



---

～戴上法律的眼鏡～

# 探討不動產交易風險控管

今日講師

連世昌 律師・博士

日期：2015年4月9日

# 講題大綱(1/2)

## 不動產交易流程

1. 買賣雙方與仲介之間不動產交易關係
2. 認識不動產經紀業者、地政士

## 房地產消費糾紛常見的問題

1. 房屋漏水(乙種工業用地宅、頂樓加蓋)
2. 隱瞞重要資訊
3. 簽約後反悔不買(定金及斡旋金返還)
4. 契約審閱(權)期間

# 講題大綱(2/2)

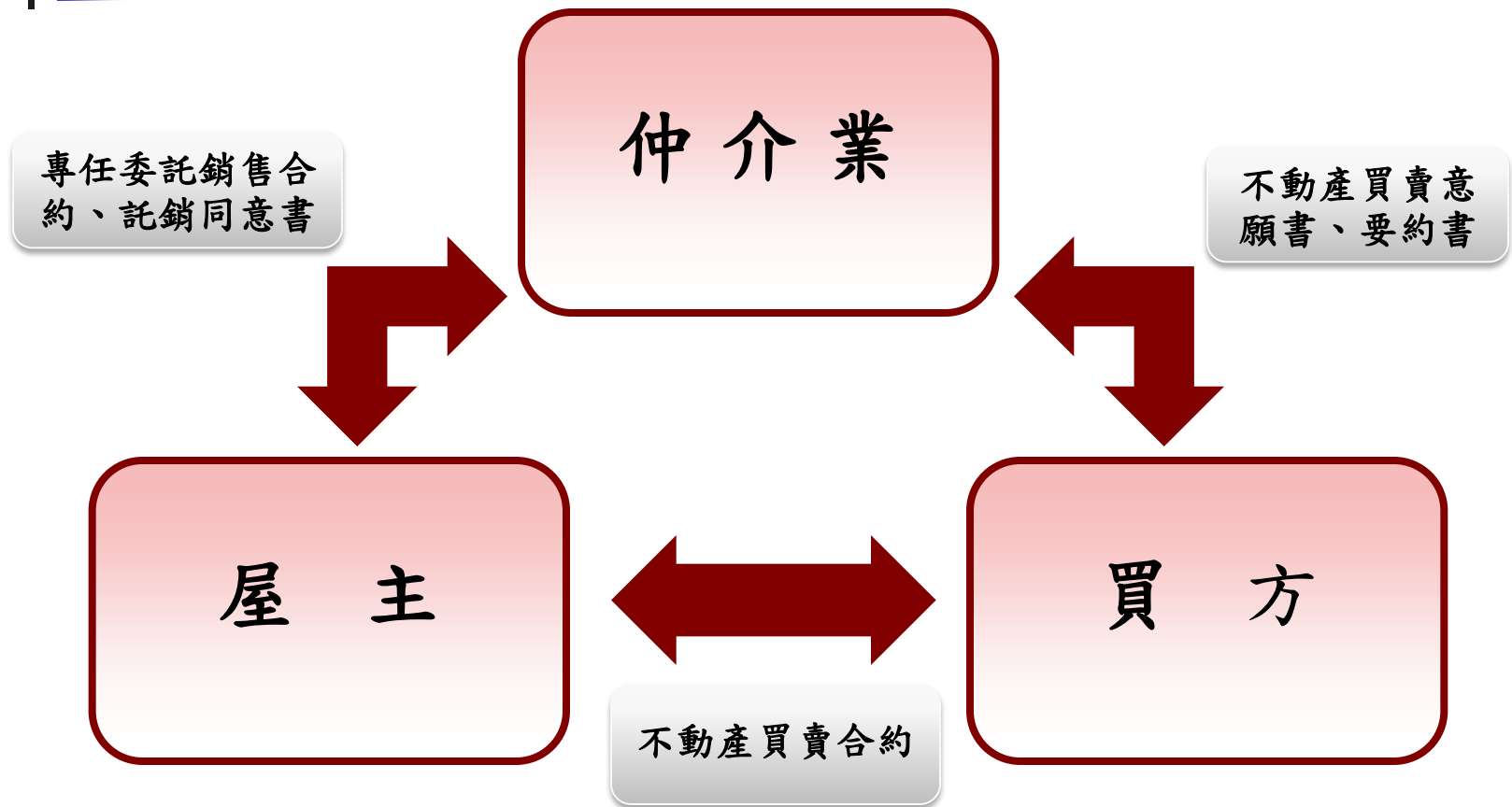
## 交易之前須知道的不動產交易契約：停、看、聽

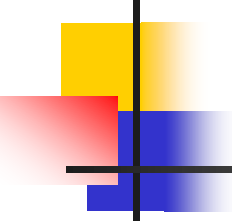
1. 認識土地、建物登記謄本
2. 不動產定型化契約(種類)
3. 各類定型化契約的審閱期間
4. 不動產交易契約的種類
5. 不動產說明書應記載及不得記載事項

## 不動產交易爭議處理途徑

1. 消費爭議處理
2. 調解
3. 民事訴訟

# 房仲業與買賣雙方的三角關係





## 認識不動產經紀業者、地政士

---

➤ 指定地政士(代書)：

地政士簽定買賣契約及辦理產權移轉(過戶)。

➤ 不動產經紀業者：

提供不動產說明書解說

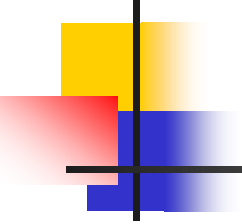
服務報酬的支付

# 不動產交易糾紛發生原因一覽表(1/2)

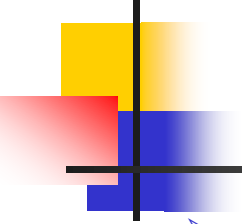
大分類	小分類
1 資訊不對稱 /廣告不實	契約審閱權
	廣告不實
	隱瞞重要資訊
	要約書之使用
	未提供要約書或斡旋金契約選擇
	未提供(交)不動產說明書
	房屋現況說明書內容與現況不符
	仲介公司欺罔行為
	停車位價金
	標的物貸款問題(仲介隱瞞實際可貸金額與優惠利率、買方隱瞞實際財務狀況)
2 產權糾紛	產權不清楚
	坪數不足
	屋頂使用權與產權爭議
	地下室使用權與產權爭議
	法定空地使用權與產權爭議
	建物不符容積率規定
	停車位使用權
	停車位面積

# 不動產交易糾紛發生原因一覽表(2/2)

3	違反契約 條文規定	開工遲延
		建材設備不符
		交屋延遲
		建商要求客戶繳回契約書
		建商對預售屋未售出部份逕自變更設計，增加戶數銷售
		建商倒閉
		一屋二賣
		銷售人捲款潛逃
		終止委售或買賣契約
4	施工品質瑕疵 (工、料)	施工瑕疵
		<b>房屋漏水問題</b>
		工程結構及公共工程安全問題
		鋼筋輻射檢測
		氬離子檢測
5	退費糾紛	<b>定金返還</b>
		仲介「斡旋金」返還
		賺取差價(差價返還)
		服務報酬爭議(退還不合理之服務報酬)
		逃漏稅捐(退還應由甲方支付之稅費)
6	其他	有關稅費爭議(退還應由甲方支付之稅費)
		其他

- 
- 
- ▶ 內政部公告最新的房地產消費糾紛統計，房地產糾紛第一季消費糾紛共計239件，佔整體仲介業總數達59.90%。
  - ▶ 雖然因為季節性交易量相對降低，但仍較上年度同期的196件成長了21.9%。



- 
- ▶ 若從台北市消費意識較高地區分析，高達211件消費糾紛，除物件瑕疵中的漏水問題名列第三，以及氯離子檢測排名第四外，其他幾乎都是仲介服務上的認知與處理問題。
  - ▶ 隱瞞重要資訊列為榜首，佔年度20.3%之多，契約問題也有15.1%。而今年第一季與去年的糾紛類似，仍以隱瞞重要資訊、漏水問題及氯離子檢測佔大宗。



# 一、契約審閱期(猶豫期)

**1** 契約審閱期記載方式有誤。

**2** 未提供建物現況確認書。

**3** 貸款處理記載不完全等。

- 6月複查12家已改善完成，3家尚未改善。
- 其中皇勝建設的「大安有容」與綠意開發的「綠意晶棧」各違反七項和九項，若再不改可罰 2 萬到 10 萬元。(中國時報2013. 6. 28. 林佩怡/台北報導)



不動產說明書應記載及不得記載事項

「預售屋買賣定型化契約  
應記載及不得記載事項」

104.01.01.  
生效

「不動產委託銷售定型化契約  
應記載及不得記載事項」

92.06.26.公告  
92.12.26.生效

「預售停車位買賣定型化契約  
應記載及不得記載事項」

101.01.03.  
公告修正  
101.07.01.生效

「成屋買賣定型化契約  
應記載及不得記載事項」

101.10.29.公告  
102.05.01.生效

「不動產說明書應記載  
及不得記載事項」

101.09.11.  
令修正  
101.10.01.生效



各類  
定型化  
契約的  
審閱  
期間

「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」  
「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

「預售屋買賣契約書範本」  
「預售停車位買賣契約書範本」  
「成屋買賣契約書範本」

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」

建議至少 3 日以上的契約審閱期



## 二、購屋消費糾紛

---

### (一) 委賣、委買時

— 專任約跟一般委託約哪個好？

— 定金跟斡旋金有何不同？



## 須知道的購屋消費常用契據：

---

### ◎ 一般約 VS. 專任約：

- (1) 委任期間專賣。
- (2) 收斡轉定，代收定金之權。

### ◎ 要約書 VS. 不動產購買意願書：

- (1) 不得收斡。
- (2) 沒有代收定金。



## 須知道的購屋消費常用契據：

### ◎ 不動產標的現況說明書

- (1) 多由屋主填載、簽章。
- (2) 房屋現況說明。

### ◎ 不動產說明書

- (1) 經紀業者依法制作、提供。
- (2) 經紀人及買賣雙方簽章。

# 重點：業者應充分揭露重要資訊







## 三、常見購屋消費糾紛

---

### (二)產權調查、現況調查時

EX：

滲漏水屋

海砂屋

輻射屋

「凶宅」

房屋龜裂或傾斜



## 三、常見購屋消費糾紛

### (二)產權調查、現況調查時

嫌惡設施（抽水中繼站、變電所、基地台、墓地、

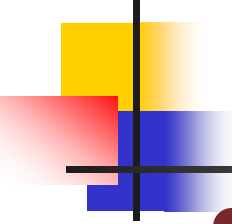
高架橋、殯葬區、「反弓煞」）

報拆違建物（台北市、新北市）

位居順向坡（汐止林肯大郡）、列管危險山坡地、

土石流、危險別墅社區

停車位產權糾紛



## 四、常見購屋消費糾紛

---

### (三) 簽約後

貸款不成或成數不足

屋主拒絕交付印鑑證明書或權狀

1 屋 2 賣或多賣

無權處分

### (四) 交屋後

# 案例1：假證申請權狀 詐建商千萬元

- ▶ 據被害人表示，簽約匯款後兩週，他想聯絡「高先生」商談印花稅等後續事宜，不料都聯絡不上，透過管道重新查證，才知受到詐騙。
- ▶ 警方調查，土地所有權人確實是高姓地主，但對方長年旅居國外。不過，高姓地主擁有的土地多次遭人利用，當做詐騙工具，造成兩名建商共損失達9000萬元，由大安分局受理報案追查，高某也因此返台提出告訴。
- ▶ 建商出面吃下 不料上當
- ▶ 歹徒能屢屢成功，均因為所持證件，是向戶政單位冒名及換貼照片方式，申領取得合法身分證，再藉以向地政單位偽稱土地所有權狀遺失，要求重新申領。



## 案例2：買屋貸款不足索不回400萬簽約金(1/2)

- ▶ 程姓婦人與丈夫育有3名就讀小學的子女，她說丈夫因眼疾須開刀，5月將經營多年的小吃店交他人管理，準備7月送丈夫動手術。
- ▶ 從事房仲的一名友人得知後，介紹她購買土城區廣明街兩間緊鄰的店面，以「屋主」急欲赴越南投資，原價3,960萬元的兩間店，願以2,850萬元廉售。
- ▶ 程婦說，友人一再慫恿，甚至主動代付30萬元斡旋金後，勸她只要付500萬元，可貸款2350萬元、每月付銀行2萬5千元利息，店面出租或漲價後賣掉，有很大利潤。



## 案例2：買屋貸款不足索不回400萬簽約金(2/2)

---

- ▶ 她說，友人、賣方都一再催促，還保證可貸款，賣方甚至口頭表示如果兩間店面買下後租不出去，賣方願以 8 萬元租用，她才簽約並匯出400萬元訂金。
- ▶ 但隔天上網查詢土城房價，赫然發現賣方屋主也是與牽線朋友屬於同一家房仲公司的加盟店東，而且後來銀行只願貸款, 200萬元，因此她要求解約返還訂金，卻遭拒絕。
- ▶ 程婦說，如今400萬訂金拿不回來，求助無門她眼淚都快哭乾了。



## 五、房仲業者之義務(1/2)

---

### (一)據實告知 VS. 隱匿事實


—公開區域成交行情

### (二)調查義務 VS. 仲介疏失

—屋況調查、產權調查

### (三)法律責任

—經紀人員、加盟店及加盟總部



## 五、房仲業者經營模式(2/2)

### 自有品牌 VS. 加盟品牌

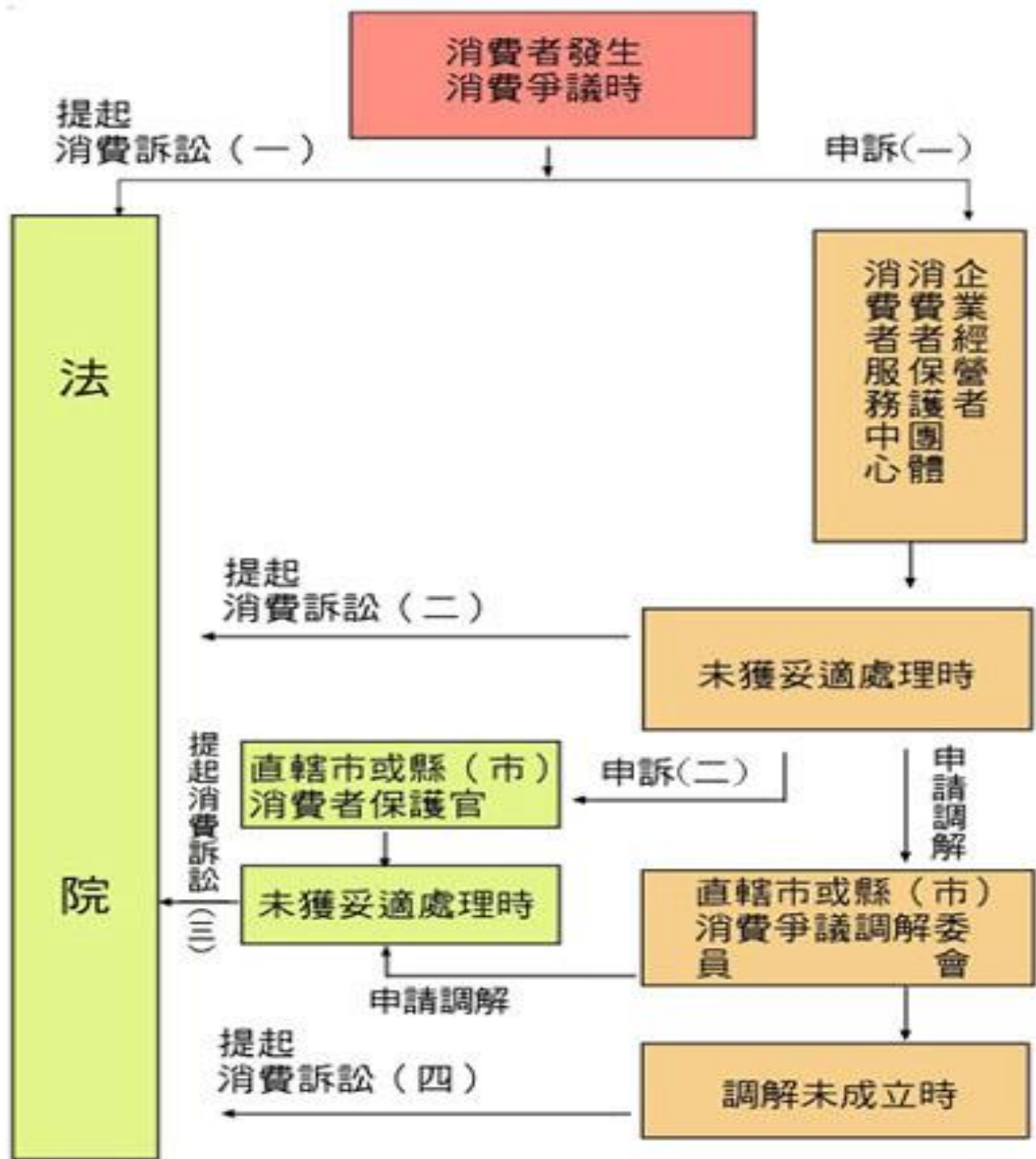
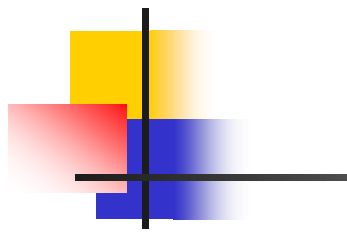
#### ➤ 直營店：

直營店人員由總公司直接派員經營，各分店由店長負責。總公司設有人事、業務、企畫、總務及行銷部門，因此，所有分店的資源，包括人事、總務及行銷活動等營運資源皆來自總公司，其營業所得利潤歸總公司所有，各分店相等於總公司之分公司。

#### ➤ 加盟店：

加盟方式是授權經營，各家加盟店是獨立的經營個體。一般加盟店固定繳交月費給總部，而總部負責提供加盟店經營方面的各種協助，教育訓練及其他資源的整合，如廣告等。







## 六、履約保證專戶(1/4)

---

- ▶ 銀行執行「履約保證機制」

(信託專戶, Escrow Account)

- ▶ 履約保證是指整個買賣屋付款流程皆由銀行介入，賣方開立銀行專戶保管相關支付款項，同時買賣方皆簽約同意價金履約保證機制
- ▶ 降低買方付款交屋前交付資金風險，及賣方過戶後拿不到尾款的風險。

## 六、履約保證專戶 (2/4)

### 對買方的好處：

確保買方在依約履行卻未能取得房地時，能完整取回已支付之全部價金。

### 對賣方的好處：

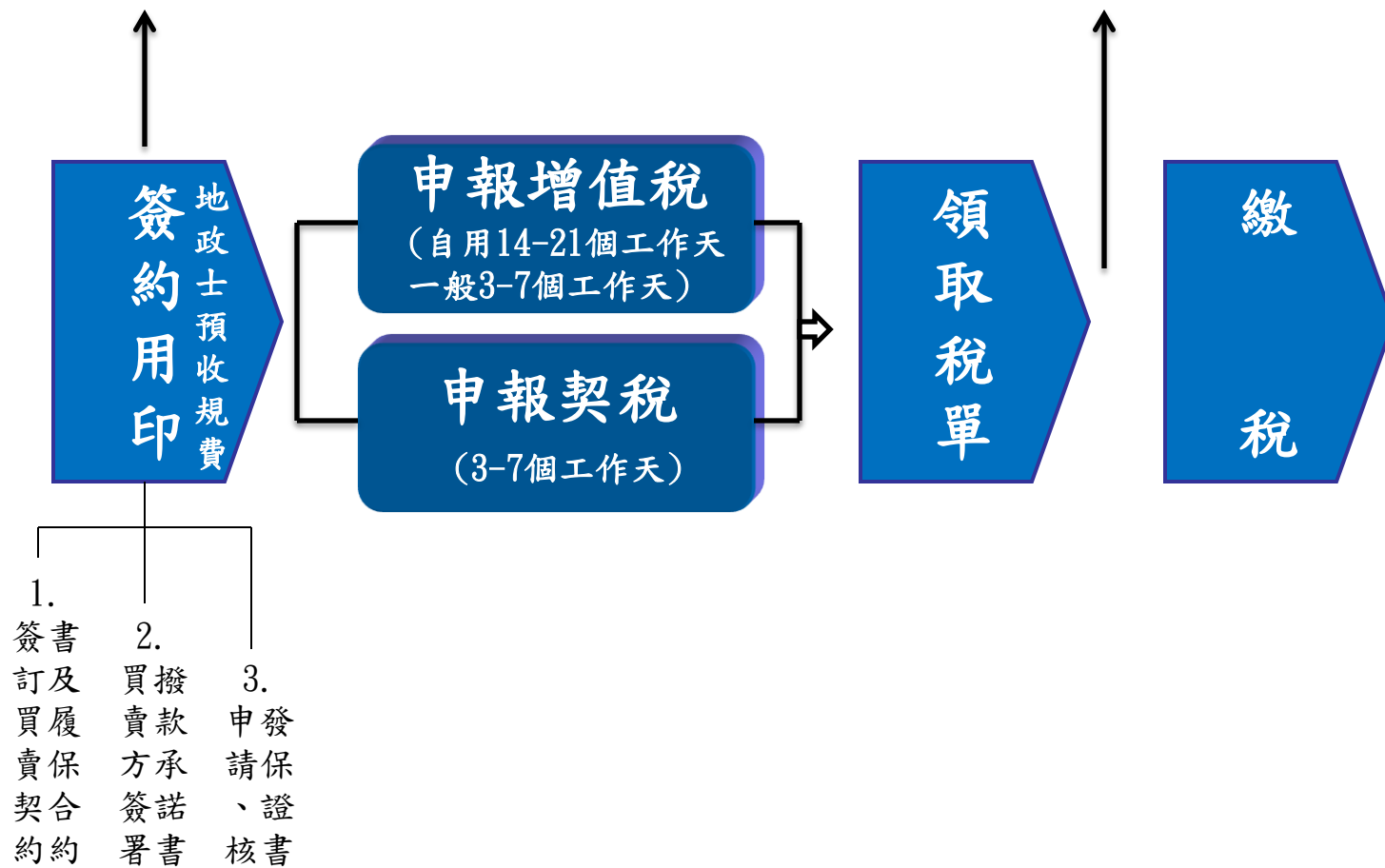
確保賣方能完整取得出售房地應得之全部價金。

### 請注意：

履約保證 ≠ 保證履約！

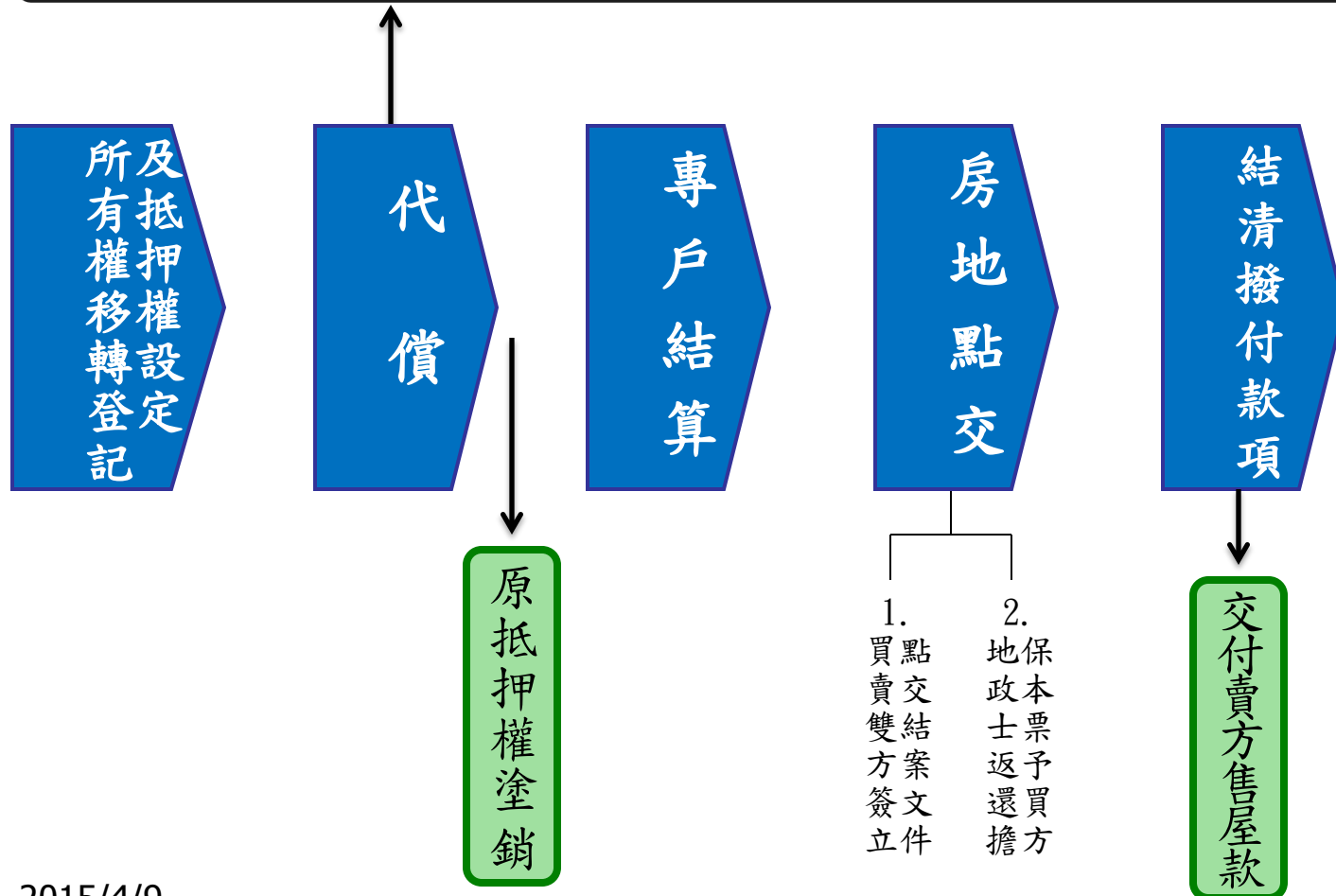
# 買賣價金履約保證流程圖(3/4)

## 買賣價金履約保證 專戶管理



# 買賣價金履約保證流程圖(4/4)

## 買賣價金履約保證 專戶管理



# 重點：業者應充分揭露重要資訊





不動產交易契約的種類

「預售屋買賣契約書範本」

1030428  
修正

「不動產委託銷售契約書範本」

(920626  
公告修正)

「預售停車位買賣契約書範本」

(1010103  
公告修正)

「成屋買賣契約書範本」

(1011029  
公告修正)

「房屋租賃契約書範本」

「房屋委託租賃契約書範本」

# 成屋買賣契約之重點項目(1/3)

## 一、買賣標的：

分區

地建號

面積(複丈圖與現場  
核對，避免違章)

## 二、價款議定：

土地款

建物款

車位款



# 成屋買賣契約之重點項目(2/3)

## 三、付款約定：

簽約

備證

完稅

交屋(貸款撥付)

## 四、貸款處理：

核貸金額不足與條件不符之處理

借新還舊VS. 延用舊貸

委託撥款同意書

預立本票



# 成屋買賣契約之重點項目(3/3)

五、產權移轉

六、稅費負擔

七、點交

八、擔保責任

九、違約罰則

- 其他約定。
- 若透過不動產經紀業辦理者，應由該業者指派經紀人於契約書簽章。



# 漏水屋與輻射屋

一、 是 否有滲漏水之情形，滲漏水處：                    。

➤ 若有滲漏水處，買賣雙方同意：

賣方修繕後交屋

以現況交屋：減價買方自行修繕其他                    。

二、 是否曾經做過輻射屋檢測？

➤ 若有，請檢附檢測證明文件。

➤ 檢測結果是否有輻射異常？ 是否

賣方修繕後交屋

以現況交屋：減價買方自行修繕其他                    。



## 海砂屋之認定

---

- 84年6月30日以前已建築完成之建築物，參照83年7月22日修訂公布之CNS 3090檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為0.6kg/m<sup>3</sup>。
- 84年7月1日以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照CNS 3090檢測標準，容許值含量為0.3kg/m<sup>3</sup>，檢測資料可向建築主管機關申請。



## 買到凶宅，能後悔嗎？ (1/4)

- 白雪大旅社98年曾發生火災，造成 7 條人命。
- 張女控訴，仲介刻意挑在晚上、視線不佳時帶她看房，還唬弄旅社只是在修理明已燒毀的黑牆，害她買到凶宅，覺得伸手就會摸到對面曾燒死人的白雪大旅社，便以買到凶宅為由解約，要求退還已付一、二期價款164萬元。
- 但賣方抗辯，只有所買房子本身發生兇殺或自殺才算凶宅，仲介沒有欺騙情事，張女違約，已付價款充作懲罰性違約金。
- 但高院認為要房子本身燒死人才算凶宅，如果將所有看得到凶宅的房屋同視為凶宅，影響範圍太大；且張女既無法舉證仲介有隱瞞情事，事後解約須依約負擔 82萬元違約金。
- (2012.5.3. 中國時報報導)  
2015/4/9



## 凶宅的行政見解(2/4)

---

- 「凶宅」非為法律名詞。按內政部92年6月間公告修正「不動產委託銷售契約書範本」中附件「不動產標的現況說明書」項次11. 內容。
- 「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」。
- 係指：賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及附屬建物)，曾發生凶殺或自殺而死亡(不包括自然死亡)之事實(即陳屍於專有部分)，及在專有部分有求死行為致死亡(如從該專有部分跳樓)。
- 但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為(即未陳屍於專有部分) (97年7月24日內授中辦字第0970048190號)。



## 凶宅的司法見解(3/4)

---

- 一、系爭房屋所在同棟別樓層跳樓自殺過，系爭房屋未必成為「凶宅」，且在一般交易觀念上，難謂將導致房屋價值、效用、品質之減損，自不得指為瑕疵(高院90年度上易字第401號)。
  
- 二、10 樓自殺墜落於 2 樓房屋之陽台，2樓亦屬凶宅(臺高院97年度上字第486號)。
  
- 三、以死者死亡近2 個月，未及時殮葬，致屍體腐敗生蛆發出惡臭，原判決認定其情狀符合系爭契約約定之「非自然死亡事件」之真意(高院98年度重上字第611號)。



## 應記載事項對於凶宅之認定(4/4)

---

- ▶ 修正前：本建物(專有部分)於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情事。
  
- ▶ 修正後：本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事：
  - 1、於產權持有期間是否曾發生上列情事。
  - 2、於產權持有前賣方
    - 確認無上列情事。
    - 知道曾發生上列情事。
    - 不知道曾否發生上列情事。





## 稅費負擔糾紛(1/3)

---

- ○姓男子2012年6月，委託母親在台中市○○區○○街購屋，8月就委託房仲公司賣屋，9月成交，不到3個月就出售，因此被國稅局追繳奢侈稅。他認為代書及房仲業者未提醒，而提出損害賠償的告訴。
- 男子的媽媽宣稱，售屋前即一再詢問房仲及代書是否有奢侈稅問題，但均獲「沒有奢侈稅問題」。2012年底○姓男子收到台北國稅局公文，要求補繳包括罰鍰在內的新台幣91萬8,000元奢侈稅。



## 稅費負擔糾紛(2/3)

---

- ▶ 法院查出：交易過程中代書已告知房屋所有權人名下，僅能有一間房屋且戶籍需遷入，才不用繳奢侈稅，但該男子的媽媽說已問過其他代書，只要父母戶籍遷入。
- ▶ 法官認為：房仲及代書沒有提供錯誤訊息，是媽媽主觀認定買屋後，只要直系親屬設籍就可免繳奢侈稅的「錯誤訊息」，判定敗訴。



## 稅費負擔糾紛(3/3)

---

- 屋主購屋未滿2年，恐有奢侈稅問題，賣屋簽約時，特地詢問代書，代書沒有告知房地有出租須繳納奢侈稅，也沒說自用住宅免除奢侈稅，必須在簽訂買賣契約前辦妥自用住宅，害屋主遭課72萬餘元奢侈稅。
- 代書吳女全盤否認指控，並指屋主簽約前告知名下只有一間房子，也沒提及有出租事實。
- 不過，法官認定，代書當時已得知屋主持有房屋未滿2年，也可從不動產說明書上記載，得知房屋有出租事實，代書卻沒有盡責告知正確訊息，需負起責任！

# 奢侈稅避稅門路

## 國稅局全知道！

- 奢侈稅自100年6月1日施行，截至103年5月31日，光不動產部分就核課了1萬6,575件，稅收90億3,323萬餘元，平均每件的核課金額為54.5萬元，相當於1台小型房車的價格。
- 根據南區國稅局統計，逃漏奢侈稅主要分成：

**1** 高價低報。

**2** 假贈與真買賣（贈與方式移轉給無血緣關係的買家）。

**3** 利用人頭出售房屋。

**4** 先贈與後出售（贈與給親友後，旋出售房屋）。

# 藉成年子女名義出售房地

## 規避特銷稅當心受罰！(1/3)

- ✓ 財政部中區國稅局表示，所有權人與其配偶及未成年直系親屬僅有一戶房屋及其坐落基地，辦竣戶籍登記且持有期間無供營業使用或出租者，免課徵特銷稅。（特銷稅條例第5條第1款）
- ✓ 如巧取安排藉由「贈與」「已成年子女」名義，銷售不動產規避特銷稅，一經查獲，除補徵特銷稅外，最高可按所漏稅額處2.5倍罰鍰。



# 藉成年子女名義出售房地 規避特銷稅當心受罰！(2/3)

- ▶ 最近查核發現，甲君於99年12月購買座落彰化市房地，於100年9月贈與其23歲兒子乙君，乙君旋於同年11月出售該房地，因乙君持有期間僅2個月
- ▶ 經深入查核，甲君因聽信他人建議，將其持有未滿2年之不動產贈與符合自住條件免課徵特銷稅之兒子乙君
- ▶ 再藉由乙君銷售不動產以規避特銷稅
- ▶ 案經該局追查資金流向，發現出售價款確實係由甲君收取，乃依實質課稅原則，按不動產銷售價格500萬元補徵特銷稅75萬元並處罰鍰。



# 藉成年子女名義出售房地 規避特銷稅當心受罰！(3/3)

- ▶ 特別呼籲，出售持有期間2年以內之不動產應依法誠實申報繳納特銷稅，經稅局查獲利用他人名義規避稅捐者，可按所漏稅額處2.5倍罰鍰
- ▶ 情節嚴重並涉有逃漏稅罪者，可處5年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣6萬元以下罰金（稽徵法第41條）
- ▶ 若幫助納稅義務人利用他人名義從事交易涉有教唆或幫助逃漏稅罪者，可處3年以下有期徒刑、拘役或科新臺幣6萬元以下罰金（稽徵法第43條）



# 常見規避特銷稅案例

---

**1** 賣方持有2年間之不動產，有出租行為。

**2** 沒有辦竣戶籍遷入(但是主張有自住的事實)。

**3** 直系血親親屬(父母)設籍，不符免課稅要件！





# Q & A

---

- 一、買賣合約簽太快，事後想解約，又不知如何解約，權益才不會受損。
- 二、預售屋簽訂，交屋後，面積誤差的找補。
- 三、預售屋停車位交屋後，車位規格及位置的因素，導致車子停不進去。
- 四、成屋氬離子問題(即海砂屋)。
- 五、想解約？可否以契約審閱期為理由而解約？



## 講師：連世昌·律師/博士

---

- ▶ 私立東吳大學民法、商法兼任教師
- ▶ 新北市不動產仲介公會法律顧問
- ▶ 新北市政府勞資爭議獨任調解人
- ▶ 北京對外經貿大學法學博士
- ▶ 中小企業 榮譽諮詢律師、講師



## 著作一覽表：

---

- 《房地產交易的關鍵報告》（開始出版）
- 《不動產抵押權法律與登記實務DIY》（永然出版）
- 《房地買、賣、仲介三贏法律策略》（永然出版）
- 《代銷·仲介紅不讓》（永然出版）
- 凶宅與民法物之瑕疵擔保責任之研究（發表於全國律師雜誌）
- 不動產經紀業管理條例修正草案之評議（發表於全國律師雜誌）

連世昌 律師 著

# 房地產交易的關鍵報告

破解房產交易常見的6大法律問題

一看就懂，買賣房屋必備的關鍵報告  
進場房市不上當，你就是房市通

- 實價登錄，房價真的全都漲嗎
- 專任約 VS. 一般約那個比較好
- 房屋現況說明書/不動產說明書
- 房地產交易常見的紛爭類型
- 小心「會修稅」找上門
- 預購屋交易應注意的稅務問題

★ 李永然 律師 權威推薦 ★

李永然律師、田欣永律師 策劃

# 不動產抵押權

## 法律與登記實務

DIY

吳寶田 (原住居團董事長)  
彭光輝 (國立台北科技大學政經學院教授)  
莊孟翰 (淡江大學產業經濟系副教授)

專業推薦

只要與他人有金錢借貸、票據往來或各式各樣的債權債務關係，您就無法避免「抵押權」的存在。抵押權的重要性，在於確保特定債務之清償。具有「保全」財產的效果，企業經營者、一般投資置業或購屋自住者、金融機構，占壓使用之最大宗。本書詳解「普通抵押權」、「最高限額抵押權」相關法令規定，並從實務運用著眼，提出讀者如何辦理抵押權設定、移轉、約定變更與塗銷登記，又在確保債權的「最後一哩路」，如何透過法院強制執行程序實現抵押權，最後詳述金融機構對於「不良債權」的處理實務與法律相關規定，構成理解「不動產抵押權」的完整脈絡。

連世昌律師 著

# 房地產買賣仲介三贏法律策略

熟練不動的房地產買賣市場，在華美豪宅區競逐之後，買、賣、仲介三方更加絡繹不絕。但無論根據消費者近年來或內政部2009年消費糾紛之統計，屢屢糾紛始終名列前茅，居高不下，其中有關「仲介」問題的買賣糾紛更近六成。

這些常見的房地產買賣糾紛，你都種知詳情了嗎？買、賣、仲介三方如何避免糾紛？知己知彼，數十遍解難題在，搭配最新實務案例，歡迎共修「風雨控制者」這一課！

為房屋買賣權益把關系列 11

# 代銷·仲介 紅不讓

李永然 吳家德 連世昌 吳任偉 許淑娟 著

王明成 (台北市不動產行銷經紀商業專業協會理事長)  
顏炳立 (信義地產經紀不動產投資顧問有限公司信義分公司營業部經理)

專業推薦

代銷業與仲介業者，在現今不動產交易市場上，扮演著相當重要的角色；而在重視商業專業、服務專業度的年代裡，須知：「知識就是力量」、「熱忱即是本錢」！本書結合代銷、仲介業者當具備的不動產「法律」與正真的「行銷」觀念，由資深律師、銷售高手共同執筆，引領業者在競爭激烈、變動快速的市場，悠然獨立，衝出亮眼的成績單！買、賣雙方消費者從非專業門道，亦能識人辨術，作出正確的選擇。

ISBN 978-957-945-324-3



---

謝謝聆聽、歡迎指教

祝您～天天愉悅又美好！