



不動產仲介法規與實務

黃兆玉老師

現任：

中華民國不動產經紀仲介公會全國聯合會專任講師

大漢技術學院、朝陽科技大學教育推廣部專任教授

中華民國商業總會國防人力（中、上校）移轉培訓班不動產類講師

台北文壘地政士事務所負責人

大東海及五南金融補習班不動產專任講師

各縣（市）不動產經紀仲介公會不動產專任講師

花蓮縣不動產經紀人考照班專任教師及顧問

中華民國不動產經紀人協會教師

新竹市、宜蘭縣不動產仲介經業同業公會營業員暨經紀人考照班教師

主辦單位：基隆市不動產仲介經紀商業同業公會

黃兆玉老師學經歷簡介
獲頒國家級職務勳獎章八座

一、學經歷（僅就不動產部分）

1. 中正理工學院六十六年班畢
2. 中華民國企業經營管理幹部人才培訓班結業
3. 中華民國不動產業經營管理幹部人才培訓班結業
4. 第一屆國家不動產經紀人普考及格
5. 國家代書特考及格



二、現任：

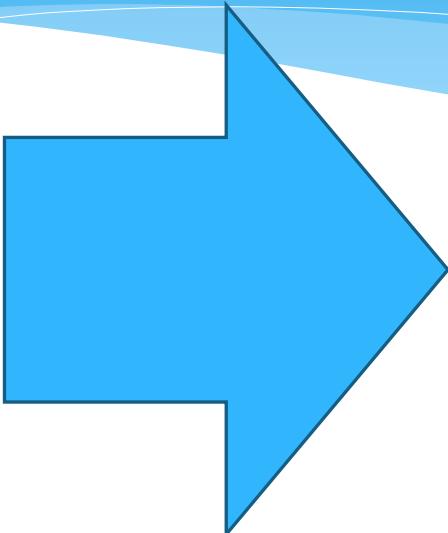
- 1.台北市宗誠法律事務所不動產法務主任
- 2.台北縣文璽地政士（地政士）事務所負責人 95 年起至今（計 20 年）
- 3.私立大東海文教基構（補習班）地政類組首席老師 95 年起至 104 年（計 10 年）
- 4.中華民國不動產仲介同業公會全國聯合會、中華民國不動產經紀人協會、新北市不動產經紀人協會、新北市仲介職業工會、新竹縣市、苗栗縣、花蓮縣、宜蘭縣及南投縣不動產仲介同業公會營業員訓練講師、經紀人、營業員複訓班講師 89 年起至今（計 21 年）
- 5.中華民國商業總會國防人力（中、上校）移轉培訓班不動產類講師（計 15 年）
- 6.私立朝科大不動產類學分班、考試班講師 97 年—99 年（計 3 年）
7. 花蓮縣、宜蘭縣不動產仲介同業公會經紀人員考試班所有課程專任老師 95 年起至今（計 16 年）

三、教授課程

- 1.土地法
- 2.土地稅法
- 3.房屋稅條例
- 4.契稅條例
- 5.公平交易法
- 6.消費者保護法
- 7.公寓大廈管理條例解析與糾紛探討
- 8.不動產經紀業管理條例
- 9.不動產各種契約範本暨實務
- 10.地政士登記實務
- 11.信託登記實務
- 12.繼承贈與
- 13.法拍實務
- 14.不動產證卷化條例實務
- 15.農發條例實務應用
- 16.房屋仲介糾紛解析
- 17.不動產估價概論
- 18.民法概論
- 19.土地行政概論
- 20.住宅法
- 21.房地合一
- 21.不動產租賃市場法規管理條例解析
- 22.仲裁法

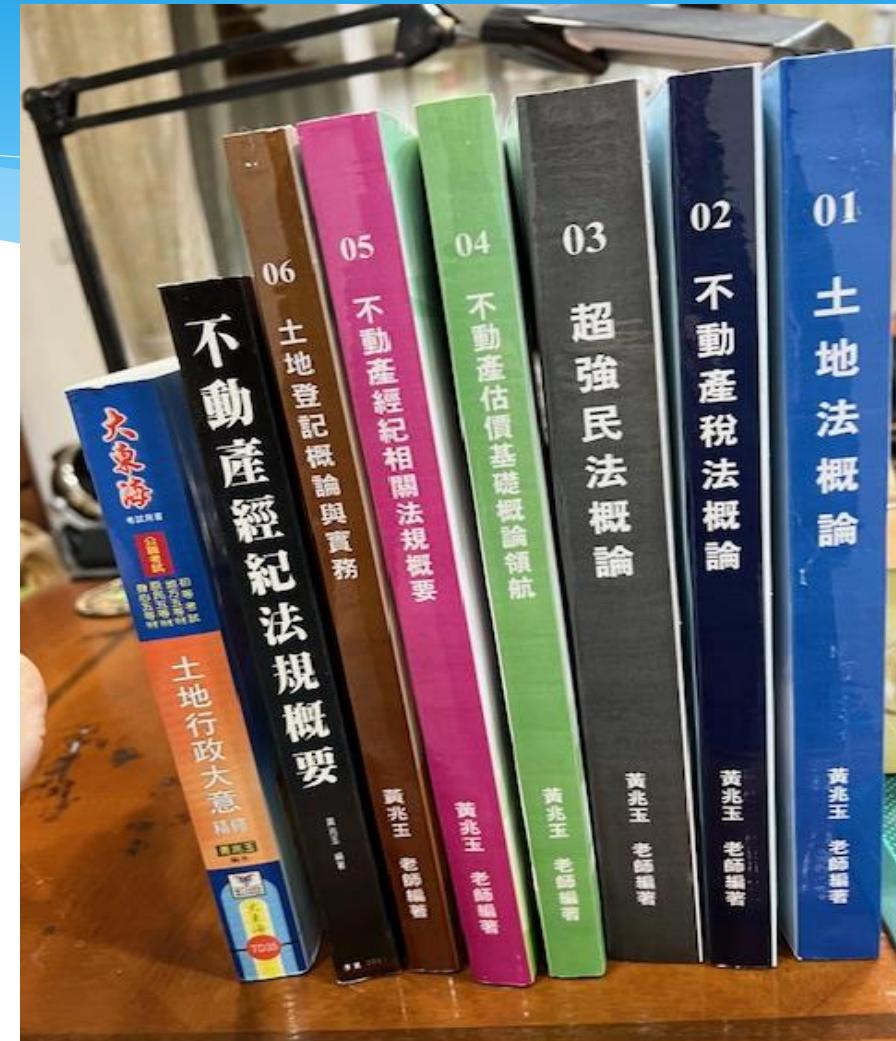
四、著作

- 1.不動產經紀相關法規概論
- 2.不動產估價基礎概論領航
- 3.土地法規概論
- 4.土地相關稅法概論
- 5.超強民法概論
- 6.土地登記概論與實務
- 7.土地行政概論



五、授課經驗

任法律教職計 31 年



講座大綱

- * 壹、就113年啟用相關法規重點與實務探討
- * 一、土地法『第34條之1共有土地處分分割』執行要點之『優先購買權』新規定研討
- * 二、113年1月3日總統公布修正房屋稅條例，重點摘錄研討
- * 貳、不動產仲介經紀業報酬計收取時機
- 參、審閱權探討與判決
- 肆、何謂現況交屋法院判決案例分析
- * 伍、越界建築實務探討
- 陸、不動產說明書之解說與交付，應如何進行？又其不得記載事項包括那些
- 柒、結語

壹、就113年啟用相關法規重點與實務探討

- *一、土地法『第34條之1共有土地處分分割』執行要點之『優先購買權』新規定研討
- *二、113年1月3日總統公布修正房屋稅條例，重點摘錄研討

一、土地法『第34條之1共有土地處分分割』執行要點之『優先購買權』新規定研討

* 土地法第34-1條規定

(一) 要件：共有土地或建築改良物，其【處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權】，應以《共有人過半數及其應有部分合計過半數》之同意行之。但其《應有部分合計逾三分之二》者，其人數不予以計算。(第一項)

(二) 辦理程序：

- * 1.【通知→公告】共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。(第二項)
- * 2.【少數人之保護】第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負【連帶清償責任】。於為權利變更登記時，並應提出他共有人【已為受領或為其提存之證明】。其因而取得不動產物權者，應【代他共有人聲請登記】。(第三項)
- * 3.【優先承購】共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。(第四項)
- * 4.【公同共有準用】前四項規定，於公同共有準用之。(第五項)

(三) 分割調處：

- * 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處（按：調處乃「調節處斷或仲裁」之意）。不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。(第六項)

一、土地法『第34條之1共有土地處分分割』執行要點之『優先購買權』 新規定研討

- * (一) 土地法第34條之1第4項規定「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」。明示他共有人具有優先購買之性質。
- * (二) 執行要點12與13點規定如下：
 - * 1. 一宗共有土地出賣時：部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。
(執行要點12I)
 - * 2. 數宗共有土地出賣時：
 - * (1) 原則：前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人『得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權』。【僅就該部分優購說明如後】





(2) 例外：但有下列情形之一者，不在此限：意思就是沒有選擇權（執行要點12II)【本項可全部執行優購】說明如后

- * ① 部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件（仲裁、法院和調解）。（執行要點12II-1款）
- * ② 依法令規定應併同移轉。（執行要點12II-2款）例如農舍與農地
- * (3) 多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。（執行要點12III)【都要買時用比例-又回到共有】
- * 分析說明如后：

數宗共有土地合併出賣時：優先購買權行使-原則例外-多了選擇權



立法目的：一、惟當數宗土地或建物依本法條第一項規定處分，於有優先購買權與無優先購買權之不動產合併出賣時，為維護他共有人主張優先購買之選擇權，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權，以避免變相以比本法條更嚴苛的條件阻止他共有人優先購買權之行使，爰增訂第二項規定。至數宗土地或建物之後續整合利用，非本法條涵蓋範圍。前述情形茲舉例分述之：



(一) 例如：甲、乙、丙、丁共有A土地，甲、乙、丙、辛共有B土地，甲、乙、丙依本法條第一項將A、B兩土地合併出賣于庚-此時丁及辛二人得僅就A地、B地表示優先購買，亦得就A、B表示之。如下圖釋例

- * A地 分別由：甲、乙、丙、丁四人共有-丁對A地有優先購買權
- * 甲、乙、丙依本法條第一項將A、B兩土地合併出賣時
- * B地 分別由：甲、乙、丙、辛四人共有-辛對B地有優先購買權



113.1.1 日前他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買因此A地他共有人丁有優先購買權；B地他共有人辛有優先購買權；而且A及B地合併出賣時，由先購買權人為丁及辛二人-均要一起買-不得選擇



113.1.1 日以後他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買外另增對非共有物有選擇權 分析如后：

數宗共有土地出賣時：優先購買權行使-例外選擇權

(二) 例如：甲、乙、丙、丁共有A屋凶宅，甲、乙、丙、辛共有B屋，甲、乙、丙依本法條第一項將A、B兩屋合併出賣于庚，此時丁及辛二人優先購買之行使如下，亦得就A、B表示之。

A屋



分別由：甲、乙、丙、丁四人共有



甲、乙、丙依本法條第一項將A、B兩屋合併出賣時，一份契約

B屋



分別由：甲、乙、丙、辛四人共有

甲、乙、丙依本法條第一項將A、B兩屋併同出賣，此時丁就A屋有優先購買，不能跳過A屋而買B屋。同樣辛得就B屋有優先購買，不能跳過B屋而買A屋。但丁及辛得就A、B二屋非共有物施行選擇權要優先購買或不買（施行選擇權），以避免優先購買權人被共有人甲、乙、丙權利之濫用而坑殺。

丁及辛之優先購買或選擇權行使，說明



丁-A屋（得僅就A屋 有優先購買權、沒有選擇權-一定要買）、也可以一起買A屋
B屋；但對B屋（有選擇權-可以選買或不買）-這就是反向表列



辛-B屋（得僅就B屋 有優先購買權、沒有選擇權-一定要買）、也可以一起買A屋
B屋；但對A屋（有選擇權-可以選買或不買）



二、為使數宗土地或建物合理及有效利用，但有下列情形之一者，不在此限：意思就是沒有選擇權（執行要點12II）【本項要執行優購權要全買】說明如后

- ①部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件（仲裁、法院和調解）。（執行要點12II-1款）
- ②依法令規定應併同移轉。（執行要點12II-2款）例如農舍與農地出售



(二)優先購買權之意義：所有人於出賣其財產權時，特定人依契約約定（約定先買權）或法律規定（法定先買權），依出賣人與承買人所約定之同一條件，主張優先夠買該買賣標的物之權。又稱優先承買權、先買權或先買特權。



(三)立法目的：簡化或消滅共有關係，以限制共有人數增加，避免土地畸零分散，促進共有土地之管理利用。



(四)法律性質：學說見解有「訂約請求權」及「形成權」二種，以後者通說。即優先權人於所有人出賣前，即具有期待權性質之法律地位，當出賣時，優先購買權即為成立。

* **進入（五）法律效力：**前先向各位回顧民法及土地法對地上權或典權的規範分析說明如後：

民法及土地法對地上權或典權的規範

* 民法：

* 1.地上權區分：

* (1) 普通地上權（民832）：稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。

* (2) 區分地上權（民841-1）：稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。

* 2.典權（民911）：稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。



民法及土地法對地上權或典權的規範

- * 土地法：第104條基地之優先購買權之規定←僅針對地上權人、典權人或承租人有蓋房屋者而言
- * 1. 《屋對地》基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。
- * 2. 《地對屋》房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。
- * 3. 《競合處理》其順序以登記之先後定之。
- * 4. 《視為放棄》前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄
- * 5. 《物權性質》出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，契約不得對抗優先購買權人。
- * (六) 基地租用爭議之調處及處理（土101）：因基地租用發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理。

黃兆玉老師對地上權部分特殊論述

為了讓學者區隔地上權，分以下說明：

(一)一般地上權：

(二)法定地上權：

(三)34-1條設定地上權：

(五)法律效力：

* **原則：**本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。（執行要點12第5款）。

例外：部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。（執行要點12IV）（破土地法第104條之物權優先）分析說明如後：

立法目的：本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，若土地先依本法條規定辦理地上權或典權設定，部分共有人再依本法條再行出售該共有土地時，考量該地上權人或典權已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，爰參照內政部八十七年九月九日台內地字第8778266號函意旨，仍應通知他共有人否願意優先購買，爰增訂執行要點12點第四項規定。

非常重要的新法實務觀念



- * 例外：部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。（執行要點12IV）
(破土地法第104條之物權優先)
- * 實務分析說明如後

地上權設定契約書				
權利人 義務人		□地權 地上權、特權及本契約：		
(2) 土地		(3) 地號		(4) 面積 (平方公尺)
新竹市	段	小段	556-11	512
地	建	空	0	
面積	面積 240 平方公尺			
存續期間	20 年 (自民國 106 年 1 月 1 日起至 125 年 12 月 31 日止)			
設定目的	建物為業			

實務分析說明



原法修正前：假設有A地一塊分別由甲持分1/4、乙持分1/4、丙持分1/4、丁持分1/4

- * 1. 甲、乙、丙三人同意設定地上權給戊
- * 戊在上面蓋一座B屋（戊是A地的地上權人、是B屋的所有權人）
- 2. 當甲、乙、丙三人同意用34-1條出售A地時；依法他共有人丁有優先購買權（屬債權優先），但戊是A地的地上權依土地法104條亦有優先購買權（屬物權優先）。**因此由戊取得A地。**



修正後：假設有A地一塊分別由甲持分1/4、乙持分1/4、丙持分1/4、丁持分1/4

1. 甲、乙、丙三人同意設定地上權給戊、戊在上面蓋一座B屋（戊是A地的地上權人、是B屋的所有權人）-但依執行要點第4點1款及2款規定依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。（執行要點4I）前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。（執行要點4II）；讓地政人員辦理時能有效掌控

* 2. 當甲、乙、丙三人同意用34-1條出售A地時；依法他共有人丁有優先購買權（屬債權優先），戊是A地的地上權依土地法104條亦有優先購買權（屬物權優先）。惟依執行要點第12點4款規定部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。因此他共有人丁雖屬債權優先，但依執行要點第12點4款規定仍然由丁獲得A地的優先購買權，取得A地。



3. 戊何時才可取得：戊是A地的地上權人、是B屋的所有權人，亦存有物權追及性。待將來所有權人丁出售A地時，戊即有土地法第104條優先購買權之適用。執行要點屬行政規定，可凌駕土地法104條的法律？

共有土地之優先購買權（實務適用要件）

- * (六)適用要件：
- * 執行要點第3點規定，本法條（土地法第三十四條之一）第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割，明示需以買賣為前題，贈與或繼承不與焉。另強制執行法上之拍賣、破產管理人就破產財團之土地或房屋而為拍賣，亦適用之。（最高法院47台上字第152號判例參照）另本法條第四項所定之優先購買權，所定優先購買權，依下列規定辦理：（執行要點131）
 - * (1)部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。（執行要點121）
 - * (2)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。（執行要點131-1款）

共有土地之優先購買權（實務適用要件）

- * (3)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。（執行要點13I-3款）
- * (4)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。
(執行要點13I-4款)
- * (5)行使主體需為他共有人。共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。（執行要點13I-9款）

共有土地之優先購買權（其他相關規定）

- * (七) 其他相關規定：

- * 1.他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。（執行要點13I-2款）

- * 2.優先購買權競合之處理規定：



(1)(原則)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。（13I-6款前段）



(2)(例外)但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。（執行要點13I-6款後段）

共有土地之優先購買權（其他相關規定）

- * 3.共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。（執行要點13I-7款）
- * 4.權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。（執行要點13I-8款）
- * 5. **公同共有物主張優先購買權：**土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。（執行要點13I-10款）

共有土地之優先購買權（其他相關規定）



- * 6. 優先購買權已放棄或視為放棄應附切結書之規定：優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。（執行要點13I-11款）（有別土登第97條）
- * 土登第97條（優先購買權）
- * I申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

- * 解釋函
- * 公布日期文號內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函
- * 要旨112年8月22日修正「土地法第三十四條之一執行要點」，於113年1月1日生效前登記機關受理之登記案件，得依修正前規定辦理
- * 內容
 - 一、鑑於依土地法第34條之1規定辦理通知他共有人、優先購買權行使及對價之受領與提存等所需作業時間較長，為避免影響當事人權益，本部112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正旨揭要點明定於113年1月1日生效。爰修正生效日前，由登記機關受理之登記案件，得依修正前規定辦理。
 - 二、又旨揭要點第13點第11款規定之切結書，須包括通知方式、優先購買權人主張情形等，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例1份供參。
- * 切結書範例如後所示

土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書【範例】

出賣人_____已依土地法第 34 條之 1 及土地法第三十四條之一執行要點規定，以_____（方式）通知其他共有人即優先購買權人，且優先購買權人確於受通知後，逾期不表示優先購買已視為放棄／明確表示不優先購買（請依實際狀況勾選）。出賣人確已履行本法條通知之義務（亦經本案代理人或地政士確實解說共有人優先購買權之法令規定），如有不實願負法律責任。

立書人簽章：

年

月

日

二、113年1月3日總統公布修正房屋稅條例，重點摘錄研討

房屋稅是什麼

“對房屋所有人於持有一期間所課徵的財產稅”

課稅期間	上一年7/1-當年6/30
繳納期間	每年5/1-5/31
課徵方式	按「年」課徵 納稅義務基準日為每年2月末日
變更房屋使用情形	開徵40日以前（即3/22，適逢假日展延至次一工作日） 向房屋所在地稽徵機關申報 ● 稅額減少：當期適用（逾期申報自次期適用） ● 稅額增加：次期適用
計稅方式	應納稅額=房屋評定現值×稅率 房屋標準單價×(1-折舊率×折舊年數)×地段率×面積 ● 房屋標準價格：由地方政府組成不動產評價委員會，按房屋標準單價、地段率及折舊率等3項標準評定。 ● 通常使用坪數越大、建造材料越好、屋齡越新、位於繁榮地段的房屋，評定現值較高。

財政部

房屋稅誰要繳

“每年2月末日
房屋稅籍資料所記載的「房屋所有人」”

其他情形：

- 以土地設定地上權之使用權房屋：使用權人
- 房屋設有典權：典權人
- 房屋共同持有：共有人推定一管理人繳納；未設管理人由共有人各按應有部分繳納
- 房屋為信託財產：受託人
- 未辦建物所有權第一次登記且房屋所有人不明：使用執照或建造執照所載起造人；無建造執照則向現住人或管理人徵收

Q 年度中房屋買賣，該年度房屋稅誰繳？

看取得房屋日落在2月末日之前或後！

上一年
7/1

前

納稅義務人
=新所有人（買方）

當年
2月末日

後

納稅義務人
=原所有人（賣方）

當年
6/30



全國
歸戶

自住住家用房屋

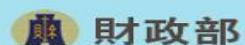
自住符合3要件：

- ✓ 房屋無出租或供營業使用
- ✓ 所有人或使用權人本人、配偶或直系親屬
實際居住使用並於該屋辦竣戶籍登記
- ✓ 本人、配偶及未成年子女全國合計3戶以內

持有戶數	原稅率	2.0稅率
全國持有3戶以內	1.2%	1.2%
全國僅持有1戶 ✓ 房屋現值在一定金額以下 (由各地方政府參考財政部公告基準訂定)	1.2%	1%



因應113.7.1新制上路，自住房屋如尚未辦竣戶籍登記，
請於114.3.24前設籍，114年期房屋稅才可享自住稅率！



全國
歸戶

非自住住家用房屋

按納稅義務人全國總持有戶數「全數累進」課徵

超過一定戶數全部適用較高稅率，非分別適用各級距稅率！

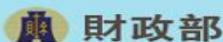
假設：2戶以內3.2%，3-4戶3.8%，5-6戶4.2%，7戶以上4.8%

小財如有7戶房屋，則這7戶都會按4.8%課稅。

各地方政府「都必須」訂定差別稅率

- 各縣市徵收率請至地方稅稽徵機關網站查閱
- 未訂定差別稅率者，依財政部公告基準課徵

	項目	原稅率	2.0 稅率
特定房屋	出租申報所得達租金標準	1.5%-3.6%	1.5%-2.4%
	繼承取得共有房屋		
	建商興建 待銷售房屋	2年以內	2%-3.6%
		超過2年	2%-4.8%
	其他非自住住家用房屋	1.5%-3.6%	2%-4.8%



低價住家用房屋免稅

住家用房屋免徵房屋稅條件：

- ✓ 房屋現值在新臺幣10萬元以下
- ✓ 自然人持有限全國3戶
- ✓ 非屬自然人（例如法人）不適用

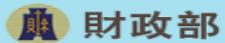
Q 自然人持有超過3戶怎麼辦？

自行擇定3戶適用免稅，並於房屋稅開徵40日以前
(即3/22，適逢假日展延至次一工作日) 向房屋所在地稽徵機關申報！

- 逾期申報或未申報：由稽徵機關按房屋稅高低排序，擇前3戶免稅
- 經核定後持有房屋相同且不需變更者，以後免再申報



因應113.7.1新制上路，自然人已持有超過3戶者，
請於114.3.24前向房屋所在地稽徵機關申報擇定！



公益出租/社會住宅優惠

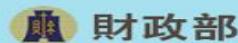


“本次修法仍維持不變”

鼓勵房東參與公益出租及社會住宅
可享有房屋稅及地價稅稅率優惠！

房東參與	房屋稅	地價稅
公益出租人 房屋出租給符合租金補貼申請資格者， 並經主管機關認定的房屋所有人	1.2 % (等同 自住稅率)	2 % (等同 自用住宅 用地稅率)
社會住宅 (包租代管) 政府承租民間的房屋，再轉租給符合 社會住宅申請資格者	1.2 % (大部分縣市)	2 % (大部分縣市)

▲ 更多資訊請上內政部公益出租人及社會住宅專區查閱



財政部113年4月1日公告

房屋稅差別稅率之級距、級距數及各級距稅率基準

課稅分類	第1類 房屋稅條例第5條 第1項第1款第2目 (1.5%-2.4%)		第2類 房屋稅條例第5條 第1項第1款第3目 起造人待銷售房屋 持有在2年以內 (2.0-3.6%)		第3類 房屋稅條例第5條第1項第1款第4目 (2.0%-4.8%)				
			1年以內	超過1年 2年以內	超過2年 4年以內	超過4年 5年以內	超過5年	3.1 起造人待銷售房屋 持有超過2年	3.2 除3.1起造人 以外適用 (分直轄市、非直轄市)
所屬組別	戶數	稅率	稅率	稅率	稅率	稅率	稅率	戶數	稅率
直轄市	4戶以內	1.5%	2.0%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	2戶以內	3.2%
								3-4戶	3.8%
								5-6戶	4.2%
	5-6戶	2.0%	2.4%	2.4%	3.6%	4.2%	4.8%	7戶以上	4.8%
非直轄市	7戶以上	2.4%						1戶	2.6%
								2-4戶	3.2%
								5-6戶	3.8%
								7戶以上	4.8%

貳、不動產仲介經紀業報酬計收取時機

- * 近年房市反轉，預售市場出現許多反悔，想終止購屋契約的糾紛，而不少民眾買賣中古屋時，也會在委託買賣期間，或要約成立的時候，出於不同原因而拒絕簽約，並拒絕給付仲介服務報酬，造成糾紛。



* 一、法源依據：

* 基本上，委託房屋仲介公司出售房地產時，房屋仲介公司通常會在委託銷售契約，訂立如下的約定內容：「委託銷售期間內，委託人如拒絕以本委託條件與房仲所介紹對象成交者，仍應支付服務費給房屋仲介公司」。最近有新聞報導指出，台灣高等法院判決則認為，房屋仲介業者類似這種的約定，會剝奪出賣人的賣屋決定權，對於賣方不公平，違反消費者保護法，是無效的約定。



一、甲方應於簽訂土地買賣契約時給付服務報酬總額之百分之五十，點交時再給付百分之五十，並均以現金一次給付。

三、甲方於成交後自行與買方合意解除者，仍應支付按第一項約定之服務報酬予乙方。

條、違約處理：

一、甲方於委託期間內片面終止本契約者，應給付依第貳部分第四條約定之服務報酬予乙方作為違約金。

二、甲方有下列各款情形，視為乙方已完成仲介之義務，除第貳部分第四條約定之服務報酬外，另應給付按委託銷售總價百分之二計算之違約金予乙方：

(1) 甲方與乙方覓得之買方私下成交者。

(2) 買賣契約已成立，甲方拒絕與買方簽訂書面之土地買賣契約、或簽訂書面契約後違約不賣、或因可歸責於甲方之事由致買方解除買賣契約者。

(3) 委託期間內，甲方自行或委託其他仲介銷售、出租，或經由第三人介紹或其他類似之銷售行為者。

(4) 甲方於提前終止本契約或委託期間屆滿後三個月內與乙方所曾媒介交易之人或其配偶、三親等內親屬成交者。

條、特別授權及重要約定事項：

一、簽約代理人代理甲方簽訂本契約者，應交付經本土地所有權人簽名之授權書正本予乙方。

二、乙方得為買、賣雙方定金（含附停止條件定金）收受之代理人，並於買、賣雙方簽訂土地買賣契約書前暫時保管定金，甲方不得向乙方主張保管期間之利息。如使用房屋交易安全管理制度者，甲方同意乙方於買、賣雙方簽訂土地買賣契約書後，將定金逕存入「中信房屋房屋交易安全專戶」內。

三、甲方簽認買方之附停止條件定金委託書或內政部版要約書，或買方簽署購屋承諾書時，甲方同意授權乙

得代甲方與買方約定有關簽訂土地買賣契約書之時間及地點。

四、甲方應在買賣契約成立翌日起算七日內，依乙方指定之時間、地點與買方簽訂土地買賣契約書，並由乙

【一式二聯：第一聯 受託人留存(白)，第二聯 委託人收執(藍)】



- * 俗稱「房仲霸王條款」
- * 家房仲公司為客戶仲介銷售其新北市的二戶房屋及停車位，委託底價為五千一百六十萬元，房仲找到高姓買家願以五千一百七十萬元購買，高姓買家簽下議價書，付出一百五十萬元斡旋金，賣方也簽名確認後，賣方找藉口不願意碰面簽約。被上訴人應依約支付售出總價5170萬元2%計算之服務費 103萬4000元（下稱系爭服務費）

* 103上易96號判決理由：委託銷售契約的法律性質為「居間契約」，房仲是居間人，因買賣契約成立而請求報酬，但房仲在委託銷售契約中卻規定，「買方願依委託條件購屋，賣方不得拒絕，否則即應給付服務費」，已剝奪賣方優於委託條件或選擇交易對象的自由，對賣方不公平，違反民法居間契約的規定，也違反消保法，應屬無效。



- * 委託房屋仲介公司出售房地產，房屋仲介公司於仲介買賣契約成功後，得請求報酬。這種委託賣屋的法律性質的契約，屬於民法居間契約類型。何謂居間契約？一般或稱為仲介契約。依民法第565條規定：稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。這就是仲介的意思。另外，居間者何時得請求報酬？依民法第568條第1項規定：居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。也就是說，媒介契約成立，才能請求報酬。

不過，在某些情形，房仲業者擔心委託人即出賣人反悔與可能的買家簽約，就會訂立如上的約定條款，約定若出賣人拒絕以委託條件與房屋仲介找到的買家簽約，仍然要支付報酬給房屋仲公司。因為這種約定內容，經常引起拒賣後的服務報酬糾紛。過去的實務，法院都會因為有這樣的約定內容，認為是賣方拒絕成立買賣契約，但雙方仲介契約的約定，認定仍應給付服務報酬。但是，最近的司務判決，出現與過去不同的見解。最新高院實務見解認為，房屋仲介公司是居間人，應該要在買賣契約成立後，才能請求報酬。但是，上述類似的約定內容，卻不論買賣契約是否成立，只要出賣人違反該約定仍應報酬，新聞報導甚至於以「霸王條款」稱之，法院認為這種條款應屬無效，所以判決房屋仲介公司敗訴。



判決案例

【裁判字號】 103上易96 【裁判日期】 103.06.17 【裁判案由】 紛爭服務費

* 【裁判全文】

臺灣高等法院民事判決

103年度上易字第96號

- * 上訴人 遠X世紀興業有限公司（仲介）法定代表人 莊X霞 訴訟代理人 蘇X志律師 陳X忻律師
- * 被上訴人 寰X科技股份有限公司 法定代理人 王X圭（賣方） 訴訟代理人 黃X儂律師 上列當事人間給付服務費事件，上訴人對於民國102年12月13日臺灣新北地方法院第一審判決（102年度訴字第2487號）提起上訴，本院於103年6月3日言詞辯論終結，
- * 判決如下：主文上訴駁回。第二審訴訟費用由上訴人負擔。



* 事實及理由

一、上訴人主張（仲介）：伊於民國102年3月15日與被上訴人簽訂不動產出售委託契約書（下稱系爭委託書，兩造間之契約關係下稱系爭委託契約），約定由伊為被上訴人仲介銷售門牌號碼新北市○○區○○路000號15樓之7及15樓之8等二戶房屋，併同地下層平面式編號1036、1037等二停車位，連同坐落之土地應有部分（下合稱系爭不動產），委託銷售之總價款為新臺幣（下同）5160萬元，系爭不動產經伊售出後，

被上訴人（賣方）應支付出售總價3%計算之服務費予伊。伊於102年3月18日尋得訴外人高錦雯願以5170萬元購買系爭不動產，同時提出面額150萬元之支票（下稱系爭支票）為保證，簽立買賣議價委託書（下稱系爭議價書）為證，當日即由被上訴人確認，並於系爭議價書末尾蓋章證明。伊於完成議約時，同意仲介服務之佣金為總價2%。茲高錦雯之出價既高於被上訴人委託銷售之金額，並經被上訴人蓋章確認，被上訴人與高錦雯間就系爭不動產買賣關係（下稱系爭買賣契約）即屬成立，**被上訴人應依約支付售出總價5170萬元2%計算之服務費 103萬4000元（下稱系爭服務費）**予伊。惟被上訴人屢藉詞推託，始終不願依議定之系爭買賣契約進行簽約，亦拒付系爭服務費，爰依系爭委託書第五條第1項、第六條第2項後段，請擇一為有利之判決等情。



* (賣方)二、被上訴人(賣方)則以：伊固於102年3月18日同意以5170萬元出售系爭不動產予高錦雯，且簽署系爭議價書。然因上訴人表示高錦雯不及審閱契約，需展延至同月28日下午3時簽訂系爭買賣契約書，伊未見過高錦雯，皆由上訴人居中處理、代為聯絡。詎伊依約定時間前往上訴人處，未見高錦雯出現，上訴人(仲介)更當場告知伊，高錦雯看上其他標的物，不願購買系爭不動產，伊因不知高錦雯之聯繫方式，只得請上訴人當場電詢並口頭催告高錦雯確認是否買受，上訴人電詢結束後，旋當場向伊明確表示高錦雯確定不買系爭不動產。是伊與高錦雯就系爭不動產僅止於議價階段，係因不可歸責於伊之事由而未簽訂系爭買賣契約。況系爭議價書係屬預約性質，固可作為本約之張本，不能據此認定系爭買賣契約成立。伊與高錦雯未依系爭議價書約定於102年3月28日簽署系爭買賣契約書，顯見系爭買賣契約未成立。依系爭委託書約定，伊於系爭不動產售出後始應給付系爭服務費，然系爭不動產並未售出，上訴人自不得請求給付系爭服務費等語置辯。



(仲介)三、上訴人於原審之起訴聲明為：(一)被上訴人應給付上訴人103萬4000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人於原審之答辯聲明則為：(一)上訴人於原審之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行宣告。經原審判決：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人不服原審判決，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人103萬4000元，及自起訴狀送達翌日起按週年利率百分之五計算之利息。被上訴人之答辯聲明為：上訴駁回。

(法院)四、兩造不爭執之事項（見本院卷第102頁至第103頁、第126頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：（一）兩造於102年3月15日簽訂系爭委託書，約定由上訴人為被上訴人仲介銷售系爭不動產，**委託銷售之總價為5160萬元**。系爭不動產經由上訴人售出後，被上訴人應給付上訴人以售出總價款3%計算之服務費，兩造間成立系爭委託契約（影本見原審卷第8頁至第10頁）。

（二）被上訴人於102年3月18日同意以5170萬元出售系爭不動產予高錦雯，且簽署系爭議價書（影本見原審卷第11頁），並約定於同月28日下午3時簽訂系爭買賣契約書。

* 重點結論

* 定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一違反平等互惠原則者。二條款與其所排除不 予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三契約之主要 權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。消保法第12條定有明文。又系

爭委託書第五條第1項約定：「五有下列情形之一者，甲方（即被上訴人）仍應支付服務費予乙方（即上訴人）：1.委託銷售期間內，甲方如拒絕以本委託條件與乙方所介紹對象成交者。」←【法界稱仲介的霸王條款】

（見原審卷第9頁），至為明灼。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，

得請求報酬。民法第565條、第568條第1項分別定有明文。審諸系爭委託契約書載明「委託乙方銷售」、「服務費」、「委託條件」、「乙方所介紹對象」等約定文字觀之，顯見系爭委託契約確有居間契約性質（見本院卷第126頁背面闡明，並參本院卷第117頁背面至第118頁、第154頁至第155頁；第140頁之兩造意見），堪予確定。



※細繹系爭委員會之委託書第1項內容可知，倘上訴人（仲介）與介紹對象協議以系爭委員會之委託條件成立，買賣人（賣方）不得拒絕，否則即應給付系爭服務費，顯然壓縮被上訴人是否與上訴人報告之訂約對象締約之自由。易言之，上訴人（仲介）若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被上訴人有無成立契約之意思，已剝奪被上訴人優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人即被上訴人利益之立法意旨。基此，系爭委託書第五條第1項約定排除民法第568條第1項規定（成立始得請求報酬），然與居間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規定，至為明顯。參以被上訴人簽訂系爭委託書之目的，乃透過上訴人報告（仲介）選擇（成規機會不受要。方經審卷第11頁）以考，可見系爭委託契約之實際履約過程乃為：上訴人（仲介）於取得系爭議價書後，仍須與被上訴人（賣方）議價，由被上訴人確認是否同意出售，如未經被上訴人確認，或被上訴人確認前，買方撤回議價，買方可收回保證金，系爭議價書效力即解除。

價成功，應於102年3月28日前簽訂系爭買賣契約。從而，不論上訴人（仲介）何種方式之居中磋商，均應待高錦雯與被上訴人會面交涉，以確定簽訂系爭買賣契約條款，而不得認兩造職員之電郵往來，即認系爭買賣契約成立。況上訴人既立於居間角色協助被上訴人與高錦雯訂約，焉有代理高錦雯與被上訴人訂立系爭買賣契約之理。職爭是買賣契約云云，自非可採。



況依約到場者係被上訴人，未到場者係高錦雯，焉能謂到場者之系被上訴人未有授權，未到場之高錦雯仍可以補正系爭買賣契約之真意？如何證明未到場之高錦雯有簽訂到場簽署買賣契約之真意？由是足證，上訴人之上開主張，亦非可採。核諸被上訴人於103年3月29日存證信函附件一



二、當買、賣雙方不買、不賣，或是合意解除買賣契約，於此情況，仲介還能請求費用嗎？

買賣雙方經過仲介簽立買賣契約，仲介得請求仲介費用，此無爭議。可是有一種情況，經仲介協助簽立之買賣契約，當買、賣雙方不買、不賣，或是合意解除買賣契約，於此情況，還能請求仲介費用嗎？

* 答案是可以的，依最高法院四十九年台上字第一六四六號民事判例要旨：「居間人於契約因其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報酬並無影響。」仲介為居間角色，與買賣雙方成立居間契約，不動產買賣契約因居間而成立，即可請求報酬，雖然買賣雙方合意解除買賣契約，惟依據前述法條規定，原本仲介之居間報酬服務請求權利，並未無效或消失。所以買賣房子前，一定要想清楚，千萬不能簽約後再反悔，除了可能面對買賣契約之違約賠償問題，還會有仲介契約的服務費用或仲介報酬問題，委託不動產仲介買賣房屋時，一定要知道此法律常識。

*



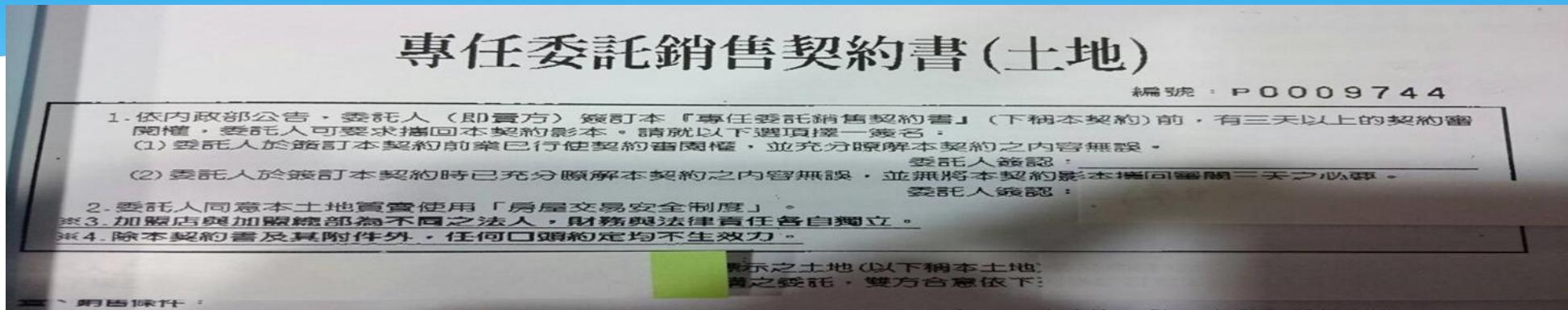
* 另外還有一種情形要注意，委託仲介買賣不動產，買方或賣方為委託人，仲介為受託人，在某些情形，例如一、二天就找到買方或賣方之情形，委託人不願意如此輕鬆給付服務費，可能故意找藉口拒絕簽立買賣契約，之後，再由自己和已找到之相對人簽立相同內容買賣契約，在此情形，法院會認為依誠實信用原則及居間契約，委託人仍然要給付仲介費用，最高法院五十八年台上字第二九二九號民事判例要旨可以參考：「媒介居間人固以契約因其媒介而成立時為限，始得請求報酬，但委託人為避免報酬之支付，故意拒絕訂立該媒介就緒之契約，而再由自己與相對人訂立同一內容之契約者，依誠實信用原則，仍應支付報酬。又委託人雖得隨時終止居間契約，然契約之終止，究不應以使居間人喪失報酬請求權為目的而為之，否則仍應支付報酬。」





*就前述說明法院於103上易518號判決理由：足認本件係因可歸責於上訴人之事由，而不願與被上訴人所介紹之買主簽訂不動產買賣契約書。是被上訴人主張上訴人應依系爭專任委託契約第8條第3項第3款之約定給付服務報酬，即屬有據。

參、審閱權探討與判決



簽完合約後，還能主張審閱期嗎？



* 一、消費者保護法之規定（104年6月17日總統令修正）

* 合理審閱期間要件（審閱權之法律效果）：

企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。

* 企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。

但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。

中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡與複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。【消保十一條之一】

* 二、「審閱期間」主要在提供消費者訂約前之契約權益保障，與「猶豫期間」目的在提供消費者訂約後之契約權益保障，二者各有其規範目的、功能及法效，得以互補，然彼此間並無替代性，自不能以消費者未於「猶豫期間」內行使解除權或撤銷權(民法第 114 條規定)，即排除消保法第 11 條之 1 第 1 項、第 2 項規定之適用。(最高法院 103 年度台上字第 2038 號判決意旨參照)。又審閱期間之立法意旨，在於保障消費者於簽約前有充分時間瞭解定型化契約內容。企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯失公平者，依民法第 247 條之 1 第 3 款、第 4 款之規定，該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理(最高法院 98 年度台上字第 168 號判決意旨參照)。

- * 三、消保法之規定違反應記載或不得記載事項者無效：
 - (一) 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，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。【消保十七(一)】(劃線部分104.6.17日增修訂)
 - (二) 違反之法律效力：違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。

【消保十七(四)】

* 四、公平交易法之規定

顯失公平不正行為之禁止：

(一) 規定：除本法另有規定者外，事業亦「不得」為其
他足以「影響交易秩序」之「欺罔」或「顯失公平」
之行為。 【公交法第二十五條】

(二) 有關欺罔或顯失公平行為之禁止：通常業界比較容
易犯者計有：

1. 契約書審閱權 (88.3.10日383會議決議) 仲介業者
若要求付定金，才提供契約書者，以及契約書審閱
少於五天者即違反本25條規訂 (要約書至少三天)

*

* 五、民法得規定

* (一)、【民法71條之規定：法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。】

* (二)、附合契約§247-1：

- * 指當事人一方預定契約之條款，而由需要訂約之他方，依照該預定條款簽定之契約。依民法第二百四十七條之一規定：依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：
 - 1.免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
 - 2.加重他方當事人之責任者。

→ * 3.使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。
* 4.其他於他方當事人有重大不利益者。

- * 按當事人一方預定契約之條款，而由需要訂約之他方，依照該預定條款簽訂之契約，即學說上所稱之「附合契約」或「定型化契約」。此種契約每無磋商變更之餘地，對需要訂約之他方或因居於經濟弱勢地位，或因未及詳慮，即依照該預定條款簽約，致受重大不利，為防止契約自由之濫用及維護交易之公平，有上開四款之約定者，如依其情形顯失公平者，該部分之約定為無效。例如金融機構以定型化契約約定其不負善良管理人之注意義務，免除其抽象輕過失責任，應認為顯失公平，其約定無效是。

六、內政部的解釋定型化契約內印妥契約審閱期 拋棄欄位提供消費者選擇是無效的喔!

- * 房產委託仲介出售時，一般都會使用業者提供的委託銷售契約書，該類定型化契約依規應給予消費者3日以上之審閱期，而企業主為使作業順暢，通常會在契約條款內印製
- *  1.「本契約確實行使契約審閱期，並充分瞭解契約內容。」或2.「已詳閱並充分瞭解契約內容，無須攜回審閱。」
- * 二種選項以供消費者選擇使用，惟上開方式已違反消費者保護法規定應自即日起停止使用。
- * 依據消費者保護法第11條之1規定，內政部公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」第1點規定審閱期至少3日，所以，經紀業者在接受所有權人委託辦理出售時，依規須先提供不動產委託銷售契約書範本供消費者審閱3日以上，業者為作業便利，習慣上會在契約內印製「本契約已確實行使契約審閱期，並充分瞭解契約內容。」或「已詳閱並充分瞭解契約內容，無須攜回審閱。」等條款以供消費者選擇使用

* 惟內政部日前作成解釋，前述第1種條款因攜回審閱日期未明，有違內政部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載事項第1點（契約審閱期間）規定，而第2種已使消費者無從行使審閱權，故不動產委託銷售契約書審閱權條款不得以上開方式供消費者選擇行使。

新竹市政府提醒您，定型化契約條款得經由消費者與企業主磋商後，以特約方式載明於契約而排除適用；辦理房地買賣前請先參閱內政部訂頒之各項定型化契約應記載及不得記載事項，或至行政院消費者保護會（<http://www.cpc.ey.gov.tw/>）下載各類契約書範本，以確保交易安全，若任何消費問題，亦請撥打全國消費者服務專線1950，將有專人提供專業及熱忱的服務。

資料提供單位名稱: 地政處 聯絡人: 蔡孟娟 聯絡電話: 5216121分機

387

七、消保法104.6.17增修訂

- * 消保法第十一條之一第二項規定，企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。（劃線部分104.6.17日增修訂）【消保十一之一（二）】

修立法目的

參考最高法院九十八年度台上字第一六八號民事判決理由：「.....爭專任委託銷售契約書所載消費者自願放棄契約審閱權之定型化契約條款，依其情形顯失公平，故該拋棄契約審閱期之條款應屬無效.....」，增訂第二項，以保護消費者審閱契約之權利。

104.6.17增修訂

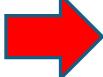
- * 企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。

【消保十七之一】

- * (第17條之1修立法目的)

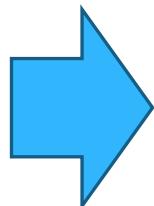
企業經營者與消費者訂立定型化契約前已提供合理審閱期間及已向消費者明示定型化契約條款之內容等遵守本節規定之事實，應由企業經營者負舉證責任，以保障消費者。

八、可否雙方約定拋棄審閱期

- * 按審閱期間之規定，係使消費者在簽訂定型化契約之前，有充分了解其內容的時間，故如以個別商議條款之方式，約定拋棄審閱期間，核其性質，因非屬自由之拋棄或預先免除故意或重大過失，自無民法第17條第1項或第222條規定之適用，該約定尚難謂為無效。
- * 但如以定型化契約條款為此約定，將使消費者完全失去審閱之機會，則可能違反消保法第12條所揭載之平等互惠及誠信等原則及消保法施行細則有關審閱期間之規定而無效，惟具體個案仍應由法院判斷。(89.01.15消保法字000000056號函)
- * 民法第17條第1項：自由不得拋棄。
- * 第222條：故意或重大過失之責任，不得預先免除。

九、司法立場法院的判決

一、何以需審閱期？二、違反效果？三、可否拋棄？



- * 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，其條款不構成契約之內容，是否提供了消費者合理之契約審閱期間，非專以有簽名為定。---（北院95簡上, 565號判決）
消費者若於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係，或有可認其能認識契約之權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張契約無效。----對自權利之拋棄，尚非法所不許，亦不影響其簽名之效力。（北院95訴7982號判決）。

審閱期異議提出時點說明：

- * (一).簽委託須能證明讓消費者有行使3天契約審閱權。
- * (二).客戶拋棄審閱權。
- * ◎對於審閱權目前有二派見解，一派認為一定要行使權利審閱3日，一派認為既然簽名就有效，不受審閱3日之約束。
- * 法院判決：95年2月12日號簽委託契約，2月16日開始至5月15日結束，委託期已經過一段期間後仲介成交，但屋主反悔要解約，以仲介未提供契約審閱權為理由提訴，法院判仲介勝訴。法院認為：消費者若有異議在簽委託約時或委託期開始前就應提出。

十、【未給審閱房仲被法院判決敗訴案分析】

- * 臺灣新竹地方法院民事簡易判決
- * 107 年度竹簡字第 209 號原告 源豐不動產仲介有限公司
- * 法定代理人 黃○翊
- * 訴訟代理人 孫蔡立
- * 被告張俊偉 上列當事人間給付服務費事件，本院於民國 107 年 6 月 25 日 言詞辯論終結，本院判決如下：
- * 【主文】
- * 原告之訴駁回。（不得收取仲介費）
- * 訴訟費用由原告負擔。



* 【事實及理由】

一、原告（仲介）主張：被告（賣方）於民國 107 年 3 月 22 日與原告簽訂「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」，委託原告銷售座落門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段 000 巷 000 弄 000 號房地，專任委託銷售期間自 107 年 3 月 22 日起至同年月 31 日止，委託銷售價格為新臺幣(下同)650 萬元，嗣經原告於 107 年 3 月 27 日覓得買方簽立要約書。惟被告於 107 年 3 月 28 日、107 年 3 月 31 日收到原告書面通知履行簽約事宜，原告並以電話洽詢履約日期，被告（賣方）卻以各種不同理由拖延逾專任委託期間，最終仍未出席，自始至終違約行為已昭然若揭。依「專任委託銷售契約書」第 6 條第 4 款約定，買賣雙方價金與條件一致時，被告應與原告所仲介之買方另行簽訂不動產買賣契約書。

仲介委書內容

另依第 8 條第 3 款第 1、2 目之約定，委託期間內，被告自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介；委託期間內，因可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係者，即視為原告已完成居間仲介之義務，被告應即全額一次支付原約定之服務報酬予原告。另依第 10 條約定，如原告於委託期間收受定金或價格業經買賣雙方合意，委託有效期間延至不動產買賣契約書簽訂日止。
→ 詎被告卻於 107 年 4 月 20 日將系爭不動產出售予第三人。為此，爰依專任委託銷售契約第 8 條第 3 款第 1、2 目之契約法律關係，請求被告給付服務費 26 萬，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息。

* 【事實及理由】

* 一、原告主張（仲介）：被告於民國 107 年 3 月 22 日與原告簽訂「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」，委託原告銷售座落門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段○○○巷○○○弄○○○號房地，專任委託銷售期間自 107 年 3 月 22 日起至同年月 31 日止，委託銷售價格為新臺幣(下同)650 萬元，嗣經原告於 107 年 3 月 27 日覓得買方簽立要約書。惟被告於 107 年 3 月 28 日、107 年 3 月 31 日收到原告書面通知履行簽約事宜，原告並以電話洽詢履約日期，被告卻以各種不同理由拖延逾專任委託期間，最終仍未出席，自始至終違約行為已昭然若揭。

→ 依「專任委託銷售契約書」第 6 條第 4 款約定，買賣雙方價金與條件一致時，被告應與原告所仲介之買方另行簽訂不動產買賣契約書。另依第 8 條第 3 款第 1、2 目之約定，委託期間內，被告自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介；委託期間內，因可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係者，即視為原告已完成居間仲介之義務，被告應即全額一次支付原約定之服務報酬予原告。另依第 10 條約定，如原告於委託期間收受定金或價格業經買賣雙方合意，委託有效期間延至不動產買賣契約書簽訂日止。詎被告卻於 107 年 4 月 20 日將系爭不動產出售予第三人。為此，爰依專任委託銷售契約第 8 條第 3 款第 1、2 目之契約法律關係，請求被告給付服務費 26 萬，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息。

* 二、被告（賣方）則以：「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」都是 107 年 3 月 22 日同一天簽的，簽署之前並沒有看過該「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」。當時伊在上班，原告的業務林○超叫伊趕快簽一簽，並表示可以隨時變更，後來伊跟原告講說伊朋友有介紹人要來買、要取消，結果原告 107 年 3 月 27 日晚上就跟伊說有人要買，伊之前就表示要取消，原告卻一直叫伊去簽等語抗辯，並聲明：原告之訴駁回。



* 三、法院之判斷

* (一)按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有 30 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消費者保護法第 11 條之 1 第 1 項、第 2 項定有明文。按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有 30 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容，消保法第 11 條之 1 第 1 項、第 2 項分別定有明文。揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理「審閱期間」之法律效果。



- * 此與消保法第 19 條第 1 項、第 19 條之 1 規定，係因消費者於郵購或訪問買賣或以該方式所為之服務交易時，常有無法詳細判斷或思考之情形，而購買不合意或不需要之商品、服務，為衡平消費者在購買前無法獲得足夠資料或時間加以選擇，乃將判斷時間延後，而提供消費者於訂約後詳細考慮而解除契約之「猶豫期間(冷卻期間)」，未盡相同。要之，「審閱期間」主要在提供消費者訂約前之契約權益保障，與「猶豫期間」目的在提供消費者訂約後之契約權益保障，二者各有其規範目的、功能及法效，得以互補，然彼此間並無替代性，自不能以消費者未於「猶豫期間」內行使解除權或撤銷權(民法第 114 條規定)，即排除消保法第 11 條之 1 第 1 項、第 2 項規定之適用。(最高法院 103 年度台上字第 2038 號判決意旨參照)。

→又審閱期間之立法意旨，在於保障消費者於簽約前有充分時間瞭解定型化契約內容，蓋所謂定型化契約條款，依消保法第2條第7款及第9款規定，係指企業經營者為與不特定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，凡以定型化契約條款作為契約內容之契約，均屬定型化契約。此種契約之特色，在消費者只能按其契約條款與企業經營者訂約，且因此種契約之訂立，消費者並未就契約內容與企業經營者為個別磋商，只能對企業經營者所提供之定型化契約條款予以附合，而無討價還價之餘地，故為保護消費者之權益，特於消保法第11條之1規定審閱期間。準此，倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款→固不構成契約之內容，『惟非謂當事人間之契約關係不成立或無效』。此因定型化契約條款未能列為契約內容之事項，應視兩造間契約之性質，依相關法律規定補充之。



又企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款，按其情形顯失公平者，依民法第247條之1第3款、第4款之規定，該條款應屬無效者，仍應由企業經營者舉證證明已提供消費者合理審閱契約之期間，否則即應依前開情形處理(最高法院98年度台上字第168號判決意旨參照)。



倘企業經營者於訂約前，未予消費者合理之審閱期間，由企業經營者單方所預先擬定之定型化契約條款，固不構成契約之內容，『惟非謂當事人間之契約關係不成立或無效』

- * 第 111 條
- * 法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。
- *
- * 民事判例：75年台上字第1261號
- * 裁判日期：民國75年06月23日
- * 裁判案由：履行契約
- * 要旨：民法第一百十一條但書之規定，非謂凡遇給付可分之場合，均有其適用。尚須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，始足當之。

* (二)原告主張兩造於107年3月22日簽訂「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」，由被告委託原告銷售系爭座落門牌號碼新竹縣○○鎮○○路○段000巷000弄000號房地，專任委託銷售期間自107年3月22日起至同年月31日止，委託銷售價格為650萬元，嗣經原告於107年3月27日覓得買方簽立要約書，惟被告逾專任委託期間拒不履行簽約，並於107年4月20日將系爭不動產出售予第三人之事實，業據提出「專任委託銷售契約書」、「委託事項變更契約書」、訴外人劉○宏出具之要約書、竹北六家郵局76、132號存證信函及系爭建物所有權部列印資料等影本在卷可稽，復為被告所不爭執，固堪信為實在。

→ 惟查:1.本件兩造簽訂之「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」確係原告為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所預先擬定之契約條款，核屬定型化契約，則依消費者保護法第11條之1規定，原告自應提供合理之期間供被告審閱契約全部條款內容，違反者，由原告單方所預先擬定之本件定型化「專任委託銷售契約書」契約條款，即不構成契約之內容。況觀諸本件兩造簽訂之「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」亦均明確載明「依內政部公告，委託人簽訂契約前，有3天以上的契約審閱期，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。」

然本件兩造簽訂之「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」乃係原告之代理人即業務林O超於107年3月22日當天要求被告趕快簽一簽，被告即於107年3月22日當天同時簽署該「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」，並無被告將該「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」攜回審閱之情事，惟倒填被告於107年3月19日攜回審閱之不實記載，此有「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」影本在卷可稽，復為原告所不爭執，自堪以認定。

* 據此，被告簽署本件「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」時，原告確未曾給予被告合理之審閱期間，以供被告審閱全部條款內容，揆諸首揭規定及說明，本件定型化「專任委託銷售契約書」關於兩造間之定型化契約條款包括第5條服務報酬、第8條甲方即被告義務、第10條延長委託期間等約定即不構成契約之內容。從而，原告依「專任委託銷售契約書」第5條第1款、第8條3款第1、2目、第10條約定之法律關係請求被告給付服務費26萬元，即屬無據。

- * 2.再者，姑不論本件定型化「專任委託銷售契約書」關於兩造間之定型化契約條款包括第5條服務報酬、第8條甲方即被告義務、第10條延長委託期間等約定均不構成契約之內容。
- * 而觀諸「專任委託銷售契約書」第5條第1款之約定，服務報酬係為成交價額之4%;第8條第3款第1、2目則約定委託期間內，被告自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介;委託期間內，因可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係者，即視為原告已完成居間仲介之義務;第10條亦約定如原告於委託期間收受定金或價格業經買賣雙方合意，委託有效期間延至不動產買賣契約書簽訂日止。

惟訴外人劉O宏雖出具要約書→然並未交付定金，此為原告所自承;且訴外人劉O宏既係要約人，當然應得被告即賣方之承諾，契約始得成立，此觀要約書第8條違約處罰之約定載明「本要約書經賣方承諾並送達買方後，因可歸責於買方或賣方之事由致無法簽訂買賣契約書時...」即明，然本件訴外人劉O宏之要約顯然尚未經被告書面承諾並送達買方即訴外人劉O宏;又訴外人劉O宏之要約書關於價金之給付亦載明分期給付之條件，而被告簽署之「專任委託銷售契約書」及「委託事項變更契約書」關於價金之給付是否採分期給付之條件，則載明「面議」，凡此在在均足堪認訴外人劉O宏出具要約書之要約確尚未經被告之承諾，買賣契約自尚未成立。【老師評語-原告對法源不熟】

- * 況縱然被告負有與買方即訴外人劉O宏出簽訂不動產買賣契約之義務，然訴外人劉O宏既未交付定金，且其出具之要約書亦明確載明要約有效期間至107年3月31日止，而被告於107年3月31日前既尚未承諾，亦未與訴外人劉O宏簽訂不動產買賣契約，則訴外人劉O宏之要約即於107年3月31日屆滿失效，被告自無從再與訴外人劉O宏出簽訂不動產買賣契約，故「專任委託銷售契約書」第10條如原告於委託期間收受定金或價格業經買賣雙方合意，委託有效期間延至不動產買賣契約書簽訂日止之約定，自亦無適用之餘地。
- * 據此，被告既非於委託期間內，自行將系爭不動產標的物出售或另行委託第三人居間仲介；亦非於委託期間內，因可歸責於被告之事由而片面終止委託契約關係；又訴外人劉O宏之要約亦未經被告之承諾，系爭不動產買賣契約尚未成立；且訴外人劉O宏並未交付定金，訴外人劉O宏之要約亦於107年3月31日屆滿失效，被告無從再與訴外人劉O宏出簽訂不動產買賣契約，自無「專任委託銷售契約書」第10條延長委託期間約定之適用，故原告依「專任委託銷售契約書」第5條第1款、第8條3款第1、2目、第10條約定之法律關係請求被告給付服務費26萬元，亦屬無據。

- * (三)綜上，原告依「專任委託銷售契約書」第5條第1款、第8條3款第1、2目、第10條約定之法律關係請求被告給付服務費26萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，尚非有據，為無理由，應予駁回。
- * 四、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論列。
- * 五、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。
- *

中華民國107年7月18日

* 新竹簡易庭法官 汪銘欽

* 以上正本係照原本作成。如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。中華民國107年7月18日

* 書記官 周育瑜

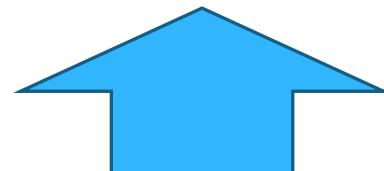


十一、房仲請注意

- * 房仲在與買方簽立購買意願書時，買方在簽審閱期備註將日期往前三日攜回審閱，但實際並未攜回，這樣意願書有效嗎？
- * 高等法院判決無效案例！說明如下



- * 在110年度上易字第574號高院判決僅注明契約攜回三日但無確實攜回，判決契約定型化條款無效，等同未簽立意書，當買賣在產生時會有糾紛之產生。
- * 依據該判決法院見解內文：「意願書之首欄雖記載：「*依內政部公告，委託人簽訂契約前，有三天以上的契約審閱權，委託人可要求攜回本契約影本審閱。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。委託人業已於中華民國109年4月16日攜回審閱三日，並已充分瞭解本契約書及其附件之內容無誤。」等語，並經林☆☆於「委託人簽名」欄位簽名（見原審卷15頁），惟林☆☆實則並未事先攜回審閱，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(七)），堪認上訴人就意願書及承諾書未提供林☆☆合理審閱期間，已違反消保法第11條之1第1項規定。」該簽立定型化條款無效。等於就算雙方最後簽了買賣合約，買方如不繳服務費，房仲可能陷入無約定狀態！
- * 即使已簽署超過5日，該無効亦不會因為時間超過三日而成為有效。



* 但如房仲如虛偽爭執，更可能變成偽造文書問題。

事實上在房仲不斷尋找用簡易方式去化解審閱期問題，殊不知，在法院中，審閱期確是法院最看重問題，房仲多以為法院對房仲俱有偏見，但其實確不願意去認為是房仲通常之作業上問題。法院對審閱期「不宜任意剝奪消費者此項契約審閱權，更不宜僅因消費者在簽訂契約前有其他機會瞭解契約相關權利義務內容，即例外排除消保法第11條之1第2項規定之適用。」

房仲僅為簡化自己程序，但實務上常作與法不符，如審閱期者，絕大部份可能的契約都將無效，而卻不願研究作業上應實行有效。這是最大問題。

* 臺灣高等法院民事判決

* 110年度上易字第574號

< 標題

□ ⌂ :

容，而仍故意違反以謀取不當利益。且遇此情形，如擬制上訴人已完成其居間仲介義務，令林**姓**支付上訴人服務報酬，反有違市場機制並顯失公平。此外，復無其他因適用消保法第11條之1第2項規定將過度保護消費者導致顯失公平之情事，要無例外使買方甲承諾及買方乙承諾仍為意願書及承諾書契約內容之餘地。

2. 買方甲承諾、買方乙承諾既不構成上訴人與林**姓**所簽訂意願書或承諾書之契約內容，則上訴人據之請求林**姓**給付系爭買方服務費32萬元，即屬無據。

容，而仍故意違反以謀取不當利益。且遇此情形，如擬制上訴人已完成其居間仲介義務，令林
~~桔~~支付上訴人服務報酬，反有違市場機制並顯失公平。此外，復無其他因適用消保法第11條之1第2項規定將過度保護消費者導致顯失公平之情事，要無例外使買方甲承諾及買方乙承諾仍為意願書及承諾書契約內容之餘地。

2. 買方甲承諾、買方乙承諾既不構成上訴人與林~~桔~~所簽訂意願書或承諾書之契約內容，則上訴人據之請求林~~桔~~給付系爭買方服務費32萬元，即屬無據。

十二、審閱期之有效拋棄。

- * 在定型化契約皆有審閱時間規定，但在社會上交易，常常並不有實現審閱期之狀況。而拋棄審閱期也是法律上所允許的，但在消費者保護法第11-1二項「企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。」也就是契約中不能制式擬定拋棄審閱期，而必需由雙方磋商並由消費者自行拋棄審閱期規定。
- * 在最高法院民事判決 110年度台上字第459號判例見解

「查行政院消費者保護委員會公告不動產委託銷售定型化契約審閱期間不得少於3日，其目的在給予消費者充分瞭解契約內容之機會。倘消費者有充分瞭解契約條款之機會，且於充分瞭解後同意與企業經營者成立契約關係，基於契約自由原則，非不得基於其他考量而選擇放棄審閱期間。」
- * 系爭出售委託書為被上訴人（經紀業）預擬而與多數消費者訂立之定型化契約，其首段記載「本委託書簽署前，確實經過委託人審閱全部條款內容無誤」，並經上訴人法定代理人簽名。足見上訴人於簽約前已瞭解契約之內容，放棄其審閱期間，其嗣以無合理審閱期間為由，抗辯系爭出售委託書第7條約定不構成契約內容，自屬無據。

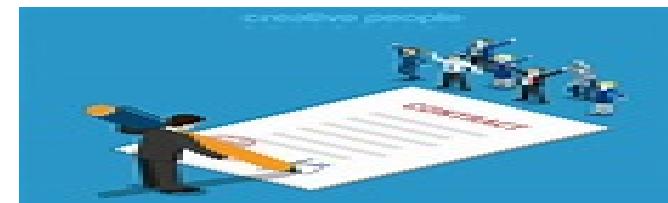
* 在內容上顯見審閱期之重點在
1. 審閱全部條款。

* 2. 充份瞭解契約之條款內容。

* 也就是說要拋棄審閱期是否成立，依消費者保護法11-1二項，拋棄是消費者並不需審閱時間，而已對全部條款內容充分瞭解。



故在審閱期拋棄上應需充分闡述要點「本委託書簽署前，確實已經過委託人審閱全部條款並充分瞭解內容無誤，並由委託人自行拋棄審閱期」。

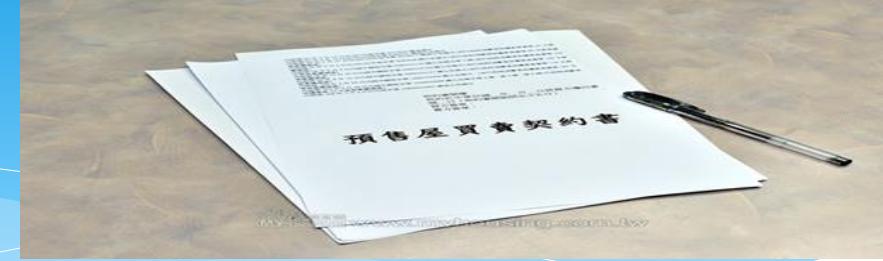


十三、付訂金才能攜回預售屋契約 公平會開罰 105萬

* 發布：2022年07月09日

* 10218人觀看

- * 【網/綜合報導】公平交易委員會日前決議通過，本業建設股份有限公司與龍義廣告事業有限公司，銷售「本業好漾」預售屋過程中，要求購屋人須給付定金才提供預售屋買賣契約書攜回審閱的行為，違反《公平交易法》第25條規定，分別處本業建設與龍義廣告70萬元及35萬元罰鍰。
- * 不當限制消費者契約審閱權顯失公平
- * 公平交易委員會表示，日前接獲民眾反映，至高雄市苓雅區建案「本業好漾」接待中心參觀時，銷售人員表示，須先給付定金才提供預售屋買賣契約書攜回審閱。經公平會派員訪查，確認銷售現場的確有民眾反映的顯失公平行為。





- * 公平會表示，預售屋尚未具體成形，且與其他消費性商品相較，交易金額較高，大多數消費者不會有頻繁購買的經驗，因此購屋人於交易前可取得的資訊相當有限。而建商及代銷業者如利用所擁有的資訊優勢地位，要求購屋人需先給付定金或一定費用，才提供契約書攜回審閱，則該行為將陷購屋人處於資訊弱勢的不利地位，並影響購屋人的交易決定。同時也對其他依法規定，提供契約書予購屋人攜回審閱的競爭同業，形成不公平競爭，違反《公平交易法》第25條規定。
- * 公平會呼籲，建商及代銷業者於銷售預售屋時，應預先提供買賣契約書予購屋人充份審閱，並注意不得有不當限制契約審閱權的行為，以保護購屋人的權益，減少交易糾紛發生。

肆、何謂現況交屋法院判決案例分析

* 一、所謂「現況交屋」，係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，依不動產標的現況說明書就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，倘出現瑕疵非可由買受人目視、手摸或嗅聞之事項或現象，不應納入現況交屋之範疇內。目前多數仲介人員為便宜行事，在賣方委託時就囑咐當事人或買方簽約時採勾選或蓋上「現況交屋」字眼，造成交易爭議不斷。



- * 二、約定「現況交屋」是否為賣方責任？
- * 司法實務多數認為「現況交屋」是指買賣雙方同意就已知瑕疵之現況交屋，故對於已知瑕疵部分可排除賣方瑕疵擔保或債務不履行責任；對於未知瑕疵部分，買賣雙方既無認知，即無法排除之。



三、現況交屋之爭議法院判決案例分析說明

（案一）、最高法院判決實例探討說明

* 裁判字號：107年度台上字第2072號

* 案由摘要：請求返還價金等

* 裁判日期：民國 107 年 12 月 20 日

* 資料來源：司法院

* 相關法條：民法 第 354 條（104.06.10）

* 要旨：出賣人將物交付與買受人時，應擔保其無減失或減少價值之瑕疵，亦應擔保其無減失或減少通常效用之瑕疵，或是無減失或減少契約預定效用之瑕疵，而該瑕疵擔保係為法定無過失責任，並不以出賣人有過失為必要。

* （裁判要旨內容由法源資訊整理）

* 最高法院民事判決 107 年度台上字第 2072 號

* 上訴人陳oo【買方】

* 訴訟代理人吳oo律師

* 被上訴人洪oo【賣方】

* 【原審將第一審所為上訴人敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命被上訴人給付32萬8374元本息，另就仲介業因未盡調查之義務，唆使被上訴人僅以現況交屋造成上訴人損益部分應給付上訴人28萬元；





* 被上訴人【賣方】則以：伊及家人居住系爭房屋長達20年之久，從未發現有漏水及石塊掉落情形，交易進行中，伊及家人尚住在屋內，自無不適合居住之情。伊係現況交屋，從未刻意整修，交屋後之漏水及石塊掉落情形，係上訴人整修施工用外力敲打震動所致。



* 系爭房屋於103年6月25日點交與上訴人【買方】，上訴人本應從速檢查其所受領之物，系爭房屋天花板雖架設輕鋼架，然輕鋼架之承塵板並非固定，非不能推開檢查，其直至同年7月25日始通知伊2樓之天花板有多處石塊剝落甚至鋼筋裸露情況，難謂已盡檢查通知之義務。且其嗣後任令屋頂露台嚴重積水，甚至沿牆柱在2樓之天花板造成滴水穿石之滲漏效果，致難以判定2樓天花板之滲漏何時發生，應視為承認其所受領之物；況鋼筋、混凝土老化屬中古屋之必然性，不應視為瑕疵。又自103年6月交屋起至105年1月鑑定，已歷時1年8月，2樓天花板鋼筋在無混凝土保護下裸露於空氣中，而嚴重腐蝕，上訴人在露台整片敲除未作防水處理，損害非可完全咎責伊，且所稱瑕疵可加以修復，上訴人主張解約，顯失公平等語，資為抗辯。



* 原審將第一審所為上訴人【買方】敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命被上訴人給付32萬8374元本息，另就仲介業因未盡調查之義務，唆使被上訴人【賣方】僅以現況交屋造成上訴人損益部分應給付上訴人28萬元；一部予以維持，駁回其餘上訴，無非以：上訴人【買方】主張向被上訴人購買系爭房地，已付680萬元，約定現況交屋之事實，為兩造所不爭執。按民法上關於出售賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係出賣人當然應負之法定責任，自不因係中古屋買賣，或買賣契約約定按現況交屋，即認出賣人不負物之瑕疵擔保責任。而所謂「現況交屋」，係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，依不動產標的現況說明書就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，倘出現瑕疵非可由買受人目視、手摸或嗅聞之事項或現象，不應納入現況交屋之範疇內。

* 爭房屋於103年6月25日交屋後，上訴人【買方】僱工於同年7月18日重新施作露台防水工程後發現有漏水情形，及同年月25日僱工裝潢欲拆除2樓天花板輕鋼架承塵板時發現有混凝土塊剝落、鋼筋裸露鏽蝕等瑕疵，即通知房屋仲介吳XX轉知被上訴人前往查看，確認有屋漏及2樓主臥房間天花板混凝土塊剝落與鋼筋鏽蝕之瑕疵，此非於點交時即知或可檢視之，被上訴人（賣方）自無因約定現況交屋，即免除其應負出賣人物之瑕疵擔保責任。

- * 上訴人【買方】於敲除露台地面層後已完成防水層鋪設，參酌臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定意見，足認系爭房屋於交屋時即存在上開瑕疵，僅未表徵於外。又系爭房屋2、3樓房間均有輕鋼架之承塵板遮擋天花板，**證人（仲介）**

吳XX、李徐XX證述，於帶上訴人看屋及交屋時均未掀開輕鋼架查看，上訴人既於發現瑕疵後立即通知被上訴人，顯無未盡檢查通知義務之情形，不得謂其已承認其所受領之物。土木技師公會鑑定結果，認2FL 主臥室天花板混凝土塊碳化剝落及鋼筋中度至嚴重鏽蝕，顯然已減損該RC樓板荷載能力，影響該RC樓板之結構安全性，是系爭房屋可居住之通常效用自有不足。

- * 系爭房屋有系爭瑕疵，均係因屋漏所致，經核與被上訴人於不動產標的現況說明書所載無滲漏水之現況不符，被上訴人自應就之負瑕疵擔保責任。系爭房屋雖因2樓瑕疵影響結構安全，但依鑑定意見係可以修復補強，且於確實修復補強後

→ 該RC樓板結構將安全無虞，修補所需費用63萬7871元，與買賣價金710萬元相較，尚不及買賣價金10分之1，上訴人主張解除契約，顯失公平，不應准許。



* 上訴人（買方）復稱2樓樓板混凝土抗壓強度遠低於原設計要求，影響結構安全，被上訴人亦應負瑕疵擔保責任云云。

→ 惟系爭房屋為中古屋，其建材有自然耗損及老化現象，其價格遠低於新屋價額，上訴人對於中古屋可能潛藏瑕疵存在之風險有所預見，且上訴人於簽認不動產標的現況說明書及系爭契約時，均未要求須到達何種抗壓強度，而被上訴人經由本案鑑定始知悉2樓樓板混凝土平均抗壓強度不足，更無此項承諾或保證，則其依不動產標的現況說明書所載之屋況交屋即可，此與前述瑕疵，因欠缺不動產標的現況說明書所載無滲漏水之品質，屬於被上訴人應負物之瑕疵擔保範圍之情形不同，自不能等同視之。

* 是上訴人所為解除買賣契約之通知，難認為合法，其請求返還已支付之價金680萬元，即屬無據。又依上揭鑑定意見，系爭瑕疵既可修復至結構安全無虞後，即無系爭房屋價值減損之情，上訴人得請求減少之價金應為上開之修復補強所需費用即63萬7871元。





- * 惟被上訴人主張系爭房屋點交後，上訴人依約應負擔之地價稅、房屋稅及水電費共9497元均由其繳納，其得將之與其應返還上訴人之價款抵銷等語，依系爭契約第5條第3項約定，核屬有據，核減後，**上訴人得請求被上訴人返還32萬8374元**。又被上訴人就系爭房屋2樓樓板混凝土抗壓強度不足之瑕疵，既不負瑕疵擔保責任，則上訴人請求鑑定系爭房屋因而減損之價金若干，即無必要。從而上訴人依民法第354條第1項、第359條規定，請求被上訴人給付超過32萬8374元（即647萬1626元）本息部分，為無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。
- * 惟按出賣人應擔保其物於交付與買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣人有過失為必要。原審既認定系爭房屋存有2樓樓板混凝土抗壓強度不足之缺失，土木技師公會於105年9月21日回覆原審之函文復記載：針對本會000-0000號鑑定報告書之疑義本會逐項回覆如下：(一)關於鑑定報告第4頁所載「本案混凝土原設計強度為 210kgf/cm^2 ，而2FL現場混凝土鑽心抗壓強度未達原設計要求」部分之疑義...確實未達原

* 設計圖說要求，結果甚為明確，無涉強度隨時間折減之問題。...、3.2FL現場混
凝土鑽心試驗之抗壓強度...未達原設計要求，是否有安全之疑慮？應如何補強？
是否列入附件1.系爭瑕疵修復費用計算表2、3之中？回覆：此疑義不在本鑑定
報告之鑑定範圍內。...等語（見原審卷第260至264頁）；內政部營建署亦函覆
「...混凝土之規定壓力強度不得小於210公尺/平方公分，...不得以較高應力鋼
筋代替之。...等語（見同上卷第256頁）。關於2樓樓板抗壓強度不足，如
係因未達原設計要求，無涉強度隨時間折減之問題，且未經土木技
師公會予以鑑定，則上訴人主張該缺失影響系爭房屋之結構安全，
且減少房屋之使用年限，屬重大瑕疵，應請再行鑑定等語，是否全
然無據，即非無疑。乃原審徒以系爭房屋為中古屋，其建材有自然
耗損及老化現象，上訴人對於中古屋可能潛藏瑕疵存在之風險有所
預見，復未要求須達到何種抗壓強度等詞，而為上訴人不利之認定，
不免速斷。上訴論旨，指摘關此部分之原判決不當，求予廢棄，非
無理由。

本案結論

- * 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如
主文。
- * 中華民國 107 年 12 月 20 日
- * 最高法院民事第三庭
- * 審判長法官 高孟煮
- * 法官 彭昭芬
- * 法官 蘇芹英
- * 法官 陳玉完
- * 法官 袁靜文
- * 本件正本證明與原本無異
- * 書記官
- * 中華民國 107 年 12 月 27 日
- * 【原審將第一審所為上訴人敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命被上訴人給付32萬
8374元本息，另就仲介業因未盡調查之義務，唆使被上訴人僅以現況交屋造成上訴人
損益部分應給付上訴人28萬元；一部予以維持，駁回其餘上訴，無非以】



現況交屋之爭議判決案例分析

* (案二)、最高法院109年度台上字第1934號判決：原審將第一審所為被上訴人(買方)敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命上訴人(賣方)與仲介.....「系爭買賣契約第10條第3點所載被上訴人願依現況承購，及第1條註記依現況交屋，均不包含系爭A部分被占用之情形。則系爭A部分既被陳梅占用，上訴人違反系爭買賣契約第8條第1項約定之擔保責任，經被上訴人定期催告解決未果，業以送達起訴狀為解除契約之意思表示，自得依系爭買賣契約第9條第1項約定，請求上訴人返還已付價款200萬元及經酌減後違約金55萬5,391元本息...仲介業者應退還仲介費60萬元本息」



伍、越界建築實務探討

一、在「越界建築」的情形下，鄰地所有權人能否請求拆屋還地，亦即鄰地所有人之「忍受義務」，主要規定在民法以下3個條文：

§ 民法第 796 條：

- * 土地所有人建築房屋『非因故意或重大過失逾越地界者』，鄰地所有人如『知』其越界而『不即提出異議』，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付賠金。
- * 前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。

§ 民法第 796-1 條：

中華民國九十八年一月二十三日總統華總一義字第 09800018501 號令修正公布自中華民國九十八年七月二十三日生效

- * 土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。

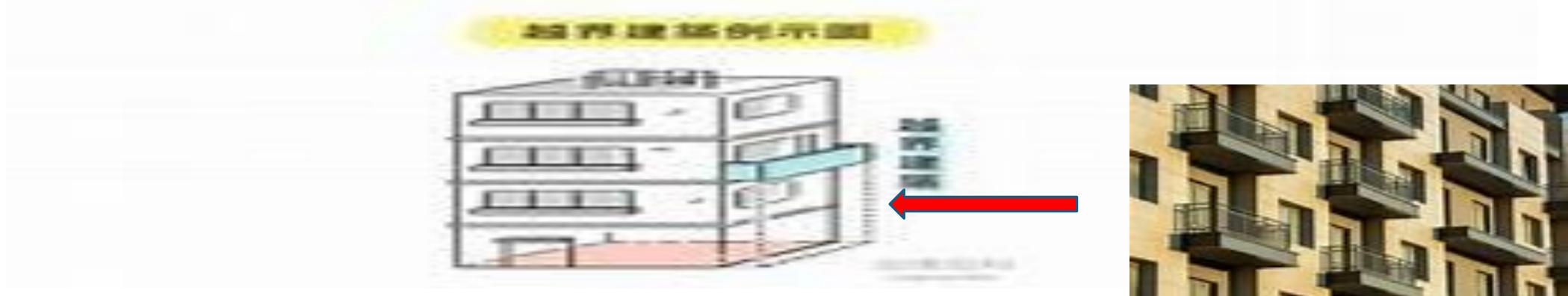
§ 民法第 796-2 條：準用規定：

中華民國九十八年一月二十三日總統華總一義字第 09800018501 號令修正公布自中華民國九十八年七月二十三日生效

- * 前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物（例如倉庫、立體停車場等）準用之。§796-2



- * 二、越界主體是何物方有本法適用
- * 依法律規定越界物必須是房屋或是房屋價值相當的其他建築物，如果是圍牆、柵欄、狗屋等等就不是房屋，可以直接拆除。
- * 比較有疑慮的是，如果是加蓋的部分呢？目前法院的見解認為的判斷，如果拆除這些房屋本體之外的加蓋、擴建部分，例如蓋陽台、廁所、廚房、車庫……等，不會「損及全部建築物之經濟價值」，就不適用越界建築的規定(民法第796-796-2條)



三、在什麼情況下，可以請求「拆屋還地」？

(一)、越界部分不屬於房屋本體一部分：

* 「民法第796條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體有一部分逾越疆界，若予拆除勢將損及全部建築物之經濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用」

- * -最高法院67年度台上字第800號判決（原判例）、最高法院86年度台上字第813號民事判決
- * 依照上開最高法院實務見解，如果越界的部分根本不屬於房屋本體，也就是在房屋本體的外面另外加蓋，不會損及房屋整體，例如圍牆、圍籬、陽台、雨遮等，甚至外建之廚房、廁所、車庫、豬舍，實務上常認為根本沒有民法第796條規定的適用，應該直接回歸民法第767條原則規定，可以逕行請求越界之人拆屋還地。



越界建築

建築物跨越界線，蓋在他人土地上。

處理方案

拆除越界部分房屋



給付合理補償



法院判斷要件

房屋
價值
相當

花費
過距

故意
為之

重大
過失

立即
糾正



* (二)、針對所謂『故意』或『重大過失』越界之情形探討如下：

- * 依民法796條規定反面可知，若越界者是『故意』或『重大過失』越界時，毋庸考量鄰地所有人是否知道越界而未即時異議。再依民法796-1條但書之規定，如果土地所有人是「故意」越界，不適用同條前段之規定，也就是不用考量「公共利益及當事人利益」，就可以直接請求越界者拆屋還地。
- * 但若越界者僅是「重大過失」越界而非故意時，依民法第796-1條規定，尚要考量「公共利益及當事人利益」，判斷是否可請求越界者拆屋還地。
- * 然而，要證明越界者建築時就是故意越界並不容易，所以實務上以「故意」越界而判決拆除的案例並不多，例如鄰地所有人在還沒建築時就已警告勿越界、越界部分幾乎占用鄰地全部、使用執照的面積已經比自己土地面積大，顯然是故意占用鄰地等等，至於「重大過失」的案例就更少見。
- * 正因為大部分的案例無法證明越界者有「故意」或「重大過失」，所以大部分案例最後都還是要討論鄰地所有人是否有民法第796條「知其越界而不即提出異議」的情形。

* (三)、無故意或重大過失越界之情形：

- * 「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如『知』其越界而『不即提出異議』，不得請求移去或變更其房屋，因為民法第七百九十六條中段之所明定。惟主張鄰地所有人知其越界而不即提出異議者，應就此項事實負舉證之責任。」
- * -最高法院45年度台上字第931號民事判決（原判例）
- * 「民法第七百九十六條規定，所謂土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界，而不即提出異議，不得請求移去或變更其建築物，係指鄰地所有人於土地被越界建築當時明知而不即時反對，不得於事後請求拆除建築物而言。」
- * -最高法院81年度台上字第938號民事判決

→ 「鄰地所有人知越界情事而不異議，此項知與不知，並非依客觀情事定之，而係依鄰地所有人個人之情事而定，且於越界建築當時不知其事，而於建築完竣後始知其情事者，仍無本條之適用。」



* 四-最高法院72年度台上字第4734號民事判決
綜觀民法796條、796-1條規定可知，於越界者並非故意或重大過失越界（例如無過失或輕過失）之情形，若越界者能證明1.「鄰地所有人知其越界而不即提出異議」、或2.「拆除對公共利益或當事人利益造成巨大損害」，鄰地所有人就不得請求越界者拆屋還地。

→* 換言之，若法院認定鄰地所有人1.不知越界或2.有知道越界但有立即提出異議，3.且拆除越界部分不會對公共利益及當事人利益造成巨大損害，即會判決越界部分應予拆除。以下就上述兩個要件分述如后：



* (一)鄰地所有人知其越界而不即提出異議：➡誰應負舉證責任

依照上揭最高法院實務見解可知，「鄰地所有人知其越界而不即提出異議」此項要件之『舉證責任在越界的一方』，換句話說，越界者要先能證明「鄰地所有人在越界當時已明知越界」，不能以建築完成後鄰地所有人沒有異議而推定明知，如果未曾指界、或非親屬關係，實務上越界者很難證明鄰地所有人明知。至於若「建築完成後」鄰地所有人才知悉越界，鄰地所有人就沒有即時提出異議之義務，越界者即不能以鄰地所有人不即提出異議而主張免拆。



* (二)拆除對公共利益或當事人利益造成巨大損害

- * 法院對於民法第796-1條中「公共利益及當事人利益」之判斷，
- * 1.就當事人利益角度，通常會考量「拆除後對越界者損失是否重大」、「是否老舊」、「是否屬違建」、「越界者過失程度（無過失時法院常傾向不拆，如地政測量錯誤）」、「越界占用部分之面積（如少於10平方公尺，法院常傾向不拆）」、「占用面積與鄰地面積之比例」等因素
- * 2.而就公共利益角度，則會考量「是否影響公共安全（如擋住防火巷）」、「是否影響公共利益（如擋住排水）」



五、二次施工（增建）的越界建築，有民法第796條的適用嗎？

- * 民法第796條第1項規定：「土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。」
- * 當民眾在建築房屋時，不小心越界蓋到隔壁別人的土地上了，如果隔壁地主知道此事卻又沒有即時出面抗議，之後就必須容忍這個越界的建物，不可再要求拆除。
- * 二次施工產生的越界問題
- * 但國人習慣在依建照核准的設計圖蓋完後，再做二次施工繼續蓋違建，而增建的違建部分，如果不小心越界了，是否也有民法第796條的適用？



二次施工增建部分，不適用民法第796條

- * 最高法院67年度台上字第800號判例：「民法第七百九十六條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。」
- * 這個判例說明得很清楚，民法第796條的立法目的，是保障不小心越界的建物所有人，通常這種情形越界的範圍不大，但如果拆除越界部分，可能影響建物的結構而影響安全性，使整個建物喪失使用價值、損失甚鉅，所以才有這個衡平規定。
- * 但二次增建的部分單獨拆除，並不會有礙原本合法建物的整體性和安全性，所以就不能再要求鄰地所有權人容忍，必須拆除。

六、小結

* 民法第七百九十六條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設。倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用。（最高法院67年台上字第800號判例意旨參照）



* 鄰地所有人乙知悉土地所有人甲越界建屋而不即提出異議者，依民法第七百九十六條但書之規定，尚得請求甲土地所有人購買越界部分之土地，舉重以明輕（何謂「舉重明輕」，一種解釋法律的方法，指法律上的規定如果規範情節比較重的事實，那麼在解釋上，性質相雷同且情節較輕微的事實，當然也包括在規範的效力範圍內。），不知情而得請求移去或變更建物之鄰地所有人乙，當然更得不請求土地所有人甲移去或變更建物而請求其以相當之價額購買越界部分之土地。（最高法院83年台上字第2701號判例意旨參照）

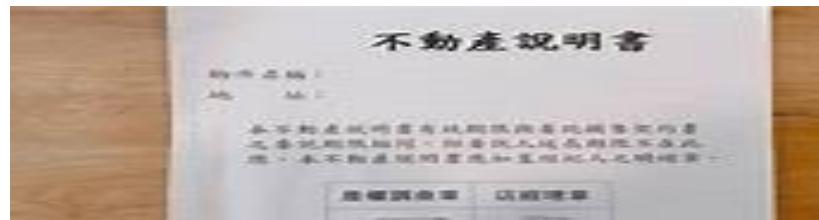
陸、不動產說明書之解說與交付，應如何進行？又其不得記載事項包括那些？

- * 按不動產經紀業管裡條例（以下簡稱本條例）第23條及24條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」及「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」



(一) 不動產經紀業應於不動產委託人簽完不動產委託銷售契約書後，依據委託書內容相關產權資料及現況調查之資料指派相關經紀人參照不動產說明書範本所述內容，製作一份委託標的之說明書，並依下列方式簽章後，

- 〈1〉 經紀人簽章：不動產說明書應由經紀業指定經紀人簽章。【經紀條例二十二】
- 〈2〉 委託人簽章：不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章。【經紀條例二十三（二）】
- 〈3〉 完成上項手續方可交由經紀人員作為向客戶解說運用
- 〈4〉 交易之相對人簽章：經解說後在交易之相對人有意願購買本標的時，雙方當事人於當下或於簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人不動產說明書上簽章。【經紀條例二十四（一）】



(二) 運用方式：在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。【經紀條例二十三（一）】

(三) 交付：

- * 〈1〉不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章並一份交由委託人。
- * 〈2〉經解說後在交易之相對人有意願購買本標的時，雙方當事人於當下或於簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人不動產說明書上簽章。前不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，具有等同契約之拘束力。【經紀條例二十四（二）】



(四) 不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。【經紀條例二十二（三）】

（五）不動產說明書不得記載事項包括下列規定：

- 1.不得約定本說明書內容僅供參考。
- 2.不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- 3.不得約定繳回不動產說明書。
- 4.預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。



5.不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。

六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。
(104.10.1日生效)



禁止用
不動產標的現況說明書替代不動產說明書之內容

填表日期 年 月 日

項 次	內 容	是 否	說 明
1	是否為共有土地	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	若是, <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無分管協議書
2	土地現況是否有出租情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有, 則 <input type="checkbox"/> 賣方於點交前終止租約 <input type="checkbox"/> 以現況點交 <input type="checkbox"/> 另外協議
3	土地現況是否有被他人占用情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有, <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況點交 <input type="checkbox"/> 其他
4	是否有地上物	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	若有, 地上物 <input type="checkbox"/> 建築改良物 <input type="checkbox"/> 農作改良物 <input type="checkbox"/> 其他
5	是否有未登記之法定他項權利	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 不知 <input type="checkbox"/> 知 <input type="checkbox"/>

柒、結論



*在不動產經紀交易市場中，不動產經紀業人員與買賣雙方之間，本具有資訊不對稱之特性。為讓交易糾紛消弭於無形，不動產經紀業人員在執業過程中除能秉持資訊透明、公平公正及信實服務的行業規範外，當然需能隨時掌握政府對不動產的新頒政令，重視本身的專業知識充實，將可有益不動產經紀業之發展，此乃公會辦理本次講座之主要目的。

* 敬請指教

