



尊榮專案

加盟就是要獲利

加盟全國 助你賺錢



全方位仲介

房仲、租賃、物管一條龍

送您

1. 租賃物管輔招
2. 租賃物管經營大全
3. 租賃物管訓練課程

資訊優勢

1. 樂屋網: 七大主流品牌聚集, 加盟店案件免費上架
2. 行動秘書APP: 業務人員最佳行動助手
(開發、行銷、客戶管理一指搞定)
3. 後台: 全能後台、人性化介面、物件蒐集、門牌比對



廣告優勢

網站+社群(鋪天蓋地)

1. Google聯播網(圖形廣告)、關鍵字(文字廣告)
2. Yahoo!原生(新聞式)廣告



加盟全國、紅遍全國

形象優勢

1. 店東獲利、人員賺錢
2. 店東好團結、互助合作, 成交快, 好厲害!



專案實施中
僅限30名額!

預約尊榮專案, 請速洽02-2369-2379

全聯會 從三大層面 推動房市改革

口述 · 林正雄 整理 · 編輯室

政策對於不動產市場影響甚鉅，從 2016 年受到「房地合一稅」、「持有稅調漲」政策雙劍齊發的影響，重擊消費者信心，使得不動產市場哀鴻遍野。然而「房地合一稅」徵稅金額不如預期，第一年僅徵得 12.4 億稅額，而今年截至 11 月統計尚不及 10 億。這次的稅改對於財政挹注不大，但「打房」效果十足，不動產市場信心受到毀滅性打擊，造成交易量創歷史新低，連

帶使 2016 年土地增值稅收減少 301 億，更使得整個不動產相關產業 200 萬從業人員生計受到重挫。另一方面「持有稅調漲」使地價稅暴增 227 億之情形，連帶讓國內超過 85% 的自有屋主皆深受其害苦不堪言，更有部分區域出現負租金投報之情形，不動產在高額持有稅的狀況下成了燙手山芋。

今年政府維持穩定，不再推出打房政策，

市場信心迅速回復，自住族群的剛性購屋需求開始出籠，不動產市場終於回歸到理性的市場機制，今年上半年房市表現溫和成長，一掃去年移轉棟數創 24.5 萬棟新低紀錄的陰霾。可見市場信心為產業發展的基石，若政府在制定政策時可以參酌產業建議，將可以避免許多額外傷害。而代表產業與政府對話即為全聯會存在的價值，在政府的各項稅制緊箍咒箝制下，整個產業還是有很多重要的議案等著全聯會去發揮影響力，因為不動產業興衰幾乎都跟稅制以及相關政策有關，頻繁的稅改只會讓房地產業沒有喘息的機會。未來全聯會將從「專業面」、「法令面」及「公益面」等三大層面來推動稅制鬆綁、並且發揮產業影響力，才能還給房市一條活路。

就「專業面」來說，則要推動三大重點讓房仲成為專門事業。房仲業在台灣經過三十年來的成長與蛻變已是成熟產業，透過國家證照的高普考試，多數房仲都已具備高水準的專業能力。不過受到近年房市景氣波動影響，目前有流浪經紀人員在市場上以

個人名義經營，不僅違背「人必歸業、業必歸會」的宗旨，也引起許多不必要的買賣糾紛，影響合法房仲聲譽。因此全聯會將全力推動「經紀人簽章制度及營業員納入強制備查管理」，徹底杜絕非法個體戶。唯有讓這些個人戶回歸到企業體系，消費者的交易安全才能有保障。未來全聯會也將持續爭取「不動產經紀日」成為法定紀念日，推動不動產經紀人正名「不動產經紀士」，讓從業人員得到應有的尊重與禮遇。

「法令面」的部分，我主張重新修訂房地合一稅、解除經紀人買賣物件實價登錄以及凍結持有稅調漲。目前房地合一規定兩年內移轉必須繳納獲利的 35 ~ 45%，這幾乎是完全否定房地產的投資功能，為了促進民間合理的資產交易與流動，全聯會建議應將房地合一稅率統一調降至 20%，將可釋放房市交易量並避免移轉時重稅轉嫁至消費者。另外，目前實價登錄規範透過房仲業者成交者需登錄，然而自行出租的房東卻不在實價登錄規範內，使得想逃避申報租賃所得的房東便藉此漏洞私下出租，租屋市場逐漸地下

化，也產生諸多亂象、非但影響租屋族權益，而政府亦損失稅收。至於「持有稅調漲」，台灣自有住宅率超過八成，對於多數人來說房屋僅為「安身立命」之居所，貿然提高持有稅將使退休族生活受到影響，房地產淪為「負資產」，可說是全民受害。

推動公益部分，全聯會要讓「820 熱血房仲」成為一項全國指標活動。房仲業是以「人」為主的服務業，所以特別重視社會關懷，將房仲人關懷台灣的真性情，透過這些持續不斷的善心活動回饋給社會。「熱血房仲」活動已連續舉辦兩年，並創造單一團體單日最高捐血紀錄！今年第三屆在八月二十日開跑，全台十九個縣市熱烈響應，五千位房仲業者共襄盛舉。

目前不動產市場不論房市或者土地交易皆已回歸穩定，在經濟景氣回穩下，加上政策不確定因素消失，終於擺脫「冷」、「苦」的局面，各地房市已成功築底反彈穩健成長，預料新年度將繼續維持復甦的態勢持續發展，祝福各位都能在新的一年里重返榮耀，收穫滿滿。

目錄 Contents

No.005



理事長的話

- 01 全聯會從三大層面 推動房市改革

房仲人

- 06 「店東店長如何做好經營管理」 國際檢定課程師 吳程遠講座
- 10 第十八屆「金仲獎」2017年9月21日台中市盛大舉行
- 18 2017年Q2房地產消費糾紛 建商案超越房仲 「終止委售或買賣契約」及「房屋漏水」糾紛最多
- 22 2017年房地產糾紛案例解析

專題報導

- 28 房仲全聯會「健全住宅政策建言」
- 30 房仲全聯會：2大政策修法 死水變活水
- 32 2017年1-9月交易件數 中古屋增15% 市況緩步回溫
- 34 議價率比一比 新竹縣電梯大樓9.99%最低
- 38 2017年9月實價登錄 總價放大+單價下降 雙北市換屋族挺進市場



法規法令

- 40 「都市危險及老舊建築加速重建獎勵條例」 2017年5月10日公布日施行
- 46 地政士不動產經紀業防制洗錢辦法 2017年6月28日起施行
- 50 檢舉非法房仲業者 最高獎金2萬元

會務集錦

- 52 泰國曼谷2017年第三屆亞洲不動產經紀人國際大會
促成東協五友邦來台參加金仲獎簽署MOU
- 54 全台房仲大串連 捐血做公益共襄盛舉
林正雄：適度開放陸資有助兩岸關係改善 台灣不動產邁入國際化
- 59 第8屆房仲慈善盃高爾夫球賽 愛心捐款30萬元予高雄市傳愛協會
- 62 房仲全聯會會員數 減幅趨緩 2017年9月底較2017年10月減少3.88%

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：張世芳 · 葉春智 · 林金雄 · 王瑞祺 · 吳本源 · 邱振璋 · 邱麗鏞 · 鍾換仁

郭子立 · 簡志坤 · 吳俊邦 · 歐明東 · 石吉平

總編輯：黃俞蓁

執行製作：網路地產王

執行主編：陳韻如

出版日期：2017年12月25日

公會電話：(02)2358-2535

公會傳真：(02)2358-2536

「店東店長如何做好經營管理」 國際檢定課程師 吳程遠講座

文 · John Wu 吳程遠

面對房地產市場的低潮期，中華民國不動產仲介商業同業公會在三月份，邀請全美房地產經紀人協會 (NAR) 國際檢定課程教師吳程遠 (John Wu)，擔任全省桃園、新北、台中及台南共四場店東 (長) 管理經營講座的主講人，分享美國房地產仲介行業經營的模式，店東 (店長) 對旗下員工的教育及管理方式，提升仲介人員自我進修的意願，如何運用科技提高成交量，透過課程期望為台灣的房仲業者在市場低潮之際，激發業界異軍突起的新思維。

對於國內目前房地產市場遭遇的瓶頸，吳程遠認為這正是轉機的起點，若能突破幾個關鍵點，台灣的仲介業發展將能加速起飛，其中包括聯賣網系統 (MLS) 的資訊整合、專賣約 (Exclusive Right To sell) 常態化、佣金制度回歸自由市場機制、全面推動業界的職業道德規範 (Code of Ethics)、以及強化消費者對於房仲業者專業的認知。

聯賣網 (MLS) 能夠成功整合的前提，首要建立業者之間「分享資源與利潤」的共識，而專賣約的常態化，是聯賣網成型的關鍵指標。一般約 (Open Listing) 的「獲益不確定性」，通常會讓仲介不願全面啟動包括廣告及人脈等資源，客戶權益亦無法從一般約中獲得真正的保障。

專賣約常態化必須透過對客戶的持續教育以及業者之間的共識與自律，才能讓利益分享成為仲介業者勞務收益的保障。其次，聯賣網 (MLS) 的管理機關，必須對所有物件刊載內容有充分的處分權，透過具公信力的組織或公司經營，降低糾紛的發生，避免不同公司重複刊載同一物件的弊端。

美國支付房仲的佣金，沒有上下限的框架。客戶支付的佣金多寡取決於服務專業度及客戶信賴感，亦不受政府的限制。因此促使房仲從業人員願意花時間及學費，參加各類講座，增進知識，也樂於投資學費在特定領域的認證課程上，也讓美國的消費者對於能在交易當中，提供專業服務及更多保障的經紀人，願意支付同等甚至更多的報酬。

在美國已行之多年的職業道德規範 (Code of Ethics)，對於 NAR 旗下百萬會員有約束力，定期修改內容，定義出「高於法律的道德準則的榮譽感」。同意遵守職業道德規範的業者，皆可使用 REALTOR® 自稱之。

台灣是個充滿人情味的地方，許多仲介業者深耕社區，對客戶提供超越業務範圍的關懷程度，對於美國仲介業者來說，十分震撼。吳程遠坦言，在美國執業，通常會與客戶保持安全距離，不會過度涉入客戶的貼身以及家庭事務，保

Profile / **John Wu** (吳程遠)

- **全美房地產經紀人協會 國際檢定課程(CIPS) 教師**
Instructor, Certified International Property Specialist (CIPS) National Association of REALTORS®
- **全美房地產經紀人協會 對台代表 2011-2014**
National Association of REALTORS® President Liaison to Taiwan 2011-2014
- **聖蓋博市政府山谷大道商家聯合會 主席**
Chairman, San Gabriel City Valley Blvd Stakeholders Group
- **聖蓋博市政府學區監察督委員會 委員**
LR Facilities Master Plan Oversight Committee member, SG Unified School District
- **美國西聖蓋博谷房地產公會 國際委員會 2010主席**
International Committee Chair, West San Gabriel Valley Association of REALTORS®
- **華裔房地產專業協會 2009年會長**
President, Chinese American Real Estate Professionals Association (CAREPA)
- **僑務委員會第一屆海外僑胞台灣房地產參訪團團長 2009**
Captain, OCAC Taiwan Real Estate Surveying Trip
- **加州房地產經紀人協會(CAR)國際商業房地產議題講師**
Invited Panelist with topic - International Commercial Investments and analysis, California Association of REALTORS®



護客戶隱私的同時，自己也多一層保障。人情味是文化上的重大資產，但他建議在交易產生糾紛時，仲介業者更需凸顯專業素養，超越私誼與人情包袱，才能找到最客觀的解決方式。

美國仲介公司的店東或店長，通常會將公司及個人利益 (Profit) 列為次要考量，而是將風險管理 (Risk Management) 列為公司營運及服務過程中的首要要件。仲介的一次粗心大意不僅可能造成客戶難以彌補的損失，一場訴訟更足以將原本的收益全數賠上。對於法律訴訟解決交易糾紛逐漸普遍化的台灣市場，仲介業者未來面臨的挑戰會更加嚴峻，提升業界避免踏到法律紅線的教育，將是當務之急。

客戶結構上，傳統客戶的經濟能力通常比新世代客群來得更穩定，但經紀業若盼能長久經

營，身為店東(長)者，對於科技對仲介產業的影響必須保持敏銳。吳程遠表示隨著資訊流通速度加快，仲介業者手中握有資訊優勢也逐漸流失，固守在傳統客戶，安於穩定而忽略了科技會帶來的巨變，終將會面臨困境。

將眼光放在拓展年輕客群上，發掘新世代的仲介好手，讓傳統與科技無縫接軌將對公司的長久經營有莫大的助益。他認為，未來實體辦公室的房仲公司將逐漸式微，尤其當聯賣網 (MLS) 系統將房源資訊完整建立，交易文件及合約的儲存與簽署，都可透過網路完成，甚至運用虛擬實境技術 (Virtual Reality) 達到現場看屋的效果，將讓虛擬的店家逐步取代實體店，節省下傳統的支出與成本。

吳程遠建議業者應找到自己公司現有的優勢，讓辦公室呈現更多元，多角化的運用能產生

資源最大化的效果。他認為無論直營店或加盟店，店內除了一般員工辦公區域，應該更善於展現地利優勢，透過異業結盟，多多舉辦社區講座 (Free Seminar)。

他分享美國仲介業者通常透過以最少的成本組織講座，取得最大的推廣效果，邀請與仲介行業直接有業務合作關係的業者如：銀行貸款 (Lender)、代書 (地政士) Escrow、房屋保險公司 (Home Insurance)、房屋檢測公司 (Home Inspection) 等與房屋交易直接相關的專業代表，共同參與擔任講座嘉賓，形塑出卡司堅強，專業性高的講座，免費開放給社區潛在的客戶群到場聆聽。除了讓公司的代售案件得以在現場宣傳，增加仲介的曝光度，也讓公司在服務的區域更廣為人知，是充分運用店面優勢，一舉數得的引導式行銷。

推動業務，行銷必不可少。吳程遠分析美國仲介業的行銷分為被動與主動式行銷。郵寄開發信、寄送小禮品、印發文宣、刊登廣告、或電子郵件推廣等，皆屬於需要較高成本的行銷開發，在美國平均每位仲介每年約花費 1100 美元 (折合台幣 33000 元) 作為行銷支出，透過行銷媒介傳達給潛在客戶，但是否獲得客戶回應，完全處於被動狀態，故稱為被動式行銷。

主動式行銷，被視為有效且低成本的行銷方式，包括敲門推銷 (Door Knocking)、電話行銷 (Cold Calling)、經營部落格 (Blogging)、開放房屋參觀 (Open House)、舉辦免費的講座 (Free Seminar) 等方式，皆是主動尋求與潛在客戶直接接觸的機會。店東 (長) 對於旗下仲介採取主動出擊的策略通常十分歡迎，但敲門推銷與開放房屋參觀時，仲介對於自己人身安全上的保護意識，是不可或缺的風險管理。其次店東 (長) 對

於旗下仲介經營部落格的內容有監督其真實性與適切性的責任，除了避免銷售物件在介紹上過於浮誇，涉及歧視與數據引用錯誤，對於店譽也會造成負面影響。

以電話行銷開發客戶，店東 (長) 扮演的角色不應只是擔任監督者，更應以「帶兵打仗」的宏觀氣度來看待自己的影響力。除了鼓勵員工透過強打日、開放房屋參觀 (Open House)、寄開發信等傳統方式開發潛在客戶外，身為店東 (長) 更應該固定時段，邀集公司同仁一起打電話 (Cold Calling)，以「帶頭衝鋒」姿態取代「監督」同仁打電話，集合眾人共同進行團隊式的電話行銷，可有效降低員工因電話另一頭難堪的言語所產生負面情緒，也有助於提升並肩作戰的氣勢與氛圍。

無論是店東 (長) 或是旗下的仲介人員，持續自我鞭策的意志才是提升業績的不二法則。在市場走在低谷之際，是磨練銷售技巧，精進專業技能的最佳時機，也為下一波市場走強預作準備。吳程遠認為真正稱職的店東 (長)，除了在招募的過程上具備識人及用人的能力外，善用佣金分配及成數規劃留住人才、建構公司短中長期的獲利計畫、維持公司內部不同世代在觀念與合作上的平衡、保持對市場走向的敏銳度、充分風險管理以及與國際接軌的體制訓練等都是至關重要的成功要素。

吳程遠表示，全聯會對於提升業界與國際接軌不遺餘力，以開放的胸懷引進美國房地產的認證課程，對產業升級有莫大的助益。透過這次在台灣巡講，吳程遠對於台灣店東 (長) 們做到「帶人帶心」，對待客戶如家人的敬業態度，創造出具有濃厚人情味特色的專業，驚艷不已，他預料未來台灣的不動產仲介業，將成為亞洲的標竿。

c top map

不動產行情地圖

<https://map.ctop.tw/ctopmap>

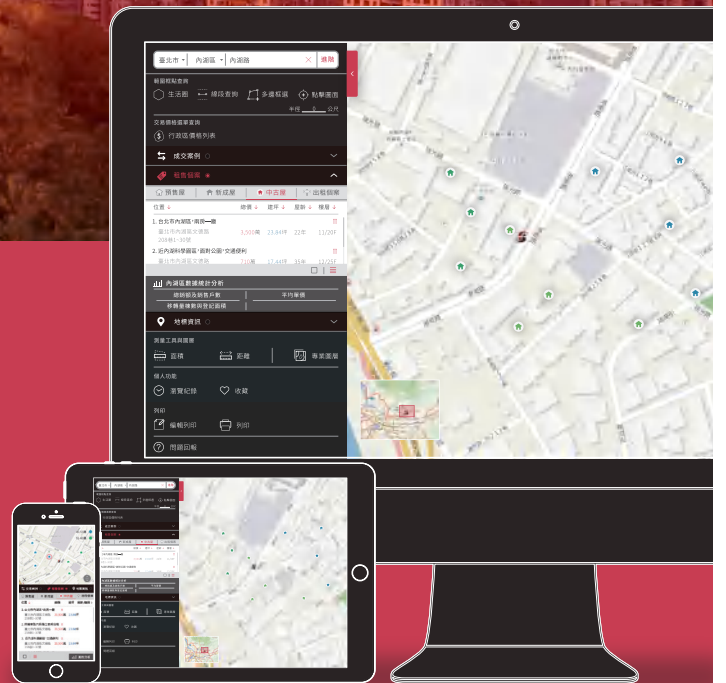


全新上線

總價：1,500 萬
建坪：23.84 坪



Ctopmap 提供了精美的統計圖表、豐富的环境資訊、完整的價量行情、多樣的專業圖層以及強大的各式搜尋功能，您除了可以在 Ctopmap 行情地圖上完美體驗以外，我們另外提供精緻的「資訊介接 (API, Application Programming Interface)」客製服務，不但為您的企業規劃專屬的使用情境，更協助後續建置與維護，絕對是您最省時省力的首選方案，歡迎洽詢！



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 2 26595715
2F-1, No200, Gangqian Rd. Neihu Dist., Taipei City 11494, Taiwan (R.O.C)



第18屆金仲獎 9/21假台中市盛大舉行 擴大舉辦與5國簽署MOU

文·編輯部



媲美奧斯卡、金馬獎的房仲業年度盛事，
106年度「金仲獎」在9月21日盛大舉行，除73位金仲獎得主外，另選出10位評審團大獎得主，今年更擴大舉辦，特別邀請7個國家

全國聯合會的理事長參加，更同時與東協5國簽署MOU，創造出非常難得的豐碩成果。

台中市市長林佳龍、內政部次長花敬群出席勉勵從業人員提升專業素養、保障不動產交易安



全，顯示在主管機關的鞭策下，全聯會提升專業及服務品質所做的努力有目共睹。

全聯會自民國 83 年創會至今已 23 年正邁入第 8 屆，本業會員家數有 6,000 家、從業人員約 10 萬人，全聯會長久以來戮力與政府部門溝通產業必須要之友善法令並獲得非常顯著之成就，也獲得政府部門之正面支持與肯定。

房仲全聯會理事長林正雄表示，在房市不景氣下，金仲獎楷模更顯得不容易，未來不僅要朝向人員素質的提升、加強取締非法，更期望未來能透過政策面的調整，讓政府、產業、業者達到共生共榮的三贏局面。

第 18 屆「金仲獎」頒獎典禮，假台中市葳格國際會議中心舉行，今年選拔仍由六都、台灣省各縣市仲介公會共 6,000 家會員公司菁英共同參與角逐競爭，經各公會審核提報 32 位經紀人及 41 位營業員，合計共 73 位金仲獎楷模，還特別從金仲獎楷模中再評選出 10 位評審團大獎（不動產經紀人 5 名、不動產營業員 5 名）。

這些得獎者都肩負教育訓練的責任，將成功經驗帶到全國各公會分享、傳承。

林正雄表示，今年金仲獎擴大舉辦，不僅全台所有房仲公會共同參與，更有來自包括香港地產代理商總會、全日本不動產協會、美國 NAR 亞



太區代表、馬來西亞、泰國、越南、柬埔寨等 7 國全國聯合會理事長參加。

更特別的是，房仲全國聯合會同時與香港、大馬、泰國、越南、柬埔寨等 5 國簽署產業公會交流 MOU，並在會前舉行商業機會簡報，配合政府新南向政策前，要讓業界公

會先行交流，全聯會成功的為同業在東協開拓更多商機，及做好國際外交的成果。

承辦此次金仲獎的台中市房仲公會理事長吳本源表示，在房市不景氣下，台中市房仲公會目前會員數 1,170 家，已躍升成為全國第一大房仲公會，此次承辦金仲獎，就是





內政部花敬群政務次長



房仲全聯會林正雄理事長

要展現台中已是明日之星，發展空間大，可望帶動更多商機。

房仲全聯會發言人王瑞祺表示，金仲獎楷模顯示在不景氣中，也可藉由創新、差異化，獲得亮麗成績，而金仲獎年年擴大舉辦，也獲得各大房仲品牌重視，提報人選更趨嚴格，未來全聯會更將朝向從業人員素質的提升，除加強打擊非法業者外，還會著重公益面，要給予外界更多的正面能量及觀感。



金仲獎籌備會吳本源主委



第18屆
評審團大獎楷模名單
(經紀人)



姓名：黃淑儀
公會名稱：台北市公會
公司名稱：大師國際不動產股份有限公司



姓名：王美文
公會名稱：新北市公會
公司名稱：禾助不動產仲介經紀有限公司



姓名：金昊呈
公會名稱：新北市公會
公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司



姓名：邱惠雯
公會名稱：桃園市公會
公司名稱：博鴻房屋仲介有限公司



姓名：蕭嘉生
公會名稱：桃園市公會
公司名稱：金昌開發不動產仲介經紀有限公司

第18屆 金仲獎楷模名單(經紀人)

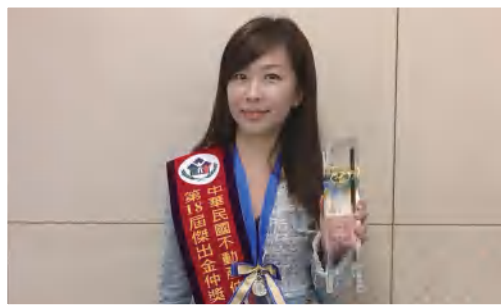
	公會名稱	姓名	公司名稱
1	台北市公會	鄭淳嶸	信義房屋仲介股份有限公司
2	台北市公會	張貴登	信義房屋仲介股份有限公司
3	台北市公會	黃淑儀	大師國際不動產股份有限公司
4	台北市公會	陳麗貞	信義全球資產管理股份有限公司
5	台北市公會	劉懿葶	信義房屋仲介股份有限公司
6	台北市公會	吳家榮	永慶房屋仲介股份有限公司
7	高雄市公會	蔡昆祥	祥富不動產有限公司
8	高雄市公會	張哲維	信義房屋仲介股份有限公司
9	高雄市公會	鄭博仁	亨生不動產有限公司
10	新北市公會	楊月君	九逸不動產開發有限公司
11	新北市公會	王美文	禾勛不動產仲介經紀有限公司
12	新北市公會	陳令萱	興富邦不動產經紀有限公司
13	新北市公會	金昊呈	信義房屋仲介股份有限公司
14	新北市公會	廖志豪	信義房屋仲介股份有限公司
15	新北市公會	林奕亨	信義房屋仲介股份有限公司
16	桃園市公會	邱惠雯	博鴻房屋仲介有限公司
17	桃園市公會	唐嘉才	嘉鼎地產有限公司
18	桃園市公會	蕭嘉生	金昌開發不動產仲介經紀有限公司
19	臺中市公會	郭誌蘭	信義房屋仲介股份有限公司
20	臺中市公會	杜得琳	信義房屋仲介股份有限公司
21	臺南市公會	林長庚	鴻成不動產開發有限公司
22	臺南市公會	楊隆全	土帝公地產開發有限公司
23	臺南市公會	周忠萍	鴻運家不動產開發有限公司
24	臺南市公會	李彩寧	町龍房地產開發有限公司
25	新竹縣公會	溫庭枋	禾豐房屋仲介經紀有限公司
26	新竹市公會	盧琬萍	信義房屋仲介股份有限公司
27	苗栗縣公會	曾銘章	大樸不動產仲介經紀有限公司
28	彰化縣公會	吳權哲	三久不動產經紀股份有限公司
29	雲林縣公會	樊期煜	找房不動產經紀有限公司
30	台東縣公會	蔡宜芳	仁嚴不動產企業社
31	花蓮縣公會	邱金姝	宇笙不動產有限公司
32	宜蘭縣公會	張明忠	立慶不動產有限公司 / 才慶不動產有限公司



第18屆
評審團大獎楷模名單
(營業員)



姓名：翁志強
公會名稱：台北市公會
公司名稱：誠鄰不動產經紀股份有限公司



姓名：蔡詠綸
公會名稱：台北市公會
公司名稱：大師國際不動產股份有限公司



姓名：陳揚智
公會名稱：高雄市公會
公司名稱：建竝有限公司



姓名：邱紀睿
公會名稱：臺中市公會
公司名稱：信義房屋仲介股份有限公司



姓名：陳怡蓉
公會名稱：新竹縣公會
公司名稱：康淳不動產有限公司

第18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	柳政億	東京信義不動產股份有限公司
2	台北市公會	翁志強	誠鄰不動產經紀股份有限公司
3	台北市公會	劉靜燕	群義不動產經紀股份有限公司
4	台北市公會	徐豪棟	標柱房屋仲介股份有限公司
5	台北市公會	蔡詠綸	大師國際不動產股份有限公司
6	台北市公會	洪維政	信義房屋仲介股份有限公司
7	台北市公會	陳紘佩	信義房屋仲介股份有限公司
8	高雄市公會	陳揚智	建竝有限公司
9	高雄市公會	狄威	信義房屋仲介股份有限公司
10	高雄市公會	黃靖雅	東森美美地產企業行
11	高雄市公會	陳俊元	年好年不動產有限公司
12	新北市公會	蔡惠貞	九逸不動產開發有限公司
13	新北市公會	林育玄	大興不動產有限公司
14	新北市公會	謝雅惠	永慶房屋仲介股份有限公司
15	新北市公會	劉光盈	信義房屋仲介股份有限公司
16	新北市公會	黃愛智	信義房屋仲介股份有限公司
17	新北市公會	陳秀玉	新北市地產開發有限公司
18	新北市公會	鄭秀菊	禾達不動產仲介有限公司富國營業處
19	桃園市公會	吳忠益	東居不動產仲介經紀有限公司
20	桃園市公會	徐大海	台灣房屋仲介股份有限公司
21	桃園市公會	江宸如	大溪不動產經紀有限公司
22	桃園市公會	朱美惠	台灣房屋仲介股份有限公司
23	臺中市公會	邱紀睿	信義房屋仲介股份有限公司
24	臺中市公會	劉家銘	信義房屋仲介股份有限公司
25	臺中市公會	曾麗卿	大任不動產經紀有限公司龍井分公司
26	臺中市公會	王俊諺	大亨不動產經紀有限公司
27	臺中市公會	劉淮瓏	群義不動產經紀股份有限公司
28	臺中市公會	陳永鴻	群義不動產經紀股份有限公司
29	臺南市公會	蘇素杏	鴻運多不動產開發有限公司
30	臺南市公會	李翊甄	鴻成不動產開發有限公司
31	臺南市公會	詹佳螢	信義房屋仲介股份有限公司
32	基隆市公會	張慧鳴	聯弘不動產仲介經紀有限公司
33	新竹縣公會	陳怡蓉	康淳不動產有限公司
34	新竹市公會	劉晃榜	兆豐不動產有限公司
35	苗栗縣公會	鄭秀年	鏈家地產有限公司
36	彰化縣公會	賴錫堅	慶達房屋仲介有限公司
37	南投縣公會	劉若驊	銓家不動產經紀業 有限公司
38	雲林縣公會	曾美玲	國峰不動產仲介有限公司
39	台東縣公會	林惠雅	宇祥不動產仲介經紀有限公司
40	花蓮縣公會	黃宜和	力揚房屋
41	宜蘭縣公會	陳國慶	群力不動產有限公司

2017年Q2房地產消費糾紛 建商案超越房仲 「終止委售或買賣契約」及「房屋漏水」糾紛最多

文·編輯部

2017年第二季由內政部統計的39類房地產糾紛當中，總件數為382件，其中以新北市85件最多，台中市71件居次，再者為台北市及高雄市，各為54件及36件，其他為桃園市35件、台南市31件，糾紛總件數為382件。

其中建商所造成的糾紛件數為182件，首度超過房仲業的174件，而且十分集中在雙北市及台中市，這幾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。不過這次比較特別的是，桃園市的仲介糾紛算是“暴增”，總計有15件，第二名的台中市也不過只有8件，其他縣市大多在5件以下。

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」，難免是因為在價格壓力下，建商為了降低成本，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「終止委售或買賣契約」。

景氣走低，新建案的糾紛與中古屋糾紛都不少，不過近年全台各房仲公會一直嚴格督促旗下經紀人及營業員的服務品質，這對於降低糾紛，應該產生不少正面效應，對產業的社會觀感也是加分的。

表一、2017年第2季房地產消費糾紛來源統計表(2017.07)

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					
新北市	32			47	6	85	
臺北市	25		1	26	2	54	
桃園市	22		1	12		35	
臺中市	31			26	14	71	
臺南市	10			21		31	
高雄市	21			15		36	
宜蘭縣	3					3	
新竹縣	1			24		25	
苗栗縣	2			2	1	5	
彰化縣	2			4		6	
南投縣	2			1	1	4	
雲林縣	5			1		6	
嘉義縣		1				1	
屏東縣	2					2	
臺東縣	2					2	
花蓮縣	9			3		12	
澎湖縣	1					1	
基隆市							
新竹市	3					3	
嘉義市							
金門縣							
連江縣							
合計	173	1	2	182	24	382	
	174						

資料來源：內政部

表二 2017年第2季房地產消費糾紛原因統計表(2017.10)

糾紛原因		1	2	3	4
縣市別		終止委售或 買賣契約	房屋漏水問題	定金返還 (含斡旋金轉成定金)	施工瑕疵
合計		49	48	32	30
臺北市	仲介	2	5	3	
	代銷				
	建商	2	2	2	4
	其他				
小計		4	7	5	4
新北市	仲介	3	6	3	1
	代銷				
	建商	1		2	7
	其他				
小計		4	6	5	8
臺中市	仲介	8	9	2	
	代銷				
	建商	4	3		10
	其他			10	
小計		12	12	12	10
臺南市	仲介		4	1	
	代銷				
	建商		3	5	3
	其他				
小計			7	6	3
高雄市	仲介	4	6		
	代銷				
	建商	2			
	其他				
小計		6	6		
桃園市	仲介	15	1	1	
	代銷			1	
	建商	3		1	
	其他				
小計		18	1	3	
其他縣市	仲介	3	4	1	1
	代銷				
	建商	1	5		
	其他	1			4
小計		5	9	1	5

資料來源：內政部



5	6	7	8	9	10
隱瞞重要資訊	服務報酬爭議	交屋遲延	契約審閱權	建材設備不符	有關稅費爭議
25	17	16	13	13	7
4	4				1
1		2	1	2	1
5	4	2	1	2	3
1	2	1			
5		4	1		1
6	2	5	1		1
5	1		1		1
		2	1	4	2
5	1	2	2	4	3
		1	2		
			1		
		1	3		
6					
6					
1	1		1		
		5	1		
1	1	5	2		
2	5		2		
		1	2	7	
2	5	1	4	7	



2017年房地產 糾紛案例解析

文·編輯部

累積了這幾年的糾紛案例，其實看來看去，糾紛的類型及原因都很類似，基本上還是以「屋況」的糾紛最多，漏水、壁癌、海砂屋、凶宅等等，簽約或付款之後發現問題，想要解約或是減少價金，原屋主或是房仲業者不同意，衍生糾紛。

其次是產權或貸款問題，產權主要是因為尚有租約，買賣不破租賃，買方因此無法立即使用；貸款則是因為銀行評估較為保守，通常是無法貸到原先預估的金額，所以想要解約或退款不買，遭拒，但是最後都還是會解約，畢竟買不起付不出錢就是一個事實，銀行不給貸，買方也是沒輒，所以最後大多是和解了事，趕緊尋找下一個買方，才是正解。

較有意思的是，有位買方支付預付款近64萬，後來想要反悔不買，主張因病症發作欠思慮購屋，請求退款，這真是讓人哭笑不得，為了要退款，很多理由都會新出籠。這樣來來回回溝通協調，其實也是很耗費人力，因此多數業者都會選擇退款了事，趕緊去找下一位誠意買方比較重

要，沒必要將有限的時間，消耗在不想買的無效買方身上。

另一個頗為警惕的糾紛案例，糾紛原因是“仲介公司欺罔行為”。

消費者委託仲介公司賣屋，仲介公司提供實價登錄資料作為訂定售價之參考並簽訂委託銷售契約書，嗣後取得仲介公司售屋廣告單，發現廣告單上之實價登錄資料有同棟樓不同戶但售價卻高於仲介公司所提供之行情資料，認為仲介公司未提供正確售價資訊造成資訊不對稱並有欺罔行為，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，經仲介公司主動向消費者解釋物件售價之差異處並提供消費者10萬補償金後，圓滿解決爭議。

房仲公司提供給買方客戶的資料，客戶大多會拿來比較，因此不動產經紀人在交易過程中，提供給客戶的資料，都要盡量詳實無誤，誠信交易，才不會造成日後糾紛。

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屋，於簽訂買賣契約書後，主張業者未提供契約審閱期卻要求簽立買賣契約及開立本票，請求解除買賣契約遭拒，認有損其權益，衍生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處，經仲介公司回函表示本案爭議實為消費者（買方）因財務問題致無法履約。經該公司協調後，買賣雙方簽立解約協議書並完成解約程序，惟本案已完成仲介服務，消費者（買方）需酌付 1% 服務費，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市
2		消費者表示透過仲介購屋，成交前仲介業者未說明標的有違建（後方廚房增建）之事實，導致房屋成交後遭拆，認為權益受損，遂生爭議。	按消費者保護法第 43 條暨基隆市消費者保護自治條例第 28 條規定，函請業者於申訴之日起 15 日內妥適處理，經消保官協商後，由仲介公司返還仲介服務費達成和解，並當場支付完畢，圓滿解決紛爭。	仲介	基隆市
3	隱瞞重要資訊	消費者透過仲介公司購買中古屋，於看屋後當場給付斡旋金 10 萬元，且於同日下午簽訂買賣契約，嗣後發現建物頂樓原本是廟宇，主張業者於帶看屋時未提及，且簽訂買賣契約時亦未說明解約需支付買賣價金的 15% 作為賠償金，故認為仲介隱瞞資訊，因廟宇問題無法繼續履約，請求終止契約並返還斡旋金遭拒，致生爭議。	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，業者回函表示由其邀集雙方共同協商並簽立協議書，買賣雙方合意解除契約，賣方同意返還新臺幣 10 萬元整及其利息，有關解約所衍生之相關手續費 2 千元由消費者（買方）負擔，雙方達成和解。	仲介	臺北市
4		消費者委託仲介業者購屋，主張業者未告知所購買標的對面鄰居為凶宅，致消費者認有損其權益，衍生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處，本案爭議經買賣雙方進行二次協商達成和解，賣方同意折讓部分價金，消費者（買方）繼續履行合約，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市
5	產權不清楚	消費者透過仲介成交不動產後，仲介業者始告知該標的尚有租約存續，產權不清楚致無法入住問題，消費者請求仲介賠償損失，致產生糾紛。	本案依消費者保護法第 43 條規定，函請消費者（買方）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，由仲介支付 3 萬元予買方作為入住延遲補償費用，圓滿解決爭議。	仲介	臺中市

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
6		消費者向建商購買預售屋並已支付預付款 10%(計新臺幣 63 萬 8 千元)，主張因病症發作欠思慮購屋，請求退款遭拒，致生糾紛。	本案消費者依據消費爭議調解辦法第 2 條規定申請調解。於調解會前，消費者與建商達成和解，以消費者已支付預付款中新臺幣 9 千 6 百餘元工程費用作為損害金，建商同意將餘款新臺幣 62 萬 8 千餘元返還予消費者，圓滿解決紛爭。	建商	臺南市
7	「定金」 返還(含斡旋金轉成 定金返還)	消費者透過仲介公司承租房屋，看屋後即要求消費者支付 4 千元定金，消費者與家人討論 2 天後，向業者表示不欲簽訂租約，請求退還定金，但仲介公司相應不理，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，臺北市政府地政局於此期間內亦多次詢問仲介公司處理進度，並邀集雙方召開協商會，協調結果仲介公司同意全數退還消費者已支付定金新臺幣 4 千元整，雙方達成和解。	仲介	臺北市
8		消費者委託仲介業者購買房地，主張因貸款未達原約定成數，請求返還斡旋金不成，致消費者認其權益受損，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，嗣業者回復表示，賣方已與消費者(買方)已達成和解，並約定日期返還斡旋金 10 萬元予消費者，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市
9		消費者向建商購買預售屋後，因故欲退定金，因退款金額無法達成共識，致消費者認其權益受損，衍生糾紛。	案經函請建商依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，嗣新北市政府地政局及公會代表召開會議協調後，買賣雙方達成和解，同意解除買賣契約，買方因故欲解約願支付違約金 132 萬予賣方，圓滿解決紛爭。	建商	新北市
10	交屋遲延	消費者向建商購買新成屋並簽訂買賣契約後，建商未依原訂時間完成過戶交屋程序，致消費者認其權益受損而衍生消費糾紛。	案經函請建商依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，建商與消費者買賣雙方已協議交屋日期，另針對延期交屋違約部分，建商同意補償消費者 8 萬 5 千元，圓滿解決紛爭。	建商	新北市
11	要約書之使用	消費者委託仲介業者買屋並已簽立要約書，主張屋主未同意出售前已撤回要約，且屋主尚未於要約書上簽名，其撤回意思在前無受拘束必要，而仲介業者卻要求支付違約金，致生糾紛。	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，嗣經地政處電話聯繫追蹤業者主動協商，再由仲介業者與賣方協調後，同意消費者撤回要約之主張，並無需支付違約金，紛爭圓滿解決。	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
12	仲介公司欺罔行為	消費者委託仲介公司賣屋，仲介公司提供實價登錄資料作為訂定售價之參考並簽訂委託銷售契約書，嗣後取得仲介公司售屋廣告單，發現廣告單上之實價登錄資料有同棟樓不同戶但售價卻高於仲介公司所提供之行情資料，認為仲介公司未提供正確售價資訊造成資訊不對稱並有欺罔行為，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，經仲介公司主動向消費者解釋物件售價之差異處並提供消費者 10 萬補償金後，圓滿解決爭議。	仲介	臺北市
13		消費者經由仲介公司居間承買自然人所有之預售屋，主張於簽訂要約至買賣契約過程，因仲介公司催促、隱瞞交易資訊等欺罔行為，欲解約卻遭拒，致衍生爭議。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請業者於 15 日內妥處函復消費者，雙方達成協議於不損及消費者權益下，仲介公司將協助儘速售出；另消費者購屋銀行貸款所衍生利息由仲介公司負擔，又銀行貸款額度不足 20 萬部分由業者出資無息協助借貸，圓滿和解爭議。	仲介	新北市
14	服務報酬爭議	消費者透過仲介公司購屋，簽訂買賣契約後，接獲建管處拆除通知，消費者遂自行向屋主協調合意解約，而消費者所委託之仲介公司不願退還仲介服務費，遂生爭議。	案經函請消費者及仲介業者至臺北市議會召開協商會議，協調結果業者退還 5 萬元仲介服務費，圓滿解決紛爭。	仲介	臺北市
15	房屋現況說明書內容與現況不符	消費者透過仲介業者購買成屋，簽約時該屋現況說明書記明無漏水情事，惟於嗣後發現其一房間及天花板嚴重漏水且檢修困難，遂生爭議。	案經依消費者保護法第 43 條及第 44 條規定處理，經消費者保護官召開消費爭議調解會議，業者退還仲介費 3 萬元予消費者並解除契約，圓滿解決糾紛。	仲介	雲林縣
16		消費者委託仲介業者買屋，交屋後發現房屋有壁癌及滲漏水情形，主張業者及賣方於買賣前皆未告知，且標的物現況說明書上亦勾註沒有漏水，請求仲介業者協助處理漏水事宜未果，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，本案於消費者告知有壁癌及滲水之情事時，仲介公司即協助買賣雙方進行協商，賣方同意支付 2 萬元作為買方自行修繕漏水之補償，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
17	氯離子檢測	消費者透過仲介公司購買氯離子含量達 1.155 公斤 / 立方公尺的中古屋，並已簽訂買賣契約，交易過程告知只是氯離子含量較高，未經政府列管，非俗稱之「海砂屋」，並誘使消費者簽訂增補契約，該內容為同意概括承受屋況瑕疵，消費者嗣後主張解除契約同時訴求仲介負擔應賠償屋主之違約金、購買系爭房屋所支付的代書費、斡旋金、規費及稅賦等費用，及協助處理解約後續相關事宜及負擔所生費用，遂生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介於 15 日內妥適處理未有共識，地政局遂邀集買賣雙方及仲介召開協商會，雙方同意解除買賣契約，退還全部已繳款項，並由買方支付新台幣 50 萬元的補償金予賣方，解約衍生之相關登記稅賦及代書費由買方負擔，仲介公司不收取雙方服務費，並協助雙方辦理解約後之回復所有權移轉登記，雙方達成和解。	仲介	臺北市
18		消費者透過仲介居間購置 2 間中古屋，支付定金 50 萬元後因故無法繼續履約，主張解約退定金遭拒，而出賣人堅持沒收全部定金，遂生爭議。	依消費者保護法第 43 條等規定踐行申訴及調解程序後，仲介業者同意不收取仲介費，出賣人僅沒收 26 萬 8 千元，圓滿解決爭執。	仲介	花蓮縣
19	終止委售或買賣契約	消費者委託仲介業者購買不動產，主張業者於帶看後 4 小時內完成簽約手續，疲勞轟炸，且簽約過程交待不清，請求業者及賣方解除契約遭拒，致生糾紛。	本案依消費者保護法第 43 條規定，函請消費者（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，由消費者（買方）支付 20 萬元予賣方及仲介業者，作為解除契約之條件，達成和解。	仲介	臺中市
20		消費者於前年間透過仲介業購買中古屋，於去年發現牆壁滲水，向業者及賣方反映未獲妥適處理，故自行委託修繕估價，並請業者及賣方支付修繕費用 6 萬元遭拒，致生爭議。	案經南投縣政府地政處多次電洽消費者及仲介業者進行協調，嗣經業者表示，賣方及業者同意支付 6 萬元修繕費用，圓滿解決糾紛。	仲介	南投縣
21	房屋漏水問題	消費者透過仲介公司租賃房屋，入住後發現房屋漏水嚴重，屋內設備無法正常使用，屋主另提供未整頓之套房休息，並提出更換房型（A 房型與原房型相同需自行補貼差價，B 房型為目前暫時居住之套房，雖不用補差價但屋況不佳）或解約（僅退還履約保證金）等解決方案，消費者主張房東需給明確修繕期限與進程，且提供簽約對等房型換房，於修繕期間住宿差價應由房東自行吸收，若房東想單方強行提前解約需給付兩個月租金為賠償金，未獲共識，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，經仲介公司及消費者至財團法人崔媽媽基金會協調，協調結果雙方同意終止租約，並退還 2 個月押金，雙方達成和解。	仲介	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
22	房屋漏水問題	消費者透過仲介業者購買不動產，成交後進行裝潢時發現房間內實木地板泡過水腐爛，陽台區域亦有滲水問題，消費者請求仲介業者及賣方支付維修費用遭拒，致產生糾紛。	本案依消費者保護法第 43 條規定，函請消費者（買方）、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，賣方支付 8 萬元予消費者（買方）作為補償維修費用，圓滿解決爭議。	仲介	臺中市
23	標的物貸款問題	消費者透過仲介業者居間購置中古屋，雙方事先言明倘該屋貸款金額或出售他縣市房價未達 300 萬元者，則雙方無條件解除契約，詎料貸款額度及售出房價均未達標，仲介業者竟堅持收取仲介費 10 萬元，遂生爭執。	依消費者保護法第 43 條等規定踐行申訴及調解程序後，仲介業者同意僅收取仲介費 2 萬 8 千元，達成和解，圓滿解決爭執。	仲介	花蓮縣
24	標的物貸款問題	消費者透過仲介公司購屋，業者於簽約前告知買賣標的估價為 650 萬，且能貸款 8 成或至少 7 成 5，利率估計一定在 2% 以下，惟簽約及申辦貸款後，相關條件均與仲介公司所述不一致，致衍生消費糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請業者於 15 日內妥處，嗣仲介公司回復表示，本案已協助買賣雙方達成共識並解除買賣契約，消費者同意支付已產生之履保費 3,630 元及代書費 4,795 元，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市
25	其他	消費者透過仲介業者承租房屋，發現陽台排水管阻塞、紗窗破損無法開啟和廚房水龍頭漏水等問題，告知業者竟回應請消費者自行處理，消費者主張業者未盡督促屋主修繕責任及瑕疵告知責任，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，經縣政府地政處邀集業者及消費者協調，雙方達成協議，業者給付新臺幣 3 千元整和解金予消費者，由消費者自行處理水管阻塞等問題，圓滿解決紛爭。	仲介	宜蘭縣
26	其他	消費者（即房屋所有權人）表示，仲介業者未經其授權同意，即逕與其母親簽訂買賣合約，致消費者認其權益受損，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，嗣公司回函表示，經與消費者及其母親詳予說明澄清後，消費者表示理解原委，並同意繼續履行該買賣契約，圓滿解決紛爭。	仲介	新北市

房仲全聯會「健全住宅政策建言」

文·編輯部

2017年在紛紛擾擾中落幕，雖然不盡滿意，但是房市交易量至少已經有起色，逐漸回溫。2018年的到來，充滿新契機，公告現值及公告地價調降、營建業指標創下55個月新高、台商回台購屋、換屋族重回市場等等訊息，都讓房地產市場掀起新希望。

然而檢視目前的市況，雖然買賣方已經較為認同景氣，提升購屋意願；但是政策枷鎖仍然緊扣著，壓抑著原本意欲爬升的買氣。房仲全聯會呼籲，新的一年來臨，政府政策應該回歸市場機制，鬆綁賦稅重擔、鼓勵青年購屋，讓房市回復應有的活力，成為台灣經濟復甦的新動力。

以下為房仲全聯會在歲末年終向政府提出的健全住宅政策方向：

一、市場信心為產業基石，政策制定參酌產業建議避免額外傷害

政策對於不動產市場影響甚鉅，從2016年受到「房地合一稅」、「持有稅調漲」政策雙劍影響，重擊消費者信心，使得不動產市場哀鴻遍野，2016年度買賣移轉棟數創下史上新低。

2016年度上路的「房地合一稅」徵稅金額不如預期，第一年僅徵得12.4億稅額，而今年截

至11月統計尚不及10億。但市場信心受到毀滅性打擊，造成交易量驟減，2016年土地增值稅收減少301億，反而卻因為持有稅增加，使地價稅暴增227億之情形，連帶讓國內超過85%的自有屋主深受其害。2017年政府維持穩定，不再推出打房政策，市場信心迅速回復，自住族群的剛性購屋需求開始出籠，不動產市場終於回歸到理性的市場機制，因此在2017年價量表現方面俱佳，持平整理並且略有漲幅。

在2018年，地方政府順應民情，使得「公告地價」與「公告現值」双双下降，其中以台中市、桃園市公告地價逾6%最為有感，然而自2011年來每年動輒10%-40%的漲幅，仍餘毒未清，各地資產出現負租金投報現象，亦屢見不鮮。

而高額的公告現值，連帶對於市場上的資產移轉產生巨大阻力，有些屋主已意欲認賠求售，然而面臨高額的土地增值稅卻力有未逮，只好放棄繼續咬牙苦撐，造成想賣的不敢賣，想買的也買不到的狀況。

不動產業產值約占國內GDP三成，有近200萬名的相關從業人員，政府的政策都將影響為數眾多國民的家庭生計。全聯會建議有關單位制訂政策之前，可以參酌產、官及學界之專業建議，

綜合評估，避免政策施行後，未能達到原預期效益卻造成全體國民額外傷害之情事發生。未來將配合不動產聯盟總會，整合不動產上中下游相關產業意見並凝聚共識，整合結論後供官方參考，成為產業與政府溝通平台，健全產業發展，達到「政府」、「產業」、「國民」三贏的局面。

二、寒蟬效應！高額移轉稅率阻擋民間資產交易與流動

房地合一稅 2016 年正式上路，對於持有期間未滿一年及未滿兩年的處分行為分別課 45% 及 35% 重稅，使得 2016 年度全台房屋移轉棟數僅 24.5 萬棟，創下歷史新低。而 2017 年政府維持市場穩定未推出其他政策，房地產市場終於得以回歸理性，使得 2017 年度全台房屋移轉棟數成功築底並增加至約 26.8 萬棟，甚至價格亦稍有回升。即使如此，年度買賣移轉棟數 26.8 萬棟仍為史上第三低之紀錄，可見不動產市場仍存在不合適的機制，使得相關需求與動能未能適量釋放。

為了促進民間合理的資產交易與流動，全聯會建議應將房地合一稅率自現行兩年內處分課 45% 至 35% 的稅率統一調降至 20%，將可釋放房市交易量並避免移轉時重稅轉嫁至消費者。

三、青年購屋貸款優惠專案再加碼「三高一低」

根據行政院主計處發布 2016 年家庭收支調查報告，現今社會上有約 10.53% 家戶無自有住宅，其比例已較 2015 年的 11.5% 減少。可見在



不動產不景氣的同時，剛性需求的自住者因而投入購買自有住宅，連帶使得無自有住宅的家戶比例大幅下降。

若政策可以幫助更多無自用住宅家戶早日「成家」，一來可活絡自住市場，使房市回歸平穩，二來可消化市場上空餘屋，避免高空屋率的資產閒置浪費，三來讓年輕人將租金轉為累積財富，脫離「窮忙族」困境。

全聯會建議政府應推出加強版「青年安心成家購屋優惠貸款」，朝高成數、高期數、高寬限期、低利率等「三高一低」方向進行，即由政府補貼金融機構提供高達九成的低利貸款，拉長貸款期限至 40 年，拉長寬限期至 5 年並補助購屋貸款利率低於 1%，以幫助年輕人輕鬆購屋，消化閒置資金，活絡房市增添內需景氣動能。



房仲全聯會：2大政策修法 死水變活水

文·編輯部

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（以下簡稱房仲公會全聯會）理事長林正雄 8 日指出，房地合一所得稅規定 2 年內移轉稅率 35-45%，稅率高到民眾不敢買房，造成人民、政府、產業三輸局面，近期將提交「修正房地合一所得稅稅率陳情書」，和政府溝通稅制修法。此外，也將推動租賃全面實價登錄，消滅地下租賃黑市，讓資訊透明、交易更安全。

房價已落底 高稅率將逼走資金

觀察內政部建物買賣移轉棟數，10 月除了新北市年增 9.8%、台南市年增 0.8% 以外，台北

市、桃園市、台中市以及高雄市皆呈現年、月衰退，其中台北市、台中市及高雄市創下今年單月次低紀錄。此外，觀察今年 10 月六都建物買賣移轉量累計 15,154 棟，相較於去年同期減少 3.4%。

至於全國房仲家數，依不動產仲介經紀公會全聯會統計資料，目前已由最高不動產經紀業家數有 7,423 家，減少僅剩 5,443 家（註：106 年 10 月 31 日最新統計不動產經紀業家數），已減少 1980 家，衰退幅度近三成。

林正雄表示，顯見「房地合一課徵所得稅制」實施後，確實因課稅稅率過高而產生寒蟬效



應，造成房市交易量下跌，與政府當初為實現「居住正義」而增訂「房地合一課徵所得稅制」之意旨相悖。

且因規定課稅稅率過高，造成房屋交易量驟減，已形成人民、政府、產業三輸局面，就人民而言，不敢輕易購屋、賣屋；就政府而言，因交易量少，無法獲得更多稅收；就不動產業而言，因經濟市場蕭條、不動產交易秩序崩跌，導致多家業者紛紛倒閉，進而衍生產業鏈崩跌之危機。

此外，政府實施豪宅稅、房屋稅及地價稅等之持有稅、實價課稅…等重稅政策後，目前已有多數台灣人選擇到海外置產投資，不願在台投資，造成台灣資金嚴重外流現象，然而台灣資金無法續留台灣，對台灣未來發展並非益事。

因此房仲公會全聯會已請學者專家研擬「修正房地合一課徵所得稅制度陳情書」，希望能夠



重新檢討房地合一稅稅率，將2年內出售房屋之房地合一綜合稅率調降至20%，2年後出售則建議比照自用住宅稅率，以落實居住正義，建立合理稅制、增加政府稅收。

黑市化暗為明 強制租賃實價登錄

而實價登錄上路滿5年，雖然已經大幅改善市場交易透明度，甚至也成為抑止房價亂漲之最佳利器，但透明度、即時性以及資料完整度一直為人所詬病，尤其目前實價登錄並沒有將「屋主自租」納入必須登錄實際交易資訊的規定，租賃交易長年不見天日。

林正雄指出，目前實價登錄有三大漏洞，第一，買賣件數和租賃件數不符比例原則；第二，申報義務人的部分，買賣由地政士、不動產經紀業、登記權利人共同承擔申報義務，但租賃部分，卻只規範不動產經紀業有申報義務；第三，此外，地政三法中規定，租賃登錄資訊真實性責任歸屬由仲介人員承擔。

林正雄表示，租賃登錄的責任歸屬，應透過修法，將責任回歸於當事人，並且將「屋主自租」納入規範中，才能掌握正確的租賃交易資訊，未來將積極與政府對話，希望正視租賃市場這個黑洞。



中古屋增15%

2017年1-9月交易件數

市況緩步回溫

文 / 常務監事兼召集人 葉春智



自從去年創下 24.5 萬件的歷史新低紀錄之後，大家都在關注，今年的買賣移轉件數走勢，回溫的狀況會是如何？許多人評估大約會回到 27-28 萬件的水準，目前看來，似乎有些接近。

根據內政部最新公布的買賣移轉登記件數資料來看，今年前三季六都的移轉件數，大約較去年增加了 15.4%，如果照這個態勢推估，那麼今年的移轉件數，極有可能來到 28 萬件，不過應該還是未能突破 30 萬件，市況仍是處在低檔。

整體看來，六都今年前三季的移轉件數，大致上是回到 2015 年的水準，如果與去年相較，則以新北市回檔幅度最大，增加約近 30%，台中市次之，約為 25%，再則為台南市，增加約 21%。

唯一呈現衰退的是桃園市，不過應該說，桃園市交易旺盛，當其他縣市交易量急速起伏時，桃園市保持他的節奏穩定成長，今年前三季的交易量雖然是微幅小減 6%，但是還是比 2015 前三季來得多，顯示桃園市的買氣是持盈保泰而不衰。

新成屋的部分，交易量應該跟去年差不多，但是比 2015 年要減少。今年的新成屋移轉件數，目前僅公布到 8 月，與去年比起來，

少一個月當然有落差，不過即便相差一個月的統計數字，新北市及台南市便已經明顯超越去年，分別增加 16.3% 及 10.18%，全年度應該會比去年大增。

桃園市及高雄市的新成屋交易量，以今年前三季來看，顯然是呈現大減，除非在最末一季有大量交屋，否則應該是追不上前兩年的交易量。其實這也不是壞事，市場機制自行調整供需，市場市況才會更加健康與穩定。

房地產市況在今年已經逐漸走出陰霾，這個趨勢應該是愈來愈明顯了，只是各縣市的回溫速度有所不同。經過去年的政策大震盪、今年的休息養生，明年的市場交易，可望將回到 30 萬戶以上的常軌。

表一、建物所有權買賣移轉登記棟數

縣市	2015/1-9 月	2016/1-9 月	2017/1-9 月	2017 V.S 2016
總計	148,497	130,544	150,643	15.40%
新北市	34,934	29,900	38,816	29.82%
臺北市	19,633	15,820	17,151	8.41%
桃園市	25,867	27,612	26,012	-5.79%
臺中市	29,553	23,154	28,926	24.93%
臺南市	13,837	11,739	14,190	20.88%
高雄市	24,673	22,319	25,548	14.47%

資料來源：直轄市、縣（市）政府

表二、所有權第一次登記棟數

縣市	2015/1-9 月	2016/1-9 月	2017/1-8 月	2017 V.S 2016
總計	15,159	14,496	12,017	-17.10%
新北市	11,504	13,671	15,899	16.30%
臺北市	6,612	5,082	4,331	-14.78%
桃園市	12,153	17,614	9,338	-46.99%
臺中市	11,593	10,339	9,981	-3.46%
臺南市	6,821	5,647	6,222	10.18%
高雄市	8,338	8,849	5,795	-34.51%

資料來源：直轄市、縣（市）政府



議價率

新竹縣電梯大樓9.99%最低

比一比

文·編輯部

一般民眾對房地產的焦點，大都集中在房價上，關心房價有沒有再繼續下跌。其實民眾並不是不想買房，而是在媒體的誤導之下，對房價存有觀望心態，一直在期待傳說中的大降價。

從網站上待售物件開價與實價登錄實際比對之後，明顯看出開價跟實際成交價之間的落差，遠遠小於媒體上各界的臆測。北、中、南的平均議價率不到三成，基本上都在兩成左右。

◎各產品議價率平均值約 16%

電梯大樓一直被認為因為供給量大而議價率高，實際上看來，卻是平均議價率最低的產品，透天產品略高於電梯大樓，不過也都是在兩成以內；公寓的議價率也是在 16% 左右，差異並不大。

以全台灣各縣市來看，網路上的開價與售價之間的議價率平均約在 16% 左右，電梯大樓議價率 14.46%，公寓 16.64%，透天 16.25%。與一般的社會認知，認為少說都在兩成以上的概念大相逕庭，顯示市況應該要比想像中的要來得好一些。

◎中北都會區 電梯大樓 14%

台北市來看，議價率其實都在兩成以下，議價率最高的公寓，也還在兩成以內的邊緣，相較之下，公寓的議價率還是相對偏高，不過落差不算大，較之大樓高出約 2.62%。

新北市來看，整體趨勢跟台北市差不多，不過平均比台北市略減 1-2%，像電梯大樓平均約 14.8%，公寓 18.72%，透天 17.71%，應該都算還在可以接受的範圍。新北市的透天新產品供給量不多，新透天總價高、舊透天屋齡高，因此在房屋流動交易上偏低，因此議價率較高，跟公寓差不多，約在 17-18% 左右。

桃園市也是價格認知接近的都市，只有公寓約有 17.47% 議價空間，電梯大樓只有 14%，透天大概都在 16% 左右。

台中市也是類似，公寓的議價率最高約 19%，透天 16%、電梯大樓 14%。中部以北的都會區，議價率很一致。

台南市跟高雄市的議價率相對高出一些，不過主要還是舊公寓的議價率較大，高雄市舊公寓甚至來到 22%，比台北市公寓都還要高出 3%。這幾年高雄市的新大樓供給不斷增加，民眾購屋時選擇性高，對於老舊公寓大多沒有多大興趣。

倒是台南市似乎比較偏愛舊公寓，公寓的議價率 17.57%，是六都中偏低的，電梯大樓的議價率 18.27%，卻是六都中最高的。



◎新竹縣電梯大樓議價率 9.99% 完勝

如果用產品來看，區分電梯大樓、公寓及透天等三種產品，以電梯大樓為例，苗栗縣只有 9.41%，算是全台最低的議價率；但是因為比對到的筆數比較少，大約不到 50 件，因此比對件數達 500 件以上的第二低的縣市，分別是新竹縣及新竹市，其議價率僅有 9.99% 及 10.96%。

這是個有趣的現象，新竹縣新大樓供給量大，原先認為議價率應該至少要在 15% 以上，沒想到比對出來的數據，發現議價率反而是最低的。

新竹縣市的房市景氣堪稱平穩，主要是因為 2009 年起便開起出現投資客搶購的風潮，而這個風潮大約在 2-3 年後便逐漸褪去，所以當其他縣市買氣正在大起大落時，新竹縣市早已回歸平

靜，價格平實，無論是建商或是屋主，銷售對象都是自住客，開價都很務實，因此實際的成交價與開價相差不大，大約都只有在一成左右。

南投縣跟宜蘭市，則是電梯大樓中議價率最高的，初步評估電梯大樓在當地並未受到青睞，購屋者寡，成交件數也少，因此議價率飆高至 22% 及 36%。

◎新竹縣市公寓議價率全台最低

公寓的議價率相對偏高，可以理解，畢竟屋齡較高，大都已屆 30 年以上，再加上屋況老舊，除非有良好的維護管理，否則很容易暴露屋況瑕疵的缺點，漏水、壁癌的狀況很普遍，一般民眾對公寓的接受度持續降低。

就比對資料來看，公寓平均議價率雖偏高、

表一、六都平均議價率

類型	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
電梯大樓	-17.01%	-14.80%	-14.10%	-14.13%	-18.27%	-14.07%
公寓	-19.62%	-18.72%	-17.47%	-19.05%	-17.57%	-22.28%
透天	-18.48%	-17.71%	-16.17%	-16.32%	-18.09%	-17.42%

資料來源：內政部實價登錄、網路地產王

表二、各縣市大樓議價率

型態	縣市	議價 (%)	型態	縣市	議價 (%)
大樓	苗栗縣	-9.41%	大樓	臺中市	-14.13%
大樓	新竹縣	-9.99%	大樓	新北市	-14.80%
大樓	新竹市	-10.96%	大樓	彰化縣	-15.79%
大樓	基隆市	-13.81%	大樓	臺北市	-17.01%
大樓	花蓮縣	-13.89%	大樓	臺南市	-18.27%
大樓	高雄市	-14.07%	大樓	南投縣	-22.09%
大樓	桃園市	-14.10%	大樓	宜蘭縣	-36.81%
大樓	嘉義市	-14.12%	大樓	全台	-15.95%

資料來源：內政部實價登錄、網路地產王



但是不至於太高，應該說比想像中為低，即便是雙北市及台中市、高雄市，大概也是不到兩成。宜蘭縣公寓議價率甚至僅有 15%。

不過真正最令人驚艷的還是新竹縣市，公寓平均議價率約在 14-15% 左右，十分均等。

◎新竹縣市透天厝議價率全台再拔頭籌

最後看到透天產品，透天產品在桃園市、台中市及高雄市，都有為數不少的比對紀錄統計，雲林縣及苗栗縣雖然議價率看起來很低，但是因為相對件數較少，僅供參考。

實際觀察還是要回到新竹縣市、嘉義市、彰化縣等，尤其是嘉義市及彰化縣，絕少投資客會進入的市場，透天又多是交易大宗，往往都是以

自住客為主，價格表現及反應算是十分務實的縣市，透天產品的議價率都低於 14-15%，可見這個比例應該算是現階段很正常的議價空間。

桃園市、台中市及高雄市，透天交易為數不少，議價率雖然相對偏高，不過也僅僅是”稍高”而已，約在 16-18% 之間。真正偏高的應該是台南市及基隆市，大約有兩成到 25%。

長期觀察議價率的數據變化，與半年前相較，目前的議價平均略減 2%，議價率縮小表示買賣雙方對價格認知度有接近的趨勢，也是市場好轉的觀察指標之一，就目前態勢來看，是有逐漸緩步回溫的跡象，基本上仍以人口增加最快的新竹縣市，回溫的速度相對較快。

表三、各縣市公寓議價率

型態	縣市	議價率 (%)
公寓	新竹縣	-13.88%
公寓	新竹市	-14.87%
公寓	宜蘭縣	-14.98%
公寓	桃園市	-17.47%
公寓	臺南市	-17.57%
公寓	基隆市	-17.92%
公寓	新北市	-18.72%
公寓	臺中市	-19.05%
公寓	臺北市	-19.62%
公寓	高雄市	-22.28%
公寓	全台	-16.64%

資料來源：內政部實價登錄、網路地產王

表四、各縣市透天厝議價率

型態	縣市	議價率 (%)	型態	縣市	議價率 (%)
透天厝	雲林縣	-10.96%	透天厝	宜蘭縣	-16.71%
透天厝	新竹縣	-12.25%	透天厝	高雄市	-17.42%
透天厝	新竹市	-14.54%	透天厝	新北市	-17.71%
透天厝	苗栗縣	-14.57%	透天厝	花蓮縣	-17.94%
透天厝	嘉義市	-14.63%	透天厝	臺南市	-18.09%
透天厝	彰化縣	-14.75%	透天厝	基隆市	-25.45%
透天厝	桃園市	-16.17%	透天厝	全台	-16.25%
透天厝	臺中市	-16.32%			

資料來源：內政部實價登錄、網路地產王

2017年9月實價登錄 總價放大+單價下降 雙北市換屋族挺進市場

文·編輯部

今年整體房市景氣有比去年好一些，但是實際上回溫的狀況，卻還是不如預期中強勁，全年度的買賣移轉件數，預估大概在 27-28 萬棟之間，較去年增加約一成左右。

但是就全台灣各縣市來自實價登錄的統計資料來看，總價顯然有放大的趨勢，尤其是雙北市及高雄市，大約增加 9-12%，而單價卻持續衰退，減幅約 5% 上下，這樣的數據顯示交易的坪數增加，初估可能換屋族逐漸有進入市場購屋，雙北市及高雄市的房地產市場，不再是以首購的小坪數住宅為主流。

◎雙北市換屋族現蹤跡

市況低迷對雙北市的衝擊尤大，不但交易量銳減，成交總價與單價，也是呈現年年衰減。

以台北市來看，103 年平均總價僅 2,286 萬，104 年下降到 2,190 萬，106 年 8 月回升到 2,258 萬；但是 106 年 9 月卻喜見總價回升至 2,463 萬，這已是 103 年以來，最高的成交總價。



成交單價部分變化較小，平均大約在 61 萬左右，今年 8 月上升至 66 萬，是因為成交物件偏向屋齡較低的新屋，所以交易單價較高，9 月份則又回歸到 62 萬。

以新北市來看，總價下降較為明顯，103 年平均成交總價為 1,298 萬，105 年下降到 1,263 萬，106 年 8 月甚至下降到 1,165 萬，比 103 年整整少了 133 萬，減少 10.24%；但是在今年 9 月，走勢跟台北市頗為類似，也是回升到近年新高，來到 1,309 萬，增幅 12.36%。

新北市單價部分，基本上算是持平，大約維持在 32 萬左右，8 月份上升到 32.54 萬，9 月份又下降到 31.85 萬。

所以從指標縣市雙北市來看，單價變動不大，成交物件的結構變化小，中高總價的豪宅並未明顯增加，並沒有帶動單價上升；但是總價皆創下近年新高，顯示成交的坪數放大，一般性的

物件，已經開始有換屋族進入市場購屋，換屋族認為市場價格已經趨於穩定，才會進場買房子，這是一個好消息。

◎高雄市市況趨穩 雙價成長

雙北市以外的直轄市，市場價格起伏不定，桃園市成交總價持續縮小，106年9月甚至差點下降到7百萬以下，算是近年來新低，與105年的平均總價相較，減少了151萬，減幅17.7%，單價表現也是持續探底，來到16.37萬，也是近年新低，顯示桃園市場還是以首購族群為主流，總價及單價才會出現新雙低。

台中市的總價也是持續走低，平均來到988萬，較上月減少近一成，但是單價卻大幅成長18%，評估應該是小坪數新古屋的成交件數有增加所致，新古屋的價格帶動單價上揚。

台南市成交總價變化不大，大約維持在650萬左右，9月份小跌7%，單價表現持平。倒是高雄是異軍突起，成交總價約870萬，近年新高，單價也是上揚到17.39萬，亦是創下歷年新高，顯示高雄市況已經趨穩，甚至開始反轉走揚，民眾對市場的信心增加。

◎新竹恢復水準 宜蘭續跌

新竹市成交總價很穩定，大約都在1千萬上下，8月小揚一成到1,100萬，單價也上升到23萬，反而是比較異常，9月份又恢復正常水準，單價回到19萬左右。

新竹縣成交總價雖有小跌，但是也僅有

3.61%的減幅，變動不大，單價約近19萬，也是歷年來的正常價位，新竹縣市算是持平穩定。

其他縣市就起伏較大，像宜蘭市的總價單價就還是雙雙走跌，平均成交總價已經在700萬以下，單價也是在16萬以下，感覺上還是持續在探底中。台東縣也是有類似狀況，單總價的跌幅都不小，9月份平均成交總價還比8月份減少了兩成，單價也縮減7%；這兩個縣市之前的投資熱潮頗為旺盛，現階段應該是處於調整期。像同樣是花東地區，花蓮市就沒有這種狀況，平均房價維持在700萬左右，單價約在16萬上下，以區域客為主的市場，市況相對穩定許多。

◎金門市況穩定持平

而以投資客為主的金門房市，卻出現十分穩定的狀況，也是頗為另類，雖然成交件數不多，但是成交總價都能守住在600-650萬，成交單價也是穩定維持在18-20萬之間，倒是令人驚艷。

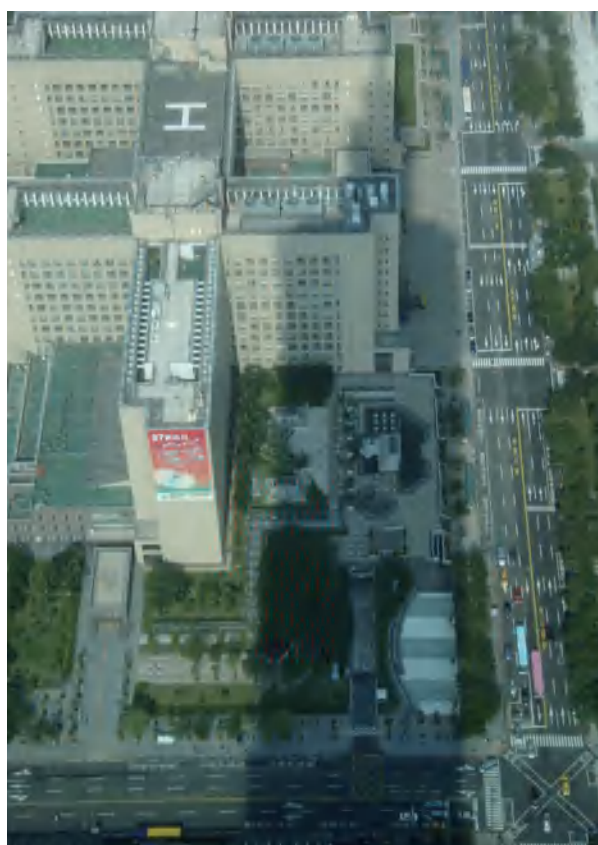
金門的地理位置特殊，買方背景也很特別，不是台灣本島的買方，就可能是廈門或其他地區的陸客，兩岸關係趨緊，照理說買氣應該會受到一些影響，但是目前看來好像感覺不到景氣衰退，令人玩味。

整體來看，桃園市及宜蘭市，市場還在調整中，總價及單價尚未翻揚；雙北市總價上升，單價下降，換屋客進場態勢明顯；新竹縣市恢復正常，金門縣不受兩岸關係影響而持穩，高雄市逆勢成長，雙價開始上揚反轉，一個小小的台灣，各地的市況變化，差異性還真的是很大。■

「都市危險及老舊建築加速重建獎勵條例」

2017年5月10日公布日施行

文·編輯室



根據內政部統計，台灣平均屋齡在 30 年以上的住宅，高達 4 成，也就是說，平均每 10 間房子中，就有 4 間的屋齡超過 30 年；其中屋齡最高的縣市是台北市，台北市屋齡超過 30 年的住宅數，比例竟然高達 6 成。

這些老舊建築普遍存在潛在居住安全的風險，在極端氣候的威脅之下，一場暴雨、突如其來的地震、老舊管線爆裂等等事件，隨時都可能危害到居住安全，因此老舊建築更新，勢在必行。

中華民國 2017 年 5 月 10 日公布日施行「都市危險及老舊建築加速重建獎勵條例」，企盼藉由這些獎勵措施，能讓民間有更多資源有意願一起投入，加速更新的速度，降低災害風險。

條例內容如下：



第一條 為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例。

第二條 本條例所稱主管機關：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。

第三條 本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- 三、屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

前項合法建築物重建時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接之建築物基地或土地之面積，不得超過該建築物基地面積。

本條例施行前已依建築法第八十一條、第八十二條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起三年內，依本條例規定申請重建。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估，由建築物所有權人委託經中央主管機關評定之共同供應契約機構辦理。辦理結構安全性能評估機構及其人員不得為不實之簽證或出具不實之評估報告書。

第一項第二款、第三款結構安全性能評估之內容、申請方式、評估項目、權重、等級、評估基準、評估方式、評估報告書、經中央主管機關評定之共同供應契約機構與其人員之資格、管理、審查及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四條 主管機關得補助結構安全性能評估費用，其申請要件、補助額度、申請方式及其他應遵行事項之辦法或自治法規，由各級主管機關定之。

對於前條第一項第二款、第三款評估結果有異議者，該管直轄市、縣（市）政府應組成鑑定小組，受理當事人提出之鑑定申請；其鑑定結果為最終鑑定。鑑定小組之組成、執行、運作及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第五條 依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

前項重建計畫之申請，施行期限至中華民國一百十六年五月三十一日止。

第六條 重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點三倍之基準容積或各該建築基地一點一五倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。

本條例施行後三年內申請之重建計畫，得再給予各該建築基地基準容積百分之十之獎勵，不受前項獎勵後之建築容積規定上限之限制。

依第三條第二項合併之建築物基地或土地，其超過一千平方公尺部分，不適用前二項規定。

依本條例申請建築容積獎勵者，不得同時適用其他法令規定之建築容積獎勵項目。

第一項建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第七條 依本條例實施重建者，其建蔽率及建築物高度得酌予放寬；其標準由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第八條 本條例施行後五年內申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐：

- 一、重建期間土地無法使用者，免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情事者，依法課徵之。
- 二、重建後地價稅及房屋稅減半徵收二年。
- 三、重建前合法建築物所有權人為自然人者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。

依本條例適用租稅減免者，不得同時併用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

第一項規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

 永慶房產集團

大躍進



強勢擴點 邀您入主

加盟首選優勢 / 三大加盟品牌 / 強大資訊系統
雙網聯合行銷 / 區域整合聯賣

選擇比努力重要 · 優先卡位

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

第九條 直轄市、縣（市）主管機關應輔導第三條第一項第一款之合法建築物重建，就重建計畫涉及之相關法令、融資管道及工程技術事項提供協助。

重建計畫範圍內有居住事實且符合住宅法第四條第二項之經濟或社會弱勢者，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法 規定提供社會住宅或租金補貼等協助。

第十條 各級主管機關得就重建計畫給予補助，並就下列情形提供重建工程必要融資貸款信用保證：

- 一、經直轄市、縣（市）主管機關依前條第一項規定輔導協助，評估其必要資金之取得有困難者。
- 二、以自然人為起造人，無營利事業機構協助取得必要資金，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
- 三、經直轄市、縣（市）主管機關評估後應優先推動重建之地區。

前項直轄市、縣（市）主管機關所需之經費，中央主管機關應予以補助。

第十一條 辦理結構安全性能評估機構及其人員違反第三條第五項規定為不實之簽證或出具不實之評估報告書者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰。

第十二條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第十三條 本條例自公布日施行。



安新建經 價金履約保證



安新履保優勢

- 台新、義美大股東領軍，資金管控安全無虞
- 專業法務協助，調解相關不動產糾紛
- 全台四大區在地經營，即時提供服務需求
- 建經首創響應式官方網站，查詢資訊一鍵搞定



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：07-522-3002



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)

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法

2017年6月28日起施行

文·編輯室

政府為了防制洗錢，打擊犯罪，健全防制洗錢體系，穩定金融秩序，促進金流之透明，強化國際合作，在民國 86 年開始實行「洗錢防制法」。

嗣後政府發現，不動產經常被做為洗錢的工具，遂於 106 年初訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」草案，將部分查核及監督的責任，落在不動產業相關的第一線人員身上，不動產經紀業的社會責任愈來愈重。

「地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法」（以下簡稱本辦法）共八條，其要點如下：

1.

本辦法訂定依據。(第一條)

2.

本辦法適用之事業及人員。(第二條)

3.

規範因應防制洗錢應辦理事項。(第三條)

4.

應確認客戶之身分資料、保存年限及對於風險較低客戶簡化確認程序。(第四條)

5.

應加強審查客戶及其關係人具政治職務身分之情形。(第五條)

6.

應留存交易紀錄範圍及其保存年限。(第六條)

7.

應向法務部調查局申報之疑似洗錢情事。(第七條)

8.

疑似洗錢交易之申報程序及其申報紀錄之保存年限。(第八條)

地政士及不動產經紀業防制洗錢辦法草案

條文	說明
<p>第一條 本辦法依洗錢防制法（以下簡稱本法）第七條第四項、第八條第三項及第十條第三項規定訂定之。</p>	<p>本辦法訂定依據。</p>
<p>第二條 本辦法所稱地政士，指依地政士法規定領有地政士證書或土地登記專業代理人證書，並領得地政士開業執照，執行地政士業務者。 本辦法所稱不動產經紀業，指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。</p>	<p>一、明定本辦法適用之事業及人員。 二、本法第五條第三項第二款規定地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，為指定之非金融事業或人員，則所稱之地政士及不動產經紀業自應係依法申請開業或營業，並實際執行地政士業務或經營不動產經紀業業務者為限。</p>
<p>第三條 地政士及不動產經紀業受託辦理不動產買賣交易案件，應依本辦法規定確認、審查買賣交易當事人（以下簡稱客戶）身分，及留存客戶身分資料與必要之交易紀錄。前項受託辦理事項，有疑似洗錢交易之情形者，地政士及不動產經紀業應向法務部調查局申報。</p>	<p>按本法第五條第三項第二款規定，地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，為本法指定之非金融事業或人員，應依本法第七條、第八條及第十條規定，確認、審查客戶身分，留存過程所得客戶身分資料與必要交易紀錄，及將疑似洗錢之交易向法務部調查申報。</p>
<p>第四條 地政士及不動產經紀業確認客戶身分及留存客戶身分資料，應依下列規定辦理：</p> <p>一、客戶為自然人者，應憑其提供之國民身分證、健保卡、護照、居留證或其他可資證明身分之證明文件確認其身分，並記錄或留存其姓名、出生年月日、地址、電話號碼、職業及身分證明文件號碼等身分資料。</p> <p>二、客戶為法人者，應瞭解其經營業務性質，確認其法人名稱、負責人姓名、登記地址、統一編號、實際營業處所地址、電話號碼、法人資格證明文件等資料，並記錄或留存相關文件資料，及應依下列資訊確認客戶實際受益人：</p> <p>（一）持有該法人股份或資本超過百分之二十五，即具控制權之最終自然人身分。</p> <p>（二）如未發現具控制權之自然人或對具控制權自然人是否為實際受益人有所懷疑時，應徵詢或瞭解有無透過其他方式對法人客戶行使控制權之自然人。</p> <p>（三）如依前二目規定均未發現具控制權之自然人時，應確認擔任高階管理職位之自然人身分。</p> <p>（四）對於前三目之實際受益人（自然人），應至少取得該自然人之姓名及統一編號或足資證明其身分文件之號碼，以確認該實際受益人。</p>	<p>一、明定確認客戶身分時應確認之身分資料、保存年限及對於風險較低客戶簡化確認程序。 二、依本法第七條第一項及第二項規定，應進行確認客戶身分，並留存其確認身分程序所得資料，且該資料應自業務關係或臨時性交易終止時至少保存五年。又依防制洗錢金融行動工作組織（FATF）第十項客戶審查建議之技術遵循評鑑準則，審查客戶的方法，應以風險為本，若客戶為法人、信託之受託人時，應確認其實際受益人，爰於第一項第二款及第三款規定應同時確認法人、信託關係之實際受益人；若屬風險較低客戶，得簡化客戶審查措施，爰於第二項規定得免依第一項第二款及第三款規定確認實際受益人身分及留存資料，但地政士於受託辦理業務或簽證時，仍應依地政士法第十八條及第二十二條規定，查明委託人或契約簽訂人之身分。 三、第三項規定留存客戶身分資料之保存年限，因地政士法第二十五條及其施行細則第十七條明定，地政士應置業務紀錄。 四、至於第一項第二款所稱負責人，如為公司法人者，依公司法第八條規定，在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事。</p>

條文	說明
<p>三、交易行為如係由代理人或信託之受託人為之，或將不動產權利指定登記予第三人者，應依前二款方式確認客戶及其代理人、第三人、信託之受託人、監察人、受益人之身分，並記錄或留存相關文件資料。</p> <p>客戶或其代理人、信託之受託人為下列身分者，除其他法律另有規定外，不適用前項第二款及第三款確認實際受益人身分之規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、我國政府機關、公營事業機構及公私立學校。 二、外國政府機關。 三、我國上市、上櫃公司或其子公司。 四、於國外掛牌並依掛牌所在地規定，應揭露其主要股東之股票上市、上櫃公司或其子公司。 五、我國金融機構或經我國認許營業之外國金融機構。 六、設立於我國境外，且所受監理規範與金融行動工作組織(FATF)所定防制洗錢及打擊資助恐怖主義標準一致之金融機構。 <p>第一項身分資料，應自業務關係終止時起，至少保存五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。</p>	
<p>第五條 客戶或其受益人、家庭成員及有密切關係之人，為現任、曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務者，除應依前條規定確認客戶身分及留存客戶身分資料外，並應瞭解資金來源。</p> <p>前項重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人之範圍，依法務部規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、第一項係依本法第七條第三項規定及防制洗錢金融行動工作組織(FATF)第十二項擔任重要政治職務人士建議之技術遵循評鑑準則，客戶或其受益人、家庭成員、有關密切關之人為現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務者，應以風險為基礎，加強客戶審查程序，故除確認身分及留存資料外，並應瞭解資金來源。 二、第二項係依本法第七條第四項規定，重要政治性職務之人與其家庭成員及有密切關係之人之範圍，由法務部定之。
<p>第六條 地政士及不動產經紀業受託辦理不動產買賣交易案件，應依下列規定留存交易紀錄。但個別交易案件確無該紀錄者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、地政士： <ol style="list-style-type: none"> (一) 不動產買賣契約書。 (二) 定金、價款之收支證明文件。 (三) 交易帳戶號碼。 (四) 受託事項往來文件。 二、不動產經紀業： <ol style="list-style-type: none"> (一) 不動產委託銷售契約書。 (二) 不動產買賣契約書。 (三) 要約書。 (四) 斡旋金、定金、價款之收支證明文件 (五) 交易帳戶號碼。 (六) 受託事項往來文件。 <p>前項交易紀錄得以設置專卷檔案或電子檔案方式留存，其保存期間自交易完成時起，至少五年。但其他法律有規定較長保存期間者，從其規定。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、明定應留存之交易紀錄範圍及其保存年限。 二、按本法第八條第一項及第二項規定，地政士及不動產經紀業從事與國內外不動產買賣交易有關之行為，應留存必要交易紀錄，並自交易完成後，至少保存五年。至於應留存紀錄範圍，考量地政士及不動產經紀業執行業務情形不同，且防制洗錢主要在於留存交易紀錄及金錢流向，爰於第一項第一款及第二款分別明定地政士及不動產經紀業應留存交易紀錄之範圍。惟因不動產買賣交易過程，未必有支付斡旋金、定金或使用要約書等情形，若個案確無該等文件，則免予留存，並於第一項但書明定。另如採現金支付斡旋金、定金或價金，如符合本辦法第七條各款有資金流動異常之疑似洗錢行為者，應向法務部調查局申報。

條文	說明
<p>第七條 地政士及不動產經紀業受託辦理不動產買賣交易案件，有下列疑似洗錢交易之情事者，應向法務部調查局申報：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、交易金額與客戶身分、收入顯不相當或與其營業性質無關。 二、客戶均以現金支付各期價款，或由不正常資金來源、國外金融機構支付。 三、不動產成交價明顯高於市價或出賣人之售價，並要求在相關契約文件以較低價記錄。 四、要求多次或連續以略低本法第九條所定金融機構應申報之金額支付交易金額。 五、不合理要求將不動產登記在無關之第三人名下，未能提出任何關聯或說明。 六、不在意不動產標的現況、區位條件及交易金額，僅要求儘速完成交易支付價款。 七、客戶意圖使用假名、假冒他人名義或偽造身分證件從事買賣交易。 八、交易完成後，發現客戶否認該委託事項、交易行為或其他有事實或證據足認該客戶係被他人冒用。 九、客戶為電視、報章雜誌或網際網路等媒體報導之重大特殊案件之涉案人，且急於完成不動產交易或價格明顯高於市價。 十、客戶或其受益人、家庭成員及有密切關係之人，為現任、曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務，且急於完成不動產交易或價格明顯高於市價。 十一、客戶為法務部調查局公告之恐怖分子或團體，或國際洗錢防制組織認定或其追查之恐怖組織。 十二、交易金額源自或將支付於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢與打擊資助恐怖分子有嚴重缺失或其他未遵循或未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資助恐怖主義有關聯。 	<p>三、第二項規範交易紀錄得以實體檔卷或電子檔案保存，並自交易完成後，至少保存五年。但如地政士法第二十五條規定，地政士所置業務紀錄簿應保存至少十五年，從其規定。又考量地政士及不動產經紀業之業務量及紀錄保存年限，需安排適當儲存空間，恐增加營運成本，爰明定交易紀錄得以電子檔案方式留存。</p> <p>一、明定應向法務部調查局申報之疑似洗錢情事。</p> <p>二、按本法第十條第一項規定，對於疑似犯本法第十四條、第十五條之罪之交易，應向法務部調查局申報。而疑似洗錢風險，依其樣態大致可分為資金風險、身分風險及地理風險等三種：資金風險，包括資金顯與其身分、收入不符，來源交待不清，大量以現金、外幣、旅行支票或其他無記名金融工具支付，或規避金融機構申報等；身分風險，包括要求將不動產移轉予無關第三人，持假證件或偽冒他人，客戶為媒體報導重大特殊案件之涉案人或現任、曾任重要政治性職務者；地理風險，即客戶或資金來自恐怖組織或洗錢高風險國家、地區，故依其樣態明定各款應向法務部調查局申報疑似洗錢交易情事。</p>
<p>第八條 地政士及不動產經紀業對於疑似洗錢交易之申報，應依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、於發現疑似洗錢交易之日起十個工作日內，填具申報書（如附表一）並蓋用地政士事務所及地政士或不動產經紀業戳章後，以郵寄、傳真、電子郵件或其他方式，向法務部調查局申報。 二、明顯且重大緊急之疑似洗錢交易案件，應立即以傳真或電子郵件申報，並於五個工作日內補報申報書。但經法務部調查局確認已收件者（如附表二），不在此限。 <p>未完成交易之疑似洗錢案件，應依前項規定申報。前二項申報紀錄，應至少保存五年。</p>	<p>一、明定疑似洗錢交易之申報程序及其申報紀錄之保存年限。</p> <p>二、發現疑似洗錢交易事件，原則上應於十個工作日內向法務部調查局申報，但對於明顯且重大緊急之案件，為有效防堵洗錢行為，應立即以傳真或電子郵件申報，再補送申報書或取得該局傳真確認回條。</p> <p>三、依本法第十條第一項後段規定，交易未完成之疑似洗錢案件，亦應向法務部調查局申報，且為利後續調查，應將該交易情形至少保存五年。</p>



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經紀商業同業公會全國聯合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。

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，共享資源並保障權益。

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。

泰國曼谷2017年第三屆 亞洲不動產經紀人國際大會 促成東協五友邦來台參加金仲獎簽署MOU

文·編輯室



2017年第三屆亞洲不動產經紀人國際大會，在8月18日假泰國曼谷市盛大舉行，亞洲不動產經紀人共計有數百人參與盛會，台灣房仲全聯會與亞洲各國經紀人經驗交流甚歡，進而促成香港、馬來西亞、泰國、越南、柬埔寨等東協友好國家，共同簽署MOU的美事。

亞洲不動產經紀人國際大會是由美國不動產經紀人協會(NAR)輔導，在亞洲成立的同樣性質的協會，主要宗旨是藉由各國不動產經紀人經驗的交流，創造跨國商機，亦能藉此行銷國家，更加了解各國不動產市場的現況。

就是在這次大會的良好互動下，香港、馬來西亞、泰國、越南、柬埔寨等東協友好國家，應

邀前來台灣參加金仲獎，一起參與台灣房仲業的最大盛事，將台灣金仲獎的經驗，與東協友好國家同業分享。

亞洲不動產經紀人國際大會，第一屆在菲律賓首都馬尼拉舉辦，第二屆在韓國仁川市，本屆是第三屆，假泰國曼谷舉行。此番泰國曼谷之行，除了參加國際會議之外，也順道參訪曼谷的住宅物業，深入了解當地的住宅社區特色；另也參觀一些旅遊勝地，包括曼谷最新最高的建築物(MahaNakhon)大京都大廈、TCDC 泰國創意設計中心、金·湯普森泰絲博物館、MOCA 當代藝術館，以及世界最大的戶外博物館_古城七十六府等，飽覽當地的特色建築及文化資產，一場動靜兼具、收穫滿載的曼谷之行。





全台房仲大串連，捐血做公益共襄盛舉

林正雄：適度開放陸資有助 兩岸關係改善、台灣不動產邁入國際化

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房仲業者，於8月20日「房仲日」再度舉辦盛大捐血活動，超過4千位房仲經紀人共襄盛舉；林正雄理事長表示，即使今年房市量能會比去年成長，也只是最谷底向上微升，在國內企業持續出走下，產業競爭力及國力將逐漸消失，呼籲政府應加快開放國際腳步。

林正雄理事長表示，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」，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，今年全台共計超過4千位房仲經紀人響應，捐出4,777袋新血，仍保持國內單一產業單日捐血最高紀錄。

他說，軍人、律師、護士目前都有其特定節日，在推動多項公益活動之餘，房仲經紀人經高考通過，具備專業房產知識，全聯會希望在三年內，主管機關能制定一個官方認定的「房仲節」，肯定其專業及社會地位。

林正雄理事長進一步指出，在房仲業舉辦別具意義的公益活動之際，目前房仲家數及成交量較過去高峰期衰退3-4成，房仲業是政策最大受

害者，產業興衰可讓自由經濟市場自然淘汰，但運用公權力讓產業衰退，這是最嚴重的問題。

他表示，肯定政府國際招商的用心，但國內企業持續出走，擔心產業競爭力消失及國力空洞化，呼籲政府應加快開放國際腳步，而房仲業可幫助外資解決取得土地、店面、廠房的困難，應持續讓外資投入國內不動產。

林正雄理事長表示，國內不動產限制主要針對陸資，新政府執政至今，兩岸交流的困境可從不動產政策先鬆綁著手，包括審查資格、時間、效率及貸款鬆綁，任何國家來台投資不動產要有相同禮遇、一視同仁，陸資限制貸款5成太過嚴格，若能放寬貸款至7-8成，房市交易量有機會成長3-4成。

林正雄理事長認為，開放陸資也不至於就可以救台灣房地產，也不可能炒高房價，相對的，適度開放陸資對兩岸關係改善、台灣不動產邁入國際化的透明度及友善環境是很大的進步。不動產相關除住宅之外，還有商用不動產（商辦、廠辦），開放不只有利住宅，也有利產業更加交流及互相投資。







花蓮縣



宜蘭縣



台東縣



臺南市



屏東縣



第8屆房仲慈善盃高爾夫球賽 愛心捐款30萬元予高雄市傳愛協會

文 · 中華民國不動產仲介公會全聯會

第8屆中華民國房仲慈善盃高爾夫球聯誼賽於2017年10月30日假信誼高爾夫球場(高雄市大樹區統嶺里信誼路1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30萬元予社團法人高雄市傳愛協會，做為貧困家庭啟動生機、為弱勢長輩傳遞溫暖以及陪

伴弱勢孩童重拾希望之協助經費，以實際行動幫助社會盡一份心力。

第8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、高雄市公會蔡松晏理事長及6都理事長共同開球下揭開序幕。全聯會秉持者「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8屆，房仲同業人員熱烈響應。

於第3洞及第17洞由高雄市傳愛協會設立「愛心打氣站」為來自全台各縣市不動產經濟業者~揮桿行善、愛心無價的義行打氣加油！本次善款募集採責任分配制6都公會及省聯合會均自行向

會員、球友發動勸募，最終會聚高雄信誼球場藉高球運動健身兼行公益，房仲業者愛心不落人後可見一斑！

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最後表示，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，主要是期盼能做為貧困家庭急難救助、弱勢長輩寒冬送暖與貧童教育基金等，為這些弱勢族群散播希望種子，給予他們更多的溫暖與幫助，林正雄理事長說，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。



業績翻轉只要做對一件事!!

堅強實力穩坐加盟品牌店數第一

區域	開業	106年業績成長
北市	105年	68%
新北市	104年	32%
桃竹苗	104年	187%
中區	104年	194%
嘉南區	105年	193%
高屏澎	105年	263%

※以上數據為區域內單一加盟店統計，非全網業績

詳情請洽：0800-212-306

開創事業 需要安全無顧慮的黃金奮戰期
因為清楚您的需求大家房屋給您

五星級試用期

保證加盟後
業績成長四成
做不到退錢

完整12個月
試用期
給您零風險



黃金開創期，您需要完整無風險的五星級保障
速撥0800-865-500或撥0956-836-837許鳳美

房仲全聯會會員數 減幅趨緩

2017年9月底較2016年10月減少3.88%

文·編輯室

今年的市場景氣稍見好轉，買賣方的信心不再受到政策衝擊，各縣市的成交件數均較去年回升，讓房仲業從業人員得以稍喘口氣，房仲店數的下降速度也逐漸趨緩，有些縣市的店數甚至已經開始出現正成長。

2014年算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，相對蓬勃許多；2017年9月，全台會員數家數已減少至5,500，已經減少11.2%。如果跟去年10月相較，縣市部分，宜蘭市減少9.33%，房仲業萎縮的最為明顯；新北市減少9.22%，也是大幅衰退。

◎ 2014年 V.S 2017年 已減少 690 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端倪，2017年9月底全台房仲會員家數，已經下降到5,500家，比2014年底減少了一成，減少家數為690家房仲店。

其實這些減少的店數，背後的數字更為驚人，如果以一家店平均10人來計算，就有6900人轉換跑道或是失業，更可能是將近7,000個家庭出現生活上的經濟壓力，增加不少潛在的社會問題。

還好今年以來房市景氣稍見好轉，雖然房仲

店數持續下滑，但是減少的速度已經逐漸趨緩，在交易量慢慢回溫下，可望在明年開始，月增率會出現正成長。

◎ 新北市 宜蘭市 店數衰減居冠

新北市算是全台最辛苦的縣市，今年以來的會員店數減幅雖然也是趨緩，但是還是將近有一成的衰退，目前會員店數惟768店，較去年10月減少78店。

宜蘭市也是重災區，短短一年少18店，佔9.33%居全國第一，政府近年對於農地買賣、興建農舍等法令愈來愈傾向嚴格，買氣大受影響，導致業者的經營生存愈來愈艱困，造成店數急速萎縮。

桃園市也是相對減幅較大的縣市，年減約8%，減少約50家；台南市、台北市減幅約3-5%，台中市減幅約1.55%，大體上尚撐持平。

◎ 二線都市會員店數穩定增加

六都以外縣市，會員店數有增有減，較令人驚喜的是基隆市、雲林縣及屏東縣、嘉義市。

基隆市從103年至今，一直保持著正成長，雖然會員家數未到百家，但是能持續持穩已屬不

易；嘉義市、雲林縣跟屏東縣也是有類似狀況，103 年至今，會員店數一直都是小幅增加，看起來後續力表現還是很好的。

就各縣市會員總店數來看，最要推崇的應該是台中市，台中市及新北市，算是會員店

數惟二有超過 1 千家店的縣市；就在新北市不敵景氣摧殘之下大幅收店之際，台中市還是很穩定地維持千家之姿，雖然也是有減少了 118 店，但是還是穩居全台灣店數之冠，市場穩定度著實令人讚嘆與佩服的。



不動產仲介經紀公會會員家數消長統計表

縣市別	103 年 會員家數	104 年 10 月 會員家數	105 年 10 月 會員家數	106 年 9 月 會員家數	105 年 10 月 V.S106 年 9 月
臺北市	838	869	799	771	-3.50%
高雄市	573	583	558	547	-1.97%
新北市	1,068	961	846	768	-9.22%
桃園市	690	654	592	545	-7.94%
臺中市	1,131	1,130	1,029	1013	-1.55%
基隆市	74	83	81	84	3.70%
新竹縣	207	188	197	191	-3.05%
新竹市	132	139	140	140	0.00%
苗栗縣	140	140	132	128	-3.03%
彰化縣	183	191	187	180	-3.74%
南投縣	112	120	114	109	-4.39%
雲林縣	102	101	100	107	7.00%
嘉義市	104	107	114	117	2.63%
臺南市	330	340	329	313	-4.86%
屏東縣	127	139	141	151	7.09%
臺東縣	51	57	55	53	-3.64%
花蓮縣	112	122	110	108	-1.82%
宜蘭縣	216	219	193	175	-9.33%
總計	6190	6143	5722	5500	-3.88%

資料來源：中華民國不動產仲介公會全國聯合會

防制洗錢 全員到齊

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

擴大防護範圍 健全金融秩序

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

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



中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會



新版 防制洗錢辦法

自我檢核表



項目	事項	內容
客戶自行聲明	敬請客戶填寫聲明書	格式參照內政部提供之聲明書。
	客戶身分別	格式參照內政部提供之聲明書。
確認客戶身分	留存或記錄客戶身分資料	客戶、代理人或受託人。
	代理權之真實性	提出授權書、委託書等證明文件。
	實質受益人	一、請客戶提供具最終控制權之自然人身分資料，即持有該法人股份或資本超過百分之二十五者。 二、客戶未提供前款所定自然人身分資料，或經瞭解未發現前款所定自然人者，應確認其董事、監察人或相當職位之自然人身分資料。 三、前二款之實質受益人，應至少取得其姓名及統一編號。 ※須注意有無辦法第4條第5項或第6條不適用之情形。
	信託或指定登記予第三人	應視客戶為自然人或法人，依前述客戶身分確認程序及實質受益人身分確認程序，同時確認客戶及其信託之受託人、監察人、受益人或第三人身分資料，並留存或記錄之。 ※須注意有無辦法第4條第5項或第6條不適用之情形。
	重要政治性職務人士	辨識現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人（以下簡稱重要政治性職務人士），並對其加強身分審查及瞭解資金來源。 ※須注意有無辦法第6條不適用之情形。
疑似洗錢申報	<ol style="list-style-type: none"> 1. 客戶屬法務部依資恐防制法規定公告制裁名單，或其他國家、國際組織認定或追查，與恐怖主義或恐怖活動有關之個人、法人或團體。 2. 交易金額源自於國際防制洗錢組織所公告防制洗錢及打擊資恐有嚴重缺失，或其他未遵循、未充分遵循國際防制洗錢組織建議之國家或地區，或支付予該國家或地區之帳戶或人員，且疑似與恐怖活動、恐怖組織或資恐有關聯。 3. 客戶拒絕或無故拖延提供相關身分資料、使用假名、假冒他人名義或偽造身分證件。 4. 交易金額與客戶年齡、身分或收入顯不相當，或以現鈔支付定金以外各期價款，且無合理說明資金來源。 5. 客戶要求將不動產權利登記予第三人，未能提出任何關聯或拒絕說明。 6. 不動產成交價格明顯高於市場行情且要求在相關契約文件以較低價記錄。 7. 其他疑似洗錢交易或資恐情事。 	如有任何一項為有此情形者，應依規定備妥相關文件向法務部調查局申報。
不動產經紀業應留存交易紀錄	不動產委託銷售契約書	私契（正、副、影本）及公契（正、副、影本）
	不動產買賣契約書	私契（正、副、影本）及公契（正、副、影本）
	要約書	
	收支證明文件	斡旋金、定金及價金
	交易帳戶號碼	1. 留存文件 2. 記錄帳號 3. 金融機構 4. 帳號
	受託事項往來文件	