

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(101年10月至12月份消費糾紛案例)

| | 糾紛內容簡要說明 | 律師建議 |
|---|---|--|
| 1 | <ul style="list-style-type: none"> * 林○○ vs ○○房屋 * 申訴人稱仲介公司有如下缺失： * 成交價為 1,200 萬元，仲介公司表示 1,220 萬元。 * 買賣契約載明標的金額 1,200 萬元，20 萬元仲介公司表示賣方同意挪用 20 萬元給介紹人，並出示同意書讓申訴人簽字。 * 賣方表示並無前開事實。 * 申訴人認為仲介公司欺騙（灌水交易價格）、同意書有偽造之嫌及售後口氣態度甚差。 | <ol style="list-style-type: none"> 1、仲介公司涉嫌違反不動產經紀業管理條例 ---不得有收取價差行為。應加倍退還溢收金額及利息 2、同意書部分如賣方未簽立同意書，則有文書不確實或另涉其他法律責任 3、應告知仲介公司不得有溢收價款行為。 |
| 2 | <ul style="list-style-type: none"> * 許○○ vs ○○房屋仲介股份有限公司 * 申訴書稱： * 申訴人表示仲介公司簽約時言明並未施作氬離子檢測。 * 簽約時要求申訴人簽署『疑似高氬離子房地承購風險聲明書』簽約後發現有壁癌及混凝土剝落，經告知 101 年 4 月有檢測，氬離子檢測結果為 0.79 超過標準值 2 倍。 * 仲介公司保證貸款 8 成 5 否則可加註契約無效嗣後只能貸款 8 成。 * 主張受詐欺取消交易 | <ol style="list-style-type: none"> 1、如確有保證貸款額度應於契約書言明無法貸款時得解約。 2、簽約時如要求申訴人簽署『疑似高氬離子房地承購風險聲明書』應詳細解釋並說明為何簽署原因，避免產生誤會。 3、如申訴資料所言為實，則仲介與賣方確有應告知而未告知之情事。 |
| 3 | <ul style="list-style-type: none"> * 黃○○vs○○房屋仲介有限公司 * 申訴人簽署買賣議價委託書、確認書，並未給予三日以上契約審閱權。 * 仲介公司並未告知有第二順位抵押權存在，且有流抵設定，並未告知。 * 依民法第 92 條規定撤銷承購之意思表示致生消費爭議。 | <ol style="list-style-type: none"> 1、如申訴資料所言為實，則仲介與賣方確有應告知而未告知之情事。應充分給予契約審閱期以杜糾紛。 2、另按民法規定物之出賣人應負瑕疵擔保（物之瑕疵或權利瑕疵）否則即應負瑕疵擔保責任，是會員公司務必針對屋況說明書逐項與賣方檢視房屋真實情況，但若經紀人員與賣方過失甚或故意，惡意隱瞞屋況或第三人權利存在瑕疵，亦有可能涉刑事詐欺及民事侵權行為應損害賠償責任。 3、建議仲介公司及賣方，應依實際情況與申訴人妥善協商。 |
| 4 | <ul style="list-style-type: none"> * 陳○○vs○○不動產 * 101 年 8 月 9 日簽約，8 月 11 日開始發現陽台滴水、廚房漏水（屋況說明書勾填未漏水），經要求修繕 | <ol style="list-style-type: none"> 1、屋主依法應負物之瑕疵擔保責任，是會員公司務必針對屋況說明書逐項與賣方檢視房屋真實情況。 2、如係漏水事實，應協助買賣雙方合理解 |

| | | |
|---|--|--|
| | <p>多時，不同意屋主以柏油工法施工</p> <ul style="list-style-type: none"> * 要求屋主修繕並保固五年，並應給付遲延交屋損害。仲介公司未善盡調查義務不應收取服務費，致衍生爭議。 | <p>決。建議仲介公司及賣方，應依實際情況與申訴人妥善協商。</p> |
| 5 | <ul style="list-style-type: none"> * 胡○○vs○○房屋仲介股份有限公司 * 仲介公司簽約前提出氬離子檢驗報告，表示未超過安全標準。 * 交屋後發現多處混泥土剝落、鋼筋裸露、截斷且氬離子標準應為 0.3 而非 0.6 * 申訴人認為仲介公司詐欺致衍生爭議。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 屋主依法應負物之瑕疵擔保責任，是會員公司務必針對屋況說明書逐項與賣方檢視房屋真實情況。 2. 相關氬離子檢測標準更應詳細說明建物完成年限之相關規定，避免造成誤會。應協助買賣雙方合理解決。建議仲介公司及賣方，應依實際情況與申訴人妥善協商。 |
| 6 | <ul style="list-style-type: none"> * 張○○vs○○房屋仲介股份有限公司 * 本件申訴人給付 10 萬元斡旋金(簽署斡旋單)，之後並沒有談成，嗣後跟仲介公司要求取回，同時仲介傳簡訊告知成交。 * 事實上，仲介公司未提供成交行情，屋主也表示並未同意簽收更未拿到任何錢，認為仲介欺騙。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 因買賣雙方根本都尚未碰面，當然也就還沒簽訂正式契約，甚至賣方更未簽署確認書面，買賣雙方間，尚難有法律依據得主張，應認為斡旋不成 2. 建議仲介公司及賣方，應依實際情況與申訴人妥善協商。 |
| 7 | <ul style="list-style-type: none"> * 林○○ 主張 101 年 6 月間委託會員公司購買信義路建物並交付 100 萬元斡旋支票、定金委託書、並簽署買賣契約並繳納頭期款 * 申訴人稱仲介公司有如下缺失： * 地下室為未辦保存登記之建物，消費者主張是違章建築。 * 買賣契約不動產標示並未說明清楚、買方原認為應為有保存登記之合法建物、嗣後知道是防空避難空間、認為會員公司人員並未據實告知 * 買方表示受到詐欺。 * 申訴人認為仲介公司欺騙（未據實告知） * 消費爭議申請調解 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 會員公司依不動產經紀業管理條例---應製作不動產說明書，更應依善良管理人注意義務據實告知不得有隱匿等行為。 2. 防空避難空間有無辦理保存登記更應詳細調查並向委託人說明，避免產生誤會，並避免消費者對仲介業產生不良印象。 |
| 8 | <ul style="list-style-type: none"> * 申訴人 主張 101 年 10 月間透過會員公司購買內湖區康樂路建物並簽署買賣契約。 * 翌日發現有買賣契約書尚未記載之 | <ul style="list-style-type: none"> * 如確有存證信函表示磁磚水泥剝落、鋼筋外露如未確實記載於屋況說明書或不動產說明書易生糾紛。 * 會員公司依不動產經紀業管理條例---應 |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>瑕疵存在。</p> <ul style="list-style-type: none"> * 主張瑕疵解約 | <p>製作不動產說明書，更應依善良管理人注意義務確實了解屋況並充分告知不得有隱匿等行爲。</p> <ul style="list-style-type: none"> * 更應詳細調查並向委託人說明，避免產生誤會，並避免消費者對仲介業產生不良印象。 |
| 9 | <ul style="list-style-type: none"> * 申訴人主張 101 年 9 月間透過會員公司於咖啡屋填寫議價委託書、會員公司並未給予契約審閱期或提供不動產說明書。翌日主張成交，申訴人要求會員公司傳真委託書。會員公司一直拒絕。 * 致生消費爭議。 | <ul style="list-style-type: none"> * 會員公司應確實依不動產經紀業管理條例---製作不動產說明書，且應給予契約審閱期間或清楚解釋條文，在無委託銷售契約前不得有先收斡旋行爲。 * 避免消費者對仲介業產生不良印象。 |
| 10 | <ul style="list-style-type: none"> * 申訴人主張 101 年 10 月間透過會員簽屬一般委託銷售房屋契約，委託銷售期間會員公司不同意作修改，申訴人復不同意降價出售，遭會員公司不友善的對待 * 認為仲介公司未善盡義務且態度不好，致衍生爭議。 | <ul style="list-style-type: none"> * 會員公司應依不動產經紀業管理條例及消費者保護法規定---詳細說明專任約與一般約之區別 * 更應注意留心執行經紀業務期間注意本身的言行舉止，避免產生誤會，並避免消費者對仲介業產生不良印象。 |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"> * 申訴人主張 101 年 4 月間透過會員公司與買方簽署買賣契約，並於 5 月 18 日完成產權移轉，5 月 22 日清償銀行貸款，迄今並未辦理交屋手續。 * 仲介公司就凶宅之解釋混淆造成買方不同意交屋且申訴人並不同意降價要求，仲介公司應善盡產權調查義務並加強專業訓練。 * 申訴人認為仲介公司應賠償精神上損害賠償並賠償損害致衍生爭議。 | <ul style="list-style-type: none"> * 會員公司應依不動產經紀業管理條例及不動產說明書詳細解釋凶宅定義避免產生誤會。 * 更應注意留心執行經紀業務期間注意本身的言行舉止，避免產生誤會，並避免消費者對仲介業產生不良印象。 |
| 12 | <ul style="list-style-type: none"> * 申訴人與共有人透過會員公司出售共有房屋。 * 於結清案款時會員公司代書因作業疏失導致未將另一位共有人已收受定金 25 萬元扣除，致使翌日履保公司全部出款造成損害。 * 申訴人主張迄今仍無法順利取回，認為仲介公司應該要負責。 | <p>仲介公司應要求地政士於結清案款時，特別注意切勿因疏失造成後續處理困擾，又案款結清必須當事人簽章，難認委託人無過失，會員公司應更有耐心解釋並協助處理避免產生誤會，並避免消費者對仲介業產生不良印象</p> |

| | | |
|----|---|--|
| 13 | <ul style="list-style-type: none"> * 申訴人主張 101 年 10 月間透過會員公司並交付斡旋金。 * 就管理費部份會員公司告知每個月數額與實際數額不同，且申訴人主張前次就是因為管理費問題才沒有買成，並且申訴人表示業已告知購屋相關事宜必須由申訴人同意才算數，會員公司於申訴人在場時隻字未提，片刻離開竟然對申訴人配偶佯稱申訴人同意致一時陷於錯誤簽署變更同意書，顯然刻意誤導申訴人配偶 * 致衍生爭議。 | <ul style="list-style-type: none"> * 依屋況說明書管理費為應調查重要事項，會員公司應依不動產經紀業管理條例規定確實調查並詳細告知。 * 會員公司於接受委任時，更應注意留心執行經紀業務期間注意委託人特別交代事項並不得有任何欺騙行為產生，避免產生誤會，並避免消費者對仲介業產生不良印象。 |
| 14 | <ul style="list-style-type: none"> * 周○○ vs ○○ 房屋 申訴人稱仲介公司有如下缺失： * 申訴人向仲介公司表示賣方並未誠實告知該房屋有結構安全瑕疵及因修漏而進行修繕。 * 申訴人向仲介公司表示系爭建築管委會曾經於台北地方法院(85 年度重訴字第 711 號)依照鑑定報告得知該屋有結構上瑕疵。 * 申訴人表示在上開案件中的系爭大樓區分所有權人會議賣方亦曾出席，故無法就上開瑕疵推諉不知。且有關房屋滲漏水方面賣方亦曾與五樓鄰居對簿公堂，賣方亦無法聲稱不知滲漏情事。 * 申訴人認為仲介公司對其反映事項並未處理。 * 消費爭議申訴 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依照臺灣板橋地方法院民事判決 99 年度訴字第 1834 號：(節錄)(見劃線部分) 「(五)按「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務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 條第 2 項定有明文。查被告○○○公司於仲介本件買賣時即請被告○○○填載系爭房屋之不動產標的物現況說明書，被告○○○即為被告○○公司之承辦人，又被告○○○於不動產標的物現況說明書第 18 欄『本建築改良物(專有部分)於賣方產權期間是否曾發生兇殺或自殺致死或特殊身故之情事』部分，被告○○○勾『否』，既與事實相符等情，已如前述，堪認已盡相當之查證，被告○○○為被告○○○公司之承辦人，被告○○○公司於銷售系爭房屋時亦根據上開被告○○○所簽署之不動產標的物現況說明書向原告做屋況解說，依法並無不合之處。」 2. 依照上開法院見解，仲介公司係因賣方依照不動產說明書為相關說明，並未違反相關任何契約義務。 <ul style="list-style-type: none"> * 本件仲介方面並無相關法律賠償責任，惟應協調賣方與買方糾紛，以免日後涉訟(如前開判決所示)。 |
| 15 | <ul style="list-style-type: none"> * 吳○○ vs ○○房屋 * 申訴書稱：因仲介公司向身為承租人之房客收受一個月租金做為仲 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 依照內政部地政司函釋：(節錄)(詳見劃線部分)『【要旨】不動產仲介經紀業報酬計收標準規定 【內容】內政部 89 年 5 月 2 日台內中地 |

| | | |
|-----------|---|---|
| | <p>介服務費，明顯違反不動產相關法規而有溢收半個月租金之情況</p> <p>* 消費爭議申訴</p> | <p>字第 8979087 號函訂定內政部 89 年 7 月 19 日台內中地字第 8979517 號函修正一、案經本部邀集專家學者、民間團體暨相關機關等會商後，規定如下：(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 1 個半月之租金』</p> <p>2. 然查，依照業界習慣常使出租人負擔一個月租金做為仲介服務費而由承租人負擔半個月服務費。</p> <p>3. 本件是否有溢收情事尚須確認仲介公司是否也向出租人收受一個月租金做為仲介費，方能稱仲介公司違法。</p> <p>4. 然本件仍建議仲介公司出面說明，若有違反前開收費之總金額而有溢收情事，則應退還申訴人，以免紛爭。</p> |
| <p>16</p> | <p>* 劉○○vs○○房屋</p> <p>* 申訴人認為其所購得之房屋有水泥塊剝落與鋼筋鏽蝕。</p> <p>* 申訴人認為系爭房屋因土石流而有 2 人遭活埋故為凶宅。</p> <p>* 申訴人認為要無條件解約並退還訂金且應由仲介賠償十萬元損失。</p> <p>* 消費爭議申訴。</p> | <p>1. 依照臺灣板橋地方法院民事判決 99 年度訴字第 1834 號：(節錄)(詳見劃線部分)「(五)按「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務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 條第 2 項定有明文。查被告○○公司於仲介本件買賣時即請被告○○○填載系爭房屋之不動產標的物現況說明書，被告○○○即為被告○○公司之承辦人，又被告○○○於不動產標的物現況說明書第 18 欄『本建築改良物(專有部分)於賣方產權期間是否曾發生兇殺或自殺致死或特殊身故之情事』部分，被告○○○勾『否』，既與事實相符等情，已如前述，堪認已盡相當之查證，被告○○○為被告○○○公司之承辦人，被告○○○公司於銷售系爭房屋時亦根據上開被告○○○所簽署之不動產標的物現況說明書向原告做屋況解說，依法並無不合之處。」</p> <p>2. 依照上開判決意旨，若系爭說明書因賣方勾選而仲介依照上開說明書對買方為相關說明，則仲介方面並無任何法律上責任。</p> <p>3. 臺灣士林地方法院民事判決一〇一年度訴字第一一八號論旨：『(一)曾發生非自然身故情事之房屋，即一般所稱之凶宅。至凶宅之定義，依房屋市場之通常交易觀念，係指曾發生兇殺或自殺致死情事之房屋。』</p> <p>4. 如申訴資料所言為實，然系爭房屋並非自殺或兇殺之場所，故系爭房屋並非凶宅。</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>5. 司法院第一廳研究意見：會議次別：司法院第一期司法業務研究會 會議日期：民國 71 年 03 月 13 日(節錄)(詳見劃線部分)『按在契約成立前交付定金，以擔保契約之成立，通常謂之立約定金。<u>交付立約定金者，除當事人另有約定，應依其約定外，如付定金之當事人拒不成立主契約，則受定金之當事人毋庸返還其定金。</u>』等語</p> <p>6. 依照上開見解，本件申訴人若拒絕訂約，系爭房屋出賣人本得依法沒收訂金，且本件收受定金之人為賣方，在解約之前不得逕由仲介將系爭定金返還。</p> <p>7. 然本件涉及爭議點頗多，建議該仲介同業應儘速協調買賣雙方洽談後續處理事宜，以免訟累。</p> |
| 17 | <ul style="list-style-type: none"> * 賴○○vs ○○房屋 * 申訴人認定係爭房屋為兇宅故引起糾紛但仲介推說業已查證。 * 認定加盟店與加盟總部皆須負責任。 * 消費爭議申訴 | <p>1. 臺灣士林地方法院民事判決 98 年度消字第 7 號論旨：(節錄)(詳見劃線部分)『而查：<u>系爭不動產買賣契約書附件「標的物現況說明書」第 24 項：是否曾經發生「非自然身故」之情事欄，為被告丙○○勾選「否」，已為兩造所不爭執之事實。且系爭房屋為凶宅之事實，未見諸報端媒體，派出所、消防局等官方相關訊息，基於隱私保護，平常人等無法輕易查詢取得，兩造於查詢系爭房屋是否為凶宅，連社區主委亦無法清楚說明，迄消保官揭露事實，始得確定</u>』</p> <p>2. 依照上開判決論旨，若系爭房屋的確屬於自殺或遭兇殺等非自然身故之凶宅(假設語)，然仲介方因該事件並非報紙揭露，而依照屋主勾選項目之說明書為說明，則難謂有任何法律責任。</p> <p>3. 臺灣臺北地方法院民事判決 99 年度訴字第 2744 號論旨(節錄)：『<u>本件雖由被告○○公司提供○○房屋不動產買賣契約書，並掛立○○房屋之招牌，惟據原告提出之不動產買賣契約書，其上亦已載明「見證人(仲介方)：○○○不動產經紀有限公司」(見本院卷第 15 頁)，足見實際為居間行為者乃被告○○○公司，被告○○○公司已明確以自己名義為法律行為；另○○房屋委託銷售契約書及前開不動產買賣契約書，均載有「本合約書由○○房屋付印供加盟店參考使用」等字樣(見本院卷第 114 頁、第 15 頁)，業已明確表明供加盟店使用，而衡</u></p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>諸現今加盟事業發展蓬勃，一般消費者已可輕易區別加盟店與直營店之不同，實難因懸掛招牌或空白契約書之提供即認被告○○公司係被告○○公司之代理人，而有表見代理事實及行為之存在。是原告主張被告○○公司應依表見代理負本人之契約責任，難認於法有據。』</p> <p>4. 依照上開判決論旨，○○房屋與其加盟業者並不負擔之表見代理責任，應僅由○○地產對申訴人負責。</p> <p>5. 然若申訴人所稱皆屬事實，應協助買賣雙方合理解決。建議仲介公司及賣方，應依實際情況與申訴人妥善協商。</p> |
| 18 | <ul style="list-style-type: none"> * 林○○vs○○房屋系爭房屋申訴人稱若不能作夾層則不願購買。 * 系爭房屋因為無法作夾層故每坪行情價偏高。 * 望能解除契約與退還頭期款及返還本票與買方仲介費。 * 消費爭議申訴。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 臺灣臺北地方法院民事判決 98 年度訴字第 815 號論旨(節錄)(詳見劃線部分):『(二) 又被告抗辯伊於簽約時，即已於標的物現況說明書第 12 項「是否有增建物」及「陽台外推」等勾選欄位下方簽名確認，揭明系爭房屋有陽台之情形云云。惟查，本院依職權向○○房屋調閱系爭房屋買賣契約全部資料，經核標的物現況說明書原本第 12 項「是」、「陽台外推」二勾選欄係以黑色筆為之，「否」勾選欄及其下方被告之簽名、「其他」勾選欄中被告之簽名則均係以藍色筆為之，有本院勘驗筆錄在卷足稽(見卷第 358、365 頁)，<u>足徵被告於簽約時，對系爭房屋是否有增建物及陽台外推之情形均係表示否定</u>。此參諸被告於建物現況確認表於「本買賣標的物現況」亦係勾選「否有增建」(見卷第 13 頁)益證。且稽諸被告所自認其買受系爭房屋時，並不知悉儲藏室部分係屬陽台外推等事實，應堪認定被告於兩造簽約時，未告知原告系爭建物有陽台外推之事實，被告抗辯於簽約時，已揭明系爭房屋有陽台外推之情形，原告已知悉系爭房屋有陽台外推，依民法第 355 條第 1 項規定，不負瑕疵擔保責任云云，殊無足取』。 2. 依照上開判決論旨反面解釋，通常房屋有夾層等增建部分，屬於不動產說明書應告知事項，然無夾層之房屋反為無瑕疵之房屋，固申訴人將系爭房屋必須有夾層作為交易內容，恐屬於法無據。 3. 臺灣高等法院民事判決 |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p>95 年度上字第 193 號論旨(節錄)：(詳見劃線部分)『(二) 縱依系爭委託銷售契約書第 8 條第 2 項約定若買方提出之購買總價及付款方式已達委託條件者，視為買賣契約成立。因被上訴人未有 3 日以上合理審閱期間，依消保法第 11 條之 1 規定，被上訴人得主張該條約定不構成契約內容，如前述，從而不能僅以買方○○公司出價 5,300 萬元達到委託銷售金額 5,150 萬元以上，而認○○公司與被上訴人間之買賣契約已成立。』</p> <p>4. 然依照上開高等法院見解(該判決列為司法院裁判書選集)，若申訴人所稱未給予三日之審閱期，則可能該買賣契約無法成立。</p> <p>5. 然依照臺灣高等法院民事判決 101 年度上易字第 146 號：(節錄)『八、系爭銷售契約不違反消費者保護法審閱期間之規定：(一)按消費者保護法第 11 條之 1 第 1 項明文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，其立法目的，在維護消費者知的權利，確保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，但綜觀定型化契約簽訂當時之客觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之內容，則消費者如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，自非法所不許。』</p> <p>6. 然依照上開判決意旨更進一步補充說明，若本件申訴人曾經勾選願意放棄審閱期，該買賣契約則仍屬有效。</p> <p>7. 至於申訴人認買受價格過高作為解約理由，在司法實務上均構成買賣契約解約或減價理由，申訴人主張買受價格高於行情而需解約，顯屬無據。</p> <p>8. 本件爭議頗多，建議仲介公司及賣方，應依實際情況與申訴人妥善協商。</p> |
| 19 | <ul style="list-style-type: none"> * 周○○vs ○○房屋 * 申訴人稱系爭買受房屋有滲漏水嚴重需要另行租屋居住而認定○○房屋有調查義務之過失。 * 消費爭議申訴。 | <p>1、臺灣臺北地方法院民事判決 99 年度訴字第 5223 號論旨(節錄)(詳見劃線部分)：『1. ○○公司依上開民法規定，應將訂約事項報告與原告，並應積極調查被告陳麗珠之信用、行為能力或是否有代理權等事項。而兩造就被告○○○之訂約能力及履行能</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p>力並無爭執，足證被告○○公司就此已盡調查義務。2.至系爭房屋雖存有之滲漏水之瑕疵，於出售房屋之際所拍攝之部分照片觀之，依外觀既非一望即可得知，又系爭房屋之賣方即○○○於出售系爭房屋前係將系爭房屋出租予他人使用，○○○於本件訴訟期間亦否認系爭房屋有滲漏水之瑕疵，顯見，其於委託○○公司出售時，自無主動告知系爭房屋有滲漏水之瑕疵存在。<u>故○○公司之經紀人員透過對系爭房屋外觀及內部之觀察，已合理調查及訪視，因未見滲、漏水之問題故未於現況調查表中為註記或說明，但針對系爭房屋有陽台、露台外推及夾層施作等情事，均已明確記載及告知，足見，其於居間系爭房屋契約期間顯已盡善良管理人之調查義務，參諸最高法院 49 年度台上字第 1646 號判例「居間人於契約因其媒介而成立者，即得請求報酬，其後契約因故解除於所得報酬並無影響」之意旨，尚難認被告欽達公司有故意隱匿為不利原告之行爲，或處理委任事務有過失。」</u></p> <p>2、依照上開判決論旨，本件仲介若依照賣方所填具說明書認定無漏水並據該說明書向買方報告，且該漏水並非依照肉眼一望即知，則該仲介並無任何過失或法律責任。</p> <p>3、最高法院民事判決九十七年度台上字第一六〇號：『買受人因物有瑕疵而請求減少價金者，其請求權之六個月或五年存續期間，自買受人通知出賣人有應由出賣人負擔保責任之瑕疵後或物之交付時起算。』</p> <p>4、然查本件申訴人於 100 年 11 月即刻發現系爭房屋瑕疵，依照前開判決見解，恐已逾越六個月的除斥期間，是否因申訴人無法向賣方求償而轉向仲介公司求償?恐需深究!</p> |
| 20 | <ul style="list-style-type: none"> * 陳○○vs○○房屋 * 申訴人稱信義房屋有一屋二賣之情況。 * 消費爭議申訴。 | <p>1、依照臺灣高等法院民事判決 95 年度上易字第 739 號見解：『五、查兩造之房地產委託銷售契約書第 11 條第 1 項第 2 款規定：簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍支付委託銷售價格 4%服務報酬，並應全額一次付予受託</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>人（見原審卷第 11 頁）。依前述，上訴人與○○○之買賣契約係因上訴人一屋二賣，無法依約提出權狀交付保管，而遭○○○解除買賣契約，顯屬可歸責於上訴人之事由所致。被上訴人據此請求上訴人依委託銷售價格 1400 萬元 4%計算之報酬 56 萬元，為有理由。上訴人雖謂被上訴人未催促、協助買方繼續履行，違反其受託義務云云，然查上訴人違約在先致遭解除買賣契約，該解除事由核與被上訴人無涉，而該買賣契約既經解除，買方即無續予履行之義務，上訴人執此指摘被上訴人，於法顯有未合。』</p> <p>2、然查，依照上開高等法院見解，一屋二賣通常應由出賣房屋之賣方負責而非由仲介負責，甚至應該成為仲介與買方分別向違約的賣方求償之事由。本件○○房屋實在沒有自行一屋二賣增加紛爭的必要</p> <p>3、本件投訴事實過於簡略，仍需要申訴人提供更進一步資料。</p> |
| 21 | <ul style="list-style-type: none"> * 林○○vs○○房屋 * 因系爭房屋遭扣押而無法履約由買賣雙方合意解約。 * 申訴人稱○○房屋應依照賣方與申訴人簽訂和解契約所示 225 萬元並另將先前由申訴人所支付○○房屋之 25 萬元返還申訴人。 * 消費爭議申訴。 | <p>1、依照臺灣高等法院民事判決 99 年度重上字第 740 號見解：『(3) 次按劉○○既承諾於<u>買賣契約成立時給付仲介費，給付義務於契約成立時即已產生，○○房屋並非需至交屋時始有報酬請求權，且該項報酬請求權，亦不因系爭買賣契約之嗣後解除而受影響</u>（最高法院 49 年台上字第 1646 號判例參照），雖關於仲介費之給付時機允諾於簽約時支付 70% ，交屋時另支付 30% （見原審卷第 20 頁背面，價金履約保證申請書第 3 條第 1 項第 1 款約定），惟該項允諾僅係給付時機而非給付義務之約定，業據該價金履約保證申請書載明，自難認定該仲介費之 30 %給付義務須至交屋時始發生；又本件係因可歸責於○○○之事由，<u>致契約解除，業如前述，於契約解除生效時，即確定不生「交屋」情事，參酌民法第 101 條第 1 項之法理，應認○○房屋於契約解除時起，即可領取由○○○存入前開系爭備償專戶中尙存之買方仲介費，○○○自不得請求返還</u>。○○○所辯系爭買賣契約業經解除或撤銷，本件已屬給付不能，得請求○○房屋返還仲介報</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>酬，及系爭房屋並未交付，○○房屋不得收取該 30 %之仲介費云云，均無足採。』</p> <p>2、依照上該判決見解以及最高法院判例，本件乃因於登記前該房屋遭到查封，然房屋買賣契約早已成立，自不因為之後買賣雙方協議解除契約而使仲介業應退還服務費，因此申訴人要求仲介業退還 25 萬元之仲介費用，顯屬無據。</p> |
| 22 | <ul style="list-style-type: none"> * 陳○○vs ○○房屋 * 以系爭房屋委賣契約書並未經過申訴人 3 天合理審閱期即簽署。且申訴人並未獲得母親授權賣房，之後又經仲介業者稱該房屋業已依 1,250 萬元成交，申訴人認為市場行情過低而有遭脅迫之情況而簽字稱不同意收斡旋金，之後又遭受公司所派來律師堅持因申訴人不同意簽收斡旋金須負擔百分之 4 的違約金 * 目標希望仲介能合理協商而非獅子大開口索賠。 * 消費爭議申訴。 | <p>1、臺灣高等法院民事判決 97 年度消上字第 1 號見解：『1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有 30 日之內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，該條款不構成契約之內容，消費者保護法施行細則第 11 條固有明文，<u>惟上開條文之立法目的，係在使消費者能充分瞭解契約之內容，避免消費者匆忙間不及瞭解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂定顯失公平之契約而受有損害，僅於消費者因未於合理期間審閱某條款，始得主張該條款不構成契約之內容，非謂任何定型化契約均應給消費者 30 天之審閱期間，亦非違反上開規定之契約即屬無效。按消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，惟企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行爲，消費者有充分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，要僅係消費者自行放棄權利，法無禁止拋棄之明文，則在現代私法自治及契約自由原則之下，並無不可。』</u></p> <p>2、依照上該判決見解，所謂本件並未給予審閱期而使該契約無效之主張，顯然違反一般業界交易實務與誠信原則，既然申訴人無法舉證遭阻礙審閱該契約，則其主張契約無效顯違反誠信原則！</p> <p>3、同樣引用上開判決：『 3.又「不動產買賣成交價格依據一般坊間之成交行情，其每棟建案通常也會因基地座落、大小、方位、建材、管理等因素而影響成交價格之高低」，亦有<u>台北市不動產仲介業經紀商業同業公會北市房仲榮字第 96085 號覆函可憑</u>（見本院卷第 179 頁），顯見影響成交</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | | <p><u>房價因素甚多，甚須視買賣雙方意願而定，本件上訴人以其主觀上片面認定系爭房屋每坪有 39 萬元云云，即謂被上訴人○○房屋公司等隱瞞市場行情而詐欺或使其意思表示錯誤云云，自無理由。』</u></p> <p>4、又按最高法院判例 37 年上字第 7645 號見解『買賣契約與移轉所有權之契約不同，出賣人對於出賣之標的物，不以有處分權為必要。』</p> <p>5、然依照上開最高法院判例，申訴人稱並無其母親授權該屋及無法出售之見解，若以申訴人名義而出賣房屋，即便其並無該屋所有權，則仍需要因該買賣契約給付不能而負擔賠償責任。</p> <p>6、綜上所述，申訴人之主張顯屬無據，但為維護商誼，仍需要減少該違約金，以免爭訟。</p> |
| 23 | <p>* 游○○vs○○房屋</p> <p>* 以游先生之父親(簽約人)患有躁鬱症且先前僅僅擔任大廈管理員而月薪僅有 24,000 元，認定在精神錯亂之況下簽約並開票，並認定無法購買新台幣 5,280 萬元的房屋。且游先生之父親簽發的支票 100 萬元，亦希望仲介返還。然目前經房仲協調僅願意以 53 萬元達成和解(屋主 50 萬元仲介三人各 1 萬元)。</p> <p>* 消費爭議申訴。</p> | <p>1、最高法院 99 年台抗字第 238 號見解：『監護宣告（禁治產宣告）制度之所由設，乃為避免精神障礙者從事法律行為遭受損失，故由法院宣告，暫時剝奪其行為能力，以保護受宣告人之利益，並以此作為公示之方法，用資維護社會交易之安全。』</p> <p>2、依照上該最高法院判決見解，本件游先生之父親既然未遭監護宣告或其他依法律之方法剝奪其行為能力(以往稱禁治產宣告)，其所為之契約與開票行為皆屬有效。</p> <p>3、又按，依最高法院民事判決八十六年度台上字第三四六八號見解：『按無行為能力人之意思表示，無效。雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者，亦同。民法第七十五條定有明文。所謂無行為能力人，即係未滿七歲之未成年人及禁治產人。查陳李○某於八十二年七月間即已罹患多發性梗塞性癡呆症，固為原審確定之事實。但依行政院衛生署醫事審議委員會鑑定意見，陳李○某於仁○醫院之病歷，雖曾記載有記憶缺損之症狀，並診斷為癡呆症，惟因並未載明其臨床表現，故無法依據病歷來判斷該症之嚴重度，因此無法判定其是否已達精神耗弱或心神喪失之程度（見原審卷二第一七七頁反面）。則經診斷為癡呆症</p> |

| | | |
|----|--|---|
| | | <p>患者，仍有程度之差別，非必心神喪失或精神耗弱無法處理事務，仍應依其臨床表現予以斷定。證人蘇○○已證稱：陳李○某八十三年三月二十三日就診，係因頭暈來看病，還有意識云云（見原審卷一第一六三頁），證人葉○添亦證稱：陳李○某生前一、二年行動不便，腦力不很好，也不是神智不清，還能聊一、二句……云云（見原審卷一第一六七頁）。果爾，陳李○某於其生前尚難認全無意思表示能力。」</p> <p>4、<u>依照前開最高法院判決見解即便在老人重度癡呆症需要他人自理之情況下，尙且不能認定該法律行為係無行為能力而無效。然申訴人稱其父游先生因躁鬱症而導致精神錯亂而使契約無效，顯屬無理！</u></p> <p>5、又查，仲介業者與賣方業已減收和解之金額近半，但仍希望代轉上開法律見解，以利和解！</p> |
| 24 | <ul style="list-style-type: none"> * 黃○○vs○○房屋 * 以所購買房屋標的物電梯處曾經發生急墜非自然死亡案例。 * 申訴人要求解除契約。 * 消費爭議申訴。 | <p>1、依照臺灣臺北地方法院民事判決99年度訴字第 2744 號見解：『再者，不動產仲介實務上雖有直間凶宅與間接凶宅之分，相關媒體就間接凶宅亦有價差 7 至 8 折之報導，惟何謂間接凶宅於法律或實務上並未有明確定義或規範，相關法規或契約範本亦未課與不動產仲介業者應告知間接凶宅之義務，另參酌○○房屋仲介股份有限公司99年10月6日○○總第0584號函說明第四項載明「依內政部函釋（97年7月24日內授中辦地字第 0970048190 號）：凶宅應僅限於買賣標的之專有部分（包含主建物及附屬建物）曾發生兇殺或自殺而死亡之事實。若將間接凶宅認定為凶宅恐將影響市場交易之公平性及穩定性。」（見本院卷第 147 頁），由上可知，不動產仲介業者之告知義務範圍應限於直間凶宅為宜。綜上所述，本件系爭事件既非發生於被告所購買之系爭房屋，且距離事故發生復已長達 8 年，則原告主張被告○○公司就系爭事故有告知義務，難認有據。』</p> <p>2、依照前開台北地院判決見解，本件電梯並非申訴人系爭購買專有部分，並不屬於法律上之凶宅。申訴人要求解約，顯屬無據！</p> |

- * 許○○vs○○房屋
- * 陳稱其所購買房屋天花板灑水頭全部遭拆除，系爭房屋之天花板又須拆除後另行安裝灑水頭方能合乎消防法規與安全。
- * 申訴人要求仲介公司出面處理。
- * 消費爭議申訴。

- 1、依照臺灣板橋地方法院民事判決 98 年度簡上字第 106 號見解：『查，被上訴人於系爭房屋出賣予上訴人前，早已拆除系爭房屋天花板自動消防撒水設施裝置，此為被上訴人所自承，按自動消防撒水設備為安全設備，房屋拆除自動消防撒水設備，雖屬物之瑕疵，然依兩造不動產買賣契約第 13 條第 2 項約定：「本買賣標的物未點交前，其室內外門窗廚廁及分享公共設施等定著物（含鐵窗、鐵門），以及點交前增建部分，乙方（即被上訴人）自本約成立之日起不得任意取卸破壞應依原狀點交予甲方（即上訴人），現有附屬水電瓦斯衛生設備亦應恢復或保持正常使用狀態。」，該條約定著重在系爭房屋現有之設施及定著物於點交前不能予以破壞，且該條後段之用語為「水電、瓦斯、衛生設備」，並未包括消防灑水設備在內，顯然兩造並未針對自動消防撒水設備作特別約定，**且於標的物現況說明書內亦無對自動消防撒水設備詢問作確認，雙方並未以自動消防撒水設備為重要，而約定依系爭房屋原狀現況點交，被上訴人並非故意不告知其瑕疵。**按買受人於契約成立時，知其物有前條第 1 項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第 1 項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。民法第 355 條著有規定。自動消防撒水設備拆除之瑕疵，於買賣契約成立時即已存在，上訴人雖稱其不知，然系爭房屋係位於 11 層樓，自動消防撒水設備之灑水頭係設置於天花板表面，上訴人只需盡一般人注意義務稍微注意即得知其瑕疵，且被上訴人主張兩造於簽約之前，曾會同查看房屋現況，此亦為上訴人所未爭執，上訴人因重大過失而不知，被上訴人並未保證其無瑕疵，且亦無故意不告知瑕疵，被上訴人依約現況點交，已依債之本旨給付，依上開規定，被上訴人不負瑕疵擔保責任。』等語，著有明文
- 2、首查，依照上開法院見解有關消防設備遭拆除，即便買受人對於出賣人尚且無法主張瑕疵擔保之權利，舉重以明輕，該瑕疵亦不在不動產說明書應予以說明之列，仲介業者自

| | | |
|----|--|--|
| | | <p>不負擔賠償之責。</p> <p>3、然為維護消費者權益以及維護商譽，仍建議仲介業者協同找屋主出面，補貼買方的部份損失。</p> |
| 26 | <ul style="list-style-type: none"> * 吳○○vs○○房屋 * 認為身為買方的吳老太太仲介超收服務費(約定僅百分之1 應為新台幣 63 萬元卻收了 95 萬元)。 * 認為仲介原先有提供免費的氬離子檢測服務但是卻因其母親遭誘導而勾選不檢測。 * 申訴人要求仲介公司出面處理。 * 消費爭議申訴。 | <p>1、依照臺灣高等法院民事判決 97 年度消上字第 1 號見解：『 3.又「不動產買賣成交價格依據一般坊間之成交行情，其每棟建案通常也會因基地座落、大小、方位、建材、管理等因素而影響成交價格之高低」，亦有台北市不動產仲介業經紀商業同業公會北市房仲榮字第 96085 號覆函可憑（見本院卷第 179 頁），顯見影響成交房價因素甚多，甚須視買賣雙方意願而定，本件上訴人以其主觀上片面認定系爭房屋每坪有 39 萬元云云，即謂被上訴人永慶房屋公司等隱瞞市場行情而詐欺或使其意思表示錯誤云云，自無理由。』等語，著有明文。</p> <p>2、首查，依照上開見解，有關交易行情並不構成是否意思表示錯誤之要件。故申訴人所稱其母因為遭告知正確行情而做出錯誤決定之說法顯屬無據。</p> <p>3、次查，有關氬離子檢測雖為不動產說明書一環，然系爭仲介是否有需要依照其特別服務提供氬離子檢測服務，因欠缺相關○○房屋的契約依據，尚須進一步確認。</p> <p>4、未查，依照申訴人稱其與仲介約定僅能收取成交價格百分之 1 之服務費而有溢收情況，則因欠缺資料待進一步確認。</p> <p>5、本件有關氬離子檢測仲介業者是否有義務提供檢測以及服務費超收之有無，尚待業者與買方提出相關資料以釐清疑義。</p> |
| 27 | <ul style="list-style-type: none"> * 李○○vs○○房屋。 * 認為沒有審閱期。 * 認為沒有不動產說明書。 * 認為買賣時說系爭房屋是磚造而之後變成木造。 * 認為代書並未將屋主所有權狀交其審閱。 * 認為斡旋書稱承購總價款為 1,048 萬最後簽約卻變成 1,050 萬元恐有不實! * 服務費 21 萬元並未開發票顯然違 | <p>1、有關審閱期依照一般高等法院見解認定為了爭取交易時效，並非一定約定須 3 日審閱期。</p> <p>2、不動產說明書之提供係有關不動產經紀業管理條例之罰則，與契約之成立與否無關。</p> <p>3、系爭房屋磚造成為木造，若真有其事則涉及買賣瑕疵擔保責任</p> <p>4、有關所有權狀部分未提供給申訴人審閱，恐有疑義</p> <p>5、有關總價額由 1,048 萬變更為 1,050 萬元，需要進一步確定事實。</p> <p>6、服務費與稅法和本件仲介契約與買賣契約是</p> |

| | | |
|----|---|--|
| | <p>反稅法。</p> <ul style="list-style-type: none"> * 支票為何要給予系爭仲介業者? * 房仲並未告知有要約書。 * 買賣之過程僅耗時 5 日，並未充分調查。 * 有關不動產買賣契約書的目錄土地使用分區證明與建物測量成果圖及使用執照自始至終均未看見 * 沒有帶證件卻被迫下斡旋。 | <p>否成立者無關。</p> <ol style="list-style-type: none"> 7、支票交給仲介業者乃因仲介代理屋主收受，並無不法。 8、有關房仲業未提供要約書恐涉及公平交易法之罰鍰(罰鍰高達 20 萬元)，應特別注意! 9、至於產調需要多少天與房仲是否進到調查義務無關 10、目錄上欠缺土地使用分區證明與建物成果測量圖及使用執照，未必構成詐欺。 11、僅要確定是申訴人自身下斡旋即可，然仍建議業者最好要提供相關證件。 |
| 28 | <ul style="list-style-type: none"> * 陳○○vs○○房屋。 * 申訴人認為業已於解除買賣契約後業已賠償買方 10 萬元。 * 申訴人認為遭索取服務費 182 萬元。 * 審閱期未達三日。 * 不動產說明書未有簽名。 * 委託契約金額遭修改。 * 消費爭議申訴。 | <ol style="list-style-type: none"> 1、有關買方之損害賠償基於買賣契約之解除而來。與仲介之報酬與違約金無關。 2、審閱期未達三日並不會構成買賣契約與仲介契約無效之事由。 3、不動產說明書未有簽名僅涉及行政罰鍰。 4、委託契約金額遭修改?是否有契約變更之要件，尚待進一步確認。 |