

不動產交易相關契約書 及經紀實務



柯耀誠老師

講師:柯耀誠 先生簡介



學歷
逢甲大學建築系
國立東華大學管理學院企研所
【94學年度書卷獎, 95學年第一名畢業】
北科大不動產估價師學分班

◆ 羅德建設工務經理
台商房屋企劃經理
巨東房屋單位經理
永慶房屋總店店長
永慶房屋業務經理
住商不動產總部副總經理
住商不動產經營諮詢顧問
住商不動產店東
21世紀不動產店東
有巢氏房屋店東
96~99永慶房仲集團特約教育訓練顧問

◆ 現任
不動產仲介專業教育、經營輔導講師
桃園縣不動產仲介公會講師
苗栗縣不動產仲介公會講師
台北市不動產教育發展協會總顧問
頂新企管顧問有限公司總顧問



◆ 洽詢專線 0933-869-822

TVBS NEWS 代書詐過戶



就再今年1月，新北市一對夫妻要賣房，找上了買家和沈姓代書，當時以2千200萬成交，對方阿莎力匯了200萬訂金，還以貸款為由取走房屋權狀，但3月竟被擅自過戶，而且房子還被拿去貸款2千400萬，相同手法只是不同買家一樣代書，至少十人受害。

假購屋真詐騙檢警拘 10 人扣 11 房 主嫌在逃

社會聯合新聞網: https://udn.com/news/story/7321/3350541?utm_source=linemobile&utm_medium=share

2018-09-05 17:45 聯合報 記者蕭雅娟／即時報導

假購屋真詐騙！台北大同區「中華地政士事務所」實際負責人陳姓男子，涉嫌佯裝買房，並用「人頭」購屋，支付房屋第 1、2 期款後，積極要求過戶，詐取賣家房屋，事後再用房屋向地下錢莊抵押借款，換取大筆現金，士林地檢署今帶回沈姓代書、朱姓人頭等 10 人，並扣押 11 間房屋。

士林地檢署表示，陳嫌從去年起以中華地政士事務所名義，雇用業務尋找低於市價求售的房屋，並用「人頭購屋」，變造房屋買賣契約金額，向金融機構詐貸，另，又涉嫌與地政士、代書，鎖定無「二胎房屋貸款」的房屋，佯裝要購買，先行支付 1、2 期款，隨即辦理過戶至「人頭戶」名下，詐取房屋後，用房屋向地下錢莊借款取得不法現金。

由於全案被害人眾多，涉及多起房屋糾紛，士林地檢署 3 日聲請搜索票獲准，今天今天指揮北市調查處、刑事局、大同警分局、台北市刑大等單位，兵分 9 路，搜索陳的公司、住處等 9 個處所，扣押犯罪所得的 11 間房屋，並拘提、傳喚沈姓代書、朱姓人頭到案，晚間將移送地檢複訊，但陳姓主嫌仍在逃，正持續追緝中。

警方負責陳姓地政士等人詐取房屋的案件，13位民眾指控，他們將房屋賣給陳男等人，未料他們卻將房屋拿去貸款牟利，卻未將尾款付給他們。朱男（57歲）供稱，因公司營運不良，所以沒有辦法尾款付給13位賣房的民眾，尾款達上億，實在付不出來，不是故意要詐欺。

前黑澀會妹妹「蕃薯」林嘉凌的父親林茂樹曾指控，日前要賣出北市大同區市價約2000萬的房子，卻遇到陳國帥為首的詐騙集團，佯裝買家，看屋後匯款200萬元頭期款，3天後就積極辦理過戶，而不是依照常理由代書在一周內協助過戶程序，林驚覺有異，攔阻過戶，並扣下詐騙集團的200萬元，作為公益使用。



檢警今天將多名涉案人拘提到案。記者蕭雅娟／翻攝

五、假租屋騙鑰匙，再轉租詐押金：

詐騙人以租屋為名，向屋主騙取鑰匙後，自行刊登房屋招租廣告，再以假屋主身分，向租屋人詐騙押金、租金幾萬元不等，並在房屋租賃契約中填寫真屋主的姓名、身分證統一字號，等到真屋主來收房租時，雙方才發現被騙。

六、建商預售屋一屋兩賣：

消費者買預售屋繳交幾百萬元頭期款及工程款後，由於建商未實施履約保證制度，並將原土地過戶給消費者之外的第三人，使得消費者只有一張契約書債權憑證，卻無法入住新屋。

七、以 e-mail 廣告售地詐財：

「1500坪土地低價出售」這是 e-mail 上常見的廣告郵件，業者表示要低價賣千坪土地，並列出土地現況，但進一步詢問後，對方又不留下姓名與連絡電話。

八、以投資銀拍屋為名詐財：

以經營銀拍屋為名，招攬投資人，初期給予高額報酬率，讓投資人不疑有詐，紛紛投資大量金額，再以財務危機為由，拒絕償還投資價款，並捲款潛逃。

房地產八大詐騙手法

一、假租屋，真賣屋：

詐騙集團利用人頭戶，以房東名義開立假本票，再以債務不履行為由，向法院申請給付，法院將傳票寄至租屋地點，但租屋人（即詐騙集團）故意不告知房東，房東在不知情下，房子被法院拍賣，再由人頭戶買下房子，向銀行辦理大額貸款，房東的房屋產權神不知鬼不覺已移轉至他人名下。

二、偽造土地權狀詐騙買主：

詐騙集團偽造土地所有權狀、印鑑證明等，向有意購買土地詐騙即期支票，再利用所得價金購買大量金條進行洗錢。

三、假借取得國宅配額，仲介國宅詐財：

詐騙集團偽稱透過國安局官員關係，取得眷村改建國宅配額，讓民眾搶先申購為由，藉機詐財，並順利取得國宅預售屋鑰匙主動帶看，受害200多人，詐騙2億餘元。

四、利用無人居住之空屋，假藉屋主名義賣屋詐財：

以無人居住且位處偏僻的空屋為標的，對外刊登廣告，自稱是屋主要賣房子，並偽製鑰匙主動帶看，等到有人簽訂買賣契約並付定金後，就捲款潛逃。

★內政部指出，為避免類此詐騙行為，建議民眾於出售不動產時，應注意下列事項：

- 務必詳閱契約內容及契約審閱期：本次詐騙癥點在於契約未保障賣方權益。建議民眾使用內政部版買賣定型化契約，並詳閱契約內容，避免自身權益損失（買賣糾紛案例契約及內政部範本比較，詳參附件）。
- 建議簽約時選擇自己信任的仲介業者或地政士：本案詐騙標的均為屋主自售及買方要求使用自己委託的地政士，因房地產價格差距甚大，影響甚鉅，建議屋主出售不動產時，應委託認識或自己信任的房仲業者，或採取雙地政士機制，透過專業業者協助過濾買方及交易程序，以保障自身權益。
- 建議可辦理履約保證：目前不動產交易市場，為保障買賣金額及不動產如期交付，由公正第三方機構透過履約專戶執行價金收受及撥款，同時監督雙方辦理付款、產權移轉等程序，建議賣方如有遲疑，可要求買方辦理履約保證。

內政部也提醒民眾，按內政部版定型化契約，一般買賣房屋雙方付款可分為4階段：

1. 簽約款：簽約時付部分價款；
2. 備證款：賣方備齊辦理所有權移轉登記所需之文件，並將相關書表證件交給雙方所指定之地政士或律師時，再交付部分價款；
3. 完稅款：繳清相關稅費及增值稅後付部分價款；
4. 交屋款：辦妥所有權移轉登記，買方領得所有權狀，並點交清楚後，再交尾款。各階段均有不同付款條件，賣方應依個案交易情形審慎約定各期款成數，並明訂每階段應完成事項及款項，在未確認應取得房屋價款前，切勿同意辦理產權移轉。

「霸王條款」判無效 房仲業震撼彈

聯合新聞網
udn.com

作者：記者蘇位榮／台北報導 | 聯合新聞網 - 2014年10月6日 上午3:38

- 屋主委託房屋仲介售屋時，房仲公司在委託銷售契約中都會有這樣的條款「委託銷售期間內，委託人如拒絕以本委託條件與房仲所介紹對象成交者，仍應支付服務費給房仲」，台灣高等法院判決認為，房仲業此一「霸王條款」剝奪賣方的賣屋決定權，對賣方不公平，違反消保法，應屬無效。
- 過去這類官司，法院根據契約條款都會判決房仲勝訴，但最近司法實務上有了不同以往的新見解。高院認為，房仲扮演「居間者」角色，必須買賣契約成立後，居間者才能請求報酬；但房仲在委託銷售契約的「霸王條款」卻規定，不管買賣契約是否成立，只要賣方違反「霸王條款」即應給付佣金，這種條款應屬無效，判決房仲敗訴。法院的新見解引起房地產市場震撼。

- 高院指出，委託銷售契約的法律性質為「居間契約」，房仲是居間人，因買賣契約成立而請求報酬，但房仲在委託銷售契約中卻規定，「買方願依委託條件購屋，賣方不得拒絕，否則即應給付服務費」，已剝奪賣方優於委託條件或選擇交易對象的自由，對賣方不公平，違反民法居間契約的規定，也違反消保法，應屬無效。
- 本案起因於一家房仲公司為客戶仲介銷售其新北市的二戶房屋及停車位，委託底價為五千一百六十萬元，房仲找到高姓買家願以五千一百七十萬元購買，高姓買家簽下議價書，付出一百五十萬元斡旋金後，雙方約定碰面簽約。
- 房仲指出，賣方後來屢藉詞推託，始終不肯簽約；賣方則辯稱，買賣雙方約定碰面，當天高女卻未出現，因此未簽約。



- 房仲公司引用委託銷售契約認為，高女的出價既然高於賣方委託銷售的底價，並經賣方蓋章確認，雙方的不動產買賣關係即成立，賣方應依約支付成交價的百分之三共一百多萬元的服務費給房仲。
- 高院判決房仲敗訴，全案定讞。**法官指出，賣方簽約委託銷售，目的在透過房仲介紹，以取得較有利條件再決定是否售屋，如果房仲不論磋商結果是否符合賣方利益，即以委託條件強令賣方選擇接受或給付服務費，對賣方不公平，也不能達成委託契約目的。**

★媒體不專業 事情真相……

媒體記者專業真的有待加強，不該斷章取義，只知以斗大驚聳標題搏得版面。

裁判日期是103年6月17日，裁判字號103，上易，96，其實判決書並未講到霸王條款即無效，此案例是因為買方未如期到場簽訂買賣契約、而賣方表示仍願意出售並簽訂買賣契約，非可歸責於賣方致未簽訂買賣契約出售，才會被法官判定如此，若是買方違約應沒收定金後，其中一半作為賣方服務報酬予仲介，而非直接請求%數之服務費，因此仲介請求%數之服務報酬訴訟才會敗訴。



- 內政部目前印製有「預售屋買賣契約書範本」、「不動產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」六種範本
- 暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」等宣導摺頁，若有需求者，請以下列方式索取：
 - 一、向內政部中部辦公室(不動產交易科)函索，其地址為台中市南屯區黎明路2段503號。
 - 二、敘明姓名、住址、電話及欲索取資料傳真至內政部中部辦公室(不動產交易科)，傳真電話：(04)22502372。
 - 三、逕向內政部中部辦公室(不動產交易科)索取。

• 不動產交易經紀實務

增訂不動產經紀業管理條例第二十四條之一及第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文

◎實價登錄

• 總統令

中華民國100年12月30日華總一義字第10000294941號

茲增訂不動產經紀業管理條例第二十四條之一及第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文，公布之。

總統 馬英九

行政院院長 吳敦義請假

副院長 陳冲代行

內政部部長 江宜樺

不動產經紀業管理條例增訂第二十四條之一及第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文

中華民國100年12月30日公布

• 第二十四條之一

◎經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

◎營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

• 第二十四條之二

• 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。

二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。

三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。

四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。

五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。

六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

• 第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

◆第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

C . 本條例有關經紀業和經紀人之業務責任及懲罰

一、經紀業及經紀業人員之義務責任

1. 提示證照書件。
2. 不得收取差價或其它報酬
3. 廣告銷售誠信、真實。
4. 經紀人簽章文件
5. 製作不動產說明書。
(1. 提供解說 2. 契約之一部分)
6. 保守秘密

7. 損害賠償責任。

- (1. 原因
2. 申請調處
3. 請求代償
4. 補繳營業保證金)

8. 不得拒絕檢查

9. 標明加盟經營或直營。

10. 掣給收據。

11. 遵守倫理規範。

二、經紀業之懲罰

1. 經主管機關限期改正而來改正者，處罰新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰

• 違反條例第12條。

經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同

• 違反條例第18條。

經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。

• 違反條例第20條。

經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。

• 違反條例第27條。

主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

2. 處罰新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰

• 違反條例第7~5條。

• 第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。

• 違反條例第11條。

• 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。

• 違反條例第17條。

經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

• 違反條例第19~1條。

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並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。

違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

違反條例第21~1條

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。

• 違反條例第21~2條。

廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

• 違反條例第22~1條。

不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

一、不動產出租、出售委託契約書。

二、不動產承租、承購要約書。

三、定金收據。

四、不動產廣告稿。

五、不動產說明書。

六、不動產租賃、買賣契約書。

前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

• 第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。

獎懲資料



經紀業獎懲資料

縣市別	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
台南市	築屋實業股份有限公司	0931001	停止執行業務	違反不動產經紀業管理條例第5條及第7條規定	管理條例第二十九條
高雄市	慶濤房屋仲介企業社	0920314	停止執行業務	違反第七條第一項第三項規定	管理條例第二十九條
高雄市	聯策廣告事業有限公司	0920602		廣告及銷售內容未註明經紀業名稱	管理條例第二十九條
台北縣	神農不動產經紀有限公司	0920929		違反不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定	管理條例第二十九條

違法經營經紀業者名單

區域縣市	處分對象	處分對象類別	處分對象名稱	地址	處分日期
南投縣	公司	已設立備查	信誼房屋有限公司	南投縣南投市平山里彰南路3段130號2樓	97/12/29
新竹市	商號	已設立備查	新世紀房屋仲介企業社	新竹市北區光華街99-1號	96/07/24

違法經營經紀業者~信誼房屋

- 法令依據: 不動產經紀業管理條例第29條第1項第1款
- 違法事實: 一、營業處所未置經紀人。
二、經紀業許可文件及公司營利事業登記證未懸掛於營業處所明顯之處
- 違法證據: 南投縣不動產經紀業業務檢查紀錄表。

違法經營經紀業者~新世紀房屋

- 法令依據: 不動產經紀業管理條例第29條第2項第2款
- 違法事實: 僱用未具資格之營業員(證書已到期失效)執行不動產仲介職務
- 違法證據: 不動產委託銷售契約書

經紀人(營業員)獎懲資料【一】

姓名	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
王淑華	華得國際房屋仲介	097/04/10	申戒	違反管理條例第22條	管理條例第三十一條
王棟隆	東盛國際開發有限公司	096/02/16	申戒	違反管理條例第23條	管理條例第三十一條
朱忠順		097/11/06	停止執行業務	違反第19條第1項規定收取差價或其他報酬	管理條例第三十一條
江志得	友力房屋仲介有限公司	096/08/29	申戒	提供不動產說明書解說前未經委託人簽章	管理條例第三十一條
吳政穎	易而安不動產	095/10/24	獎勵	臺北市95年度優良不動產經紀人員選拔	管理條例第二十八條
李明揚	東盛國際開發有限公司	096/02/26	申戒	違反不動產經紀業管理條例第16條規定	管理條例第三十一條
李漢郎	永慶房屋	096/07/06	申戒	因製作不動產說明書與現況不符致造成解說不實	管理條例第三十一條

經紀人(營業員)獎懲資料【二】

姓名	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
周賢哲	豪邁不動產仲介	098/04/02	申戒	違反不動產經紀業管理條例第23條第2項	管理條例第三十一條
邱家駒	駿達房屋仲介	095/10/24	獎勵	臺北市95年度優良不動產經紀人員選拔	管理條例第二十八條
張月梅	日春不動產仲介	098/04/02	申戒	未於廣告稿上簽章(違反不動產管理條例第22條第一項規定)	管理條例第三十一條
李明揚	東盛國際開發有限公司	096/02/26	申戒	違反不動產經紀業管理條例第16條規定	管理條例第三十一條
李漢郎	永慶房屋	096/07/06	申戒	因製作不動產說明書與現況不符致造成解說不實	管理條例第三十一條
張忠煌	北大誠不動產	096/07/06	申戒	違反管理條例第22條	管理條例第三十一條
張儷靜	準晟不動產仲介	096/04/25	申戒	違反不動產經紀業管理條例第22條第1項規定	管理條例第三十一條

經紀人(營業員)獎懲資料【三】

姓名	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
陳冠源	大海不動產仲介	097/09/23	申戒	氫離子檢測解說不實	管理條例第三十一條
陳振滢	大漢秋風不動產	097/07/02	申戒	違反不動產經紀業管理條例第16條規定	管理條例第三十一條
陳毅	遠雄房屋	097/07/02	申戒	違反不動產經紀業管理條例第22條第1項規定	管理條例第三十一條
曾東洲	都營不動產仲介	095/11/07	申戒	未於不動產買賣契約書簽章	管理條例第三十一條
黃銘泰	僑茂房屋仲介	096/02/16	申戒	違反管理條例第23條	管理條例第三十一條
趙從新	福泰不動產仲介	096/02/16	申戒	違反管理條例第22條	管理條例第三十一條
鍾進清	富視通廣告	097/09/25	申戒	未製作不動產說明書及簽章	管理條例第三十一條

★如何做好交易安全



如何做好交易安全

- 交易安全應有的觀念
- 調查責任的範圍
- 交安範圍之研討
- 店頭必須之控管



從業人員對交易安全應具的理念

- ✓ 對客戶交易安全的保障是企業永續經營的基礎
- ✓ 預防重於善後（預防的成本遠低於善後的成本）
- ✓ 執業的尊嚴與價值（提供專業的服務、客戶的肯定與創造社會整體的發展）
- ✓ 道術兼備（交安與業績創造彼此平衡）

調查責任的範圍與交安的死角

- 屋況隱瞞
- 銀行本位
- 產權混亂
- 客戶反悔
- 分管協議取得不易
- 模糊的法令



交安六大領域

• 人安

- ☞ 投資客
- ☞ 律師
- ☞ 黑道
- ☞ 同行
- ☞ 買方詐騙集團
- ☞ 賣方詐騙集團
- ☞ 賣方債信不良

冤枉啊~大人!



• 契據管理

交安六大領域

• 物件調查

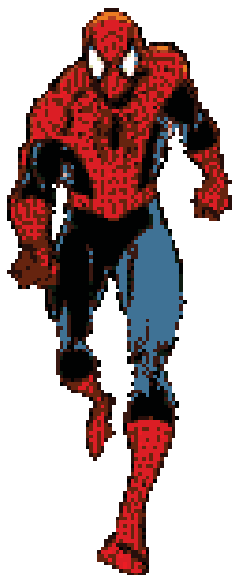
- ☞ 產權
- ☞ 使用權
- ☞ 屋況

• 廣告行銷

• 代書作業流程

- ☞ 付款安全
- ☞ 書面應確認事項
- ☞ 特約條款

• 法制化的遵循



店頭控管要領

1. 建立層層把關制度(產權審查): 經紀人員、代書、店長, 店東應落實屋況及使用權調查責任。
2. 依據「交易安全應完成事項」執行交安事宜。
3. 遵守「交易安全禁止事項」, 以免觸法及損害客戶權益。



店頭控管要領

- 4. 客戶抱怨之處理原則：
迅速向上反應並以快速、利他角度、
避免事態擴大。
- 5. 法務案件處理原則：
應忠實還原事實，並配合總部法務人員之對策指示處理，不得有擅自回應客戶，或對公司隱瞞事實，誤導公司之處理對策。



交易安全應完成事項

- 1. 有書面委託才可銷售及廣告。
【第21條第一項】
- 2. 產權、使用權、屋況瑕疵調查完畢，
並製作出『不動產說明書』才可銷售
及廣告。
- 3. 特殊之產權、使用權、屋況、銷售條件
等應誠實書面〔不動產說明書、各式相關
契約書〕告知買方。
- 4. 確實依公平會規定提供斡旋金與要約書
選擇。

交易安全應完成事項

- 5. 經紀人員在執行業務過程中，應以不動
產說明書向買方解說，解說前，先經賣
方簽章。【第23條】
- 6. 各式契約書及不動產說明書經『不動產
經紀人』簽章。【第22條】
- 7. 廣告文宣應與事實相符，並應加註『經
紀業』名稱。廣告稿需由『不動產經紀
人』簽章歸檔備查。
【第21條第一項、第22條】

交易安全應完成事項

- 8. 主動引導客戶承辦『履約保證』以保障
付款安全。
- 9. 確認賣方身分，注意授權完整並應釐清
賣方之債務，以擬訂合理之付款條件。
- 10. 買方貸款全程控管，要求銀行不可讓買
方自行撥款，取走款項。
- 11. 提供定型化契約之審閱權，並讓消費者
簽章證明已審閱完畢。



交易安全禁止事項

- 1. 賺取差價。
- 2. 收取超過成交價6%以上之報酬。
- 3. 隱瞞產權、使用權及屋況重大瑕疵。
- 4. 施壓、脅迫客戶。
- 5. 未書面告知客戶情況下，進行自己及二親等內親戚與客戶之買賣行為。
- 6. 未轉定前拒還買方支付之斡旋金。
- 7. 挪用客戶交付之款項。



交易安全禁止事項

- 8. 偽造文書、偽造客戶簽名、偽造契約書。
- 9. 偽造假合約，協助客戶向銀行高額貸款。
- 10. 製作不實之廣告文宣。
- 11. 對客戶過度承諾。
- 12. 散發攻擊或詆譏同業之文宣。
- 13. 為自己執行仲介業務。
- 14. 買方出價已達賣方底價時，再向買方或賣方要求增加服務報酬或收取紅包。



結論

- 記得諺語~『小洞駛得萬年船』~
 - 交易安全不僅是保障客戶之權益，更是保障我們從業人員之責任！！
 - 願我們所有從業人員共遵守之！！
 - 免除陷入困境！！
- 做個快樂的的仲介人員！！



謝謝大家





不動產經紀相關法規 及實際案例解析

柯耀誠顧問



講師:柯耀誠 先生簡介

學歷
逢甲大學建築系
國立東華大學管理學院企研所
【94學年度書卷獎, 95學年第一名畢業】
北科大不動產估價師學分班

◆ 羅德建設工務經理
台商房屋企劃經理
巨東房屋單位經理
永慶房屋總店店長
永慶房屋業務經理
住商不動產總部副總經理
住商不動產經營諮詢顧問
住商不動產店東
21世紀不動產店東
有巢氏房屋店東
96~99永慶房仲集團特約教育訓練顧問



◆ 洽詢專線 0933-869-822

◆ 現任
不動產仲介專業教育、經營輔導講師
桃園縣不動產仲介公會講師
苗栗縣不動產仲介公會講師
台北市不動產教育發展協會總顧問
頂新企管顧問有限公司總顧問



合法仲介經紀業識別標誌



1. 經紀業許可函
2. 公司或商業登記證明文件
3. 經紀人證照
4. 營保金繳存證明
5. 公會會員證書
6. 備查函

◆不動產經紀相關法規概要

- 一、不動產經紀業管理條例及其施行細則，
- 二、公平交易法
- 三、消費者保護法
- 四、公寓大廈管理條例

內容：

- A . 本法案特色
- B . 經紀工作與本條例有關事項須知
- C . 本條例有關經紀業和經紀人之業務責任及懲罰

• Part1 不動產經紀業管理條例 及其施行細則

◆課程重點 / 經紀業及經紀人員之義務 與責任及罰則

A . 本法案特色

- (一) 將代銷業納入規範。
- (二) 不得賺價差及其它報酬。
- (三) 保護 消費者權益，設置 營業保證金 。
- (四) 業務由 經紀人 專責執行。

註：1.實施證照制度，提升服務品質。
2.定期換照維持服務品質。

- (五) 外國人於本國從事經紀業務之規定。
- (六) 防黃、防黑 條款之納入。
- (七) 建立 業必歸會 之制度，以利管理。
- (八) 明訂不動產說明書「應記載」及「不得記載」事項。
註：予以明定，有利交易秩序知建立
- (九) 主管機關分工與授權。
- (十) 建立獎懲制度，並設置獎懲委員會。

• 名 稱：不動產經紀業管理條例

修正日期：民國 100 年 12 月 30 日

1. 中華民國八十八年二月三日總統 (88) 華總一義字第 8800024800 號令 公布全文 40 條
2. 中華民國九十年十月三十一日總統 (90) 華總一義字第 9000213980 號令修正公布第 6、7、13~15、22、29~31、37、38 條條文；並增訂第38-1 條條文
3. 中華民國一百年十二月三十日總統華總一義字 10000294941 號令修正公布第 29 條條文；增訂第24-1、24-2 條條文；施行日期，由行政院另定之中華民國一百零一年六月二十七日行政院院臺建字第 1010135254 號令發布定自一百零一年八月一日施行

B . 經紀工作與本條例有關事項須知

★不動產經紀業管理條例，
於91年2月3日以後全面實施，
對所業者一律適用，因此在作業
上，必須完全符合條例，以免被
罰款或撤銷營業許可。

增訂不動產經紀業管理條例第二十四條之一及
第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文

◎實價登錄

- 總統令
中華民國100年12月30日華總一義字第10000294941號
- 茲增訂不動產經紀業管理條例第二十四條之一及第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文，公布之。
總 統 馬英九
行政院院長 吳敦義請假
副院長 陳 冲代行
內政部部長 江宜樺
不動產經紀業管理條例增訂第二十四條之一及第二十四條之二條文；並修正第二十九條條文
中華民國100年12月30日公布

• 第二十四條之一

◎經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

◎營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

• 第二十四條之二

• 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

- 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
- 二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
- 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
- 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
- 五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
- 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

• 第二十九條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

◆第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

C . 本條例有關經紀業和經紀人之業務責任及懲罰

一、經紀業及經紀業人員之義務責任

1. 提示證照書件。
2. 不得收取差價或其它報酬
3. 廣告銷售誠信、真實。
4. 經紀人簽章文件
5. 製作不動產說明書。
(1.提供解說 2.契約之一部分)
6. 保守秘密

7. 損害賠償責任。

(1.原因 2.申請調處

3.請求代償 4.補繳營業保證金)

8. 不得拒絕檢查

9. 標明加盟經營或直營。

10. 掣給收據。

11. 遵守倫理規範。

二、經紀業之懲罰

1. 經主管機關限期改正而來改正者，處罰新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰

• 違反條例第12條。

經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同

• 違反條例第18條。

經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。

• 違反條例第20條。

經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。

• 違反條例第27條。

主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

2. 處罰新台幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰

• 違反條例第7~5條。

• 第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。

• 違反條例第11條。

• 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。

• 違反條例第17條。

經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

• 違反條例第19~1條。

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並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。違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

違反條例第21~1條

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。

• 違反條例第21~2條。

廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

• 違反條例第22~1條。

不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

一、不動產出租、出售委託契約書。

二、不動產承租、承購要約書。

三、定金收據。

四、不動產廣告稿。

五、不動產說明書。

六、不動產租賃、買賣契約書。

前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

• 第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。

獎懲資料



經紀業獎懲資料

縣市別	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
台南市	築屋實業股份有限公司	0931001	停止執行業務	違反不動產經紀業管理條例第5條及第7條規定	管理條例第二十九條
高雄市	慶濤房屋仲介企業社	0920314	停止執行業務	違反第七條第一項第三項規定	管理條例第二十九條
高雄市	聯策廣告事業有限公司	0920602		廣告及銷售內容未註明經紀業名稱	管理條例第二十九條
台北縣	神農不動產經紀有限公司	0920929		違反不動產經紀業管理條例第二十二條第一項規定	管理條例第二十九條

違法經營經紀業者名單

區域縣市	處分對象	處分對象類別	處分對象名稱	地址	處分日期
南投縣	公司	已設立備查	信誼房屋有限公司	南投縣南投市平山里彰南路3段130號2樓	97/12/29
新竹市	商號	已設立備查	新世紀房屋仲介企業社	新竹市北區光華街99-1號	96/07/24

違法經營經紀業者~信誼房屋

- 法令依據: 不動產經紀業管理條例第29條第1項第1款
- 違法事實: 一、營業處所未置經紀人。
二、經紀業許可文件及公司營利事業登記證未懸掛於營業處所明顯之處
- 違法證據: 南投縣不動產經紀業業務檢查紀錄表。

違法經營經紀業者~新世紀房屋

- 法令依據: 不動產經紀業管理條例第29條第2項第2款
- 違法事實: 僱用未具資格之營業員(證書已到期失效)執行不動產仲介職務
- 違法證據: 不動產委託銷售契約書

經紀人(營業員)獎懲資料【一】

姓名	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
王淑華	華得國際房屋仲介	097/04/10	申戒	違反管理條例第22條	管理條例第三十一條
王棟隆	東盛國際開發有限公司	096/02/16	申戒	違反管理條例第23條	管理條例第三十一條
朱忠順		097/11/06	停止執行業務	違反第19條第1項規定收取差價或其他報酬	管理條例第三十一條
江志得	友力房屋仲介有限公司	096/08/29	申戒	提供不動產說明書解說前未經委託人簽章	管理條例第三十一條
吳政穎	易而安不動產	095/10/24	獎勵	臺北市95年度優良不動產經紀人員選拔	管理條例第二十八條
李明揚	東盛國際開發有限公司	096/02/26	申戒	違反不動產經紀業管理條例第16條規定	管理條例第三十一條
李漢郎	永慶房屋	096/07/06	申戒	因製作不動產說明書與現況不符致造成解說不實	管理條例第三十一條

經紀人(營業員)獎懲資料【二】

姓名	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
周賢哲	豪邁不動產仲介	098/04/02	申戒	違反不動產經紀業管理條例第23條第2項	管理條例第三十一條
邱家駒	駿達房屋仲介	095/10/24	獎勵	臺北市95年度優良不動產經紀人員選拔	管理條例第二十八條
張月梅	日春不動產仲介	098/04/02	申戒	未於廣告稿上簽章(違反不動產管理條例第22條第一項規定)	管理條例第三十一條
李明揚	東盛國際開發有限公司	096/02/26	申戒	違反不動產經紀業管理條例第16條規定	管理條例第三十一條
李漢郎	永慶房屋	096/07/06	申戒	因製作不動產說明書與現況不符致造成解說不實	管理條例第三十一條
張忠煌	北大誠不動產	096/07/06	申戒	違反管理條例第22條	管理條例第三十一條
張儷靜	準晟不動產仲介	096/04/25	申戒	違反不動產經紀業管理條例第22條第1項規定	管理條例第三十一條

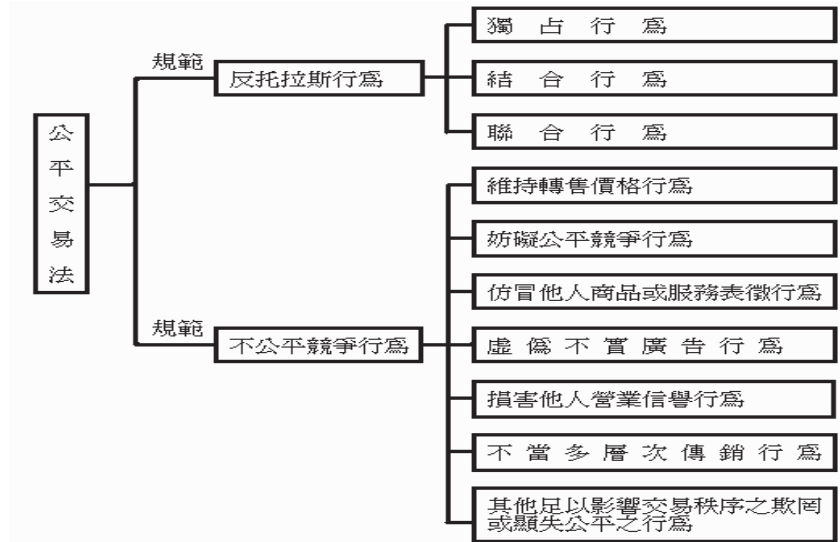
經紀人(營業員)獎懲資料【三】

姓名	經紀業名稱	獎懲日期	獎懲種類	獎懲事由	法令依據
陳冠源	大海不動產仲介	097/09/23	申戒	氬離子檢測解說不實	管理條例第三十一條
陳振滢	大漢秋風不動產	097/07/02	申戒	違反不動產經紀業管理條例第16條規定	管理條例第三十一條
陳毅	遠雄房屋	097/07/02	申戒	違反不動產經紀業管理條例第22條第1項規定	管理條例第三十一條
曾東洲	都營不動產仲介	095/11/07	申戒	未於不動產買賣契約書簽章	管理條例第三十一條
黃銘泰	僑茂房屋仲介	096/02/16	申戒	違反管理條例第23條	管理條例第三十一條
趙從新	福泰不動產仲介	096/02/16	申戒	違反管理條例第22條	管理條例第三十一條
鍾進清	富視通廣告	097/09/25	申戒	未製作不動產說明書及簽章	管理條例第三十一條

• Part2

• 公平交易法

公平交易法之架構



案例(一)

【200701】中華民國產物保險商業同業公會合意約束所屬會員暫不配合辦理「產險市場費率自由化時程計畫」第二階段自行釐定危險保費申請，限制市場自由競爭，足以影響產險市場服務供需之市場功能，違反公平交易法第14條第1項本文規定，處新臺幣100萬元罰鍰。

案例(二)

【200607】國光汽車客運股份有限公司、屏東汽車客運股份有限公司、高雄汽車客運股份有限公司及中南汽車客運股份有限公司透過協議方式，採行統一票價，共同減少班次及優惠票折扣之行為，為足以影響高雄至墾丁間大眾運輸服務市場供需功能之聯合行為，違反公平交易法第14條第1項規定，處國光客運公司新臺幣114萬元、處屏東客運公司及高雄客運公司各新臺幣92萬元罰鍰、處中南客運公司新臺幣57萬元罰鍰。

案例(三)

【200605】亞東預拌混凝土股份有限公司、臺灣水泥股份有限公司、泉豐碎石廠股份有限公司、國產實業建設股份有限公司、鳳勝實業股份有限公司、嘉義混凝土工業股份有限公司、掌石企業股份有限公司、任建企業股份有限公司、弘晟水泥製品股份有限公司、福楹混凝土股份有限公司、宏益達建材企業有限公司等11家預拌混凝土業者，於93年起逐步聯合調漲預拌混凝土價格，影響嘉義地區預拌混凝土市場之供需功能，違反公平交易法第14條第1項本文之禁制規定，除命渠等立即停止前項違法行為外，併處台泥、國產各新臺幣550萬元罰鍰；處亞東新臺幣440萬元罰鍰；處泉豐新臺幣362萬元罰鍰；處鳳勝、嘉義、掌石、任建、弘晟各新臺幣271萬元罰鍰；處福楹、宏益達各新臺幣184萬元罰鍰；總計新臺幣3,625萬元罰鍰。

◆第二十一條 虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵

- ◆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。
- ◆事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入。
- ◆前二項規定於事業之服務準用之。
- ◆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。廣告媒體業在明知或可得知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。

2007案例(一)建設公司

5. 【8月】聚合發建設股份有限公司於「麗晶世紀總裁」預售屋廣告將「陽台」位置標示為客廳的一部分，並宣稱有「賞月觀星露天游泳池」「低溫垃圾處理室」及「彩虹光影泉池」，對於商品之內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣600萬元罰鍰。
6. 【8月】興三聚開發建設有限公司於「御品Villa透天莊園」建案廣告，未載明土地使用分區限制，使人誤認可供一般住宅使用，就商品之用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣300萬元罰鍰。
7. 【8月】憲朋開發建設有限公司及憲宏開發建設股份有限公司於「雙橡園」建案廣告宣稱在臺南縣新營市乙種工業區銷售豪宅，就其商品用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，各處新臺幣350萬元罰鍰。
8. 【6月】漢神開發事業股份有限公司於「傳家堡」建案廣告刊載「國家金獎豪墅」、「呂副總統掛保證，品質有保障」，並刊登呂副總統頒發建築金獅獎的照片，以及使用其他建案外觀實景照片，對於商品之品質、內容等為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣50萬元罰鍰。

2007案例(一)建設公司

1. 【12月】太子建設開發股份有限公司「紐約57街」建案廣告宣稱「長300米寬25米林蔭大道，比台北敦南更綠，而且歸屬於社區私有」、以圖揭「林蔭大道上應設置中央分隔島」等內容，就商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣120萬元罰鍰。
2. 【11月】宏都建設股份有限公司於銷售「濱湖高第」預售屋廣告上，對於使用分區為旅館區之建案，表示可供一般住宅使用，就商品之用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣1,000萬元罰鍰。
3. 【11月】東陞建設股份有限公司於「東陞米蘭楓上」建案廣告標示「挑高6.5米多功能店舖」及「NESCAFE」咖啡店、「LACOSTE」服飾店、「BIG JOHN」牛仔服飾店等各式商店招牌，對於商品之用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣150萬元罰鍰。
4. 【11月】大台北房屋仲介股份有限公司於房屋仲介廣告上，就銷售建物之總面積為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣10萬元罰鍰。

2007案例(一)建設公司

9. 【3月】恒拓建設開發有限公司於「台灣新故鄉」預售屋廣告，就商品之內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣300萬元罰鍰。
10. 【200604月】永信建設開發股份有限公司於「文化典藏」建物廣告，宣稱「總價278萬」、「送42萬幸福裝潢」等字句，就商品之價格、內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣96萬元罰鍰。

第二十二條（營業誹謗之禁止）

事業不得為競爭之目的，而陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事。

2007案例(五)房仲業

1. 【7月】信義房屋仲介股份有限公司於其所散發之海報上宣稱「連續10年天下雜誌調查房仲業第一名」、「天下雜誌五百大服務業調查·信義房屋連續11年獲得經紀類第一名」、「各項調查都是房仲業第一」、「擁有全國最大房屋成交資料庫」、「（信義房屋是）買方買屋的首選，是第二名的五倍」，就其服務之品質為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第3項準用同條第1項之規定，處新臺幣150萬元罰鍰。
2. 【4月】信義房屋仲介股份有限公司於房屋仲介廣告宣稱「成屋履約保證」、「風險歸零」，就其服務之品質、內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第3項準用同條第1項規定，處新臺幣120萬元罰鍰。

案例

【200607月】

臺鹽實業股份有限公司為競爭之目的，以召開記者會方式，陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事，違反公平交易法第22條規定，處新臺幣78萬元罰鍰。

第二十三條（變質多層次傳銷之禁止）

- ◆多層次傳銷，其參加人如取得佣金、獎金或其他經濟利益，主要係基於介紹他人加入，而非基於其所推廣或銷售商品或勞務之合理市價者，不得為之。
- ◆**第二十三條之一（多層次傳銷參加人解除契約）**
多層次傳銷參加人得自訂約日起十四日內以書面通知多層次傳銷事業解除契約。
多層次傳銷事業應於契約解除生效後三十日內，接受參加人退貨之申請，取回商品或由參加人自行送回商品，並返還參加人於契約解除時所有商品之進貨價金及其他加入時給付之費用。
多層次傳銷事業依前項規定返還參加人所為之給付時，得扣除商品返還時已因可歸責於參加人之事由致商品毀損滅失之價值，及已因該進貨而對參加人給付之獎金或報酬。
前項之退貨如係該事業取回者，並得扣除取回該商品所需運費。

案例(一)

【5月】美兆生活事業股份有限公司從事多層次傳銷，於處理參加人終止契約時，扣除「作業手續費」、「違約金」及「退貨手續費」等非法定事項，及未以參加人原購價格90%買回參加人所持有之勞務請求權，違反公平交易法第23條之3第2項準用同法第23條之2第2項規定；從事多層次傳銷，於參加人加入傳銷組織時，未告知因退出而生之權利義務；未將參加人因退出而生之權利義務訂於書面契約；以不當方式阻撓參加人辦理退出退貨，違反依公平交易法第23條之4所訂定之多層次傳銷管理辦法第11條第1項第7款、第12條第1項及第17條第1項第7款規定，處新臺幣500萬元罰鍰。

第二十三條之二、三、四

- ◆**第二十三條之二（多層次傳銷參加人終止契約）**
參加人於前條第一項解約權期間經過後，仍得隨時以書面終止契約，退出多層次傳銷計畫或組織。
參加人依前項規定終止契約後三十日內，多層次傳銷事業應以參加人原購價格百分之九十買回參加人所持有之商品。但得扣除已因該項交易而對參加人給付之獎金或報酬，及取回商品之價值有減損時，其減損之價額。
- ◆**第二十三條之三（多層次傳銷事業請求損害賠償或違約金之限制）**
參加人依前二條行使解除權或終止權時，多層次傳銷事業不得向參加人請求因該契約解除或終止所受之損害賠償或違約金。
前二條關於商品之規定，於提供勞務者準用之。
- ◆**第二十三條之四（多層次傳銷管理辦法）**
有關多層次傳銷事業之報備、業務檢查、財務報表應經會計師簽證並對外揭露、對參加人應告知之事項、參加契約內容、參加人權益保障、重大影響參加人權益之禁止行為及對參加人之管理義務等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

案例(二)

【3月】珈欣有限公司從事多層次傳銷，與參加人簽訂之書面參加契約未依法載明多層次傳銷相關法令、商品或勞務瑕疵擔保責任之相關規定，及參加人終止契約退出組織或計畫之條件及因退出而生之權利義務等法定事項；備置於主要營業所之上年度財務報表未經會計師簽證，違反依據公平交易法第23條之4所訂定之多層次傳銷管理辦法第12條第1項、第13條及第15條第1項規定，處新臺幣15萬元罰鍰。

案例(三)

【2月】礎豐事業股份有限公司從事多層次傳銷，未於主要營業所備置經會計師簽證之上年度財務報表；招募未成年人為參加人，未事先取得該參加人法定代理人之書面同意，違反依據公平交易法第23條之4所訂定之多層次傳銷管理辦法第15條第1項及16條第1項規定，處新臺幣10萬元罰鍰。

第二十四條

(其他欺罔或顯失公平行為)

- 除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。

2007案例(一)建設公司

1. 【11月】一翔建設股份有限公司於「嘉興公園」預售屋廣告，將「法定停車空間」標示為交誼廳設施，並將室內「機電空間」標示為廚房與餐廳外擴部分，就商品之內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定；另未於契約書揭露公共設施所含項目、持分面積或分攤之計算方式等資訊，為足以影響交易秩序之欺罔行為，亦違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
2. 【200611月】欽法建設股份有限公司銷售「水天漾3」預售屋要求購屋人須給付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣17萬元罰鍰。
3. 【200611月】萬協實業股份有限公司銷售「敦南法拉麗」(原稱「敦南LOFT」)預售屋，要求購屋人須給付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣43萬元罰鍰。

2007案例(二)實業公司

1. 【8月】統一企業股份有限公司、味全食品工業股份有限公司及光泉牧場股份有限公司於96年8月1日同時調漲鮮乳銷售價格，違反公平交易法第24條規定，各處新臺幣450萬元、350萬元、350萬元，總計新台幣1150萬元罰鍰。
2. 【5月】南陽實業股份有限公司於網站刊載「現代汽車」廣告，宣稱「Hyundai R&D中心模擬NCAP的安全測試系統，依據標準針對MATRIX進行安全測試，獲得四顆星安全評價」及「Getz……達到歐洲NCAP撞擊測試四顆星標準」字句，就商品之品質及內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣160萬元罰鍰。
3. 【5月】日立家電(台灣)股份有限公司於網頁刊PA100AS 10kg大雙槽，就商品之內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，處新臺幣30萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

1. 【5月】復華商業銀行股份有限公司於簽約時未同時提供「得隨時清償」與「限制清償期間」兩種房屋貸款方案供借款人自由比較選擇，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣40萬元罰鍰。
2. 【3月】美商美國運通銀行股份有限公司台北分公司於一率好貸信用貸款其他約定條款及循環現金卡其他約定條款不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
3. 【3月】國寶人壽保險股份有限公司於抵押借款約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
4. 【3月】高雄銀行股份有限公司於活力貸理財型房貸契約書、放款借據（消費者貸款專用）特別條款及指數型簡易信用貸款借據契約（分期攤還專用）特別條款不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

5. 【3月】永豐商業銀行股份有限公司於綜合授信約定書、借款約定書、車輛動產抵押借款契約書及信用借款約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
6. 【3月】大眾商業銀行股份有限公司於不動產擔保借款約定書肆、共同條款、個人信用貸款約定書第伍條及現金卡約定事項之借款約定事項不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
7. 【3月】新光人壽保險股份有限公司於工商/個人貸款借據暨授信合約書、房貸借據暨授信合約書及貸款借據暨車輛動產抵押契約書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣120萬元罰鍰。
8. 【3月】京城商業銀行股份有限公司於房屋貸款契約書第貳章及信用貸款契約書第貳章不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

9. 【3月】彰化商業銀行股份有限公司於授信約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
10. 【3月】英商渣打銀行股份有限公司台北分公司於個人信用貸款約定書、貸款總約定書及約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
11. 【3月】安泰商業銀行股份有限公司於信用借款契約書、貸款契約書、綜合額度授信契約書、貸款暨動產抵押契約書、信用借款約定書及開發信用狀暨進口融資契約不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣140萬元罰鍰。
12. 【3月】臺灣工業銀行股份有限公司於授信綜合約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

13. 【3月】荷商荷蘭銀行股份有限公司台北分公司於「荷蘭銀行荷包貸信用貸款約定書/循環使用額度」不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
14. 【3月】新安東京海上產物保險股份有限公司於「貸款暨動產抵押契約書」不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
15. 【3月】中國信託商業銀行股份有限公司於約定書（房貸）、回復型活存透支借據暨約定書、約定書（本票）、車輛貸款借據暨約定書及透支借據暨約定書、個人信貸申請書暨約定書—分期攤還型及現金卡貸款約定書、個人信貸申請書暨約定書—循環動用型、銀行授信綜合額度契約暨總約定書（中小企業放款）不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣150萬元罰鍰。
16. 【3月】萬泰商業銀行股份有限公司於消費性商品貸款契約書及小額循環信用貸款契約暨卡約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣130萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

17. 【2月】遠東國際商業銀行股份有限公司於綜合授信總約定書、消費者信用貸款申請書、房屋抵押貸款契約書、個人小額貸款契約書、貸款借據暨動產抵押契約書、理財金小額循環信用貸款契約書、心如意時貸小額循環信用貸款契約書及喜福金約定條款不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣110萬元罰鍰。
18. 【2月】臺灣新光商業銀行股份有限公司於法人金融暨小型企業融資授信約定書、各種個人暨不動產貸款借款契約書、小額信用貸款專用借款契約書、金太郎現金卡專用借款契約書、汽車貸款專用借款契約書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣110萬元罰鍰。
19. 【2月】台灣人壽保險股份有限公司於車輛動產抵押暨借款契約書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
20. 【2月】三商美邦人壽保險股份有限公司於抵押借款契約書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

26. 【1月】國華人壽保險股份有限公司於擔保放款約定書不當約定加速條款及不確定概括條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣140萬元罰鍰。
27. 【1月】南山人壽保險股份有限公司於抵押借款約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣140萬元罰鍰。
28. 【1月】友聯產物保險股份有限公司於借款約定書不當約定加速條款及不確定概括條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣110萬元罰鍰。
29. 【1月】華泰商業銀行股份有限公司於無擔保放款授信約定書、短期擔保借款授信約定書及個人信貸借據不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣110萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

21. 【2月】華僑商業銀行股份有限公司於不動產擔保借款契約書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
22. 【2月】香港商東亞銀行有限公司於個人貸款總約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
23. 【2月】台北富邦商業銀行股份有限公司於鴻圖展業貸款專案貸款契約書、房屋貸款契約書、貸款契約書及汽車貸款契約書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣110萬元罰鍰。
24. 【2月】玉山商業銀行股份有限公司於授信約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
25. 【2月】日盛國際商業銀行股份有限公司於貸款總約定書、貸款暨動產抵押契約書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。

2007案例(三)金融業

30. 【1月】富邦人壽保險股份有限公司於房屋貸款約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣120萬元罰鍰。
31. 【1月】香港商香港上海匯豐銀行股份有限公司於個人信用貸款約定書及消費性房屋抵押借款約定書不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
32. 【1月】陽明商業銀行股份有限公司於「借款借據（分期攤還適用）」約定書、「活期/活期循環借款契約暨約定書」、「透支借款借據約定書」、「房屋借款/活期或活期循環借款借據暨約定書（綜合型）」及「信用貸款借據暨約定書（小額消費者貸款）」不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。
33. 【1月】台新國際商業銀行股份有限公司於現金卡信用貸款約定書、信用貸款借據暨約定書、（房貸）約定書、車輛動產抵押契約書、通信貸款應行注意事項，不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣110萬元罰鍰。
35. 【1月】板信商業銀行股份有限公司於不動產契約書、授信約定書、消費貸款約定書、信用貸款合約書及動產抵押契約書，不當約定加速條款，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣100萬元罰鍰。

2007案例(四)電信業

1. 【1月】遠傳電信股份有限公司於新聞資料宣稱「遠傳大雙網165」為國內業界月租型方案中門檻最低；並於費率方案比較表刊載「遠傳大雙網365」平均費率與每月帳單金額，對於所提供服務之內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第3項準用第1項規定；於費率方案比較表刊載「my Zone 在地生活268」每月帳單金額，對於他事業提供服務之內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，為足以影響交易秩序之欺罔及顯失公平行為，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣80萬元罰鍰。

2007案例(五)砂石業

【200605】弘城砂石行、銘維開發有限公司、上鼎砂石有限公司、鼎興砂石行、苗圃砂石行、順益砂石行、增廣益實業有限公司、晟峰股份有限公司、民峰實業股份有限公司、展全砂石有限公司及增泰砂石股份有限公司等11家砂石業者，趁國內砂石市場供需情勢緊急之際，惡意囤積以哄抬價格，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第24條規定，除命渠等立即停止該項違法行為外，併處弘城、展全各新臺幣550萬元罰鍰，處民峰新臺幣438萬元罰鍰，處銘維、上鼎、鼎興及苗圃各新臺幣300萬元罰鍰，處順益及增廣益各新臺幣185萬元罰鍰，處晟峰及增泰各新臺幣100萬元罰鍰；總計新臺幣3,308萬元罰鍰。

2007案例(六)房仲業

- 【200607月】寶田好房屋仲介有限公司於從事仲介交易過程，隱瞞有一買方已簽「斡旋金收據」並支付30萬元斡旋金之資訊，為足以影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第24條規定，處新臺幣50萬元罰鍰，

第二十七條

- 第二十七條（調查之程序）
公平交易委員會依本法為調查時，得依左列程序進行：
 - 一、通知當事人及關係人到場陳述意見。
 - 二、通知有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物。
 - 三、派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查。
- ◆ 執行調查之人員依法執行公務時，應出示有關執行職務之證明文件；其未出示者，受調查者得拒絕之。

第四十三條（罰則七）

- **第四十三條（罰則七）**
公平交易委員會依第二十七條規定進行調查時，受調查者於期限內如無正當理由拒絕調查、拒不到場陳述意見，或拒不提出有關帳冊、文件等資料或證物者，處新臺幣二萬元以上二十五萬元以下罰鍰；受調查者再經通知，無正當理由連續拒絕者，公平交易委員會得繼續通知調查，並按次連續處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，至接受調查、到場陳述意見或提出有關帳冊、文件等資料或證物為止。
- **第四十四條（強制執行）**
依規定所處罰鍰，拒不繳納者，移送法院強制執行。

本會與內政部處理不動產經紀業者收取差價行為案件之協調結論

- 93.5.20第654次委員會通過
93.5.24公壹字第0930003905號函分行
- 一、有關不動產經紀業者收取差價行為案件，由內政部依據不動產經紀業管理條例之相關規定處理。
- 二、涉及不動產經紀業者收取差價行為之檢舉案件，先由內政部依法處理，如有影響市場交易秩序及公共利益之情形，由公平交易委員會依公平交易法處理。

案例

【1月】輝寶股份有限公司於本會依公平交易法第27條規定進行調查時，無正當理由拒不到場陳述意見，違反公平交易法第43條前段規定，處新臺幣5萬元罰鍰。

• Part 3

消費者保護法

1. 中華民國八十三年一月十一日總統（83）華總（一）義字第 0165 號令制定公布全文 64 條
2. 中華民國九十二年一月二十二日總統華總一義字第 09200007610 號令修正公布第 2、6、7、13~17、35、38、39、41、42、49、50、57、58、62 條條文；並增訂第 7-1、10-1、11-1、19-1、44-1、45-1~45-5 條條文中華民國九十二年五月二十六日行政院院臺聞字第 0920020214 號令發布第 45-4 條第四項之**小額消費爭議額度定為新臺幣十萬元**
3. 中華民國九十四年二月五日總統華總一義字第 09400017751 號令增訂第 22-1 條條文中華民國一百年十二月十六日行政院院臺規字 1000109431 號公告第 39 條、第 40 條第 1 項、第 41 條第 1、2 項、第 44-1 條、第 49 條第 1、4 項所列屬「行政院消費者保護委員會」之權責事項，

- 自一百零一年一月一日起改由「行政院」管轄；第 40 條第 2 項所列「行政院消費者保護委員會」，自一百零一年一月一日起改為諮詢審議性質之任務編組「行政院消費者保護會」，並以設置要點定之；第 60 條所列屬「行政院消費者保護委員會」之權責事項，自一百零一年一月一日起停止辦理
- 4. 中華民國一百零四年六月十七日總統華總一義字第 10400070691 號令修正公布第 2、8、11-1、13、17、18、19、22、29、39~41、44-1、45、45-4、46、49、51、57、58、60、62、64 條條文及第三節節名；增訂第 17-1、19-2、56-1 條條文；刪除第 19-1 條條文；並自公布日施行，但第 2 條第 10、11 款及第 18~19-2 條條文之施行日期，由行政院定之。
中華民國一百零四年十二月三十一日行政院院臺消保字第 1040155873 號令發布第 2 條第 10、11 款及第 18~19-2 條，定自一百零五年一月一日施行

發生消費爭議時

依**消費者保護法第 43 條及第 44 條**之規定，消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得依下列方式請求救濟：

- (一) **第一次申訴**：向企業經營者、消費者保護團體或消費爭議發生地之直轄市、縣(市)政府消費者服務中心或其分中心申訴。
- (二) **第二次申訴**：消費者如認為第一次申訴未獲妥適處理時，得向該管直轄市、縣(市)政府之消費者保護官提出申訴。
- (三) **申請調解**：消費者如認為申訴未獲妥適處理，亦得向該管直轄市、縣(市)政府消費爭議調解委員會申請調解；另或依法向法院提起消費訴訟。

不動產交易糾紛原因

- 不動產交易糾紛原因依內政部 91 年至 95 年第一季統計的資料約可區分為 39 項，將其又歸類為資訊不對稱/廣告不實、產權糾紛、違反契約條文規定、施工品質瑕疵、退費糾紛與其他等六類，如表所示。
- 而各季發生頻率最高的前三項原因，包括定金返還(453 件，17.98%)、契約審閱權(305 件，12.1%)、隱瞞重要資訊(206 件，8.17%)、施工瑕疵(180 件，7.14%)、廣告不實(130 件，5.16%)與仲介斡旋金返還(119 件，4.72%)為主，自 94 年起新增加房屋漏水問題(151 件，6%)，而此七大因素佔歷年來所有案件的 61%，如表所示。

不動產交易糾紛發生原因

1. 資訊不對稱/廣告不實

契約審閱
廣告不實
隱瞞重要資訊
要約書之使用
未提供要約書或斡旋金契約選擇
未提供(交)不動產說明書
房屋現況說明書內容與現況不符
仲介公司欺罔行為
停車位價金
權標的物貸款問題(仲介隱瞞實際可貸金額與優惠利率)

2. 產權糾紛

產權不清楚
坪數不足
屋頂使用權與產權爭議
地下室使用權與產權爭議
法定空地使用權與產權爭議
建物不符容積率規定
停車位使用權
停車位面積

3. 違反契約條文規定

開工遲延
建材設備不符
交屋延遲
建商要求客戶繳回契約書
建商對預售屋未售出部份逕自變更設計， 增加戶數銷售
建商倒閉
一屋二賣
銷售人捲款潛逃
終止委售或買賣契約

4. 施工品質瑕疵(工、料)

施工瑕疵
房屋漏水問題
工程結構及公共工程安全問題
鋼筋輻射檢測
氬離子檢測

5. 退費糾紛

定金返還

「斡旋金」返還

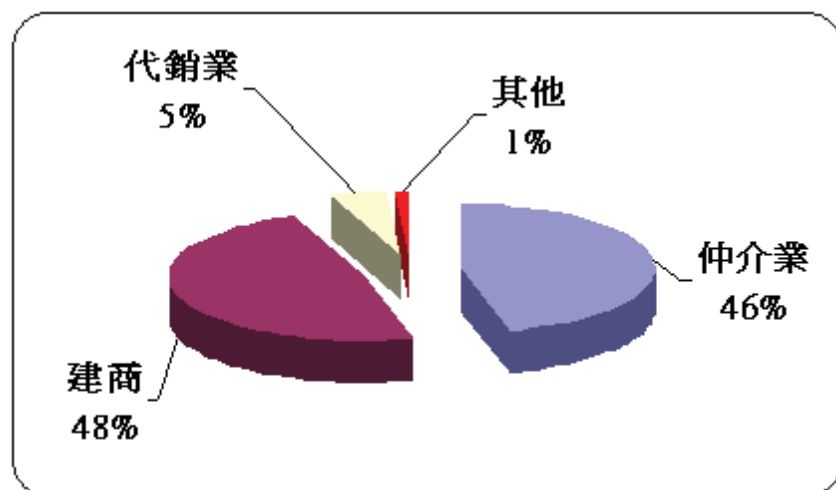
仲介賺取差價(差價返還)

服務報酬爭議(退還不合理之服務報酬)

逃漏稅捐(退還應由甲方支付之稅費)

有關稅費爭議(退還應由甲方支付之稅費)

不動產交易糾紛來源分類



不動產交易糾紛來源分類

- 內政部自94年起新增交易糾紛來源統計，94年至95年第一季共計1216件。
- 資料顯示，557件(46%)來源為仲介業、588件為建商(48%)、57件為代銷(5%)，如下圖所示。

各不動產交易糾紛來源之交易糾紛發生原因 (依發生頻率由高而低排序)

來源	仲介業者	建築投資業者	代銷業者
原因	<ol style="list-style-type: none"> 1. 契約審閱權 2. 房屋漏水 3. 隱瞞重要資訊 4. 定金返還 5. 終止委售或買賣契約 6. 標的物貸款問題 7. 斡旋金返還 8. 服務報酬爭議 9. 仲介公司欺罔行為 10. 交屋延遲 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 施工瑕疵 2. 定金返還 3. 契約審閱權 4. 房屋漏水問題 5. 廣告不實 6. 隱瞞重要資訊 7. 建材設備不符 8. 坪數不足 9. 交屋延遲 10. 停車位使用權 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 定金返還 2. 契約審閱權 3. 隱瞞重要資訊 4. 坪數不足 5. 廣告不實 6. 標的物貸款問題 7. 房屋漏水 8. 建材設備不符 9. 交屋延遲

資料來源：內政部
糾紛件數統計時間：94.01-95.03

仲介業者不動產交易糾紛相關案例

1. 契約審閱權

爭議原因：近年來由於內政部頒發不動產交易契約範本與其相關規定，使仲介公司需給予消費者契約審閱權，以確保雙方皆已瞭解契約內文之規定，但由於促成不動產買賣交易須耗費多時，往往到可進行簽約時，仲介業務人員已花費許多時間在該委託案上，考量個人業績與收入，避免買賣雙方臨時變卦，多在契約中註明「本人確實攜回審閱__日以上，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤（契約審閱期至少三日以上，但委託人已充分瞭解本契約內容，並自願放棄三日以上之審閱權利者，不在此限）」等字樣，但部分消費者在多方考量後，仍有後悔簽訂此契約之情況發生，仲介業者聲稱契約中已簽訂該條文，而消費者亦堅持業者未依規定提供契約審閱權，爭議因而發生。

• **申訴目的：**退還本票、訂金、解除契約。

處理結果：不論消費者已支付訂金、本票或兩者皆已支付，皆有全額退還並解除契約之案例，但退還比例依個案差異甚大。

仲介業者不動產交易糾紛相關案例

1. 契約審閱權

爭議原因：近年來由於內政部頒發不動產交易契約範本與其相關規定，使仲介公司需給予消費者契約審閱權，以確保雙方皆已瞭解契約內文之規定，但由於促成不動產買賣交易須耗費多時，往往到可進行簽約時，仲介業務人員已花費許多時間在該委託案上，考量個人業績與收入，避免買賣雙方臨時變卦，多在契約中註明「本人確實攜回審閱__日以上，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤（契約審閱期至少三日以上，但委託人已充分瞭解本契約內容，並自願放棄三日以上之審閱權利者，不在此限）」等字樣，但部分消費者在多方考量後，仍有後悔簽訂此契約之情況發生，仲介業者聲稱契約中已簽訂該條文，而消費者亦堅持業者未依規定提供契約審閱權，爭議因而發生。

• **申訴目的：**退還本票、訂金、解除契約。

處理結果：不論消費者已支付訂金、本票或兩者皆已支付，皆有全額退還並解除契約之案例，但退還比例依個案差異甚大。

2. 隱瞞重要資訊

- **爭議原因：**部份不肖仲介公司為快速達成交易，以增加個人業績與收入，未告知或隱瞞消費者如下列之重要資訊。
 - (1) 該屋有漏水、仲介保證該屋無漏水卻與事實不符
 - (2) 停車位為機械式非平面式
 - (3) 房屋傾斜
 - (4) 該屋出入口有隔鄰住戶的圍籬阻礙
 - (5) 該棟建物為集合住宅，且未來須支付公共用水用電等費用
 - (6) 屋主未告知地下室嚴重漏水
 - (7) 房屋出租中，以致無法如期交屋
 - (8) 該屋佔用縣有地，且無承租權
 - (9) 該屋佔用鄰地
 - (10) 附近有嫌惡設施(墳墓用地、高壓電塔、古井)
 - (11) 屋內曾發生凶殺案
 - (12) 消費者於簽約後，始發現屋內設備有問題
 - (13) 房屋已遭查封
 - (14) 實際可貸款金額與契約內容不符

• **申訴目的：**若因房屋漏水而引發糾紛，其申訴目的多為支付漏水修繕費用、賣方依期改善，而其他糾紛則多要求賣方退還仲介費、訂金、解除契約。

• **處理結果：**房屋漏水糾紛在已完成交易的案例中，以仲介或賣方於期限內修繕或支付修繕費用的結果居多，未完成交易者則多退還訂金並解除買賣契約居多。而其他糾紛之解決情形有契約解除、不論交易階段皆全額退還買方已付費用，且買賣雙方皆不支付仲介費之案例。

3. 房屋現況與不動產說明書不符 / 仲介公司欺罔行為

• 爭議原因：

- (1) 仲介公司藉故不提供不動產登記簿謄本等資料，並刻意隱瞞不動產第二、第三登記次序之私人抵押權
- (2) 消費者欲斡旋之標的物(現場帶看)與契約書的標的物不符(如土地地號、建物樓層)
- (3) 要約書願意承購價金與買賣契約之價金不同
- (4) 仲介業者保證該屋可核貸金額及優惠利率，與銀行實際核准的條件不同
- (5) 仲介公司賺取差價
- (6) 仲介公司保證於銷售期內售出，否則支付賠償金，但卻未依約履行。
- (7) 一屋二賣
- (8) 頂樓鋼筋外露有瑕疵，與不動產說明書記載的狀況不符

• **申訴目的：**退還訂金並解除契約、退還差價。

• **處理結果：**上訴退費部份皆有全額退還並解除合約之案例；而請求仲介賠償部分，則為減價賠償。

4. 未提供要約書或斡旋契約以供選擇 / 斡旋金返還

- **爭議原因：**
 - (1) 仲介業者未告知斡旋金與要約書之替代關係，且主動提供空白支票供消費者簽訂
 - (2) 斡旋契約簽訂後，發現仲介業者告知的房屋面積與權狀面積差異甚大，且未告知房屋主體結構有問題
 - (3) 斡旋契約明定不可於農曆7月簽約，仲介斡旋成功後強制要求於農曆7月簽約
 - (4) 買賣簽約期限內賣方出國，致契約不成立
 - (5) 斡旋成功後，因地理師告知其不適買方居住，因此買方要求退還斡旋金
- **申訴目的：**退還斡旋金並解除契約。
- **處理結果：**除因風水因素而未有全額退還之案例，其餘皆可全額退還。

結 論

- 不動產交易金額龐大，卻為交易糾紛最大宗案件類別，是不可忽視的社會問題。
- 因此期望透過不動產交易糾紛現況分析，探討不動產交易糾紛發生原因、發生來源、糾紛的爭議點、申訴目的與處理結果，以期降低不動產交易糾紛發生之可能，並期許仲介業者能有所防範，且有相關的具體措施，以保障消費者的權益。

5. 服務報酬爭議

- **爭議原因：**
 - (1) 買賣雙方因契約條款未達共識，致買賣契約不成立
 - (2) 代標法拍屋不成
 - (3) 租屋仲介看屋前要求先付仲介費，但未完成交易
 - (4) 租賃契約未簽訂前，仲介即同意消費者進屋裝潢，但最後未完成交易
 - (5) 法拍屋代標服務費高於法定標準
- **申訴目的：**退還仲介費。
- **處理結果：**上訴各種情形皆有全額退還之案例。

1. 不動產交易 ~

收受定金前提供契約供五天審閱

為落實購屋人於預售屋買賣簽約前充份審閱契約之權利，公平會業於八十四年六月七日第一九一次委員會議中達成決議：建築投資商銷售預售屋時，有下列行為之一者，即可能構成公平交易法第二十四條所規定顯失公平之行為：

- 要求客戶須給付定金始提供契約書。
- 在與客戶簽約前，未提供充份之契約審閱期間。審閱期間至少五天。
- 於客戶就契約條款內容要求修改時，無正當理由拒絕修改，且拒絕返還客戶為保留交易機會所繳付之款項。有無正當理由，由建商負舉證責任。
- 本決議公平會已於中華民國八十四年六月二十日，函中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會，並請其轉知所屬會員配合辦理。

2. 隱瞞重要交易資訊

• 案例

- 00建設有限公司於民國八十年至八十二年間銷售「000大樓」房屋時，並未主動告知該房地屬於高雄市第三十三期市地重劃區內，致使承購戶須於近期日繳交土地差額費用，影響承購戶之權益。重要交易資訊會影響承購戶之購買意願，建商如積極的欺騙或消極的不告知重要資訊，致使交易相對人產生錯誤而與其交易，即可能違反公平交易法第二十四條之規定。本案高雄市第三十三期重劃計畫，於七十七年起經高雄市政府數度公告重劃事宜，被處分人於銷售房地契約時未將該交易資訊告知買受人，致買受人承受土地重劃之限制及負擔重劃費用，已構成影響交易秩序之欺罔行為，違反公平交易法第二十四條之規定。

• 4. 公共設施分攤應載明於契約

- 公平會鑑於因公共設施〔即法定用語「共用部份」〕分配涉及房地交易標的面積之計算，乃重大交易條件；如未載明於契約中，將影響業者公平競爭，係屬違反公平交易法第二十四條之欺罔或顯失公平行為；惟鑒於該行為常見於業界，為便於業者因應，經公平會第二〇四次及第二一六次委員會議決議進行通案導正。

• 3. 土地移轉年度載明於契約

- 公平會於八十四年四月十二日第一八三次委員會議認定，有關建築業者於不動產買賣契約未明確約定土地移轉時間之行為，不利於購屋人對土地增值稅負擔之估計，易造成其錯誤認知，而影響業者公平競爭，係屬違反公平交易法第二十四條之顯失公平行為；建築業者應於八十四年十月一日以後簽約之契約中，明定土地移轉之年度或日期，否則，即違反本法第二十四條之規定。
- 另若以不特定之約定期間〔如：簽約後三個月內〕表示土地移轉時間，因有簽約且有契約上明確記載易於推算，此行為為經公平會第二一八次委員會議決議，可予接受。

• 5. 建商指定貸款銀行

- 公平會八十三年六月一日第一三八次委員會議針對建商指定貸款銀行之約定作成以下決議：
- 購屋人如欲自行選定貸款銀行，應於與建商簽訂屋買賣契約時予以明示，否則於交屋辦理貸款時，因其個別事由擬自行辦理貸款，而請求建商提供權狀遭拒，該建商是否違反公平交易法第二十四條之規定，尚須視具體情況而定。其應斟酌之因素，包括購屋人自選銀行貸款之利息是否確實較低〔如勞工住宅貸款、公教住宅貸款等〕、建商是否協助分擔利息之差額、購屋人是否配合建商之債權確保及二銀行間之配合狀況等等。

- 6. 對預售屋未售出部份逕自變更設計，增加戶數銷售
- 公平會八十三年九月二十六日第一五五次委員會議針對有關建商就預售屋未售出部份逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售之行為作成以下決議：
- 公平交易法第二十一條規定事業不得藉不實廣告引誘交易或影響交易相對人權益。至於事業刊登廣告後，因情勢變更或事實需要，依據法律規定所得行使之權利，在未損及交易相對人權益之前提下，並未依此即受剝奪。復依建築法第三十九條規定，起造人於申領建造執照後，在法規許可範圍內，必要時得依事實上需要依法變更設計。故建築業者依核定之工程圖樣及說明書所為之廣告行為，倘未刻意以虛偽不實或引人錯誤之廣告欺騙買受人，尚難逕認有違公平交易法第二十一條之規定。

• 8. 仲介公司欺罔行為

- 房屋仲介公司於仲介房屋買賣時，以虛報交易價格之欺罔手段詐騙當事人以賺取差價。因仲介過程中買方出價之資訊均掌控於仲介公司，委託人〔即賣方〕無從知悉，易依該仲介公司之不正確資訊做出不利於己之決定而同意降價，故客觀上已足認該仲介公司為多賺取報酬，對委託人做虛偽報告，陷委託人於錯誤而同意降價之行為，此與仲介公司首重資訊透明、信實服務的行業規範，背道而馳，應論以違反公平交易法第二十四條之規定。

【不動產交易糾紛~兇宅】

50萬買到凶宅 獲賠70萬

- 2005年09月16日蘋果日報
屋內有人吊死 賣方仲介未告知
- 【賴心瑩、張明聰／連線報導】
- 女子鄒嬉敏五年多前，透過力霸房屋桃園加盟店力毅房屋介紹，花五十萬元購買八德市茄苳路的套房，搬進去後鄰居卻告知半年前曾有人在屋內上吊身亡，鄒女嚇得連夜搬家。高等法院審理後，昨判決前屋主江錦春、力霸房屋與力毅房屋應連帶賠償鄒女七十萬元。

【不動產交易糾紛~兇宅】

賣凶宅 仲介獲判免還錢

2005年06月10日蘋果日報【丁牧群／台北報導】

消保官批法官：不該以迷信拒退

台北縣女子陳雅惠，去年八月透過中信房屋的加盟店台開不動產，買下樹林市一間九坪小套房，交屋後才聽說屋內曾有人自殺死亡，陳認為中信及台開以不實的屋況說明書隱瞞，要求退還屋款、仲介費九十五萬元。但被判敗訴。

- 業者：已盡查證責任
- 法官認為房子是不是凶宅屬個人認定，判決中信房屋等業者不必還錢。
- 法官認為，雖然仲介提供的標的現況說明書上，對於房屋是否曾發生非自然身故之情事一欄，勾選了「否」，但根據警方回覆，確有女子因為心肌梗塞死於屋內，但病死並不是非自然身故，所以業者記載並無不符；建築物是否曾有人自殺而成為凶宅，屬於個人主觀認定，可藉由宗教儀式或記憶淡忘而去除不安心理，不影響房屋價值、品質，因此判決業者不必還錢。

【不動產交易糾紛~兇宅】 屋內跌死人 判退房款470萬

- 2009年08月26日蘋果日報
雖非凶宅仍屬瑕疵 買方可解約
- 陳麗貞昨重回已出售的老屋（箭頭處），強調並不知曾有人跌死在屋內。劉耿豪攝
- 【張欽／台北報導】女子周玲嫻去年透過永慶房屋，以四百七十萬元向女子陳麗貞購買北市文山區福興路四樓公寓，交屋後才知十七年前曾有人意外死在該屋七天才被發現，周女於是要求解約退費，台北地方法院認為，該屋有人意外死亡雖非屬凶宅，但周女因此不敢入住仍屬有瑕疵，故判陳女要將購屋款全數退還。

【不動產交易糾紛~漏水】 買到漏水屋 建商賠121萬

- 2009年07月30日蘋果日報
- 【張欽、黎百代／連線報導】
- 女子呂珮君五年前向元邦建設買下楊梅「櫻木花道」新屋後，發現屋內牆壁等多處漏水，且設備短缺與廣告不符，訴訟求償近一百三十萬元。台北地院審理認定該屋有漏水等八項缺失，判元邦須賠二十一萬餘元修復損失，外加一百萬元懲罰性賠償，共要賠呂女一百二十一萬餘元。

【不動產交易糾紛~瞞瑕疵】 屋主瞞瑕疵託售 房仲不須負責

- 2008年06月05日蘋果日報 台北古小姐問：
- 我是房屋仲介，最近受託出售一間兩層樓的房子，屋主重新裝潢後委託我出售，房子簽約成交一星期後，買方發現一樓主臥室天花板裡有糞管、水管而要求退件，還說仲介沒有告知，造成他錯誤判斷，要我們負擔違約費用。可是買賣契約裡沒有相關條款，賣方事前也沒有告知此事，我們已去過調解委員會，但沒共識，所以買方又告到消保會，請問該如何解決？
- 律師林言丞答：
- 首先要釐清這間房屋究竟有沒有瑕疵，若主臥室天花板裡的糞管、水管並沒有發出臭味或漏水，也不影響居住安全，而且買賣契約中也沒提到主臥室上方不得有糞管、水管，那麼房屋稱不上有瑕疵，畢竟這不是發生過命案的凶宅，買方很難以心裡感受不舒服為由，要求解約或減少價金。
- 賣方應負責修繕
- 但若是交屋才一星期，糞管、水管就發出異味或漏水，則這間房屋確實有瑕疵，如果仲介事先不知情，賣方也沒告知，那麼買方可要求賣方減少價金，或負責把瑕疵修好。
若買方堅持打官司要求解約退還房屋，法院通常不會判准，因為異味、漏水並非影響居住安全的重大瑕疵，頂多判賣方退還部分屋款或把管線修補好。不論是上述哪種情形，古小姐都不必擔心，因為在賣方事先未告知的情況下，發生契約中沒有保障的房屋瑕疵，仲介不用負責，買方即使打官司請求解約或減少價金，該負責的是賣方。 記者丁牧群採訪整理

買到海砂屋時可向原售屋者求償

- 住展房屋網 (2009-05-22)
- 海砂屋構成了「物的瑕疵」要件，陳女有權向原售屋者求償。
- 陳姓女子在二年多前向方姓男子購買台北市武昌街二段的一間二樓房子，總價一千零十萬元，後來把房子租給別人，房客裝潢時發現屋頂處處鋼筋裸露、水泥剝落，將此事告訴陳女，陳女於是雇請桂田技術顧問公司檢測才查出，這間房子的氡離子含量超過政府規定的標準值，証實是海砂屋。
- 台北地方法院委託台灣經科院鑑定，這間房子大門門樑的氡離子含量在0.43至6.7Kg之間，而依政府在民國八十七年六月二十五日公布之海砂屋的測量標準值，測量氡離子的標準須為0.3Kg以下才不屬於海砂屋，認定陳女買的房子確實是海砂屋。
- 法院根據鑑定報告，陳女雇工修補要花八十一萬多元，原先花一千萬買的房子因是海砂屋，現在的價值減到只有六百五十七萬多元，總共陳女損失五百一十一萬多元，判決這些費用都由方姓男子賠償。

隱瞞房況構成施用詐術罪 住展房屋網 (2009-11-02)

- 羅姓男子在民國八十九年授權其母委託住邦房屋有限公司代售台北市的一棟房子，江姓女子以一千二百六十八萬元購買，並要求住邦公司應於交屋前完成輻射屋偵測，住邦公司的仲介許正忠委託中華輻射偵測公司檢測房屋，發現該屋之輻射值0.35微西弗超過一般房屋輻射背景值0.15微西弗，不能開立無輻射污染證明。

許正忠將此訊息告知羅姓屋主，許、羅二人得知可以鉛板覆蓋或抽除輻射污染鋼筋之方式通過輻射污染檢測，竟故意隱瞞房屋遭輻射污染之重要事實，請包商進行改善工程後，再進行第二次檢測獲得通過取得房屋無輻射污染證明書，買賣雙方於同年十二月四日就房地點交完畢。

- 台灣高等法院認為，仲介人員許正忠及羅姓屋主依契約對買家負有於房屋輻射檢測完成後告知檢測結果為輻射污染物之義務，其不但未據實說明，進而掩蓋該屋經輻射污染之事實，隱匿不告知買家，致使買家陷於錯誤，誤認房屋為無輻射污染，許正忠應構成施用詐術取財罪，將他判刑六個月，而羅姓屋主案發後潛逃美國，被通緝中。
- 應負民事連帶賠償責任
- 除了刑事官司外，另有民事損害賠償官司，經過鑑定，這間房屋有輻射問題，造成房屋價值減少二百四十七萬五千多元，法院判決羅姓屋主、房仲許正忠及住邦公司應連帶賠償江女的損失。

• Part 4

公寓大廈管理條例

大慶建設售黑心屋拒賠 偷工減料成危樓 災戶痛批沒良心

- 2005年05月09日蘋果日報
- 「大慶信義福邨」在地震中變成危樓，鋼筋外露，水泥散落，只好加上鋼柱避免倒塌。
- 【方濬哲、黃國虔、王雅慧／台北報導】國民黨前國大代表莊隆昌開設的大慶建設關係企業所推出的「大慶信義福邨」，因偷工減料在三年前「三三一」地震中受創成危樓，日前法官判賠受災戶八千五百餘萬元，未料莊卻拒賠提上訴，五十多名一毛錢都沒有拿到的受災戶，昨天前往莊的家族企業、汐止「皇家帝寶」接待中心舉白布條抗議，高喊：「黑心建商！欺騙大眾！」



• 修正日期：民國 102 年 05 月 08 日

- 中華民國八十四年六月二十八日總統（84）華總（一）義字第 4316 號令制定公布全文 52 條
- 中華民國八十九年四月二十六日總統（89）華總一義字第 8900104430 號令修正公布第 2 條條文
- 中華民國九十二年十二月三十一日總統華總一義字第 09200243911 號令 修正公布全文 63 條；並自公布日施行
- 中華民國九十五年一月十八日總統華總一義字09500005871 號令修正公布第 29 條條文；增訂第 59-1 條條文
中華民國一百零一年六月二十五日行政院院臺規字第 1010134960 號公告第 17 條第 1 項所列屬「財政部」之權責事項，經行政院公告自九十三年七月一日起變更為「行政院金融監督管理委員會」管轄，自一百零一年七月一日起改由「金融監督管理委員會」管轄

5. 中華民國一百零二年五月八日總統華總一義字第10200082711 號令修正公布第 8、27 條條文

6. 中華民國一百零五年十一月十六日總統華總一義字第 10500140111 號令修正公布第 8、18 條條文

501違建集體罰501萬 社區整體動手腳 創單筆罰款紀錄

- 台北縣永和市知名水岸建案「水築館」，因五百零一戶住戶集體將陽台外推，北縣工務局拆除大隊日前要求限期恢復未果，本周已對所有住戶開出一萬元罰鍰，總罰金高達五百零一萬元，創下全台單筆違建罰款紀錄。
- 由於北市建管處曾在二〇〇一年查獲基河國宅七百多戶陽台外推住戶，因北市規定只拆除不罰錢，北縣工務局說，水築館案例罰金應已創下全台紀錄，而未來水築館仍將面臨拆除命運。

本周開始對所有的住戶開罰一萬元。但現行法令規定只能對違建住戶開罰一次，因此陽台外推的違建案越來越多。對此，營建署建築管理組科長吳順民表示，營建署已擬定《建築法》修正案，將違建罰則從原來的一萬元提高到六至三十萬元，並可連續開罰直到改善為止，而未來除處分住戶外，也將追究建商的責任，以避免業者鑽法律漏洞。

惡商賣違建判賠113萬

• 銷售前一周才被拆 重新裝潢再賣

- 2005年06月23日蘋果日報
【張欽、朱慶文／台北報導】婦人李宜容去年以六百六十六萬元，向展望建設買台北市金門街六樓公寓，事後才發現廚房外推的違建部分，在買屋前一周才遭強制拆除，建商竟然重新裝潢後再賣。台北地方法院昨天判決，建商不僅要發還一百一十三萬元購屋款，還要再付一百一十三萬元的懲罰性賠償。
- 須付113萬懲罰性賠償
台北地方法院審理後，認定展望不僅故意隱瞞違建瑕疵，使李女誤以為合法購買房子，交屋後隨時面臨遭拆除的糾紛，因此判決李女勝訴，展望除須發還房價一百一十三萬，還要給付一倍懲罰性賠償。席中珍也須退回五百五十三萬元。

針對這起購屋糾紛，律師黃清濱提醒民眾，《消保法》的懲罰性賠償規定，是參考美國制度，懲罰惡劣的企業經營者，並嚇阻其他企業仿效，來保護消費者權益。若因業者故意所導致的損害，消費者可以請求損害金額三倍以下的懲罰性賠償。

【不動產管理~】社區住戶遭竊不能直接向保全公司求償

- 桃園某一個社區的管委會與良福保全公司簽約，由該公司的保全人員負責社區的安全、防火、防盜事宜，住在社區的莊姓女子有一天發現家中遭竊，被小偷偷走70萬元，她調閱社區的監視器，質疑保全人員沒有巡邏社區善盡職責，有重大疏失，於是直接向保全公司求償。
- 保全公司認為，依照契約，保全的服務範圍只限維護社區的公共區域安全，莊女的住家是她「專用」部分，並非公共區域，不在保全管理範圍內，且莊女又自行將家中的警報器拆掉，才會讓小偷順利入侵，莊女本身也有過失。
- 主委是代表全體住戶出面與保全公司簽約
- 法院審理時，並沒有實質探究保全人員是否有疏失，而是從「程序上」就判決莊女敗訴。理由是社區管委會的委員是由全體住戶選出來，管委會主委對外代表社區，是代表全體住戶出面與保全公司簽約，也就是說，這份保全契約的簽約當事人其實是「全體住戶」與「保全公司」，而莊女只是「住戶之一」而已，不是契約的當事人，無權根據保全契約向保全公司求償。
- ◆台灣高等法院在判決書中說，在保全契約上簽字的雖是社區管委會主委與保全公司負責人，但該約的真正當事人是社區全體住戶與保全公司，主委只是全體住戶的代表人而已，契約的主體既然是「全體住戶」與保全公司，莊女是「單一的住戶」就不能直接向保全公司主張權利。
- 受害住戶應先向管委會反應

謝謝大家