

不動產交易安全問答

不動產服務業者篇

一、何謂不動產經紀業？

指經營仲介或代銷業務之公司或商號。仲介業務指的是不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。代銷業務指的是受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。

二、如何查詢不動產經紀業及不動產經紀人係登記有案之合法業者？

該資料可進入地政局網站 (<http://landweb.kinmen.gov.tw:8080/>)，點選「業務專區」>不動產交易專區>合法不動產服務業者查詢，或進入內政部地政司全球資訊網 (<http://www.land.moi.gov.tw>)，點選「資訊與服務」>地政相關系統查詢>不動產經紀業查詢。

三、如何辨識合法不動產經紀業者？

依不動產經紀業管理條例第7條及第17條規定，不動產經紀業者應經主管機關許可，辦妥公司或商業登記，繳存營業保證金，及加入登記所在地之同業公會，並僱用具備經紀人員資格者從事業務。至於辨識方式得視經紀業者有無於營業處所揭示下列文件：

- (一) 經紀業許可文件。
- (二) 公司登記證明或營利事業登記證。
- (三) 同業公會會員證書。
- (四) 不動產經紀人證書。
- (五) 報酬標準及收取方式。(代銷經紀業者免揭示)

四、不動產經紀業及經紀人員應該遵守那些義務與責任？

- (一) 加盟經營者應標明加盟店或加盟經營。
- (二) 營業處所明顯之處應揭示證照書件。
- (三) 不得收取差價或其他報酬。
- (四) 廣告銷售內容應真實。
- (五) 重要交易文件應由經紀人簽章。
- (六) 製作不動產說明書提供解說。
- (七) 收受文件應掣給收據。
- (八) 保守他人秘密。
- (九) 故意或過失者負損害賠償責任。
- (十) 應遵守公會訂定之經紀業倫理規範。
- (十一) 不得拒絕主管機關進行業務檢查。

五、該去何處查詢不動產經紀業管理條例相關法規？

可至內政部地政司「地政法規全球資訊網」(<http://www.land.moi.gov.tw/law/>)查詢。

六、民眾如發現非法之不動產經紀業者或經紀人員從事仲介或代銷業務，應如何

處理？

依不動產經紀業管理條例第 32 條規定，非法經紀業經營仲介或代銷業務，將禁止營業並處公司（商號）負責人或行為人新臺幣 10 萬元至 30 萬元罰鍰，同條例第 29 條規定，合法經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務，將處新臺幣 6 萬元至 30 萬元罰鍰，故民眾如發現非法之不動產經紀業者或經紀人員從事仲介或代銷業務時，請以書面檢附具體事證，向本局提出檢舉，一起努力打擊非法。

七、委託買賣或租賃房地產時，應注意那些事項？

選擇有合法證照之經紀業，才能受到專業化服務及法令上的保障；經紀業相關證照及許可文件、經紀人證書、報酬收取標準及方式均應揭示於營業店面明顯地方，供民眾辨識、了解。

八、那些文件必需由不動產經紀人簽章？

下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

- (一)不動產出租、出售委託契約書。(經營代銷業務不適用)
- (二)不動產承租、承購要約書。(經營代銷業務不適用)
- (三)定金收據。
- (四)不動產廣告稿。
- (五)不動產說明書。
- (六)不動產租賃、買賣契約書。

九、不動產仲介業報酬有何規範？

- (一)不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。
- (二)前述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，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。
- (三)不動產經紀業或經紀人員應將所欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，記載於不動產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分了解。

十、地政士得執行那些業務？

- (一)代理申請土地登記事項。
- (二)代理申請土地測量事項。
- (三)代理申請與土地登記有關之稅務事項。
- (四)代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
- (五)代理申請土地法規規定之提存事項。
- (六)代理撰擬不動產契約或協議事項。
- (七)不動產契約或協議之簽證。
- (八)代理其他與地政業務有關事項。

十一、如何查詢登記有案之地政士？

該資料可進入地政局網站 (<http://landweb.kinmen.gov.tw:8080/>)，點選「業務專區」>不動產交易專區>「合法不動產服務業者查詢」，或進入內政部地政司全球資訊網 (<http://www.land.moi.gov.tw>)，點選「資訊與服務>地政相關系統查詢>開業地政士查詢」。

不動產交易契約篇

一、何謂「成屋履約保證」？

目前部分金融機構與仲介業者提供「成屋履約保證」之服務，其性質主要是付款（價金）保證，與預售屋履約保證內容不盡相同。即由買賣雙方約定將不動產買賣交易中所取得的價金、所應支出的款項，向金融機構辦理專戶專款匯入及支出，俟買賣流程全部完成，買方取得不動產所有權後，再將專戶內之剩餘款項撥付予賣方，以防止一方的惡意或意外情事所造成他方價金權益的損失，增進買賣過程的順利與安全。

二、何謂「履約保證」？

一般指金融機構對於預售屋之購買者提供：

- (一)買賣標的物產權清楚。
- (二)買賣標的物依約施工。
- (三)買賣標的物如期完工等項目之保證。

三、支付定金後，反悔不想履行簽訂買賣契約，得否要求退還？

依民法第 249 條規定，定金，除當事人另有訂定外，適用下列之規定：

- (一)契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。
- (二)契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。
- (三)契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。
- (四)契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。

四、何謂「定金」？何謂「要約書」？何謂「斡旋金」？

(一)「定金」

指契約當事人的一方，為確保契約的履行為目的，所交付他方的金錢或其他代替物的從契約（買賣契約本身即為主契約）。定金是以主契約存在為前提，故民法第 248 條規定：「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」且須於主契約履行前，交付他方的金錢或其他代替物始能成立，所以定金契約為要物契約（必須支付金錢或代替物）。

(二)「要約書」

是記載買方購買房屋意思表示之文書，換言之，要約書就是買方依民法第 154 條提出之書面要約，要約之相對人為具有不動產處分權之賣

方，買賣雙方就標的物、總價款、付款條件及其他要約條件互相表示意思一致者，契約即為成立。

(三) 斡旋金

是不動產交易時，買方願買和賣方願賣之價格上有差距時，由買方先付一定之金額給仲介業者，作為斡旋房屋價格及其他交易條件之用，當屋主同意買方之出價時，該價款即轉為定金。

實務上「斡旋金」被稱為「要約保證金」、「保證金」、「出價金」、「協調金」、「意願金」、「附停止條件之定金」等。

五、購屋者交付斡旋金應注意那些事項？

(一) 明確約定斡旋期間。

(二) 明確約定買方的出價及其他買賣契約的條件。

(三) 明確約定逾斡旋期間，賣方仍未同意以買方出價成立買賣契約時，仲介人應無條件退還已交付全部的斡旋金。

(四) 斡旋金交付賣方後，仲介業應交付賣方簽章並註明日期的定金收據給買方。

(五) 為確保買方權益，應另行約定仲介業對於賣方返還斡旋金的債務負連帶保證責任。

(六) 企業經營者未提供契約審閱期時，消費者得主張何種權利？

企業經營者如未給予合理審閱期間時，消費者可以主張該條款不構成契約之內容。

(七) 內政部公告之不動產相關契約書範本及應記載及不得記載事項有那些？

內政部依消費者保護法規定，已公告「預售屋買賣契約書」、「預售停車位買賣契約書」、「不動產委託銷售契約書」、「成屋買賣契約書」、「房屋租賃契約書」、「房屋委託租賃契約書」等 6 種範本，及「預售屋買賣定型化契約」、「預售停車位買賣定型化契約」、「不動產委託銷售定型化契約」、「成屋買賣定型化契約」等 4 種應記載及不得記載事項。

(八) 何謂「定型化契約」？

依消費者保護法所稱定型化契約，指企業經營者為與不特定多數消費者訂立契約之用，所提出預先擬定的契約。

(九) 何謂「契約審閱權」？

不動產相關契約審閱期間有多久？依消費者保護法規定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。中央主管機關得選擇特定行業，公告定型化契約之審閱期間。

依內政部公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」規定審閱期至少 3 日、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「成

屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定審閱期至少 5 日。

另內政部頒布的「預售屋買賣契約書範本」、「預售停車位買賣契約書範本」、「房屋買賣契約書範本」建議企業經營者應給予消費者至少 5 日以上的契約審閱期；「不動產委託銷售契約書範本」、「房屋委託租賃契約書範本」、「房屋租賃契約書範本」則建議至少 3 日以上的契約審閱期。

不動產現況篇

一、什麼是「違章建築」？什麼是「違規使用」？如何加以判斷？

所謂「違章建築」，一般係指未依法申請地方建築主管機關審查許可並發給建築執照之前，即擅自建造或使用之建築物。

判斷是否有違章建築之存在最主要的方法，可持建物登記謄本、建物測量成果圖於建物現場比對，了解房屋現況是否有增建、改建或違建之情形。依照建築法的規定，違章建築得處以罰鍰並勒令停工補辦手續，必要時亦得強制拆除其建築物。建物遭強制拆除後如未經許可再次重建者，處 1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 30 萬元以下罰金。

另外，如有不依法令使用建築物者，如：未依使用執照核准的用途使用或不符都市計畫土地使用分區管制的規定，稱之為「違規使用」，此類情形，除可依上述違章建築之方式判斷外，亦可透過了解土地使用分區之容許使用項目加以判斷。

建物如有違規使用之情形，除處建物所有權人、使用人罰鍰外，並勒令停止使用；得以補辦手續者，令其限期補辦手續，不停止使用或逾期不補辦者得連續處罰，必要時得停水、供電或封閉、強制拆除。

二、買到「漏水」房子怎麼辦？

房屋漏水的原因牽涉很廣，所以要先釐清漏水的責任歸屬。新成屋方面，通常不應該會有漏水情形，一旦有漏水，很明顯就是瑕疵了，此時買受人可以直接主張出賣人應該負擔保責任，而無須先釐清誰要負責。中古屋方面，因為漏水原因可能不是建造時就產生的瑕疵而是後來才發生的，一旦發現有漏水的情形，就必須確定真正漏水的地方，如果是位於共同壁公共管線，則應由社區的公共基金支付，或全體戶數按比例分攤修繕費用。如果是與鄰居共有的共同壁、樓地板管線，則應由住戶雙方共同負擔。如果是自有管線漏水，就得自行承擔所有修繕費用。不管是新成屋還是中古屋，只要是屬於賣方應負擔的瑕疵擔保範圍，在房屋尚未辦理交屋前，應由賣方負責修繕。一旦交屋以後，買方仍可主張減少價金或是解除契約(情況非常嚴重時)，如果同時造成房間家具或裝潢的損壞，也可以要求賣方一併賠償。

三、「凶宅」的定義是什麼？是否有公開的資訊可查得到？買到這種房子是否可

解除契約？

「凶宅」乃屬一般民間用語，其內涵與範圍因人而異，對於個人所產生之心理影響程度亦有所不同，且判斷一房屋是否為「凶宅」，須考量事件發生之經過、事件經過時間長短等因素，並不以「發生凶殺或自殺致死之人應死於屋內」為必備要件，故現行法令對於凶宅並未明確定義與規範。

「凶宅」因涉及個人隱私與資料保密，目前尚無法令予以定義與規範，亦無政府公開資訊可供查詢。但是內政部公告之「不動產委託銷售契約書範本」附件「不動產標的現況說明書」第11項載有「本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」，其主要目的是希望仲介業者於接受委託時，要求委託人（賣方）據實填載，並於說明欄內詳實敘明經過情形，以供買方判斷是否購買之參考，但該契約書範本係屬一種「行政指導」，並無強制規範之效力。

現今部分法院也已認為，是否屬於凶宅已經成為房屋交易之重要資訊，並影響交易價值甚鉅，賣方或仲介業者應負有告知的義務。如未告知，應屬交易上之重大瑕疵，買方可以透過民事訴訟主張減少價金或解除契約。但是如果該凶宅經媒體大肆宣揚報導過，查證並非困難的話，因為買賣不動產屬於社會上相當重要的交易，一般人通常都會詳細審視屋況及歷史記錄，所以可能就會被認定解除契約會顯失公平，而僅能減少價金。

四、如何避免買到「輻射屋」？

所謂輻射屋是指建築房屋時所使用的鋼筋受到輻射污染，這種受到輻射污染的鋼筋會釋放出放射線。民國71年至73年間興建的房子較有可能遭受輻射污染之疑慮。確認是否為輻射屋，可請原屋主或建商提供輻射偵檢報告，或要求先做輻射檢測。現今已發現之輻射屋（年劑量在1毫西弗以上者）資訊，可上行政院原子能委員會網站「<http://www.aec.gov.tw/>便民專區/輻射屋檢測查詢」查詢。

五、「海砂屋」是什麼？如何加以判斷？

民間俗稱的「海砂屋」主要是指建商於興建房屋時，所用之混凝土中摻入了海邊未經處理之海砂，而非正常所使用之河砂，嗣後因為海水中含有豐富的氯化鈉，加上海砂中的鹽能自行吸收水分，短期間造成了混凝土的病變，使牆面滲出白色的痕漬，即俗稱之「壁癌」，長期則會加速鋼筋腐蝕，造成混凝土塊剝落，嚴重損害房屋的結構體，縮短房屋壽命，影響住戶安全。上述之現象是否為海砂所造成，可以透過混凝土中之氯離子含量檢測加以判斷，依經濟部標準檢驗局於87年6月修訂的CNS 3090「預拌混凝土」中水溶性氯離子最大容許值的規定，每1立方公尺中不得超過0.3公斤。若要購買預售屋或新成屋，要請建商出具書面證明，保證結構體部分的鋼筋混凝土氯離子含量在0.3kg/m³以下；若是中古屋，可請原屋主事先委託專業機構進行海砂屋檢測，而且抽樣件數至少要在3件以上，或者與賣方溝通，自行委託專業機構檢測。

六、房屋銷售廣告與事實不符時應如何處理？相關法令有何規定？

建築業與房仲業者為促銷房屋，通常會以不同的方式製作吸引顧客的廣告，例如：電子媒體、報紙、雜誌、海報、傳單、信函等，依消費者保護法第 21 條規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容」。而不動產經紀業管理條例第 21 條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」、公平交易法第 21 條規定：「事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限．．．等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵」。事業如果違反此等規定而為虛偽不實或引人錯誤之表示時，被害人可向事業請求損害賠償。另外，公平交易委員會為保障消費者權益，避免業者不當廣告行為誤導交易相對人，形成不公平競爭，對於可能有不實廣告的情形，訂定處理原則，被害人亦可依該原則向公平交易委員會或向直轄市、縣(市)政府提出檢舉。

七、常聽人說房子「二次施工」是什麼意思？

所謂「二次施工」是指取得使用執照後，再私自增建，或將部分面積修改用途，如陽台外推、夾層或挑空、屋頂露台加蓋、將停車空間、騎樓及機械房等改為房間或社區公共設施。這些行為都會影響房屋結構安全，影響建物抗震能力。如果增建違反建管法令，仍須強制拆除。

八、何謂「夾層」？買夾層屋違法嗎？

「夾層」係指「夾於樓地板與天花板間的樓層；同一樓層內夾層面積的總和，不得超過該層樓地板面積 1/3 或 100 平方公尺，超過者應視為另一樓層」，如將夾層面積計入總樓地板面積，並適用容積率之規定而請領建照執照者，屬合法夾層，可登記產權。

國內都市土地利用已實施容積率管制，建築業者卻常藉由申請樓板挑高設計，並於完工後擅自增設夾層違規使用，以逃避容積率管制，此種利用二次施工方式興建的夾層，即為「違法夾層」。

違法夾層一旦被建管單位查獲，即面臨必須拆除的命運，且由於是二次施工，如果施工不良還有結構安全的問題，此外，夾層屋之樓層高度不足，利用上也會產生相當的問題，購買此類房屋應謹慎考慮。

不動產產權篇

一、「土地使用分區」應向何單位申請證明或查詢？

民眾可向金門縣政府建設處申請「土地使用分區證明」或利用該處「金門地理資訊系統」(http://urban.kinmen.gov.tw/kmgis_new/publicweb/index.aspx) 查詢其土地使用分區現況。

二、何謂「土地使用分區」？

指都市計畫範圍內土地，依使用目的與需要的不同，劃定各種不同的用途分區（如：住宅區、商業區、工業區等），各使用分區再視計畫上的需要，依使用強度再細分為若干等級（如住一、住二、住三等）而給予不同的使用性質與使用強度規定，並限制有妨礙各分區用途的其他使用。

三、房子之「停車位」有幾種？產權如何登記？

一般通俗所稱之停車位，法定用語稱之為「停車空間」，依「建築技術規則建築設計施工篇」說明共分為「法定停車空間」、「增設停車空間」與「獎勵停車空間」3種。而停車空間之型式，又可區分為機械式、平面式、停車塔等不同形式停車位。停車空間的尺寸，小型車每個寬2.5公尺，長6公尺；大型客車每個寬4公尺，長12公尺。但設置於室內之停車空間，其1/2之車位空間，每個寬度及長度各寬減25公分。機械式停車設備每個寬2.2公尺，長5.5公尺及淨高1.8公尺。

無論任何種類、形式之停車空間，其產權登記之方式如下：

(一)法定停車空間不得以專有部分登記，僅得列入共同使用部分（即一般所稱之公共設施）登記為全體或部分區分所有權人共有，故無單獨核發所有權狀。

(二)獎勵、增設或自設停車空間如符合構造上、使用上的獨立性，且有編列門牌或領取所在地址證明者，得以登記為區分所有建物，此種停車空間單獨核發權狀，且可單獨出售給其他區分所有權人或以外之人。

民國85年2月以後，地政機關另增設車位編號登記，起造人得選擇依使用執照圖說的竣工圖轉繪所劃設的停車位測繪，並辦理停車位編號登記。區分所有建物登記簿之所有權簿其他登記事項欄即予以加註「車位編號○○」。

四、建物所有權狀登記面積分為那三部分？

主建物（層次）面積、附屬建物面積及共有部分（大小公設）面積。

公寓大廈篇

繼承或抵繳遺產稅登記有無公寓大廈管理條例第4條第2項規定之適用？

公寓大廈管理條例第4條第2項係規定專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，故繼承或抵繳遺產稅登記亦有該條例規定之適用。

消費爭議處理篇

一、何謂消費爭議？消費者發生不動產消費爭議要如何申訴？

(一)所謂消費爭議，依照消費者保護法第2條第4款規定，是指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。

(二)如消費行為地或企業經營者所在地位於金門縣，可向金門縣消費者服務

中心申訴地址： 893 金門縣金城鎮民生路 63 號

電話：直撥「1950」

二、一旦發生不動產消費爭議，如何爭取自己應有的權利？

一旦發生不動產消費爭議，消費者為爭取自己應有的權利，自得依民法循訴訟程序解決或依據消費者保護法之規定提出申訴、調解、消費訴訟。

意即不動產消費糾紛之處理可分為司法救濟及行政救濟兩種途徑，其中司法救濟係依民法循訴訟程序或消費訴訟解決，行政救濟則依消費者保護法循申訴與調解或行政監督(依不動產經紀業管理條例等相關規定裁罰)方式解決。

消費者可依下列方式循序辦理：

- (一)申訴：消費者可先向業者、公會、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。
- (二)調解：對於申訴處理結果不滿意時，消費者可向直轄市或縣市政府消費爭議調解委員會等調解機關申請調解。
- (三)訴訟：消費者依法可以隨時向法院提起消費訴訟，但因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議消費者以提起訴訟作為最後的手段。