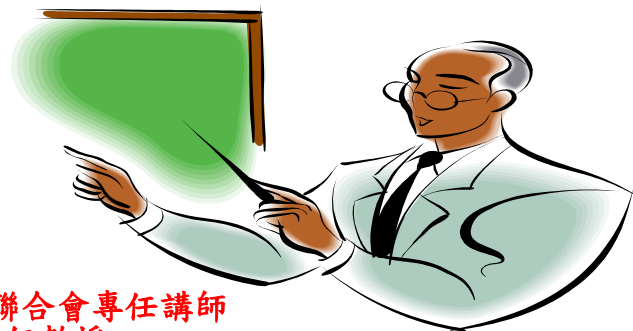




不動產相關契約書及經紀實務探討



講師：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

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

台北文璽地政士事務所負責人及縣公會調解委員

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

花蓮縣苗栗縣宜蘭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

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



考試資訊

- **106年專門職業及技術人員普通考試地政士考試**
- 報名時間：106.03.1日-3.10日
- 考試時間：106.06.10日(六)-11日(日)
- 考試地點：臺北、臺中、高雄三考區舉行。
- 進修報名：
- **106年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試**
- 報名時間：106.08.01-08.10
- 考試時間：106.11.18（六）-11.19(日)
- 考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行



(一) 您應如何保護自己呢?對本身法律位階認識嗎?

- 您是
- 所謂的『中人』
- 還是稱為『掮客』呢?
- 民法真正名稱又叫什麼?



- 民法稱為『居間』§565
- 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。
- 而不動產經紀業管理條例於民國88年2月3日由立院三讀總統公布，完成您的真正身份，稱為『仲介』非『中箭』
- 那何為『仲介』呢？



『仲介』是居間或什麼？

- 民法**103**條叫代理
- 代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。
- 民法**528**條叫委任
- 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。

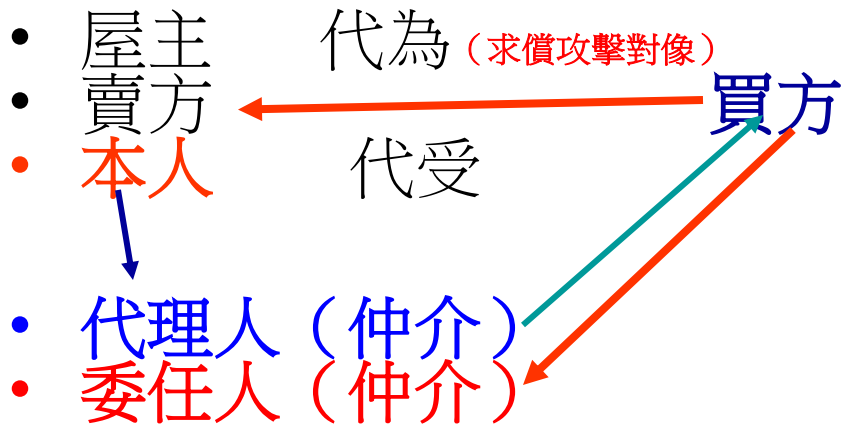


您的真正身份定位

- 不動產經紀業管理條例第四條
- 第一項本條例用辭定義如下：
- 第五款 仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。



代理責任歸屬示意圖



- 民法103條：稱代理為代理人於代理權限內，
• 所為之意思表示，直接對本人發生效力
- 民法528條：稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處
• 理事務，他方允為處理之契約
- 不動產經紀業管理條例4條第5款：
- 仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之「居間」或「代理」業務。

- 代理只是法律位階而已
- 您又何真正會受到法律之保護呢？



- 民法§567條規定：居間人之據實報告、妥為媒介及調查之義務)
- I居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。
- II以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。

- 『仲介人員對民法567條第二項調查義務之實踐與未實踐』 案例

買到轉5手自殺屋，因賣家無從得知， 『不算凶宅』

- 蔡姓民眾96年間買屋，2年後賣屋時，才知房子72年時屋主自殺，屬凶宅，訴請當時屋主、房屋仲介公司各賠償210萬元；高等法院認為，上任屋主洪姓婦人，取得該屋已是「第五手」，擁屋期間未發生過凶殺或自殺，且24年前自殺案，仲介無從查知，昨（2011年1月4日）判蔡某敗訴。

- 96年10月間，蔡某透過新北市中和區『萬豐公司沈姓經紀人員』購買洪姓婦人新北市中和區5樓房屋，支付屋款700萬元，另付萬豐仲介費10萬元。
- 98年間，蔡某打算賣房子，但某房屋仲介人員說：「這房子曾發生屋主自殺死亡，就是俗稱的凶宅」，蔡向鄰居探聽才知道，72年間發生屋主服藥自殺意外。
- 蔡指控認為，當初曾向萬豐公司、屋主洪姓婦人查證該房子是否為『凶宅』或『海砂屋』，洪姓婦人在『買賣契約中』的是否曾發生凶殺或自殺死亡欄勾選『否』，如今證實是凶宅，已屬『買賣中大瑕疵』，訴請原屋主洪姓婦人應賠償210萬元、萬豐公司和沈姓經紀人員應連帶賠償210萬元，另萬豐公司也應返還仲介費10萬元。
- 洪姓婦人反駁說，房子是丈夫轉贈，丈夫購得已是『第五手』，且自殺是在72年，她不知凶宅一事；另萬豐公司強調，當時曾查詢轄區派出所，但獲告知紀錄僅保留10年，已盡所有查證義務

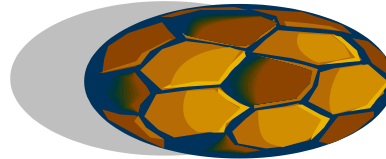
賣屋未查漏、房仲業者有責任 法院判賠28萬

- 媒體報導，一林姓女子因透過房仲業者，向黃姓男子買下一棟公寓後，發現陽台違法外推還漏水，憤而起訴請求賠償，臺北地方法院認定房仲業者未盡查證義務，除需與黃男連帶賠償林女二十萬元損失，還要另依消費者保護法賠償林女八萬元懲罰性賠償。
- 根據消費者保護法第7條第1項規定從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。違反者，而致生損害於消費者或第三人時，依同條第3項規定，企業經營者應負連帶賠償責任。另依同法第51條規定，依本法所提的訴訟，因企業經營者過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。

- 此案，緣於林女透過房仲業者，向黃某購買一間三樓公寓，交屋後林女發現後陽台違法外推二坪，導致陽台外推處與建物接縫間天花板嚴重漏水。
- 因黃男在房屋現況說明書中記載該屋沒違建、沒漏水，而房仲業者也未進行查證，林女因此向黃某、房仲業者求償已繳房貸、修漏費及慰撫金共三十四萬八千餘元，另依消費者保護法向房仲業者求償三倍懲罰賠償金一百零四萬餘元。

(二) 【司法界稱仲介的霸王條款】 研析

- 「霸王條款」判無效 房仲業震撼彈
- 作者：記者蘇位榮／台北報導 | 聯合新聞網 - 2014年10月6日 上午3:38
- 屋主委託房屋仲介售屋時，房仲公司在委託銷售契約中都會有這樣的條款「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仲」，台灣高等法院判決認為，房仲業此一「霸王條款」剝奪賣方的賣屋決定權，對賣方不公平，違反消保法，應屬無效。



- 高院判決房仲敗訴，全案定讞。法官指出，賣方簽約委託銷售，目的在透過房仲介紹，以取得較有利條件再決定是否售屋，如果房仲不論磋商結果是否符合賣方利益，即以委託條件強令賣方選擇接受或給付服務費，對賣方不公平，也不能達成委託契約目的。
- 法院指出，這種定型化契約的「霸王條款」違反誠信原則，剝奪賣方賣屋的最後決定權，對消費者顯失公平，違反消保法規定，應屬無效。



問題三、不動產仲介經紀業報酬計收取時機？

- 案例：

【裁判字號】 103,上易,96 【裁判日期】 1030617

【裁判案由】 給付服務費

- 【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
法定代理人 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 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。第一審訴訟費
用由上訴人負擔。



- 事實及理由

- **一、上訴人主張：**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3項後段，請擇一為有利之判決等情。

- 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。

(四) 簽帶看約 拒售判賠28萬

2015/01/18

- 地主堅稱沒委賣 房仲求償「居間報酬」
- 【《蘋果》張琬聆／台北報導】不想委託房仲銷售不動產，就不要隨便簽約！徐先生向《蘋果》投訴，未與台灣房屋屏東屏基加盟店房仲簽「委託銷售契約書」，只簽了「帶看同意書」，房仲據此談定買賣，他想以「僅同意帶看不同意出售」為由拒售地，卻被房仲告上法院求償「居間報酬」，一審判他須賠償房仲損失28.6萬元。

委託銷售契約書比較

契約類型	不動產委託銷售契約書	契約內容變更同意書	帶看同意委託書
契約內容	<ul style="list-style-type: none">● 雙方權利與義務● 願意出售的底價、服務報酬及收款方式● 不動產現況說明書	<ul style="list-style-type: none">● 已簽委託銷售契約書● 因更改底價、委託時間等內容而變更契約	<ul style="list-style-type: none">● 僅單純委託帶看，應載明帶看勞務費用及收款方式● 可要求直接與買方接洽
注意事項	<ul style="list-style-type: none">● 分為專任委託及一般委託，專任委託規定「在委託期間不能自行出售或另行委託其他第三者仲介」● 可向房仲經紀人要求標的物行情供參考● 可向房仲經紀人查詢相關法務、貸款、稅費等問題● 簽約前有權要求至少3天的審閱期● 若有載明底價，買方出價超過（含）底價就算成交		<ul style="list-style-type: none">● 通常並無此類型契約● 不應載明同意底價、成交報酬等費用，否則視同委託銷售契約 <p>資料來源： 《蘋果》採訪整理</p>

法律專家：認為仲介有道德瑕疵

1. 因徐先生不願簽委託銷售契約書，但房仲未接受委託便帶看即違法，所以用「帶看同意書」取代，已提供3~4天審閱期，徐先生也有塗改實拿價格與服務費的條件，顯然有售地意願，事後反悔不願賣，只好提告。
2. 另契約標題不是重點，內容才是關鍵，一旦簽約就等於雙方合意契約內容，民眾事後要求解約便站不住腳。
3. 仲介應沒有所謂[帶看契約]，通常房仲願意帶看就表示受委任，房仲在法理上雖站得住腳，但有道義瑕疵，「明明是委託契約，為什麼用帶看的名義要民眾簽約呢？」

結論

- 民眾如果不同意房仲賣地，為什麼會讓房仲帶看呢？如果只想請房仲帶看，**應寫清楚房仲的報酬代價，而不該提及成交價；若不同意賣地，應直接拒絕訂金**，「提供匯款帳戶，會給人同意賣地的感覺」，民眾簽任何契約應更審慎。

(五) 什麼是「現況交屋」？

- 房地產買賣成交後，買賣雙方常約定以現況交屋，所謂「現況交屋」的真意為何？如果買受人於交屋後才發現房子有瑕疵，現況交屋後，是否還能行使瑕疵擔保的權利？

案情說明

- 葉姓男子去年向林姓男子購買台北市的房子，總價一千八百多萬元，並於去年五月交屋，**葉男在裝潢拆開天花板時發現有混凝土嚴重剝落、鋼筋鏽蝕暴露等情形，經委請三家不同的檢驗科技公司取樣點，証實這棟房子是海砂屋。**葉男再請不動產估價師估價，認為房子的價格僅值一千五百多萬元。



賣方主張：仲介在銷售時即已在契約載明拒絕檢測

- 葉男要求林姓原屋主減少價金三百五十多萬元，但林拒絕，指當初交屋時雙方已同意現況交屋，且有仲介為證；葉並且在買賣契約中關於「買方即葉男不得於本買賣標的物點交前，要求進行氬離子含量檢測。」項下勾選且簽名在後，可知葉同意房屋無須經氬離子檢驗，雙方已合意將混凝土中氬離子含量之高低排除於瑕疵範圍之外。
- 士林地院審理後認為，房屋鋼筋混凝土內之氬離子含量過高時，將侵蝕鋼筋結構，致鋼筋氧化鏽蝕、膨脹及混凝土剝落，影響房屋外觀，並對於建物之堅固及安全性造成威脅，不符合通常鋼筋混凝土建材之品質，而有減少通常效用或契約預定效用及價值之瑕疵，海砂屋當然屬於房子有瑕疵，售屋者應該負起瑕疵擔保的責任。
- 雙方的契約中雖規定「買方即葉男不得於本買賣標的物點交前，要求進行氬離子含量檢測。」但此一條文在約定葉男不得於點交前對房屋取樣進行混凝土氬離子含量檢測而已，並沒有說葉男嗣後不得再進行氬離子檢測甚或排除氬離子含量高低於瑕疵擔保責任外之意。

買方仍可要求減價

- 點交前無庸再進行氬離子含量檢測，其原因有很多，可能是售屋者不願於完成交易前房屋遭取樣破壞，或是雙方為了儘速完成交易暨避免檢測曠日廢時，不能僅憑此一規定就說買方同意於點交後不再進行氬離子含量檢測，或混凝土氬離子含量高低不構成瑕疵。
- 法院指出，依不動產交易常情，房屋出賣人與買受人在仲介錯誤法律觀念指導下，約定以現況交屋者，其意僅在於買受人按點交時之房屋現況受領買賣標的物，出賣人不另做更動而已，並無排除買受人於發現瑕疵後瑕疵擔保權利之行使，判決賣方應該減少價金三百五十多萬元，仲介是否有疏失應採另案訴清。

(六) 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。」

- （六）不動產說明書不得記載事項包括下列規定：
 - 一.不得約定本說明書內容僅供參考。
 - 二.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。
 - 三.不得約定繳回不動產說明書。
 - 四.預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

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

六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。



(七) 其他法律問題



問題一、不實廣告案例：工業地當住宅賣 瓏山林判賠

- 2011年12月30日
- 法官認定瓏山林四季紐約廣告使人認知錯誤，判監察人林賜勇（小圖，資料照片）連帶退款。
- 蘇麗雲等二十三人向瓏山林企業購買中和「四季紐約」建案房屋後，發現地目竟是乙種工業用地，依法不得作為一般住宅使用，憤而提告要求解約退款。板橋地院昨判瓏山林敗訴，須和監察人林賜勇、原地主林張素娥連帶返還共九百九十七萬元。
- 二十三位購屋戶聯名指控，二〇〇五年六月起分別購買「四季紐約」預售屋打算自住，支付定金及多期工程款後，才知建案位在乙種工業用地，只能作為一般服務業、銷售業使用，廣告卻讓人誤認可當住宅，主張被「詐欺」並要求退款。瓏山林辯稱，銷售時已告知地目屬乙種工業用地，但法官認定，該建案廣告中的平面配置圖，呈現客廳、臥房、廚房及衛浴等一般住家格局，加上樣品屋，確會造成大眾認知錯誤而購買，昨判瓏山林敗訴，還九百九十七萬元。

問題二：契約範本與應記載及不得記載事項的法律效力為何？

- 契約範本只是參照用，並不具法律效力，但仍建議消費者依行政院消保會通過的契約書範本與業者協商作為契約內容
- 至於應記載或不得記載事項的條款就具有相當的法律效力，如果消費者與業者所簽訂的定型化契約，有違反應記載或不得記載事項的條款，就可視為無效。



問題三：Y麗仲介聽說定型化契約可以不用給客戶審閱，依您得專業知識覺得是否有理？

- 消費者保護法之規定（104年6月17日總統令修正）
- 一、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、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）】

104.6.17增修訂違反公告應記載或不得記載之 事項處罰規定：（3-30萬、5-50萬）

- 企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。【消保五十六之一】（劃線部分104.6.17日增修訂）

- 修立法目的

中央主管機關依第十七條第一項公告定型化契約應記載或不得記載事項，旨在預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，惟上開應記載或不得記載事項並無行政罰配套，難以貫徹施行。為落實應記載或不得記載事項之施行，爰增訂本條。

現行老人福利法、身心障礙者權益保障法、有線廣播電視法及電信法等就企業經營者之定型化契約已訂有相關管制及處罰規定。基於主管機關業務推動繼續性及整體性之考量，上開法律之相關罰則優先於本條之適用。

- **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。

【**公交法第二十四條**】

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：

(一) 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)

-

- **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。

問題四內政部的解釋 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
電話: 5216121分機 387

聯絡人: 蔡孟娟 聯絡

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。

問題五 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）。

問題六：透過國家考試及格的地政士所簽立之【不動產買賣契約書】，有無審閱權之規定？

- 說明：單就買方或賣方而言，如單方面和仲介公司所簽定之委託書、要約書、契變書...等等，或和建設公司所簽定之預約買賣契約書，理當要有審閱權。
- *但兩造雙方合意之下，再請國家考試及格的地政士所簽立之【不動產買賣契約書】，究竟有無牽涉到審閱權之相關規定？

- 理由：
- 因買賣(租賃)契約之賣方或出租人，尚非屬企業經營者，而經紀業者或地政士非屬賣方或出租人，僅「提供」該項服務，且其買賣(租賃)雙方亦得自行磋商其契約內容，是以該業者所提供之不動產買賣(租賃)契約書尚無消保法第11條之1有關契約審閱期間規定之適用。
- 3.以上僅是行政單位「行政處分」的依據，最後是決定於「司法裁決」。為避免日後爭議，建議貴會所屬會員，不管是適用或不適用審閱權，在於簽訂任何契約時儘量將內容說明白。多善用所謂的「個別磋商條款」，因該條款是司法所追究的表意人之真意表示（如下判例所示）方為上策，實於【行政院消費者保護委員會於87.7.4日台87消保法字第00770號函一個別磋商無須審閱亦有此函告】。

- 判例：中華民國 九十八 年 二 月 十二日最高法院民事第四庭
- 上訴人請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國九十七年六月二十四日台灣高等法院第二審判決（九十七年度消上字第一號），提起上訴，本院判決如下：主 文上訴駁回。
- 原審審理結果以：次查上訴人自承親自簽名於系爭專任委託銷售契約所載：……且觀諸系爭買賣契約簽訂當時之客觀情狀，足見上訴人確已知悉系爭委託契約書之內容。上訴人為節省時間、爭取交易機會自願放棄契約審閱權，並非法所不許，更非（被上訴人）xx公司惡意剝奪。…上訴人…均未給與審閱期間而主張全部契約為無效，有違誠信原則，欠缺法律依據，亦不足採。據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

不動產說明書應記載及不得記載事項

- 中華民國**104**年**4**月**13**日
內授中辦地字第**1041302558**號
修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，自中華民國一百零四年十月一日生效。

新版不動產說明書，有10項關鍵改變：

- **第1、持份狀況、地上權宅更清楚**
- 包括所有權的部分是單獨或持分共有，需特別註明，他項權利如有設定地上權、有無信託登記、有無限制登記等，都一目瞭然。
- **第2、房產佔用現形**
- 在「管理與使用情況」的部分，包括：
 - ◎ 是否有依慣例使用之現況？若有，應敘明其內容
 - ◎ 有無共有人分管協議或依《民法》826條規定，為使用管理或分割等約定之登記？



- ◎ 有無出租或出借？
- ◎ 有無被他人無權占用？
- ◎ 有無供公眾通行之私有道路？應敘明其位置及約略面積等情形。

- **第3、使用管制—增農舍項目**

- 是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地？另外，屬國家公園區內的特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區等也須記載。



- **第4、重要交易條件，載明課稅項目**
- 過往應納稅「額」改為須仔細列舉應納稅費項目，如奢侈稅、簽約費、所有權移轉代辦費等；另外也應該記載「有無解約、違約處罰等條款」。
- **第5、300公尺內嫌惡設施全都露**
- 包括市場、超市、學校、警察局體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰存放設施、垃圾場、加油站、瓦斯行、葬儀社等。

副本

檔 號：

保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮市府前路 17 號

承辦人：林芳玉

傳真：03-8234766

電話：03-8224926

電子信箱：fang0319@nt.hl.gov.tw

973

花蓮縣吉安鄉和平路一段 116 號

受文者：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國 105 年 6 月 27 日

發文字號：府地籍字第 1050117384 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會	
收	民國 105 年 6 月 30 日
文	第 127 號

主旨：關於民眾向內政部檢舉貴公司於網站刊登吉安鄉華工六路售屋廣告（工業社區住宅 300 公尺內登載無嫌惡設施）涉有不實 1 案，請於文到 7 日內就廣告及銷售內容是否與事實相符一節陳述意見到府參辦，請查照。

說明：

- 一、依據內政部 105 年 6 月 21 日內授中辦地字第 1051305145 號函辦理。
- 二、按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱」，違反該項規定者，依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，先予敘明。
- 三、次按行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」茲為釐清旨案是否涉有廣告不實情事，爰依上開規定函請貴公司就案件實際情形陳述意見到府參辦，逾期未提出陳述者，依行政程序法第 105 條第 3 項規定視同放棄陳述之機會。
- 四、檢附貴公司於網站刊登房售廣告資料供參。

正本：

副本：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會、本府地政處

縣長 傅崐萁

- **第6、詳實記載停車位產權**
- ◎有否辦理單獨區分所有建物登記？
- ◎使用約定。
- ◎權利種類：如專有或共有)
- ◎停車位性質：包括法定停車位、自行增設停車位或獎勵增設停車位
- ◎停車位的型式及位置：坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、1樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖，且機械式停車位可承載的重量為何？

- **第7、違建得載明**

- 違建的房屋稅籍證明所載的房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍都須記載；若稅籍資料上所記載的權利人和現有的使用人姓名不符，請賣方提出權利證明文件。

- **第8、註明現況格局、是否為工業住宅、有無容積獎勵開放空間**

- 建物型態新增獨棟、連棟或雙併等，且須註明現況格局，包括房間、廳、衛浴數，有無隔間。屬於工業住宅或座落於不得作住宅使用的商業區、有無獎勵容積開放空間、房屋有無施作夾層及其是否合法，也必須記載。

-

這是所謂的工業住宅嗎？

土地標示部 0107-0018 地號

登記日期：民國095年01月10日

地目：雜

使用分區：工業區

等則：--

登記原因：分割

面積：90.09平方公尺

民國105年01月

民國105年01月

使用地類別：丁種建築用地

公告土地現值：20,600元/平方公尺

公告地價：3,200元/平方公尺

地上建物建號：共 1 棟

光華段二小段

00172-000建號

其他登記事項：配售工業社區用地依花蓮縣政府建工字第111876號函辦理8
年10月2日登記

分割自：107-8地號

地價備註事項：(空白)

查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

檔 號：

保存年限：

副本

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號

承辦人：李文華

傳真：03-8234766

電話：03-8224926

電子信箱：khtylee@nt.hl.gov.tw

973

花蓮縣吉安鄉和平路一段 116 號

受文者：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國 105 年 2 月 23 日

發文字號：府地籍字第 1050031441 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：關於民眾向公平交易委員會檢舉貴公司（商號）於網站刊登房售廣告，未揭示其為丁種建築用地而強調為「別墅」、「美墅」等涉有廣告不實一案，請於文到 7 日內就廣告及銷售內容是否與事實相符一節陳述意見到府參辦，請查照。

說明：

- 一、依據內政部 105 年 2 月 2 日內授中辦地字第 1050008947 號函轉公平交易委員會 105 年 1 月 29 日公競字第 1050001387 號書函辦理。
- 二、按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱」，違反該項規定者，依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，先予敘明。
- 三、次按行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」茲為釐清旨案是否涉有廣告不實情事，爰依上開規定函請貴公司（商號）就案件實際情形陳述意見到府參辦，逾期未提出陳述者，依行政程序法第 105 條第 3 項規定視同放棄陳述之機會。
- 四、檢附貴公司（商號）於網站刊登房售廣告資料供參。

正本：如名冊

花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會	
中華民國 105 年 2 月 25 日	號
第 060	號

以「別墅或美墅廣告」的問題是否違反廣告不實呢？

副本

檔 號：
保存年限：

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號
承辦人：李文華
傳真：03-8234766
電話：03-8224926
電子信箱：khtylee@nt.hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國 105 年 3 月 18 日
發文字號：府地籍字第 1050046849 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關民眾檢舉本縣永慶不動產等多家不動產仲介業加盟店於網站刊登房屋廣告，未揭示其為「丁種建築用地」而強調為「別墅」、「美墅」等，涉有廣告不實 1 案，請鑒核。

說明：

- 一、依據鈞部 105 年 2 月 2 日內授中辦地字第 1050008947 號函辦理。
- 二、按非都市土地使用管制規則第 6 條規定略以：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。…海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一」，經查本案檢舉事項所述「吉安鄉光華工業區附近華工六路」工業住宅土地，係屬本縣吉安鄉光華段二小段土地，其使用分區為非都市土地「工業區丁種建築用地」，依上開附表一「丁種建築用地」所示之容許使用項目及許可使用細目，容許作為「工業社區」、「社區住宅」使用，經查本案工業區規劃社區住宅用地係經經濟部工業局 96 年 9 月 3 日工地字第 09600617880 號函核准在案，故依規得作為「工業社區」、「社區住宅」使用，合先陳明。
- 三、另本府為釐清本案是否涉有廣告不實情事，經函請受檢舉公司（商號）就案件廣告實際情形陳述意見，經彙整

若以「XX民宿」廣告可否呢？

副本

花蓮縣政府 函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號
承辦人：林芳玉
傳真：03-8224766
電話：03-8224926
電子信箱：fang0319@nt.hl.gov.tw

973
花蓮縣吉安鄉和平路一段 116 號

受文者：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國 105 年 6 月 1 日
發文字號：府地籍字第 1050102182 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文。

主旨：有關貴公司於 yes319 房屋市集網刊登吉安鄉華工六路舊屋廣告（工業社區住宅刊登「華工溫馨民宿」）與事實不符，違反「不動產經紀業管理條例」第 21 條第 2 項規定一案，茲檢送「花蓮縣政府處理違反不動產經紀業管理條例案件行政處分書」及「繳款書」各 1 份，請查照。

說明：

- 一、依據「不動產經紀業管理條例」第 21、29 條及「花蓮縣政府處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」第二點之統一裁罰基準表，項次貳之六規定辦理。
- 二、按非都市土地使用管制規則第 6 條規定略以：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。．．．海城用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一」。參照上開規定，非都市土地範圍內甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地之住宅，始允許經營民宿，惟丁種建築用地之許可使用細目尚無「民宿」一項。查旨揭房屋坐落花蓮縣吉安鄉華工六路，其土地使用分區為工業區；使用地類別為丁種建築用地，依上開非都市土地使用管制規則第 6 條規定，該筆土地尚不得作為經營民宿使用，其舊屋廣告刊登「華工溫馨民宿」一節，顯已與事實不相符合。
- 三、次按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 21 條第

花蓮縣政府
民國 105 年 6 月 3 日
文 第 150 號

第 1 頁 共 2 頁

有關公司（商號）陳述意見略以：

- (一) 本案相關售屋廣告案件坐落於花蓮縣吉安鄉華工六路，土地使用編定為「工業區丁種建築用地」，調閱建築物謄本，其主要用途分別為「住家用」及「工業社區住宅」等，售屋廣告上登載住宅、別墅等，符合土地建物合法使用，並無涉廣告不實之情事。
- (二) 另就廣告登載「別墅」、「美墅」者，乃就所廣告房屋外觀整體觀之，其型態有規劃車庫之透天住宅以「別墅」稱之，與一般社會大眾認知印象亦無二致，而所謂「別墅」在建築相關法規亦似無相關定義，故實非有廣告不實之情事。
- (三) 建物基地使用分區或編定係屬不動產說明書應記載事項，尚無法令規定應於廣告中揭露。

四、綜上，本案廣告所銷售之住宅，其土地建物使用均符合相關法令規定，其廣告雖以「別墅」、「美墅」稱之，應尚屬描述建物作為住宅使用之範疇，尚難據以認定涉有廣告不實之情

正本：內政部

副本：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會、本府地政處

縣長 傅崐萁



- **第9、約定專用、約定共用必須標示範圍**

- 社區規約等同社區「小憲法」，關鍵重點也必須記載在不動產說明書，如有無約定專用、約定共用部分（應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）；其他限制，包括共用部分有無分管協議、使用專有部分有無限制等。

- **第10、室內瑕疵須注明**

- 如樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？且應記載位置及裂痕長度、間隙寬度；房屋鋼筋若有裸露，也必須註明位置。

- 內政部在中華民國104年5月1日以前授中辦地字第1041303447號函『預告』修正「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」，修正重點如下：

一、應記載事項修正重點：

(一) 委託人得以書面變更委託銷售總價：

※除非買方已經同意銷售條件且由經紀業者通知送達賣方，才不能變更。

(二) 一般委託不能代收定金。

(三) 仲介服務費分階段（簽約時及結案時）收取：

※且簽約時所收的服務費不能超過全部服務費的一半

(四) 將房地合一稅也列入稅費負擔的說明。

(五) 違約賠償責任：

1. 經紀業能向賣方請求的金額：

專任約降為不能超過全部服務費的一半，一般約降為不能超過全部服務費的三分之一

2. 增訂經紀業違約責任：

包括不能收取服務費的情形、只能收取一半的情形及損害賠償責任。

(六) 通知得用通訊軟體如LINE為之。

二、不得記載事項：

※不能約定拋棄審閱期間

不動產銷售委託契約書應載事項

「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」(104年5月1日修正重點)

序	項目	內容
1	雙方委託	經委託人同意，經紀業得接受買方委託承購
2	委託方式	勾選： 一、專任委託 二、一般委託
3	變更委託銷售總價	一、委託人得以書面變更委託銷售總價 二、買方已經同意銷售條件，且由經紀業者通知送達賣方者，不得變更
4	委託人義務	與委託銷售條件一致者，委託人應與買方簽訂買賣契約
5	代收定金	一般委託不能代收定金
6	服務報酬	仲介服務費分階段（簽約時及結案時）收取： 一、簽約所收服務費 二、不能超過全部服務費的一半
7	稅費負擔	奢侈稅列入稅費負擔預估
8	違約處理	一、專任委託— (一)委託人違反約定時，服務報酬不得超過約定報酬1/2 (二)經紀業違反約定時： 1. 不得收取服務報酬— (1)未製作不動產說明書 (2)定金未於24小時內送達 2. 收取服務報酬1/2— (1)未得雙方書面同意委託之授權 (2)未於買方同意承購24小時內通知 (3)未提供買賣契約內容之說明 (4)未將不動產說明書交委託人 3. 應負損害賠償責任— (1)未提供3個月內成交價格 (2)未向委託人報告銷售狀況 (3)未提供相關稅費
		二、一般委託— (一)委託人違反約定時，服務報酬不得超過約定報酬1/3 (二)經紀業違反約定時： 1. 不得收取服務報酬— (1)未製作不動產說明書 2. 收取服務報酬1/3— (1)未得雙方書面同意委託之授權 (2)未提供買賣契約內容之說明 (3)未將不動產說明書交委託人 3. 應負損害賠償責任— (1)未提供3個月內成交價格 (2)未向委託人報告銷售狀況 (3)未提供相關稅費
9	廣告張貼	標的物上張貼銷售廣告，應經委託人同意
10	通知送達	通知得以郵寄、e-mail、簡訊及通訊軟體（如：Line等文字顯示）為之

序	內容
1	不得約定拋棄審閱期間
2	不得約定通知，僅以「電話」為之

(現代地政聯盟整理)

公平會之查處

- 近年來 公平會有關
- “合約審閱與訂金收取”之處份案例!
- (1)公平會主動派員以消費者身份訪查各建築案
- (2)若要求消費者先付訂金再提供合約書審閱，必罰

要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱違反公平交易法， 國泰建設公司罰170萬元、樸新廣告公司罰30萬元。

- 公平交易委員會新聞資料 105年4月27日
- 公平交易委員會(下稱公平會)於本(27)日第1277次委員會議決議通過，國泰建設股份有限公司(下稱國泰公司)與樸新廣告股份有限公司(下稱樸新公司)於銷售「國泰賦都」預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，處國泰公司新臺幣(下同)170萬元罰鍰、樸新公司30萬元罰鍰，並令國泰公司停止前述違法行為。
- 公平會表示，由於預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」之特性，且預售屋尚未具體成形，未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者及不動產經紀業者無疑為資訊優勢之一方，故於預售屋交易過程中，倘不動產開發業者或不動產經紀業者要求購屋人先支付定金或其他費用，始提供契約書攜回審閱，則該定金之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平，影響購屋人作成交易之決定，同時對依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業形成不公平競爭，屬不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，其足以影響交易秩序者，即有違反公平交易法第25條規定。

藏真建設公司與動力國際廣告公司於銷售高雄「藏美ONE」預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱等違反公平交易法規定，處藏真公司新臺幣30萬元罰鍰，處動力公司16萬元罰鍰。

- 公平交易委員會新聞資料 105年4月20日
- 公平交易委員會（下稱公平會）於本(20)日第1276次委員會議決議通過，藏真建設股份有限公司(下稱藏真公司)與動力國際廣告有限公司(下稱動力公司)，於銷售「藏美ONE」預售屋時，未以書面提供預售屋建造執照影本、基地位置圖、地盤圖、各戶持分總表等預售屋買賣之重要交易資訊，供購屋人審閱，對購屋人交易決定造成影響，以及要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，處藏真公司新臺幣(下同)30萬元罰鍰，處動力公司16萬元罰鍰，並令該等公司停止違法行為。

要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱！和瑞公司罰50萬元，新銳峰公司罰25萬元。

- 公平交易委員會新聞資料 105年2月24日
- 公平交易委員會（下稱公平會）於本(24)日第1268次委員會議決議通過，和瑞建設股份有限公司(下稱和瑞公司)與新銳峰廣告有限公司(下稱新銳峰公司)，於銷售「擎天匯」預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，處和瑞公司新臺幣(下同)50萬元罰鍰，處新銳峰公司25萬元罰鍰，並令該等公司停止前述違法行為。
- 公平會表示，預售屋之銷售業務，除由不動產開發業者自行辦理外，由不動產開發業者委託不動產經紀業者代為銷售之情形，亦為實務所常見，而於不動產開發業者委託不動產經紀業者代為銷售過程中，是由不動產經紀業者直接向購屋人解說重要交易資訊，並具體執行銷售業務，故不動產經紀業者銷售預售屋，如有未揭露重要交易資訊或不當限制契約審閱等情事，即應與不動產開發業者併負相同之違法責任。

- 合康建設股份有限公司因銷售預售屋過程，要求購屋人須給付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法處分案
-
- 浩瀚開發建設股份有限公司因於銷售預售屋過程中要求購屋人須給付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法處分案
-
- 親嘉開發股份有限公司因於銷售過程中要求購屋人須給付定金始提供契約書，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法處分案
-
- 甲山林建設公司銷售「甲山林城上城」預售屋要求購屋人須給付定金始提供契約書及未揭露各戶持分總表並提供公眾閱覽罰300萬元

房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305384號公告(中華民國106年1月1日生效)行政院消費者保護委員會第47次委員會議通過

包租公注意了

租屋定型化契約新制



未來新制	現行狀況
不得約定房客不得遷入戶籍	房東為避免麻煩，常拒絕房客遷入戶籍
不得約定房客不得拿租金報稅	房客依法可申報房租支出扣抵綜所稅，但房東所收租金也須繳補充保費。因此常有房東不讓房客報稅
房東因稅制調整支出變多時，不得轉嫁給房客、調漲租金	有的房東會因支出增加，調高租金
押金最高不得超過 2 個月房租總額	有房東把押金定為 3 個月房租以上
簽約時須明定水電費、管理費如何計算	有房東臨時在夏季要求漲電費
若提前解約，違約金不得超過 1 個月租金	曾有房東訂違約金為 1 個月租金的 3 倍至 5 倍

資料來源／內政部、採訪所得

製表／李昭安

聯合報

明年106.1.1日起不得限制房客遷入 戶籍 租金得報稅

- 包租公、包租婆注意了。內政部上周公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，明年起，經常性出租房屋的「職業房東」，不能再限制房客不得遷入戶籍、拿租金扣繳綜所稅。未來簽約時，也須明定水電費、管理費，房東不得任意漲價，且押金金額最高不得超過兩個月房租。
- 過去坊間「房屋租賃契約書」常見不平等條款，房客權益未受保障。例如房客若提前解約，有房東曾獅子大開口要求須付五倍月租金作為補償，但此次官方版定型化契約明定，違約金最高不得超過一個月租金。
- 新制上路後，若租約內容與規定不符，房客可要求房東修改契約。行政院消保處指出，若房東所立契約經查核不合規定，被要求限期改正而未改正者，可依消保法規定，處三萬至卅萬元罰鍰；若持續未改善，可再罰五萬至五十萬元，且按次處罰。

- 內政部地政司司長王靚琇說，定型化契約主要規範「企業經營者」，並非所有出租房屋的個別房東都適用。但內政部仍有彈性解釋空間，未來將與行政院消保處討論「以租屋為業」的認定標準，例如即使不是公司經營，但該房東每年都有一棟房子出租、固定出租幾戶以上，也可能納入規範。但若只是小孩剛好讀大學，空出幾間房子要出租這類「偶發性出租」，就不受規範。
- 內政部公布的房屋租賃定型化契約，包括廿項應記載事項、八項不得記載事項。王靚琇解釋，明列不得記載的事項，即使被房東列在契約書中，也將不具效力。例如過去常有房東為規避繳補充保費，不讓房客拿租金收入扣繳綜所稅，未來這些行為都將受規範。
- 王靚琇表示，新制上路前，還有半年宣導期，內政部將特別針對大專院校周邊，每學期、每年固定出租房屋的房東加強宣導。
- 台北租屋族張小姐說，之前曾向房東提出要將租金報稅繳扣綜所稅，但房東暗示如此將漲租金或收回房子，對於定型化契約能發揮多少約束力沒什麼信心。

- 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項
中華民國105年6月23日內政部內授中辦地字第1051305384號公告(中華民國106年1月1日生效)行政院消費者保護委員會第47次委員會會議通過

壹、應記載事項

- 一、契約審閱期
- 本契約於中華民國__年__月__日經承租人攜回審閱__日(契約審閱期間至少三日)。
- 出租人簽章：
- 承租人簽章：

- 二、房屋租賃標的
- (一)房屋標示：
- 1.門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓(基地坐落__段__小段__地號。)
- 2.專有部分 建號，權利範圍 ，面積共計 平方公尺。
- (1)主建物面積：
- __層__平方公尺，__層__平方公尺，__層__平方公尺共計__平方公尺，用途__。
- (2)附屬建物用途__，面積__平方公尺。
- 3.共有部分建號__，權利範圍__，持分面積__平方公尺。
- 4.有無設定他項權利，若有，權利種類： 。
- 5.有無查封登記。
- (二)租賃範圍：
- 1.房屋全部部分：第__層房間 間第 室，面積 平方公尺(如「房屋位置格局示意圖」標註之租賃範圍)。
- 2.車位：
- (1)車位種類及編號：
- 地上(下) 第__層平面式停車位機械式停車位，編號第__號車位 個。(如無則免填)
- (2)使用時間：
- 全日日間夜間其他__。
- 3.租賃附屬設備：
- 有無附屬設備，若有，除另有附屬設備清單外，詳如後附房屋租賃標的現況確認書。
- 4.其他： 。

- **三、租賃期間**
- 租賃期間自民國 年 月 日起至民國 年 月 日止。
- **四、租金約定及支付**
- 承租人每月租金為新臺幣(下同) 元整，每期應繳納 個月租金，並於每□月□期 日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。
- 租金支付方式：現金繳付轉帳繳付：金融機構： ，戶名： ，帳號： 。其他： 。
- **五、擔保金（押金）約定及返還**
- 擔保金(押金)由租賃雙方約定為__個月租金，金額為__元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。
- 前項擔保金(押金)，除有第十二點第三項及第十三點第四項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

- **六、租賃期間相關費用之支付**

- 租賃期間，使用房屋所生之相關費用：

- **(一)管理費：**

- 由出租人負擔。

- 由承租人負擔。

- 房屋每月 元整。

- 停車位每月 元整。

- 租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。

- 其他： 。

- **(二)水費：**

- 由出租人負擔。

- 由承租人負擔。

- 其他： 。(例如每度 元整)

- **(三)電費：**

- 由出租人負擔。

- 由承租人負擔。

- 其他： 。(例如每度 元整)

- **(四)瓦斯費：**

- 由出租人負擔。

- 由承租人負擔。

- 其他： 。

- **(五)其他費用及其支付方式：** 。

- **七、稅費負擔之約定**
- 本租賃契約有關稅費、代辦費，依下列約定辦理：
- (一)房屋稅、地價稅由出租人負擔。
- (二)銀錢收據之印花稅由出租人負擔。
- (三)簽約代辦費__元整。
- 由出租人負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：__。
- (四)公證費__元整。
- 由出租人負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：__。
- (五)公證代辦費__元整。
- 由出租人負擔。
- 由承租人負擔。
- 由租賃雙方平均負擔。
- 其他：__。
- (六)其他稅費及其支付方式：__。

• 八、使用房屋之限制

- 本房屋係供住宅使用。非經出租人同意，不得變更用途。
- 承租人同意遵守住戶規約，不得違法使用，或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全。
- 出租人同意不同意將本房屋之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。
- 前項出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。

• 九、修繕及改裝

- 房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。
- 前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於第四點約定之租金中扣除。
- 房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。
- 前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀現況返還其他__。

• 十、承租人之責任

- 承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。

• 十一、房屋部分滅失

- 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。

• 十二、提前終止租約

- 本契約於期限屆滿前，租賃雙方得不得終止租約。
- 依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方_個月(最高不得超過一個月)租金額之違約金。
- 前項承租人應賠償之違約金得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。
- 租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。

• 十三、房屋之返還

- 租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。
- 前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。
- 承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止。
- 前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第五點之擔保金(押金)中扣抵。

- **十四、房屋所有權之讓與**

- 出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。
- 前項情形，出租人應移交擔保金（押金）及已預收之租金與受讓人，並以書面通知承租人。
- 本契約如未經公證，其期限逾五年或未定期限者，不適用前二項之約定。

- **十五、出租人終止租約**

- 承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：
 - (一)遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
 - (二)違反第八點規定而為使用。
 - (三)違反第九點第三項規定而為使用。
 - (四)積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。

- **十六、承租人終止租約**

- 出租人有下列情形之一者，承租人得終止租約：
 - (一)房屋損害而有修繕之必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。
 - (二)有第十一點規定之情形，減少租金無法議定，或房屋存餘部分不能達租賃之目的。
 - (三)房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

• 十七、通知送達及寄送

- 除本契約另有約定外，出租人與承租人雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以本契約所記載之地址為準；並得以電子郵件簡訊其他__方式為之(無約定通知方式者，應以郵寄為之)；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時(包括拒收)，以他方第一次郵遞或通知之日期推定為到達日。

• 十八、其他約定

- 本契約雙方同意辦理公證不辦理公證。
- 本契約經辦理公證者，經租賃雙方不同意；同意公證書載明下列事項應逕受強制執行：
 - 一、承租人如於租期屆滿後不返還房屋。
 - 二、承租人未依約給付之欠繳租金、出租人代繳之管理費，或 違約時應支付之金額。
 - 三、出租人如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部擔保金(押金)。
- 公證書載明金錢債務逕受強制執行時，如有保證人者，前項後段第__款之效力及於保證人。

• 十九、契約及其相關附件效力

- 本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。
- 本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。
- 本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

• 二十、當事人及其基本資料

- 本契約應記載當事人及其基本資料：
- (一)承租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。
- (二)出租人之姓名(名稱)、統一編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。

貳、不得記載事項

- 一、不得約定拋棄審閱期間。
- 二、不得約定廣告僅供參考。
- 三、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 四、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 五、不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 六、出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
- 七、不得約定承租人須繳回契約書。
- 八、不得約定違反法律上強制或禁止規定。

帶客去他店成交 房仲依背信罪起訴

A close-up photograph of a man's face. His eyes and mouth are completely obscured by several US dollar bills, including \$20 and \$100 bills, which are held in place as if by an invisible force. The man has a neutral, somewhat somber expression. The background is plain white.

帶客去他店成交
房仲依背信罪起訴

- [記者黃佳琳／高雄報導] 曹姓男子日前看上一間中古屋，透過房仲介紹準備下手買房，但同店的呂姓房仲卻私下約出曹男，帶往其他店成交，事後再跟他店平分38萬多元的服務費，呂女任職的房仲店得知後，認為呂女損害公司權益提告，檢方偵結後，將呂女依背信罪起訴。
- 檢方指出，48歲的呂女原本任職某房仲巨蛋加盟店，前年12月底，呂女得知店內同事正在幫曹姓男子洽談一間中古屋，買賣雙方已準備在近日內簽妥合約，呂女竟私下約出曹男，向曹男稱只要花650萬，甚至不用下斡旋金，就可以買到房子。
- 曹男答應呂女邀約後，被呂女帶到同公司的大昌加盟店，再由大昌店負責約出屋主商議價格，事後，買賣雙方當天就達成共識，以640萬元成交，依6%服務費計費，買賣雙方須付38萬多元的服務費；買賣雙方完成相關法律程序並匯完款後，呂女再和大昌店長平分這筆38萬多元的服務費。
- 事後，曹男購買的房屋因出現問題，曹男致電巨蛋店要求房仲服務時，巨蛋店才發現問題，因此向呂女提告背信罪；檢方偵查時，巨蛋店長表示，根據公司規定，加盟店和加盟店間，甲店業務員要帶客戶去乙店成交，必須甲、乙兩店都同意才能聯合銷售，但呂女行為已明顯損及巨蛋店權益。
- 呂女則辯稱，是曹男私下要求帶他大昌店與屋主洽談，她根本不曉得當天會簽約；但曹男卻否認，直指自己事先根本不認識呂女，而是呂女私下要求，還叫他不要對外宣揚去大昌店面談的事。

幫賣房卻未告知要課奢侈稅 房仲被 依背信罪起訴

- 房屋仲介員陳豐文，接受客戶陳仙助委託販賣位於太原路的房子，而陳仙助的這棟房子非自住且持有房子未滿兩年，陳豐文涉嫌隱瞞本件出售房子的特種貨物及勞務稅（即奢侈稅）問題，致陳仙助漏報稅款，除補繳92萬元稅款外，還被課以罰鍰23萬，總計115萬元，經陳仙助提告，台中地檢署今天依背信罪起訴陳豐文。
- 特種貨物及勞務稅（即奢侈稅）課稅對象與範圍，項目包括（1）房屋、土地：持有期間在2年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地及非都市土地之工業區土地。（2）小客車：包括駕駛人座位在內，座位在九座以下之載人汽車且每輛銷售價格或完稅價格達新臺幣3百萬元者。
- （3）遊艇：每艘船身全長達30.48公尺者。（4）飛機、直昇機及超輕型載具：每架銷售價格或完稅價格達新臺幣3百萬元者。（5）龜殼、玳瑁、珊瑚、象牙、毛皮及其產製品：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣50萬元者。（6）家具：每件銷售價格或完稅價格達新臺幣50萬元者。（7）特種勞務：指每次銷售價格達新臺幣50萬元之人會權利，屬可退還之保證金性質者。

- 起訴書指出，陳豐文（53歲）為有X氏房屋台中美術館加盟店仲介員，而陳仙助欲出售位於台中市北屯區太原路的房子，陳仙助於去年6月間委託妹妹陳美菱與陳豐文簽訂委託銷售契約書，銷售房子。
- 陳豐文明知本件陳仙助非自住且有房屋未滿兩年，可能被課以特種貨物及勞務稅（即奢侈稅），卻隱瞞本件出售房屋有特種貨物及勞務稅問題，而未主動向陳美菱、陳仙助告知。
- 至105年4月26日，陳仙助收到國稅局補繳稅款通知，以他違反特種貨物及勞務稅條例漏報稅款92萬，並被課以23萬罰鍰，總計115萬，陳仙助始知本件買賣會遭課以「奢侈稅」，提起告訴。

- **省錢省時**
- 不動產經紀人暨地政士（代書）考試**104.2** 只要高中畢業學歷，不須任何仲介或代書經驗即可考，您還在等什麼？【提供您考試資訊與書籍】
- 104年專門職業及技術人員普通考試地政士考試
- 報名時間：104.03.03(二)-03.12(四)考試時間：104.06.06(六)-06.07(日)考試地點：臺北、臺中、高雄三考區舉行。
- 104年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試
- 報名時間：104.08.04(二)-08.13(四)考試時間：104.11.21(六)-11.22(日)考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行
- **壹、不動產經紀人與地政士普考暨配分比例**
- **考試試題→95年8月10日修正均採申論與測驗（選擇題）混合式**
- **102.01.21 考試院令：修正「專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則」**
 - （一）一般科目：國文=10分（論文60分、閱讀測驗40分）
 - （二）專業科目：（總配分90分）每科100分=22.5分（每10分=2.25分）
 - 1.土地法與相關稅法概要〈地政士→土地法與土地稅分開單獨一科〉
 - ★〈1〉土地法（第一編總則、第二編地籍、第三編土地使用）、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、區域計畫法、非都市土地使用管制規則、都市計畫法
 - ★〈2〉、土地稅法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例、奢侈稅）〈地政士→土地稅法獨算單一科〉
 - 2.不動產估價（範圍：形成不動產價格之因素及原則、不動產估價之方法及其運用要領、租金評估法）
- ★3.民法範圍：〈地政士→獨算一科
- 4.不動產經紀相關法規概要（範圍：不動產經紀業管理條例及其施行細則並 包括不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例、）
- ★5.土地登記實務
- 貳、每本書均含內容、精選申論題、選擇題、歷屆試題與解答與最新法規（免去買講義考猜及法規的錢），看本書未參加補習95年考第二名、96年6月考第五名、96年12月考第三名、97年至104年等其他進榜不可數

- 001.土地法概論（含104年1月14日修法）600元
- 002.不動產稅法論（含遺贈稅法及代書要考之稅捐稽徵法、工程受益費、奢侈稅及房地合一稅）520元
- 003.超強民法概論（含105最新修訂）650元
- 004.不動產估價基礎概論領航500元
- 005.不動產經紀法規概要（104最新修訂）550元
- 006.102.8.最新土地登記概論與實務〈含信託法重點〉500元
- （每科均含最新105年法規與105年考試之歷屆考題與解答）
- 購買方式如下：※直接訂購或電話：0932102464黃兆玉老師；
- 1.一次購買地政士與經紀人考試6本合原價為3320元，優惠價2500元，外縣市再加郵寄郵資100元；合計2600元
- 2.經紀人考→為001、002、003、004、005等5本；合計價格為2820元，優惠價為2200元，外縣市再加郵寄郵資100元；合計2300元
- 3.代書考→為001、002、003、006等4本；合計價格為2270元，優惠價2000元，外縣市再加郵寄郵資100元；合計2100元
- ※購書可用ATM直接轉入下列帳戶；並告知寄達地址與姓名、電話
- 帳號：黃兆玉中國信託（土城分行）（代碼822）帳號369540014404

結語

- 敬請指教

