



中華民國不動產仲介經紀
商業同業公會全國聯合會

菁仲誌

NO.002
2015.12.01

人物專訪

謝金河

熊市來了！
持盈保泰為上策

田大權

繼續拼！就對了



會務集錦

- 全聯會香港參訪
- 全聯會菲律賓參訪
- 820台灣房仲日捐血活動

房仲人

- 2015年房地產糾紛統計
- 2015年房地產糾紛案例總覽

法規法令

- 新版「不動產說明書」啟用
- 「農業用地興建農舍辦法」意見書
- 房地合一稅明年上路

專題報導

- 海外購屋風險多
- 消基會提醒注意
- 港人瘋台 購屋貸款易



COOPERATION

合作取代競爭 · 佈局全球市場

國際房地產 · 盡在亞太 · 資金無國界 · 全球聯銷

亞太銷售區域含括14個國家、26個城市，
為台灣房地產業另闢出路，共創海外市場新藍海



呼籲解除限縮 恢復房市生機

口述·林正雄 整理·編輯室

2015年對台灣房地產業來說，是很關鍵的一年，許多重要的法令制度，都在今年改革定案，走向新時代，房地合一稅制定以及農地興建農舍辦法修改就是最具代表性的兩項新制，影響深遠；然而對房地產從業人員來說，更是度日如年難熬的一年，管制法令層層緊迫，連喘口氣的空間都沒有，但盼明年在變因減少的前提下，政府能給房地產業一個友善的經營空間。

從2012年的奢侈稅到近年對投資族群的多重限制，房市的投資客已經煙消雲散，再看看房地合一稅對於房地產投資獲利課以重稅，我敢說房市以後不會再有投資客了！少了投資客，成交件數至少減少兩成，所以我們看到這幾年中古屋買賣移轉件數持續下降，今年恐怕要比去年的32萬棟再減少兩成，可能僅有27萬棟左右。

其實今年的成交件數不該是這麼低的，至少不應該比去年還少。房地合一稅的議題從去年8月延燒到今年6月，在塵埃落定之後，本來預估市

場上近10個月遞延的買氣會釋出，在今年下半年會有避稅的買氣出現；結果卻大出意料之外的冷清，究其原因，主要是因為新稅制繁複，今年買賣屋時機與明年的差異不易了解，財政部的宣導不足，讓民眾無所適從，所以大多選擇在明年再進場購屋或售屋，持續觀望的心態，讓今年買氣如此冷清。

房地合一稅箝制房市投資明顯可見，但實際上對於自住購屋者是十分友善的，自住定義可擴及三戶、持有6年後售屋可享400萬的



獲利免稅額，再加上可扣除的必要性支出（裝潢、仲介費等），實際上的免稅額度高達 7、8 百萬都有可能，雖採取實價課稅，但是對中長期持有 80% 的自住者是十分友善的。明年若是能逐漸恢復市場秩序，回復過去市況的八成是很有機會的，至少能夠在 32 萬棟以上。

房地產改革聲浪大，政府的管制措施就像緊箍咒一樣愈來愈緊，業者的經營環境日益艱困，無論是信用管制還是建築融資限制，管制內容複雜又嚴苛，業者苦不堪言。過去全台新建案一年的推案量平均約有一兆三千億，明年可能減少到只有八千億，新案

量大減不只影響到房地產業本身，對其它相關的中下游產業的影響都很大，廣告行銷、裝潢、營造工程、水電工程、傢俱家飾等等，連帶都受到衝擊。

國際經濟變化的影響在所難免，但是這些影響大都是循序漸進的，台灣企業都會自行修正經營策略去因應；而政府的稅改政策往來得又急又快，金融管制又大，業者根本沒有緩衝時間去調整，對產業的傷害其實很大。

驟下的政策讓市場原本很活動的動能頓時停滯，包括豪宅購買、農地購買、金融管制等三箭齊發，讓市場買氣萎縮，流動資金無處可去只好湧向股市，結果最後又套在高度變動的股市之中，經濟動能大減的結果，就是我們的年輕人被困在 22K 魔咒裡。政府要把這些限制解除，企業才有空間將獲利回饋到薪資，台灣個人平均年所得才能追得上韓國的 3 萬美金與香港的 5 萬美金，否則台灣就只能繼續望其項背而已了。

用法令及金融來限制企業發展，其實是最不明智的，一個高度自由競爭的國家，原本就是要放手讓企業自由發展，國家才會有競爭力去對抗國際經濟的變化，中國大陸的出口競爭、東協貿易區步步逼近的壓力，台灣企業要何去何從？

2015 年已近尾聲，無論好壞都即將走入歷史，即便市況不甚樂觀，對 2016 年仍有許多期待，大選落幕、新制上路、限縮解除，市場導入正軌、豪宅恢復生機、民眾恢復信心，這才是期待中的多贏局面。■



不只唯一 更是第一

台中首座 波浪造型 25層水岸休閒宅



f 粉絲團



加入好友

Contents

No.002

專題報導



34 海外房產銷售亂象多 消基會提醒民眾注意風險

40 港人瘋台 來台購屋貸款易



發行者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發行地點：台北市中正區北平東路 20 號 7 樓

發行人：林正雄

編輯顧問：黃鵬諱 · 黃俊欽 · 蔡松晏 · 郭子立 · 丁大海 · 張世芳 · 王瑞祺

林金雄 · 楊瑞興 · 邱錫奎 · 葉春智

總編輯：翁江源

執行製作：網路地產王

執行主編：陳韻如

出版日期：2015 年 12 月 01 日

公會電話：(02)2358-2535

公會傳真：(02)2358-2536



理事長開講

01 呼籲解除限縮 恢復房市生機

人物專訪

06 熊市來了！「持盈保泰」為上策

10 繼續拼 就對了！

法規法令

13 新版不動產說明書2015/10/1上路

22 不動產說明書重要環境設施查詢系統說明

24 農委會增修「農業用地興建農舍辦法」全聯會意見書

29 聯徵中心：個人信用報告 將可上網申請查詢

30 「房地合一稅」一次就看懂

會務集錦

45 房仲會員數 逆境中持平 2015年10月底6,140家

48 全聯會參加香港地產代理商總會

第14屆執行委員就職典禮暨25週年慶

50 全聯會菲律賓考察成功行銷台灣

簽訂備忘錄加強雙邊地產交流

52 「房仲傳愛 熱血一袋」8/20台灣房仲日 熱捐90萬CC

房仲人

58 2015年Q2房仲糾紛 高雄市居冠

房屋漏水及終止合約爭議最多

60 2015年房地產糾紛案例總覽



熊市來了！「持盈保泰」為上策

專訪 財金文化董事長 謝金河

文·編輯室

台灣房價水準已經與亞洲各大都市同一水平，相對房價偏高，導致台灣房市對於國際經濟變動的抵抗力很弱。中國大陸經濟降溫、人民幣貶值所帶動的亞洲貨幣競貶、油價持續下跌、原物料暴跌、以及全球 QE 告一段落等等事件，都再再預告著全球經濟頹勢，甚至已經開啟通貨緊縮之門了。

外患之外內憂不斷，以公平正義為號召的稅改制度不斷，更促使國內資金外移，這是目前台灣房地產業最嚴峻的考驗，「價高量低」一旦轉成「殺低取量」，如果這樣還缺乏接手的買盤，市場的壓力就會逐步升高了。未來一年對房地產業來說如履薄冰，建議保守為上、持盈保泰，降低負債比，以低姿態躲過這場風暴，才有機會雲開見月明。

中國經濟降溫是源頭

從 2008 年金融海嘯之後，在美、日、歐洲央行全數投入巨額的 QE，中國大陸也馬不停蹄增發人民幣，在這樣的大環境之下，世界經濟已經走到低成長、無通膨、高金融震盪的風暴邊緣。

近來油價續創新低紀錄，美國西德州原油（WTI）跌到每桶 41.25 美元，北海布侖特

跌破 49 美元，整體下跌了六成，不管是硬商品或是軟商品都出現重大跌勢。

如果用糖價來代表軟商品，2007 年糖價每磅 36.08 美分，現在跌到 10.55 美分，一下子掉了 7 成以上。用鎳價代表硬商品，從最高的每噸 5 萬 1800 美元跌到 1 萬 560 美元，跌了近 8 成。

假設 2007 年全球商品大漲，那是中國大陸做為世界工廠，造成的經濟過熱；如今商品大跌，也預告了全球經濟急凍，中國大陸經濟降溫。

如果把過去 1 年跟商品有關的報價掃瞄一下，美元指數過去 1 年上漲 18.3%，但全球商品指數（CRB）下跌 31.45%。跌最多的是鐵礦石 41.09%，紐約油價跌 55.5%，鎳跌 43.26%，倫敦柴油跌 45.28%，熱軋鋼卷跌 30.56%，澳洲煤價下跌 28.56%，紐西蘭牛奶跌 25.89%。

這些都是油價下跌的後遺症，造成世界各國進出口值的全面衰退，中國需求減弱更使得巴西、澳洲等大宗物資出口國匯率大幅貶值。匯率大貶已經不單純是人民幣的問題，這個世界工廠及世界市場的大變動影響層面擴及全球，造成海外投資不動產的無預期性損失，日

幣下跌 50%、馬幣下跌超過 3 成，期待中的不動產增值尚未浮現，匯損就已經讓所有投資人烏雲罩頂了。

政府無力對抗寒冬

面對這些國際的嚴峻考驗，台灣執政黨沒有積極的因應作為，讓台灣經濟走向惡化。今年原本預估經濟成長率可達 3%，第一季尚且達到 3.37%，第二季卻僅剩 0.64%，今年全年 GDP 預估值下修到 1.54%，連保 2 都無法達成，台股跟著應聲倒地。

一般來說，政府提振經濟成長率的方法有三種，一是增加出口，二是政府投資，三是



提振消費。目前來看，出口衰退是已成定局，而且是各國都面臨相同的問題，短期內難以改善；政府投資更是難以期待，地方政府陸續傳出財務危機，無法發揮帶動作用，中央政府也是量入為出樽節開銷，公共投資除了中央的交通建設之外，其餘大都陷入停滯。

最後則是要仰賴民間消費了，這是台灣經濟內需的心臟，然而現在的現況是反其道而行，外部經濟不穩定性愈高，消費的意願就會愈低，逐步走向通貨緊縮，消費不振更是雪上加霜。

選舉增添經濟變數

台灣明年的總統及立委大選，更是一大變數，執政黨的總統候選人一波三折，使得內部出現分裂危機，選前換將是過去從未見過的現象，為國民黨在總統及立委選舉增添變數。

更弔詭的是，台灣的選舉制度製造了幾乎長達一年的空窗期，國家重大決策幾近停擺，陷入類似無政府的狀態，這樣就更難招架迅速多變的國際情勢了。

通常選舉日的前半年，選情會持續增溫，執政黨的焦點會放在助選上，對於國政的關心度及執行力都會降低，處在近似停頓的狀態。然而從選後的1月份到5月20日就職之間的時間，處於交接的尷尬期，新舊政府通常不會有做法，政府真空狀態令人憂心。

房地產業應低調因應

房地產業面對最大的問題就是沒有「量」！買方等降價縮手不進場，投資資金又出現外流，成交量頻頻下滑。建設業沒有成交

量，房子賣不出去，資金周轉壓力就會出現，一旦流動性壓力上升，金融業的風險就會升高，經濟結構的穩定性若是遭到破壞，狀況就會難以收拾了。

房仲業則是從2014年就沒有量，全年登記總件數僅有32萬5百多件，僅僅比2003年SARS年多出300件而已；今年上半年買賣移轉登記件數又只有14萬件，成交狀況也是不看好，房仲店數陸續下降中，許多老店都已經經營不下去，宣告併店或是收店。

房地產已經出現一片慘，但是就我來看，明年無論是否出現政黨輪替，對於房地產的打房政策應該都還是會持續進行，畢竟整個社會氛圍已經走到追求「世代正義」的潮流，運用租稅手段打房的方向應該是不會變的。

管制房地產應該要全盤規畫，要顧及各層面可能的影響，各縣市的狀況不同，不適合用一條鞭的方式一路打到底，打房絕對不能打到死，不能將一時的、相對短暫的現象，用一種常態的規範加以控制，這樣是在扭曲市場性的正常發展，單單一個人的想法，就搞得數十兆的產業雞飛狗跳，於情於理都說不過去。

現下對房地產業最重要的，就是要保持實力先渡過這艱困的一年，降低負債比，建設業不要貿然推出新建案、房仲業則應該盡量壓低經營成本，降低財務槓桿，持盈保泰才是上策。

必須重建遊戲規則

全球新經濟正在崛起，數位媒體與大數據的運用逐漸站上主流舞台，像是中國的阿里巴巴、騰訊，美國的臉書、亞馬遜等等新企業，都已經在全球的經濟舞台佔

到一席之地。

但是反觀台灣，卻在這場重大變革中缺席，沒有掌握到新潮流的生機與商機，眼睜睜地看著台灣的資金及人才外流，人財兩失，十分可惜。是否能在困境中開拓新局，將是明年總統大選之後執政團隊的最大考驗。

面對全球經濟的迅速變動，政府這個最重要的拖曳手拉不動，坐在船上的台灣企業與人民何其沉重，無論誰來接替執政，都是一個燙手山芋。在民間，現在的台灣社會，充斥著仇富心態，資金不會留在台灣；在政府，軍保及勞退基金都將會破產，進退失據。

這樣的窘境任誰都很難改變，最快的

方法，唯有重建遊戲規則，才能凝聚人心，才能同舟共濟團結一致，重建之路即便可能長達3-5年，改革才是台灣的出路與機會。■



追求「世代正義」潮流興起，打房政策將會持續。

繼續拼 就對了！

文·田大權
大聲行銷顧問有限公司 執行總監

在台灣有兩樣東西很好「罵」！一個是政府，一個就是房地產！被唱衰到爆表的政府，作也不對，不作也不對，動輒得咎，反正就是看不順眼，連「郵筒」都歪頭了…

房地產呢？貴，該死！跌，活該！似乎從來沒有看過台灣的媒體環境，對於房地產市場曾有過這麼強烈的敵意，天天罵不算，假日重播，卯起來再罵一次！

受到這樣的影響，過去靠著投資房地產，不知賺了多少錢的客戶，這會兒也變臉了！苦的是房地產的從業人員，還是得面對著「殺價沒人性，售價沒天良」的無奈！賣了好價錢，都是他投資精準、眼光獨到，半天賣不掉，都是你努力不夠！

到底接下來房地產市場會怎麼發展？沒人說的準！儘管財經專家的預判，幾乎沒有準過，但是隨便說兩句「事後的預言」，還是會被奉為「大師」！別怨嘆，這就是個理盲與荒謬的時代！經濟好，都是房地產灌水後的虛胖！經濟不好，看看大家被房地產害的多慘…

真的是這樣嗎？要談經濟，就認真地談經濟！2014 年全台灣 GDP 總值 15 兆多，全台灣房地產交易總金額約 3.7 兆，最簡單的數學告訴我們，房地產的交易金額佔了 GDP 的 24.6%，這還不含什麼水泥、鋼鐵、建材…等等上下游

產業的產值，這麼高的佔比，卻只換來政府的一個「打」字！請問，到底誰在傷經濟？

據統計，全國的房地產總資產價值高達 112 兆，房價打九折，就代表全國資產總值縮水 11 兆！11 兆是什麼概念？不多啦，只不過是六年的中央政府總預算而已！連跌十年？太好了！全台灣的資產「歸零」，中華民國馬上變成「共產國家」！公平正義講起來容易，真的要這樣的結果嗎？

面對著極不友善的政策方向、充滿敵意的輿論氛圍，乃至於不知所謂，甚至跟著瞎起鬨的消費者，房仲業的下一步究竟該怎麼走？

常常聽到大家在討論著經營型態的調整與轉變，試問，「型態」與「心態」，究竟孰者為重？

台灣的房仲業，從「樓面」到「店面」，從「牽猴仔」到「經紀人」…，不論是「因然」而變，或是「必然」而變，每一次的大改變，回過頭看，都是一次又一次的「轉大人」！調整的過程當然是辛苦的，改變之後的結果則是肯定的。

關鍵，當然不在於「型態」，而是「心態」！從谷底翻揚，經歷了幾年熱鬧滾滾的「大投資時代」，再來到因政策調整而「健全」的房市，市場更迭起伏本是常態，但是從事服務業的「心態」，真的有隨之而更加成熟了

嗎？「百萬年薪」、「千萬店東」的帆布，究竟是說給自己壯膽的？還是寫給別人嫉妒的？

大豪宅不好賣，多弄點小套房來試試；本地房子不好賣，就搞點海外不動產再試試，面對經營與生存的壓力，這些都是出路，無可厚非！但是不斷地改變「型態」，服務的「心態」，又改變了多少？

面對著新稅制的改變與壓力，為了趕快冒泡，硬把「新制」說成洪水猛獸，孰料因為無知而形成的恐懼，卻使得買方更擔心、更觀望，擔心的只是怕消費者完全搞懂之後，延後購買，卻未想過眼下的不清不楚，短短幾個月之後，反而會斷送掉信任的基礎，這樣真的划的來嗎？

有能力幫助別人圓夢，是神聖的使命！房仲業的專業與價值，就是擁有了在人生短短數十年之內，多次協助別人圓夢的機會，這是何等神聖？所有的付出與努力，豈是景氣足以撼動？豈是惡意中傷就能抹滅？身為房仲人，當然要以此為榮，更要挺起胸膛、挺直腰桿！

台灣真的那麼差嗎？房地產市場真的有這麼不堪嗎？事實證明，不斷地唱衰，並沒有讓大家的的生活過的更好，失望的人才或資金紛紛出走，也並沒有讓留下來持續打拼的人感到

更幸福，從台灣看國外，羨慕人家樣樣都比台灣好，但是從國外看台灣，才會發現，原來台灣真的比想像的還好！

答案只有一個，就是「認同」！認同這塊土地與環境，認同從事行業的價值，那不是10萬議價的結果，更不是1%服務的差距，回歸本心，一本初衷，房仲業的核心價值，就是整段服務的流程，專業與細節、貼心與周到，客戶，也許不一定是對的！但是，自己一定要清楚，是否在作對的事！

夏天賣冰棒，怎麼賣都夯，冬天賣火鍋？火鍋料也許是「技術」，但是「湯頭」，才是貨真價實的「基本功」！結論無它，繼續拼，就對了！■



房地產的交易金額佔了 GDP 的 24.6%。



立法委員候選人
蔡錦隆



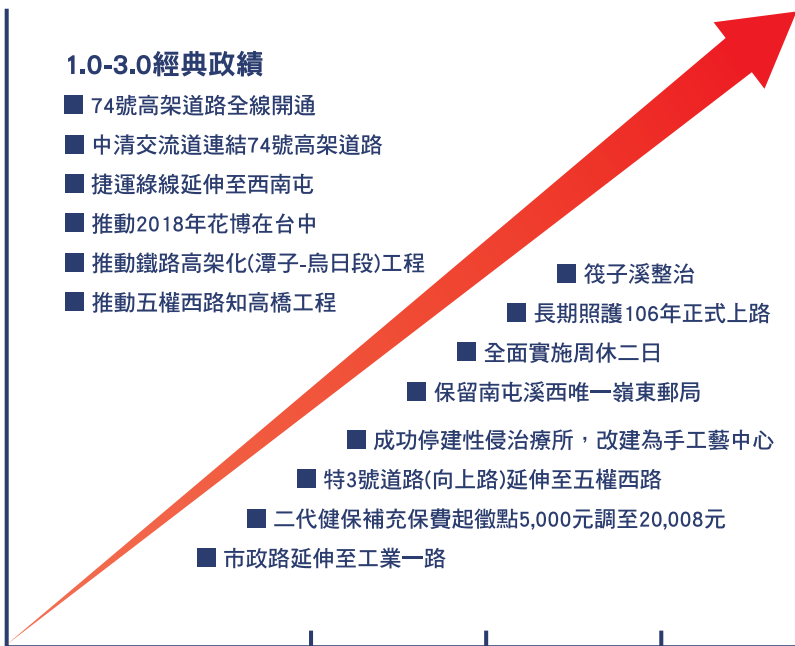
西南屯4.0



蔡錦隆自從當選第六屆立法委員以來
每天都戰戰兢兢地為西南屯爭取建設
相信鄉親們也一定感受得到
我們的食衣住行每天都在不斷升級
懇請鄉親們繼續支持阿隆爭取立委連任
阿隆承諾將秉持初衷
繼續為西南屯爭取更多建設
就像工業生產力從過去的1.0升級到現在的4.0一樣
讓西南屯持續進步升級、大台中更加發展繁榮！

4.0重大政見

- 大台中設置副首都分工分階完成遷都目標
- 推動青年希望工程



競選總部

台中市安和路150號
TEL:04-24632199

國會研究室

台北市中正區濟南路1段3-1號803室
TEL:02-23586121
FAX:02-23586125

台中服務處

台中市黎明路3段58號
TEL:04-27082899
FAX:04-27082896

南屯服務處

台中市南屯路2段413號
TEL:04-23895047

新版不動產說明書

2015/10/1上路

整理·編輯室

2015年10月1日新修訂之不動產說明書應記載及不得記載事項已經正式實施，全聯會為方便會員製作不動產說明書，特提供相關參考範本（詳參下表）供會員利用。

全聯會依內政部公布的法令內文，彙整

成不動產說明書表格。各會員可以此範本為依據，再依個別案件之實際調查狀況做內容微調或為補充說明，也可以另行設計新表格，但是內容應皆俱，並建議勿以本範本內容為唯一調查依據。■

不動產說明書調查解明表

項次	內容	應記載事項	說明
<input type="checkbox"/> 成屋			
壹、建築改良物（下簡稱建物）			
一	建物標示、權利範圍及用途	<p>一、已辦理建物所有權第一次登記：</p> <p>坐落： 建號： 門牌號碼： 樓層： 面積： 主建物： 附屬建物： 共用部分（持分坪數）： 主要建材：<input type="checkbox"/>磚造<input type="checkbox"/>鋼筋混凝土<input type="checkbox"/>鋼骨鋼筋混凝土<input type="checkbox"/>鋼骨混凝土<input type="checkbox"/>其他_____</p> <p>建築完成日： （以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載）</p> <p>權利範圍：_____</p> <p>二、未辦理建物所有權第一次登記：</p> <p><input type="checkbox"/>合法建物 依房屋稅籍證明所載之房屋座落： 門牌號碼： 樓層： 面積： 所有權人及權利範圍： 建築完成日期： （依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載） ※若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。</p> <p><input type="checkbox"/>違章建築 依房屋稅籍證明所載之房屋座落： 門牌號碼： 樓層： 面積： 所有權人： 權利範圍： （依稅籍證明資料等相關文件記載） ※若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。</p> <p>未登記之增建、加建部分。 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無</p> <p>三、建物用途 <input type="checkbox"/>住家<input type="checkbox"/>店鋪<input type="checkbox"/>其他_____</p> <p>（詳如附建物使用執照、建物登記謄本或其他足資證明法定用途文件。如：建物竣工平面圖）</p> <p>四、<input type="checkbox"/>建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>建物標示圖（已登記建物） <input type="checkbox"/>屋位置略圖</p>	

二	建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）	建物所有權人：_____、他項權利人：_____
三	建物型態與現況格局	<p>一、建物型態</p> <p>（一）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"/></p> <p>（二）區分所有建物 <input type="checkbox"/>公寓（五樓含以下無電梯） <input type="checkbox"/>透天厝 <input type="checkbox"/>店面（店舖） <input type="checkbox"/>辦公商業大樓 <input type="checkbox"/>住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯） <input type="checkbox"/>華廈（十層含以下有電梯） <input type="checkbox"/>套房（一房、一廳、一衛） <input type="checkbox"/></p> <p>（三）其他特殊建物 <input type="checkbox"/>工廠 <input type="checkbox"/>廠辦 <input type="checkbox"/>農舍 <input type="checkbox"/>倉庫 <input type="checkbox"/></p> <p>二、現況格局 房間_____、廳_____、衛浴_____、有無隔間 <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無</p>
四	建物權利種類及其登記狀態	<p>一、所有權 委託人<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否為所有權本人，若否請提出所有權人之特別授權證明文件。</p> <p>二、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本）</p> <p>三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。）</p> <p>四、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。</p> <p>五、其他事項（如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）</p>
五	建物目前管理與使用情況	<p>一、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否為共有，若是，<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無分管協議或使用、管理等登記。</p> <p>二、建物<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無出租情形，若有，其租金：_____ 租期：_____ 租約<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無公證</p> <p>三、建物<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無出借情形，若有，其內容_____</p> <p>四、建物<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，其內容_____</p> <p>五、建物<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無被他人占用情形，若有，其內容_____</p> <p>六、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，若是，其合法性敘述_____</p> <p>七、有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，其內容_____</p> <p>八、水、電及瓦斯供應情形：</p> <p>（一）使用<input type="checkbox"/>自來水<input type="checkbox"/>地下水。若使用自來水，是否正常，若否，其內容_____</p> <p>（二）<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無獨立電表，若無，其內容_____</p> <p>（三）使用<input type="checkbox"/>天然或<input type="checkbox"/>桶裝瓦斯</p> <p>九、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無積欠應繳費用（包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用）情形，若有，其金額為_____</p> <p>十、使用執照<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無備註之注意事項，若有，其內容_____</p> <p>十一、電梯設備<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無張貼有效合格認證標章，若無，其內容_____</p> <p>十二、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無消防設施，若有，其項目_____</p> <p>十三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無無障礙設施？若有，其項目_____</p> <p>十四、水、電管線於產權持有期間是否更新<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無</p> <p>十五、房屋<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無施作夾層，若有，該夾層面積及<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否合法</p> <p>十六、所有權持有期間<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無居住</p> <p>十七、集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項</p> <p>（一）住戶規約內容： <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無約定專有共用範圍及使用情形（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件） <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無約定共有專用範圍及使用情形 <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無管理費及其數額、繳交方式 <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無公共基金之數額、提撥及運用方式 <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無管理組織，及其管理方式： <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無使用手冊，若有應檢附 <input type="checkbox"/>其他</p> <p>（二）有無規約以外特殊使用及其限制 <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無共用部分之分管協議 （若有，應敘明協議內容_____） <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無使用專有部分限制 （若有，應敘明限制內容_____） <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無公共設施重大修繕（所有權人另須付費）決議 （若有，應敘明其內容_____） <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無管理維護公司 （若有，應敘明其內容_____）</p>



六	建物瑕疵情形	<p>一、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？（若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。）</p> <p>二、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。</p> <p>三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。</p> <p>四、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。</p> <p>五、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。</p> <p>六、樑、柱部分<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。</p> <p>七、房屋鋼筋<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無裸露，若有，應敘明位置。</p>
七	停車位記載情形	<p><input type="checkbox"/>無停車位</p> <p><input type="checkbox"/>有停車位：</p> <p>一、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>否辦理單獨區分所有建物登記</p> <p>二、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>否使用約定。</p> <p>三、權利種類：<input type="checkbox"/>專有<input type="checkbox"/>共有</p> <p>四、停車位性質：</p> <p><input type="checkbox"/>法定停車位</p> <p><input type="checkbox"/>自行增設停車位</p> <p><input type="checkbox"/>獎勵增設停車位</p> <p><input type="checkbox"/>無法辨識</p> <p>五、停車位之型式</p> <p><input type="checkbox"/>坡道平面</p> <p><input type="checkbox"/>升降平面</p> <p><input type="checkbox"/>坡道機械</p> <p><input type="checkbox"/>升降機械</p> <p><input type="checkbox"/>塔式車位</p> <p><input type="checkbox"/>一樓平面</p> <p><input type="checkbox"/>其他</p> <p>其他之記載：</p> <p>停車位之長_____、寬_____、淨高_____</p> <p>停車位之位置所在樓層_____（應附位置圖）_____</p> <p>機械式停車位可承載之重量_____</p> <p>六、車位編號_____</p> <p>（※ 已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）</p>

貳、基地

一	基地標示	<p>一、坐落：_____縣(市)、_____鄉(鎮、市、區)、_____段、_____小段、_____地號。</p> <p>二、面積：</p> <p>三、權利範圍：</p> <p>種類：<input type="checkbox"/>所有權<input type="checkbox"/>地上權<input type="checkbox"/>典權<input type="checkbox"/>使用權</p> <p>四、地籍圖及土地相關位置略圖等</p>
二	基地所有權人或他項權利人	<input type="checkbox"/> 基地所有權人 <input type="checkbox"/> 他項權利人
三	基地權利種類及其登記狀態	<p>一、所有權 <input type="checkbox"/>單獨持份 <input type="checkbox"/>持份共有</p> <p>二、他項權利 <input type="checkbox"/>地上權 <input type="checkbox"/>典權</p> <p>三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無信託登記 若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）</p> <p>四、基地權利<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無設定負擔 若有，應敘明</p> <p>（一）<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無他項權利之設定情形 <input type="checkbox"/>地上權 <input type="checkbox"/>不動產役權 <input type="checkbox"/>抵押權 <input type="checkbox"/>典權</p> <p>（二）<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無限制登記情形 <input type="checkbox"/>預告登記<input type="checkbox"/>查封<input type="checkbox"/>假扣押<input type="checkbox"/>假處分<input type="checkbox"/>其他禁止處分之登記</p> <p>（三）<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無其他事項之註記</p> <p>（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）</p>
四	基地目前管理與使用情況	<p>一、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無共有人分管協議或<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無依民法第八百二十六條 之一規定為使用管理或分割等約定之登記 若有，應敘明其內容。</p> <p>二、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無出租或出借 若有，應敘明出租或出借情形。</p> <p>三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無供公眾通行之私有道路 若有，應敘明其位置。</p> <p>四、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無界址糾紛情形 若有，應敘明與何人發生糾紛。</p> <p>五、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。</p>
五	基地使用管制內容	<p>一、使用分區或編定</p> <p><input type="checkbox"/>都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</p> <p><input type="checkbox"/>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</p> <p><input type="checkbox"/>若未記載者，應敘明其管制情形。</p> <p>二、法定建蔽率：</p> <p>三、法定容積率：</p> <p>四、開發方式限制：</p> <p>（如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規之禁限建地區者，應一併敘明。）</p>

參、重要交易條件		
一	交易種類	<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 互易
二	交易價金	
三	付款方式	
四	應納稅費項目、規費項目及負擔方式	一、稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等，請敘明：_____ 二、規費項目：工程受益費、登記規費、公證費，請敘明：_____ 三、其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等，請敘明：_____ 四、負擔方式：由買賣雙方另以契約約定 五、賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容_____ 六、 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無他項權利及限制登記之處理方式 七、 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無解約、違約之處罰等，若有，應敘明：_____ 八、其他交易事項：_____
肆、其他重要事項		
一	周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施	<input type="checkbox"/> 公（私）有市場 <input type="checkbox"/> 超級市場 <input type="checkbox"/> 學校 <input type="checkbox"/> 警察局（ <input type="checkbox"/> 分駐所 <input type="checkbox"/> 派出所） <input type="checkbox"/> 行政機關 <input type="checkbox"/> 體育場 <input type="checkbox"/> 醫院 <input type="checkbox"/> 飛機場 <input type="checkbox"/> 台電變電所用地 <input type="checkbox"/> 地面高壓電塔（ <input type="checkbox"/> 線） <input type="checkbox"/> 寺廟 <input type="checkbox"/> 殯儀館 <input type="checkbox"/> 公墓 <input type="checkbox"/> 火化場 <input type="checkbox"/> 骨灰（骸）存放設施 <input type="checkbox"/> 垃圾場（ <input type="checkbox"/> 掩埋場 <input type="checkbox"/> 焚化場） <input type="checkbox"/> 顯見之私人墳墓 <input type="checkbox"/> 加油（ <input type="checkbox"/> 氣）站 <input type="checkbox"/> 瓦斯行（ <input type="checkbox"/> 場） <input type="checkbox"/> 葬儀社
二	是否已辦理地籍圖重測	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，若否，主管機關 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否已公告辦理
三	是否公告徵收	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否，若是，應敘明其範圍
四	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，若是，應敘明
五	本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無，若有，應敘明
其他備註事項：		
□ 土 地（素地）		
一	標示及權利範圍	一、坐落： _____縣（市）、_____鄉（鎮、市、區）、_____段、 _____小段、_____地號。 二、面積： 三、權利範圍： 四、地籍圖及土地相關位置略圖等
二	土地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）	<input type="checkbox"/> 土地所有權人 <input type="checkbox"/> 他項權利人
三	交易權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）	一、所有權 <input type="checkbox"/> 單獨持份 <input type="checkbox"/> 持份共有 二、他項權利 <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 永佃權 <input type="checkbox"/> 農育權 <input type="checkbox"/> 不動產役權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 典權 <input type="checkbox"/> 耕作權 三、 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無信託登記 若有，應敘明信託契約之主要條款內容 （依登記謄本及信託專簿記載） 四、基地權利 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無設定負擔 若有，應敘明 （一）有無他項權利之設定情形 <input type="checkbox"/> 地上權 <input type="checkbox"/> 永佃權 <input type="checkbox"/> 農育權 <input type="checkbox"/> 不動產役權 <input type="checkbox"/> 抵押權 <input type="checkbox"/> 典權 <input type="checkbox"/> 耕作權 （二）有無限制登記情形 <input type="checkbox"/> 預告登記 <input type="checkbox"/> 查封 <input type="checkbox"/> 假扣押 <input type="checkbox"/> 假處分 <input type="checkbox"/> 其他禁止處分 （三）有無其他事項之註記 （包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）



四	目前管理與使用情況	<p>一、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。</p> <p>二、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。</p> <p>三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。</p> <p>四、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。</p> <p>五、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。</p>
五	使用管制內容（一）	<p>一、使用分區或編定 <input type="checkbox"/>都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。 <input type="checkbox"/>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。 <input type="checkbox"/>若未記載者，應敘明其管制情形。</p> <p>二、法定建蔽率：</p> <p>三、法定容積率：</p> <p>四、開發方式限制： （如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。）</p> <p>五、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地 若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。</p>
六	使用管制內容（二）	<p>若屬土地開發者（素地），應敘明下列事項：</p> <p>一、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點</p> <p>二、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否位屬水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>三、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否位屬水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>四、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否位屬水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>五、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>六、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>七、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>八、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。</p>
七	重要交易條件	<p>一、交易種類：<input type="checkbox"/>買賣<input type="checkbox"/>互易</p> <p>二、交易價金：</p> <p>三、付款方式：</p> <p>四、應納稅費項目、規費項目及負擔方式： （一）稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。 （二）規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。 （三）其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。 （四）負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。</p> <p>五、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。</p> <p>六、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。</p> <p>七、其他交易事項：_____</p>
八	其他重要事項	<p>一、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施 <input type="checkbox"/>公（私）有市場 <input type="checkbox"/>超級市場 <input type="checkbox"/>學校 <input type="checkbox"/>警察局（<input type="checkbox"/>分駐所 <input type="checkbox"/>派出所） <input type="checkbox"/>行政機關 <input type="checkbox"/>體育場 <input type="checkbox"/>醫院 <input type="checkbox"/>飛機場 <input type="checkbox"/>台電變電所用地 <input type="checkbox"/>地面高壓電塔（<input type="checkbox"/>線） <input type="checkbox"/>寺廟 <input type="checkbox"/>殯儀館 <input type="checkbox"/>公墓 <input type="checkbox"/>火化場 <input type="checkbox"/>骨灰（骸）存放設施 <input type="checkbox"/>垃圾場（<input type="checkbox"/>掩埋場 <input type="checkbox"/>焚化場） <input type="checkbox"/>顯見之私人墳墓 <input type="checkbox"/>加油（<input type="checkbox"/>氣）站 <input type="checkbox"/>瓦斯行（<input type="checkbox"/>場）<input type="checkbox"/>葬儀社</p> <p>二、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否已公告辦理。</p> <p>三、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否有被越界建築，若有，應敘明。</p> <p>四、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否公告徵收，若是，應敘明其範圍。</p> <p>五、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。</p>
其他備註事項：		

□ 預售屋		
壹、建築改良物（下簡稱建物）		
一	坐落	_____縣（市）、_____鄉（鎮、市、區）、_____段、 _____小段、_____地號。
二	建物型態與格局	<p>一、建物型態</p> <p>（一）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"/></p> <p>（二）區分所有建物 <input type="checkbox"/>公寓（五樓含以下無電梯） <input type="checkbox"/>透天厝 <input type="checkbox"/>店面（店舖） <input type="checkbox"/>辦公商業大樓 <input type="checkbox"/>住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯） <input type="checkbox"/>華廈（十層含以下有電梯） <input type="checkbox"/>套房（一房、一廳、一衛）</p> <p>（三）其他特殊建物 <input type="checkbox"/>工廠 <input type="checkbox"/>廠辦 <input type="checkbox"/>農舍 <input type="checkbox"/>倉庫</p> <p>二、格局 房間_____、廳_____、衛浴_____、有無隔間 <input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無</p>
三	主管建築機關核准之建照日期及字號：（詳如建造執照暨核准圖說影本）	
四	出售面積及權利範圍	<p>一、本戶建物總面積_____坪 如為區分所有建物，包含主建物_____坪、附屬建物及共有部分_____坪</p> <p>二、主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率：_____</p> <p>三、停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式：_____</p> <p>四、停車空間占共有部分總面積之比率：_____</p>
五	共有部分項目、總面積及其分配比率	共有部分項目： 總面積： 其分配比率：
六	主要建材及廠牌、規格	主要建材： 廠牌： 規格：
七	建物構造、高度及樓層規劃	建物構造： 高度： 樓層規劃：
八	工程進度	<p>一、開工、取得使用執照期限：_____。</p> <p>二、通知交屋期限：_____。</p> <p>三、保固期限及範圍：_____</p>
九	管理與使用之規劃	<p>公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：</p> <p>一、專有部分之範圍：_____。</p> <p>二、共用部分之範圍：_____。</p> <p>三、有<input type="checkbox"/>無<input type="checkbox"/>約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）_____。</p> <p>四、管理費或使用費之計算方式及其數額_____。</p> <p>五、起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式_____。</p> <p>六、管理組織及其管理方式_____。</p> <p>七、停車位之管理使用方式_____。</p>



十	建物瑕疵擔保	<p>交屋時： <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」 <input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>無「施工中建築物出具無輻射污染證明」 如無，其原因：_____</p>
十一	停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）	<p>一、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否辦理單獨區分所有建物登記 二、權利種類：<input type="checkbox"/>專有<input type="checkbox"/>共有 三、停車位性質： <input type="checkbox"/>法定停車位、<input type="checkbox"/>自行增設停車位、<input type="checkbox"/>獎勵增設停車位 四、停車位之型式及位置 （一）<input type="checkbox"/>坡道平面、<input type="checkbox"/>升降平面、<input type="checkbox"/>坡道機械、<input type="checkbox"/>升降機械、 <input type="checkbox"/>塔式車位、<input type="checkbox"/>一樓平面、<input type="checkbox"/>其他_____長_____、寬_____、淨高_____ （二）所在樓層_____（並應附位置圖）。 （三）機械式停車位可承載之重量_____ 五、車位編號_____（若有，請敘明）</p>
貳、基地		
一	基地標示	<p>一、坐落： _____縣（市）、_____鄉（鎮、市、區）、_____段、 _____小段、_____地號。 二、基地總面積： 三、基地權利種類： <input type="checkbox"/>所有權 <input type="checkbox"/>地上權 <input type="checkbox"/>典權 <input type="checkbox"/>使用權 四、基地出售面積： 權利範圍： 計算方式： 五、地籍圖</p>
二	基地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）	<p><input type="checkbox"/>土地所有權人 <input type="checkbox"/>他項權利人</p>
三	基地權利種類及其登記狀態（詳如登記謄本）	<p>一、所有權 <input type="checkbox"/>單獨持份 <input type="checkbox"/>持份共有 二、他項權利 <input type="checkbox"/>地上權 <input type="checkbox"/>典權 三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無信託登記 若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載） 四、基地權利<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無設定負擔 若有，應敘明 （一）<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無他項權利之設定情形：<input type="checkbox"/>地上權 <input type="checkbox"/>永佃權 <input type="checkbox"/>農育權 <input type="checkbox"/>不動產役權 <input type="checkbox"/>抵押權 <input type="checkbox"/>典權 <input type="checkbox"/>耕作權 （二）<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無限制登記情形 <input type="checkbox"/>預告登記<input type="checkbox"/>查封<input type="checkbox"/>假扣押<input type="checkbox"/>假處分<input type="checkbox"/>其他禁止處分 （三）有無其他事項之註記 （包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）</p>
四	基地管理與使用情況	<p>一、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無 共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。 二、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無出租或出借予第三人 若有，應敘明出租或出借情形。 三、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無供公眾通行之私有道路或因鄰地為袋地而有之通行權，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。 四、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。 五、基地對外道路<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否可通行，若否，應敘明情形。</p>
五	基地使用管制內容	<p>一、使用分區或編定 <input type="checkbox"/>都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。 <input type="checkbox"/>非都市土地，以土地登記謄本記載為準。 <input type="checkbox"/>若未記載者，應敘明其管制情形。 二、本基地<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使用之合法性。 三、法定建蔽率： 四、法定容積率： 五、本基地<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。 六、<input type="checkbox"/>是<input type="checkbox"/>否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點</p>

參、重要交易條件		
一	交易種類	<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 互易
二	交易價金	
三	付款方式	
四	應納稅費項目、規費項目及負擔方式	一、稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。 二、規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。 三、其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。 四、負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
五	賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無，若有，應敘明。
六	預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
七	履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
八	有無解約、違約之處罰等	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
九	其他交易事項	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無

肆、其他重要事項		
一	周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施	<input type="checkbox"/> 公(私)有市場 <input type="checkbox"/> 超級市場 <input type="checkbox"/> 學校 <input type="checkbox"/> 警察局(<input type="checkbox"/> 分駐所 <input type="checkbox"/> 派出所) <input type="checkbox"/> 行政機關 <input type="checkbox"/> 體育場 <input type="checkbox"/> 醫院 <input type="checkbox"/> 飛機場 <input type="checkbox"/> 台電變電所用地 <input type="checkbox"/> 地面高壓電塔(<input type="checkbox"/> 線) <input type="checkbox"/> 寺廟 <input type="checkbox"/> 殯儀館 <input type="checkbox"/> 公墓 <input type="checkbox"/> 火化場 <input type="checkbox"/> 骨灰(骸)存放設施 <input type="checkbox"/> 垃圾場(<input type="checkbox"/> 掩埋場 <input type="checkbox"/> 焚化場) <input type="checkbox"/> 顯見之私人墳墓 <input type="checkbox"/> 加油(<input type="checkbox"/> 氣)站 <input type="checkbox"/> 瓦斯行(<input type="checkbox"/> 場) <input type="checkbox"/> 葬儀社
二	本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積(m ²)、地上(下)層數、樓層高度(m)、建物用途資料。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積(m ²)、地上(下)層數、樓層高度(m)、建物用途資料。
三	最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄。	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無，若有，應敘明。
四	是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無，若有，應敘明。

不得記載事項		
一	不得記載本說明書內容僅供參考。	
二	不得記載繳回不動產說明書。	
三	不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。	
四	預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。	
五	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。	
六	不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。	
其他備註事項：		

調查時間： 年 月 日，調查經紀人員(請簽名)：	
營業人員簽名： (營業員證號)	經紀人簽名： (經紀人證號)
出賣人簽名： (身分證字號)	買受人簽名： (身分證字號)

大馬淘金
雙子摘星



時尚
之星

時尚
之星 1~4房

每坪62萬元起

- ☆ 緊鄰國際級地標
- ☆ 世界級大城市
- ☆ 時尚地標
- ☆ 精緻豪宅
- ☆ 屋超所值



東森房屋國際不動產中心

02-2784-0111

鵬樂國際地產股份有限公司
經紀人：93年北縣字第001013號

JAPAN TOKYO 穩收高租金 首選大東京

東森嚴選

都心精品套房

▶ 低總價 高投報 ▶ 先賺匯率 再賺增值

▶ 10分鐘捷運宅 ▶ 在地專業服務 ▶ 品味獨特外觀

總價

480萬起

投報率

5~6%

立收租金

不動產說明書重要環境設施查詢系統說明

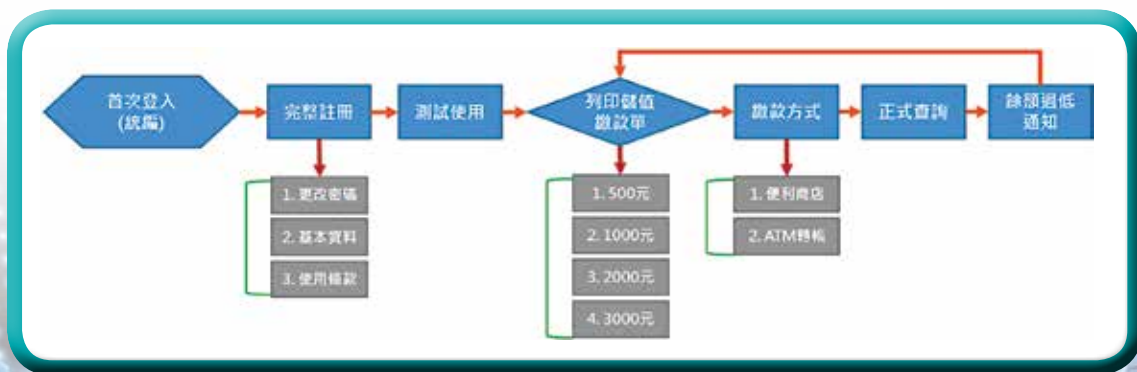
整理·編輯室

內政部修正不動產說明書應記載及不得記載事項，包括土地、成屋、預售等應記載事項都有詳細規定，自 2015 年 10 月 1 日起施行，所有不動產相關從業人員都必須配合。

其中為管理不動產經紀業從業人員及交易市場，於說明書中增訂應記載受託銷售不動產周邊之重要環境設施，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公

墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

全聯會為維護會員之權益，委託廠商進行「不動產說明書重要環境設施查詢系統」之開發建置工作與提供周遭環境查詢結果，系統於 2015 年 10 月 1 日正式上線；本系統採取預先儲值的方式來進行查詢，每筆服務為新台幣貳拾元，儲值方式為每次新台幣伍佰元起算，儲值條件及優惠方案將另外訂定，並公佈於系統公告欄中，查詢系統使用流程說明如下：



系統連結：進入全聯會官網中點選連結圖示即可進入查詢系統。



登入與系統查詢說明：首次登入預設帳號、密碼為統一編號，登入後需進行密碼更新及資訊驗證，驗證完成即可開始進行查詢使用。

Step 1 :

依各店獨立的帳號密碼登入



Step 2 :

輸入須查詢的物件地址或座標



註：系統模擬畫面

資料下載：查詢結果提供清單下載(CSV檔，可用excel開啟)，清單列表分為重要環境設施及附加生活設施；查詢系統內的環境設施資料均有時效性，更新日期以系統標示為主，最新現況需輔以人工進行實地調查為準。



註：系統模擬畫面

輸出列印：查詢結果將產生PDF檔，提供會員儲存及列印。



註：系統模擬畫面



農委會增修「農業用地興建農舍辦法」全聯會意見書

整理・編輯室

農委會原定於 104 年 6 月底公布新版「農業用地興建農舍辦法」，未來農舍起造人和購買農舍的承受人，必須是農民，與立法院 89 年修正之農業發展條例「管地不管人」農業政策有悖，嚴重影響目前農民之權益，導致目前農地交易大幅滑落，雖然目前政策暫緩，但本會擔憂如執意推動將產生農漁會嚴重逾期放款金融危機。此外，對於行政機關無視法律保留原則公然違背法律意旨，且在這一重大政策未有完整配套及召開公聽會聽取建言，顯有嚴重疏失。

此外，農委會在邀集產官學充分討論下，農業用地興建農舍辦法於 102 年 7 月 1 日修正公布實施，對於「農地農用(管地不管人)」之大原則下，進行大幅度之條文翻修，對於興建農舍之要求相當嚴格，在防止農地炒作下已有一定之規範。農舍興建辦法攸關全國農民財產權益與消費者權益之保障，此時在農委會透由農業用地興建農舍辦法之法規命令將農民資格限縮，已變更為「管地又管人」之政策，將嚴重影響農民之權益，茲針對不合理之處提出以下建言。

建言內容：

一、農業發展條例於 89 年 1 月 26 日修法為「管地不管人」之立法政策，行政機關以授權法規命令變更農業發展條例立法精神嚴重違反法律保留原則。

隨著經濟情勢的演變與經貿國際化、自由化的潮流，原有的農業政策也因應加入 WTO 立法院修正農業發展條例為「管地不管人」之立法精神原有「放寬農地農有」政策宣告廢止。現農委會將以「農業用地興建農舍辦法」之所謂「農民資格」限縮為需有農保、第三類全民健保及實際從事農業耕作等三項態樣。如此儼然形成「管地又管人」政策正式上路。以授權法規命令變更農發條例之立法精神明顯違反「依法行政」及遵守「法律保留、優位」之大原則。因此，在農發條例未經立法院修正為「農地農有農用」前，農委會不宜擅自變更農業發展條例「管地不管人」之立法精神。

二、新制匆促實施對於農漁會等金融機構將產生系統性金融風暴

農舍辦法新制實施農民財產流通、收益、處分、權益將受嚴重限制，現有農地農舍抵押擔保貸款價值大降，銀行、農會等金融單位將產生溢放而要求農民提高擔保物，逾期無法提供農地農舍將遭到法拍。而需資金之農民亦無法貸款，轉至地下錢莊借錢，新農村金融系統性風暴將形成，人民的生命將遭受政府政策產生重大影響，而政府恐將用納稅人的錢賠償此一風暴所產生的損失。

三、主管機關政策決定未顧及兼職及副業農民之權益

我國是小農制國家，每一農戶之平均耕地面積只有一公頃左右，百分之八十以上農民為兼業農與副業農，農家所得僅為非農家所得的三分之二。因此全國絕大部分均為兼職農民，專職農已不復見，在台灣單純靠農作養活全家已近少數，必須兼任其他工作得以維生，因此未必具有農保資格，主管機關政策決定未顧及絕大多數兼職及副業農之權益，限縮農民資格需以耕作賴以為生始得興建農舍，無疑就是打壓絕大多數之兼職農民之住的權益，近來由於限水、休耕比比皆是，政府對於土地利用並未作完整規劃休耕頻傳，在產業利用率逐漸蕭條下只能領休耕補助，新法令實施無疑將剝奪廣大兼職農民之權益。

四、中央主管機關以嚴修法令掩蓋地方機關執行力不佳之事實

造成目前台灣農地破壞的原因，其實是日前政府相關機關的執法不利所造成的。走到台灣鄉間農地真正聳立在農田間的盡是鐵皮屋違法地下工廠及違建，政府長期以來執法怠惰對於這些醜陋的鐵皮屋工廠違法情事視而不見，反而今天要拿形式上合法的農舍開刀，甚不合理。事實在農業發展條例授權農業用地興建農舍辦法早有詳細之規範，目前農舍違法使用純粹地方主管機關執行力不佳所致，在農地農用管地不管人政策下，嚴定農民資格條件來降低農舍違法使用，顯有用嚴厲法令掩蓋地方機關取締執行力不佳之事實，無法有效解決農業問題。

五、有違反大法官會議解釋之虞

有關農委會針對農業用地興建農舍辦法新增第 3-1 條引用的大法官解釋理由只引用大法官解釋對其有利之部分，只強調「不應拘泥於特定法條之文字」但對其不利的「不能逾越母法規定」部分，則漠視閃躲。有關大法官解釋第 367 號內容是針對營業稅法規定，銷售貨物的營業人、進口貨物的收貨人或持有人為營業稅之納稅義務人，但〈營業稅法施行細則〉卻另增加一項規定，「海關拍賣沒入之貨物，視為由拍定人進口，應於拍定時，由拍定人申報繳納營業稅」，將法律明定之申報繳納主體營業人變更為拍定人（即買受人）。故被大法官認定，已牴觸營業稅法，因此違憲。

依據農業發展條例並未明白規定農舍承受人（買方）資格，而子法農業用地興建農舍辦法卻增訂「農舍移轉之承受人應符合第三條之一之農民條件且無自用農舍」，此如同大法官解釋第 367 號繳納營業稅的「納稅義務人資格」一樣，子法不能憑空新增一項資格或條件。因此，農委會想增訂「農舍移轉之承受人應符合第三條之一之農民條件且無自用農舍」



之條件，必須經由立法院運作，修改母法農業發展條例才符合法制。農委會便宜行事已明顯逾越法律之授權範圍，顯然違憲。

全聯會建議：

- 一、解決農地成本太高年輕人無力投入農業經濟，應配合台糖釋出土地出租迅速又有效果
農委會修正農舍辦法原因之一即是年輕人投入農業經營成本太高，造成無法投入影響



以租金優惠吸引年輕人投入才能振興台灣農業。

農業發展，此一問題將可由擁有全國最大面積農業用地之台糖來協助解決。以優惠租金吸引年輕人投入農業經營發展，是既有效又快速之解決方式。又何必打趴農地價值來滿足從事農業之年輕人之購買能力？此邏輯顯然不通。

二、長期弱勢的六、七十歲的樸拙老農農地不應隨意打壓其農地資產價值，有違普世價值

老農在政府農業經濟政策缺乏整體規劃下屢遭剝削，長期收入微薄，農委會為鼓勵青

年返鄉今農委會竟然以打趴農地價值犧牲老農資產價值，將原本一公頃價值 3000 萬元之農地以修訂法規命令方式將農地價值打壓至 1500 萬元，如此作為顯然已違反普世價值亦再度剝削並犧牲現有老農之權益。

三、農委會之打壓農地價值政策根本無法解決返鄉青年無力購地之事實

就目前從事稻米農作而言，以一公頃的農田來計算，一年的兩期稻作若都豐收條件下，大概可以賺新台幣十二萬元左右，如果農民要單靠種田賺錢，至少要種五公頃以上。而以農地價格每坪一萬元計算，恐需準備 3025 萬元來承購農地，返鄉青年根本無力購買。顯見農委會以限縮農地需具農民資格來試圖壓低農地價格是無效政策。

四、在現行農發條例及相關法令架構下沒有真假農民之分

WTO 多邊貿易體系之基本理念在於創造一個自由、公平之國際貿易環境，使農業資源依照永續發展之原則由農業國家供應以作最佳使用，並達世界地球村之共享概念。隨著我國在加入 WTO 後立法院亦配合修正農發條例為管地不管人政策，修正後只要符合農發條例及相關法令架構下合法買賣農地之人並沒有真假農民之分。因此，政府應該依法令保護所有農地所有人之權益。至於農地是否需全面禁止興建農舍是公共政策之重大議題，不宜由行政院底下之農委會任意修改法規命令改變現有之立法現狀，否則全國農地因信賴法令之持有人財產權將遭受侵害。■



安新建經 價金履約保證



安新履保優勢

- 台新銀行、義美食品為股東，保管資金最安心
- 履保經驗超過20年，流程控管經驗豐富
- 全台四大分區駐地經營，服務即時最貼心
- 以客戶利益為優先，全力保障買賣方權利
- 查詢價款好便利，官網、簡訊、APP即時掌控
- 安新居家平台提供成家後各項服務
- 安新LINE官方帳號提供第一手不動產資訊
- 安新銀行房貸專案 協助成家好安心

北區 | 110 台北市信義區信義路五段100號8樓
電話：02-2720-7799 傳真：02-2720-6938

中區 | 406 台中市北屯區文心路四段83號19樓310室
電話：04-2298-0091 傳真：04-2298-0092

桃竹苗 | 338 桃園市蘆竹區經國路890號5樓E室
電話：03-316-3877 傳真：03-316-3867

南區 | 804 高雄市鼓山區中華一路352號11樓
電話：07-522-3551 傳真：07-552-2144



安新建經官方網站
www.anshinescrow.com



安新建經履保APP
(IOS)



安新建經履保APP
(ANDROID)

聯徵中心： 個人信用報告 將可上網申請查詢

文·編輯室

因應數位化時代來臨，財團法人金融聯合徵信中心董事長胡富雄表示，聯徵中心積極研議拓展資料蒐集的範疇，期望能在資訊安全無虞的前提下，提供金融機構及社會大眾優質的服務。

聯徵中心是我國唯一一家，專門蒐集銀行、票券、信用卡發卡行、信合社、農漁會信用部等金融機構，持有的民眾與企業信用資料的信用報告機構。胡富雄深度剖析金融業跨業合作的大數據應用與商業智慧創新。

胡富雄說，聯徵中心響應政府資料公開的政策，特別在官網上設置「資料開放專區」，提供百萬筆去識別化房貸與產業財務統計等極具參考價值的資訊，免費供各界有效利用。

電子支付相關領域，聯徵中心也已建置完成相關查詢機制，可協助電子支付機構確認使用者的身分。聯徵中心將從今年 11 月 1 日起，開放民眾使用網際網路申請個人信用報告，申請第一次免費，未來將進一步推動透過手機就可查個人信用資料。

聯徵中心也非常關注國際間信用報告機構發展的最新趨勢，包括：非傳統金融信用資料的取得、結合與分享；擴大信用評分基礎與相關運用領域；提供客戶客製化的資訊需求，及強化當事人即時服務等。

隨數位金融新趨勢來臨，信用資料查詢也將結合行動支付，讓民眾更便利。胡富雄說，傳統申請信用報告方式，是向聯徵或全省 1,300 多處郵局申請，或郵寄申請；依金管會的規劃，將在 11 月開放使用網際網路申請個人信用報告，而且申請第一次免費。此外，未來不只可用電腦查，聯徵中心也跟內政部洽商好，可利用自然人憑證查信用報告資料，進一步擴及行動電話。

他表示，內政部自然人憑證是 IC 卡，目前已開發完成不用 IC 卡就可查，未來無卡式憑證連線查成功，及與台灣行動支付公司合作有成後，民眾就可隨時用手機在家查信用資料。

胡富雄表示，這項專案的實施，可有效擴大民眾申請與取得信用報告的管道，並在數位金融發展中，提供快速、便捷的數位化信用報告服務。

網路地產王總經理陳韻如表示，資訊透明化是個趨勢，聯徵中心開放查詢個人信用資料，乃是眾望所歸。對不動產交易的意義，是讓買方更加了解自身的信用狀況，以便能在購置不動產之前，確認不動產登記名義人的可貸額度，精算自備款及每月應支付的房貸金額，讓購買人評估是否購買，減少許多評估程序來來回回的手續及時間，讓不動產買賣更能掌握時間、更有效率。■

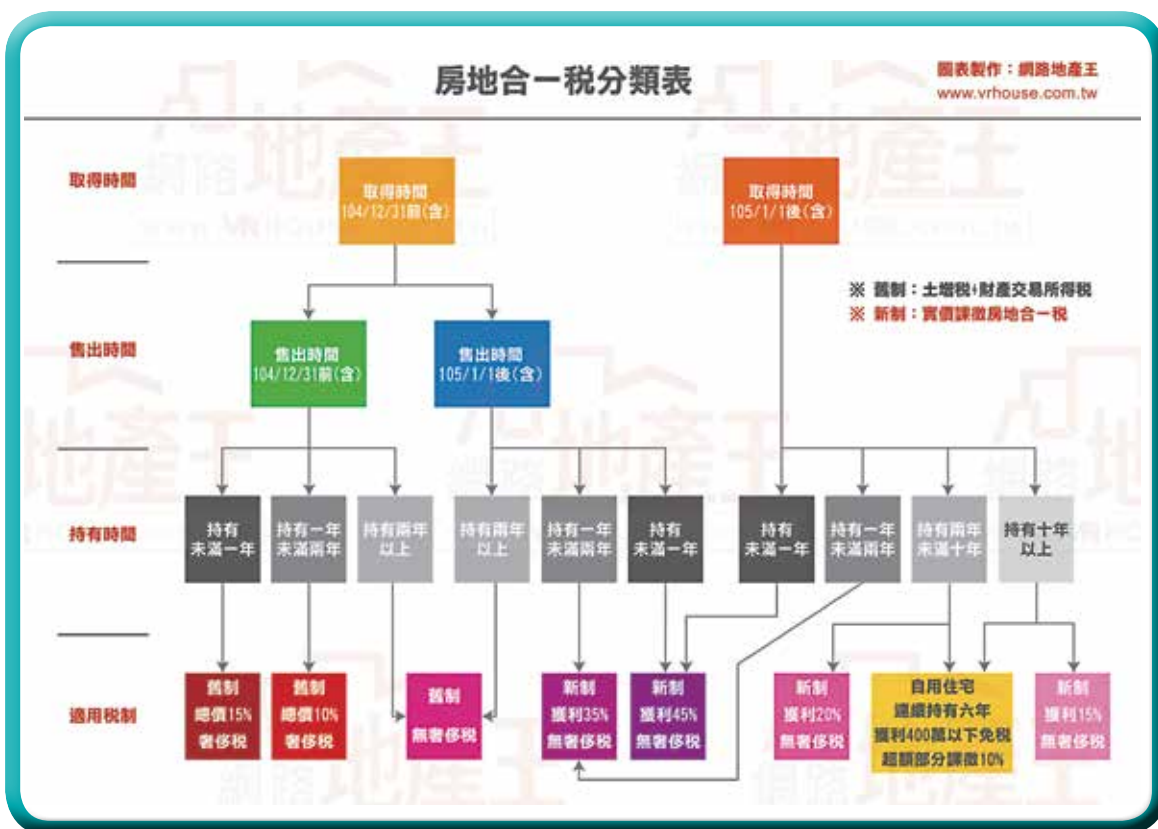
「房地合一稅」一次就看懂

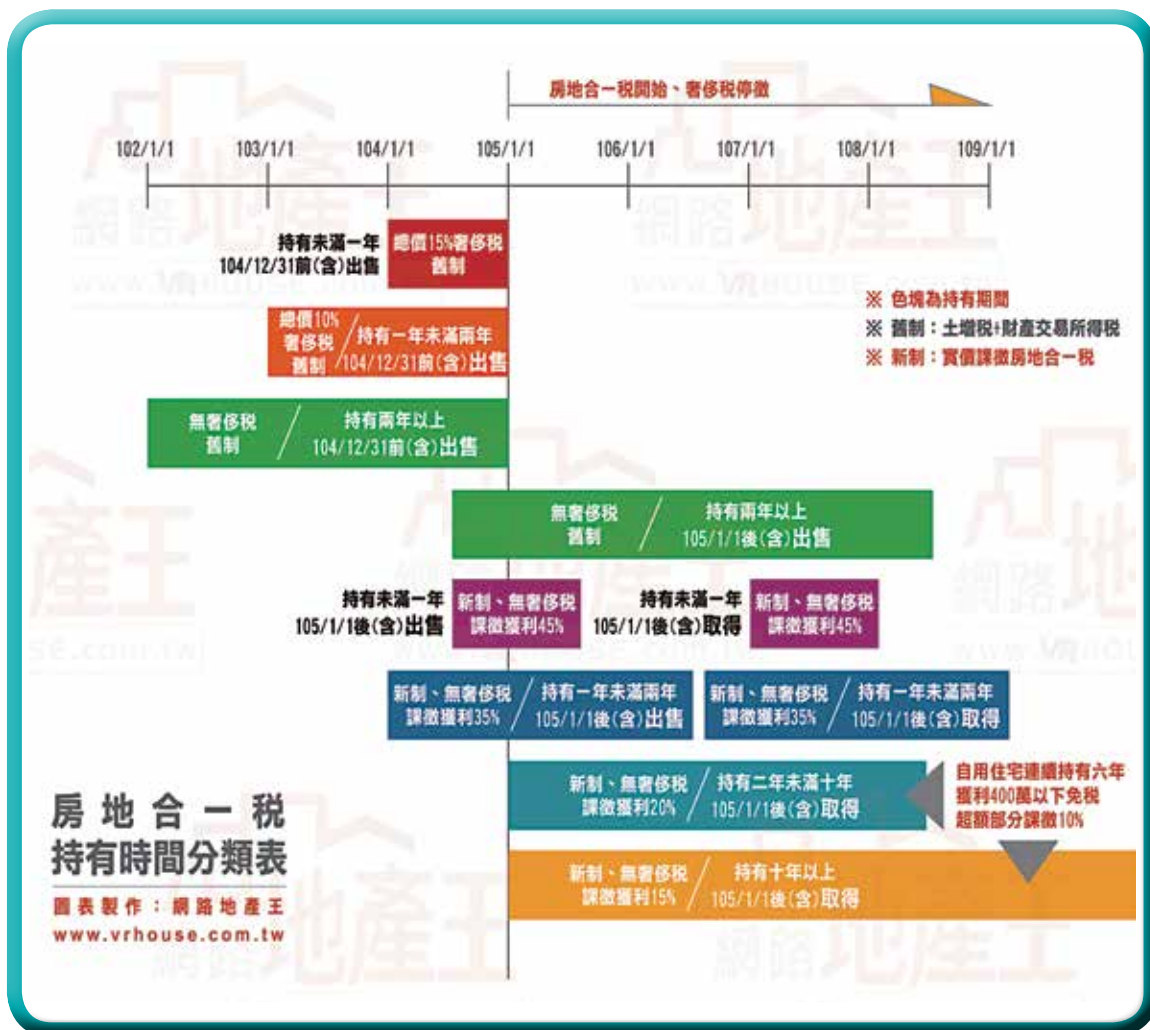
文·編輯室

房地合一稅的話題紛紛擾擾一年多，終於即將從 2016 年 1 月 1 日開始實施，針對課稅範圍、租稅優惠、課稅稅基、課稅稅率、課稅方式及盈虧互抵、免徵條款，乃至於對公司法人、非境內居住者等內容，何時該買該賣較有利的評估，別說一般民眾難以理解，就連不動產從業人員也不易搞懂。

新制與舊制的差異性很大，從課稅範圍、課稅稅基、租稅優惠、課稅稅率、課稅方式等等都不相同，對於不同時間點的買屋或賣屋，或是對於成本及獲利的影響為何，應該都要先行估算。

簡單來說，舊制（現行方式）雖然基本上是以公告價格（房屋評定現值及土地公告現值變動）





為課稅稅基，但是實際上部分中高總價的房地產買賣，國稅局已經在房屋部分採實價課稅。

如果實施新制之後，基本上是以資本利得為課稅基礎，也就是說，有賺錢才課稅，但是想要受用 400 萬的免稅額，以及超過部分 10% 的低稅率，就必須符合自用的條件，個人及其配偶、未成年子女設有戶籍，持有並實際居住連續達 6 年，且無供營業使用或出租等，因此在資產處理上的彈性變小。如果不符合這些自用的條件，應稅稅率就會回到 20%-45%。

相對來說，如果是非自用，屬於投資性質的買賣就必須要課較重的稅，尤其是 2 年內短期投資的課稅稅率，更是高達 35%-45%。由這樣的設計架構來看，很明顯就是杜絕短期炒作，讓房地產的交易回歸到正常的基本需求。

一般居住的換屋年限大概是 5-7 年，因此政府將自用條件設定在 6 年，可見就是希望能抑制短期買賣，而讓真正要換屋的民眾輕鬆繳稅。

所以如果是想要短期交易者，就應該要現在買(用舊制)、以後賣，就不用繳交拿總價

來課稅的奢侈稅；如果是買來非自用者，也應該要現在買（用舊制）、以後賣，因為舊制對於非自用部分的稅負較輕。

從上述的分析來看，從現在開始，想賣屋

的屋主應該比過去多一些，以前供給量很有限的好房子，會漸漸釋出到市場，選擇的機會變多，挑到好宅的機率就增加，這對買方是很重要的。■

個人房地合一稅制改革方案

課稅範圍	◆出售房屋（含以設定地上權方式之房屋使用權）、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地。 ◆105年1月1日以後取得者 ◆103年1月1日之次日以後取得，且持有期間（註1）在2年以內者 【非上述範圍者適用舊制，土地交易所得免徵所得稅，房屋交易所得課徵綜合所得稅（稅率5%～45%）】		
租稅優惠	自用住宅	二年內重購退稅（先買後賣，先賣後買，均適用）（以金額區分）	◆換大屋：全額退稅 ◆換小屋：比例退稅 ◆重購後5年內不得改作其他用途或再移轉
		定額免稅	1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍；持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租 2. 獲利400萬免稅，超過部分稅率10% 3. 6年內以1次為限（不限一戶）
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額		
課稅稅率	境內居住者（註2）	◆105.1.1起出售持有1年以內：45% ◆105.1.1起出售持有1-2年以內：35% ◆105.1.1起出售持有2-10年以內：20% ◆非自願性因素交易持有2年以下房地：20% ◆個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算2年內興建完成並銷售該房屋土地：20% ◆105.1.1起出售持有逾10年：15%	
	非境內居住者（註3）	◆105.1.1起出售持有1年以內：45% ◆105.1.1起出售持有超過1年：35%	
課稅方式	分離課稅，於所有權移轉之次日起算30天內申報繳稅		
盈虧互抵	虧損得後抵3年		

註1：因繼承或受遺贈取得之房屋、土地，繼承人或受遺贈人出售該房屋、土地，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。（不包含受贈取得之情形）

註2：境內居住者係指符合下列條件之一者：

- 一、在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。
- 二、在中國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿183天者。

註3：非境內居住者係指上述規定以外之個人。

營利事業房地合一稅制改革方案

課稅範圍	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 出售房屋（除設定地上權方式之房屋使用權外）（新增）、房屋及其座落基地或依法得核發建造執照之土地 ◆ 103年1月1日之次日以後取得，且持有期間在2年以內者 ◆ 105年1月1日以後取得者 <p>【非上述範圍者適用舊制，土地交易所得免徵所得稅，房屋交易所得課徵營利事業所得稅（稅率17%）】</p>
課稅方式	與現制同（即併入年度結算申報課稅）
課稅稅基	房地收入－成本－費用－依土地稅法計算之土地漲價總數額
課稅稅率	<p>1.17%</p> <p>2. 總機構在中華民國境外的營利事業：</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 持有1年以下：45% ◆ 持有超過1年：35% ◆ 交易其直接或間接持有股份或資本總額過半數之中華民國境外公司之股權，該股權之價值50%以上係由中華民國境內之房屋、土地所構成，其股權交易所得額，按前項規定之稅率及申報方式納稅。
盈虧互抵	與現制相同，虧損得後抵10年

房地合一稅制改革方案通則

土地增值稅	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 維持舊制：土地按照公告現值課徵土地增值稅的機制仍舊維持，但可在計算房地合一利得時減除。房地合一利得課徵所得稅的稅基，是以房屋及土地的實際售價總和，減除土地漲價數額後的餘額課徵，以消除土增稅重覆課稅的疑慮。
舉證責任	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 納稅義務人舉證成本及必要費用。無法出具成本證明者，依財政部頒訂標準認定之 √ 個人未提示原始取得成本之證明文件者，稽徵機關得依查得資料核定其成本（前手合約、實價登錄、銀行貸款、抵押權登記等），無查得資料，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本。 √ 個人未提示因取得、改良及移轉而支付之費用者，稽徵機關得按成交價額百分之五計算其費用。 √ 依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。
農地農舍	農地農舍出售利得免徵所得稅
不動產奢侈稅	不動產奢侈稅同步停徵
修訂法規	修正所得稅法及特種貨物及勞務稅條例

海外房產銷售亂象多 消基會提醒民眾注意風險

整理·編輯室

輕鬆買房就像買基金！

機場 / 停車位 / 小倉儲，2 年保證 16%，6 年 6 成淨收入。

洞悉世界經濟脈動，精準掌握投資契機，地產投資說明會，名額有限，立即瞭解！

300 萬就輕鬆到日本當包租公婆，多一份收入，就可以提早退休。

台灣房價高漲，整體環境對於投資者又不友善，再加上國內房屋成交件數驟降，房仲業者生存困難，種種因素之下，讓業者及投資者紛紛將不動產置產移向海外。

業者統計，2014 年台灣房地產交易金額為 3.7 兆元，比 2013 年減少 1 兆元。2014 年台灣法人、個人海外投資不動產的金額，卻呈現逆向成長，高達 740 億元，今年更是上看千億，海外投資的比重不斷增加，相對也突顯出投資風險加劇。

購買房地產的交易流程很複雜，在國內即使是面對熟悉的市場、熟悉的人，都極可能發生糾紛；更何況房產標的是在人生地不熟的海外，遭遇到的風險可能更多，財訊社長謝金河就表示，購買海外不動產，就像是「隔山買牛」，進場和出場的時間都不易掌握，困難度增加許多，因此在購買前一定要特別小心。

審視近年來國內業者銷售海外房地產的銷售手法與廣告，消基會列出五大面向的銷售陷阱與風險，提醒購買海外房地產的民眾要多多留心、謹慎行事。



2015 年的海外投資不動產總金額上看千億，應注意風險。

不可不知的風險

1. 經紀業者的身分適法性

這是指銷售海外房地產的業者，是不是合法的銷售公司？有沒有在當地加入房仲或代銷公會？有沒有在台灣的不動產經紀人證照？如果是，有沒有繳交 25 萬元的營業保證金？或是有沒有魚目混珠、假冒大品牌業者的惡劣情形？

2. 銷售廣告的真實性

經紀業者會特別強調保證賺取的租金有多高、租金報酬率多好等等，但往往沒說明的是淨收還是毛租金？也沒提供真實的計算方式。



有些業者甚至會打出每年房價的增值空間，但根據 10 月 1 日起開始實施的不動產說明書應記載不得記載規定，「不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形」。消保法於今年六月修正後，銷售業者更要注意，以免受到重罰；民眾也要注意自身的預期是否過度樂觀？更可以檢舉有獲利保證的不實說明和宣傳。

3. 交易安全之把關

像是預售屋有沒有做履約保證？有無實價登錄的機制？銷售業者有無從中賺取差價？這些均無從查證起；也是購買海外房地產的民眾，普遍忽略的地方。

更何況是在國內尚且有一案建設公司，或「吸金」後即捲款逃走等情事；選擇在海外置產，更得注意經濟犯罪，以及法律管轄問題。消費者若是要在事後追索財務上的損失，處處都是難題。

最近，東南亞的不動產正夯；但若是該國的匯款機制不健全，也可能造成國外的錢在日後匯不回台灣，消費者只得承擔所有損失。

4 政策法令面

不動產的經營管理，隨著不動產的所在地而有很大的變數；不但國家不同、制度不同，甚至在同一個國家內，不同的省市、州郡或是地方政府，都可能有不同的規定與作法。

又如一旦國家的政策改變，像是從資本主義轉向社會主義，或是提高稅率、限制售屋權利等等；甚或是政變或出現排華運動等現象，都會影響到房市。

另外，有些國家，例如大陸、新加坡、香港等，大都是屬於地上權性質，土地不能私有；房屋也只有一定的使用年限，在在都是消費者必須注意的細節。

5. 其他風險

這當中最明顯的，就是匯率風險。該國幣值是否穩定？海外購買不動產，大多需要用當地貨幣來購買，一旦匯率的走向與波動大時，即可能造成損失。

其實不只是亞洲國家，甚至是歐、美等的經濟強國，都有貨幣貶值的風險在，不可不慎。尤其近期人民幣大貶所帶動的亞洲貨幣貶值，範圍持續擴大中，例如日幣重貶五成，馬幣也大貶三成，資產價值大減，這些都要連帶加以考慮。

消基會呼籲事項

1. 政府方面

(1) 內政部於去（2014）年提出新聞聲明，「呼籲房仲業者，在執行仲介業務時應自我約束，遵循國內相關法令、規定，不應過度包裝或提供片斷訊息。並應先確實了解當地不動產的特性、相關法令等，以提供國內消費者周延完整的資訊」。

消基會呼籲政府，面對一些亂象，必須要有更積極的作為；更要訂定規範、嚴格執行。不能再只是道德喊話或期待業者自律。

(2) 相關部會亦應主動了解業界現況；對於海外房產之不實廣告，公平會應進行相關之糾正與裁罰。建議其交易程序，或可比照海外基金的操作模式與管理，必須建立訊息揭露的公共平台。



- (3) 應對民眾加強宣導購買海外房地產之風險及應注意事項，讓消費者有全面性瞭解，以避免業者有誘導其購買甚或是欺詐的行為發生。

2. 經紀業者方面

建議業者在國內進行海外不動產行銷時，應提出完整的報告，銷售計畫內容應包括：

- (1) 關於外國人購買該產品的資格限制與必要保障。
- (2) 產權調查：由當地政府出示正式的文件證明，包括不動產權屬、範圍和面積；並具體出示該國家產權保障的作法。
- (3) 土地使用許可：說明該土地的合法性與使用種類。

- (4) 都市發展計畫分析：對當地的都市、土地使用與發展遠景，做評估分析。
- (5) 市場價格：建築物或土地，均需由當地合格的鑑價師做估價報告；銷售的不動產物件，一定要有當地的實價登錄報告書。
- (6) 應與在當地設立的台資銀行合作，保障台灣買家的交易安全。

3 廣告代言人方面

對於薦證廣告，公平交易委員會有相關規範；建議做廣告代言之前，應完整瞭解其廣告內容與產品風險，以免消費者誤信廣告後須與廣告主負連帶責任。「公平交易法」第 42 條規定：「違反薦證廣告規定，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。」

4. 消費者方面

對於有意至海外置產的民眾，消基會建議必須對該地能有相當的了解，千萬不可輕信業者單方面之說法。身為外國人，將來在處分不動產時會有哪些限制？又能有何許的保障？都一定要在購買前小心求證。

選擇合法房仲業者來提供專業服務，若發生糾紛時才可依照《消費者保護法》做申訴。至於合法仲介業者的資訊，則可以在內政部不動產資訊平台 (<http://pip.moi.gov.tw>)，或是在內政部地政司的全球資訊網內 (<http://www.land.moi.gov.tw>) 做查詢。■



消基會對購買海外房地產之呼籲

呼籲 / 建議事項	
政府部門	內政部應做好不動產經紀業銷售行為之規範及稽查
	公平會對於海外房產的不實廣告，應該糾正、裁罰
	海外房地產之銷售應加註風險警語（一如基金等之銷售管理）
	政府宜對民眾宣導海外購買房地產之風險及其應注意事項
銷售業者	應遵守不動產經紀業管理條例、不動產說明書等相關規範
	廣告內容應該真實無誤，不得欺瞞消費者
	仲介與經紀商不得賺取價差，亦不得收取額外之費用
	對於海外建築業者應做好財務徵信及市場調查之工作
名人代言	購屋民眾權益若受損害，銷售業者應負連帶賠償責任
	不能有海外不動產的銷售行為（非屬於有證照的不動產經紀業者）
	不得鼓吹或是建議消費者購買個別之建案
	代言建案若涉及廣告不實以致消費者權益受損，需擔負民事連帶責任下的賠償
購屋民眾	一定要取得標的法定文件之驗證證明
	一定要確立有匯款限制說明以及產權保障說明
	一定要仲介保證中譯文之正確性
	一定要瞭解標的所在國家關於外國人之稅賦規定

資料來源：消基會

購買海外房地產可能之陷阱及風險

陷阱 / 風險		備註
銷售業者	是否加入房仲業或代銷公會	缺乏同業的薦證與往來
	有無不動產的經紀人證照	對於專業程度之要求
	繳交 25 萬元的營業保證金	適度保障消費者權益
	魚目混珠，假冒大品牌業者	可能掛大品牌公司的名號，對外銷售
	不是不動產代銷與經紀的本業	有些仲介是旅行社、導遊等做轉進的
交易安全	海外的預售屋有沒有履約保證	晚近的國外買屋，大都是預售屋
	國外的稅負及相關費用說不清	各國房產稅、費很複雜
	銷售業者賺差價無從查證	業者的誠信度查驗困難
	紅單類的交易，風險無從評估	恐會成為最後一隻老鼠
	有無實價登錄機制可以查證	房價合理性，若無從查證將會任人宰割
	契約書有無中文翻譯本、有無提供契約審閱期	外文會有看沒有懂，最終的交易權益都只是片面之詞
	收取的服務費是否合理	是否符合國內的交易慣例
政策法令	當地對於外國人買屋，有無特別之規定（身分別或稅率高低）	影響到未來的轉手性
	房產產權與使用年限，有無限制	是否是永久產權
	可否允許在當地直接取得貸款	避免高利息與匯兌風險

資料來源：消基會



成立短短一年，挹注大量廣告資源，讓您來大家找到家 速洽大家房屋加盟總部0800-865500

大家貓立牌放在門口好吸睛
有客戶就在店門口
拍照打卡留念
(桃園大業加盟店)

之前商圈內的消費者
都不太認識大家房屋
但是廣告播出後
來店詢問度增高了
(竹科關新加盟店)

想不到廣告效益這麼大
播出隔天
就有客戶上門委託物件
(台北世貿101加盟店)

大家貓廣告令人印象深刻
消費者從廣告也看到
大家房屋的用心服務
更加認同大家房屋
是優質且專業的一線品牌
(高雄陽明加盟店)

剛開始加盟大家房屋的時候
同業好友多數沒聽過
這次廣告播出後
反而很多朋友
都來電詢問我加盟細節了
(台南好消息加盟店)

一個新品牌成立一年後
大陣仗鋪天蓋地的打全國性電視廣告
以我經營加盟房仲事業18年以來
對台灣所有品牌的了解，是真的用心經營
也讓消費者及加盟者願意選擇大家房屋
為目標努力，我們看到了，我相信我選對
了可以共榮共存的事業夥伴團隊
(台中大墩加盟店)

TVBS新聞
中天新聞
東森新聞/財經
非凡新聞
三立新聞
年代新聞/壹新聞
民視新聞
三立台灣/都會
中天綜合
緯來日本/戲劇

電視廣告託播表



大家房屋 成就大家

如有任何問題，請洽本區服務人員

許鳳美

0956-836-837

(02) 2377-6030分機333

港人瘋台 來台購屋貸款易

文·編輯室

生活忙碌的香港人一向鍾情於利用短假期來台灣觀光旅遊，享受當地美食及濃厚的人情味，而當香港房價飆升未止、與中國矛盾情結日趨嚴重之後，一股「出走香港、移民台灣」的氣氛正逐漸在香港社會發酵，有別於過去那批經濟實力雄厚的港人以英國及美、加為移民首選，這個正由香港中青世代主導，移民台灣的選擇儼然為當地形成了一股移民新趨勢。

香港房價和居住大小成反比 購屋壓力難負荷

根據台北經濟文化辦事處的資料顯示，2014年共有7,498位港澳居民獲批准居留台灣，較2013年成長6成2，三年來則倍數增加了4.75倍。香港的高房價早已世界聞名，但究竟是怎麼樣的一股壓力驅使著香港人寧可放棄高薪的工作、離開亞太金融中心的光環、自己熟悉的城市而願意以台灣為起點，展開自己的移民人生？

自2009年香港安然度過金融海嘯的挑戰後，房價開啟了新一波的漲勢，儘管香港政府不斷出招企圖以政策平衡市場上過熱的需求，但可惜壓得住成交量卻仍止不住不斷攀升的房價。

而今年年初美國顧問公司Demographia所公佈的《全球樓價負擔能力調查》也指出，香

港住宅房價已連續5年蟬聯全球最難負擔的城市，房價所得比（房價中位數除以家庭全年收入中位數）更由14.9倍大幅攀升至17倍，意味著香港人要連續17年不吃不喝才能完成購屋夢想，這股壓力大幅拋離了其他城市，達到難以負荷的水準，而房價至今仍每月不斷創下歷史新高，未有回落跡象。

房價的高昂除了讓港人在購屋上卻步之外，也引發另一個後遺症，那就是居住空間的縮小，從目前香港預售新案市場上「蚊型」屋、「劏房」屋當道便可窺知一二。當香港年青人眼看著在高壓工作、犧牲生活品質之下，拿出港幣350萬至500萬（約1,470萬至2,100萬元新台幣）卻只能買到5至10坪的小套房時，許多人寧願選擇出走他鄉，為自己的未來選擇一個更為人性化的生活環境，而近在咫尺的台灣，便因為居住成本較低、語言相近並擁有港人所憧憬的人文色彩、自由民主風氣而成為新一代香港人最想移居的城市。

擁香港永久居民身份才可在台申請 購屋許可、辦貸款

目前香港人可以來台就學、就業、投資創業等方式爭取居留台灣的機會，而台灣腹地較大，北、中、南、東部從豪宅到平價住宅選擇





台灣高 CP 值的生活水平，深深吸引港客。

多元化，房價更較香港便宜至少 1/2 至 1/3，且目前房價正好在止漲下修階段，大一倍的居住空間，相信讓計劃留在台灣發展的港人看得心動不已，但無論是以外國人身份或是港澳人士身份在台灣購屋都有一定的限制，心動前必須先了解買屋的限制內容。

除了持有中華民國國籍的僑胞可以本國人身份購買房地產之外，香港籍人士無論是否已在台灣定居，只要沒有中華民國國籍者，都必須以外國人身份辦理，而香港已列入台灣附條件平等互惠之國家或地區。

因此，香港人只要持有香港永久居民身份證，且除了可持有英國國民（海外）護照或香港護照外，沒有持有其他地區或國家之旅行證

照者，便可以自用、投資或公益的名義在台灣購買住宅、寫字樓（辦公室）、工廠、店面、教堂、醫院、學校等產品，過戶時經過該地區的直轄市或縣市政府核准即可。

但港籍人士並不是所有的土地都可隨意購買，根據台灣政府訂定的土地法第 17 條，部分土地則屬外國人限制購買，包括林地、漁地、狩獵地、鹽地、礦地、水源地、要塞軍備區域及領域邊境之土地等，外國人均不得購買或租賃。

香港人士與台灣公民在購買台灣不動產上，最大的差別在於申請按揭（貸款）的條件，若港人是採取現金購屋，則不受銀行申辦貸款條件上的限制；但若資金不足仍需向銀行

申辦貸款，可貸款的金額銀行除了會審核借款人的資金、財力與信用狀況之外，部份銀行甚至會要求借款人必須提出台灣當地公民擔任保人方可貸到較高的成數。

一般來說，外國人在申辦貸款利率上會較台灣公民申請稍高、核貸成數較低，目前港人在台灣置產貸款成數約 5 成至 6 成，還款年限最高 20 年，這與在香港購屋還款期最長 30 年有些許差別。



稅費及購屋仲介服務費約佔總房價 2~3%

有別於香港住宅只能購買地上權，土地得向港政府租借，台灣一般的房屋買賣契約沒有年限，土地及住宅所有權屬於永久業權，買房後並不需要付地租，台灣政府目前也未針對外國人來台買房徵收類似香港買方印花稅的稅款；除此點之外，其他應繳稅費和在香港購屋差不多，均需繳交印花稅，但除了印花稅之外，還須繳付契稅、保險費、代書費（等同香港律師費），若透過地產代理（房屋仲介公司）成交，也須另外付仲介服務費。

購屋時要負擔契稅、印花稅給台灣政府，和香港比較不同的是台灣稅費是依照房屋的評定現值按比例課徵，而非按

台灣房地產具有土地所有權，對港客也是一大誘因。



實際交易總價比例課稅；另外，購屋貸款申貸後，因受益人為銀行，銀行為保障財產，會要求買方投保火險、地震險；而辦理過戶時，則須負擔代書費 1~2 萬元台幣（約 2,380~4,762 港元），以上額外的費用成本約為購屋總價的 2~3%。

此外，在香港持有物業，每季須繳交差餉地租給香港政府，而身為台灣房屋所有權人，也須依台灣政府規定於每年 5 月及 11 月分別繳納房屋稅和地價稅。房屋稅會依住、營業、非住家非營業用途，課徵比例不同；地價稅則按自用住宅、一般、營業、工業用地而有所差異。■

香港人來台購買房地產規則事項一覽表

項目	內容
身份資格	(1)已為中華民國國籍的華僑可以本國人身份購買房地產 (2)持有香港永久居民身份證，且除持有英國國民（海外）護照或香港護照外無持有其他地區或國家之旅行證照者，可申請在台灣置產
購買限制	可購買項目：(1)住宅、(2)辦公室、(3)店面、(4)工廠、(5)教堂、(6)醫院、(7)外僑子弟學校、(8)使領館、(9)公益團體會所、(10)墳場、(11)核准有助於重大建設、整體經濟或農牧經營投資之土地 限制購買項目：(1)林地、(2)漁地、(3)狩獵地、(4)鹽地、(5)礦地、(6)水源地、(7)要塞軍備區域土地、(8)領域邊境之土地
購屋支出	(1)印花稅（依照房屋的評定現值按比例課徵，非按實際交易總價比例課稅） (2)契稅 (3)保險費 (4)代書費（類似香港律師費） (5)地產代理（房屋仲介）服務費（若透過本地房仲公司完成交易）
房屋持有稅	(1)房屋稅 (2)地價稅
辦理登記須檢附之文件	(1)土地登記申請書 (2)土地權利變更之權利人及義務人身份證明文件 (3)買賣移轉契約書 (4)繳稅或免稅證明文件（如土地增值稅或契稅） (5)地區互惠證明文件 (6)土地使用分區證明（如屬非都市土地者免檢附） (7)土地所有權狀 (8)授權書（若本人不能親自申請，須加附授權書） (9)其他經中央地政機關規定應提出之證明文件
貸款條件	(1)持香港護照便可在台灣各銀行申辦購屋貸款 (2)須審核借款人的資金、財力與信用狀況，貸款成數約 5 成至 6 成，還款年限最高 20 年 (3)部份銀行會要求借款人必須提出台灣當地公民擔任保人方可貸到較高的成數

資料來源:中華民國內政部地政司、台灣房仲業

c top

www.ctop.tw

成屋價金信託履約保證

房仲交易最安全的靠山

僑馥履約保證

THE BEST ESCROW IN TAIWAN



www.ctop.tw
僑馥建築經理股份有限公司

A·台北市內湖區港墘路200號2樓之1 T·+886 2 26271926 F·+886 226595715
2F-1, No200, Gangqian Rd. Neihu Dist., Taipei City 11494, Taiwan (R.O.C)

房仲會員數 逆境中持平 2015年10月底6,140家

文·編輯室

2015年對房仲業來說，真是個生死存亡的一年，2014年全年的買賣移轉件數僅僅32萬件再多一點點，只差300件就逼近2003年的SARS年。但是今年卻比2014年更慘，今年1～9月全台的買賣移轉件數僅有199,811件，比去年同期衰退了17.1%，看來今年全年的移轉件數應該會低於30萬件了。

與2014年底店數相當

成交物件少，是房仲業最大的致命傷，報章媒體不時傳出房仲業歇業的新聞；但是就整體來看，狀況並未如媒體所說的淒慘，截至今年10月底止，全台房仲會員店數仍有6,140家，尚稱持平。

2013年11月底總會員數為5,802，2014年12月底會員數小增至6,182，一喜一憂！憂的是僧多粥少，三個和尚沒水喝，房仲業的競爭會亦趨激烈，傾向白熱化；喜的是即便景氣不佳，還是有許多生力軍繼續投入市場，生生不息，有利於產業長期發展。

今年年初時，房仲全聯會理事長林正雄預測，全台房仲業會員數持續增加，主要來自兩大主流，一是房仲業的內部創業；二是其他產業持續加入房仲業行列，畢竟房仲業的創業門

檻相對較低，因此林理事長預測，2015年房仲店數大概會保持現況，家數變動不大，果真如預期。

台北市年增40家會員

跟去年年底相較，台東縣及花蓮縣的會員數增幅約9%～10%，其中花蓮縣會員數更達122家，由此可見花蓮縣的交易市況穩定，這與之前購買農地興建農舍的熱潮不無關係；但是因為8月以來法令有所變更，對於興建農舍的規範趨於嚴格，會員數有所變動亦屬正常。

基隆市、南投縣、台南市（過去的台南縣）及屏東縣的會員數增幅約7%～8%，會員數增加的表現令人十分驚艷，基隆市成長率甚至超過一成，這些二線城市能在不景氣中，市況穩定成長，反而比一線城市亮眼，成為會員數穩定的主力來源。

較令人驚喜的是台北市，台北市在近兩年應該算是稅制改革下的「重災區」，成交量數大幅縮減，但是會員數卻能持續增加，今年10月底的會員數還能達869家，較去年底增加了40家，顯示台北市的房仲業雖然競爭激烈，但是搶佔一席之地、擴充市場佔有率，不景氣中仍是王道。

新竹縣會員數衰減 10% 居冠

嚴格說來，跟去年底比起來，新竹縣會員數應該是全台衰退最明顯的縣市；另外新北市減少 8.48%、桃園市減少 5.22%，呈現微幅衰退，其他各縣市的會員數都是持平或是成長的。

其中新北市會員減少了 89 家為最，追根究底，新北市早已是一級戰區，品牌成為競爭過程中的利器，因此未加入公會的仲介店應該是少之又少，因此相對受到景氣波動的

影響較大，目前維持約 961 家，較去年年底減少 89 家。

林理事長最後表示，景氣雖然不好，但目前仍然有 3 千多家的房仲從業法人尚未加入全聯會會員，全聯會會員數還有很大的成長空間，未來將繼續引導這些仲介公司入會，受到公會及政府機關的管束，在景氣不好的時候，更要加強提升服務品質及保障，建立房仲業良好的社會形象。■



不動產仲介經紀公會會員家數統計表

縣市別	2013 年 11 月 30 日 各公會會員家數	2014 年 12 月 31 日 各公會會員家數	2015 年 10 月 31 日 各公會會員家數	2014 年 V.S 2015 年 會員數增減 (%)
臺北市	783	829	869	4.83%
高雄市	544	580	583	0.52%
新北市	1,054	1,050	961	-8.48%
桃園縣	669	690	654	-5.22%
臺中市	1,044	1,135	1,130	-0.44%
基隆市	62	74	83	12.16%
新竹縣	192	206	185	-10.19%
新竹市	135	133	139	4.51%
苗栗縣	122	140	140	0.00%
彰化縣	164	184	191	3.80%
南投縣	94	114	121	6.14%
雲林縣	92	105	101	-3.81%
嘉義市	102	104	107	2.88%
台南市	186	232	233	0.43%
台南縣	110	99	107	8.08%
屏東縣	123	127	139	9.45%
臺東縣	50	52	57	9.62%
花蓮縣	91	112	122	8.93%
宜蘭縣	185	216	219	1.39%
總計	5,802	6,182	6,140	-0.68%

資料來源:不動產仲介經紀公會全聯會

創業首選

加盟東森 就是現在



加盟保證金信託

加盟權益有保障

專戶輔導制度

服務窗口無障礙

店務經營問診

改變現況業績蒸蒸日上

協助徵才

校園、軍中徵才，建教合作，人力銀行配合

全方位教育訓練

總部一條龍式教育訓練，人效提升百分百

法律諮詢

設立特約律師，保障加盟主，協助客訴處理

五大入口網站

YAHOO、GOOGLE、PCHOME、
ETODAY、APPLE DAILY
網路行銷鋪天蓋地，物件充分曝光

行動經紀人管理系統

手機、平板及時刻需配對，商圈情報、物件、客戶即時資訊一手掌握

免月費專案起跑，名額有限，開放預約中

加盟專線

台北 02-5559-0678

台中 04-2317-5321

高雄 07-330-6066

全聯會參加香港地產代理商總會 第14屆執行委員就職典禮暨25週年慶

文·房仲全聯會

全聯會於2015年5月28日至30日，組團參加香港地產代理商總會第14屆執行委員就職典禮（執行委員會主席－謝順禮）暨慶祝成立25週年慶並拜訪香港地產代理商總會，藉此瞭解香港不動產經紀業制度以及簡報介紹行銷台灣。

香港地產代理商總會成立於1991年，是由香港經營地產代理之公司所組成，為非營利機構。現時港九新界共有十二個地區分會，現有公司會員超過二千多間，涉及的地產代理從業員一萬多名，該會向來以落實誠信經營理念、拓展多元行銷通路，善盡社會責任為理念，自成立以來致力提升地產代理行業專業形象，惠澤廣大會員，也相信在謝順禮主席及執行委員就職上任後必能深受會員愛戴，必定邁向更優質之境界。

香港地產代理商簡介

成立於一九九一年十月二十九日，按香港特別行政區法例，用制定的組織大綱及組織章程，以不具股本之擔保有限公司註冊成立。辦事處設於香港中環由會員集資購置的會址內。

本會由在香港經營地產代理的公司組成，屬公司會員制度。現有中西區、西貢區、東九龍區、西九龍區、香港東區、灣仔銅鑼灣跑馬地區、天后區、北角區、紅磡土瓜灣區、油尖旺區、新界西及離島區，以及新界東區共十二個地區分會，公司會員超過二千一百間，涉及的地產從業員超過一萬多人，是香港一個最大的地產代理商會組織。全體由會員大會選出之委員皆為義務工作者，實質上是一個全心全意為地產代理業界服務的非牟利機構。■



林正雄理事長致贈恭賀新上任謝順禮主席紀念品



全體團員合影



林理事長致賀詞



全聯會菲律賓考察成功行銷台灣 簽訂備忘錄加強雙邊地產交流

文·房仲全聯會

「第一屆亞洲區國際房地產仲介經紀人大會」於 104/07/28-31 在菲律賓首都馬尼拉盛大舉行，有亞洲多國房地產的組織共襄盛舉，為亞洲地區房地產的交流開啟大門。全聯會也藉此時機行銷台灣，成功將台灣不動產在國際的知名度大大提升。

林正雄理事長於分組討論會中主講「台灣房地產的現況與未來發展」，大推台灣房地產的發展潛力，希望能吸引國際資

金前來台灣投資，為台灣房地產市場爭取國際資金。

除此之外，也藉此機會行銷台灣不動產，難能可貴的是，林理事長排除萬難在國際舞台上揮舞中華民國國旗，將台灣推向國際舞台，全場為之動容。此行除了資訊交流之外，全聯會亦與菲律賓房地產協會簽訂合作備忘錄(MOU)，未來雙邊房地產將多所交流，開拓無限商機。■



林正雄理事長揮舞國旗，成功地將台灣推向國際舞台。





林正雄理事長代表本會與Chamber of Real Estate & Builders' Associations, Inc. (CREBA)簽訂合作備忘錄



林理事長主講「台灣房地產的現況與未來發展」





「房仲傳愛 熱血一袋」 8/20台灣房仲日 熱捐90萬CC

文·房仲全聯會

為秉持著「取之於社會、用之於社會」回饋社會的精神，中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國全聯會將每年8月20日訂為「台灣房仲日」，在這天結合全國房仲產業力量來關懷社會，「房仲傳愛 熱血一袋」捐血活動，共同為社會盡一份心力。

每年酷夏時期的7至9月正值暑假，是台灣地區招募血液最困難的時期，每天平均需要用到1,800袋血液，如果再遇到颱風來

攪局，各地捐血中心的血液庫存量甚至曾一口氣就掉了3、4天用量。根據台灣血液基金會統計，每捐血一次，可以拯救三個人性命。

每當烈日當頭或颶風下雨，總能看到房仲從業人員展現笑臉，在大街小巷當中提供最新房屋買賣資訊，為的就是替客戶默默尋覓溫暖的家。從業人員除了經營房屋及土地的租售業務之外，不少房仲業者近年來深耕社區，已經變成投身鄰里事務的一份子，不



with love

少房仲業務人員更自發性透過助人益己的捐血活動，幫助傷病患者挽救生命。

去年的高雄氣爆、與今年八月的八仙塵爆等重大公安事件，各地房仲公會與房仲品牌加盟總部，便率領當地房仲從業人員響應捐血活動。近五年來房仲業者已捐血 2 萬袋、共計 500 萬 CC。也希望能拋磚引玉，號召更多人在平時就捲起衣袖、加入捐血行列，養成定期捐血的習慣，讓血庫得以源源

不絕，把溫暖熱血持續傳送到最需要的地方。

隨著消費者意識抬頭，房仲從業人員不斷地在精進與提升專業知識及素質，以提供給顧客最佳的服務品質。820「台灣房仲日」號召全國房仲從業人員一起響應全國 19 縣市公會「房仲傳愛 熱血一袋」捐血活動創舉，打破近幾年的高峰紀錄（單日共捐 3,526 袋，共計 881,500 CC 熱血），將愛傳到全國每個角落，期盼能幫助需要幫助的人。 ■



台北市不動產仲介公會



高雄市不動產仲介公會



新北市不動產仲介公會



桃園市不動產仲介公會



臺中市不動產仲介公會



基隆市不動產仲介公會



with love



新竹縣不動產仲介公會



新竹市不動產仲介公會



苗栗縣不動產仲介公會



彰化縣不動產仲介公會



南投縣不動產仲介公會



雲林縣不動產仲介公會



嘉義市不動產仲介公會



台南市不動產仲介公會



台南市直轄市不動產仲介公會



屏東縣不動產仲介公會



台東縣不動產仲介公會



花蓮縣不動產仲介公會



宜蘭縣不動產仲介公會

美好人生，



從擁有好屋開始

2015年全新電視廣告 業界首創同時推出雙版本CF廣告



● 孟母篇



● 蘇武篇

將本求利、永續經營的最佳選擇

- 📍 蘋果地產/蘋果日報：物件全面上架，多重曝光。
- 📍 網路行銷、Google關鍵字廣告：觸及率高、上網族群最吸睛！
- 📍 智慧後台：三大管理—房源、客源、人員
三大系統—社區系統、商圈系統、謄本系統
- 📍 電視廣告：全新CF年年播出、品牌深植人心。
- 📍 區域整合佳、跨區經營技術交流、店東好團結。
- 📍 遍布全台加盟店，在地行家，流通合作成交快。
- 📍 教育訓練：規劃全系列，完整精彩：雙北第一名的分享、與仲不同的開發信、仲介代銷化、店面經營開發、業務高手系列……。
- 📍 行銷活動：行銷物品自由訂購（不強制購買）
- 📍 加盟收費最合理、開店成本實在輕鬆！！

全國不動產
NATIONAL REALTY

0800-096-088
02-2369-2379

www.nra.com.tw



2015年Q2房仲糾紛 高雄市居冠 房屋漏水及終止合約爭議最多

文·編輯室

2015年第二季由內政部統計的39類房地產糾紛當中，總件數以新北市98件最多，台中市居次為67件，高雄市為46件，台北市跟桃園市不相上下，大約是30件左右。

如果以業別來看，這一季房仲糾紛較去年第三季減少許多，全台總糾紛件數為225件，大約減少兩成，其中雙北市從79件減少至52件，成交量下滑可能是主因；台中市、台南市及桃園市的糾紛都有減少，其中又以桃園市減少了20件為最；反倒是高雄市的糾紛有小增，不過一季就有34件是全台之冠。

建商建案的糾紛也是同步減少，今年第二季較之去年第三季降低了三成，各縣市互有增減。房地產糾紛主要還是集中在仲介業及建商，糾紛件數跟成交量、推案量明顯成正比，像是台北市的推案量少，所以建商的糾紛件數就只有9件，新北市、台中市的推案量多，所以建商的糾紛件數就分別高達55件及33件，建商糾紛件數，甚至還遠超過仲介業（詳見表一）。

如果再以糾紛原因統計，就很明顯看出糾紛大多集中在少數項目，以內政部公布的2015年第二季房地產消費糾紛原因統計表來看，前幾季都第一名的「房屋漏水問題」有37件，還是穩居寶座，不過已經比去年第三

季74件大幅減少一半，約佔糾紛類型中的15%，約莫每6件糾紛中，就有一件是漏水的問題，業者應該要更加重視才對。



2015年第2季房地產 消費糾紛來源統計表

縣市別	仲介業	代銷業	建商	其他	合計	備註
臺北市	20	-	9	1	30	
新北市	32	1	55	10	98	
臺中市	21	-	33	13	67	
臺南市	21	2	5	1	29	
高雄市	34	-	12	-	46	
宜蘭縣	15	-	-	-	15	
桃園市	26	6	-	-	32	
新竹縣	10	-	-	-	10	
苗栗縣	14	-	5	-	19	
彰化縣	3	-	7	2	12	
南投縣	1	-	4	-	5	
雲林縣	4	-	2	-	6	
嘉義縣	-	-	-	-	0	
屏東縣	7	-	4	-	11	
臺東縣	2	-	-	-	2	
花蓮縣	9	-	-	-	9	
基隆市	1	-	-	-	1	
新竹市	4	-	-	-	4	
嘉義市	-	-	-	-	0	
澎湖縣	1	-	-	-	1	
金門縣	-	-	-	-	0	
連江縣	-	-	-	-	0	
合計	225	9	136	27	397	

資料來源：內政部

另一件並列冠軍的是「終止委售或買賣契約」，第二季糾紛件數同樣是 37 件，雖然比去年第三季減少 13 件，但是卻躍升為冠軍項目，顯示在景氣冷清的時期，客戶對於買或賣的意願不是很明確，容易有所變動，業者應該更加注意這點，避免糾紛發生造成內耗。

房屋漏水大多為仲介業的糾紛，六都之中高雄市(5 件)為最，新北市、台中市及桃園市

(4 件)；而建商的漏水糾紛僅有台中市(2 件)。

糾紛的第三名及第四名也是並列，為「隱瞞重要資訊」及「施工瑕疵」。「隱瞞重要資訊」大多是因為一些屋況瑕疵，像是海砂屋、輻射屋或是凶宅等等，這類糾紛又以新北市(8 件)最多、台南市(6 件)、台北市及桃園市(5 件)。「施工瑕疵」則大多是建商的問題，其中台中市高達(11 件)。

表二 2015年第2季房地產消費糾紛原因統計表(2015.07)

縣市別	糾紛原因	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		終止委售或買賣契約	房屋漏水問題	施工瑕疵	隱瞞重要資訊	契約審閱權	定金返還(含斡旋金轉成定金)	仲介「斡旋金」返還	交屋遲延	服務報酬爭議	廣告不實
合計		37	37	31	31	23	22	19	17	16	11
臺北市	仲介	1	3	0	3	0	0	2	0	1	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	3	0	0	2	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	4	3	0	5	0	0	2	0	1	0
新北市	仲介	2	4	0	4	2	2	2	0	5	0
	代銷	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	建商	0	0	5	4	6	1	0	6	0	8
	其他	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0
	小計	2	4	10	8	9	3	2	6	5	8
臺中市	仲介	7	4	0	0	1	0	0	0	2	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	1	2	11	0	1	2	0	4	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	8	6	11	0	2	2	0	4	2	0
臺南市	仲介	0	2	1	6	1	2	1	0	1	1
	代銷	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	0	0	2	0	0	0	0	1	0	0
	其他	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	1	3	3	6	1	2	1	1	1	1
高雄市	仲介	10	5	0	0	2	4	2	1	2	1
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	3	0	1	0	0	2	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	13	5	1	0	2	6	2	1	2	1
桃園市	仲介	1	4	0	3	2	0	5	0	2	1
	代銷	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0
	建商	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	1	4	0	5	4	0	5	0	2	1
其他縣市	仲介	8	11	0	7	4	8	7	0	2	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	0	1	6	0	1	1	0	5	0	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	小計	8	12	6	7	5	9	7	5	3	0

資料來源：內政部

2015年房地產糾紛案例總覽

文·編輯室

房市不景氣之際，競爭激烈，糾紛頻傳，買賣方反悔不買的狀況也時有所聞。不過現在業者大多已經有所體悟，對於無意買賣的客戶，在爭取無效之後，應該要及早放棄協助解約，或者是以附條件解約等方式結案，將有限的人力資源運用在下一個有機會的買賣方，業者及雙方都能鬆一口氣，其實對於房仲業的形象是正面的。

而在建商及代銷部份，客戶的糾紛大多來自於物之瑕疵，或是對於資訊不透明的抱怨，而通常

的處理方式，不外乎是價金補償、換屋或是解約。

不過最特別的是，有一件仲介的糾紛原因是”逃漏稅捐”，消費者透過仲介業者售出成屋後，發現實價登錄成交資訊與其出售價格不同，認為買方與業者有逃漏稅捐之嫌，遂生爭議，最後買方同意補償價金予賣方，圓滿解決爭執。

但從此案突顯的是，消費者取得資訊的管道愈來愈多元化，實價登錄更是主要的成交價格資訊來源，業者千萬不要登錄不實價格以身試法，觸法罰鍰又傷及聲譽，得不償失！■

房仲糾紛案例

序	糾紛原因	案情說明	辦理情形與法令依據	糾紛來源	所屬縣市
1	契約 審閱權	消費者委託仲介業者售屋未告知專任委託及一般委託之差別，亦未依委託銷售契約書應記載及不得記載事項規定提供3天以上之契約審閱期，主張契約無效衍生消費糾紛。	案經公所調解委員會調解成立，消費者願賠償仲介業者新臺幣1萬2千元作為終止契約所生損失之費用，雙方同意終止本案不動產專任委託銷售契約，圓滿解決紛爭。	仲介	彰化縣
2		消費者向代銷業者購買預售屋並主張契約先行審閱，惟業者表示須先支付新台幣10萬元訂金始得將契約書攜回審閱，消費者支付訂金審閱契約後無意願購買，請求退還訂金遂生爭議。	依消費者保護法第43條規定，函請業者於15日內妥處，業者表示多次聯繫消費者未果無法返還訂金，經地政局召開消費糾紛協商會議雙方達成協議，業者無條件退還新台幣十萬元整訂金，並於會上當場交付，圓滿解決糾紛。	代銷	桃園市
3		消費者表示透過仲介業者購屋於簽訂買賣契約書前，業者未曾帶看房屋，且未提供契約審閱，請求解約並退還10萬元現金及45萬元本票遭拒，請求協助。	本案依消保法第43條規定，函請仲介業者於15日內妥處逕復消費者，經協調，業者與消費者達成共識，賣方補貼15萬元予買方修繕本案標的，買方需於期限內將簽約金差額補足，雙方和解。	仲介	高雄市

序	糾紛原因	案情說明	辦理情形與法令依據	糾紛來源	所屬縣市
4		消費者向建設公司購買預售屋，嗣後發現該預售屋大門埋設電線杆，建商未事先於圖面或以其他形式告知消費者，致生糾紛。	依消費者保護法第 43 條規定，案經地政處函請建商於 15 日內妥處，經消保官邀集業者及消費者進行協商，雙方達成協議，由業者更換標的物達成和解，解決糾紛。	建商	南投縣
5		消費者委託仲介業者銷售小屋換購大屋，惟業者隱瞞消費者無法以貸款方式換購大屋之重要資訊，誘導消費者簽訂委託銷售契約書，致生爭議。	依消費者保護法第 43 條以下規定踐行申訴及調解程序後，兩造合意解除委託銷售契約書，並由消費者給付新臺幣 5 萬元仲介服務費，圓滿解決爭執。	仲介	花蓮縣
6		消費者委託仲介業者購買農地，未告知該地包含道路且曾發生命案之重要資訊，致消費者認為其權益嚴重受損。	依消費者保護法第 43 條以下規定踐行申訴及調解程序後，仲介業者同意減收 2 成仲介服務費，圓滿解決爭執。	仲介	花蓮縣
7	契約 審閱權	消費者向代銷業者購買預售屋，於簽訂買賣契約並支付新台幣 36 萬元整簽約金後發現業者隱瞞鄰地農地堆置大量廢棄物重要資訊，造成消費者對周遭環境認知落差過大，主張解約退款遭拒，遂生爭議。	依消費者保護法第 43 條規定，函請業者於 15 日內妥處並由地政局召開消費糾紛協商會議，協商後雙方達成協議，銷售總價不變並更換至較高樓層標的，業者承諾贈送全室窗簾作為補償。	代銷	桃園市
8		消費者向代銷業者購買預售屋，主張業者未告知所購買之停車位設有汗(雨)水孔蓋，消費者於交屋時始查覺認為損害其權益，要求更換停車位或遷移汗(雨)水孔蓋或現金新台幣 20 萬元補償遭拒，遂生爭議。	經地政局召開消費糾紛協商會議達成協議，建商承諾將於消費者撥付貸款後交屋時，支付新台幣 12 萬元整予以為補償，圓滿解決紛爭。	代銷	桃園市
9		消費者委託仲介業者購買成屋，成立買賣契約後發現業者隱瞞 1 樓係違章建築，主張解除契約遭拒，致產生糾紛。	案經消保官依消保法第 43 條規定協調成立，由業者返還 35 萬元仲介服務費予消費者，買賣契約繼續履行，圓滿解決紛爭。	仲介	臺南市
10		消費者委託仲介業者購屋並已簽訂契約書後，認為業者未善盡告知標的物瑕疵(包含漏水、疑涉海砂屋等)，且標的物與鄰居有官司糾紛，主張重大瑕疵契約無效，要求解除契約遭拒，致生爭議。	案經地政局邀集買賣雙方及業者三方召開協商會議達成協議，由消費者(買方)免支付服務報酬並賠償違約金 6 千元予賣方，雙方解除買賣契約，圓滿解決爭執。	仲介	臺中市

序	糾紛原因	案情說明	辦理情形與法令依據	糾紛來源	所屬縣市
11	廣告不實	消費者委託仲介業者購買成屋，已支付訂金及簽約金共新台幣82萬元整，惟簽約時發現實際之管理費數額與業者刊登廣告招攬內容不一致，主張業者應協助協調補足30年管理費差額，遂生爭議。	依消費者保護法第43條規定，函請業者於15日內妥處並由地政局召開消費糾紛協商會議，雙方達成協議，由業者支付20年期管理費(新台幣14萬元整)，並以現金新台幣13萬元補償未能點交之附屬設備，圓滿解決紛爭。	仲介	桃園市
12		消費者委託仲介業者購買成屋並已支付斡旋金，消費者似因家庭因素無法履約主張退還斡旋金遭拒，業者表示賣方堅持履約並要求賠償第一期款，消費者認為其權益受損衍生消費糾紛。	案經依消費者保護法第43條規定，函請仲介業者於15日內妥處逕復消費者，經業者回函表示雙方達成協議，由消費者給付5萬元予賣方並解除契約，解決糾紛。	仲介	新北市
13	「定金」返還(含斡旋金轉成定金返還)	消費者委託仲介業者購屋並已支付斡旋金，消費者議價期間主張房屋有瑕疵，請求返還斡旋金遭拒，遂生爭議。	案經地政局邀請雙方協調，雙方同意解除契約，消費者同意斡旋金由賣方沒收，解決糾紛。	仲介	苗栗縣
14		消費者委託仲介業者購買成屋，已支付斡旋金新台幣5萬元並經斡旋成功轉成定金，嗣後因故反悔無購買意願，請求解除斡旋契約及返還斡旋金遭拒，致生糾紛。	案經依消保法第43條規定，函請代銷業者於15日內妥處逕復消費者，雙方達成協議由業者退回新臺幣5萬元予消費者，雙方解除斡旋契約，解決紛爭。	仲介	臺南市
15		消費者向建商購買未滿5年新成屋，發現地磚凸起嚴重有施工瑕疵，請求建商更換地磚遭拒，遂生爭議。	案經依消費者保護法第43條規定，函請業者於15日內妥處並回覆本府，建商表示與消費者達成協議，將更換地磚，解決糾紛。	建商	雲林縣
16	施工瑕疵	消費者向建商購買預售屋，發現多處未依施工圖面施工，主張損失賠償遭拒，衍生消費糾紛。	案經依消費者保護法第43條規定，函請業者於15日內妥處逕復消費者，業者表示廚具區及二、三樓浴室之柱體，實為管道間設計需求所衍生，雙方合意由業者以廚具修改方式處理，解決紛爭。	建商	彰化縣
17	要約書之使用	消費者委託仲介購買古屋，已簽訂買賣議價委託書並交付保證金本票，事後消費者因買賣交易條件不一致提起訴訟，並主張業者未提供內政部版要約書供消費者選擇，以致其未能瞭解自身權益，遂生爭議。	案經依消費者保護法第43條規定，函請業者於15日內妥處逕復消費者，嗣經地政局電話聯繫追蹤業者主動協商，賣方同意無條件返還違約金予消費者，業者同意解除原訂契約並返還保證金本票予消費者，解決紛爭。	仲介	桃園市

序	糾紛原因	案情說明	辦理情形與法令依據	糾紛來源	所屬縣市
18	仲介「斡旋金」返還	消費者委託仲介業者購成屋，簽立斡旋契約並支付斡旋金，事後因故致電業者表示欲停止交易請求退回斡旋金遭拒，消費者認為權益受損衍生消費糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，經業者回函表示已協商雙方達成合解，賣方退願退還 5 萬元斡旋金予消費者，解決紛爭。	仲介	新北市
19		消費者委託仲介業者購成屋並支付斡旋金 10 萬元，後因發現標的有風水上之瑕疵而不願購買，要求返還斡旋金遭拒，遂生爭議。	本案依消保法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，經協調業者與消費者達成共識，退還斡旋金 10 萬元予消費者，雙方和解。	仲介	高雄市
20	房屋現況說明書內容與現況不符	消費者透過仲介業者購成屋，簽約時該屋現況說明書記明無地下室且附近無變電箱設備，惟嗣後經管理員告知該屋地下室放置社區所有高壓電及變電箱等設備，經向業者反應並與前屋主協調處理未達共識，致生糾紛。	案經消保官依消保法第 43 條規定協調成立，業者同意協助消費者出售系爭房屋，出售淨獲利於 50 萬元內不收取仲介費，淨獲利於 50 萬元以上則減半收取仲介費，解決糾紛。	仲介	雲林縣
21		消費者委託仲介業者購屋後，發現原不動產現況說明書中載明建築改良物未有滲漏水情況，惟交屋後數月發現臥室天花板滲水，查看頂樓發現 PU 防水層有隆起及龜裂現象，致生爭議。	依消費者保護法第 43 條規定函請仲介業者於 15 日內依法妥處，經協調雙方同意由業者及賣方各支付新台幣 3 萬元予消費者作為房屋修繕費用，雙方達成和解。	仲介	臺東縣
22	氬離子檢測	消費者透過仲介業者購得中古屋，並自費委請檢測公司進行氬離子檢測後，發現並證實係海砂屋，故與賣方合意解除不動產買賣契約，惟消費者認為業者未經授權擅自將檢測報告數據揭露並使用，遂生爭議。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，經仲介公司回函表示已與消費者妥適協商後達成共識，消費者不再追究，解決糾紛。	仲介	臺北市
23	逃漏稅捐	消費者透過仲介業者售出成屋後，發現實價登錄成交資訊與其出售價格不同，認為買方與業者有逃漏稅捐之嫌，遂生爭議。	依消費者保護法第 43 條以下規定踐行申訴及調解程序後，買方同意補償 30 萬元予消費者（賣方），圓滿解決爭執。	仲介	花蓮縣
24	終止委售或買賣契約	消費者委託仲介業者購成屋，主張業者於仲介過程中未提供充分資訊予消費者瞭解屋況，並質疑整個房屋買賣交易存在多處不合理性及正當性，要求解除買賣契約並返還 5 萬元訂金未果，衍生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請業者於 15 日內妥處，經業者回函表示已與消費者達成協議，買賣雙方合意解除契約，買方並同意以 5 萬元訂金做為解約之賠償金，解決糾紛。	仲介	臺北市
25		消費者委託仲介業者購土地，因該地申請建造執照疑有排水爭議，主張終止買賣契約並收回已繳簽約金 70 萬元遭拒，遂生爭議。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，經協調賣方同意退回簽約金 50 萬元予消費者（買方），代書費、履保費及仲介服務費 8 萬元由消費者（買方）負擔，雙方同意終止買賣契約書，解決紛爭。	仲介	嘉義市

序	糾紛原因	案情說明	辦理情形與法令依據	糾紛來源	所屬縣市
26	房屋漏水問題	消費者委託仲介業者購屋，主張賣方與業者均未告知該房屋有滲漏水等瑕疵情形，遂生糾紛。	經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，經雙方達成協議，由賣方補貼新臺幣 1 萬 5 千元予消費者，並由消費者自行修繕房屋壁癌處，解決紛爭。	仲介	臺北市
27		消費者委託仲介業者購買成屋，嗣後發現房屋天花板、牆壁等多處有滲水情形，請求賣方及業者進行修繕未果，致生糾紛。	案經地政局邀集消費者（買方）、賣方及仲介業者召開協調會議，三方達成協議，賣方全權負責修繕，並提供滲漏水保固五年，消費者（買方）免支付服務報酬予仲介業，達成和解。	仲介	臺中市
28		消費者委託仲介業者購屋，惟事後發現房屋似有漏水之情形，與業者銷售時陳述的事實不符，致消費者認為其權益受損，衍生消費糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，經業者回函表示，已與消費者達成協議，業者負責滲漏水修繕費用，解決紛爭。	仲介	新北市
29		消費者透過仲介業者購屋並表示業者與前屋主隱瞞漏水情形，且於房屋現況說明書註明無滲漏及一年內修復漏水情形，惟經樓下屋主告知該屋有漏水情形，遂生爭議。	本案依消保法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，經協調業者與買賣雙方達成共識，解除原簽訂之買賣契約，雙方和解。	仲介	高雄市
30	標的物貸款問題	消費者委託仲介業者購屋，簽約時已向業務人員表明如核貸金額無法順利交付尾款，契約視同無效並解除契約，然業者似未處理及回覆，致消費者認為其權益受損衍生消費糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，經業者回函表示已達成協議雙方解除買賣契約。	仲介	新北市
31	其他	消費者向建商購屋，因溢繳代書費請求退費，惟建商以公告逾期無法退款為由拒絕退款，引發糾紛。	案經通知雙方協調達成和解，建商允諾退還溢繳費用，解決紛爭。	建商	苗栗縣
32		消費者向代銷業者購買預售屋並已簽訂買賣契約，因建商與地主合建分售有拆帳問題，進而請求代銷業者告知消費者必須配合修改契約內容，消費者心生疑慮主張不修改契約內容並賠償損失，遂生爭議。	案經地政局主動召開消費糾紛協商會議，雙方達成協議，經業者解說後消費者疑慮已排除，並同意與建商修訂契約內容，解決爭議。	代銷	桃園市
33		消費者委託仲介業者承租房屋，入住後房東告知不得飼養寵物或須多付 1 個月押金，消費者不從欲搬離竟遭房東沒收所有押金，請求房東及業者協助退還押金及搬遷費用未果，致生糾紛。	案經地政局邀集消費者（承租方）、出租方（房東）及業者召開協調會議，經協調達成協議，房東退還所有押金，消費者（承租方）於 7 日內搬離現居，搬遷費用自付，解除租賃契約，圓滿解決爭議。	仲介	臺中市
34		消費者委託仲介業者購買成屋，於簽訂買賣契約書後、交屋前，該棟大樓發生住戶墜樓輕生情事，請求解除原簽訂之買賣契約書未果，遂生爭議。	本案依消保法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，經協調業者與買賣雙方達成共識，無條件解除原簽訂之買賣契約，解決爭議。	仲介	高雄市

您的未來，自己掌握
房仲創業不是夢！

不怕打房政策，趨勢商機一手掌握

真快推薦

馬來西亞 美迪尼 經濟特區 艾爾莎公園世家 唯一純住宅



歡迎來電洽詢:0800-551-688

1. 沒有外國人馬幣100萬門檻的限制
 2. 無國外限制配額
 3. 無馬來保留戶
 4. 無廉價房屋
 5. 免RPGT(產業營利稅)條款，本區特有不受限5年內30%、5年後5%，他區則受限
- * 半精裝修(含冷氣、廚具、簡單家電、衛浴，除可移動式傢俱外)
* 送車位(1房送1個車位，2房以上送2個車位)

東龍不動產加盟條件

讓您夢想成真

你還在等什麼?

1. 加盟權利金5萬元。
2. 履約保證 現金5萬、20萬商業本票。
3. 資訊費及CF廣告基金。
4. 首年免月費。
5. 合作期間為三年一約。

- 強化南北區域合作聯盟
- 創建全省物件流通平台
- 資源整合·策略聯盟優勢

