

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(103年4月至6月份消費糾紛案例)

案例	糾紛內容簡要說明	律師建議
1	<p>申訴人經由會員公司購屋，交屋後拆除天花板後發現房屋漏水嚴重，且化糞池通風管只做到該房屋樓層導致有異味，但是會員公司及賣方事前均未告知，故提出申訴要求會員公司應賠償交易價值之損失。</p>	<p>1、須先說明者係物之瑕疵擔保責任為賣方應負擔，故買方應向賣方主張權利，惟漏水瑕疵於不動產交易中仍時有所聞，會員公司均應謹慎處理，積極溝通以減少客戶的不滿。</p> <p>2、發現瑕疵後會員公司應儘速協助客戶協調賣方出面解決以維護客戶之權益。</p>
2	<p>申訴人委託會員公司售屋，因會員公司未告知清楚致使申訴人需多繳交土地增值稅百餘萬元，故提出申訴。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意，土地增值稅之金額多寡某種程度會影響賣方售出的價格，故在為賣方預估時應謹慎小心以免誤導。</p>
3	<p>申訴人委託會員公司售屋，因會員公司使用謊報買方出價金額之欺騙不當之斡旋方式，使其降價而售屋，影響權益，故提出申訴。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <p>1、斡旋買賣雙方降價或提高售價，其所使用之方式仍須正當，不得欺瞞，因仲介公司有據實告知之義務。</p> <p>2、使用不當之斡旋方式，影響客戶之權益，嚴重時恐會觸犯刑法，影響重大，會員公司應盡可能避免，方能免除日後之紛爭。</p>
4	<p>申訴人經會員公司經紀人員介紹購屋，未提供正確的實價登錄訊息，致使申訴人以高於行情之價格購屋，又簽立非出於意願之本票，損害申訴人之權益，故主張解除契約。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <p>依不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第1款之規定經紀業應公平提供買賣雙方類似不動產之交易價格，故對於買方仍需提供正確之成交行情。</p>
5	<p>申訴人經會員公司介紹購屋，發現標的物漏水，故提出申訴。</p>	<p>須先說明者係物之瑕疵擔保責任為賣方應負擔，故買方應向賣方主張權利，惟漏水瑕疵於不動產交易中仍時有所聞，會員公司均應謹慎處理，積極溝通以減少客戶的不滿。</p>
6	<p>申訴人經會員公司經紀人員介紹購屋，簽約時所提出之貸款要求，代書未記載於契約書，且賣方亦未提供頂樓使用權證明書，損害申訴人之權益，故主張解除契約並取回訂金。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <p>1、買賣契約簽訂時，應確實將客戶的意思記載，以避免日後爭議。</p> <p>2、對於任一方承諾辦理之事項，應提醒其儘速辦理，以免發生糾紛。</p>

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(103年4月至6月份消費糾紛案例)

7	<p>申訴人經會員公司經紀人員介紹出價購屋但會員公司於帶看時皆未告知房屋有傾斜之現象，於簽訂買賣契約時才突然告知房屋傾斜但結構安全，然而此與事實不符，故提出申訴，要求解除契約及退還仲介服務費。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項： 不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第3款的規定，應提供買受人關於不動產之必要資訊，如確知房屋傾斜，應盡早告知，使買方得以事先知悉做為買賣之參考。</p>
8	<p>申訴人經會員公司介紹售屋，但有諸多缺失例如簽訂買賣契約時買方僅支付10萬元，買賣契約之約定不平等，簽約代書無代書資格，買方未依約足額付款即要求本人交付證件及通知之入帳金額與實際不符等，故提出申訴，要求退還仲介服務費。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項： 關於不動產交易之過程，現行法規尤其是不動產經紀業管理條例，均有明文規定，會員公司應確實遵守，對於買賣之約定事項應提醒客戶注意，始能維護客戶權益，獲得客戶信賴。</p>
9	<p>申訴人經會員公司介紹承租房屋，會員公司未提供其相關基本資料及租賃事宜，並強迫其切結不索取發票。才承租2個月房東即要求退租，故提出申訴，要求退還仲介服務費。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項： 不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第2款的規定，應提供買受人或承租人關於不動產之必要資訊，會員公司應確實遵守，以免觸法減少客戶的不滿。</p>
10	<p>申訴人經由會員公司購屋，主張對於其提供之買賣契約未給予其事前審閱，只要求申訴人儘速訂約，事後想取消交易又遭拒絕，故提出申訴。</p>	<p>1、首先須說明仲介公司所提供買賣雙方使用之買賣契約無須提供買賣雙方事前審閱，因為其並非定型化契約。 2、惟依不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第2款的規定，仲介業者應提供買賣雙方契約內容規範之說明，以使消費者知悉其自身之權利及義務，業者應加以注意。</p>
11	<p>申訴人經由會員公司購屋，簽約後會員公司始告知該房地之公共設施目前正因重大瑕疵而訴訟中，故要求停止辦理過戶及解除買賣契約。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項： 1、仲介公司如事前即已知悉，應於簽訂買賣契約前告知。 2、如事前並不知悉，應注意不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第4款的規定。又發現後立即告知固為正確處置，但同時應提供客戶必要之協助以行使權利。</p>

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(103年4月至6月份消費糾紛案例)

12	<p>申訴人經由會員公司購屋，簽約前會員公司告知該房屋可貸款七成，但事後銀行卻無法核准前述之成數，導致其無法購買，因而賠償賣方造成其損失，故要求會員公司賠償其損害及退還服務報酬。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第3款的規定，應提供買受人必要之資訊，而貸款事項對於買方亦屬於必要之資訊，故應提供參考。</li> <li>2、但如屬於買方個人因素造成障礙，例如曾有跳票紀錄等債信不佳的情形且未告仲介公司者，則與仲介公司無涉。</li> </ol>
13	<p>申訴人經由會員公司售屋，尚未取得代理權即要求出面訂約。簽約時與會員公司協商服務報酬，其卻加以迴避。後曾要求建經公司不得將服務報酬交付會員公司但其仍予以交付，與會員公司交涉其又表示獎金已發放，藉故拖延，故提出申訴。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、服務報酬之收取攸關客戶利益，建議最遲應於買賣契約簽訂時即應確認完成，避免日後爭議。</li> <li>2、代理權的授予應於簽約前確認是否已經完備。</li> </ol>
14	<p>申訴人經由會員公司購屋，交屋後經檢測始發現房屋嚴重傾斜及漏水，要求解除契約回復原狀及退還仲介費。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、房屋嚴重傾斜及漏水屬物之瑕疵依法應由賣方擔負瑕疵擔保責任。</li> <li>2、不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第4款的規定，仲介業者應告知依仲介專業應查知的瑕疵，查知之方則應向賣方詳細確認屋況，如發現異狀應進一步要求檢測，始能避免糾紛。</li> </ol>
15	<p>申訴人經由會員公司購屋，交屋後始發現房屋漏水，且屋主早已知悉要求解除契約回復原狀。</p>	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、房屋漏水屬物之瑕疵依法應由賣方擔負瑕疵擔保責任，賣方如明知刻意隱瞞尚恐涉及詐欺責任。</li> <li>2、不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第4款的規定，仲介業者應告知依仲介專業應查知的瑕疵，查知之方則應向賣方詳細確認屋況，始能避免糾紛。</li> </ol>
16	<p>申訴人經由會員公司購屋，交屋後始發現房屋傾斜及占用他人土地，要求賠償損失退還仲介費。</p>	<p>※如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、房屋傾斜屬物之瑕疵及占用他人土地均屬於權利瑕疵之範圍依法均應由賣方擔負瑕疵擔保責任。</li> </ol>

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(103年4月至6月份消費糾紛案例)

		2、不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第4款的規定，仲介業者應告知依仲介專業應查知的瑕疵，查知之方則應向賣方詳細確認屋況，始能避免糾紛。至於房屋占用他人土地多不易察覺，如業者事先知情亦應告知買方。
17	申訴人經由會員公司購屋，交屋後始發現房屋地下滲水，經判斷與其他住戶之水管損壞有關，然經向賣方反映賣方表示其已非所有權人要求申訴人自行設法，故提出申訴。	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <p>1、房屋漏水不論原因為何皆為物之瑕疵，依法應由賣方擔負瑕疵擔保責任。如涉及他人管線損壞所造成，買方除可向賣方主張權利以外亦可基於所有權人之身分主張權利，但此無法免除賣方之責任。</p> <p>2、不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第4款的規定，仲介業者應告知依仲介專業應查知的瑕疵，查知之方則應向賣方詳細確認屋況，始能避免糾紛。如已發生瑕疵則應盡力協助買賣雙方處理減少客戶之抱怨。</p>
18	申訴人經由會員公司購屋，簽約後始發現房屋通風口處有鋼筋外露的現象，天花板經部分拆除後亦發現此一現象，然會員公司仍表示此為屋齡老舊所造成，其並非海砂屋，由於屋況與現況說明書不符，故要求解除買賣契約，因而提出申訴。	<p>如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <p>1、是否為海砂屋仍應以檢測為準，鋼筋外露的現象並無法判斷，但即使非為海砂屋仍屬於物之瑕疵，依法應由賣方擔負瑕疵擔保責任。</p> <p>2、會員公司應儘速協助買賣雙方進行海砂屋檢測以釐清真相，作為後續處理之依據。</p>
19	申訴人委託會員公司售屋，會員公司通知已可簽定買賣契約，但待申訴人至現場，買方竟提出贈送全部傢俱及貸款需達七成等原來不存在的條件，且雙方之價格亦不同，故並未簽訂買賣契約。詎料一段時間以後，申訴人突然接獲買方寄發之存證信函，主張解除已成立之買賣契約。然如前所述雙方條件並不一致如何成立買賣契約，因而提出申訴。	<p>※如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <p>如買賣雙方確實意思表示不一致，則買賣契約無法成立，自無其他之賠償責任。</p>