

不動產經紀業執業規範 及個資安全維護措施

成屋定型化契約常見錯誤態樣



內政部地政司

簡報大綱

壹

不動產經紀業執業法規

貳

經紀業個資安全維護管理措施

參

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣



不動產經紀業執業法規

不動產經紀業執業規範

不動產經紀
業管理條例

公平交易法

消費者保護法

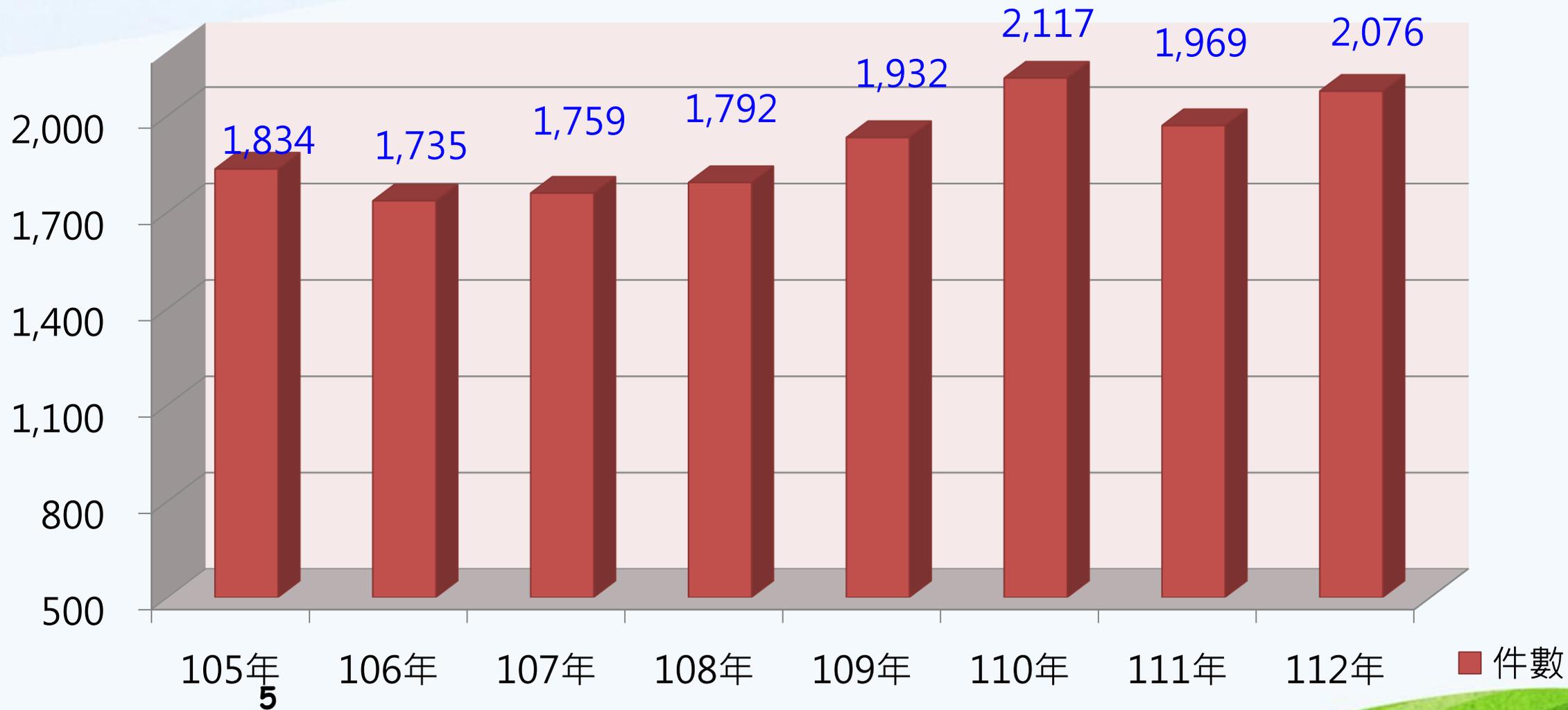
民法

定型化契約

倫理規範

其他執業應具備之專業法規

房地產消費糾紛件數統計



資料來源：內政部地政司

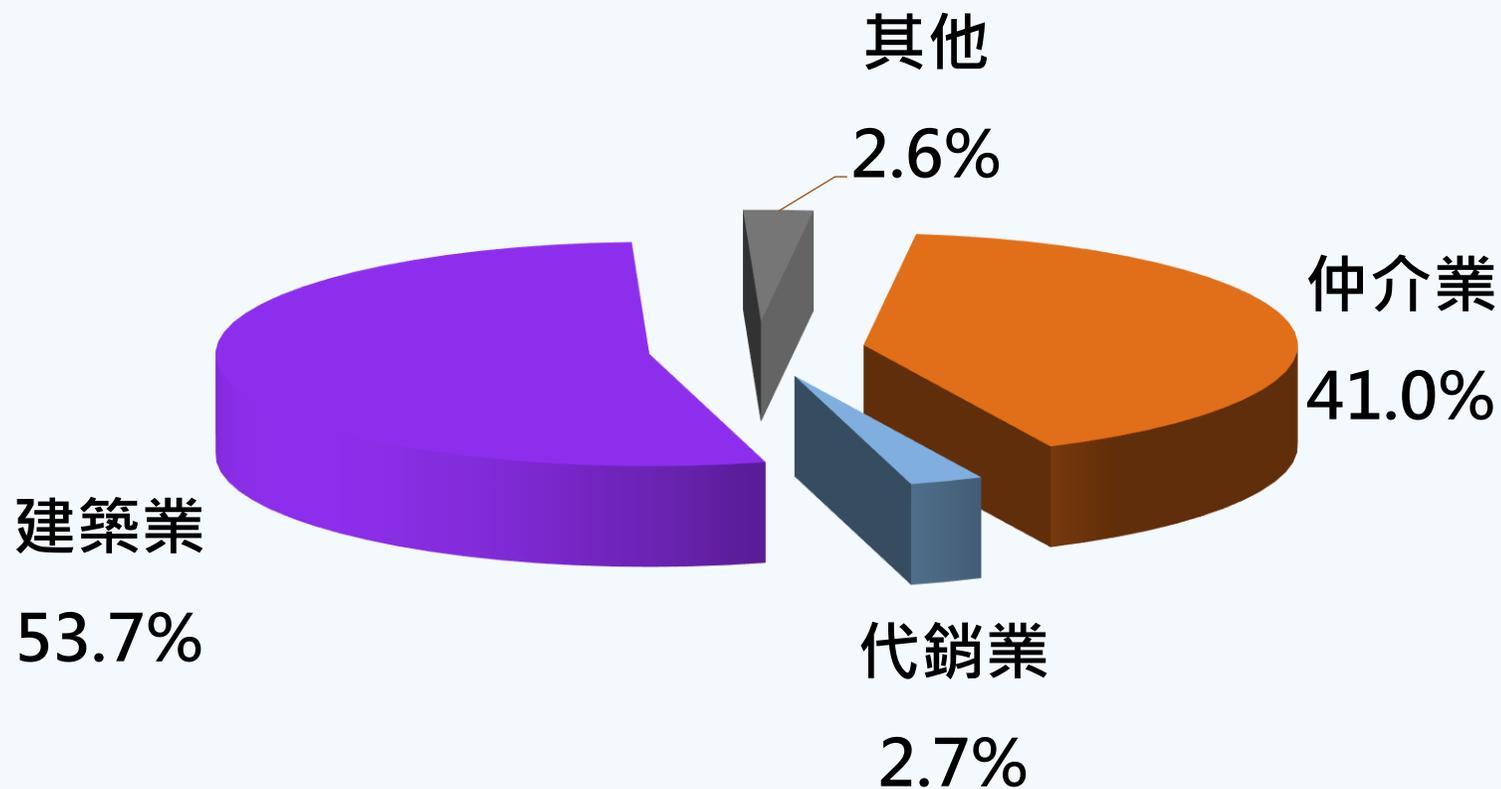
房地產消費糾紛原因統計

糾紛原因	105年	106年	107年	108年	109年	110年	111年	112年	合計
1.房屋漏水問題	220	184	221	252	217	302	277	242	1,915
3.施工瑕疵	168	220	199	135	127	156	164	230	1,399
4.隱瞞重要資訊	145	104	88	110	147	146	121	99	960
9.建材設備不符	36	29	22	38	28	31	62	121	367
10.廣告不實	78	43	39	37	34	38	24	40	330
2.終止委售或買賣契約	183	188	168	146	189	188	186	158	1,406
5.「定金」返還	89	137	109	110	136	106	69	82	838
6.交屋遲延	122	48	32	62	60	73	132	183	712
7.服務報酬爭議	71	57	70	74	102	109	60	70	613
8.契約審閱權	69	65	59	50	57	51	38	49	438
其他(略)									
合計	1,834	1,735	1,759	1,792	1,932	2,117	1,969	2,076	15,214

→ 標的物問題 → 應落實不動產說明書詳實製作與解說

→ 履約問題 → 應促進相關定型化契約公平合理及落實解說

112年房地產消費糾紛來源



資料來源：內政部地政司

不動產經紀業現況

經紀業			經紀人		經紀營業員		營業保證 金額
許可 家數	備查 家數	營業 處所	領證 人數	受僱 人數	領證 人數	受僱 人數	
10,278	9,220	1,083	13,756	11,613	180,728	63,439	33億7千萬 餘元



資料來源：內政部地政司

統計日期：113年11月30日止

經紀業經營要件

- 向主管機關申請許可
- 辦理公司或商業登記
- 向全聯會繳存營業保證金
- 加入所在地同業公會(限6個月內開業)
- 僱用具備經紀人員資格者執行業務
- 經營者不得有犯罪等情事(消極要件)

Q:經紀業入會有何規範？

- 同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，依商業團體法第12條第1項規定，應至少**選擇其中一業加入登記所在地之同業公會**為會員。

(內政部104年6月22日內授中辦地字第1041305016號函)

- 同時兼營不動產仲介及代銷業務者，雖得選擇其中一業加入同業公會為會員，惟仍應遵守加入登記所在地同業公會之規定，**除該業登記所在地均未設立仲介及代銷經紀業同業公會**，始得加入鄰近直轄市或縣(市)同業公會。

(內政部105年2月4日內授中辦地字第1050403151號函)

房仲業在經營策略上的作法

■ 加盟系統以「量」為思考主軸

- 快速大量展店
- 採無底薪、高獎金制(俗稱高專制)
- 經紀人員較不重視學歷
- 鼓勵個人英雄主義

■ 直營系統以「質」為思考主軸

- 有多少店長開多少店
- 採高底薪、低獎金、加團獎制(俗稱普專制)
- 經紀人員要大專以上畢業、不要仲介經驗
- 鼓勵團隊合作





永慶不動產

宅速配影音看屋
價金履約保證
優質服務

店長
藍
093



@msa.hinet.net

台中潭子加盟店
台中縣潭子鄉中山路二段388號
電話：(04)2533-1188
傳真：(04)2533-1166

.com.tw

每一家加盟店皆為獨立經營之公司



有巢氏房屋

高雄後驛加盟店

包丞房屋仲介有限公司

地址：高雄市三民區博愛一路182號
電話：(07)311-5265
傳真：(07)312-6634
統一編號：16116317
E-mail: @msa.hinet.net

店東
陳
093
(91)高

客服專線：0809-011-811
每一家加盟店皆為獨立經營之經紀業



21世紀不動產七期新光加盟店

台中市南屯區文心路一段528號
TEL:04-2310-4588
FAX:04-2310-1699
寶璽不動產經紀有限公司
統一編號:27288435
E-mail: @century21.com.tw

http://www.century21.com.tw

各加盟店均為獨立擁有及經營

經理

蕭

行動:09



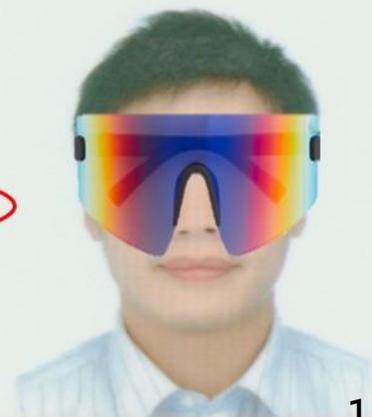
www.etwarm.com.tw
七期大富加盟店

副理

王

091

地將不動產開發經紀有限公司
台中市西屯區朝富路38-2號
電話：(04)2254-6555
傳真：2254-6288 統編：80257256



營業保證金制度

設置目的

- ✓ 提供損害賠償之用(本金)
- ✓ 健全不動產經紀制度(孳息)

基金保管

- ✓ 全聯會受理繳存
- ✓ 設置專戶儲存
- ✓ 組成管委會保管及運用
- ✓ 業者擔任委員人數限制

動支要件

- ✓ 受害人取得執行名義
- ✓ 仲裁成立
- ✓ 基金管委會決議支付
- ✓ 孳息運用於健全制度

基金特性

- ✓ 獨立於業者及人員之外
- ✓ 基金權利隨組織移轉
- ✓ 繳存總額內代為賠償
- ✓ 解散歇業退還原繳金額

Q:營保金數額以執業中處所計算嗎？

- 有關經紀業繳存營業保證金數額之計算，依不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第3條規定...，係以經紀業申請繳存當時，其營業處所設置狀態（數量）計算其應繳存營業保證金之數額，該營業處所設置狀態應以「實際執業中」之數量計算之。至於已辦理裁撤備查但尚未申請退還營業保證金之營業處所，因其設置狀態已為非實際執業中，為保障交易當事人權益，尚不得納入營業處所數量之計算範圍。

(內政部102年1月31日內授中辦地字第1026650251號函)

不動產經紀人資格取得

國家考試及格

領取經紀人證書

考試科目

具備1年以上
營業員經驗

專業科目 + 國文(作文)

- 民法概要
- 不動產估價概要
- 土地法與土地相關稅法概要
- 不動產經紀相關法規概要

營業員經驗認定

- 取得營業員資格後 + **所得扣繳資料證明**
- 條例施行前從業人員 + 所得扣繳資料證明

各類所得扣繳暨免扣繳憑單

Withholding & Non-Withholding Tax Statement (電子申報專用)

租賃房屋之房屋稅籍編號：

租賃房屋地址：

扣繳單位統一編號	稽徵機關	製單編號	格式代號及所得類別 Category of Income	
28010057	B49	0000002328310857	50 薪資	
所得人統一編(證)號 Taxpayer's ID No.	國內有無住所 Residency	所得人、款項別代號、其他所得給付 項目或外僑護照號碼 Passport No.	國家代碼 Country Code	適用租稅協定 Tax Agreement
B1205 ***	有(<input checked="" type="checkbox"/>) 無(<input type="checkbox"/>)	A023		
所得人姓名 Name of Taxpayer	TAXPAYER		本給付年度內按所得人護照入出境章戳日期累計在華是否已滿183天? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
所得人地址 Present Address	台中市北區二八三〇路... 號			
所得所屬年月 Period of Income		所得給付年度 Year of Payment	依勞工退休條例自願 提繳之退休金額 (E)	
自 098 年 01 月至 098 年 12 月 From Year Month To Year Month		098	0	
給付總額(A) The amount should be reported in the individual income tax return	扣繳率(B) Withholding Rate	扣繳稅額(C=A×B) Net Withholding Tax		給付淨額(D=A-C) Net Payment
30,000	%	0		30,000
		應扣繳稅額(C1=A×B) Withholding Tax	股利或盈餘抵繳稅額(C2) Creditable Surtax	
		0	0	
扣繳單位			格式代號說明 Category of Income	
名稱	不動產經紀有限公司		50 薪資	
地址	台中市北區二八三〇路... 號 樓			
扣繳義務人	TAXPAYER			

※依勞工退休金條例規定自願提繳之退休金或年金保險費，合計在每月工資6%範圍內，免計入薪資給付總額，其金額應另行填寫於(E)欄。

第2聯：備查聯 交所得人保存備查 Copy II For the taxpayer's reference

98.11.81/2x51/2x2P 5930,000 (永豐)

經紀營業員資格取得

訓練合格

- ✓ 訓練時數不得少於30小時
- ✓ 訓練課程三大類共10科目

通過測驗

- ✓ 60分合格
- ✓ 選擇題試題100題
- ✓ 測驗時間2小時

登錄領證

- ✓ 向仲介或代銷業全聯會申請辦理

定期參訓換證

經紀人證書

- 證書有效期限4年
- 持4年內完成專業訓練30小時以上證明文件

經紀營業員證明

- 證明有效期限4年
- 持4年內完成專業訓練20小時以上證明文件

Q:營業員證明逾期如何申請重新登錄？

- 不動產經紀營業員證明因故被註銷或其有效期限屆滿後已不具營業員資格，如欲重新申辦登錄，自應檢附完成不動產經紀營業員資格取得之**專業訓練30個小時以上證明書**等相關申請文件，向中央主管機關指定之機構、團體辦理。

(內政部99年10月28日內授中辦地字第0990050118號函)

Q:經紀人員證書逾期失效 可以繼續執業嗎？

- 經紀人原領證書逾有效期限而未辦理換發證書者，依不動產經紀業管理條例第15條第1項及其施行細則第18條規定，應由原核發機關註銷原證書，原證書即喪失效力，**經紀人不得以此逾期之證書繼續執行業務**，其充任資格則欠缺同條例第13條第1項所稱「領有不動產經紀人證書」之要件。
- **原領經紀人證書已逾有效期限仍繼續執行業務**，則所屬經紀業可謂僱用未具備經紀人資格者從事仲介或代銷業務，依違反同條例第17條規定辦理。

(內政部96年1月2日內授中辦地字第0950055449號函)

經紀人員設置標準

營業處所

- 至少應置經紀人1人

非常態
營業處所

- 銷售總金額達6億元以上者，至少應置經紀人1人

人員比例

- 經紀營業員每逾20名，增設經紀人1人

專任制度

- 不得為自己或他業者執業
- 經原屬業者同意不在此限

Q:經紀人員自己之房屋可以由任職之經紀業指派本人進行銷售嗎？

- 仲介業務之性質，包含居間、委任及代理之混合契約，倘經紀人員將自己所有之房屋委託其所任職之經紀業銷售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，則已使經紀人員本人(即房屋所有權人、委託人)與代理人、居間人或受任人之受僱人歸屬為同一人，有違代理、居間或委任契約之本意，縱使該經紀人員以經紀業之名義對外執行仲介業務，仍恐有失公正執行業務立場，甚或影響交易當事人另一方之權益，即有涉本條例第16條所稱為自己執行業務之效果，實難以兼顧交易當事人雙方之權益，自為該條規定所不許。

(內政部104年3月5日內授中辦地字第1040406339號函)

經紀業之業務責任(1)

營業處所應揭示之書件證照

- 經紀業許可文件 (影本)
- 同業公會會員證書 (影本)
- 不動產經紀人證書 (影本)
- 報酬標準及收取方式 (代銷業不適用)

合法經紀業資訊查詢



內政部不動產服務業資訊系統

不動產估價師 地政士 不動產經紀業 租賃住宅服務業 首頁

經紀業資訊

分設營業處所資訊

受雇經紀人員資訊

經紀人員證書(明)

委託代銷契約

統計資訊

縣市連絡窗口

經紀業(基本資料)查詢

● 經紀業所在地

● 營業項目

● 統一編號

● 經紀業名稱

● 經紀業地址

● 加盟於

執業狀態 **【執業中】**

驗證碼

Q:揭示逾期失效之證書有無違法？

- 「同業公會會員證書」及「不動產經紀人證書」或其影本為經紀業開業後申請備查及其營業處所應揭示之必要文件；經紀業未於營業處所明顯之處揭示相關證照書件，由主管機關依不動產經紀業管理條例第29條第1項第1款規定處罰。
- 為落實經紀業之管理與輔導，強化同業公會自律管理之功能，主管機關於受理經紀業申請備查或對經紀業營業處所實施業務檢查時，**應注意其所檢附或揭示之「同業公會會員證書」與「不動產經紀人證書」或其影本，應以有效期限內者為限**；又若發現經紀業營業處所揭示之證書逾有效期限者，自得依前開條例第29條第1項第1款（註：修正後為第4款）規定辦理。

(內政部95年1月27日內授中辦地字第0950724733號函)

經紀業之業務責任(2)

禁止收取差價及其他報酬

不動產仲介經紀業報酬計收標準規定

服務報酬總額不得超過不動產實際成交價金6%或1.5個月租金

報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率

本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準

👉 違規者⇒加計利息後加倍返還⇒行政處罰

案例：不當收取報酬

本案委託銷售契約書第5條第1款記載「買賣成交者，乙方得向買賣雙方收取成交總價款百分之六之服務報酬，其中甲方（賣方）同意給付乙方成交總價款百分之四之服務報酬...」，則按實際成交金額1150萬算得賣方應付之服務費為46萬元，然原告卻以上述方法使賣方立具契約內容變更合意書，**同意支付服務費60萬元，則就賣方而言，該14萬之差額，即屬原告(仲介業)依法不得收取之報酬。**至於原告對買方折讓服務報酬23萬元，乃原告為使本件買賣得以成交，經商業考量權衡得失所做出之讓步，**不能將該項損失轉嫁予賣方**，而辯稱非依法不得收取之報酬。

(臺北高等行政法院97年度訴字第3013號判決)

約定賣清者仍不得超收服務報酬

Q:共有土地不同意處分之他共有人有無支付服務報酬之義務？

- 按不動產經紀業管理條例第19條第1項、第21條第1項規定...。本案共有人依土地法第34條之1處分共有土地，並委託不動產經紀業銷售該共有土地，其服務報酬之計收自應依委託契約書約定由委託人支付。至於不同意處分之他共有人，若與經紀業者無委託關係，自無支付服務報酬之義務。

(內政部102年9月6日內授中辦地字第1026038384號函)

經紀業之業務責任(3)

簽訂委託書後方得刊登廣告及銷售

廣告及銷售內容應與事實相符

廣告應註明經紀業名稱

經紀業名稱為公司或商業登記之名稱

不得逕以加盟店名稱替代經紀業名稱

Q：廣告未註明業者名稱與廢棄物清理法有無一事二罰？

Q:委售價格變更得否以口頭約定？

- 經紀業與委託人簽訂之委託銷售契約書內容如有變更者，應以書面約定之，不得以口頭方式約定。
- 經紀業應以委託銷售契約書（或委託銷售內容變更同意書）所載「委託銷售價格」刊登廣告，始符廣告應與事實相符之立法精神。

(內政部100年10月31日研商「如何規範不動產仲介經紀業者刊登廣告之銷售價格等相關事宜」會議結論)

- 委售價格應為明確且固定之金額，不得以定型化契約條款約定以區間價格方式為之。

(內政部104年11月6日內授中辦地字第1040440467號函)

華聯房屋



漂亮透天

售

368

大面寬
下考親

房 8391999

1+2透天厝

黎明路南屯路

地坪：19

建坪：38

售 420 萬

04-35072533



售

另類選擇

7期全新華園

22萬起 78坪

0915
313169

22.8KV

TPC

KV

TBI-859

TDL-067

Q:廣告註明經紀業名稱之執行方式？

■ 直營店或獨立品牌店部分：

廣告及銷售內容應註明經紀業**辦理公司或商業登記之名稱**，或為廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱。

■ 加盟店或加盟經營部分：

依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚**不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之經紀業名稱**。

(內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函)

「過去」加盟店廣告



中信房屋 七期加盟店

安全 專業 熱誠

98年12月號

祝大家
聖誕節快樂
Merry
Christmas

(04) 2259-0222

地址：台中市南屯區河南路四段439號

敬請指名

黃
0970

01 衛道晶鑽



全棟七層樓
1+2樓金店+50間套房
年租金上看500萬
中醫最夯投資標地

02 仰極



全新交屋
電梯豪墅
戶數單純

03 三希



SRC鋼骨豪宅
睥睨市政
寧靜公園
絕佳住宅

「現在」 加盟店廣告(1)



「現在」加盟店廣告(2)

永慶不動產
YUNGCHING REALTY INC.

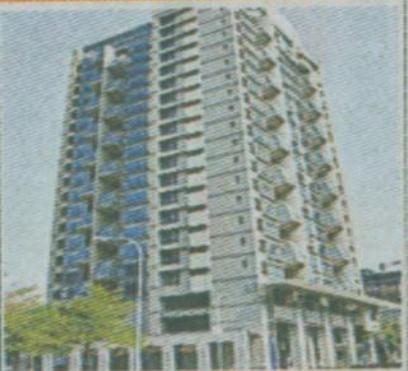
七期特刊
七期朝富
加盟店

信翼房屋仲介有限公司
04-22517855
台中市朝富路50號

科學園區
加盟店

信毅不動產經紀有限公司
04-24638855
台中市福雅路63號

七期似水年華



總價 **5880萬**
建坪 **131.5坪**

十字水景園道 國際大師設計
智慧型科技建築 全區最低價

04-22517855 七期朝富加盟店

七期臨路金透店



總價 **2750萬**
地坪 **26.3坪**

臨25米路無分編島 車水馬龍 購物中心
七期朝富一中彰進出口 七期店直轄管理

04-22517855 七期朝富加盟店

七期聚合發經典



總價 **1500萬**
建坪 **64.23坪**

SRC結構 惠文完全學區
正60米市政路

04-22517855 七期朝富加盟店

七期總太花廣A、F棟



總價3200萬起
建坪124坪

總大建築代表作
雙公園旁
中空雙車庫
雙車房

04-22517855 七期朝富加盟店

七期紐約之星



總價3188萬
建坪97.84坪

高樓層美視野
全配全新未住
紐約風石材打造
SRC+BBR隔音

04-22517855 七期朝富加盟店

七期寶靈睿觀



總價4990萬
建坪131坪

緊臨十字線園道
直60米林蔭大道
七期唯一
全築石材外牆

04-22517855 七期朝富加盟店

世紀風華



總價798萬
建坪44.73坪

台中明星學區
三大房附平車
飯店式管理
近公園綠地

04-22517855 七期朝富加盟店

福科國中2房



總價288萬
建坪32.5坪

採光
方正2房
地點
環境棒

04-24638855 科學園區加盟店

福中豪華別墅



總價1180萬
地坪31.16坪

豪華裝潢別墅
免裝潢免整理
世貿旁
好方便

04-24638855 科學園區加盟店

美術館三房



總價358萬
建坪35.79坪

三房平面車位
向上國中旁
生活機能佳

04-24638855 科學園區加盟店

世貿方正三房



總價298萬
建坪32.3坪

臨世貿公園
面七期市政
附車位
最划算

04-24638855 科學園區加盟店

永安全新別墅

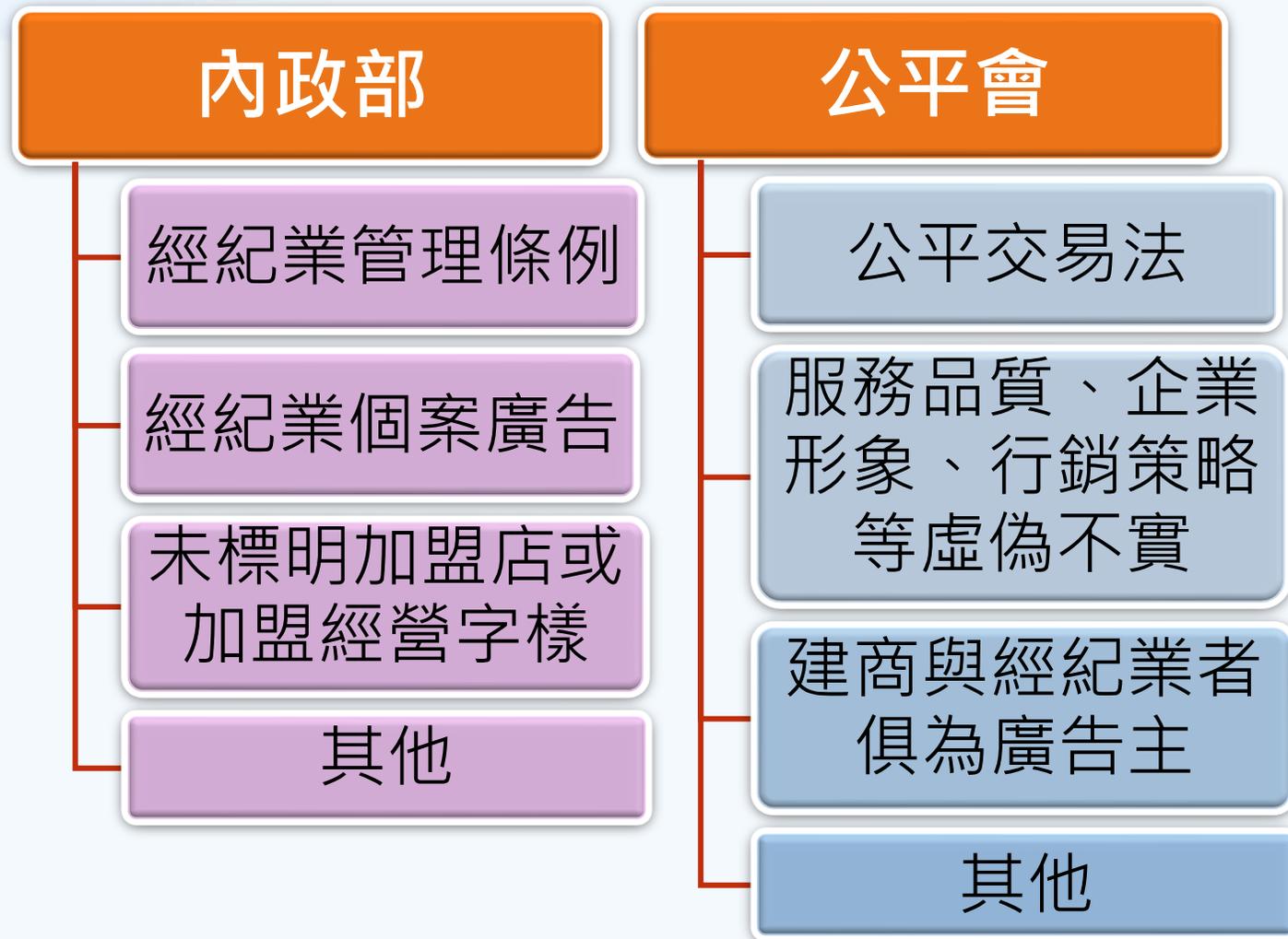


總價898萬
地坪27.1坪

全新5房
前院車庫
中科技看漲
錯過不再

04-24638855 科學園區加盟店

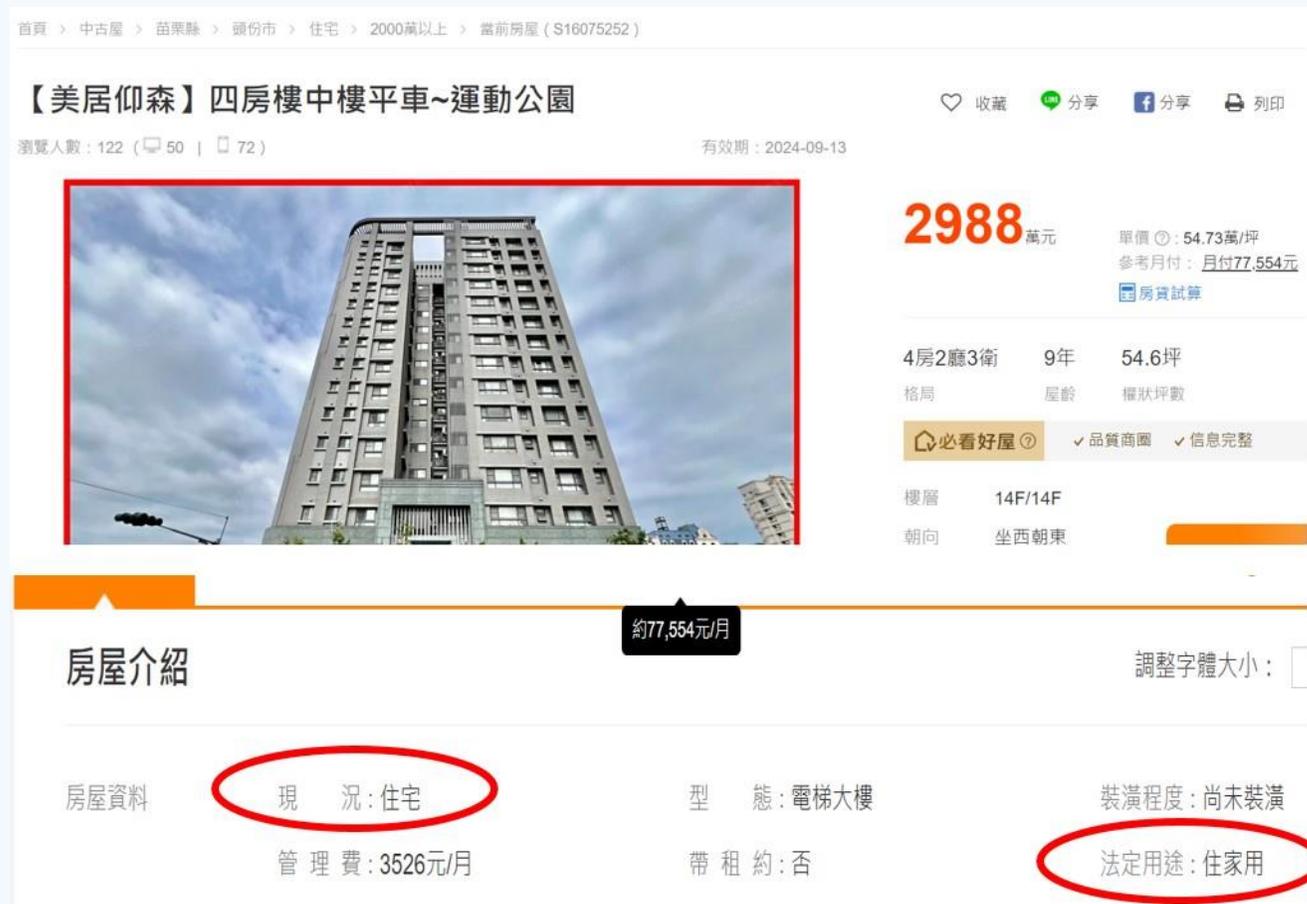
廣告查處分工



Q:如何於廣告中刊登不動產之用途？

■ 經紀業刊登不動產廣告之內容，就揭示不動產用途部分，倘所銷售不動產之**法定用途與實際用途有不一致之情形者**，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途，且在客觀上足以使不特定多數人知悉其事實狀況，始符合經紀業刊登廣告真實性之義務。

(內政部104年3月5日內授中辦地字第1040406497號函)



【美居仰森】四房樓中樓平車~運動公園

瀏覽人數：122 (🗨️ 50 | 📱 72) 有效期：2024-09-13

2988 萬元 單價 Ⓞ：54.73萬/坪 參考月付：月付77,554元 房貸試算

4房2廳3衛 9年 54.6坪
格局 屋齡 樓狀坪數

必看好屋 品質商團 信息完整

樓層 14F/14F 朝向 坐西朝東

房屋介紹 調整字體大小： []

房屋資料 現況：住宅 型態：電梯大樓 裝潢程度：尚未裝潢
管理費：3526元/月 帶租約：否 法定用途：住家用

Q:廣告刊登用途與建造或使用執照不符，但符合都計及建築法規？

- 不動產經紀業廣告處理原則第6點第11款第2目規定，廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符，得認定為不實廣告，係考量**通常與都市計畫法或建築法等相關法規規定不符，日後恐有可能產生不完全給付或給付不能而有交易風險情形**，尚非指凡廣告內容表示之建築物用途與建造執照或使用執照所載不符，均屬廣告不實。倘具體個案情形經直轄市、縣(市)主管機關**查證經紀業所刊登廣告建物用途內容無違反都市計畫法及建築相關法規規定**，尚難謂有廣告不實之情形。

(內政部107年5月16日內授中辦地字第1070419996號函)

案例：總樓數廣告不實

- 系爭廣告刊登出租之本市大安區○○○路○○號房屋樓層為「2F/13F」；然依系爭建物所領97使字第xxxx號使用執照存根及建物標示部影本記載，系爭建物總樓層為○○層，則系爭廣告刊載內容未揭露正確資訊，難謂與事實相符，足使消費者對出租房屋總樓層數有所誤認，無法得知正確資訊，自有礙交易安全，而與前揭規定之立法意旨相悖。本件訴願人為專業之不動產經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令均應主動瞭解遵循，並應本於受任人及居間人之職責，善盡調查總樓層數之義務。

(臺北市政府 108年2月1日 府訴二字第1086101009號訴願決定)

租賃案件仍應調閱謄本確認樓層數

經紀業之業務責任(4)

重要交易文件應指派經紀人簽章



Q:重要交易文件當事人留存部分 漏未簽章是否違法？

- 為兼顧實務作業與買賣雙方權益，經紀業應於交付不動產買賣契約書予買賣雙方時，該契約書均應由經紀人完成簽章。縱使仲介公司及買方所持有之買賣契約書均有經紀人簽章，惟賣方所持有之買賣契約書無經紀人簽章，即有違不動產經紀業管理條例第22條第1項規定。

(內政部95年7月11日內授中辦地字第0950047568號函)

- 買賣案件分由買賣雙方不同經紀業居間成交者，由於買賣雙方之立場及權利義務關係具有相對性，且雙方經紀業均分獲有報酬，自當善盡受託人義務，各自指派經紀人於買賣契約書上簽章，及留存該已簽章契約書檔案。

(內政部104年7月7日內授中辦地字第1041305617號函)

案例：委售契約內容變更附表 未指派經紀人簽章

本件統合公司與委託人黃○芬於99年9月1日分別簽訂不動產委託銷售契約書及委託銷售契約書內容變更附表，**惟委託銷售契約書內容變更附表僅有委託人、受託人及受託承辦人簽章，訴願人並未於附表簽章。**訴願人雖主張原契約本文蓋有經紀人章，契約書內容變更附表既附屬契約本文，則訴願人無須再於附表上蓋章云云，惟查該「委託銷售契約書變更附表」雖僅為價格變更（即委售價額為468萬元，變更416萬元），然其委託銷售契約書第11條即已載明「...本契約簽訂後如需增刪修改時，應經甲乙雙方同意，並以乙方提供之『委託銷售契約書內容變更附表』為之，該附表之效力優先於本契約，並於雙方簽章後生效。」，**該委託銷售契約書變更附表既為全案契約之一部分且效力及於原委託契約，變更附表亦應如同委託銷售契約書般，依不動產經紀業管理條例第22條指派不動產經紀人加以簽章以明示責任。故變更原契約之內容時，訴願人亦當再次確認，以善盡其義務，而非得以已審認原契約為由而免除之。**（訴願人申誡1次）

（新北市政府100年5月16日北府訴決字第1000095308號訴願決定）

斡旋金與要約書之選擇資訊

向買方收取斡旋金前應以書面告知斡旋金與內政部版要約書之區別及其替代關係

向買方收取斡旋金前應以書面告知買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」

告知資訊之書面應由買方簽名確認(文字範例)

(資料來源：公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明)

經紀業之業務責任(5)

製作及解說不動產說明書

向與委託人交易之相對人(買方)解說

解說前應經委託人(賣方)簽章

簽約時由經紀人交付買方並由買方簽章

視為買賣或租賃契約書之一部分

Q:買方要約前應否提供說明書解說？

- 買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否要約(購買)之決定，倘買方之要約經賣方承諾並送達買方時，雙方即負有簽訂不動產買賣契約之義務。是以**經紀業所屬經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，當屬經紀人員執行業務過程之一部分**，依本條例第23條規定，**自應提供不動產說明書向買方解說**，並於解說前由賣方簽章；該說明書亦應由經紀業指派經紀人簽章。

(內政部101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函)

經紀業之業務責任(6)

書面同意始得同時接受雙方委託

- 1 提供雙方類似不動產之交易價格
- 2 提供雙方有關契約內容規範之說明
- 3 提供買受人或承租人不動產必要之資訊
- 4 告知買受人或承租人依專業查知之不動產瑕疵
- 5 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查

經紀業之業務責任(7)

損害賠償責任

歸責經紀業事由

經紀業負責任

經紀人員故意或過失

經紀業與人員負連帶責任

受害人向全聯會求償

營保金繳存總額內代償

經紀業之業務責任(8)

- 不得無故洩漏他人秘密
- 不得規避、妨礙或拒絕業務檢查
- 標明「加盟店」或「加盟經營」
- 掣給收據
- 遵守經紀業倫理規範(借牌、侵擾所有權人...等)

仲介業倫理規範重點說明

- 仲介業於簽訂各項不動產交易契約，**經紀人不得於空白契約上簽章**。
- 不動產說明書之**解說人應於不動產說明書簽章**。
- 仲介業及經紀人員，開發案源或居間或代理時，**不得以不當或有不法行為騷擾當事人**。
- 經紀人員**不得利用仲介買賣契約機會賺取差價**。
- 經紀人員不得以自己或第三人名義冒充買受人或出賣人**誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約**。
- 經紀業不得與經紀人員通謀，**使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務(禁借牌)**
- 經紀業之間應**相互尊重，不得有惡性競爭**行為（例如：毀損他人名譽或信用、冒名或惡意挑唆客戶提出不當申訴.....等）

案例：請求給付違約金

- 謝○○根本無欲以1,248萬元購買系爭房屋，其實際承購系爭房屋之總價為1,200萬元，被上訴人(仲介公司)及謝○○均無欲為附停止條件定金委託書、購屋承諾書所載承購總價1,248萬元所拘束，**係通謀虛偽所為之表示，被上訴人並未完成上訴人委託以1,248萬元銷售系爭房屋之目的，上訴人自不負與買主簽訂買賣契約之義務**，被上訴人主張依系爭契約第貳部分第5條第2項第3款約定，**上訴人應支付委託銷售總價4%之服務報酬及2%之違約金，即屬無據**。又上訴人並未於委託銷售期間終止系爭契約，被上訴人主張依系爭契約第貳部分第5條第2項第1款約定，上訴人應給付委託銷售總價2%之違約金，亦屬無據。(高等法院99年度上易字第484號判決)

不動產說明書 — 行政規範與責任(1)

不動產經紀業管理條例

指派經紀人簽章



6~30萬元罰鍰

向買方解說(含解說不實)



申誡處分

解說前應經賣方簽章



申誡處分

提供買方必要之資訊



3~15萬元罰鍰

簽約時交付買方並由其簽章，視為契約之一部分

行政規範與責任(2)

不動產仲介經紀業倫理規範

不得蓄意矇蔽欺罔



解說人應簽章



6~30萬元罰鍰

不動產代銷經紀業倫理規範

不得蓄意欺罔



6~30萬元罰鍰

民事規範與責任

損害賠償責任

- 經紀業因經紀人員之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任(不動產經紀業管理條例第26條)。

善良管理人注意義務

- 受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之(民法第535條)。

據實報告及調查義務

- 居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人履行能力或訂立該約能力，有調查之義務。(民法第567條)

解說義務之程度

解說 ≠ 交付

解說是使相對人因為不動產經紀人員的『說明』而『理解』之謂

故不動產經紀人員（只交付）未為解說、為不實之解說、為不完全之解說，為解說後相對人仍無法理解，皆未盡其解說義務。

製作說明書常見錯誤

- 未確實檢視調查屋況即依屋主所述或現況說明逕行製作不動產說明書
- 帶看或簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書
- 未完成委託人或經紀人簽章即提供解說
- 僅簽約時交付而未解說不動產說明書
- 客戶留存部分漏未由不動產經紀人簽章
- 要求客戶要約或斡旋前未解說不動產說明書
- 以不動產委售標的現況說明書替代不動產說明書內容



經紀業個資安全維護管理措施

不動產經紀業相關個資法令規範

經紀業個資法令

- 個人資料保護法
- 個人資料保護法施行細則
- 內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法

地政類非公務機關

- 不動產經紀業
- 租賃住宅服務業
- 不動產估價師事務所
- 地政士事務所
- 其他經公告指定者

個人資料定義

- 指自然人之姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、護照號碼、特徵、指紋、婚姻、家庭、教育、職業、病歷、醫療、基因、性生活、健康檢查、犯罪前科、聯絡方式、財務情況、社會活動及其他得以直接或間接方式識別該個人之資料

個人資料保護法概要1

- 個人資料保護法適用主體
 - 公務機關：指依法行使公權力之中央或地方機關或行政法人
 - 非公務機關：指公務機關以外之自然人、法人或其他團體
 - 仲介、代銷經紀業及經紀人員均為個資法規範之對象
- 個人資料保護法規範之行為

蒐集

- 指以任何方式取得個人資料
- 直接蒐集、間接蒐集
- 原則有告知義務，例外免告知

處理

- 指為建立或利用個人資料檔案所為資料之記錄、輸入、儲存、編輯、更正、複製、檢索、刪除、輸出、連結或內部傳送

利用

- 指將蒐集之個人資料為處理以外之使用

個人資料保護法概要2

非公務機關蒐集、處理之要件(個§19)

- 應具有特定目的 (例如：提供不動產服務)
- 須符合下列情形之一：
 - 法律明文規定
 - 與當事人有契約或類似契約關係
 - 當事人自行公開或已合法公開之個資
 - 基於公益為統計或學術研究必要(去識別化)
 - 經當事人同意
 - 增進公益所必要
 - 取自一般可得來源(禁止處理利用顯更值保護利益除外)
 - 對當事人權益無侵害

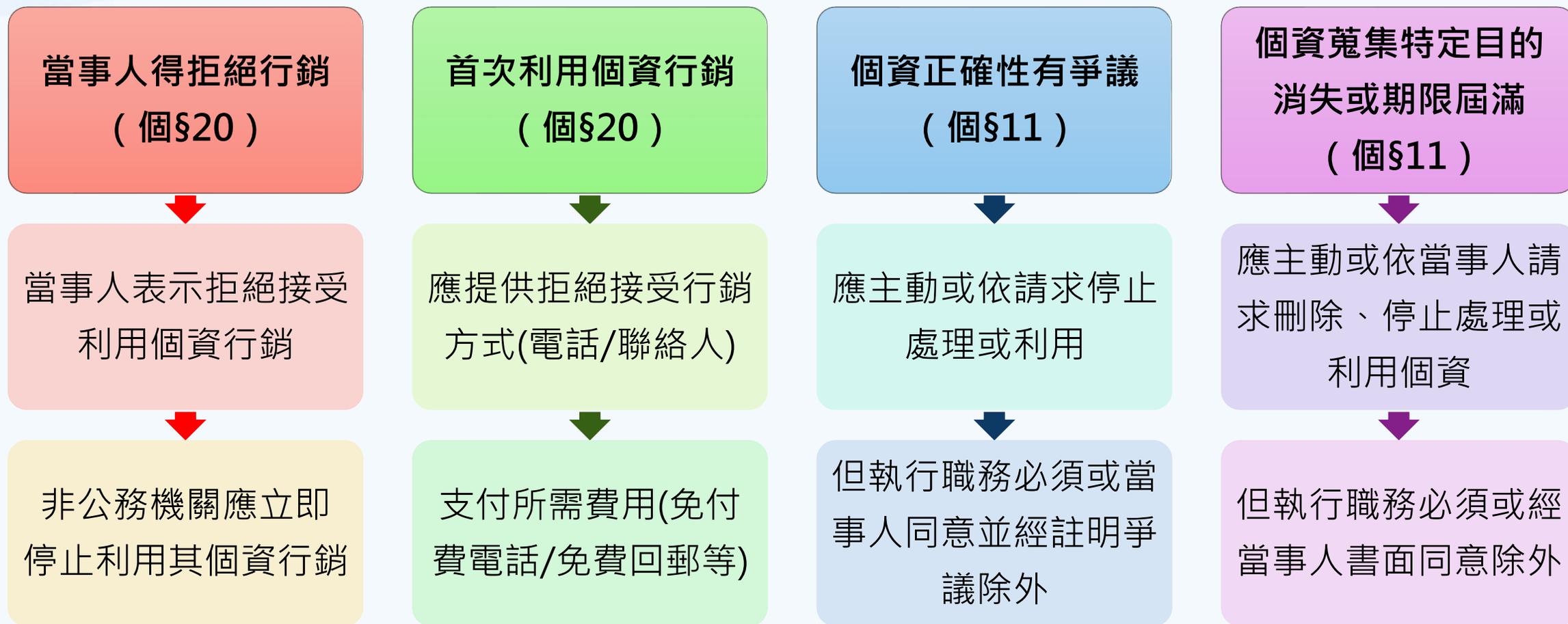
非公務機關利用之要件(個§20)

- 應於蒐集之特定目的必要範圍內為之
- 特定目的外之利用須符合下列情形之一：
 - 法律明文規定
 - 為增進公共利益所必要
 - 為免除當事人之生命/身體/自由/財產危險
 - 為防止他人權益重大危害
 - 基於公益為統計或學術研究必要(去識別化)
 - 經當事人同意。
 - 有利於當事人權益

行政罰 → 違反者依§47處 5 萬 – 50 萬元罰鍰

刑 罰 → 意圖為自己或第三人不法利益或損害他人利益，處5年以下有期徒刑，得併科100萬元以下罰金 (個§41)

個人資料保護法概要3



違反者依§48限改，未改正者按次處2-20萬元罰鍰。

個人資料保護法概要4

非公務機關 「通知」義務

非公務機關違反
個資保護法規定
(個§12)

致個資被竊取、洩
漏、竄改或其他侵
害者

應查明後以適當方
式通知當事人

適當方式通知

- 得以言詞、書面、電話、簡訊、電子郵件、傳真、電子文件或其他足以使當事人知悉或可得知悉之方式為之



【群洋新莊區】
· 太平洋房屋-捷運幸福站加盟店

【其他單位】
· 社會住宅包租代管
· 群洋地政士事務所

東森房屋

本店簡介

內湖捷運加盟店 大展樂業有限公司

桃園市不動產仲介經紀商業同業公會
TAOYUAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE BROKERS

- 1. 個人資料保護法
- 2. 內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護
- 3. 不動產經紀業個人資料安全維護計畫範本_111年修訂
- 4. 不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表111年1月
- 5. 範例 不動產經紀業備查申請書111年1月.pdf

本公司(前)員工林... 因違反個人資料保護法第19條及第20條第1項規定，經新北地方檢察署依同法第41條處分及經新北市政府地政局依第47條規定行政裁罰，本公司業已加強防範措施，並加強員工教育訓練，嚴禁社絕此類情形發生，以維消費者權益。

通知的內容

- 應包括個資被侵害之事實及已採取之因應措施

違反者依§48限期改正，未改正者按次處2萬-20萬元罰鍰。

個資安全維護管理重要規範1

訂定個資安維計畫 依據

- 個資保護法§27
- 保有個資檔案者應採行適當安全措施，防止被竊取/竄改/毀損/滅失/洩漏
- 中央目的事業主管機關得指定非公務機關訂定**個人資料檔案安全維護計畫或業務終止後個人資料處理方法**(簡稱個資安維計畫)

訂定個資安維計畫 業別及時機

- 非公務機關：包括不動產經紀業、租賃住宅服務業、不動產估價師、地政士
- 經紀業申請開業備查時併報個資安維計畫備查
- 參酌業務及執行狀況檢討計畫，修正時應於15日內將修正計畫報備查

訂定個資安維計畫 應注意事項

- 應視業務規模、特性、保有個人資料之性質及數量等事項，酌定適當安全維護管理措施
- 計畫書應含項目：經紀業之組織規模及特性、**個人資料檔案之安全維護管理措施(計11項)**

違反者依個§48限期改正，未改正者按次處2萬-20萬元罰鍰。

個資安全維護管理重要規範2

個人資料檔案之安全維護管理措施（安維§4）



個資安全維護管理重要規範3

1千筆以上個資外洩 (安維§8)

- 應於72小時之內以書面通報所在地縣市政府，並副知中央目的事業主管機關

使用資通訊系統處理利用個資1萬筆以上應採取安全管理措施 (安維§16)

- 使用者身分確認及保護機制
- 個人資料顯示之隱碼機制
- 網際網路傳輸之安全加密機制
- 個資檔案與資料庫之存取控制及保護監控措施
- 防止外部網路入侵對策
- 非法或異常使用監控及因應機制

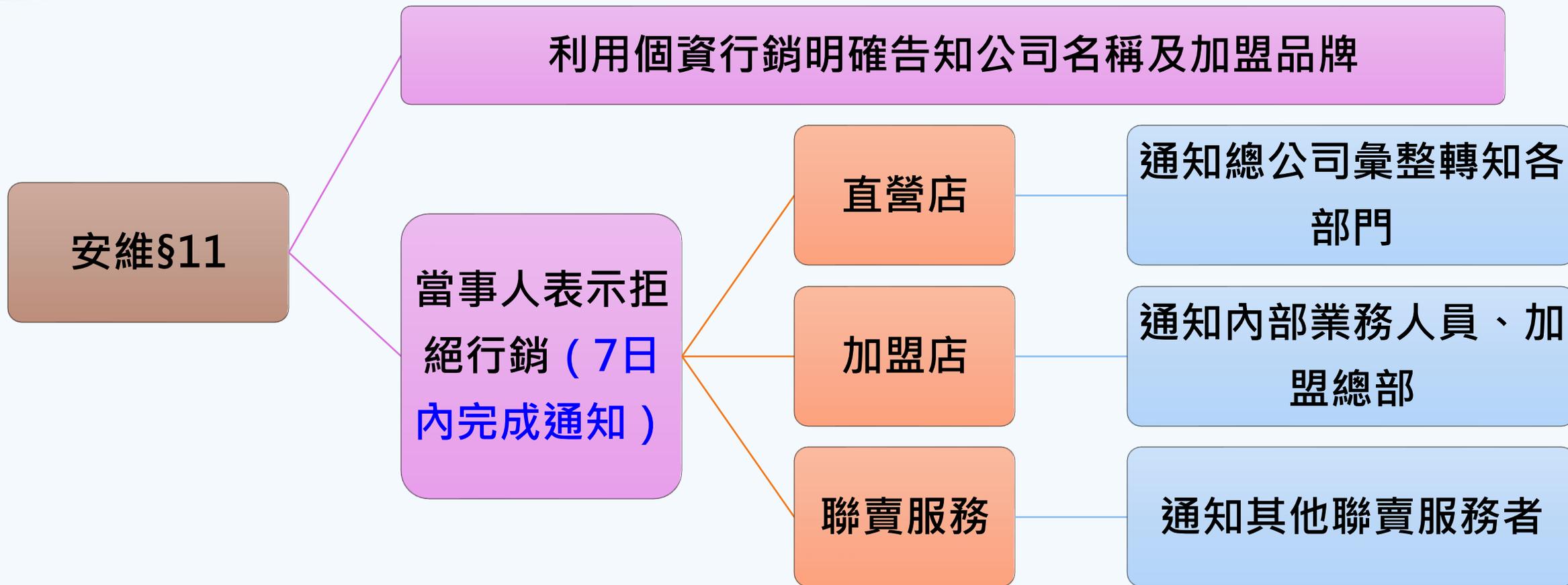
稽核監督管理

- 每半年指定適當人員至少自主稽核1次(安維§18)
- 委託他人執行者，應對受託者適當監督(安維§21)
- 檢查等相關紀錄保存期限5年(安維§18、§19、§22)

第5款及第6款所定措施，應定期演練及檢討改善。



個資安全維護管理重要規範4



個資安維計畫範本及內部自主稽核表

000公司 (商號)個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法(不動產經紀業範本)↵

111年3月8日修正↵

壹、經紀業之組織、規模及特性↵

一、組織型態：股份有限公司、有限公司或獨資(合夥)商號↵

二、經營型態：直營/加盟↵

三、資本額：新台幣000萬元整↵

四、處所地址：00市00區00路(街)0段0號00樓↵

五、代表人(負責人)：000↵

六、員工人數：(可記載一定範圍之人數)↵

七、特性：居間/受託代理銷售↵

貳、個人資料檔案之安全維護管理措施(計畫內容)↵

一、管理人員及資源↵

不動產經紀業個人資料管理內部自主稽核表↵

稽核項目↵	辦理情形↵			發現說明↵
	是↵	否↵	不適用↵	
一、管理人員及資源 ↵	↵	↵	↵	↵
(一)是否至少配置1名管理人員，負責規劃、訂定、修正與執行個人資料檔案安全維護計畫(以下簡稱安維計畫)及業務終止後個人資料處理方法(以下簡稱處理方法)等相關事項，並由負責人提出報告？↵	↵	↵	↵	↵
(二)是否訂定個人資料保護管理政策，於營業處所適當之處或網站，使其所管理之個人資料當事人均能知悉？↵	↵	↵	↵	↵
二、個人資料之範圍界定與清查 ↵	↵	↵	↵	↵
是否定期查核確認所保有之個人資料範圍，並定期納入安維計畫及處理方法之範圍？↵	↵	↵	↵	↵
三、風險評估及管理機制 ↵	↵	↵	↵	↵
是否就所界定之個人資料範圍及其利用個人資料之流程，評估可能發生之風險，並訂定管理機制？↵	↵	↵	↵	↵
(三)是否訂定業務終止後，所保有個人資料銷毀之方法、時間、地點及證明銷毀之方式；移轉時其移轉之原因、對象、方法、時間、地點及受移轉對象得保有該項個人資料之合法依據；或其他刪除、停止處理或利用之方法、時間或地點；上開軌跡資料、相關證據及紀錄，應至少留存五年？↵	↵	↵	↵	↵

不動產經紀業名稱：↵

公司(商號)查核人簽章：↵

公司(商號)負責人簽章：↵



成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣

何謂定型化契約

意義

- 以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。

內容

- **定型化契約條款**：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。其不限於書面。
- **個別磋商條款**：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。

定型化契約訂立之原則

- 簽約前合理的審閱期間(30日內)
- 符合平等互惠原則及誠信原則
- 「個別磋商條款」效力優於「定型化契約條款」
- 避免發生異常條款的問題
- 條款發生疑義時應為有利消費者的解釋
- 遵守政府公告的「應記載及不得記載事項」

定型化契約條款與個別磋商條款1

- 消保法第15條，**定型化契約條款**抵觸**個別磋商條款**之約定者，其**抵觸部分無效**。
- 個別磋商條款宜作**目的性限縮解釋**
(最高法院107年度台上字第1402號民事判決)
 - 公告之應記載及不得記載事項，係屬於對消費者權益**最低限度之保障**，**倘容許**契約當事人以個別**磋商方式訂定更不利消費者之契約條款**，恐使公告事項淪為具文。
 - 倘公告**定型化契約條款**較諸個別磋商條款，**更不利於消費者時**，當然有該條(消保法第15條)之適用。
- 預售屋買賣契約加註「**買方同意賣方不需提供任何履約保證或相關機制**」**條款無效**
(行政院消保處108.11.13院臺消保字第1080037867號函)
 - 以**個別磋商條款排除**預售屋買賣定型化契約**應記載事項**，**咸認有損及消費者權益，並危害不動產交易安全之情事**，依消保法第17條第4項規定，該條款無效，仍應由企業經營者提供「履約擔保機制」。

定型化契約條款與個別磋商條款2

台北地院106年度北消簡字第16號判決

個別磋商條款**不具個別性**

- 「個別磋商條款」黏貼於房地預定買賣契約書末頁(手寫名為個別磋商條款)
- 然內容長達4頁，係由業者手寫後大量複印，要求所有購買消費者均簽訂
- 不具個別性，亦難認有何實質磋商事實
- 顯為大量化交易預先擬定統一之契約條款，自非屬消保法所稱之個別磋商條款，而屬定型化契約條款

個別磋商條款**轉嫁稅額條款**

- 「個別磋商條款」將自預售屋簽約時起至取得使照核發期間所生土地增值稅，轉嫁消費者負擔
- 稅額轉嫁條款顯然違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，明顯不利於消費者
- 依消保法第17條第4項規定，系爭個別磋商條款應屬無效

定型化契約法律效果與管制

民事效果 (消保法第17條)

- 中央主管機關得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之
- 違反中央主管機關公告之定型化契約，其定型化契約條款無效
- 公告應記載之事項，雖未經記載於定型化契約，仍構成契約之內容

行政管制 (消保法第56-1條、平權第81條之2)

- 消保法第56-1條：違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經限改而屆期不改正者，處3萬元~30萬元罰鍰；經再次限改而屆期不改正者，處5萬元~50萬元罰鍰，並得按次處罰
- 平權條例第81條之2：銷售預售屋者使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由縣市主管機關按戶（棟）處6萬元~30萬元罰鍰

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項1

最近1次修正重點（112年6月19日修正，112年7月1日生效）

主要係配合平均地權條例增訂第47條之4第1項規定，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人

增訂新建成屋買賣契約讓與或轉售之限制條件：

領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之**新建成屋**，**原則上買方不得將本契約讓與或轉售與第三人**，但**配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售**；或其他中央主管機關**公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者**，**不在此限**

增訂賣方對買方個人資料之蒐集、處理及利用規範：

應依個人資料保護法規定辦理

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項2

壹、應記載事項



貳、不得記載事項

- 1.不得約定買方須繳回契約書
- 2.不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任
- 3.不得約定廣告僅供參考
- 4.不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞
- 5.不得約定超過民法第205條所定週年百分之16利率之利息
- 6.不得約定拋棄審閱期間
- 7.不得為其他違反強制或禁止規定之約定

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣1

不合格原因	111年	112年	違規排序 (合計)
(1)審閱期不足5日或加註自願拋棄	27	24	10(51)
(2)土地、建物權利範圍及停車位種類型式等標示不明確	38	25	7(63)
(3)買賣價款只記載總價(未分別載明總/土地/建物/停車位價款)	8	10	14(18)
(4)未載明各期價款 (含簽約款、備證款、完稅款、交屋款) 及得協商交款日	42	18	8(60)
(5)未載明得約定原設定抵押權之各種處理方式	52	27	4(79)
(6)未載明得約定貸款金額少於預定貸款金額時之各處理方式	59	35	1(94)
(7)未載明可因重大瑕疵停止貸款撥付之除外約定	49	36	3(85)

不合格原因	111年	112年	違規排序 (合計)
(8)賣方瑕疵擔保責任之清理期限非為完稅款交付日前	29	22	10(51)
(9)未載明賣方遲延交屋之處理方式及相關義務	46	43	2(89)
(10)不當擴張或限縮得解除契約之事由	36	31	6(67)
(11)損害賠償及違約金之計算基礎錯誤	32	27	9(59)
(12)建物現況確認書內容缺漏或未詳實記載(共18項)	48	26	5(74)
(13)貸款差額給付期限約定少於10個金融機構營業日	34	16	12(50)
(14)其他	19	5	13(24)

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣2

契約審閱期【現行規定】

- 審閱期間**至少5日**
- 期間計算方式：**攜回契約次日為起算之始日**，**簽約前1日為計算之末日**，**始日至末日應足5日以上**，始可簽約。
- 例如：10月1日攜回，從10月2日起算5日，至10月6日滿5日，10月7日才能簽約

契約審閱期【錯誤態樣】

- 未記載審閱期間相關規定
- 未載明攜回審閱期日、攜回審閱日數
- 未載明攜回審閱期日，**直接以定型化契約條款載明本契約已經由買方攜回審閱5日以上**
- **直接以定型化契約條款記載放棄或縮短審閱期間，讓消費者簽名確認**
- **攜回審閱期日與簽約日或簽約金繳付期日間不足5日**。例如：113.5.1攜回審閱，113.5.3簽約或繳付簽約金

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣3

買賣標的【現行規定】

- 土地標示：地號、面積、權利範圍、使用分區.....
- 建物標示：建號、門牌、面積(總/附屬建物/共有部分)、權利範圍、用途.....
- 停車位：性質、位置、有無獨立權狀...
- 建物現況確認書(附件)

付款約定【現行規定】

- 各期價款：簽約款、備證款、完稅款及交屋款
- 各期價款支付日期或時機
- 有無貸款選項

買賣標的【錯誤態樣】

- 土地建物**標示及權利範圍有缺漏**或不明確
- **未標示停車位之性質**(法定/自行增設/獎勵增設停車位、平面式/機械式停車位)
- 未標示**停車位有無獨立權狀**
- **建物現況確認書**內容缺漏、不實、未附

付款約定【錯誤態樣】

- 未載明各期價款。
- 未給予消費者對**各期價款之交付日期得協商機會**，而逕行指定交付日期。

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣4

五、原設定抵押權之處理(現行規定)

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務（包括本金、利息遲延利息及違約金）依下列約定方式之一處理：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認(附件二承受原貸款確認書)。

買方依第六點第一款約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。

買方不貸款，賣方應於完稅款或申請所有權移轉登記前清償並塗銷抵押權如未依上述期限清償者，買方有權自價金中扣除未償債務金額並於交屋款交付前代為清償。

其他：_____。

原設定抵押權之處理【現行規定】

- 買方**有貸款**之處理方式：
 - 買方**承受**以書面協議確認(附件)
 - 買方**授權銀行代償及塗銷**
- 買方**不貸款**之處理方式：
 - **移轉登記前清償塗銷**，未依限清償者扣除未償債務金額並代償

原設定抵押權之處理【錯誤態樣】

- 買方有貸款，建商**未提供承受原貸款確認書**。
- 買方有貸款，未列買方**承受原貸款之處理方式**。
- 買方不貸款，未列賣方**未依限清償原貸款之處理方式**（扣除未償債務金額）。

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣5

案例 1

第六條 原設定抵押權之處理

本買賣標的原有設定抵押權設定者，其所擔保之未償債務（包括本金、利息、遲延利息及違約金）依下列約定方式之一處理：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認。

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認

• 建商未提供承受原貸款確認書

案例 2

第五條 原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務（包括本金、利息、遲延利息及違約金）依下列約定方式處理：

一、買方貸款時，依第六條第一項約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。

二、買方不貸款，賣方應於申請所有權移轉登記前清償並塗銷抵押權。

買方貸款時，...授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。

• 未列買方承受原貸款之處理方式

買方不貸款，賣方應於申請所有權移轉登記前清償並塗銷抵押權

• 未列賣方未依限清償原抵押貸款之處理方式

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣6

六、貸款處理之一（現行規定）

買方預定貸款新臺幣__元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

（一）買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

（二）貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

1、不可歸責於雙方時：

- 買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。
- 買賣雙方得解除契約。
- 其他_____。

2、可歸責於賣方時：

- 買方得解除契約，其已付價款於解除契約__日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。
- 賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償
- 賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，**縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）**由買方按月分期攤還。
- 其他_____。

3、可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，**買方應於接獲通知之日起__日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額**，逾期未給付賣方得解除契約。

貸款處理一【現行規定】

（少於預定金額處理）

- 預定貸款金額
- 貸款金額少於預定貸款之處理：
 - 1、不可歸責雙方：**現金補足**、**解約**。
 - 2、可歸責賣方：**解約**、**原承諾貸款條件分期清償**、**原承諾貸款利率及縮短償還期限(7年以上)攤還**
 - 3、可歸責買方：除經賣方同意分期給付外，應**限期給付差額**。

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣7

貸款處理一【錯誤態樣】（少於預定金額處理）

- 多數未列**不可歸責於雙方**及**可歸責於賣方**之處理方式
- 任意縮短償還年限或給付期限
- 誤用**預售屋買賣定型化契約關於貸款之相關規定**

賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：

- (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
- (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
- (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

2. **可歸責於賣方時**，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

3. **可歸責於買方時**，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣8

案例 1

貸款金額少於預定貸款金額處理：

(一)買方於貸款核撥時以現金一次補足。

(二)因可歸責於買方事由：地政士通知日起10日內現金一次付清或經賣方同意分期給付。

四條 貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣

元抵付部分買賣價款，並依下列規定辦理貸款、付款事宜：

一、買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額時，應依下列方式處理：
 (一)核貸金額不足抵付時，買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。
 (二)因可歸責於買方事由，致貸款無法獲准時，買方應於承辦地政士通知日起十日內以現金一次付清或經賣方同意分期給付。

未列不可歸責於雙方時，可歸

未列不可歸責於雙方及可歸責於賣方之處理方式

案例 2

(三)若甲方因其本身因素，致貸款減少，而產生貸款金額不足應繳金額時，其不足部份，經乙方送達通知日起十個金融機構營業日內，一次以現金或即期支票至乙方指定處繳款。
 貸款金額不足...一次以現金或即期支票繳款。

案例 3

第五條 貸款處理方式

買方預定貸款新臺幣 564 萬元整抵付部分買賣價款。

一、買方於簽約同時提供辦理貸款所需文件並指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

二、貸款金額少於預定貸款金額之處理：
 買方應於地政士通知買方銀行對保，七日內一次補足差額，逾期未給付賣方得解除契約。

三、買方應於交付完稅款前，依地政士通知之日期親自完成辦理貸款所

貸款金額少於預定貸款金額處理
 地政士通知對保7日內一次補足，逾期未給付賣方得解除契約

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣9

七、貸款處理之二（現行規定）

買方應於交付完稅款前，依__通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

（一）簽訂撥款委託書，授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付。

將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於__銀行__分行存款第__號帳戶。

於實際核准貸款金額範圍內，撥(匯)入__銀行__分行第__號帳戶(還款專戶)以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，由受託金融機構將剩餘款項悉數撥(匯)入__銀行__分行第__號，賣方所開立或指定之專戶。

其他撥付方式：_____。

（二）由__通知雙方會同領款交付。但買方應於交付備證款同時開立與完稅款及交屋款同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票(號碼：__)或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

（三）第一款撥款委託書所載金額不足支付交屋款者，其差額部分準用前款規定。

買方簽訂撥款委託書交付貸款之金融機構後，除房屋有附件一第五項至第七項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

貸款處理二（撥款處理）

【現行規定】

- 簽訂撥款委託書，授權銀行撥付方式（逕行匯款、先代償後餘額再匯款）
- 雙方會同領款支付，提供同額本票擔保。
- 除有重大瑕疵外，買方不得暫緩或停止撥付貸款。

貸款處理二（撥款處理）

【錯誤態樣】

- 未載明因重大瑕疵可暫緩或停止撥付貸款（除外約定）
- 未載明撥付貸款（或價款）之處理方式

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣10

未載明可因重大瑕疵停止貸款撥付之除外約定

案例 1

對保並授權金融機構將核貸金額逕予撥入賣方指定之帳戶。
買方未依約交付未付款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

第五條 貸款處理之二
買方應於交付完稅款前開立與未付款同額且註明「禁止背書轉讓」之本票(號碼：) 或提供相當之擔保予承辦地政士；買方並應依承辦地政士通知之日期親自完成辦理開戶、對保並授權金融機構將核貸金額逕予撥入賣方指定之帳戶或由承辦地政士通知雙方會同領款交付，賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

案例 2

十、買方於所有權移轉登記前，雖無其他違約情事，但若無理由或以不成立之理由透過口頭、書面或其他任何方式預示拒絕給付金融機構貸款(包含但不限於向金融機構或賣方人員預示拒絕撥款、暫緩撥款、附條件撥款、附期限撥款)或其他款項者，賣方得停止或撤銷所有權移轉登記手續，並依據本約第十一條之處理。

買方...若無理由或以不成立理由預示拒絕給付金融機構貸款(拒絕/暫緩/附條件期限撥款)，賣方得停止或撤銷所有權移轉登記

案例 3

第三條：抵押及貸款處理
一、買方預定以本契約標的供金融機構擔保貸款新臺幣： 仟 佰 拾 萬元以給付價款，並依下列約定辦理貸款及付款事宜：
(一)買方應於交付備證款時，提供貸款必需之文件，由地政士協助辦理相關事宜。
(二)核定貸款金額少於尾款金額，應依下列方式處理：
1.買方應於地政士送地政機關登記前，以現金一次補足予賣方。
2.因可歸責於買方事由，致貸款無法獲准時，買方應於受通知日起 20日內以現金一次付清。
二、前項貸款因金融政策變更或其他不可歸責買方之事由而無法辦理貸款時，雙方同意解除契約，賣方應將已收之價款無息退還買方。
三、本契約標的現有都更融資貸款，俟建物完成第一次登記後將辦公后貸款以備還融

核定貸款金額少於尾款金額處理
貸款因金融政策變更或其他不可歸責買方事由而無法辦理貸款時，雙方同意解除契約，賣方應將已收之價款無息退還買方。

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣11

十、交屋 (現行規定)

本買賣標的物，應於尾款交付日貸款撥付日__年__月__日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。

本買賣標的物倘有使用執照(正本或影本)、使用現況之分管協議、規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法、使用維護手冊等文件，賣方除應於訂約時將其情形告知買方外，並應於本買賣標的物交屋時一併交付予買方或其登記名義人，買方或其登記名義人應繼承其有關之權利義務。

賣方應於交屋前將原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。倘未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

交屋【現行規定】

- 交屋之時機及賣方搬遷之義務。
- 可歸責賣方未如期交屋按已付價款萬分之二賠償
- 交付使用管理維護文件、遷離戶籍、營業登記。

交屋【錯誤態樣】

- 未載明賣方延遲交屋之處理方式及相關義務 (含交屋日、遺留物處理、賣方遲延交屋賠償)
- 更改賣方延遲交屋賠償金額計算方式，例:將已支付全部價款改為房屋價款；將萬分之二改為萬分之一
- 增列非因賣方故意或重大過失可以順延交屋。
- 約定除因「結構重大瑕疵達無法使用程度」或「房屋有重大明顯瑕疵不能居住使用」情形外，買方不得拒絕、延遲接受或履行付款交屋義務
- 增列買方應配合辦理交屋，逾期視為交屋完成

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣12

案例 1

第六條：驗收、交屋手續及責任

一、本約買賣建物專有部分（以下簡稱本房屋）應依現況點交；共用部分之驗收及移交另依本約第七條規定辦理，不在本房屋之驗收及交屋範圍內。

二、甲方完全履行下列各項義務後，乙方應於約定期間內通知甲方，簽具驗收證明單以點交遷入本房屋：

1. 付清本約買賣房地總價款。
2. 付清因逾期付款而應繳付之遲延利息或損害賠償等金額。
3. 付清一切乙方代辦、代墊繳之費用、稅捐、滯納金及其他依約應由甲方負擔之費用。

三、甲方應依乙方通知辦理交屋之時間，會同乙方辦理交屋手續受領本房屋之交付，除有重大瑕疵致本房屋不能使用或使用困難者外，甲方應於收到交屋通知日起十五日內配合辦理交屋手續，不得藉故拒絕或延遲辦理。否則，乙方得選擇繼續占有本房屋，亦得選擇向甲方以書面通知拋棄對本房屋之占有，並視為已交屋完成；且不論乙方有無拋棄對本房屋之占有，甲方應被視為遲延交屋及遲延付款（如甲方尚有價款未支付者），乙方均得請求甲方給付未付清之買賣價款、遲延利息或其他款項、費用及其遲延付款與房屋點交而致產生之違約金與損害賠償（包含但不限於遲延交屋後所增加之管理費用與稅捐等）。

甲方(買方)完全履行下列各項義務後，乙方應於約定期限內通知甲方，簽具驗收證明單以點交遷入本房屋。

• 未約定點交時點及賣方搬遷義務

除有重大瑕疵致本房屋不能使用外，甲方(買方)應於...辦理交屋手續。否則視為已交屋完成，甲方應被視為遲延交屋及遲延付款，乙方均得請求甲方給付未清價款、遲延利息、違約金與損害賠償。

• 未揭示賣方逾期點交時賠償買方之方式

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣13

十四 條 交付不動產及相關文件之條件及期限

一、買賣標的物係已建造完成之房屋，甲方已親自察看完畢，雙方同意本買賣標的物(即主建物、附屬建物)及停車位應於■尾款交付日□貸款撥付日□__年__月__日由乙方於現場交付甲方。

二、交屋時雙方應履行之義務

(一)甲方應依乙方通知之交屋時間、地點會同乙方辦理交屋手續，受領房屋之交付。如甲方經乙方通知辦理交屋之日起七日內仍不辦理交屋者，乙方不負保管責任，除開始計算本戶房屋保固期外，屆時所產生之一切費用概由甲方負擔。但可歸責於乙方時，不在此限。

(二)甲方繳清各項款項、代辦之各項費用(含結清退補款)及逾期付款之滯納金與完成金融機構貸款手續，且將貸款金額撥交乙方後，始得交屋。

(三)乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將建物所有權狀、交屋及設備維護使用手冊、房屋保固服務紀錄卡、使用執照影本及代繳稅規費等費用之收據交付甲方，並發給房屋使用證明書，俾憑換取鑰匙。本契約書無需返還。

如甲方(買方)經乙方通知辦理交屋之日起7日內仍不辦理交屋者，乙方不負保管責任，開始計算房屋保固期，屆時產生之一切費用概由甲方負擔。

- 買方逾期未交屋，開始計算房屋保固期，產生費用由買方負擔(視為交屋完成) — 增加應記載事項所無之記載，不利消費者
- 未揭示賣方逾期點交時賠償買方之方式

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣14

未載明交屋日、遺留物處理、賣方遲延交屋賠償方式

捌條 房地移交

未列賣方應於約定交屋前搬遷完畢

案例 3

一、本買賣標的物之移轉點交，雙方約定以簽約時之現況形式交屋，於甲方將所有款項繳付完全後點交予甲方（但若於簽約時有任何需修繕部份應於本約第拾條增補條款空白處載明，否則甲方不得以房屋瑕疵拒絕交屋或繳付尾款。另不管有無加載，乙方皆負結構保固十五年及防水保固三年之責任）。但若因甲方經乙方同意先行借用鑰匙進屋裝修，甲方應將全部自備款項結清且先辦妥交屋手續及銀行貸款之對保手續，並保證不得遷入使用，且甲方不得以未施工完成做為拒絕撥付銀行貸款之理由，否則概依違約論處，且甲方所做之裝修及固定物全部自願歸乙方沒收並歸乙方所有，絕無異議。

未列賣方延遲交屋之利息規定

雙方約定以簽約時之現況形式交屋，於甲方將所有款項繳付完全後點交予甲方。

簽約時有需修繕部分應於本約增補條款空白處載明，否則甲方不得以房屋瑕疵拒絕交屋或繳付尾款。

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣15

十二、違約之處罰（現行規定）

賣方違反第八點（所有權移轉）第一項或第二項、第十點（交屋）第一項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

買方因賣方違反第十點（交屋）第一項前段約定而依本條前項約定解除契約者，除依前項約定請求損害賠償及違約金外，不得另依第十點第二項約定請求損害賠償。

買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。

賣方或買方有第一項或第三項可歸責之事由致本契約解除時，第九點所定一切稅費均由違約之一方負擔。

除第一項、第三項之事由應依本條約定辦理外，因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣16

違約之處罰【現行規定】

- **賣方違反**「所有權移轉」及「交屋」約定，買方得催告後**解約**，並**支付每日萬分之二金額及已付價款同額之違約金**。
- 賣方違約金**不得超過房地總價15%**，且買方不得另行求償。
- 買方逾**5日未付清期款**，應支付**每日萬分之二遲延利息**，**逾1個月未付期款經催告後解約**，並**沒收已付價款充作違約金**。
- 買方違約金**不得超過房地總價15%**，且賣方不得另行求償。
- 因解約所生稅費由違約之一方負擔。

違約之處罰【錯誤態樣】

- **不當擴張或限縮得解除契約之事由**
例如：買方違反本契約任一約定，賣方得不經催告逕行解約
- **損害賠償及違約金之計算基礎錯誤**
 - 例如：賣方未依期限交屋，應退還買方已支付房地價款並附加每日萬分之二利息，**改為萬分之一**
 - 例如：買方逾期付清期款，將每日遲延利息萬分之二，**改為萬分之五**
- **未記載賣方違約應支付違約金規定**

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣17

損害賠償及違約金之計算基礎錯誤

案例 1

第十六條 違約之懲罰

一、賣方違反第八條第一項或第二項、第十一條第一項規定者，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額；惟該違約金已不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日萬分之二單利計算之金額

- 未列明賣方應支付與已付房地價款同額之違約金（加倍返還之概念）

案例 2

第七條、違約、解除契約暨賠償責任：

一、賣方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，賣方應按買方已付價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）。經買方定七日期限催告逾期仍不履行者，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付，給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。

二、買方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，買方應按該期價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期之次日起至完成給付日止）。經賣方定七日期限催告逾期仍不履行者，賣方得解除契約。如因買方擅自解約、不為給付，給付不能或其他可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得

買方如違反應履行之各項義務，每逾1日按期款萬分之2計算違約金予賣方，自逾期之次日起至完成給付日止

- 逾5日未付清期款始需付遲延利息(而非逾期1日即起算遲延利息)
- 未列明解約之違約金不超過房地總價款15%

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣18

損害賠償及違約金之計算基礎錯誤

案例 3

第十條 違約之處罰

- 一、賣方違反第六條（所有權移轉）、第八條（交屋）約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金，買方不得另行請求損害賠償。
- 二、買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金，賣方不得另行請求損害賠償；如買方違約且所有權狀已登記過戶買方，則買方負所有產權返還責任，並負擔所有稅款及相關規費及代辦費用（含房地合一稅）。
- 三、賣方或買方有可歸責之事由致本契約解除時，第七條所定之一切稅費均由違約之一方負擔。

解約時賣方除應將買方已支付之房地價款，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金，買方不得另行請求損害賠償。

• 賣方違約解約應退還已支付房地價款卻漏列應「附加每日按萬分之二單利計算之金額給買方」

買方逾期...仍未付清期款...，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金，賣方不另行請求損害賠償；...

• 買方違約解約沒收已付價款充作違約金卻漏列「違約金不超過房地總價款15%」

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣19

不當免除或限制賣方違約責任
無賣方違約處理

解除本契約。解
賣方違反：致影響買方權利時，買方：催告
逾期仍未解決者，買方得解除本契約。

案例 1

賣方違反前條第一項約定，致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得

不當擴張賣方解約事由，無賣方違約處理

簽訂本契約後買方不按期日付款或不配合辦理銀行
貸款手續視為違約，應由賣方沒收並解除契約

案例 2

方簽訂本契約後買方不買或不按期日付款或不配合辦理銀行貸款手續視為違約，其付定金及價
款應由賣方沒收並解除契約，且應於七日內將該建物或土地產權移轉登記返還賣方並負擔移轉

案例 3

二、倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函七日內仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：

倘買方有減少價金費用之要求...未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定、點交或違反本約任何條款，除合約另有約定解約條件外，...賣方得解除本契約...

• 不當擴張賣方得解約事由

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣20

不得記載事項（現行規定）

- 一、不得約定買方須繳回契約書。
- 二、不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。
- 三、不得約定廣告僅供參考。
- 四、不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
- 五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。
- 七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定

不得記載事項【錯誤態樣】

- 約定賣方交屋後只負保固責任，不負瑕疵擔保責任
- 約定廣告、文宣等僅供參考
 - 例如房屋平面圖、模型及公共設施照片等
- 約定銷售現場展示之樣品屋僅供參考
- 約定拋棄審閱期

成屋買賣定型化契約常見錯誤態樣21

水電瓦斯管線費用應接通 不得另行向買方收取

內政部109.1.13院台內地字第1080266793號函

- 以水電瓦斯配管已接通可使用狀態為前提，故交屋後即可供居住使用
- 水電瓦斯管線為成屋之一部分，總價款應已含相關管線費用，不得再向買方另行收取
- 縱因（新）成屋係自預售屋階段開始銷售，其相關管線費用之收取，仍不應較預售屋買賣規定之負擔方式更為不利於消費者之約定

水電瓦斯管線費負擔補充規定

內政部110.5.24院台內地字第1100260536號令

- 賣方不得另收取水電瓦斯內外管線費(原則)
- 訂約日在109.1.13函釋日前，天然瓦斯外管線費有約定負擔方式者，從其約定
- 訂約日在109.1.13函釋日以後，該成屋建案已於函釋日前以預售屋方式銷售，並就天然瓦斯外管線費用有約定負擔方式者，從其約定；惟不得較預售屋買賣更不利消費者約定
- 天然瓦斯外管線費係指房地出售基地範圍外銜接公用事業外管線之配管及其相關費用
例如:安裝配置設計施工費、道路開挖費等

簡報完畢
謝謝聆聽