人員接受委託銷售房屋時，對賣方負有據實報告及善良管理人之注意義務，如果有買方出價，房仲應據實告知賣方，不得隱瞞，倘若房仲隱瞞買方的出價情形，造成委託售屋的賣方損失，房仲應負賠償責任。

鄧姓四兄弟在二年前與住商不動產公司的加盟店住瑞不動產經紀公司簽約，將兄弟共有的台北市大安區一棟房屋以二千五百萬元銷售，住瑞公司的仲介人員後來告知賣方，房屋僅有一位黃姓買方曾出價二千二百六十萬元，並無其他更高的出價，且房屋並無超過二千二百六十萬元之市場行情，要求賣方接受此一價格，經賣方同意後，買賣雙方於去年元月十日正式簽訂買賣契約書。

# 案例六：隱匿買方出價店長及經紀人賠240萬並構成背信罪



100年1月10日  
付斡2260萬元整

委託價2500萬  
底價2260萬



100年1月15日  
付斡2500萬元整

2260萬元為  
第一順位因此  
回報2260成交

## 案例七：隱匿買方出價店長及經紀人賠240萬並構成背信罪

台北地院判決房仲公司敗訴，法官指出，住瑞公司從事仲介居間業務，依民法規定，係為買賣雙方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，且居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人，賣方與黃之買賣契約於九九年元月十日成立，而高女在元月四日就表明願以二千五百萬元購屋，房仲卻隱瞞此事，使賣方喪失以原委託銷售價格即二千五百萬元出售房屋之機會，判決住瑞公司與房仲人員應對賣方的損失負賠償責任。

法官並指出，依民法規定，居間人(即房仲)違反其對於委託人之義務，不得向委託人請求報酬，住瑞公司於執行仲介職務時，刻意隱匿高女曾出價較高之事，自不得向賣方請求居間報酬，住瑞公司應返還已受領之居間報酬六十萬元給賣方。

屋主同時向台北地檢署提起詐欺及背信之告訴，案經檢察官偵查後認構成背信罪對店長及經紀人提起公訴。

**最重可處5年有期徒刑！**

## 案例七：買方出價達底賣方反悔不賣仲介不得請求服務費

### 房仲「高於底價即賣屋」違法

賣方控洩底價騷擾 95萬仲介費免付

2012年08月31日  講 { 23 }  +1 { 0 }



引發售屋糾紛的店面，目前已出租做為酒吧。周永受攝

【綜合報導】女子王秀英前年委託房仲業者宏御公司，以底價二千多萬元銷售北市仁愛路店面，但她不滿房仲低報市價又洩露底價，甚至假扮房客騷擾而悔賣，宏御認為已有客戶願出高於底價購買，王女已違「買方出價達委託價時，買賣契約成立生效」契約規定，求償九十五萬餘元仲介費，但台北地院以該規定違反《消保法》，判宏御敗訴。

# 案例七：買方出價達底賣方反悔不賣仲介不得請求服務費



仲介與屋主  
為**居間**關係

仲介與屋主  
為**委任**關係

屋主可以保留是否成交的權利

只要找到買方就可以請求服務費

仲介可以代收定金收定時契約成立

代收定金後就可以請求服務費

買賣契約何時成立生效

仲介何時可以收服務費

買賣契約何時成立生效

仲介何時可以收服務費

## 案例七：買方出價達底，賣方反悔不賣，仲介不得請求服務費



法院判決仲介不得請求仲介服務費之理由

1

利用資訊不對稱未提供成交行情過度議價

2

洩漏客戶底價予同行【法官另行告發】

3

與同行佯裝買方騷擾客戶

因可歸責於仲介事由致賣方不履約仲介就不得請求仲介服務費！



# 「本票」制度，將有重大變革！



# 簽本票討債走入歷史 金管會將修法限縮範圍



## 修法目的

- 一、為杜絕本票因簽發容易而**遭犯罪集團濫用**。
- 二、兼顧票據權利人以非訟事件程序行使權利。
- 三、工商業交易及金融實務運作之需要。
- 四、實務上不當利用本票裁定者多為**民間債權**。



本票強制執行每年7萬件，租賃業佔9成！

# 為什麼民眾在買賣不動產時， 會和本票有所關係呢？



買方付出頭期款（或自備款）給建商或中古屋賣家之後，房子就要進行產權移轉、過戶到買方的名下，這樣買方才能向銀行辦理房屋貸款，但是同一時間，建商或中古屋賣家並沒有拿到賣屋的剩餘款項。所以為了確保建商或賣家的債權權益，就必須由買方簽下剩餘款項的本票，給建商或中古屋賣家。

# 廢除 → 限縮範圍



金融監督管理委員會：

**冒然廢除**本票的強制執行功能的影響層面太大，

而是應該從**限縮本票的強制執行範圍**著手，

所以決議要修改票據法。

買方（即發票人）開出以下兩種本票  
賣方（即執票人）才能向法院聲請強制執行



## 一、買方委託金融機構為擔當付款人

發票人（即買方）委託金融機構做為「擔當付款人」

的本票。民眾是這家金融機構支票帳戶（又稱甲存帳戶）的客戶，委託往來之金融機構當付款人所開立的本票，又稱為「甲存本票」。

## 二、金融機構為受款人(賣方)

金融機構是不動產交易的賣方，亦即本票的執票人（即受款人）。

# 與同仁共勉



把一份工作做到了不起，  
而不是尋找一份了不起的工作。

你必須拚盡全力之後，  
才有資格說自己運氣不好。

讓我們朝向更專業的經紀人制度邁進！



感謝您的聆聽

