



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.004
2016.12.23

人物專訪

花敬群 / 內政部政務次長

探詢土地政策 的均衡點

專題報導

「房屋稅的困境與挑戰」論壇

房仲人

第17屆金仲獎頒獎典禮

王瑞祺：最新鮮帶勁的活力城_桃園市

820房仲日 5,000位同業捐血做公益

法規法令

住宅法及租賃專法探討

「獎勵檢舉非法不動產仲介業者辦法」

不動產經紀業從事國外
不動產仲介或代銷業務規範





COOPERATION

· 全方位國際前瞻視野 · 讓夥伴擁有自己事業 · 實踐夢想的最佳跳板 · 多元多面向合作模式

合作取代競爭 · 佈局全球市場
歡迎經銷/分銷/同業轉換跑道



海外地產投資 **首選品牌**

馬來西亞、新加坡、泰國、菲律賓、台灣、荷蘭、日本
澳大利亞、紐西蘭、美國、加拿大、英國、法國、德國

0800-096-699

國際地產 · 聯銷平台 www.estateap.com

安邦定國的房仲業 應該被尊重與珍惜

口述·林正雄 整理·編輯室

時光飛逝，在這迎新送舊的季節，正雄以感恩的心情，回顧擔任全聯會理事長 2 年多以來，有大家的支持與鼓勵，讓會務得以順利推動與進行，在此特別表達感謝之意。

房仲全國聯合會歷經七屆理事長的努力，從制度改革、專業證照、立法規範、業者自律、參與公益，到跟進現代趨勢的科技服務等等，社會評價對於房仲業專業的認同，已有愈來愈多的肯定。

猶記這兩年來，我業面臨「二類謄本隱匿資訊」、「服務報酬調降」等二項重大法案迎面衝擊，正雄肩負全體會員及產業託付之使命，承接嚴峻挑戰，面對影響我業重要議案總是念茲在茲、毫不懈怠、率先士卒、全力以赴，不遺餘力全心投入。

在這段期間，特別感謝各縣市理事長、理監事團隊與各委員會的付出奉獻，因此在內政部公告實施「二類謄本」的前夕，我們成功完成使命，擋下法案；後續更在大家運用睿智決議後，將「820 上街抗議政府遊

行」轉化為令房仲業驕傲的「820 房仲日」，持續 2 年來的這一天，全國業者一起做公益，不僅提升產業公益形象，更深獲社會大眾與各界的肯定。

「服務報酬調降」也是正雄的一大考驗，監察院一直督促房仲業要調降 6% 的服務報酬上限，其實現在的市場交易環境，與 1999 年當年立法 6% 上限的時空背景，已經截然不同，現在交易市場，已經有高達七成左右的買賣交易案，都是透過合法的房仲業者成交，社會上對於議定服務報酬的觀念，已經很成熟，應回歸到市場機制，由市場自行議定服務報酬。我們很高興，在有效溝通積極努力下，終於讓監察院撤回困擾我業 10 餘年的「服務報酬調降糾正案」，這些都歸功您的支持與大家共同努力，才能達成這樣重大的里程碑。

目前本產業仍須面對「取消服務報酬 6% 上限之修法」、「行政院消保處修訂委買委賣契約問題」以及「解決非法業者修法問題」等嚴峻法案亟待一一克服。正雄相信此三大

難題只要我業團結一致持續支持，我有信心處理陳年艱困法案，給予我業應有尊嚴與生存空間。

全聯會在今年八月舉行的不動產持有稅論壇，我們邀集許多產官學專家學者一起進行討論，提出許多寶貴的看法及給政府非常精準的預警，它對市場及民眾的殺傷力，比油電雙漲還可怕，本期特別彙整了重點摘要，提供給各公會及上呈給總統府、行政院做為施政的參考。

政府調高了持有稅，讓房屋稅及地價稅雙漲，稅後的租金投報率幾乎都變成“負租金投報率”，試想這樣還誰願意長期持有不動產或者迫使房東因持有稅增加而調高租金，長久下來，買不起房子的經濟弱勢者，連房子都租不起！社會住宅看似供給量不小，但畢竟是緩不濟急，持有稅大幅提高，究竟是幫了誰？還是害了誰？稅制調整的影響是很

深遠的，從民國 100 年奢侈稅、104 年通過兩稅合一實價課稅、今年不動產持有稅雙漲，短期間稅改太頻繁，也壓垮民間企業努力的成果，去年 GDP 0.65%，今年保 1 保衛戰，這樣的苦果全民買單。

房地產是很重要的內需產業，關聯產業的範圍很廣，房地產景氣不好，肯定是百業蕭條，去年的買賣移轉件數，已經低於 30 萬件，今年預估還會再下降到 24 萬件。如果真如預期，那是 1992 年自從政府公佈買賣移轉件數以來創 26 年來的新低點，政府不能不重視交易量大減的後遺症，和所造成的民間疾苦。

倘若再放任各縣市的持有稅再大幅調漲，屋主可能還會因繳不起每年都需繳納的持有稅被迫拋售，如果不幸言中，恐怕房地產業就會陷入最可怕的崩盤式的稅制結構中。



不過，小英總統在 11 月提出要加速都更的指令，林全院長也承諾不再打房，看似為房仲業帶來新的希望，但經濟成長的「緊箍咒」持有稅，却緊緊鎖住成長的咽喉，今年 24 萬棟成交量是過去最高峰 50.85 萬棟的 47% 而已，今年窒息式的成交量已經不是打房不打房的問題，而是瀕臨急救的緊急狀態。

不動產的持稅有者，幾乎都是民眾繳交個人所得稅後剩餘資金去購屋的，理當受憲法財產權保障，所以持有稅制不應當侵犯財產本質，如月租 5 萬 X12 個月 =60 萬，但今年持有稅超過 80 萬。目前有多縣市有這個現象，已嚴重侵害民眾財產權，應立即調降持有稅。

豪宅金融限縮貸款成數 6 成，沒有寬限期，對於窒息的交易環境只會雪上加霜，對納稅多的民眾，非常不友善，對房仲業者，

尤其是雙北市的業者更不公平，因為只能成交低總價的標的，那樣對自由市場機制傷害很大，應趕快將限縮解除。

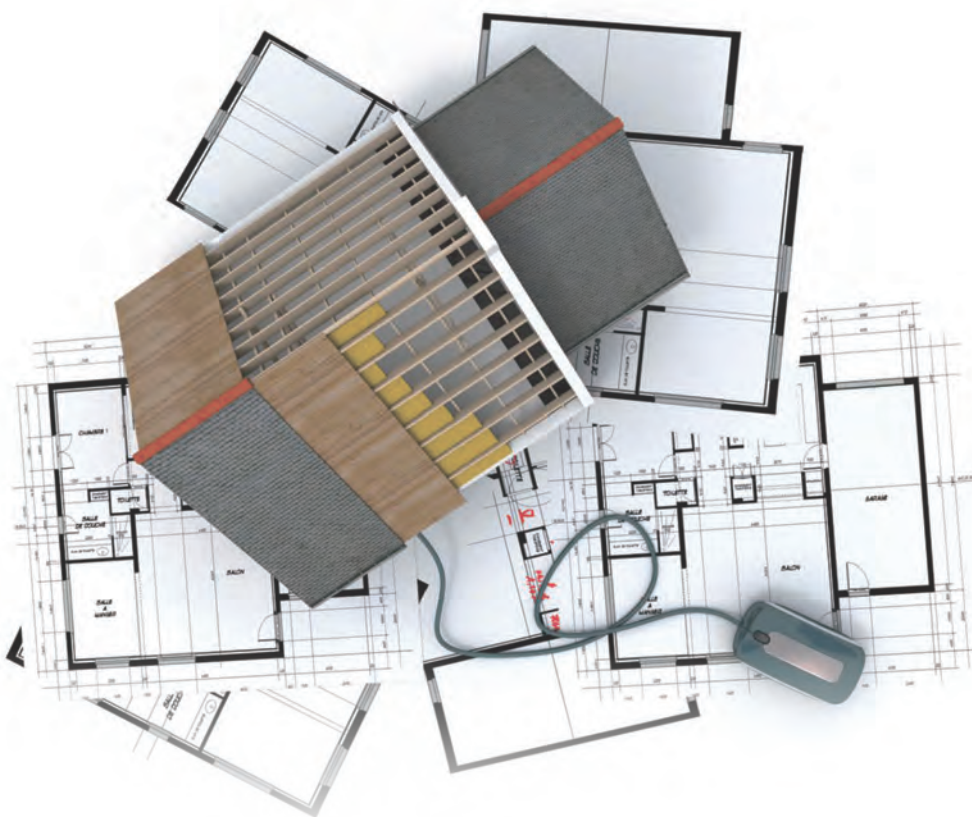
全聯會很欣慰的是，業者在如此艱困的環境之下，還是十分熱情熱血，今年 820 的捐血活動，房仲從業人員捲起衣袖，總共捐出 4,975 袋的熱血，這已經創下單一產業的單日捐血紀錄，十分感謝各縣市公會及房仲人的支持，讓我們回餽社會的愛心，年年都能散播到全國各地，不因景氣低迷而澆熄做公益的熱情。

房仲經營者，站在第一線，每年提供拾數萬計的就業機會，安定社會；房仲從業者，投身第一線服務，每年協助數十萬人買屋成家，安身立命。這樣一個安邦定國的產業，應該受到政府及社會大眾更多的尊重與肯定！■



Contents

No.004



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：2016 年 12 月 23 日
公會電話：(02)2358-2535
公會傳真：(02)2358-2536



理事長開講

01 安邦定國的房仲業 應該被尊重與珍惜

人物專訪

06 內政部政務次長 花敬群—探尋土地政策的均衡點
「兩岸土地學術交流研討會」專題報告

專題報導

10 「房屋稅的困境與挑戰」論壇紀實

11 林正雄 理事長

13 謝哲勝 董事長

15 楊松齡 系主任

16 陳淑美 教授

17 莊孟翰 副教授

18 李永然 所長

19 卓輝華 理事長

22 王進祥 名譽理事長

24 張能政 常務理事

25 于俊明 秘書長

27 杜國源 理事長

房仲人

28 第十七屆「金仲獎」2016年9月21日桃園市盛大頒獎

34 王瑞祺：最新鮮帶勁的活力城_桃園市

37 房仲業是安定社會的基石產業

38 2016年Q3房地產消費糾紛
建商案創新高「施工瑕疵」及「交屋延遲」糾紛最多

40 2016年房地產糾紛案例

法規法令

44 住宅法之初探

50 不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範

56 踴躍檢舉非法房仲業者 最高獎金2萬元

會務集錦

58 820年度房仲日 19縣市房仲業5,000位同步捐血做公益

64 第7屆中華民國房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽
募集20萬元捐助屏東家扶中心

66 景氣低迷 房仲會員數續減

探尋土地政策的均衡點

「兩岸土地學術交流研討會」專題報告

文·編輯部

記得以前在學校讀書的時候，最喜歡讀經濟學，經濟學裡有一個很美好的答案——均衡，覺得均衡很美麗，是一種境界；但是「均衡」在經濟學裡有多元的意義和形式。同樣的，我們對土地政策有很多的期待，土地政策是國家安定的基石，土地或不動產的事情如果能安定，基本上一個國家便安定了二分之一；換句話說，如果一個國家或社會的土地政策是不安定的，等同就有一半是不安定的，由此可見土地政策對國家及人民有多麼重要。

經濟學告訴我們，「均衡」就是一種「收斂」，代表供需雙方或買賣雙方接受一個最終的結果，某種程度表示大家為了追求自己的最大利益，對峙到大家都無法往前走時，最後相互的節制或妥協，其中會看到各式各樣的人性。

◎為求均衡的必要性妥協

基本上，均衡是靜態的，是我們追求中的某一種理想；但是現實環境告訴我們，沒有什麼是靜態的，唯一的靜態就是動態，唯一不變的就是一直在變。長期以來，我會去思考，租金跟房價均不均衡？房價跟建築成

本、負擔能力之間均不均衡？對於蓋出來的房屋數量跟需求之間的關係是否均衡？中古屋跟新成屋之間的數量均不均衡等等問題。

均衡的議題相互作用又彼此關聯，理論上從部分均衡到全面均衡，應該都找得到答案；但是，理論的答案要如何轉化為現實的情境？過程中會面臨許多很嚴苛的考驗，而且如何從部分均衡沿伸到全面均衡，也是很複雜。但是它確實是我們在現實生活底下，每天都在發生的事情。

經濟學、法政各有不同邏輯，2015年我曾經與一些長期關心台灣土地政策的民間社團，共同發佈了「台灣土地宣言」，在五大訴求中，特別強調了社會義務及土地權利範圍的原則及想法。理念上，這個範圍必須跟公有土地、私有土地之間有一個調和，而不是純粹私有或公共，公共使用有歸屬於公共的責任，私人使用也必須要符合公共福祉，兩造才可以均衡、不相互拉扯搞破壞。

◎從問題到目標，除弊或興利

從過去經驗來看，個人的專業、位置、從事行業等等，都會影響你對問題的定義。



內政部政務次長 花敬群

理性的解決之道。

甚至在發展租屋市場時，引導空餘屋成為供給的一部分，這比起直接課空屋稅，要來得”有效率”。其實，長期以來，台灣房地產專業者的專業，並沒有受到應有的尊重，台灣的房地產市場是在比誰比較勇敢，你愈勇敢，你就賺得到錢；你愈專業，可能你就會愈不勇敢。但也因為這樣，這個社會就會比較不專業。

這是一件很吊詭的事，因為一個亟需要專業的產業，最後竟然是在比勇氣，而不是在比專業，通常有勇氣的人，會嘲笑有專業的人，你看你都沒賺到！好像變成說，有賺到才是成功的。真的是這樣嗎？從均衡的角度來看，甚麼才是”賺到”的？

◎ 2017 年訂定住宅法、租賃專法

調整就是要重新思考，我不會選擇打房或救房，未來的房地產政策，將是從健全房地產的角度切入，引導供需兩端一步步走到健全。執政是一條很辛苦的路，沒有出現短期績效，有人會批評你，說你在幹嘛，說你都沒做事我選你出來幹嘛等等，這些言論都必須要去承

對房仲來說，交易量是很大的問題；但是學術界所關心的，是房價高、是空餘屋過多，所處的立場不同，處理問題的重點就會不同。

住宅問題，基本上是財務負擔及市場供需的問題，而我們要更進一步思考的，應該是去思考根源的問題，也就是應該要問，為何會有這些問題？而不是把問題停留在”現象”，像是房價過高的問題，或是空屋過多的問題等等。

有人建議，處理空餘屋的問題，就是要課空屋稅，把空屋逼出來，但是我不會這樣做，我會往前思考，空屋問題初步定位，是住宅供需出現問題，台灣人買房子買太多、租房子租太少，所以才會有空屋。如果先把租屋的人安定下來，整個供需結構的大架構就會被改變，改變之後可能就會牽引房價合

擔，專業者就必須要承擔這些負評。

住宅法、租賃專法，2017年上半年一定會訂定出來，將政府在住宅服務的量能建立起來、對租屋的服務專業建構起來，尋找整個大的供需體系之下的缺口。做為產業的創新利基。像有些效率沒有被好好使用或是發揮的項目，應該要被重視，讓它有所發揮，像是“租屋”就是長期沒有發揮應有的效率。

均衡是甚麼？簡單說就是“做太多的就不要繼續做下去，做太少的就多做一點“這是我對經濟學的體驗，最深的感受，過與不及都不均衡。過去對“租屋”我們做的太少，所以現在就要多做一點，就是為了要達到均衡。

如果用這樣的邏輯來思考政策的內涵及方向，就會很明確，政策不是要對不好的部分，”立刻要怎樣”；或是對不對的東西，馬上要如何處理等等，而應該是要一步一腳印打基礎，系統架構要先構思出來。像林英彥老師常說，台灣估價落後日本太多，要解決這個問題，是要另起爐灶、學習大數據，還是要採用大量估價的模式，重新建構台灣估價的新基礎？估價系統這等大事，花4-5年的時間，編列3億預算架構，都是很合理的，但是不急，基礎要慢慢打好。

以桃園航空城為例，我都會前端去思考，航空城的需求是如何產生的？是好大喜功所以要做大建設？還是真的有這樣的需求，所以要規畫一個這麼大量體的開發案？

之前去看萬里長城，內心都有點激動，想說在幾千年之前，怎會有人想要蓋出這麼龐大的建築？我都稱它為『人類史上最大的

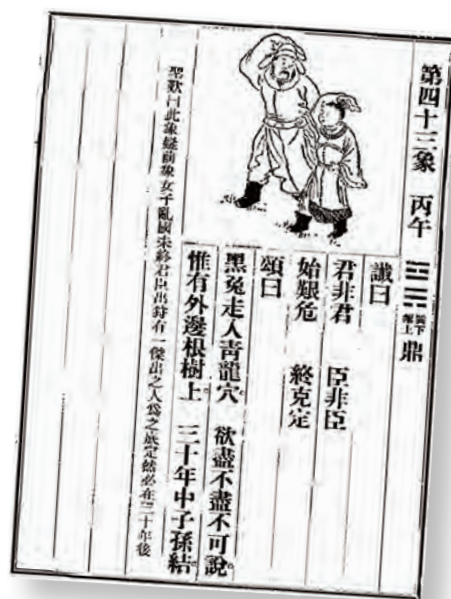
不動產開發案』。但是後來想想，當年的歷史背景，要防止匈奴南下最一勞永逸的方式，看來也沒有比興建萬里長城更好的方案，當年秦始皇做這個決策，看來也是剛剛好。因此，作重大建設的出發點是什麼？需求的形成是什麼樣的態度？如何把需求形成當成一種反省，與各地方政府溝通，所謂為何？這些林林總總的理想、目標與計劃、都要講清楚，協調後如果是不可行，那就換另一條路走，找尋另一種妥協。

◎妥協背後是關懷 與真心的相互對待

然而在執行過程中，應該要規劃A、B、C等替選方案，實務上用來拿捏及評比的項目，在過程中是大刺刺地予取予求？還是輕手輕腳，充滿關懷與慈悲？態度不同、出手就會不同、結果也會不同。

新團隊從中央政府到地方政府，已經慢慢有這樣的邏輯思考，行政部門其實充滿了麻煩事。重點是你用甚麼心態來看待這些事？是因為我是官、所以我是大爺，大家都要臣服於我？還是我是官、我是服務業，我要為民服務，這兩種心態天差地遠，執行結果會有很大的不同。

公部門要有這樣的觀念，必須要承擔不完美中的缺陷，要承擔不公義下的公義，正義其實只是理想，很難存在，均衡也都只能是部分均衡、階段性的均衡，不可能是全面性的均衡，無法追求理想下的理想，只能追求有條件之下的理想，必須接受妥協下的結果。這是我這幾個月來很深的體悟。



妥協背後是關懷與真心的相互對待！我也曾經思考，政府與民間改革的目標是一致的，只是目標是浮動的，或只是治理或是政治的角度不同而已？土地議題推動的困難，在於背後有龐大的利益，以及居住權、財產權，這些大問題的認知，本來就是另一個大問題。

需求程度到底多高，沒有答案，根據需求程度的研究結果顯示，許多問題都是來自於“一刀切”，造成前後利益上的差異，難以擺平。彼此的態度也是關鍵，公共政策之下的利益分配效果，少數人還是多數人獲利？政策評估時必須思考，政策執行結果，侵害的問題有多嚴重？政府是不是應該更關心被侵害者？不同角色的人反應不同，尺度分寸有拿捏，應該對被傷害的人，提供更多的救濟選擇機會，用慈悲的心去看待被傷害的人與事，這才是完整。

◎高築牆 廣積糧 緩稱王

政策考量層面真的必須很深，追求最大公約數群眾的「合理」？為求部分均衡的決策，沒有被考量到的人，會批評你亂搞，是不是真的亂搞，有時是先後順序的問題，而不是對錯的問題，只是覺得對的事情，應該要勇敢去做。

台灣政府現在面臨最大的問題，就是處理問題過於簡化，只想要趕快處理，忽略長遠性。想要快速解決，那就是繃，其實防堵不是不對，只是要搭配疏導，面對問題要思考，立刻會產生副作用的，就要防堵；而土地政策中，都是一些長期病症，要慢慢治療，社會住宅、租賃法、住宅法等等，就是

疏導的邏輯，不要讓人民人人都想要買房子，只有這個選項。

這等大事都是沒有捷徑的，有捷徑的事，都是要付出慘痛的代價的，該打基礎的給時間處理，批評就承擔下來，早晚人民會理解用心。一代名臣劉伯溫就曾經對拿下城池的朱元璋提出建議：「高築牆、廣積糧、緩稱王」，基礎打好，自然就會稱王，不用急著稱王的。

◎君非君、臣非臣、始艱危、終克定

推背圖是中國最有名的預測大書，1300多年前由唐朝李世民命當時的天相家袁天罡跟李淳風聯手撰寫，幾千年來屢屢驗證先人的智慧，目前來看時序應該是走到第四十三項，好像也是挺準的。

所謂的「君非君、臣非臣」，可以解釋為過去認同的關係，現在都已經不是過去的那種模式，都在建立新關係，必須找出處理事情的新路徑及新機制；而「始艱危、終克定」，更是令人有所期待，如果預言是真的，那麼現在的艱危，日後必當有所克定，相信以善意善念為出發點，最後的結果一定是好的。■

「房屋稅的困境與挑戰」論壇紀實

文·編輯部

10

2016年7月15日，前行政院長林沖一篇標題為「房屋稅只能廢，不能增」報紙投書，點燃了房屋稅的戰役之火，延燒一發不可收拾，方興未艾，時至今日未有定論，卻仍是各界十分關心的議題，影響範圍之大之深遠，相信是遠超過中央及地方政府所想像的。

各界均十分重視這次房屋稅稅改的內容，中華民國不動產仲介公會全聯會在林正

雄理事長的規劃之下，在2016年8月8日假台大國際會議中心，邀請國內法律、學術及第一線市場的專家，共同舉辦「房屋稅的困境與挑戰」論壇，針對困境與問題點，以及後續的實質建議，均提出專業的看法，以供政府參考。論壇中專家的看法及建議內容，匯整如下。



2016年8月8日，中華民國不動產仲介公會全聯會邀集各界專家探討房屋稅問題



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

林正雄 理事長

看法及建議

1. 立即停止「暴衝式持有稅」政策
2. 檢討黑箱評議機制
3. 先穩定經濟發展，市場體弱不可下猛藥
4. 一帖藥治兩種病，不能步入前朝死胡同
5. 呼籲學界發聲，多元意見考量整合

台北市 2016 年 2 月份總共成交 1,062 棟房屋，而台北市最高成交量是 2008 年 4 月的 7,200 棟，相差有 7 倍！台北市是持有稅最早調高的縣市，現在成交竟然只剩 1/7 之成交量，所以這次持有稅之調整對於全國 88% 之房屋持有人影響太大了，對於未來 12% 無房屋的人，將來也會因持有稅過重而無法買房，今天非常榮幸邀請到全國對於不動產非常專業且敬重之與談人參與論述，今天與談所作成之結論將上呈總統、行政院長、立法院長知悉理解，立即停止暴衝式稅改的重要性。

接下來容我陳述本會看法：

根據不動產數據顯示，房屋移轉棟數已經腰斬、GDP 恐面臨保 1 保衛戰，財訊集團社長謝金河表示：台灣所得稅率是全球最高之一，加上二代健保及未來長照預算、保留盈餘扣抵減半等，台灣未來個人綜合所得稅將突破 50%，人民所得經扣除重稅的剩餘資金才能買房，也是全世界稅賦痛苦指數最高的國家之一。

台灣的土地公告現值在 6 年間全國暴衝 173.5%，公告地價 10 年間全國暴衝 162.6%，

外商來台投資意願每年持續下滑，無論僑外或陸資的投資，都已進入死亡交叉點，這是一個警訊，對於台灣國際競爭力有嚴重影響，政府不能視而不見。再者，出口貿易連 17 黑，由於和世界工廠國家幾乎都沒有租稅優惠協議的簽定，所以每一產業的外移都是連根拔起，因為沒有任何企業經得起雙重國家都需繳交營所稅的壓力，所以只能選擇離開自己的國家，造成產業出走。國際貿易的競爭力持續下降，台灣在 1998 年是唯一安然度過亞洲金融風暴的國家，但後勁不足，台灣排名已經落入後段班。

有關調高持有稅可能的影響分析如下：

1、房地產交易成本暴增；2、稅賦轉嫁租屋族群；3、BOT 案難以推動，政府重大建設可能停滯；4、影響民眾生存權利，早期購屋年老者，收入下降卻面臨高額稅金的壓力被迫售屋；5、都市更新難以推行，更新後房屋造價調整，使持有稅大增影響參與意願；6、影響長期持有之不動產，持有稅大增影響飯店業等商用不動產經營、抑制不動產證券化發展。

全聯會建議：1、立即停止「暴衝式持有稅」政策；茲事體大，應全面檢討，景氣低迷

不宜增稅，衝擊全民生計；2、檢討黑箱評議機制：不動產評價委員會應有相關產業代表（房屋標準單價）、地價及標準地價評議委員會（公告地價、公告現值），會議中委員陳述意見應公開接受民眾公評，決議發佈前應召開公聽會；3、先穩定經濟發展，市場體弱不可下猛藥：經濟表現疲弱恐面臨負成長，應穩定國內局勢，待體質強健再行改革；104年不動產業貢獻全國GDP11.6%，廣義來說逾30%

以上，不應抹滅產業對GDP的重要性。4、一帖藥治兩種病，不能步入前朝死胡同；經濟發展與社會福利並非不能並存，勿高喊公平正義之口號，卻走上前任總統的死胡同，改革應該是要為全民創造福祉；5、呼籲學界發聲，多元意見考量整合；稅制改革茲事體大，因此更需要扎實的理論基礎，呼籲各界學者共同研討，並參考各國稅制改革的經驗，才是良策、良方。■

論壇結論：

- 1、持有稅的失控與暴衝影響太大
今年房屋買賣移轉棟數預估約僅有24萬棟，GDP成長1%左右，若不立即凍結傷害全民信心的議題，2017年GDP可能將會出現零成長。
- 2、全民受害
全國88%家庭有房，未來12%青年要買房，待買得起時，可能也無力繳「持有重稅」。
- 3、爭議太大(中央與地方互推)
中央與地方互相卸責；增稅對象將往前追溯央及全民，讓民眾無法接受。
- 4、無法控制
地方政府對房屋評定現值、公告地價及公告現值之評議過程不透明，顯然是黑箱作業，會中並無產業代表無法監督，對民眾權益傷害太大。
- 5、明顯違憲法§19人民依「法律」納稅
房屋稅條例§11：減除地價部分、按年遞減其價格，各地方政府隨之修改「行政規則」，回溯條文改為「修改前房屋」，意圖為老屋加稅，明顯違反法律保留原則。
- 6、時機不對
GDP表現疲弱、出口連17黑、薪水凍漲
- 7、造成全民大退稅非全民之福
違法行為的橫征暴斂，增加社會成本與社會的不安與動盪
- 8、失控的公平正義成為施政顯學
暴衝的不動產持有稅，公平正義被無限上綱，嚴重傷害全國百姓生存及企業成長。15年前台灣GDP成長率首度為亞洲四小龍之首，至今卻是經常墊底，2016年Q1更是唯一負成長。
- 9、台灣需要一個穩定的稅制
企業才能預估如何投資，人民才能穩定預估年度收支。5年來台灣施政已陷入「以公平正義之名」的死胡同，應趕快抽離。
- 10、改革需要條件與環境才能成功，無法一步登天
若小英總統能清楚告訴全國百姓立即凍結持有稅增稅議題，請全國同胞每年自住增加1,000元、非自用3,000元，全國人民才不會陷入恐慌不安之中。
- 11、拔鵝毛的屠宰場
日本安倍經濟刺激計畫砸28兆日圓、韓國傾國力支持三星、東協GDP皆上看6-8%，各國政府無不亟思搶救國內經濟的對策及良方，反觀台灣卻還陷在拔鵝毛的屠宰場裡而不自覺。



台灣法學基金會董事長

謝哲勝 董事長

看法及建議

1. 綜觀各國和地區的房屋稅現況，許多國家並未開徵房屋稅，課房屋稅絕對不是天經地義之事。
2. 房屋稅條例第11條規定明示房屋評定現值，只有減其價格，並無調整的空間，調漲不但違反該條規定，也違反法律的信賴保護原則。
3. 計算房屋標準單價時，卻乘以地價相同的路段率，容積面積是土地面積的數倍，房屋總面積路段率累計總額便成為土地路段率的數倍，顯然已超過房屋價值。
4. 房屋稅可廢除，如保留房屋稅，也應給予自用住宅免稅額，自用住宅房屋稅稅率應降到0.2%，與現行自用住宅地價稅稅率相同。

有關房屋稅世界各國簡述如下：綜觀各國和地區的房屋稅現況，香港是不課房屋稅的，北京也不課房屋稅，上海則是自用住宅不課房屋稅，在2011年左右才試點課房屋稅，並且是非自用住宅房屋才課房屋稅，但商用產品也不是課房屋稅的。

澳洲自用住宅不課財產稅，看不見邊界的那種極少數豪宅，才課房屋稅；美國華盛頓特區有自住免稅額，超過價值才課房屋稅；德國自用住宅不課房屋稅，非自用住宅才課房屋稅，因此課房屋稅絕對不是天經地義之事。

另外，將房屋稅稅基中的房屋構造標準單價，溯及既往的調漲也是不合理，房屋稅條例第11條規定明定，房屋標準價格每三年重行評定一次，而且依折舊率，按年遞減其價格。明示房屋評定現值，只有減其價格，並無調整的空間，因為市場上房地價格

上漲，其實是土地價格上漲，房屋本身並未上漲。調漲不但違反該條規定，也違反法律的信賴保護原則。

依現行法考量地段，現行房屋稅是在地價稅以外額外課徵的稅目，計算房屋標準單價時，構造標準單價卻乘以地價相同的路段率，因容積面積是土地面積的數倍，造成房屋總面積路段率累計總額為土地路段率的數倍，顯然超過房屋真正價值，而將土地價值加進去。因此，現行房屋稅有重複課徵到地價部分。

現行豪宅稅，除了地段率計算時未減除地價外，因為乘以兩次地段率，構成重複評價，此作法既違反租稅法定原則，也違反核實課稅的量能課稅原則，而違反憲法平等權保障。

最後，整體房地產持有稅應該以房地合一方式課財產稅，如此將可避免重複課稅。其實房屋稅是可以廢除，因為我們還有地價稅、契稅、印花稅。

最多同業轉招

最大效益

最低成本

您想要的



在這裡



網路平台優勢

官網不斷進化、人性化操作介面、實用功能促進成交

行動秘書APP

專屬經紀人使用，大數據應用成交利器



業務開發系統優勢

物件蒐集系統、LINE分享物件行銷工具、客需情報交流中心。



720度賞屋系統

賞屋無死角，減少不必要帶看，成交更快速



全面進駐樂屋網

進駐首頁品牌專區、每店每月免費配額30件，四步驟輕鬆上架！



NRA 全國不動產
NATIONAL REALTY

02-2369-2379
www.nra.com.tw





文化大學市政暨環境規劃學系
楊松齡 系主任

看 法 及 建 議

- 1.沒有房子的人應提供社會住宅居住，已有房子的人應提供其財產權之保障。
- 2.現行政策卻讓投資者變成受害者。
- 3.促進繁榮之餘，稅卻要增加稅，是一件很奇怪問題。
- 4.好的「財產稅制」應具備五大要件：穩定、效率、公平、人民可負擔、促進環境永續發展。

房屋稅問題乃源自於近來強調之居住正義，故有調漲之亂象，然而所謂居住正義其本質乃為安居樂業，此從世界人權宣言及經濟社會文化權利國際公約來看，居住正義乃為提供居住權的保障及財產權的保障，對於沒有房子的人應提供社會住宅居住，而對於已有房子的人應提供其財產權之保障。

租稅法律如果處理不當，一樣會影響人權，因此就有所謂租稅法律主義、法律保留原則來維持。而財產稅是否可以用量能課稅原則處理，應該從受益原則來審視，不可因量能課稅來影響我們居住人權。

以國外來說，是以做了多少公共工程來課多少稅，而不是打著居住正義來進行課稅行為。以目前暴增式房地產稅，顯然違反鼓勵民間投資政策，造成越投資稅卻越重。理論上政府應鼓勵投資將空地建設，增加就業機會，但現行政策卻讓投資者變成受害者。

以台北市為例，依據台北市房屋標準價格及房屋評定現值作業要點內容：蓋國際觀光旅館、百貨公司及大型商場、影劇院及遊藝場所、10層樓以上之房屋等都是促進產業繁榮並有繳交營業稅；但是促進繁榮之餘稅卻要增加稅，是一件很奇怪問題。因此現在房屋重稅是一個懲罰性房屋稅。從自用住宅用地地價稅僅0.2%，而促進房屋合理有效使用之住家用房屋稅卻要1.2% - 3.6%，促進投資改良有效利用卻比土地要付出更高代價，非常不合理，根本違反土地及房屋本質上之差異。

最後，「適足住房權」的觀念相當重要，任何人都有和平、安全而有尊嚴地居住在某處的權利。換句話說，國家的義務，不僅僅是讓每個人都有房子住就可以了，還必須讓每個人都住得安心、自在。所以好的「財產稅制」應具備以下五大要件：穩定、效率、公平、人民可負擔、促進環境永續發展！



崑山科技大學房地產開發與管理系

陳淑美 教授

看法及建議

1. 所得偏低是經濟問題，提振經濟是政府責任，不能全賴給房價。
2. 房屋稅課稅理由應採受益原則，由地方政府提供之公共建設，促進地方繁榮，來進行課稅依據，不應做為打房工具。
3. 不能以居住正義之名，行增稅之實，房屋稅是間接稅，容易轉嫁。
4. 別只怪地方財政昏迷，農業縣市特別犧牲予以特別補償。

地方政府調整房屋稅基的理由，乃源於不動產長期持有成本偏低及審計處意見。102年重行評定房屋標準價格，卻沿用73年7月1日實施標準，顯不合時宜、以及財政健全方案。財政部99.2.26#09800596590號函釋：重行評定之房屋標準單價僅適用於重行評定後新、增、改建之房屋。

另財政部103.11.5#10304636460號令：評定房屋構造標準單價時，得視地方實際情形自行決定其適用原則，以增加財源，其目的乃在解決地方財政短缺之問題。而社運團體的訴求三高三低問題，事實是：所得偏低是經濟問題，提振經濟是政府責任，不能全賴給房價。

事實上，財政政策必須建立起合宜之租稅制度，以促進人民合理的租稅負擔，同時避免妨礙經濟發展。基於公權力，依稅法向人民強制徵收，必須有法律依據（稅法）且法律須經民意機關審議，而非任憑調漲。

現行房屋稅的問題有：標準單價標準不一、折舊率過低、路段率未切實、與地價稅

有重複課稅疑慮。此外，財政部103年解釋令鬆綁，台南溯及民國90年以後興建房屋，顯然違反信賴原則、法律不安定性，建議稅捐稽徵主管機關應負有主動通知「房屋現值」之義務，民眾才能作稅務支出的規劃無力負擔者，否則形同逼民眾賣屋。

以高雄地區為例，103年地段率最高調整為200%，另房屋標準單價，103年調整接近一倍。因此房屋稅最高將上漲4倍，絕對不是僅調高幾千元之問題。而房屋稅係屬財產稅，每年增加2萬，50年後將增加150萬，此必然部分轉嫁到房租與房價中。

對於房地產稅制的公平效率建言如下：
 1. 建立能公平、客觀和合理的稅制；
 2. 不能以居住正義之名，行增稅之實，否則房屋稅是間接稅，容易轉嫁；
 3. 持有成本提高，租金房價跟著漲；
 4. 生產成本提高，房價亦會上漲；
 5. 開源節流並進；
 6. 健全地方環境，人民用腳投票；
 7. 中央和地方合作，財政努力不足以解決問題；
 8. 別只怪地方財政昏迷，農業縣市特別犧牲予以特別補償。



淡江大學產業經濟系

莊孟翰 副教授

看法及建議

1. 應緩和漸進，並兼顧負擔能力與經濟成長。
2. 對自用住宅應訂定優惠稅率。
3. 對策略性產業長期持有之不動產應制定優惠稅率。
4. 應將房屋稅與地價稅合併為房產稅或不動產稅。
5. 參考美國，根據公平市場價格進行定期價值評估。

當前房產稅爭議 10 大重要議題如下：

- 一、整體經濟與房市現況：1. 今年經濟成長率預估 1.06%，整體 GDP5,169 億美元，每人 GDP21,979 美元，台灣是愈來愈瘦的鵝。2. 重稅打趴，北市推案量再創新低。
- 二、景氣急遽轉折，稅負加重宜從長計議：景氣轉折可由買賣移轉數量、營建類股價與業績、預售推案量多寡、廣告量增減、代銷業包銷與否、房仲業據點增減、議價空間擴大、銷售率驟降、餘屋競價求售與法拍屋是否增加等十大指標研判得知。
- 三、64X、1.57%、45%所呈顯之層層隱憂：台北市房價租金比始終高達 64 倍，全球排名第一，投報率 1.57%則係全球最低；房地合一稅 45%之稅率，亦是全球最高之一。
- 四、結構性改變 - 三者並存：1. 供需結構、2. 資金結構、3. 稅制結構。房市已從供需結構失衡，轉變為轉嫁而導致首購、換屋者成本增加。
- 五、房產稅四箭齊發。1. 第一箭：2014.7.1 房屋稅稅基與稅率大幅調整、2. 第二箭：2016.1.1 公告地價大幅調整、3. 第三箭：2016.1.1 公告土地現值大幅調整、4. 第四箭：2016.1.1 房地合一稅實施、5. 第五箭：遺產贈與稅，蓄勢待發。
- 六、U 型谷底已愈來愈明顯，各界皆應有此體認，方不致誤蹈陷阱而仍不自知。
- 七、軟著陸？硬著陸？崩盤？在政策擬定上都相當謹慎，避免房市由軟著陸逐漸演變至硬著陸，導致金融業系統性風險。
- 八、交易量創 25 年新低？房屋稅 ABC（標準單價、路段率、稅率）之乘數效應將導致交易量萎縮，2015 年全台買賣移轉下降至 29 萬棟，創 15 年來新低，2016 年可能再降至 22 萬戶左右。
- 九、後遺症將逐漸顯現：都市更新、地上權、公共投資、壽險業、觀光業、辦公、商場等不動產之開發與經營均受衝擊，未在區段徵收或拆遷補償亦將面臨阻力。
- 十、長治久安之因應對策：
 1. 應緩和漸進，並兼顧負擔能力與經濟成長。
 2. 對自用住宅應訂定優惠稅率。
 3. 對策略性產業長期持有之不動產應制定優惠稅率。
 4. 應將房屋稅與地價稅合併為房產稅或不動產稅，俾與國際接軌。
 5. 參考美國，進行定期價值評估，做為課徵房產稅與資本利得稅之依據。



永然聯合法律事務所

李永然 所長

看法及建議

1. 公民居住權利作為一種基本人權而有明確的規範。
2. 民國100年修正住宅法，是保障人民住的權益相當重要的法律。
3. 租稅必須符合租稅法定主義、租稅公平原則、法律保留原則及比例原則。
4. 台灣的賦稅人權不佳，問題出在經濟問題，經濟活絡所有問題應可獲得解決。

今天談論房屋稅的困境與挑戰，我要從居住權之角度論起，其實國際早已把公民居住權利作為一種基本人權而有明確的規範。在國際公約中，通常的表述是「居住的權利」，或稱住房權、住宅權。

如《世界人權宣言》第13條第1款規定：「人人都享有在其國境內自由遷徙及居住的權利」。此指「居住的權利」是指空間意義上在什麼地方停留的問題，其係與遷徙相對應的在某一地方常住的狀態，對這種權利的保護是人身自由的重要內容。

依據《世界人權宣言》第25條規定：「人人有權享受為維持其本人和家屬的健康及福利所需的生活水準，包括食物、衣著、住房、醫療和必要的社會服務」。此指作為生存權這一基本人權意義上的居住的權利（又稱住房的權利）。

此外，適足住房權之意義，根據經濟、社會及文化權利國際公約第11條規定：「本公約締約各國承認人人有權為他自己和家庭獲得相當的生活水準，包括足夠的食物、衣

著和住房，並能不斷改進生活條件。各締約國將採取適當的步驟保證實現這一權利，並承認為此而實行基於自願同意的國際合作的重要性」。

1991年，聯合國「經濟、社會和文化權利委員會」還專門發表了《關於獲得適當住房權的第四號一般性意見》，其第1條規定：「適足的住房之人權由來於相當的生活水準之權利，對享有所有經濟、社會和文化權利是至關重要的。」這裡所說的居住的權利，是指為生存而必須提供的住房方面的保障。

民國100年修正住宅法，住宅法是保障人民住的權益相當重要的法律。因此廣蓋社會住宅是政府責任，而非以居住正義口號來治理，這是有違聯合國公約內容。

再從賦稅公平來看，台灣的賦稅人權相當差，稅捐機關對人民課稅，人民通常是噤若寒蟬，而政府對於人民增稅，通常以財政困難為由，這是不對的。問題出在於經濟問題，只要經濟活絡，所有問題應可獲得解決，政府須改善投資環境讓台灣人投資台灣才是正確。



中華民國土地改革協會

卓輝華 理事長

看法及建議

1. 從土地稅制及房屋稅稅制穩定發展方向來思考，目前房屋稅有七大困境。
2. 產業投資困境政府應一併考慮，不只是都市更新，飯店旅館也算產業投資，能增加就業機會，應該納入房屋稅及地價稅優惠。
3. 健全地方財政自主，房地產稅佔地方稅收之百分之60至80顯然過高。
4. 土改協會一直不同意有房地合一稅制，我們有良好的土增稅、房屋稅及地價稅，我們主張由行政院來主導稅改，不應該由財政部逕行稅改，不宜僅由財政觀點逕行提出改革方案。

2002年救房市，土增稅減半。2009年救房市，引資金，調降遺贈稅。2011年開始打房，台北市制定豪宅稅，財政部制定奢侈稅，2015年繼續打房，制定房地合一稅。現在房市不好了，居住正義聲音也沒有了，究竟在房屋稅方面要如何做，從歷年救房及打房來看，政府一向用稅制方法來處理，因為這是一個很好工具，但是難有穩定、安定及好的投資進來。

因此要土地稅制及房屋稅稅制穩定發展方向來思考，目前房屋稅有七大困境：一、稅基認定、二、調整時機、三、溯及既往、四、重複課稅、五、房屋輕稅、六、懲罰稅制、七、產業投資。今天不管是政府問題，或是老百姓的問題，七大困境我們都要一一解決它：

一、稅基調整時機困境：目前30年未調整的房屋稅基，現在該不該調整？如果不應調整，理由為何？現在不調整，何時才是適當時機調整？如果要調整，應如何調整對全民最公平？如果要調整，應如何調整方不影響經濟發展？每三年調整一次？還是每兩年或一年調整一次？二、稅基認定困境：過去都是以建築成本來認定房屋標準單價，因為房屋稅基30年未調，所以用路段率來間接把稅基拉高，然而這路段率合理嗎？是否把地價也算進去了，房屋耐用年數會太高或太低嗎？房屋殘值率會太高嗎？一個鋼筋混凝土房屋耐用年數僅60年，然而殘值卻還有40%合理嗎？三、溯及既往困境：不該溯及既往？其理論或法律基礎為何？台北市新屋稅基以103年7月1日為界，合理嗎？

台北市 103 年 6 月 30 日前的房屋稅基如何訂定？如不溯及既往，以後稅基如何調整？如果溯及既往，多少年（15 年或 30 年）才合理呢？產官學必須形成共識。

此外，豪宅稅、囤房稅制度合理嗎？何謂豪宅？何謂囤房？標準為何？為什麼要針對豪宅、囤房加重課稅呢？台北市 7,999 萬的房子就不是豪宅，合理嗎？建商賣不出去的餘屋算是囤房嗎？每一家庭有幾套房以上？才計囤房稅！這些問題都要先定義清楚，再來談解決之道，這樣才有意義。

此外，豪宅稅有無退場機制？其實產業投資困境政府應一併考慮，不只是都市更新，我們對於工業用地有百分之十地價稅優惠稅率，但是飯店旅館是不是也算產業投資，它能增加就業機會，這應該也算產業投資應該納入房屋稅及地價稅優惠。因此土地改革協會一直以來認為稅能作為政策目的及稅收目的，因此協會改革目標如下。

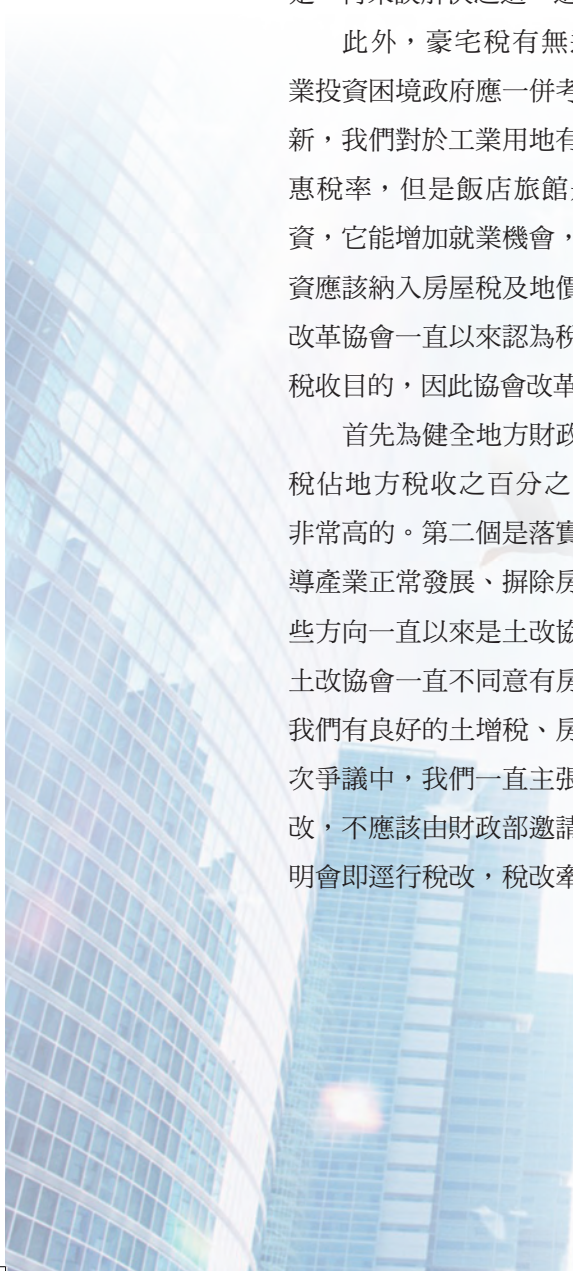
首先為健全地方財政自主，畢竟房地產稅佔地方稅收之百分之 60 至百分之 80 是非常高的。第二個是落實照顧自有住宅、引導產業正常發展、摒除房地產的投機等，這些方向一直以來是土改協會之目標及方向。土改協會一直不同意有房地合一稅制，因為我們有良好的土增稅、房屋稅及地價稅，這次爭議中，我們一直主張由行政院來主導稅改，不應該由財政部邀請幾位學者及幾場說明會即逕行稅改，稅改牽涉土地與住宅正義

政策、中央與地方政府財政劃分等事宜，不宜僅由財政觀點逕行提出改革方案。

此外，建立常設估價機關，由中央房地估價研究中心負責估價技術與合理價格基準之訂定，由縣市房地估價局統合地方查估機關（地政、稅捐）負責查估房屋土地價格；設立中央房地估價審議委員會，督導評議地方政府，做好土地、房屋稅基估價，負責督導與技術規則擬訂，統合地方審議委員會，成立縣市房地估價審議委員會、房屋稅基（不動產評價委員會）、土地稅基（地價及標準地價評議委員會）。

另外，土地稅必須兼顧交易、持有、優惠、懲罰之功能。我們一向主張自住者輕稅，自用住宅是居住人權基本需求，無論交易或持有均應輕稅考量，利用這次修法機會，建議給予自用住宅稅費維持五年或十年不變，非自用住宅交易或持有稅從重考量，並嚴謹定義自住與非自住之條件。

最重要兼顧產業發展，整個公平交易及促進產業發展亦相當重要，以土地與居住正義為前提通盤考量租稅政策的改革、房地稅制改革應與經濟發展併同考量、讓房地產與相關投資產業健康發展。



安新建經 價金履約保證



保障已付
買賣價款之安全

特約指定
銀行貸款優惠

保障尾款
取得之安全

買方安心，
加快成交速度

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

業界首創安心任務

專人陪同代償民間借款



安新建經

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

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

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

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)



中華民國地政士公會全國聯合會

王進祥 名譽理事長

看法及建議

- 1.政府實施實價登錄之後，曾經表示不作為課稅依據；101年10月16日實價揭露之後，公告現值、房屋現值、公告地價年年漲，與政府承諾與實際作為，顯然有明顯落差。
- 2.根據平均地權條例第83條，對於投機壟斷有3年以下有期徒刑，但是法界都不用也不管，因此稅務是一個很好的手段工具，但是怎麼做？如何做？有無配套？即是一個問題。
- 3.當公告現值與房屋現值接近市價時，房地合一所得稅是接近於零，又何必課徵房地合一所得稅？因此不正常稅制導致房市價跌量縮。
- 4.公告地價、公告現值均已依路段率調高 → 房屋稅再調高，有無重複課稅？

今天有關理論方面前面已有專家學者精闢解說，因此我僅針對數據上報告現狀。101年8月1日政府實施實價登錄之後，曾經表示不作為課稅依據；101年10月16日實價揭露之後，公告現值、房屋現值、公告地價年年漲，與政府承諾與實際作為，顯然有明顯落差。

根據統計，101-104年地價稅及房屋稅之課徵稅額與汽車牌照稅相近，證明不是房屋稅及地價稅長期課稅偏低，就是汽車牌照稅過高。104年地價稅711億元、房屋稅694億元，而使用牌照稅546億元，平均一筆土地納稅4,671元、一筆房屋納稅8,526元及一輛汽車納稅8,285元之價值比較，證明我國持有稅是長期偏低的。

因此，加稅是必然，尤其政府財政是量入為出的，沒有收入，政府就不能運作，但是加稅不應該是全民加稅。先前因游資多利率低及稅賦低成本低，造成有錢人囤房、炒房的不當現象，台灣目前最嚴重之問題，在於投資與投機不分。

根據平均地權條例第83條，對於投機壟斷有3年以下有期徒刑，但是法界都不用也不管，因此稅務是一個很好的手段工具，但是怎麼做？如何做？有無配套？即是一個問題。再來就是房地合一所得稅，當公告現值與房屋現值接近市價時，房地合一所得稅是接近於零，此又何必課徵房地合一所得稅？因此不正常稅制導致房市價跌量縮，此稅制勢必使得百病叢生。

從105年公告地價比較表看出漲幅不少，全國公告地價漲幅平均為1.3倍，台北市公告地價105年漲幅30.38%，公告現值與市價比亦逐年接近，另依105年全國公告土地現值暨及公告地價漲跌幅中看出，全國公告現值漲6.7%、公告地價漲30.54%，地價稅加收約1,000元左右。

今年剛好公告地價每三年調漲一次，加上公告現值105年11月將造成雙漲局面是勢在必行。至於有關房屋稅自70年5月20日至今未調整過房屋標準價格，103年6月4日修正房屋稅條例第5條將稅率調高，因此重稅時代將來臨，包括房屋稅、地價稅、土地增值稅、契稅等交易稅即將調高，而遺產稅、贈與稅也即將調漲，地價稅加上房屋稅達房地產價0.5%-1%。至於如何加稅？是全民嗎？特定人嗎？甚麼時機？加稅方式？加稅手段？是否漸進？以下提出建言：

一、制度上之盲點：

- (一)30年來為何未依法每三年重新評定房屋標準價格？
- (二)是否及如何溯及老屋？(宜蘭90年以後新屋)

- (三)各縣市不一致合理嗎？
- (四)公告地價、公告現值均已依路段率調高 → 房屋稅再調高，有無重複課稅？
- (五)打房已針對交易稅訂出奢侈稅及房地合一稅？有必要再對持有稅下手嗎？

二、房屋稅問題之所在

- (一)財政部對市場反應未能充分有效回復？
 - 1.未釐清台北市103.07.01調高1.6倍(原來2.6倍)對否？2.某會計師聲稱“130坪房子，房稅270萬？3.財訊雜誌報導”失控的房屋稅說漲30倍”)
- (二)不作為
 - 1.有無統計？(1)各縣市房屋稅之路段率調幅？(2)平均漲幅為多少？(3)多少家戶受影響？
 - 2.地上權住宅被房屋稅、地租夾殺？
 - 3.使用權住宅會否更可憐？
- (三)前院長所稱「房屋稅不可增只能廢」之立論，有無火上加油？
- (四)今天論壇為何不是財政部承辦？
- (五)105年11月地價稅加稅如何因應？

結論：

- 一、加稅是必然的，高持有稅及高交易稅是不可避免。
- 二、加稅必須對於「面積」、「價值」、「戶數」、「持有期間」四面相必須同時一併考量。而非「價值」用豪宅稅處理、「戶數」用房屋稅處理、「持有期間」用房地合一處理，這樣是不對的。
- 三、即刻修正房屋稅條例第15條第2項(私有房屋減免徵收之標準)



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

張能政 常務理事

看法及建議

- 1.政府應該採用估價上常用之「有效總收入成數」，比較能夠對應到房地產持有者實際上負擔成本之合理性。
- 2.稅基訂定不應該用過去方式，或用政治方式訂定，而應該回歸專業，由於稅基訂定並無一定之標準，稅基應該要讓真正市價概念進來，稅率可以做調整或考量。
- 3.稅之合理性應從租金收益去看才是合理。

公告現值是課增值稅，地價稅是課持有稅，持有稅是跟著公告現值在調整，大家當然會覺得影響非常大。其影響層面不只是地價稅，像大家在談之地上權沒有辦法標出去，因此從稅之合理用價去談，會產生偏差。

從這次萬豪酒店事件，房屋稅地價稅明年成本 2.2 億元，稅佔營收百分之 30，一年營收 7 億元，稅就佔 2.2 億元，以萬豪酒店 2.4 萬坪每坪 100 萬元計算，及 240 億元，稅即佔價的百分之一，所有營業者利益都被抽走了，相當不合理，顯見政府訂定稅制時並無專業考量。

在公告現值之訂定時就拿捏不準，在這樣情況下，要訂定合理稅制就會產生無法正確判斷的問題。因此稅基訂定其實不應該用過去方式，或用政治方式訂定，而應該回歸專業。由於稅基訂定並無一定之標準，一定會產生偏差，所以稅基一定要回歸專業概念，讓真正市價概念進來，當然目前市價稅

基狀況是提高的，稅率可以做調整或考量。

另外，是有關折舊問題，估價師使用之折舊率是依照行政院公布之折舊攤提表，從攤提表中 RC 結構是 50 年最大問題是，而目前房屋稅折舊率最高是 60%，最大問題是房屋稅殘值是 40%，而估價是 5%，如果以 RC 造之稅 50 年加總與稅相差 50%，磚造則差 2 倍。曾經有一案例，一棟房屋拆除，經我們經過估價計算僅 7% 殘值，跟房屋稅規定 40% 殘值有極大差距，突顯房屋稅不合理現象。

另外有無重複課地價稅或路段率問題，一些報章雜誌曾問政府官員，他們表示也無法確定，因為我們定的稅基並非真正市價，所以到底公告地價和房屋評定現值之訂定與市價到底是甚麼關係，一直不清楚。在不清楚情況下要談到底有無重複課稅其實是談不出結果來。因為實務上買賣房屋都是算建坪，土地及建物並沒有去拆分。因此從整體來看，稅之合理性應從租金收益去看才是合理。



中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

于俊明 秘書長

看法及建議

- 1.自用住宅方面，雖然稅率只有1.2%，如果把高級豪宅加乘的話，課稅額將是實際造價的3倍。根據房屋稅條例，有關逃稅最重處罰也僅2倍罰鍰，現在住在高級豪宅要外加3倍處罰，其合理性何在？
- 2.應該用租金指數來當作調整基礎，一方面可以反映租金收益、更重要的是人民可預期性，稅基要調整時，稅率亦應兼顧。
- 3.公告地價每三年重新規定地價，皆有考慮到因為重新規定地價，漲價部分有無反應在增值稅部分？有無重複課稅？並准許重新規定地價有增值部分他都可以去抵繳土地增值稅，但是我們房屋稅卻完全沒有任何規定避免重複課稅。
- 4.同樣地段同樣地價，買所有權之房子以及買地上權之房子，買地上權之房子所要繳的稅，比起購買所有權之房子要多出22倍，政府打著居住正義的大旗，結果造成買地上權的人受到處罰。

首先從構造單價談起，我要引用陳淑美院長之前所談及，房屋稅問題之緣由乃起於審計處想把構造單價調高到實際造價之40-50%，這在台北市稅率漲幅是1.6倍，實際上稅率倍數則是2.6倍。以12樓RC構造建築物為例，政府以一坪17,000元為課稅單價，這在目前實務上根本蓋不起來的，所以民國103年為例台北市稅率調高為2.6倍，以構造單價一坪4萬多計算，這已約為實際造價的一半。

表面上看起來沒問題，不過路段率只要超過200%來看，用稅率3%，隨著未來房屋構造單價、路段率、稅率逐年調漲下，先假設今年以後不再調整下，該12樓RC造之營業用房屋30年之房屋稅，就會把重新構造

之價值侵蝕光了，這是非常嚴重的問題。

再來，自用住宅方面，雖然自用住宅稅率只有1.2%，如果把高級豪宅加乘的話，課稅額將是實際造價的3倍，那高級住宅是犯甚麼樣的錯，大家要用重罪來懲罰？根據房屋稅條例，有關逃稅最重處罰也僅2倍罰鍰，現在住在高級豪宅要外加3倍處罰其合理性何在？所以之前幾位與談人有談到樹果理論，這個就是我們所講的那一棵樹，應給予好環境才有好果實。就算是課稅稅率1.2%來計算，以一個房貸20年之房屋，即已繳實際造價24%，再加上銀行融資利息，其實20年一到，如以100元買的房子花20年其實銀行融資已經花了150元了，那這個稅難道不重嗎？這都還不算公告地價。因此房屋

稅稅基並不是只有實際造價的一半，要把他的路段率來同時做考量。

接下來有幾項說明：

1. 對於政府回應稅制調整時機相當糟糕，說以後改成兩年甚至改成一年，這些都不是重點，重點是內容到底是甚麼？中華民國到現在還沒辦法說明清楚這一年、二年他要調整的內容是甚麼？個人認為應該用租金指數來當作調整基礎。一方面可以反映租金收益、更重要是人民可預期性，稅基要調整時，稅率亦應兼顧。
2. 在稅捐稽徵法第 6 條中，所謂稅之優先權方面，提到增值稅以外還有房屋稅、地價稅，現在房屋稅、地價稅一直在調，將影響人民銀行融資之貸款能力，對於長期持有房屋的人通通會受到波及。
3. 以萬華康定路一段某一棟來說路段率最高竟有 300% 來，而信義區、大安區路段率

還有 100% 多的，路段率之調整邏輯在哪裡？例如公告地價，每三年重新規定地價一次，他都有考慮到因為重新規定地價，到底對於漲價部分有無反應在增值稅部分有無重複課稅，都准許重新規定地價有增值部分他都可以去抵繳土地增值稅，但是我們在房屋稅方面卻完全沒有任何之規定。其他國家在移轉時持有期間所有繳的房屋稅及地價稅這些都可以認列費用，在台灣都不行，所以在重複評價無法當費用認列，這哪有在照顧中華民國百姓。

4. 在都市更新部分更嚴重，舊房子被分配到大坪數之新屋，其要繳的稅相當高，尤其是契稅更是驚人，因此契稅部分亦應該要做綜合考慮。舉例來說，同樣地段同樣地價，買所有權之房子以及買地上權之房子，買地上權之房子所要繳的稅多買所有權之房子 22 倍。政府打著居住正義結果造成買地上權的人必須受到處罰。





台北市都市更新學會

杜國源 理事長

看法及建議

1. 「人民買不起、人民住不起、人民租不起」的加重失落感及感慨！
2. 大法官認為，「預防災害發生」減少公部門資源投入救災，即是一種避免公共利益損失的策略，應與增進公共利益同等看待！「推動都更」就是最好的手段。
3. 因此都更在原有建設基礎範圍應視同「原有」，如有因為需求增加而增加其使用範圍時，則才課予他的稅才合理。
4. 銀行評估貸款數額時，一定將將來持有稅負一併計算進來，貸款成數一定降低。

今天提供幾個思考方向給大家參考，人生的目標無可厚非，即追求五大資產及六大需求的滿足！所謂五大資產即俗稱之五子登科（房子、錢子、妻子、兒子、車子）；六大需求即食、衣、住、行、育、樂等；這些需求的滿足，本是人生奮鬥的目標及滿足！所以政府政策上亦當然要充分考量及重視！

古訓告訴我們：「安家、治國、平天下」；而如今恐怕連安家的期待，都會因房屋持有成本的持續提高而退卻！連帶產生「新三民主義」運動，對於擁有房屋資產的期待，將更有「人民買不起、人民住不起、人民租不起」的加重失落感及感慨！

政府當初制定都更條例時，即把舊房都更新房認定為「原有」，以現在的氛圍恐怕整個都更將無法推動，有某位大法官即認為，

「預防災害發生」減少公部門資源投入救災，即是一種避免公共利益損失的策略，應與增進公共利益同等看待！而「推動都更」不就是最好的手段！不是嗎？將來如果再面對未來有911地震，或高雄美濃地震時，政府是不是要再付出更大成本來彌補？所以實際上他是在幫助政府的一種城市建設，不要把都更當作房地產之操作模式。

至於要增加稅賦應該看它的使用效益，不是加重稅負。如果要秉持都更目的增加安全效益來看為什麼要增加稅負？因此都更在原有建設基礎範圍應視同「原有」，如有因為需求增加而增加其使用範圍時，則才課予他的稅才合理。最後建議大家應理性思考，尤其將銀行評估貸款數額時，一定將將來持有稅負一併計算進來，貸款成數一定降低，這部分是一件很嚴重問題，呼籲政府要嚴肅考量。



第十七屆「金仲獎」 2016年9月21日桃園市盛大頒獎

文·編輯室

媲美美金馬獎、金曲獎的房仲業年度盛事，2016年度『金仲獎』於9月21日下午2:00假風光明媚桃園市中壢區南方莊園渡假飯店盛大舉行，會中除頒給79位由全國各縣市房仲公會推薦的金仲獎得主之外，今年還由不動產仲介經紀公會全聯會組成的評審團，在這些金仲獎得主當中，再選出十位具有特殊事蹟及貢獻的

「評審團大獎」，可說是出類拔萃的房仲精英及楷模。

中華民國不動產仲介公會全聯會理事長林正雄表示，為了表揚獎勵優秀的房仲從業人員，每年全聯會都會舉行金仲獎的選拔，今年已是第十七屆，深獲各界好評與肯定。今年選拔將由省、市、縣市仲介公會暨六千家會員公司之菁英共同參與角逐競爭，經各





公會審核共提報 79 位金仲獎楷模。其中再由全聯會於眾楷模中評選出 10 位評審團大獎（不動產經紀人 5 名、不動產營業員 5 名），榮獲此獎者，可謂是菁英中之菁英，算是年度房仲業界的最高榮譽。

今年最特別的是，主辦單位邀請到內政部次長花敬群親臨現場致詞與頒獎，花次長表示，他深知房仲業對社會的重要性，亦深感房仲業者目前面臨的經營環境困頓與艱辛，未來將會適時提出一些具體的措施，改善業者的經營環境。

另外，桃園市長鄭文燦亦到現場為房仲業加油打氣。鄭市長表示，桃園房市場已經出現回溫跡象，相信 2017 年的桃園會更加蓬勃活絡。

金仲獎就是要獎勵這些努力不懈、默默耕耘的優秀房仲從業人員，希望經由房仲人的優良事蹟及特殊表現，成為所有房仲從業人員的學習楷模與標竿。林理事長最後感謝評審團大獎中參與初選及決選的辛苦評審們，也感謝籌委會桃園市房仲公會，讓 2016 年第十七屆金仲獎圓滿成功。■



第17屆 評審團大獎楷模名單(經紀人)



姓名：林辰澤
公會名稱：台北市公會
公司名稱：信義全球資產管理股份有限公司



姓名：吳淑芬
公會名稱：桃園市公會
公司名稱：台灣房屋仲介股份有限公司



姓名：陳克豪
公會名稱：臺中市公會
公司名稱：固鄉不動產仲介經紀有限公司



姓名：林建呈
公會名稱：嘉義市公會
公司名稱：上利不動產事業有限公司



姓名：王俊傑
公會名稱：花蓮縣公會
公司名稱：遠東房屋有限公司



第17屆 金仲獎楷模名單(經紀人)

	公會名稱	姓名	公司名稱
1	台北市公會	林辰澤	信義全球資產管理股份有限公司
2	台北市公會	侯沛昌	信義房屋仲介股份有限公司
3	台北市公會	王兆宇	信義房屋仲介股份有限公司
4	台北市公會	陳家興	信義房屋仲介股份有限公司
5	台北市公會	曾建福	住友不動產管理顧問股份有限公司
6	台北市公會	李漢郎	永慶房屋仲介股份有限公司
7	台北市公會	黃桂霖	永慶房屋仲介股份有限公司
8	高雄市公會	劉慧雯	駿昌房屋仲介有限公司
9	高雄市公會	莊宗穎	昕錄不動產有限公司
10	高雄市公會	周美惠	兆軒廣告有限公司
11	新北市公會	楊月素	藍海納川實業有限公司
12	新北市公會	李佩茹	永慶房屋仲介股份有限公司
13	新北市公會	黃詩涵	信義房屋仲介股份有限公司
14	新北市公會	羅敏毓	信義房屋仲介股份有限公司
15	新北市公會	沈詩珍	信義房屋仲介股份有限公司
16	桃園市公會	唐治平	德川不動產鑑定顧問股份有限公司
17	桃園市公會	許麗珠	鎮陽不動產經紀業有限公司
18	桃園市公會	吳淑芬	台灣房屋仲介股份有限公司
19	桃園市公會	陳泳峻	安富不動產仲介經紀有限公司
20	臺中市公會	陳克豪	固鄉不動產仲介經紀有限公司
21	臺中市公會	王清山	富利通商業不動產股份有限公司
22	臺中市公會	廖宏嘉	信義房屋仲介股份有限公司
23	臺中市公會	陳光裕	信義房屋仲介股份有限公司
24	臺中市公會	巫忠穎	信義房屋仲介股份有限公司
25	基隆市公會	葉寶桐	晨智不動產仲介經紀有限公司
26	新竹縣公會	林合湧	台灣房屋仲介股份有限公司
27	新竹市公會	林明輝	台灣房屋仲介股份有限公司
28	彰化縣公會	吳昀瑾	盛宅不動產有限公司
29	南投縣公會	陳雪鈴	正興房屋
30	雲林縣公會	黃齡嬌	大嘉房屋仲介社
31	嘉義市公會	林建呈	上利不動產事業有限公司
32	臺南市公會	陳瓊雯	林媽媽租屋企業社
33	臺南市直轄市公會	鄭淑薰	誠遠房屋仲介有限公司
34	台東縣公會	曾詩佳	鴻麒不動產仲介經紀有限公司
35	花蓮縣公會	王俊傑	遠東房屋有限公司
36	宜蘭縣公會	黃煦如	同心圓不動產管理顧問有限公司

第17屆 評審團大獎楷模名單(營業員)



姓名：呂佳紋
公會名稱：台北市公會
公司名稱：第一太平戴維斯股份有限公司



姓名：胡光嶽
公會名稱：台北市公會
公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司



姓名：葉雅惠
公會名稱：新北市公會
公司名稱：藍海納川實業有限公司



姓名：林宜帆
公會名稱：臺中市公會
公司名稱：鑫嘉開發有限公司



姓名：康雅羚
公會名稱：新北市公會
公司名稱：永慶房屋仲介股份有限公司



第17屆 金仲獎楷模名單(營業員)

	公會名稱	姓名	公司名稱
1	台北市公會	詹金英	台安不動產經紀股份有限公司
2	台北市公會	呂佳紋	第一太平戴維斯股份有限公司
3	台北市公會	胡光嶽	信義房屋仲介股份有限公司
4	台北市公會	張理涵	信義全球資產管理股份有限公司
5	台北市公會	吳季峯	信義房屋仲介股份有限公司
6	台北市公會	董柏廷	信義房屋仲介股份有限公司
7	台北市公會	石東昌	永慶房屋仲介股份有限公司
8	高雄市公會	林柏佳	嶼慶不動產有限公司
9	高雄市公會	洪銘駿	富盛不動產經紀企業行
10	高雄市公會	薛憶媚	千翊不動產仲介行
11	高雄市公會	蔡諄泓	年好年不動產有限公司
12	新北市公會	林翰聰	永大不動產有限公司
13	新北市公會	張 恩	大興不動產有限公司
14	新北市公會	周維德	元翔不動產有限公司
15	新北市公會	葉雅惠	藍海納川實業有限公司
16	新北市公會	蔡明儒	永慶房屋仲介股份有限公司
17	新北市公會	康雅羚	永慶房屋仲介股份有限公司
18	新北市公會	郭冠廷	信義房屋仲介股份有限公司
19	新北市公會	連韋智	信義房屋仲介股份有限公司
20	桃園市公會	謝如琦	浩信房屋仲介股份有限公司
21	桃園市公會	張宏亮	信義房屋仲介股份有限公司
22	桃園市公會	王憲正	信義房屋仲介股份有限公司
23	桃園市公會	梁淑珠	東居不動產仲介經紀有限公司
24	臺中市公會	杜泳龍	志遠地產有限公司
25	臺中市公會	林宜帆	鑫嘉開發有限公司
26	臺中市公會	石佳蕙	苡佳不動產經紀有限公司
27	臺中市公會	林鈺庭	東哲不動產仲介經紀業有限公司
28	臺中市公會	周子凡	信義房屋仲介股份有限公司
29	臺中市公會	洪晨瑜	信義房屋仲介股份有限公司
30	臺中市公會	陳政佑	群義不動產經紀股份有限公司
31	基隆市公會	鍾文清	陽豐億不動產仲介經紀有限公司
32	新竹縣公會	古心駘	台灣房屋仲介股份有限公司
33	新竹市公會	陳宥宏	正鑫不動產仲介經紀有限公司
34	苗栗縣公會	曾美蓉	大樸不動產仲介經紀有限公司
35	彰化縣公會	曾敏華	三洋開發有限公司
36	南投縣公會	洪秀惠	元寶翔不動產仲介經紀有限公司
37	雲林縣公會	吳宗祐	峻德房屋仲介所
38	嘉義市公會	曾柏然	祥賀房屋企業社
39	臺南市公會	吳國禎	惠雙實業股份有限公司
40	臺南市直轄市公會	黃宥升	鴻運家不動產開發有限公司
41	台東縣公會	吳明珠	協慶不動產仲介有限公司
42	花蓮縣公會	柯嘉忠	洄瀾地產有限公司
43	宜蘭縣公會	林清琳	全家房屋企業有限公司

最新鮮帶勁的活力城_桃園市

專訪 桃園市不動產仲介經紀商業同業公會 理事長 王瑞祺

文·編輯室

從6年前桃園市升格為直轄市以來，這個城市就邁入一個新階段，人口增加、建設加速、就業活絡，房價又回歸合理化，吸引更多的雙北市年輕首購族來桃園買房子，桃園市一片欣欣向榮，儼然就是北台灣最有活力的城市。

在吳志揚市長的時代，為了拼桃園市升格直轄市，吳市長很積極巧妙地運用一些政策及制度，從鄰近縣市吸引很多年輕人來桃園定居。而這也是個改變的起點，過去會移民來桃園市居住的，大多是以竹苗地區為主，從那時候起，重心逐漸改變為新北市，換句話說，這幾年來，來自雙北市的移民，已經愈來愈多，帶來更多的新北市新鮮人。

◎ 房價合理化是主因

新北市的年輕人能夠對桃園市這麼認同，主要是因為現在的房價很合理，未來的發展前景又很看好，希望在哪裡，年輕人就會在那裡！

當社會輿論一面倒地批評房價過高時，

在這樣的論調下，其實桃園市是個受害者，因為桃園市的房價一點都不高；但是在一片撻伐房價的聲浪中，想買房子的人，心理層面受到壓抑，因此讓桃園市的買氣也受到影響而凍結，真的是很冤枉。

舉例來說，桃園市房價最貴的地段算是藝文特區，特區內的中古屋，平均大約每坪30萬就可以買到，中壢市平均單價大約20萬，如果房子老舊一點，屋齡10年以上的房子，每坪大約12-13萬；甚至，如果是桃園市的外圍區域，中古公寓住宅，大約一百來萬就買得到了。

這樣的房價水平，已經十分合理，距離雙北市車程30分鐘左右的桃園，房價只有雙北市的二分之一，只要是薪水族就都能買得起，基本上，桃園房價已經沒有挑剔的空間。

◎ 幫年輕人降低自備款門檻

從這個條件來看，就很清楚知道，桃園的房子不是買不起，而是年輕人有沒有能力買，屬於購屋能力的問題。台灣年輕人的確



很辛苦，面臨將近 20 年來的薪水倒退嚕，薪資所得不升反降，讓年輕人的生活及購屋倍感壓力。

所以從桃園來看，顯然並不是高房價的問題，而是年輕人沒有購屋能力，而購屋能力又區分為支付自備款及支付每月貸款兩種。

就我們第一線的了解，其實自備款才是年輕人買房子的最大門檻！

舉例來說，在桃園市不難買到一戶總價 400 萬的房子，總價 400 萬的自備款就需要 120 萬，再加上修繕、傢俱、稅費及家電購置等費用，林林總總大概還需要 100 萬，也就是說，總價 400 萬的房子，入住前大約需要準備 220 萬的現金。

我想，看到這個數字，年輕人應該心都涼了一半，要花多久的時間儲蓄，才能存到這 220 萬，就算是薪水 50K，每月辛苦存

下 30K，也需要 6 年時間，月薪在 50K 以下的，時間就更長了，而對象只是一間總價 400 萬的房子。

所以從這個實例可知，以桃園市來看，年輕人買不起房子，顯然並不是房價的問題，而是薪資所得偏低，房價一直被錯怪、背黑鍋。

要解決所得偏低的問題很困難，因為那是整體經濟環境的結果；但是政府可以提供優惠房貸，像延續到 2017 年 2 月的青年成家購屋貸款，就是很好的專案，銀行的審核條件應該可以附條件放寬，讓年輕人有房子，他這一輩子的人生理財觀都會改變的。

◎ 提供房東減稅及低利優惠 鼓勵購屋出租

我們所說的「年輕人」，其實並不年輕，

說出來也許大家會嚇一跳，桃園市首購族的平均年齡在 35-40 歲，真的是有點不忍卒睹，不過事實就是這麼殘酷，當我們回過頭來看，在學校畢業或是服完兵役之後踏入社會職場，一直到 35 歲之前，我們的社會新鮮人要住在哪裡？

並不是每個新鮮人都可以很幸運地住在父母家中，許多人必須得要離鄉背井在外租屋，承擔居住及生活的負擔，在購屋之前，要向誰租房子？當然就是那些自住自用之外，尚有餘力購買第二屋以上的房東。

政府很多的政策都是在打擊這群人，認為他們是非自用，是為了獲利，所以應該要課重稅，要降低貸款成數等等。殊不知這群房東提供房子給年輕人租用，是安定社會很重要的力量，政府現在才說要開始蓋社會住宅，有開始都不嫌晚，但是在蓋好之前，我們的年輕人不是要住在這些出租房子裡嗎？

所以政府應該要鼓勵購屋，針對這些提供租屋的房東，建議房地合一稅的稅率要減半徵收，要鼓勵有錢人買房子出租給年輕

人，第二間房子提供出租應該要輕稅等等。另一方面，房地產市場有交易量、流動量，政府稅收才會增加，應該是要往這樣的方向來推動，才是健康而可行的。

◎ 桃園市發展腹地 北台灣最大

桃園市雖然早已是直轄市，但是實際上，桃園土地只有三成是已發佈都市計劃的都市土地，另外有高達七成是屬於非都市土地，這是北台灣各大城市中很特殊的現象。

台灣六都都市發展都已經趨於飽和，未來的發展空間絕對是在非都市土地，桃園擁有絕佳的條件，尚有許多空地可規劃開發，發揮的空間很大。其中佔地 4 千多公頃的航空城，寄予無限對未來的期待；國際大型商場 Outlet 陸續進駐設點，將桃園市的生活機能推向國際化；機場捷運、桃園捷運及高鐵，貫穿桃園市，未來的交通可及性持續延伸，一日生活圈的範圍也繼續在擴大。

再加上桃園市數個重劃區近年陸續推出新案，勢必吸引更多雙北市的年輕人，呼朋引伴地來桃園市買房子，還有相對低房價的優勢，這些條件的相乘效應，都將把桃園市帶向更有希望的未來。

這些重大公共建設都已經陸續在進行，建議桃園市政府應該要定期公布工程進度，讓民眾對建設持續保持期待，維持對未來信心的溫度，等待夢想實現的那一刻。

這些理性與感性交替的訴求，對民心的宣示作用效果是很大，不可小看。「給年輕人希望、給中年人穩定、給老年人安居」，這些夢想與理想，都將在桃園逐漸實現。■



房仲業是安定社會的基石產業

第十七屆金仲獎籌委會主任委員 王瑞祺

文·編輯室

金仲獎是台灣房仲業每年最重要的盛事，通常主管機關地政司都會派員來參加，給予支持與鼓勵；2016 年很榮幸邀請到內政部長花敬群及桃園市長鄭文燦到場致詞，給我們更多的肯定與期許，在如冰似雪的景氣中，每一個相挺都是溫暖。

這群充滿熱心、熱情、熱血，站在台上領獎的優秀房仲人，他們在站上這個舞台之前，都是怎樣的人生？在經過房仲業的孕育與磨練之後，有多少人完全改變了命運？這群歷經過人生酸甜苦辣、看過無數被無情拒絕的人生百態的得獎人，每一位都值得我們致敬、起立為他們鼓掌。

也許他們曾經是沒有太多出頭機會的平凡中產階級，也許她們是失婚後頓失經濟能力的弱勢者，但是他們並沒有因此而停下腳步，反而是透過房仲業而重新再戰，這樣的精神十分令人敬佩。房仲業在他們人生低潮的時期，伸出雙手、給予舞台，只要肯努力，就會有成果，這些案例背後的故事，更加突顯出房仲業的重要性，房仲業是安定社會最重要的產業。

房仲業是一個年成交金額至少超過 4 兆

的產業，政府沒有不重視的理由；這幾年業者經營困頓，過去平均帶看 10-15 組就可以成交 1 組，現在大概要帶看 30-40 組買方客戶，才能成交 1 組，比起過去要多付出 2-4 倍的努力，才有機會成交，現階段的難關與辛酸，不知我們的長官是否有體會一二。

房仲業經過這 30 年來的成長與蛻變，已經是一個很成熟的產業，透過國家證照的考試，有愈來愈多高學歷的碩、博士，或是老師，進而看好房仲業的未來潛力而轉進房仲業，讓房仲業從業人員的素質更加優化。

而且業者都很自律，不斷在調整行銷的模式，繼續投入更多資本，加強科技行銷的工具等等，另外房仲服務費也都依法繳稅、誠實納稅，照理說房仲業應該是要得到政府更多的關愛的，不應該變成打壓的對象的。

房地產是很重要的內需型產業，而房仲業又是房地產業中從業人數最多的行業，希望政府級主管機關能多聆聽業者的心聲，10 萬個房仲業者，背後就是 10 萬個家庭、30 萬人口的安定，產業榮枯就取決於政府的一念之間了。■

2016年Q3房地產消費糾紛 建商案創新高

「施工瑕疵」及「交屋延遲」糾紛最多

文·編輯室

2016年第三季由內政部統計的39類房地產糾紛當中，總件數為464件。其中以新北市93件最多，新竹縣59件居次，再者為台北市及台中市，各為54件，台南市30件、高雄市為50件，桃園市47件，糾紛總

件數為464件，較今年第一季增加了一成。

其中建商所造成的糾紛件數為227件，首度超過房仲業的202件，而且十分集中在新北市及新竹縣，當然這兩個縣市的推案量也都是最大的，因此糾紛件數的絕對值會比較高。

從數字來看似乎不是好消息，畢竟糾紛增加對產業形象不佳，又耗費許多人力在善後。但是仔細攤來看，第三季的糾紛件數會大幅增加，主要是因為建商糾紛，比上次統計增加了66件，而且還呈現持續增加，其實房仲業糾紛反而是減少了23件。以縣市來看，新北市、桃園市、台中市及高雄市，房仲糾紛件數大約在30-60件之間。

將糾紛分出類別，就可以比較清楚看到糾紛從何而生，建商糾紛件數很大比例集中在「施工瑕疵」，可能是因為在降價壓力下，有些建商為了節省成本，在建材及施工品質的要求上讓步。房仲糾紛件數則還是集中於「房屋漏水」及「隱瞞重要資訊」。不景氣下，來自於新建案的糾紛較中古屋多出不少，近年全台各公會一直嚴格督促其下經紀人及營業員的服務品質，這對於降低糾紛亦有正面效應。■

表一、2016年第3季房地產消費糾紛來源統計表（2016.10）

縣市別	仲介業		代銷業	建商	其他	合計	備註
	合法仲介	非法仲介					
臺北市	26			25	3	54	
新北市	32			50	11	93	
臺中市	26			22	6	54	
臺南市	14			16		30	
高雄市	28			22		50	
宜蘭縣	10					10	
桃園市	21		10	15	1	47	
新竹縣	6			53		59	
苗栗縣	6			9		15	
彰化縣	3			3	1	7	
南投縣	7			1	1	9	
雲林縣	3			7		10	
嘉義縣				2		2	
屏東縣	3			1	2	6	
臺東縣						0	
花蓮縣	7			1		8	
基隆市	6					6	
新竹市	4					4	
嘉義市						0	
澎湖縣						0	
金門縣						0	
連江縣						0	
合計	202	0	10	227	25	464	
	202						

資料來源：內政部

表二、2016年第3季房地產消費糾紛原因統計表(2016.10)

糾紛原因 縣市別	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	施工 瑕疵	交屋 遲延	終止委售 或 買賣契約	房屋漏水 問題	隱瞞重要 資訊	定金返還 (含斡旋金 轉成定金)	契約 審閱權	服務報酬 爭議	仲介 「斡旋金」 返還	建材設備 不符	
合計	51	45	43	42	34	25	18	17	13	13	
臺北市	仲介		7	4	3			6	2		
	代銷										
	建商	2		9		1		1		3	
	其他							1			
	小計	2	0	16	4	4	0	1	7	2	3
新北市	仲介		4	5	5	1	3		3		
	代銷										
	建商	19	4	3	1	1	4	4		1	
	其他										
	小計	19	4	7	6	6	5	7	0	3	1
臺中市	仲介	1		3	4	2		4	1		
	代銷										
	建商	6	1	1	4		2			2	
	其他				1			1			
	小計	7	1	4	9	2	6	0	5	1	2
臺南市	仲介			1	2	1		2	1	2	
	代銷										
	建商	6	3								
	其他										
	小計	6	3	1	2	1	0	2	1	2	0
高雄市	仲介	1		1	8	2	4	1	1	1	
	代銷										
	建商	1		2			3				
	其他										
	小計	2	0	3	8	2	7	1	1	1	0
桃園市	仲介		1	2	4	2		4			
	代銷			1		2					
	建商		3	2			3	3		3	
	其他						1				
	小計	0	4	5	4	4	4	7	0	0	3
其他縣市	仲介	2	1	5	7	9	0	0	2	4	1
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	13	32	2	2	6	3	0	1	0	3
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	15	33	7	9	15	3	0	3	4	4

資料來源：內政部



2016年房地產糾紛案例

文·編輯室

2016年上半年的房地產消費糾紛案例，看來還是以「隱瞞重要資訊」所造成的糾紛最多，其次是「終止委售或買賣契約」。

「隱瞞重要資訊」通常是在買方在簽約後發現屋況瑕疵（例如有白蟻、房屋傾斜、外牆龜裂），或是地目及土地權屬問題，像是坐落於工業區內、土地無法分割以及買到公共設施保留地等，其中最特別的是，簽訂委託銷售契約書前，未提供近三個月的成交行情供賣方參考，導致賣方在價格決策時作出錯誤的決定，這一類的消費糾紛，最後大多以解約或減少價金的方式處理。

建商部分的消費糾紛，大多是廣告不實

或是定金返還的問題，像是樣品屋有落地窗設計，交屋後卻沒有落地窗；或者是未經審閱契約書便簽訂契約書等等。也有坪數不足或是車位寬度不足問題，最後也都是以減少價金的方式解決。

屋況說明書是一項重要憑證，就有一件糾紛，是因為屋況說明書未勾註漏水，買方事後發現有漏水，最後是由賣方負擔近30萬的修繕費用繼續履約。

買賣交易中，該做的每一個動作、每一個細節，都應該要重視，畢竟糾紛處理很耗時耗人力，又影響品牌形象，謹慎盡量降低糾紛，才是雙贏之道。■



消費糾紛案例一覽表

序號	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購買不動產，主張簽定不動產購買意願書時，業者未提供契約審閱期，且未告知建物增建、有無天然瓦斯及鄰近有寺廟等，導致消費者不知情而與賣方簽訂不動產買賣契約書，致生糾紛。	本案依消費者保護法第 43 條規定，函請消費者（買方）與賣方及仲介業者於指定日期至臺中市政府地政局召開協調會。經協調後，三方達成協議解除買賣契約，由仲介業者補償 3 萬元予消費者（買方），買方支付違約金 6 萬元予賣方，三方皆不在追究其他補償及一切法律責任，圓滿解決爭議，達成和解。	仲介	臺中市	
2		消費者委託仲介業者購買農地，於簽立購買意願書及支付本票 30 萬元斡旋金後，主張因業者未給予契約審閱期，要求解除契約並退還斡旋金遭拒，致生糾紛。	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，嗣業者回函表示，已達成雙方解除契約協議，由消費者（買方）支付賣方 6 萬元，賣方退還本票 30 萬元斡旋金，另退還業者所收取之仲介費 1 萬 2 千元予消費者（買方），圓滿解決糾紛。	仲介	雲林縣	
3	隱瞞重要資訊	消費者透過仲介公司購買中古屋，於交屋後發現有白蟻蟲害、漏水及外牆龜裂等問題，另經土木技師公會鑑定後發現尚有房屋傾斜問題，主張仲介公司提供錯誤訊息，處理業務有過失，應負賠償之責，遂生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥適處理，經業者回函表示已與消費者達成協議，由仲介公司退還買方 12 萬元作為補償，解決糾紛。	仲介	臺北市	
4		仲介居間過程中，未告知買受人（即申請人）該中古屋坐落於工業區土地上，導致申請人需另繳交 100 多萬元之回饋金，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，經消保官於調解程序中向消費者解釋工業區用地變更為住宅區用地而需繳交回饋金，對於地主可能是利多，消費者表示已瞭解並同意不再對出賣人及仲介業者為其他請求。	仲介	花蓮縣	
5		消費者委託仲介業者購屋，因業者未說明其中 1 筆土地為公共設施保留地，欺瞞消費者簽訂買賣契約書後，經貸款銀行表示該公保地可能徵收，故下修核貸金額，消費者主張解除買賣契約並返還已付價金未果，衍生消費糾紛。	案經函請仲介業者依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，嗣經業者回函表示消費者與賣方達成協議，雙方同意減少價金後繼續履約，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市	
6		消費者委託仲介業者銷售房屋，惟業者未於簽訂委託銷售契約書前提供近三個月成交行情，作為消費者訂定售價之參考，導致消費者減價決定錯誤，主張解除買賣契約及損害賠償遭拒，致消費者認為其權益受損衍生消費糾紛。	案經函請仲介業者依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，嗣電洽仲介業者了解案情及處理情形，買賣雙方達成協議，由消費者支付違約金 20 萬元予買方，雙方解除買賣契約，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市	
7		消費者委託仲介業者購買 4 筆共有土地，因業者聲稱該持分土地可分割，於支付斡旋金本票 70 萬元後，發現該持分土地實無法分割，主張無意願購買並返還斡旋金遭拒，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，業者表示已與消費者達成共識，退還斡旋金本票 70 萬元予消費者，解決糾紛。	仲介	雲林縣	
8		消費者透過仲介業者購買土地，簽約過程中業者並未告知此筆土地不能貸款及建屋，請求解約並返還已繳價金遭拒，致生糾紛。	案經依消保法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處，並請建管單位協助查無套繪管制後，業者邀集消費者與出賣人（原地主）進行協商，雙方協議簽訂買賣價金交付展延同意書，圓滿解決糾紛。	仲介	宜蘭縣	
9		廣告 不實	消費者向建商購買預售屋，原廣告展示之樣品屋客廳採落地窗設計，惟發現實際施工卻無落地窗，建商者解釋係因綠建築法規導致設計變更，並表示可於申請使用執照時變更回落地窗設計，因消費者擔心二次施工對建物的防水和結構將有永久性的傷害，遂請求建商退還已繳價款並解除買賣契約遭拒，致生爭議。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請建商於 15 日內妥適處理，雙方達成協議，由建商退還已繳價款並解除買賣契約，圓滿解決糾紛。	建商	臺北市

序號	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
10		消費者委託仲介業者租屋，於簽訂租賃合約書並支付定金 15,000 元後，消費者因家庭因素考量主張解除契約，並請求業者退回全數定金未果，遂生爭議。	依內政部 102 年內授中辦地字第 1026650099 號函頒直轄市、縣（市）政府地政機關不動產消費爭議處理作業程序規定，主動召開協商會。歷經兩次協商會後，雙方達成協議，仲介業者願退回消費者 11,250 元定金，順利解決爭議。	仲介	桃園市
11	「定金」返還(含斡旋定金返還)	消費者向建商購買預售屋，因受銷售人員之誘導而未經審閱即簽訂預售屋買賣契約書，事後因預算考量主張退戶，惟建商表示須沒收定金，致消費者認為其權益受損，衍生消費糾紛。	案經函請建商依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，本府並多次電洽建商進行協調，建商表示同意退還定金 10 萬元予消費者並解除契約，圓滿解決紛爭。	建商	新北市
12		消費者委託仲介業者購買成屋，經簽訂買賣契約並支付定金新臺幣 35 萬元，嗣後主張業者未詳盡告知買方權益，故無購買意願，請求解除契約及返還定金遭拒，致生糾紛。	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，嗣業者表示經協調買賣雙方達成共識，賣方沒收定金 5 萬元，退還買方定金 30 萬元，雙方解除契約，解決糾紛。	仲介	雲林縣
13		消費者 2 人共同委託仲介業者購屋，惟簽定買賣契約後因消費者之一親友重病急需醫療費用，故請求退還定金 (10 萬元) 半數未果，衍生糾紛。	案經函請仲介業者依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，業者表示其與賣方及消費者三方達成協議，由消費者支付 5 萬元作為違約賠償，買賣雙方同意解除買賣契約，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市
14	施工瑕疵	消費者向建商購買新成屋，交屋後發現該屋有漏水、牆壁龜裂等施工瑕疵問題，請求業者修繕遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消保法第 43 條規定協調成立，建商同意修繕系爭不動產之施工瑕疵，圓滿解決紛爭。	建商	臺南市
15	坪數不足	消費者向建商購買預售屋，發現土地及房屋面積與地政機關測量所得面積誤差超過 3%，主張解除預售屋買賣契約並返還價金未果，致生爭議。	案經本府依據消費者保護法第 43 條規定、預售屋買賣契約書應記載及不得記載事項第 6 點「房地面積誤差及其價款找補」規定函請建商於 15 日內妥善處理，經建商邀集申訴人協商後，順利達成協議解除契約，圓滿解決紛爭。	建商	彰化縣
16		消費者透過仲介購買土地，並已簽訂買賣契約，事後鑑界發現使用面積減少約 70 坪，要求減少買賣價金遭拒，遂生爭議。	依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥處，嗣後經地政處協調，業者與賣方願減收買賣價金一成，順利解決爭議。	仲介	南投縣
17	停車位面積	消費者向建商購買 2 個停車位，契約約定停車位規格為長 6 公尺、寬 3.5 公尺，惟 2 個停車位實際寬度合計僅 5.5 公尺，消費者主張停車位寬度短少之 1.5 公尺面積應按比例退款遭拒，遂生爭議。	建商表示殘障車位與一般車位不同，殘障車位增加放置輪椅的重複空間，案經本府消保官依消費者保護法第 43、46 條規定進行協商後，雙方同意 1 車位抵扣新臺幣 5 萬元，同意於消費者應交付之尾款中，扣減新臺幣 10 萬元，雙方達成和解，圓滿解決糾紛。	建商	新竹縣
18	仲介「斡旋金」返還	消費者透過仲介業者購買成屋，於支付斡旋金後，業者雖告知消費者已議價成功，惟消費者再次看屋時發現對面有墳墓，主張業者未提供現況說明書並告知該嫌惡設施，要求返還斡旋金遭拒，致生糾紛。	案經依消保法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處，業者於期間內邀集消費者進行協商，雙方達成和解，由業者退還斡旋金予消費者並解除斡旋契約，圓滿解決糾紛。	仲介	宜蘭縣
19		消費者委託仲介業者購屋，看屋後即簽訂買賣議價委託書並支付 10 萬元本票作為斡旋金，惟消費者認為決定過於倉促欲撤回買賣議價委託書，但業者告知議價已成立，如欲撤回須賠償違約金及沒收斡旋金，致消費者撤回買賣議價委託書未果，遂生爭議。	為有效協助處理消費糾紛，本局依內政部 102 年內授中辦地字第 1026650099 號函頒直轄市、縣（市）政府地政機關不動產消費爭議處理作業程序規定，主動召開協商會。本案經本局於會前積極協助雙方協調處理，仲介業者同意無條件解除買賣議價委託書並退回所支付之 10 萬元斡旋金，順利於協商會召開前即解決爭議。	仲介	桃園市
20	服務報酬爭議	消費者委託仲介業者銷售不動產，雙方口頭約定服務報酬為 2%、委託期間 2 個月，惟簽定委託銷售契約書，卻變更服務報酬為 4%、委託期間為 3 個月，消費者請求業者變更其委託銷售契約為先前約定遭拒，致生糾紛。	本案依消費者保護法第 43 條規定，函請消費者（賣方）及仲介業者於指定日期至臺中市政府地政局召開協調會。經協調後，雙方達成協議，服務報酬變更為 2%，委託期間仍為 3 個月，圓滿解決爭議。	仲介	臺中市
21	房屋現況說明書內容與現況不符	消費者委託仲介業者購屋，發現業者及賣方皆未告知房屋漏水情事，且該標的物現況說明書上亦勾註無漏水，請求業者處理漏水事宜未果，衍生消費糾紛。	案經函請仲介業者依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，買賣雙方協議就房屋滲漏水部分由賣方負擔修繕費用 29 萬餘元後繼續履約，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市



序號	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
22		消費者委託仲介業者購買不動產，已支付現金 6 萬元及本票 24 萬元，該現金於存入履保帳戶並訂立買賣契約後，消費者因擔憂土壤受汙染不能耕作，主張解除買賣契約並返還已繳簽約金遭拒，遂生爭議。	案經依消保法第 43 條規定，函請仲介業於 15 日內妥處，本案協調成功，賣方同意退還簽約金現金 6 萬元及本票 24 萬元予買方，履約保證費用及代書費由消費者負擔，圓滿解決紛爭。	仲介	嘉義市
23	終止委 售或買 賣契約	消費者向建商購買預售屋，因故無法如期繳納各期款項，又因業者表示倘其無法補足所欠款項，視同違約，所繳款項將遭全數沒收，故消費者主張參照民法規定酌減違約金及返還部分已繳價款未果，衍生消費糾紛。	案經函請建商依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，並經本府多次電洽建商進行協調，雙方同意由消費者繼續繳納積欠款項及滯納金至完工交屋，圓滿解決紛爭。	建商	新北市
24		消費者委託仲介業者購買土地，認為業者外洩其個資致遭受騷擾而不願購買，主張解約及退還訂金遭拒，衍生消費糾紛。	案經函請消費者及仲介業者至本局召開協商會議，嗣經雙方達成協議解除買賣契約，由買方支付部分違約金予賣方，並支付仲介服務費予業者，圓滿解決糾紛。	仲介	新北市
25		消費者委託仲介業者銷售建地，於簽訂委託銷售價格為每坪 24 萬元後，同日又簽訂變更委託銷售價格為每坪 22 萬元，後因消費者主張變更回原委託銷售價格（每坪 24 萬元）遭拒，且業者表示已有買方願以每坪 22 萬元承購，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，雙方同意無條件解除委託銷售契約，圓滿解決爭執。	仲介	雲林縣
26		消費者委託仲介業者購屋，於交屋過後發現房屋有多處滲漏水、壁癌情形，請求業者及賣方（原屋主）修繕未果，致生糾紛。	本案依消費者保護法第 43 條規定，函請消費者（買方）與賣方及仲介業者於指定日期至臺中市政府地政局召開協調會。經協調後，三方達成協議，由賣方及仲介業者各補貼 3 萬元及 1 萬元予消費者修繕漏水及壁癌之處，達成和解。	仲介	臺中市
27	房屋漏 水問題	消費者委託仲介業者購買中古屋，惟交屋未滿一年即發生房屋漏水情事，主張業者未盡調查義務且未告知該屋漏水，要求業者退還 6 萬 4 千元服務報酬費用遭拒，遂生爭議。	依消費者保護法第 43 條規定，函請業者於 15 日內妥適處理，經業者與消費者協調後達成共識，分別由賣方（原屋主）支付 1 萬元及業者支付 2 萬 8 千元修繕費予消費者，圓滿解決紛爭。	仲介	桃園市
28		消費者主張居住之社區地下室結構牆、住戶 RC 外牆施工瑕疵不良，造成滲水，且地下停車場公設牆面嚴重滲水，已要求建商多次處理仍出現新、舊滲水處，要求建商延長防水保固至少 5 至 15 年遭拒，致生爭議。	案經依消保法第 43 條、第 46 條規定，函請仲介業於 15 日內妥處並進行協商，建商表示漏、滲水處已修繕完竣，若仍有漏水，願意繼續負責修繕並延長保固 2 年，且雙方同意公設地下室完成漏水修繕後，重新起算保固 5 年，外牆修繕完竣日起延長保固 5 年，雙方達成和解，圓滿解決糾紛。	建商	新竹縣
29		消費者透過仲介業者銷售土地，其買賣契約載明買方最後付款日為 104 年底，惟截至 105 年 4 月，買方仍未付清款項，請求業者協調買方履約未果，致生糾紛。	案經依消保法第 43 條規定，函請仲介業於 15 日內妥處，業者於期間內邀集消費者與買方至公所調解委員會進行調解，雙方協議由買方返還系爭土地，消費者（賣方）將買方給付之價金扣除發生費用後返還買方，圓滿解決糾紛。	仲介	宜蘭縣
30	其他	消費者委託仲介業者銷售房屋，於簽訂專任委託銷售契約書後，因另與其他業者簽訂一般委託銷售契約書並已成交，遂違反專任委託契約書內容，業者要求消費者賠償總價 6% 之違約金（約 41 萬），消費者要求減少違約金未果，遂生爭議。	為有效協助處理消費糾紛，本局依內政部 102 年內授中辦地字第 1026650099 號函頒直轄市、縣（市）政府地政機關不動產消費爭議處理作業程序規定，主動召開協商會。經協商後仲介業者願降低違約金至 20 萬元整，雙方達成共識。	仲介	桃園市

來源：中華民國不動產仲介公會全聯會



住宅法之初探

文/全聯會法規會主任委員 唐飛雄

文·編輯室

壹、住宅法之立法說明：

鑑於國內不動產住宅城鄉供需失衡，價格不當飆漲，使用價值與交換價值錯亂，更加上住宅成交條件資訊不完整，建築容積之錯用、住宅環境品質日趨毀敗嚴重，人民對住宅、環境品質要求大幅提升，鑑此，我國於民國 100 年 12 月 13 日，經立法院三讀通過，並於民國 100 年 12 月 30 日公布，其立法目的「為健全住宅市場，提供居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境。」（參該法第 1 條之揭示），其乃貫徹憲法保障全體國民基本人權之精神，結合政府與民間資本、資源，健全不動產市場、規劃合宜居住之品質，並依國民相對之所得水準、身心機能、家戶、年齡、性別之不同組成，且兼容並蓄不同族群文化條件，使得人人適其屋，並且有尊嚴之居住空間、環境之目標，特制定該住宅法。

貳、立法建構七篇規範：

第一章、總則篇：揭示本法之立法意旨、各級主管機關權責劃分與住宅計畫研擬及審議程序。（共 1 至 7 條）其主要規範：

1. 主管機關方面：第 2 條明訂，在中央為內政部，在直轄市為直轄市政府，在縣（市）為縣（市）政府，由中央主管機關訂定基本居住水準，做為各地方政府住宅政策之指導，並使其擬定多元輔導之改善措施，並應地方制度法為權責劃分。
2. 住宅用語之明確定義：第 3 條明訂「住宅」、「社會住宅」兩類：前者解釋為一般居住之合法住宅；後者解釋為特殊情形或身分下之租賃住宅，且由政府或獎勵民間興辦之社會住宅。
3. 定義特殊情形或身分並得申請「社會租賃住宅」：第 4 條明訂並定義之，包括低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女三人以上、於安置教養機構或寄養家庭結

東安置無法返家，未滿二十五歲者、受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女、身心障礙者、感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者、原住民、災民、遊民，及其他經中央主管機關認定者，此種特殊身分者，其住宅租金與自購住宅貸款補貼之額度，須依據居住地區合理住宅價格租金水準、受補貼家戶之所得、人口數量與弱勢狀況，以及合理負擔能力等標準，計算合理的補貼額度。

4. 中央及地方政策報核備查程序：第 5 條明訂，中央主管與地方協力辦理，第 6 條明訂，學者、專家共同參與諮詢、審議住宅計畫，其中民間相關團體與專家學者之比例，不得少於 1/3，評鑑社會住宅事務，廣納社會意見。
5. 「住宅基金」之設立：為了健全住宅市場、住宅補貼等所費資金，避免住宅業務經費遭受財政運用之排擠或有中斷經費之虞，第 7 條明訂各級主管機關設置住宅基金，以利政策推動。

第二章、住宅補貼篇：明訂住宅補貼之種類、申請條件、辦理方式及定期查核機制。（第 8 條至第 13 條）其主要規範：

1. 補貼態樣、申請要件之明訂：第 8 條明訂政府提供五種補貼方式，包括：「自建住宅貸款利息」、「自購住宅貸款利息」、「承租住宅租金」、「修繕住宅貸款利息」、「簡易修繕住宅費用」，第 9 條至第 12 條並明訂申請要件及相關文件之程序。
2. 排除重複補貼及虛偽申報之訂定：第 13 條

明訂政府停止補貼及追繳已核發補貼之規定，避免違反公平效率及補貼政策之目的。

第三章、社會住宅篇：明訂社會住宅需求總量、計畫、申請程序、辦理方式、核准程序、民間興辦者之獎勵及優惠、經營管理、收費及得終止租約之情形等。（第 14 條至第 32 條）其主要規範：

- 1、社會住宅、計畫經濟：第 14 條明訂社會住宅的需求總量、區位、興辦戶數、住宅計畫、財務計畫，落實目標政策，以免供需失衡。
- 2、民間興辦社會住宅申請程序及既有基地申請程序：第 15 條及第 16 條明訂。
- 3、公有、非公用、土地、建物之配合：第 17 條明訂民間興辦「社會住宅」，需用公有非公用土地或建築物時，得由公產管理機關以出租、設定地上權提供使用，並予優惠，且於第 18 條至第 20 條，規定民間新建、增建、改建、修建或修繕社會住宅，直轄市、縣市主管機關提供必要之補助及融資，及稅賦之適當減免。
- 4、現有既存空間住宅充分利用：第 22 條明訂，直轄市、縣（市）主管機關可視社會住宅之需求情形，分別以：（1）新建（2）利用公共建物增建、修建、修繕、改建（3）接受贈與（4）租購民間房屋四種方式取得「社會住宅」。
- 5、社會住宅興建方式之態樣：第 23 條明訂。
- 6、社會住宅承租戶之調查：第 26 條明訂。
- 7、社會住宅經營管理之明訂：第 27 條明訂，直轄市、縣（市）主管機關興辦之

- 社會住宅，得自行或委託經營管理。
- 8、保障承租社會住宅之條件：第 28 條明訂承租者應以無自有住宅或一定所得、財產基準以下之家庭或個人為限，且針對租金、租期、續租等細節規定，應以直轄市、縣（市）另訂辦法詳加規定。
 - 9、經營不善之後續處理：第 31 條明訂，民間興辦社會住宅因故無法繼續經營，政府對於入住者及業者後續安置處理之程序。
 - 10、社會住宅承租人違反規範之態樣及處置程序：第 32 條明訂，社會住宅承租人如符合「已不符承租社會住宅之資格」、「將住宅部分或全部轉租或借予他人居住」、「改建、增建、搭蓋違建、改變住宅原狀或變更為居住以外之使用」、「其他違反租約規定之行為，經通知後三十日內仍未改善」、社會住宅之經營者得隨時終止租約收回住宅。

第四章、居住品質篇：明訂社會住宅計畫經濟下之基本居住水準環境與建築性能評估之制度及補助或獎勵推升住宅環境、品質事項之規定。（第 33 條至第 38 條）其主要規範：

- 1、落實整體住宅政策之計畫目地：第 33 條明訂，直轄市、縣（市）主管機關或目的事業主管機關得補助或獎勵興建具有地方特色、民族特色（如客家、閩南、原住民等）之住宅，以展現當地特有建築景觀與風貌。
- 2、落實整體社會住宅空間計畫政策：第 34 條明訂由中央主管機關訂定「基本居住

水準」之基準評量。「基本居住水準」之基準乃以居住空間及居住規模為衡量因子（自變數），考慮家庭各成員擁有私人空間、家庭公共空間等，此一「基本居住水準」基準之訂定，可協助各級政府評定居住狀況，作為擬訂住宅政策與補貼之依據考量，並於每四年檢視修正，以因應社會所需。

- 3、產、官、學專長互補：第 36 條明訂，產、官、學共同參與推動居住環境之改善，得定期舉辦直轄市、縣（市）居住環境改善之評鑑、獎勵與競賽，並依評鑑結果作為補助經費之參考。
- 4、住宅標準標章之認證：第 37 條明訂，可由中央訂定評估制度提供標準，由公部門或委外、私部門之專業機構申請並發放合格標章，以利由外觀評估其安全、健康、便利與舒適性藉此提升住宅品質與健全房地產市場。
- 5、無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法：第 38 條明訂，中央主管機關應訂定無障礙住宅之設計基準及獎勵辦法。

第五章、住宅市場篇：明訂住宅市場及其他相關資訊之蒐集及對於住宅供需失衡之地區得採政府介入市場並調節機制之規定。（第 39 條至第 44 條）其主要規範：

- 1、定期蒐集住宅資訊及公私協力：第 39 條明訂，為了解住宅市場供應情形、住宅品質、住宅滿意度等相關住宅資訊，政府應定期蒐集住宅市場及其他相關資訊，並定期公布，作為政府決策、民眾

購屋、業者投資、銀行授信與學界研究之參考，及各機關、公會及團體，應配合提供相關資訊，政府應獎勵非營利組織、學術機關提供非營利之住宅相關資訊服務。

- 2、公部門介入、穩定住宅市場必要之調節機制：第 40 條明訂，主管機關應定期蒐集、分析住宅市場供需狀況，對於住宅供需嚴重失衡地區，分析問題癥結所在，得採取必要調節機制。
- 3、住宅資訊之建置與公開：第 41 條明訂，直轄市、縣（市）機關應將社會住宅相關資訊（如區位、戶數、入住者資格、租金）等建置網頁，並予公開。
- 4、自然人及法人承租、承購之要件資訊公開：第 42 條明訂，中央及直轄市、縣（市）應鼓勵法人或自然人，對無自有住宅或住宅條件亟待改善之人等，提供承租或購買適當住宅之市場資訊。
- 5、租屋市場媒合資訊、程序資訊之公開：第 44 條明訂，中央及直轄市、縣（市）主管機關應研擬住宅租賃發展政策，針對租賃相關制度及專業服務，研擬短、中長期計畫；並就租屋市場資訊、媒合服務、專業管理協助及糾紛諮詢等提供相關服務。

第六章居住權利平等篇：明訂居住人權禁止「住宅歧視」事由，申訴處理機制及相關處罰規定。（第 45 條至第 47 條）其主要規範：

- 1、居住人權：第 45 條明訂，人人適其屋，

任何人應享有公平之居住權利，不得任何歧視待遇。

- 2、歧視態樣之規範：第 46 條明訂，住宅使用人有因需要或合法使用住宅空間之權利，任何人（包括住戶、鄰戶）均不得拒絕或妨礙，住宅使用人可為下列行為：「自費從事必要之居住或公共空間無障礙修繕」、「因協助視覺功能障礙者之需要飼養導盲犬」、「合法使用住宅之專有部分及非屬約定專用之共用部分空間、設施、設備及相關服務」。
- 3、歧視態樣之救濟：第 47 條明訂，住宅使用權人如行使應有之權利遭拒絕，均可向主管機關提出申訴。

第七章附則：明訂住宅法之特別規範優於普通相關法繫，主管機關依本法就公有土地及建築物所為之處分、設定負擔或超過十年期間之租賃，排除土地法及公產管理法令等之適用；及公寓大廈管理條例溯及準用規範，公宅補貼及管理基金之處置方式。（第 48 條至第 54 條）其主要規範：

- 1、特別法優先適用之規範：第 48 條明訂，為了實踐住宅法政策目的，本法相關之規範不受土地法、國產法等相關法令類同之限制。
- 2、為維護法制安定及人民權益之穩定性：第 49 條明訂，原已申請辦理政府之各類住宅補貼，包括：軍公教住宅、農漁民住宅、勞工住宅、國民住宅、原住民住宅等及中央專案貸款如優惠購屋貸款、災害家園興建貸款及修繕金融貸款等

等，將繼續辦理至終止利息補貼為止。

- 3、公寓大廈管理條例溯及準用：第 50 條明訂，公寓大廈管理條例立法完成之前後未依規範成立管委會或管理負責人及完成報備，自住宅法施行之日起，其社區管理維護等相關規範依公寓大廈管理條例規定辦理。
- 4、公共設施之權屬比例囑託登記：第 51 條明訂。原由政府興建國民住宅社區之公共共有及公共設施已登記公有者，於本法施行後囑託更名登記該設施區分所有權人比例所有。
- 5、價構或決議出售準用：第 52 條明訂，以社區管理維護基金價購，政府直接興建國民住宅之公共設施，或經區分所有權人決議完成出售準用第 51 條規範。

參、住宅法訂定之影響概述

一、補足土地法之社會福利之不足及具體化

住宅法明訂由政府興辦或獎勵民間興辦之「社會住宅」，確認「只租不售」的基本原則，至少要提供 10% 比例給特殊情形或身份者，包括低收入戶、特殊境遇家庭、育有未成年子女 3 人以上、65 歲以上老人、身心障礙者、受家暴者等弱勢團體居住之規範，將充分補足土地法第 94 條其不足之處並具體化。

二、提供住宅補貼方式並激勵民間主動興辦社會住宅

住宅法明訂政府提供一定所得及財產以

下民眾，可申請住宅優惠貸款、承租修繕補助貸款及相關的租金利息補貼，並穩定住宅市場，公權力介入於供需失衡地區，得視情形採取必要的市場調節機制，並採不同態樣之招商方式及程序，且鼓勵民間興辦社會住宅，主管機關提供優惠，藉此鼓勵民間興辦社會住宅之規範，將充分補足土地法第 95 條、第 97 條其不足之處並具體化。

三、計畫經濟明訂基本居住水準之基準

住宅法明訂中央主管機關應參考相關先進國家之成功案例，依照單位面積居住人數、家庭成員私有空間、家庭公共空間，來制定基本居住水準基準，並大力推動無障礙住宅，另外促進整體住宅景觀之營造，得補助或獎勵興建具有多元文化之地方、民族特性特色住宅，將充分補足土地法第 96 條、第 28 條其不足之處並具體化。

四、住宅市場資訊透明化

引導住宅市場透明健全發展，公、私協力定期蒐集、分析住宅市場、交易價格等其他相關資訊，並定期公布數據供民眾查詢，給予住宅及不動產市場資訊揭露之法源。

五、確立居住人權之憲法上保障並禁止歧視待遇

確立居住為基本人權，任何人皆應享有公平居住權利，對於住宅的承租戶承買戶或借款人不得有歧視對待，包括無障礙修繕、導盲犬之飼養等，均不得有拒絕之行為。■

不動產知識
與工具

Real estate
knowledge and tools

都市更新

Urban
regeneration

C Top論壇

成屋價金信託
履約保證

ESCROW

特殊不動產交易

預售屋履約保證

工程進度查核

C Trust
信託管理

Trust
management

稅務貸款即時計算

買賣房屋的守護者

Your guardian for house trading

建商與銀行的好夥伴

Excellent association with builders and banks

c top
www.ctop.tw

房屋交易資訊平台

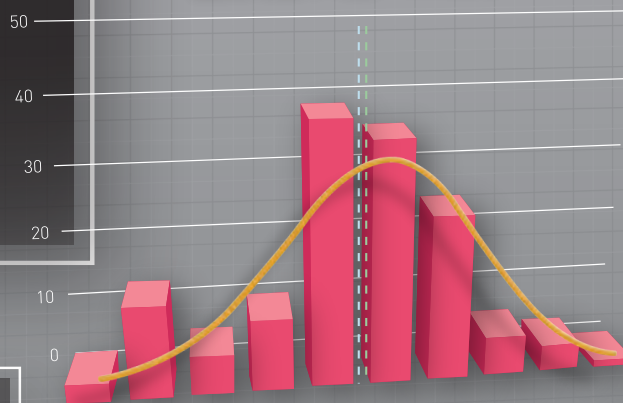
www.ctop.tw

住宅交易行情
(價與量)

Residential
trading pricing

成交均價中位數：68.2萬元/坪

成交均價平均數：66.6萬元/坪



建築融資

Building
financing

不動產
法令

Real estate laws
and regulations

CEO
雲端房仲

僑馥建築經理股份有限公司
Chaofu real estate management company

台北市內湖區港墘路200號2樓之1

2F.-1, No.200, Gangqian Rd., Neihu Dist., Taipei City 11494, Taiwan (R.O.C.)

Tel: 886 2 26271926 Fax: 886 2 26595715

不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範

文·編輯室

鑒於近年來台灣投資海外不動產的熱潮，方興未艾，內政部終於在 2016 年 12 月 5 日，公布了「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，目的是要維護不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務之秩序，並保障國人購買國外不動產之權益。

該規範中，主要針對海外業者的合法性，必須提供委託證明、製作不動產說明

書、不動產說明書應標示的內容、不得收取帶看費、契約書中加入投資警語、契約書應由取得證照的經紀人簽章等等，從中規範海外不動產交易的執行細節。

如果經紀業有違反該規範相關規定者，直轄市或縣（市）主管機關得按具體個案事實審視有無構成上開法令規定之違反，倘涉及他機關權責，將移請其辦理後續查處事宜。■

內政部令

中華民國 105 年 12 月 5 日
內授中辦地字第 1051309673 號

訂定「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，自即日生效。

附「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」

部長 葉俊榮

不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範

一、目的

為維護不動產經紀業（以下簡稱經紀業）從事國外不動產仲介或代銷業務之秩序，保障國人購買國外不動產之權益，並利直轄市、縣（市）主管機關處理相關案件之參考，特訂定本規範。

二、行銷廣告

(一) 經紀業應提供受託銷售契約及相關證明

1、經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。委託人若為他國建案開發業



者（以下簡稱建商），經紀業應提供該建商委託銷售契約書或經紀業有權代理銷售之證明；委託人若為他國不動產仲介或代理商，除應提供該仲介或代理商授權銷售契約書或經紀業有權代理銷售之證明外，並應提供他國仲介或代理商合法經營及有權代理銷售之證明。該契約及相關文件如非以中文記載者，應附中譯本（影本或節錄本）。

2、經紀業銷售標的物為預售屋者，應揭露他國建商之公司經營許可或證照及當地主管機關核准建築開發之文件影本，該相關文件如非以中文記載者，應附中譯本。

(二) 經紀業廣告應真實並不得有引人錯誤之表示或表徵

1、廣告應以中文為之，並註明經紀業名稱，廣告稿應由經紀人簽章。

2、廣告及銷售內容，應與事實相符，不得有引人錯誤之表示或表徵。廣告內容提及之各項數據（如投資報酬率、回本時間、交通時間或空間距離等），應註明數據來源或計算標準。

3、廣告內容應於明顯處加註「國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行銷文件並審慎考量後再行交易」等警語。

三、不動產交易重要資訊之調查及解說

(一) 銷售說明會應揭露之資訊

經紀業舉辦國外不動產（包括土地、成屋及預售屋）之銷售說明會時，除對於當地國情、法令、取得不動產產權性質、持有期間之稅費負擔、轉售稅賦或限制條件、當地最近三個月或近期成交行情、貸款、匯率等詳予說明外，並應包括不動產說明書之內容。

(二) 不動產說明書之製作、簽章及解說

1、經紀業應按交易標的物之類型，依不動產說明書應記載及不得記載事項規定詳予調查及製作，並應分別包括下列事項：

(1) 土地（素地）

A、標示及權利範圍。

B、土地所有權人或他項權利人。

C、交易權利種類及其登記狀態。

D、目前管理與使用情況。

E、使用管制內容。

F、重要交易條件。

G、其他重要事項。（如：（A）是否須收取保留看地權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。（B）委託人未能於不動產說明書簽章之理由。

（C）不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。（D）定金之效力是否適用我國民法之規定。（E）經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。

（F）標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。）

(2) 成屋

A、建築改良物（以下簡稱建物）：

(A) 建物標示、權利範圍及用途。

(B) 建物所有權人或他項權利人。

(C) 建物型態與現況格局。

(D) 建物權利種類及其登記狀態。

(E) 建物目前管理與使用情況。

(F) 建物瑕疵情形。

(G) 停車位記載情形。

- B、基地：
 - (A) 基地標示。
 - (B) 基地所有權人或他項權利人。
 - (C) 基地權利種類及其登記狀態。
 - (D) 基地目前管理與使用情況。
 - (E) 基地使用管制內容。
- C、重要交易條件：
 - (A) 交易種類。
 - (B) 交易價金。
 - (C) 付款方式。
 - (D) 應納稅費項目、規費項目及負擔方式。
 - (E) 賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。
 - (F) 他項權利及限制登記之處理方式。（如無，則免填）
 - (G) 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
 - (H) 其他交易事項。
- D、其他重要事項：（如：（A）是否須收取保留看屋權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。（B）委託人未能於不動產說明書簽章之理由。（C）不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。（D）定金之效力是否適用我國民法之規定。（E）經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。（F）標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。）

(3) 預售屋

- A、建物：
 - (A) 坐落。
 - (B) 建物型態與格局。
 - (C) 主管建築機關核准之建造執照（或證明）日期及字號。
 - (D) 出售面積及權利範圍。
 - (E) 共有部分項目、總面積及其分配比率。
 - (F) 主要建材及廠牌、規格。
 - (G) 建物構造、高度及樓層規劃。
 - (H) 工程進度。
 - (I) 管理與使用之規劃。
 - (J) 建物瑕疵擔保。
 - (K) 停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）。
- B、基地：
 - (A) 基地標示。
 - (B) 基地所有權人或他項權利人。
 - (C) 基地權利種類及其登記狀態。
 - (D) 基地管理及使用情況。
 - (E) 基地使用管制內容。
- C、重要交易條件：
 - (A) 交易種類。
 - (B) 交易價金。
 - (C) 付款方式（含詳細付款流程）。
 - (D) 應納稅費項目、規費項目及負擔方式。

- (E) 賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。
- (F) 預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。
- (G) 履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。（如無，則免填）
- (H) 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- (I) 工程進度如有提前或落後之處理方式。
- (J) 其他交易事項。

- D、其他重要事項：如：（A）是否須收取保留看屋權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。（B）委託人未能於不動產說明書簽章之理由。（C）不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。（D）定金之效力是否適用我國民法之規定。（E）經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。（F）標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。）
- 2、因國外特殊情形，未能依應記載事項記載者，得於該事項下予以說明，俾消費者了解國內、外不動產交易之差異性。倘有應記載事項未及列舉之項目，而與消費者權益密切相關之事項，並得明列於不動產說明書之「其他重要事項」。
 - 3、不動產說明書應以中文製作，並由委託人及經紀人簽章後始得向消費者提供解說。但依當地國法令規定，委託人未能於不動產說明書簽章者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明理由，並向消費者說明。
 - 4、對於有承購意願而考量成立買賣契約者，應於消費者出國看屋（地）前，以不動產說明書向其解說；倘消費者無須出國看屋（地），而逕於國內簽訂買賣契約書者，經紀業應於簽約前，以不動產說明書向其解說，並於簽約時交付該不動產說明書，由消費者簽章確認，該不動產說明書視為契約書之一部分。但依當地國法令規定，不動產說明書未能視為契約書之一部分者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明理由，並向消費者說明。
 - 5、消費者出國看屋（地）之標的物為二處以上時，經紀業應分別就各標的物製作不動產說明書，於出國前分別向消費者解說。

四、收取保留看屋（地）權利費用、定金及安排國外看屋

- (一) 經紀業帶看國外不動產，不得收取帶看費用。
- (二) 為確保消費者赴國外看屋（地）時，擬承購之標的物受到保留未售出，經紀業倘基於實際需要而有向消費者收取保留看屋（地）權利費用（以下簡稱保留費用）者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明。收取保留費用後並應掣給收據，該收據內容應記明下列事項：
 - 1、收取保留費用之目的及該費用非屬定金性質。
 - 2、保留國外不動產標的物之標示。
 - 3、保留不予售出之期間。
 - 4、消費者看屋（地）後決定簽訂買賣契約書時，該保留費用之處理方式。
 - 5、消費者未赴國外看屋（地）或看屋（地）後決定不簽訂買賣契約書者，該保留費用應全數退還消費者，不得沒收。
 - 6、消費者出國後，因可歸責於他國建商、不動產仲介、代理商或我國經紀業之事由，致該應保留之標的物未予保留而損及消費者權益時，對消費者之賠償方式（如：退還出國費用等）。

- (三) 經紀業經授權代收定金者，於消費者支付定金時，應掣給定金收據，該收據應指派經紀人簽章。
- (四) 前款定金之效力應適用民法第二百四十八條及第二百四十九條規定。但當地國法令對於定金之效力或處理另有規定，而不適用上開民法規定者，經紀業應於不動產說明書之「其他重要事項」載明定金效力及處理方式，並向消費者說明。
- (五) 經紀業應妥善安排消費者赴國外看屋之相關事宜，出國費用負擔情形並應以書面妥為說明，使消費者充分了解。
- (六) 消費者出國後，倘因故由經紀業安排帶看其他標的物者，經紀業仍應提供已由經紀人簽章之不動產說明書，由經紀人員或當地國具合法資格之人員向消費者解說。

五、簽訂買賣契約書

- (一) 經紀業應於簽約前提供與不動產買賣契約書內容相符之中譯本供消費者審閱。
- (二) 交易雙方當事人簽訂買賣契約書前，經紀業應提供該契約書內容規範之說明。
- (三) 消費者倘非逕與委託銷售者（賣方）簽約，而係由他人或經紀業代理賣方簽約時，經紀業應提供該代理人有權代理簽約之證明文件（中譯本）。
- (四) 經紀業應指派經紀人於買賣契約書簽章。但依當地國法令規定，經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章者，經紀業應於不動產說明書之「其他重要事項」及第一款中譯本載明理由，並向消費者說明後，由經紀人於該中譯本簽章。

六、收取服務報酬

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬；執行仲介業務者，並應依「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」收取服務報酬，且不得以定型化契約條款預先擬定收取費額。

七、買方支付價金資訊揭露

- (一) 經紀業應提供國外委託銷售者（賣方）之帳號或付款方式予買方，並協調國外委託銷售者（賣方），於收到買方所支付之各期價金時，應開立收款證明予買方。
- (二) 交易標的物為預售屋者，經紀業應依各期價金支付時間，向買方報告預售屋興建情形。

八、處理交易糾紛

經紀業仲介或代銷之不動產發生交易糾紛時，該經紀業應協調買、賣雙方當事人處理，並提供買方必要之法律意見及訴訟協助。

九、法令規範及查處原則

- (一) 經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務應遵守不動產經紀業管理條例、消費者保護法及公平交易法等相關法令規定，其執行業務過程並應本誠信原則及善盡善良管理人之注意義務。
- (二) 經紀業違反本規範相關規定者，直轄市或縣（市）主管機關得按具體個案事實審視有無構成上開法令規定之違反，倘涉及他機關權責，應移請其辦理後續查處事宜。

店東（長）業績成長營 短短半年業績成長

56.3%

數據會說話 事實勝於雄辯

經歷市場低潮 堅強品牌依然屹立不搖

提高成交量 才是獲利保證

區域	家數		2-4月		5-7月		業績成長%	
	全區	成長營	全區	成長營	全區	成長營	全區	成長營
北市	99	6	15120.9	199.4	19951.0	621.2	31.9%	211.5%
新北市	52	9	9684.1	2727.3	15645.8	4707.7	61.6%	72.6%
桃竹苗區	71	10	11496.6	7200.7	14320.6	11619.5	24.6%	61.4%
中區	83	12	12698.9	1200.8	18058.5	1439.5	42.2%	19.9%
嘉南區	42	5	10997.7	1153.2	12756.0	1158.7	16.0%	0.5%
高屏澎區	90	10	21081.6	1089.4	24315.1	1663.2	15.3%	52.7%
合計	437	52	81079.9	13570.8	105047.1	21209.9	29.6%	

56.3%



低價不會幫你面對市場
有效的經營 才是致勝關鍵

保證業績成長60%
做不到免費!!

持本DM專案優先享受超高保障業績成長

敢承諾!肯負責!只在住商機構



住商加盟專區

速洽0800-212306或撥0935588754錢經理

詳情請參閱官網加盟專區 :www.hbhousing.com.tw/friend/

歡迎LINE房訊搶先報(ID : realty168)取得第一手市場資訊!!

踴躍檢舉非法房仲業者 最高獎金2萬元

文·編輯室

為健全不動產經紀制度、維護合法仲介經紀業者權益、確保行業公平競爭、獎勵檢舉非法不動產仲介行為，中華民國不動產仲介公會全聯會特訂定了檢舉辦法。

內政部在民國 88 年頒訂的不動產經紀業管理條例第 7 條便規定：經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個

月內開始營業。因此「業必歸會」早已是業者執行房仲業務的必要條件。

但是遺憾的是，該項條例公布 18 年來，目前全台仍約有 3 千家左右的業者尚未加入地方公會，長期勸導的成果未如預期，全聯會只好祭出檢舉辦法來導正，期盼地方房仲業者皆能加入公會體系，共享資源並保障消費者權益，共同為房仲業建立良好形象。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 獎勵檢舉非法不動產仲介業者辦法

第一條

中華民國不動產仲介經紀業商業同業公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)為健全不動產經紀制度、維護合法仲介經紀業者權益、確保行業公平競爭、獎勵檢舉非法不動產仲介行為，特訂定本辦法。

第二條

本辦法名詞定義如下：

(一) 檢舉人：

指對非法不動產仲介營業事實主動發見，且依本辦法規定提出檢舉之自然人或所在地不動產仲介經紀商業同業公會。

(二) 受獎勵人：

前款檢舉人或共同檢舉人，經本會依本辦法核發檢舉獎金者。

(三) 非法不動產仲介者：

指未依不動產經紀業管理條例申請許可、登記及核備，而從事不動產仲介業務之公司、商號或行為人。

(四) 檢舉獎金：

指依本辦法第五條規定之來源，於其年度「檢舉非法業者獎金」預算下專供本辦法使用之款項，以貨幣金額表示之。

(五) 主管機關：

在中央為內政部，在地方為各地方政府地政局(處)。

第三條

檢舉人發現非法不動產仲介業者，得以書面、傳真、電子郵件或其他適當方式敘明非法營業事實，向檢舉非法業者所在地之不動產仲介經紀商業同業公會(以下簡稱地方公會)提出檢舉。

第四條

同一被檢舉事實，有二人以上提出檢舉者，依地方公會受理檢舉之先後為準；如無法識別其先後者，視為共同檢舉，若嗣後確認係受獎勵人，其檢舉獎金應平均分配。

第五條

檢舉非法業者獎金，由中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金(以下簡稱營保金)編列預算支付。

第六條

每一檢舉案件，由地方公會認定事實經函送地方主管機關而裁罰者，即得核發檢舉獎金新臺幣壹萬元整。

已受理檢舉之個案，如未經訴願、行政訴訟者，或原訴願或行政處分未被撤銷者，本會將另核發受獎勵人之檢舉獎金新臺幣壹萬元整。

地方公會收受當地主管機關裁罰處分書時，應即檢附相關文件通知營保金核發檢舉人獎金。

經地方公會或地方主管機關認無違法或違規事實者，不核發檢舉獎金。

本會已核發受獎勵人之檢舉獎金，不予追回。

第七條

檢舉人應主動提供真實身份及聯絡資料，營保金將依真實資料核發檢舉獎金，並依法扣繳應納稅額。

前項檢舉人未提供真實姓名、聯絡資料及非法營業相關資料，地方公會將不予受理。

第八條

對檢舉人之個人資料，應予保密。



820年度房仲日 19縣市房仲業5,000位同步捐血做公益

文·中華民國不動產仲介公會全聯會

中華民國不動產仲介公會全聯會號召全台19個縣市房仲業者，於2016年8月20日「房仲日」再度舉辦盛大捐血活動，共計4,979位房仲經紀人員共襄盛舉，創下國內單一團體單日捐血最高紀錄。林正雄理事長表示，房仲經紀人經高普考通過，具備專業房產知識，未來希望主管機關能制定一個官方認定的「房仲節」方向來努力。

中華民國不動產仲介公會全聯會將每年8月20日訂為「房仲日」，主要是去年因二類謄本事件，全國房仲業者原本將發動史上第一次三萬人房仲上街遊行抗議活動，這個被譽為最不可能的艱難任務，公告實施前夕，後來與政府溝通成功，得到許多同業的肯定，為樹立此溝通典範，將8月20日訂為「房仲日」。



創下國內單一團體單日捐血最高記錄

with love

為秉持「取之於斯、用之於斯」回饋社會的精神，選擇以捐血活動作為公益活動的開頭，去年全台 19 個縣市房仲業者，共捐血 3526 袋，共計 88 萬 CC。

今年 19 個縣市同一天發動捐血，是國內很少有單一產業發起如此大規模同步捐血活動，房仲業可說是創舉，今年捐血數量創

全台單一團體捐血以來最高紀錄，總計高達 4979 袋，共計 124 萬 CC 的熱血。

林正雄理事長表示，軍人、律師、工程師等目前都有特定節日，房仲經紀人也經高普考通過，也應受到主管機關肯定其專業及社會地位，未來希望朝向政府認可制定的「房仲節」方向來努力。■







不景氣中的贏家

「永慶房產集團」，深耕在地28年，連年獲獎服務受肯定，為全台最強加盟品牌體系，永慶不動產、有巢氏房屋、台慶不動產加盟總店數最多，推行三品牌聯賣制度，案件流通無障礙，年度業績連年領先。



我們準備了最強大的支援，歡迎您加入

- 銷售無障礙，完善的聯賣流通制度整合
- 高科技系統資料庫，開發最省力
- i智慧雲端作業系統，輕鬆配對快速成交
- 精準有效的雙網行銷，創造高來電量

選擇比努力更重要，對抗不景氣的專家



有巢氏房屋加盟專線
02-2708-2020



永慶不動產加盟專線
02-3707-1133



台慶不動產加盟專線
02-2325-3358

第7屆中華民國房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽 募集20萬元捐助屏東家扶中心

文·中華民國不動產仲介公會全聯會

第7屆中華民國房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽於2016年10月14日，假山湖觀高爾夫球場（屏東縣高樹鄉廣興村中正路199號）隆重登場。全國房仲同業共計150餘位參加，本次總計募集愛心捐款20萬元，捐予屏東家扶中心，以實際行動幫助弱勢家庭，為社會盡一份心力。

第7屆中華民國房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽，在全聯會林正雄理事長及屏東縣公會蔣政良理事長、屏東縣潘孟安縣長的共同開球下揭開序幕。全聯會秉持著「取之社會，用之社會」的行業理念，以公益的角度舉辦高爾夫球聯誼賽，鼓勵房仲同業在辛苦工作之餘注重健身，同時兼



房仲全聯會，愛心遠播屏東家扶中心



每年房仲同業球敘聯誼，增進交誼情感又常保健康



房仲業以球會友，人人樂在其中

做公益，因此舉辦全國房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽，今年已堂堂邁入第 7 屆，房仲同業人員熱烈響應。

全聯會特別藉由高爾夫球聯誼賽之進行，於碧湖第 3 洞發球台專設捐助箱，沒 on 上果嶺的參加者就必須捐助 1,000 元於捐助箱；難能可貴的是，許多 on 上果嶺的房仲同業，仍慷慨捐獻千元，房仲業愛心助人之熱情可見一斑。最後共募集 20 萬元整，捐予「屏東家扶中心」。

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會

全國聯合會理事長林正雄說，雖然目前房地產市場交易量急凍，業者及所有從業人員正面臨嚴峻挑戰，但全聯會本著服務社會之精神來發起此項善舉，主要是期盼能幫助這些貧困、單親、不幸之兒童少年，能夠順利學習與成長，成為國家社會有用的人才貢獻社會，林正雄理事長最後表示，感謝屏東縣公會蔣政良理事長及理監事團隊協助承辦此次活動，讓公益捐助圓滿完成。未來房仲全聯會將繼續投入公益活動，為台灣社會貢獻一份心力。■

景氣低迷 房仲會員數續減

2016年10月底較2015年同期減少6.85%

文·編輯室

2016年的房地產市場，用“悶”來形容算是貼切，交易量走勢看來將會創下新低，這對倚賴交易量而生存的房仲業來說，影響甚鉅。

相對比較起來，2014年是近年全台灣會員總家數最多的一年，當時全台會員家數有6,190，相對熱絡許多；時至2016年10月，經過兩年的變化，市況大不如前，全台會員數家數已減少至5,722，減少6.85%。縣市部分，新北市減少最多達12%，台南市直轄市蓬勃發展，會員家數增加了12%，全台之冠。

◎ 2014年 V.S 2016年 已減少 468 店

從全台房仲會員家數的變化，就可以看出房市景氣變化的震盪幅度，在2013年間，當時的景氣正從低潮中往上爬升，2012年中古屋買賣移轉件數為328,874件，2013年景氣好轉，增加到371,892件，整整增加了13.1%，順著景氣的回升好轉，房仲業者對市況信心滿滿，會員家數也是跟著大幅增加，從5,802家增加到6,190家，總計增加了6.69%，一片看好。

不過當來到2015年，選擇性信用管制箝制買氣，房地合一稅的議題更造成買賣方觀望，全年買氣都很低迷。不少在2012年之後才新成立的房仲店，根本都還沒有累積績效利潤，便開始面對要嚴峻的景氣，從利潤不多、收支打平，最後慢慢變成入不敷出，經過一段時間的苦撐之後，不得已走上歇業一途。

2016年雖然總統選舉紛擾底定，但是持有稅改的陰影緊接著排山倒海而來，買方又更加觀望了，即便信用管制已經解除（豪宅除外），對買氣卻已無助益。2016年10月底全台房仲會員家數，已經下降到5,722家，比2015年同期減少了6.85%，減少幅度看似不多，實際上卻已經少了468家房仲店家，而且這樣的現象還在持續擴大中。

◎ 2014年 V.S 2016年 新北市減少 193 家會員

跟2014年比起來，全台最辛苦的縣市應該是新北市，短短一年半整整減少了兩成，換算家數等於是減少了222家，居全台之冠；其次是台中市，會員家數從1,131家減少了102家，目前僅剩1,029家，收店還在持續擴大中。

桃園市也算是一級戰場，與 2014 年相較，會員家數減幅約為 14%，但是這一成就已經少了 98 家會員店，目前會員店數已經低於 600 家，僅剩 592 家，已經是近 4 年來的新低店數。宜蘭縣也是受傷慘重的縣市，近一年半總計減少了 16 家會員，市況的壓力也是很大。

台北市超級戰區的房仲店，大多是開店經營很久的老店及老店東，一來因為早期的獲利較能有支撐力，二來台北市有不少店是店東跨品牌開店的，因此在競爭壓力下較具有變通的彈性，紛紛搬遷到成本較低的樓面，走向樓面式經營，或是併店經營等，僅少數規模較大的超級大店先歇業應對。

◎二線縣市逆勢增加

令人驚喜的是，台灣頭（基隆市）及台灣尾（屏東市），以及向來平穩的新竹縣市，嘉義市、台南市直轄市等，在房市一片淒風慘雨之下，卻能挺住壓力，會員數維持持平或是逆勢增加，以這些非一線的城市來看，倚賴區域自住客能支撐店數持續增加，誠屬不易。

林理事長最後表示，景氣寒冬何時結束？無法預測，但是無論怎麼個變化，民眾及業者需要的，是一個安定的環境，去生活或是去經營，頻繁稅改讓人民緊繃神經，買者觀望、業者困頓，政府應該謹慎評估，否則台灣經濟成長要付出很大的代價。■



不動產仲介經紀公會會員家數消長統計表

縣市別	2013 年會員家數	2014 年會員家數	2015 年 10 月會員家數	2016 年 10 月會員家數	2015 年 10 月 V.S 2016 年 10 月
臺北市	783	838	869	799	-8.06%
高雄市	544	573	583	558	-4.29%
新北市	1,054	1,068	961	846	-11.97%
桃園市	669	690	654	592	-9.48%
臺中市	1,044	1,131	1,130	1,029	-8.94%
基隆市	62	74	83	81	-2.41%
新竹縣	192	207	188	197	4.79%
新竹市	135	132	139	140	0.72%
苗栗縣	122	140	140	132	-5.71%
彰化縣	164	183	191	187	-2.09%
南投縣	94	112	120	114	-5.00%
雲林縣	92	102	101	100	-0.99%
嘉義市	102	104	107	114	6.54%
臺南市	186	232	233	210	-9.87%
臺南市直轄市	110	98	107	119	11.21%
屏東縣	123	127	139	141	1.44%
臺東縣	50	51	57	55	-3.51%
花蓮縣	91	112	122	110	-9.84%
宜蘭縣	185	216	219	193	-11.87%
總計	5802	6190	6,143	5,722	-6.85%

資料來源：不動產仲介經紀公會全聯會

西區首座綠瀑建築

國際金獎建築大師VS 國美館藝文特區

全球最大綠體大廈建築師劉偉傑精心學劃
 中台灣藝文聖地、華僑國美雙綠廊、盡收眼底
 三面大樹城郭、水綠庭園、全棟綠化、解放建築界陳
 風中區一綠帶進駐，人生最美風景，盛大開幕！



富旺「國美天藏」現場外觀實景



壯麗落成
即刻交屋

國美特區、草綠綠海 | 人文靜綠建築 | 中美街vs昇平街口
 天沐3房·藏御4房 | 59坪·72坪·91坪

3609-1666



烏日高鐵新國門 水岸第一帝標

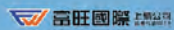


三鐵共榮，政府主導、財團進駐，預見未來！
 台中三鐵副都心，最奢華的景觀收藏
 國際水岸首排價值、約4500坪生態公園視野
 近1500坪飯店街所、七期豪宅規劃，區域最高傑作
 頂級公設極致品味，以最高規格禮遇菁英生活！

富旺「世界之翼」3D外觀情景合成示意圖

烏日高鐵副都心 最高規格水岸首席帝標

三鐵共構 | 千米河岸視野 | 公園·建築6000坪綠海街廓 | 36-101坪 | 2-4房 |
 七期豪宅規劃 | 近1500坪飯店街所 | 富環河路·二九路 | 04-3609-5858



米蘭雙星

ART DECO 雙塔地標 城市會景

雙塔巨擘 新古典豪宅 經典落成

繁華森境·七期尺度 豪景雙塔唯有米蘭

百米落羽松林蔭步道，400坪頂級休閒會館，
 0店面純質居境，4房最優渥，生活最寬裕，限量入主！



外觀3D示意圖

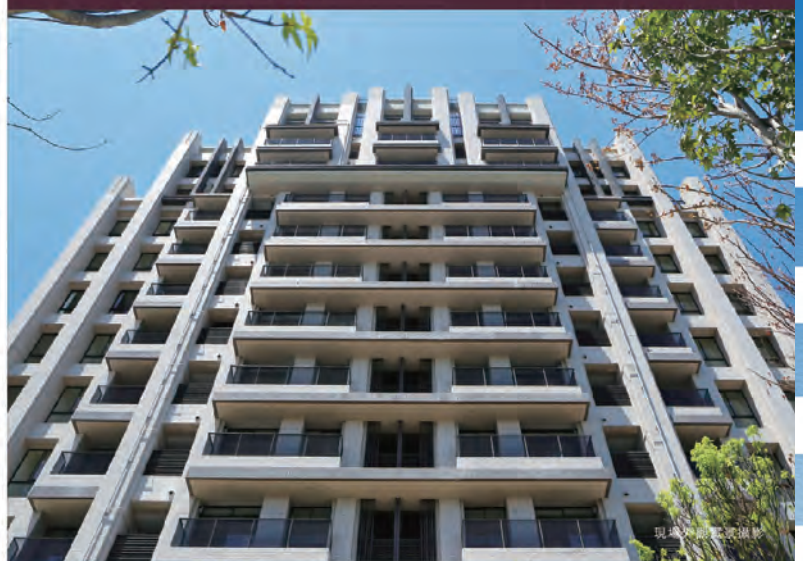
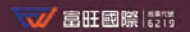
11期生活圈 | 雙公園 雙學區 雙捷運 | 0店面純靜住宅 | 57-66坪 | 雙塔大4房 |

接待會館·松竹路二段33號·基地代辦·興安路過松竹路上 04 3609-0858

富旺國際首創「米蘭雙星」
 榮獲2015年國家建築師
 「最佳建築設計」首創，獲獎等



政府興建，目前開價預售，總價：1889元起(含1177萬) 包含車位、黃金地段、地段優越、環境優美、交通便利、鄰近名校、鄰近公園、鄰近商場



現場外觀實景攝影

幸福零負擔 您的自備您決定

實現夢想不用等，一咖皮箱住進來！

【富旺·天藍】首創烏日第一座北歐幸福宅！

不用做人財力辛苦噩夢，自備款項由您作主！

不用額外提撥裝修預算，【富旺·天藍】用貼心與舒適贊助您！

超低自備專案 | 零店面 | 環狀生活核心

環中路·復興路口
04 3609-0666



您把客戶服務放在第一位 那您的店頭服務誰來做?!

東龍在地服務 永遠以您為中心~

超值加盟優惠專案趕緊把握!

- 1.全省四區服務據點(在地服務)
- 2.定期教育訓練 統合人員招募
- 3.全新O2O系統管理 手機APP配對
- 4.超值加盟降低經營成本
- 5.海外通路增值服務

優質後端系統

海外首選專案

CIS形象團隊

貼心客製化服務

用心傳遞家的美麗

用同理心與
您共體時艱

NO.004 2016.12.23

菁仲誌



中華民國不動產仲介經紀
商業同業公會全國聯合會

