臺北市
不動產交易安全手冊

臺北市政府地政局
Department of Land, Taipei City Government
中華民國105年3月 編印

廣告

給市民朋友的話

臺北市為全國首善之區，各項機能設施完善，能夠提供市民良好的生活環境，所以不動產價格相對昂貴，動輒上千萬元，對購屋者而言，很可能是一生中最大的一筆消費，一旦發生糾紛，不僅爭訟耗費時日，如果未能妥善處理，往往造成財產上巨大的損失。

為降低目前不動產資訊不對等情形，避免交易糾紛產生，本局持續將不動產相關資訊透明化列為重點工作，除配合中央政府積極推動不動產實際交易資訊申報登錄制度外，亦藉由辦理各項不動產交易安全宣導講座、主動輔導查核不動產經紀業者符合執業規範等措施，以及配合內政部頒訂新修正之不動產說明書應記載及不得記載事項，將本市重要環境設施資料彙整放置本局網站供民眾查詢，以達到降低消費爭議案件之目標。

本手冊即提供不動產交易過程中應注意的重要資訊，希望藉由深入淺出的內容介紹，能夠讓市民朋友建立不動產交易的正確觀念，維護自身權益。

臺北市政府地政局
Department of Land, Taipei City Government

局長 李得全　謹誌

105年3月

前言

不動產交易的金額龐大，涉及的法令規定更為繁瑣，一般民眾普遍缺乏專業知識，也不容易了解各種細節，再加上許多不動產服務業者在宣傳廣告與銷售過程中，未能充分揭露重要資訊，給予交易當事人正確的引導，以致衍生許多糾紛，如業者未能積極妥適處理，則民眾容易感覺權益受損又求助無門，而不知如何是好。

臺北市民國104年房地產消費糾紛件數累計181件，較103年累計件數210件略為下降，消費糾紛原因中又以「隱瞞重要資訊」、「終止委售或買賣契約」及「交屋遲延」為最大宗，顯示消費者於進行不動產交易前應對不動產標的各方面資訊詳加蒐集，以避免簽約之後反悔，產生後續履約爭議，並造成經濟等各方面損失。

有鑑於此，本局提供多項整合資訊查詢服務，民眾除可透過手機下載APP一次取得不動產多項資訊，亦可透過「臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網」查詢不動產交易價格、不動產標的資訊及不動產業者資訊。希望透過本手冊所提供不動產交易應注意事項，協助民眾釐清一些重要的觀念，讓每一個人讀完本手冊之後，都能具備不動產交易的基本常識，在交易過程中懂得如何維護自身的權益，以預防發生糾紛。

手機APP行動服務-好好用

臺北市地政行動服務

地號查地價：查詢本市當年期及歷年公告土地現值及公告地價，並顯示該土地位置資訊(含使用分區)，另提供估算土地增值稅功能。

門牌查地價：以本市已登記建物門牌，查詢該建物坐落基地之當年期公告土地現值及公告地價。

登記及測量案件辦理情形查詢：查詢本市各地政事務所登記及測量案件辦理情形，並具案件追蹤功能。

土地段名代碼查詢：查詢本市之中、英文土地段名及代碼。

地政事務所：查詢本市各地政事務所地址(地圖)、機關網址、電話、轄區(行政區)及服務時間等服務資訊。

地政便民工作站：查詢本市各地政便民工作站地址(地圖)、電話及服務時間等服務資訊。

其他服務推薦：查詢地政相關行動服務資訊。

臺北市房地產整合資訊

包含「地籍整合資訊」、「實價登錄買賣價格資訊」、「實價登錄租賃價格資訊」及「實價登錄預售屋價格資訊」等功能，最大特色是提供「以所在位置」定位查詢附近的房地產實價交易資訊。

不動產交易小叮嚀

「以圖找業」查詢小撇步

請進入地政局網站，業務資訊 > 不動產交易 > 不動產資訊查詢 > 合法不動產服務業者查詢 > 不動產經紀業者圖文查詢，即可進入下列畫面，查詢時，可利用下拉式選單選擇經紀業名稱、行政區、處所名稱，圖面即會顯示經紀業之地理位置；或輸入地址進行查詢，條件輸入後，圖面即會顯示符合條件附近一定範圍內所有經紀業的相對位置，游標移到該點位置即會顯示該經紀業相關資訊。

買賣房屋常識充電站

參加地政講堂及社區大學不動產交易安全講座

本局於本市地政講堂不定期舉辦不動產交易安全知識講座，另外每年均於部分社區大學公民素養週辦理不動產交易安全知識課程，有興趣民眾可以隨時留意本局網站或來電詢問。

訂閱本局電子報並加入本局FB粉絲專頁

本局電子報於104年8月復刊再出發，透過瀑布流模組編排設計，以圖像方式呈現，方便輕鬆閱讀與回應，透過訂閱電子報及加入粉絲專頁，讓地政資訊垂手可得，詳情請透過本局網站了解。

瀏覽本局網站不動產交易安全專區

本局網站設有「不動產交易安全專區」，內容豐富，其中包括本市發生不動產消費爭議原因及數量統計、不動產標的資訊查詢（包含不動產說明書及臺北市眾要環境設施查詢）等，歡迎有興趣的民眾上網瀏覽。

目錄

壹、買屋賣屋3方向10原則 1

方向一、找對人 1

重點1、找對的不動產服務業者 1

重點2、與對的人簽約 6

方向二、確認物 7

重點1、產權是否清楚 7

重點2、現場履勘 12

重點3、了解停車位之登記及使用 13

方向三、詳細事 14

重點1、主張契約審閱期詳閱定型化契約 14

重點2、要求製作及提供不動產說明書 15

重點3、了解周遭行情、評估財務狀況 16

重點4、約定服務報酬、了解稅費負擔 17

重點5、重要文件應有經紀人簽章 18

貳、買屋進階注意事項 19

一、購買預售屋注意事項 19

二、購買成屋注意事項 21

叁、不動產交易常見問題 22

一、建物合法性 22

二、房屋銷售不實廣告 25

三、海砂屋 27

四、房屋漏水 29

五、建築結構 30

肆、不動產消費爭議處理 31

一、臺北市政府消費爭議案件處理程序..... 32

二、消費爭議處理程序流程圖..... 34

伍、附錄 35

附錄一、常用單位聯絡資訊 35

附錄二、常用網站資訊 37

附錄三、民眾看屋注意事項參考表..... 38

附錄四、本市依都市計畫規定不得作住宅使用地區範圍 43

附錄五、不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項 51

附錄六、要約書定型化契約應記載及不得記載事項..... 56

消費者服務專線：1950

臺北市民當家熱線：1999

壹、買屋賣屋3方向10重點

方向一 找對人

重點1 找對的不動產服務業者

不動產交易過程牽涉之法令甚多，民眾如沒有時間親自處理，應慎選專業、合法之地政士、不動產估價師及不動產經紀業者協助，以保障自身財產權益。

透過內政部不動產資訊平台或地政局網站「不動產交易安全專區」，可查詢合法業者的資訊，本局網站亦提供「以圖找業」查詢功能，即結合地圖處理介面，提供民眾於輸入門牌地址即可查得該門牌附近所有之不動產經紀業者，或輸入不動產經紀業名稱後，即可查得該不動產經紀業者之地圖位置及相關資料，使民眾能選擇並委託合法之業者辦理不動產交易，以達促進本市不動產交易安全之目的。

另為鼓勵及提升不動產服務業者的服務品質，本市分別自95、96、97年開始辦理「優良不動產經紀人員」、「優良地政士」及「優良不動產估價師」選拔，民眾可至地政局網站查詢。

1. 不動產經紀業

(1) 何謂不動產經紀業

「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，也就是俗稱的「房屋仲介」。「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。

合法不動產仲介經紀業辨識標誌

政府於88年制訂「不動產經紀業管理條例」後，已不允許由個人辦理仲介或代銷業務。合法的不動產經紀業者應經政府主管機關許可，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辦理業務。

合法不動產代銷經紀業辨識標誌

(2) 如何辨識合法不動產經紀業者

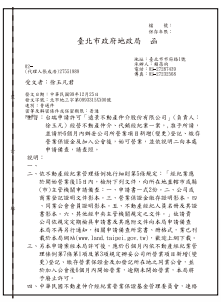
合法的經紀業者，應於營業處所揭示下列文件：

A. 地方主管機關核發之經紀業許可文件。

B. 所在地商業同業公會會員證書。

C. 僱用之不動產經紀人證書。

D. 經營仲介業者並應揭示報酬計收標準及收取方式。



許可函

會員證書

經紀人證書

報酬計收標準及收取方式

2. 不動產經紀人員

不動產經紀人員指受僱於不動產經紀業之經紀人與經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務，經紀營業員則協助經紀人執行仲介或代銷業務。

不動產經紀業為專門職業，業者不得聘僱未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務，該從業人員必須取得下列專業證照：

(1) **不動產經紀人：**需經不動產經紀人考試及格並領有不動產經紀人證書。

(2) **不動產經紀營業員：**需經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明。

此外，經紀人員證照有效期限為4年，期滿前經紀人應修滿30個小時、經紀營業員應修滿20個小時之專業訓練課程並換發證照，才可再執行業務：

3. 地政士

(1) **何謂地政士：**地政士，過去稱「土地代書」或「土地登記專業代理人」，90年10月通過「地政士法」後，改稱為「地政士」。地政士得執行下列之業務：

A. 代理申請土地登記事項。
B. 代理申請土地測量事項。
C. 代理申請與土地登記有關之稅務事項。
D. 代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。
E. 代理申請土地法規規定之提存事項。

F. 代理撰擬不動產契約或協議事項。
G. 不動產契約或協議之簽證。
H. 代理其他與地政業務有關事項。

地政士除須精通專業法令及實務外，並應依法誠信執行業務。

(2) 委託地政士辦理業務時，需注意下列事項：

A. 如何辨識合法地政士業者
(A) 領有有效期限之開業執照。
(B) 加入所在地之地政士公會，方得執業(加入公會者，會領有公會核發之識別證〔詳後附會員識別標章〕)。

地政士公會會員識別標章

B. 開業之地政士須依下列規定辦理：
(A) 應設立事務所執行業務，且事務所名稱應標明地政士之字樣。
(B) 有公開的收費標準。
(C) 收取委託費用及文件應掣給收據。
(D) 應自己處理受託事務。

部分地政士與不動產經紀業者簽約成為該業者的特約地政士，但該地政士並非不動產經紀業者的所屬員工，而是獨立執行業務，各自負相關的法律責任，消費者應與其分別訂定契約約定服務報酬。所以，委託經紀業者賣屋簽定委託銷售契約書時，對於未來成交時將辦理買賣契約書之簽約與產權移轉登記等事務之地政士，可以與業者約定，由買賣雙方共同或協商指定地政士辦理。

4. 不動產估價師

政府為規範不動產估價人員之執業資格、條件及業務責任，建立不動產估價之公信力，特於89年10月制定「不動產估價師法」，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利的估價業務。

合法估價師
辨識標誌

(1) 合法不動產估價師應具備條件

A. 領有考試院核發不動產估價師考試及格證書。
B. 領有內政部核發不動產估價師證書。
C. 領有直轄市或縣(市)政府核發之不動產估價師開業證書。
D. 加入該管直轄市或縣(市)不動產估價師公會。

除此之外，不動產估價師的開業證書有效期限為4年，期滿前應先完成專業訓練課程36小時以上並換發執照，方可再執行業務。

(2) 如何選擇合法不動產估價師

A. 查看其是否具有有效之開業證書及公會會員證書。
B. 委託辦理估價，應注意於事前就工作範圍及應收酬金，訂立書面契約。
C. 不動產估價師應親自處理受託業務，並依規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。

想確認您找的不動產服務業者合法嗎?可至
臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網查詢
http://tred.gov.taipei/index.aspx

重點2 與對的人簽約

於簽訂買賣契約(私契)前，要詳細核對賣方的身分，並由賣方親自簽章。最好是與所有權人簽訂，如由代理人代簽，要注意是否有授權書，並確認授權人的本意，較不易發生問題。簽約時最好在地政士事務所簽約，且要再次核對最近的登記謄本或所有權狀上之姓名、住所等，並查對賣方地價稅單或是房屋稅單，確定所有權人就是賣方，比較不會受騙。對於不動產的面積、價格、屋內現狀設備及特別約定事項等，都要在契約書中詳細記載，避免口說無憑，事後發生糾紛難以舉證。

所有權人應將權狀、印鑑章、印鑑證明及身分證件等文件妥善保管，不要任意交給別人(包括影印本)。如果需要提供這些文件給他人辦理土地登記以外之事項時，權狀可以地政機關核發之第三類謄本替代，身分證影本及印鑑證明應註明用途。如上述證件遺失，應儘速向原核發機關申請補發，並向派出所報案。經常出國或是不住在戶籍所在地的人，應該請親友、附近鄰居或大樓管理員代為收取或留意信件，以儘早發現不動產遭人偽冒設定高額貸款或冒名申辦不動產書狀補發等情事。

繼承發生時，繼承人不分男女均得繼承

凡被繼承人死亡後遺有不動產者，繼承人應儘速向國稅局申報遺產稅，並領取遺產稅免稅或繳清證明書，且於繼承開始之日起6個月內向地政機關申辦繼承登記，依民法第1138條規定，第1順序之繼承人為直系血親卑親屬，不分男女皆有繼承權，此與臺灣民間以男性為主要繼承人之習慣不同，臺北市政府地政局並於「臺北市各地政事務所土地及建築改良物繼承登記申請須知」附註記明「繼承發生在34年10月25日(含)以後，依民法第1138條規定同一順序之遺產繼承人，不分男女均得繼承。」，以茲提醒。

方向二 確認物

重點1 產權是否清楚

不動產交易前，應先申請土地、建物(房屋)登記謄本、地籍圖及建物測量成果圖，了解所有權人、面積(坪數)、有無設定抵押，或被限制登記(包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記)等資料。可就近向任一地政事務所或本市各地政事務所派駐便民工作站申請或於內政部全國地政電子謄本系統、臺北市政府地政局北北桃地政資訊e點通等網站申請。

另應查閱土地使用分區資料，避免購買坐落在公園、道路或其他公共設施預定用地內或鄰近嫌惡設施之房屋。土地使用分區資料可至本府都市發展局網站查詢，或於臺北市政府工務局地理資訊e點通網站查詢。

如透過仲介業者交易時，應索取不動產說明書要求查對及解說。

1. 查閱土地登記謄本

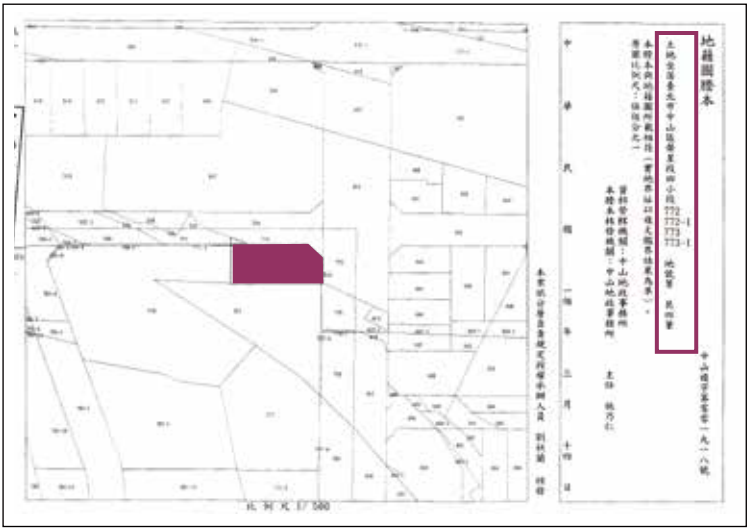
土地登記謄本分為標示部、所有權部及他項權利部：

部別	應注意事項
標示部	查對面積、公告現值、地上建物建號、其他登記事項（有無徵收註記或限制移轉等註記）。
所有權部	查對交易當事人是否為所有權人、權利範圍、權狀字號、前次移轉現值、其他登記事項(有無徵收註記或限制移轉等註記)。所有權人的土地建物如被「限制登記」(例如：預告登記、查封、假扣押、假處分、或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記)，在未辦理塗銷前，無法辦理產權移轉登記。

部別	應注意事項
他項權利部	查對他項權利種類(抵押權、地上權、農育權、不動產役權、典權)及他項權利人姓名等。如有設定他項權利，最好是先塗銷再購買；如果該權利不塗銷而續由買方承受，則應進一步了解他項權利之全部內容(例如抵押權應了解截至簽約時之確定債務金額等)，以免權益受損。

2. 查閱地籍圖謄本

從地籍圖謄本可了解土地之形狀及與四鄰的相關位置。



3. 查閱建物登記謄本

建物登記謄本分為標示部、所有權部及他項權利部：

部別	應注意事項
標示部	查對門牌是否即為買賣之房屋、層次面積、附屬建物面積及共有部分面積是否相符、建物坐落是否為買賣之土地、主要用途、主要建材、建築完成日期是否相符、其他登記事項有無限制移轉等註記。
所有權部	查對交易當事人是否為所有權人、權利範圍、權狀字號、其他登記事項(有無徵收註記或限制移轉等註記)。所有權人的建物如被「限制登記」(例如：預告登記、查封、假扣押、假處分、或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記)，在未辦理塗銷前，無法辦理產權移轉登記。

部別	應注意事項
他項權利部	查對他項權利種類(抵押權、不動產役權、典權等)及他項權利人姓名等。如有設定他項權利，最好是先塗銷再購買；如果該權利不塗銷而續由買方承受，則應進一步了解他項權利之全部內容(例如抵押權應了解截至簽約時之確定債務金額等），以免權益受損。

建物登記第二類謄本（所有權個人全部）

中山區榮星段六小段 02278-000建號

列印時間：民國104年03月02日11時06分　　頁次：1

中山地政事務所　主　任　施乃仁　　本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中山電謄字第082671號　　列印人員：陳美勤
資料管轄機關：臺北市中山地政事務所　　謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

建物標示部

登記日期：民國074年05月24日　　登記原因：第一次登記
建物門牌：松江路[redacted]樓
建物坐落地號：榮星段六小段[redacted]-0000
主要用途：住家用
主要建材：鋼筋混凝土造
層　　數：00層
層　　次：五層
總面積：****100.71平方公尺
層次面積：****100.71平方公尺
建築完成日期：民國074年01月15日
附屬建物用途：陽台
面積：*****11.44平方公尺
共有部分：榮星段六小段[redacted]-000建號*****62.58平方公尺
權利範圍：*****10000分之1269******
其他登記事項：使用執照字號：[redacted]號
其他登記事項：使用執照字號：[redacted]號

建物標示部

建物所有權部

(0001)登記次序：0003
登記日期：民國086年10月27日　　登記原因：買賣
原因發生日期：民國086年10月07日
所有權人：陳＊＊
統一編號：E200******8
住　　址：台北市中山區松江里[redacted]樓
權利範圍：全部 **********1分之1**********
權狀字號：[redacted]號
相關他項權利登記次序：0011-000
其他登記事項：（空白）

建物所有權部

建物他項權利部

(0001)登記次序：0011-000　　權利種類：抵押權
收件年期：民國096年　　字號：[redacted]
登記日期：民國096年08月07日　　登記原因：設定
權 利 人：永豐商業銀行股份有限公司
統一編號：86517384
住　　址：台北市中山區南京東路三段３６號
債權額比例：全部 ***1分之1***
擔保債權總金額：最高限額新台幣**********10,500,000元正
存續期間：自096年08月07日至136年08月06日
清償日期：依照各個契約約定
利息(率)：依照各個契約約定
遲延利息(率)：依照各個契約約定
違 約 金：依照各個契約約定
權利標的：所有權
標的登記次序：0003
設定權利範圍：全部 **********1分之1**********
證明書字號：[redacted]號
共同擔保地號：榮星段六小段[redacted]-0000
共同擔保建號：榮星段六小段[redacted]-000
其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。

中山地政事務所

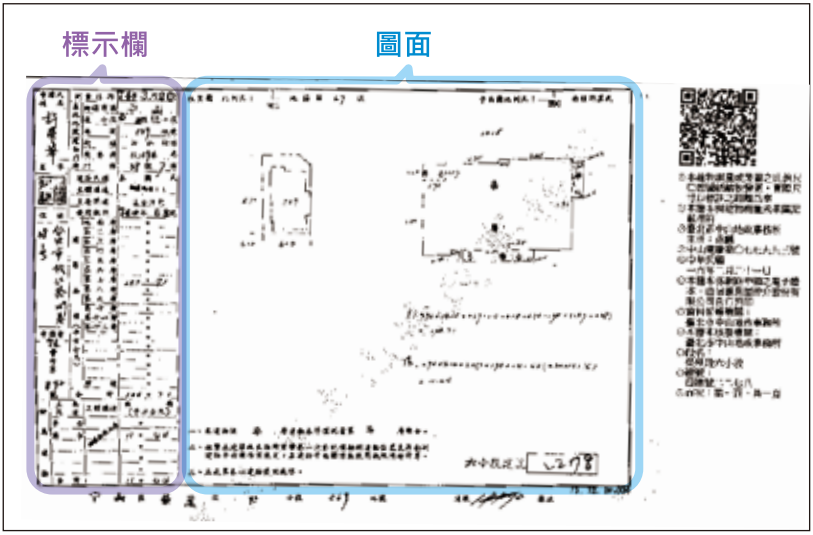
建物標示部

建物所有權部

建物他項權利部

4. 查閱建物測量成果圖

分為建物標示欄與圖面二部分；前者可了解建物的坐落地號、建物門牌、主體構造、主要用途、使用執照字號、建築面積及附屬建物面積等資料；後者可看出建物位置及形狀，可協助現況調查比對建物之現況是否與建物測量成果圖所登載內容相符，是否有增建、改建或違建之情形。



5. 土地建物面積計算方式

土地及建物之面積登記方式係採公制單位為標準，即以平方公尺為單位，而民間習慣以坪為計算單位。

土地面積依土地登記謄本所載為準，依土地標示部面積乘以土地所有權部所有權人之權利範圍計算。

權狀上面積單位為平方公尺，只要乘上0.3025，就可以換算為坪喔!

建物面積分為主建物面積（即層次面積）、附屬建物面積及共有部分面積3項，共有部分面積即一般所稱之「公共設施」，部分建物並區分為「大公」及「小公」。

建物面積種類	範　　圍
主建物面積	室內面積
附屬建物面積	陽台、平臺、雨遮等
共有部分面積	走廊、樓梯、門廊、通道、昇降機、屋頂機房、地下室機房、冷氣機房、電梯機房、法定防空避難室、法定停車空間、水箱、蓄水池、水塔、變電室、管理委員會使用空間等

建物總面積=主建物面積+附屬建物面積+共有部分面積
（共有部分面積指共有部分建號總面積×權利範圍）

重點2 現場履勘

無論是土地或房屋，甚至預售屋，都應赴實地勘查，對標的物範圍及各種情況要詳細詢問清楚，必要時更應向鄰居或大樓管理員查詢，以發現真實情況。

銷售廣告內容應與事實(含現況與法令規定)相符。現場查勘如發現與不動產說明書內容不符，應請經紀業者說明，如須更正不動產說明書內容，應由業者更正內容並認章；如須列入未來交易條件，亦須記載於書面資料，避免口說無憑，日後發生糾紛難以舉證。

重點3 了解停車位之登記及使用

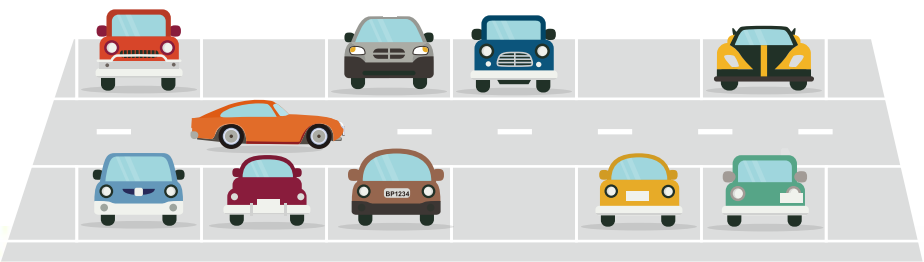
1. 停車位登記情形

購買成屋時若一併購買停車位，應注意該停車位有否辦理單獨區分所有建物登記（即有獨立權狀）、車位型式及位置（平面式或機械式？長、寬、高為何？所在樓層為何？機械式停車位可承載之重量為何？）、車位編號（已辦理產權登記且有登記車位編號者，依其登記之編號，未辦理者，依分管編號為準）等。

購買預售停車位，應注意其產權及面積的計算方式以及未來是否會辦理單獨區分所有建物登記，還是只是附屬於區分所有建物之共有部分。

2. 停車位之使用

購買成屋時應注意是否有停車位之分管協議？是否需支付車位管理費？如何支付管理費？是固定位置使用、需承租、需排隊等侯、需定期抽籤等或是每日先到先停等之使用方式？以免日後產生糾紛。



方向三 詳細事

重點1 主張契約審閱期詳閱定型化契約

凡以企業經營者提出之定型化契約(私契)條款作為契約內容之一部或全部而訂定之契約，均稱為定型化契約。該定型化契約條款不限於書面，其以放映、張貼、牌示或其他方法表示者，亦屬之。與企業經營者簽訂定型化契約，消費者可以享有一定期間的契約審閱期。

契約審閱期是為了讓消費者在契約簽訂(下定金)前，有詳實審閱契約書內容之期間，消費者應該在簽約前，就個自需求與業者個別磋商條款內容，協議完成後再簽訂契約。

雙方簽約即發生效力，若契約內容違反內政部公告的定型化契約應記載及不得記載事項，消費者可以透過訴訟程序，主張該條款無效。

內政部公告有關不動產交易定型化契約應記載及不得記載事項供業者遵循計有4種；另並提供6種契約書範本作為業者及消費者參考使用。

定型化契約書範本	定型化契約應記載及不得記載事項
預售屋買賣契約	預售屋買賣定型化契約
預售停車位買賣契約	預售停車位買賣定型化契約
成屋買賣契約	**成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（102年5月1日生效）**
不動產委託銷售契約（含要約書）	不動產委託銷售定型化契約（含要約書）
房屋租賃契約	-
房屋委託租賃契約書	-

預售屋及成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項可至內政部不動產資訊平台查詢~
http://pip.moi.gov.tw/法規知識/契約書範本

重點2 要求製作及提供不動產說明書

不動產經紀業於接受委託人(賣方)委託後，應製作不動產說明書，並指派經紀人於該說明書簽章，及由委託人(賣方)簽章後，經紀人員才可以該說明書向交易相對人(買方)解說。買賣雙方訂定買賣契約時，經紀人應將該說明書交付相對人(買方)，並由相對人(買方)簽章，該說明書視為契約書之一部分。

內政部104年10月1日修正生效不動產說明書應記載及不得記載事項(104年11月25日修正壹第一點、第二點，105年1月1日生效)，規定不動產說明書內容除應記載不動產標的、現況說明外，尚包括重要交易條件及建物瑕疵等，並新增不動產經紀業者應查證不動產標的周邊300公尺範圍內重要環境設施之規定，本局特彙整本市重要環境設施權管單位提供之資料，放置於本局網站，提供查詢。

此外，現況說明只是不動產說明書之部分內容，消費者應詳細審閱全部內容，利用政府部門提供之相關資訊並現場履勘，切實了解擬購買標的物之內容後，再決定是否簽訂要約書或支付斡旋金(定金)，以保障自身權益。

另本局整合原本散見於各機關網站內之資訊，依內政部規範之不動產說明書應記載事項之內容，於臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網建置「不動產說明書一政府機關資訊」系統，提供民眾單一查詢入口，除讓消費者知道買賣不動產應事先了解之項目外，並直接提供相關資訊，加速民眾取得資訊之速度。

重點3 了解周遭行情、評估財務狀況

不動產交易的價格應先參考附近成交案例及最近3個月的成交行情，以衡量價格是否公平合理。如果要透過不動產仲介業者出售房屋，記得在簽定委託銷售契約書前，先向業者索取近3個月內周遭成交行情，以作為訂定售價參考。

為促使不動產交易資訊透明化，不動產實價登錄制度業於101年8月1日上路，相關不動產成交案件實際資訊可至下列查詢，以作為交易之參考，保護民眾買賣房屋的權益。該成交價格資料因採區段化方式提供查詢，不涉及特定標的，故不會有洩漏個人隱私的問題。

「內政部不動產交易實價查詢服務網」網址：
http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action

臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網之「臺北市不動產交易實價查詢服務」項下，網址：http://tred.gov.taipei/ TruePrice/trueprice-a-1.aspx)

另外，購買不動產，必須詳細考慮不動產的總價、自備款及該不動產可確實貸款之金額，並考量日後貸款支付能力，切勿受仲介或銷售人員鼓動即倉促下訂。

重點4 約定服務報酬、了解稅費負擔

不動產買賣或租賃如透過仲介業者成交者，應支付服務報酬給仲介業者，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，或委託租賃契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分了解。

依內政部規定，經紀業之服務報酬，買賣案不得超過該房屋買賣實際成交價金的6%(通常民間習慣賣方負擔4%、買方負擔1~2%)，租賃案則不得超過該不動產實際成交價金之1.5個月之租金。該服務報酬為收費之最高上限，並非固定收費比率，得經由磋商定之。

若委託地政士辦理產權移轉登記者，另收取代辦費，服務報酬依地政士提供簽約與登記服務的項目不同而異。因公平交易法第14條有原則上禁止聯合行為之規定，故除了各縣市地政士公會依規定報經公平交易委員會審查許可得為聯合訂定統一標準外，目前並無統一的收費標準，故買賣雙方宜於委託地政士辦理登記案件前，先了解一般收取的服務報酬，並多家詢價後再做決定，並於委託時與地政士以書面約定報酬。

不動產買賣契約書(私契)應約定各種稅費由誰負擔，買賣不動產所應負擔的稅費包括土地增值稅、契稅、公證費、

地價稅、房屋稅、印花稅、水電瓦斯接戶費、產權登記費及地政士代辦費等，除依法令規定(如契稅應由購屋者繳納，土地增值稅由出售人繳納)外，其餘稅費由誰負擔，應在契約中明訂，以免日後發生糾紛。

重點5 重要文件應有經紀人簽章

不動產買賣或租賃如透過經紀業者而成交者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章:

1. 不動產出租、出售委託契約書。(經營代銷業務不適用)
2. 不動產承租、承購要約書。(經營代銷業務不適用)
3. 定金收據。
4. 不動產廣告稿。
5. 不動產說明書。
6. 不動產租賃、買賣契約書。

貳、買屋進階注意事項

一、購買預售屋注意事項

(一)選擇信譽可靠的建築商

不動產交易價格高，除房屋之坐落地點外，房屋之品質亦相當重要，可以向已購屋的親朋好友、鄰居、當地的主管建築機關及相關公會洽詢，了解建築商是否依法登記並加入建築開發商業同業公會、建築商以往的信譽、業績、已出售的房屋售後服務是否完善、房屋的設計人、承造人是否為合法的建築師或營造業，以評估該不動產的建築商是否誠信可靠。

(二)是否已領得建造執照

依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈起造人或建築業者，須經領得建造執照後，始得辦理銷售。

臺北市執照存根查詢系統查詢~
http://163.29.37.131/

(三)了解建材及設備

許多建設公司銷售房屋時，常印有精美說明書，其中說明地坪、門窗、衛浴、廚房、水電等建材，購屋者應注意契約中是否有註明建材規格、廠牌、等級等事項，以防止賣方以劣質品充數，而在交屋時發生糾紛。決定買屋簽約時，這些廣告資料都是契約的一部份，簽約後並應妥善留存。

(四) 房屋買賣標的應標示清楚

買賣契約中應註明土地坐落地段、地號、建築基地面積與持分比例或坪數，註明房屋是那一棟那一層，並影印賣方建造執照之配置圖、平面圖附於契約中，較為明確清楚。

(五) 注意開工、完工、交屋日期

購屋者最關心的是交屋日期，契約應詳細註明開工日期、完工與交屋期限，以保障自身的權益。

(六) 完工後之管理維護及保固期限

有些社區完工後建商會輔導成立住戶委員會，並由住戶按月繳納一定金額之管理費用，購屋者應事先了解及配合，以維持社區居住品質。又建商對於房屋交屋後，結構部分應保固15年，固定建材及設備部分應保固1年，亦應於契約書中載明。

(七) 善用購屋服務台服務

為提供購屋者正確資訊，本市建築管理工程處設有「購屋服務台」，消費者可依建照執照號碼，了解該預售屋將來的真實情形，包括土地使用分區、建築物(樓層)用途、銷售房屋之位置、戶數、棟數、層數、高度與出入通道、各戶範圍、公共設施範圍及各戶面積、房子的隔間、配置、開窗高度、停車場位置與地下室產權、開工、竣工與工程進度、起造人、監造人與承造人等資料。

該服務櫃台位於臺北市市政大樓低南區1樓，建築管理工程處施工科第1號櫃台，由當日值日人員負責提供購屋資訊服務。服務電話：1999(外縣市02-27258383)轉8383。服務時間為上午9:00至12:00；下午1:30至5:00(非例假日)。

二、購買成屋注意事項

除了「找對人、確認物、詳細事」外，其他應注意事項如下：

(一) 了解屋況

無論屋齡長短，下訂、簽約前一定要先確實了解屋況。雖然民法有規定出賣人對出賣物負有瑕疵擔保責任，但一般房屋買賣契約僅約定擔保半年，且經要約或斡旋成立之交易，該契約已屬有效，若反悔不簽約即有違約之可能。故對於滲漏水、氯離子含量(海砂)、輻射、損鄰狀況及違建情形等，應以不動產說明書內容與現場情形逐項核對無誤再簽約，對於已發現之瑕疵或不確定事項，應列為議定價格及由誰修護之磋商條件，並明訂於契約書內，以明日後責任。

內政部有製作「民眾看屋注意事項參考表」(附錄三)，提供消費者參考使用，看屋時可逐項查看確認，以免遺漏。

(二) 評估支付能力

因房屋貸款成數須由金融機構審查後，才能確定可貸款金額，如不確定是否能取得足額之貸款額度，應於契約書中載明可能發生之情形及得解約之條件，以保障自身權益。

(三) 交屋時之點收

交屋時要注意是否與簽約前屋況相同，若無問題即可點收，並查閱權利書狀內容是否正確。

參、不動產交易常見問題

一、建物合法性

(一) 違反土地使用分區規定

依都市計畫法、建築法及土地使用分區管制等相關規定，每筆土地均應依其所容許之使用項目進行使用，例如工業區依規定僅得興建工廠附設之員工宿舍，但部分建商仍以策略性產業之廠辦或一般事務所等名義申請建照，卻於房屋推案廣告刊載「住宅」、「住家使用」等訊息，即有誤導消費者購買工業區房屋卻違規作為住宅使用之虞。

另建商於領得使用執照後，二次施工擅自變更共用部分(如共用廁所封閉或拆除)，蓄意誘使住戶違規使用，亦屬同樣違規使用情形。

而有些商業區(如大彎北段地區)依都市計畫規定，亦不得為住宅使用，現有部分業者以建築設計手法使消費者誤認為可當住宅使用，亦屬同樣情形。(本市依都市計畫規定不得做住宅使用地區之範圍詳如附錄四)。

為防範銷售人員欺瞞購屋民眾，主管機關即要求銷售公司應於接待中心(樣品屋)設置房屋銷售告示牌，如屬不得作為住

土地使用分區查詢網站~
http://www.zone.taipei.gov.tw/

宅使用地區，需載明「本建案不得變更供作住宅使用」等字樣，並於現場張貼依法核准之建造執照圖說供購屋民眾參考。

前述違規住宅使用情形，將被處以「6萬元以上30萬元以下」之罰鍰，或勒令停止使用、拆除、改建，並恢復原狀。而違規使用，遭制止後未改善，則可以停止供水、供電，消費者在買房子時，要先看建築執照及設計圖之標示，以免買到違規使用之房子，造成損失。

(二)夾層屋

「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，即面臨必須拆除的問題，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。

(三) 建物二次施工

「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，如屋頂露臺加蓋、增設夾層、陽台外推、將停車空間、騎樓及機械房等改為房間或社區公共設施，或將工業區、商業區之建物非法作住宅使用等，這些行為都可能影響房屋結構安全，或建物抗震能力。為確保自身的權益，購屋前可請建商或原屋主提供本府都市發展局(95年7月31日之前為工務局)核准執照圖說並仔細查對。

(四) 違章建築

「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。
要判斷是否有違章建築存在，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。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。

違建處理專區：http://goo.gl/sqJn4R
(本市建管處網站)

二、房屋銷售不實廣告

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，……」，內政部102年6月13日頒定之不動產經紀業廣告處理原則即羅列不動產經紀業者刊登廣告得認定為不實廣告之表示或表徵，彙整如下：

建築物坐落地點

廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。

不動產面積

1.廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積不符。
2.廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。但未辦保存登記部分，其面積依建造執照、使用執照或稅籍資料所載者，不在此限。
3.廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積相符，而有下列情形之一者：
(1)廣告中使用「建築面積」、「基地面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「共同使用部分面積」等法定用語作為建築物面積之表示，而其面積表示之數量與法定用語所應有或登記之面積不符。
(2)廣告表示建築物共同使用設施比率與完工建築物不符。

廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符

1.建築物之外觀、設計、格局配置與廣告相符，而與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註明差異。
2.設施或服務不屬於給付或附隨給付之內容，而有被誤為屬於給付之虞。

廣告圖說

1.廣告圖與說明文字不符。
2.不動產案件無法以明確之圖片表示，而以文字說明或以示意圖表示者，其文字說明或示意圖與事實不符。
3.廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。

交通狀況、時間或空間距離

1.廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符。
2.廣告對交通狀況、時間或空間距離，以文字搭配圖示方式說明，未敘及驗證數據，或該數據以非通常得使用之道路狀況為計算標準。

停車位廣告

廣告與施(竣)工圖不符，經建築管理機關認定為違法。如建商嗣後實際交付之停車位與廣告相符，亦同。

建造執照

1.建造執照尚未核發，引人誤認已取得建照。
2.廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符。

預售屋廣告

以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。預售屋廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符者，得認其廣告不實。所稱之客觀狀況，指廣告主提供日後給付之能力、法令之規定、建材之供給等。

其他不實情形

1.廣告對不動產建材之表示或表徵與事實不符
2.廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符
3.廣告上標示之優惠或貸款額度與事實不符
4.廣告所標示之成交紀錄與實際不符
5.廣告所標示之分店數量與實際不符
6.廣告上使用「買方」或「買方數量」等非法定名詞作為服務數量之表示或表徵，未於廣告明顯處標示該數量之統計期間及統計區域

三、海砂屋

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，而非經處理過的海砂或一般所使用之河砂。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，造成了混凝土的化學變化而與鋼筋分離，甚至剝落，致鋼筋有腐蝕情形，嚴重損害房屋的結構體，縮短房屋壽命，影響住戶安全。

房屋是否為「海砂屋」，可以透過混凝土中之氯離子含量予以檢測。經濟部標準檢驗局早於83年7月修訂的CNS3090「預拌混凝土」中就有水溶性氯離子最大容許值的規定，並於87年6月第4次修訂，規定鋼筋混凝土構件型式之新拌混凝土氯離子含量試驗不得超過0.3kg/m^3。而內政部營建署為加強施工中建築物混凝土氯離子含量檢測，於84年1月28日已訂定施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點，依該規定，建築物承造人(營造業)於各樓層施工時，應檢測混凝土氯離子含量是否符合CNS3090之規定，並由承造人之工地主任、專任工程人員及

監造人會同查核簽認，於申報勘驗時檢附建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告書及品質保證書送當地主管建築機關備查。購買預售屋或新成屋，可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0.15kg/m^{3}以下。如需各建築物新建當時相關檢測結果資料，可逕洽主管建築機關。

因硬固混凝土中氯離子含量會隨著時間增加而不同，目前尚無「硬固混凝土」之氯離子含量的標準，部分不動產經紀業者係以0.6kg/m^{3}為中古屋之氯離子含量標準。另因氯離子含量檢測係屬對建築物之破壞性檢查，故賣方多未事先檢測，故購買中古屋，欲以「預拌混凝土」之氯離子含量標準值0.3kg/m^{3}作為容許值，或以0.6kg/m^{3}作為容許值，或以其他含量檢測值為容許值，均屬買賣雙方契約合意事項，建議應於買賣契約中明定，並約定對於超過容許值之契約減價或解除契約之條款，至檢測方式可雙方協議委託專業機構進行檢測，而且抽樣件數至少要在3件以上，以保障雙方權益。

海砂屋資訊：http://goo.gl/R8td8L
(本市建管處網站)

四、房屋漏水

房屋漏水的原因牽涉很廣，要先釐清漏水的責任歸屬，新成屋或中古屋責任歸屬即不同。因為新成屋通常不應該會有漏水情形，一旦有漏水，買受人可以直接主張出賣人應該負擔保責任。在中古屋方面，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，所以買的時候就應該對屋況詳加觀察並且多方詢問，由賣方或仲介業者明確回答，不僅能幫助自己檢視屋況，如果真的發生瑕疵也比較好釐清問題的責任。此外，最好能在不同的天氣狀況下多看幾次，這樣才能看出房子的問題。

漏水多半和供水、排水管線有關，最簡單的方式是觀察牆壁有沒有油漆嚴重脫落及發霉、長斑，產生壁癌的情形，並利用雨天過後觀察屋頂、外牆、地面、浴室和窗戶，尤其是牆壁接縫、陽台外推和頂樓加蓋的地方，如果有不平整的隆起、水漬、發泡甚至油漆剝落的現象，即可能是漏水造成的。

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)，如果同時造成房間傢具或裝潢的損壞，也可以要求賣方一併賠償。

買方如果在裝潢施工後才發現有漏水情形，責任會不容易釐清，所以，買方必須在交屋之後未裝潢施工前儘速檢查屋況，如果發現有問題了，就要立即通知出賣人，依民法主張其物之瑕疵擔保責任。

五、建築結構

如果購買的是預售屋，應於工程進行時注意施工的情況，例如：鋼筋的續接，箍筋間距，混凝土抽樣品質等；如果是成屋或中古屋，可觀察柱、樑、樓板、牆壁等有無裂縫，房屋有無沉陷或傾斜、門窗有無變形以及水管瓦斯管有無折損破裂等現象，若有密閉的天花板應設法打開來看。同時注意有無補強修繕的痕跡，若曾經補強修繕過，須查明補強修繕內容(包括破壞情形、補強方法及使用材料等)。

如有地質及基礎設計方面的疑慮，可向原屋主或建商索取鑽探及結構設計資料，或委託政府機關認可的學術或專業機構或建築師、結構技師、土木技師進行詳細結構安全評估。

本市921及331震災後列管受損建築物資訊
查詢：http://goo.gl/dXJoZq
(本市建管處網站)

肆、不動產消費爭議處理

不動產交易一旦產生爭議，如屬於消費爭議事件，依消費者保護法規定，除得直接向法院提起消費訴訟外，亦可選擇向下列機關團體提出申訴：

1. 企業經營者。
2. 消費者保護團體，例如：消費者文教基金會。
3. 企業經營者之營業所所在地、消費關係發生地(包括消費契約之訂定地、履行地)之直轄市、縣(市)政府消費者服務中心。

如經上述程序申訴未能獲得妥適處理，消費者可向直轄市、縣(市)政府消費者保護官申訴或向直轄市、縣(市)政府消費爭議調解委員會申請調解，如向消費者保護官申訴未能獲得妥適處理時，可再向直轄市、縣(市)政府消費爭議調解委員會申請調解。

如非屬消費爭議事件，自不宜依消費者保護法規定提起申訴，但可向轄區鄉鎮市公所調解委員會申請調解。

一、臺北市政府消費爭議案件處理程序

(一)第1次申訴階段(臺北市政府消費者服務中心)

1.提出方式：

(1)線上申訴：請至行政院消費者保護處申訴網址：http://www.cpc.ey.gov.tw/，於上方點選「申訴調解」之「線上申訴」後點選「線上申請」，並瀏覽相關說明後，採「線上申訴」方式辦理。

(2)傳真或郵寄：下載表格填妥後傳真或郵寄至臺北市政府消費者服務中心。地址：11008臺北市信義區市府路1號1樓東區臺北市政府法務局消費者服務中心。

(3)親洽：親自至臺北市政府消費者服務中心辦理。

2.案件進度查詢：1999轉6169或7812。

(二)第2次申訴階段(臺北市政府法務局消費者保護官)

1.提出方式：

(1)第1次申訴採線上申訴者：請至行政院消費者保護處申訴網址：http://www.cpc.ey.gov.tw/，於原案件點選「原案再申訴」。

(2)第1次申訴採傳真或郵寄者：下載表格填妥後傳真或郵寄至臺北市政府消費者服務中心。地址：11008臺北市信義區市府路1號1樓東區臺北市政府法務局消費者服務中心。

(3)第1次申訴採親洽者：親自至臺北市政府消費者服務中心辦理。

(4)申訴業者所在地係臺北市者，亦可直接電洽第1次申訴階段本府執行機關，由該機關代為提出第2次申訴。

2.案件進度查詢：1999轉6169或7812。

(三) 調解階段(臺北市政府消費爭議調解委員會)

1.提出方式：

(1) 採線上申訴者：於第2次申訴程序終結後，請至行政院消費者保護處申訴網址：http://www.cpc.ey.gov.tw/，於原案件點選「申請調解」。

(2) 採傳真或郵寄者：下載表格填妥後傳真或郵寄至臺北市政府消費者服務中心。地址：11008臺北市信義區市府路1號1樓東區臺北市政府法務局消費者服務中心。

(3) 採親洽者：親自至臺北市政府消費者服務中心辦理。

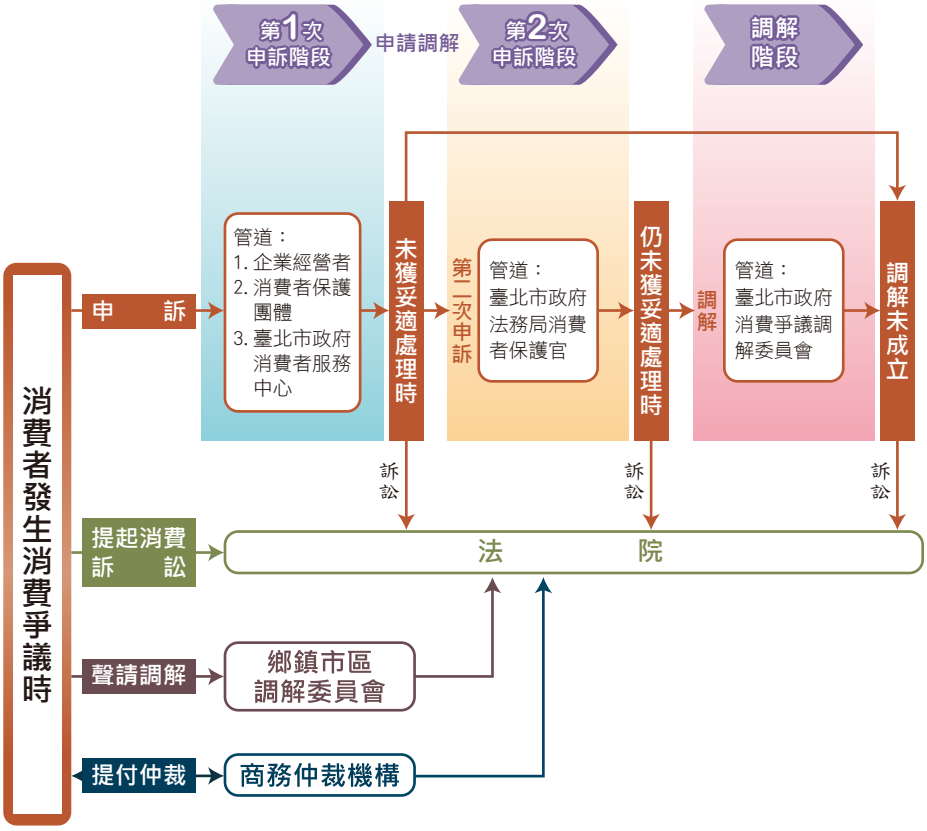
2.案件進度查詢：1999轉6169或7812。

法律諮詢服務：

1.親洽臺北市政府市政大樓：
臺北市信義區市府路1號1樓東區
預約專線：02-2725-6168

2.財團法人法律扶助基金會預約免費法律諮詢
http://www.laf.org.tw/(手機掃瞄左邊QR CODE)
電話法律諮詢：直撥412-8518(手機請加02)

二、消費爭議處理程序流程圖



伍、附 錄

附錄一、常用單位聯絡資訊

中央政府機關

機關名稱	電話	網址
行政院原子能委員會	02-82317919	http://www.aec.gov.tw
行政院消費者保護會 行政院消費者保護處	02-33566500	http://www.cpc.ey.gov.tw/
公平交易委員會	02-23517588	http://www.ftc.gov.tw
內政部營建署	02-87712345	http://www.cpami.gov.tw
內政部地政司	內政服務熱線1996	http://www.land.moi.gov.tw

臺北市政府及所屬機關

機關名稱	電話	網址
臺北市政府消費者服務中心	1999轉6169	http://www.legalaffairs.gov.taipei
臺北市政府地政局	1999轉7522	http://www.land.gov.taipei
臺北市政府都市發展局	1999	http://www.udd.gov.taipei
臺北市建築管理工程處	1999	http://dba.gov.taipei
臺北市建成地政事務所	02-23062122	http://www.ccla.gov.taipei
臺北市松山地政事務所	02-27230711	http://www.ssla.gov.taipei
臺北市中山地政事務所	02-25022881	http://www.csla.gov.taipei
臺北市士林地政事務所	02-28812483	http://www.slla.gov.taipei
臺北市大安地政事務所	02-27548900	http://www.tala.gov.taipei
臺北市古亭地政事務所	02-29355369	http://www.ktla.gov.taipei

1999外縣市請撥打02-27208889

民間團體

機關名稱	電話	網址
台北市建築開發商業同業公會	02-27405665	http://www.redat.org.tw
台北市不動產仲介經紀商業同業公會	02-27660022	http://www.taipeihouse.org.tw
台北市不動產代銷經紀商業同業公會	02-27180859	http://www.trema.org.tw
社團法人台北市地政士公會	02-25503435	http://www.tprea.org.tw/society/tprea/index.asp
社團法人臺北市第二地政士公會	02-25427007	http://www.31841339.com.tw
社團法人台北市不動產估價師公會	02-25522593	http://www.reaa.org.tw
財團法人中華民國消費者文教基金會臺北總會	02-27001234	http://www.consumers.org.tw

附錄二、常用網站資訊

網站名稱	網址	所屬單位
輻射屋資訊	http://goo.gl/Fnpvs5	行政院原子能委員會
內政部不動產資訊平台	http://pip.moi.gov.tw/Default.aspx	內政部地政司
全國地政電子謄本	http://epaper.hinet.net	內政部地政司
內政部不動產交易實價查詢服務網	http://lvr.land.moi.gov.tw/homePage.action	內政部地政司
北北桃地政資訊網路e點通	http://www.land.gov.taipei/ct.asp?xItem=38530502&CtNode=85743&mp=111001	臺北市政府地政局
臺北市不動產數位資料庫	http://tredb.gov.taipei/2008TPWS/	臺北市政府地政局
不動產價格資訊	http://www.land.gov.taipei/ct.asp?xItem=128593989&CtNode=85059&mp=111001	臺北市政府地政局
臺北市不動產資訊與居住服務整合入口網	http://tred.gov.taipei	臺北市政府地政局
臺北市不動產交易實價查詢服務	http://tred.gov.taipei/TruePrice/trueprice-a-1.aspx	臺北市政府地政局
臺北市地理資訊e點通	http://addr.taipei/2014/	臺北市政府工務局
臺北市建管業務綜合查詢	http://dba.gov.taipei/	臺北市建築管理工程處
臺北市執照存根查詢	http://163.29.37.131/main.jsp	臺北市建築管理工程處
臺北市土地使用分區查詢	http://www.zone.taipei.gov.tw	臺北市政府都市發展局
臺北市重要環境設施查詢	http://www.land.gov.taipei/ct.asp?xItem=145541362&CtNode=84789&mp=111001	臺北市政府地政局

附錄三、民眾看屋注意事項參考表

類別	項　目	已確認	待確認	注　意　事　項
一、坐落位置及面積	1. 土地坐落__鄉鎮市區__段__小段__地號。	□	□	一、坐落、面積資料，宜查看土地登記簿謄本標示部內容，以免看屋與簽約時內容不符。 二、使用分區、使用地類別資料，宜查看土地登記簿謄本標示部內容，若該欄空白者或為都市土地，其使用分區種類，請向都市計畫主管機關查詢，以免買到不合乎目的使用的房屋。 三、建號、房屋門牌、層數(次)、面積，若是已辦理建物第1次登記者，查看建物登記簿謄本標示部內容，若未辦理建物第1次登記者，查看使用執照影本或稅籍資料，以免看屋與簽約時內容不符。 四、層數指透天房屋共多少層。層次指公寓大廈房屋之第幾層。 五、面積換算，1平方公尺＝0.3025坪，1坪＝3.3058平方公尺。
	2. 土地面積__平方公尺(__坪)。	□	□	
	3. 土地使用分區為□都市計畫內__區□非都市土地使用編定__區__用地。	□	□	
	4. 房屋□是□否已辦理建物第1次登記，若是，建號__。	□	□	
	5. 房屋門牌：__鄉鎮市區__路__街__段__巷__弄__號__樓。	□	□	
	6. 本棟大樓地上共__層，地下共__層，擬購買房屋層次__層，主建物__平方公尺，附屬建物__平方公尺，共用部分__平方公尺，總面積__平方公尺。	□	□	
	7. 房屋層數共__層，一樓__平方公尺、二樓__平方公尺、__樓__平方公尺、其他__平方公尺，總面積__平方公尺。	□	□	
二、權利資料	1. 土地□是□否為共有，若是，□是□否有分管協議書。	□	□	一、土地是否為共有，宜查看土地登記簿謄本所有權部內容，權利範圍若為持分，即為共有土地，應注意是否有分管協議書，若有，應注意其內容，免得權益受損。 二、權利範圍、土地及建物所有權人資料、限制登記情形，宜查看土地及建物登記簿謄本所有權部內容。其他相關資料(如輻射屋等)，宜查看標示部
	2. 土地權利範圍，所有權□全部□持分__分之__。(其他權利__)。	□	□	
	3. 房屋權利範圍，所有權□全部□持分__分之__。	□	□	
	4. 土地與房屋所有權人□是□否同一人。若否，房屋□是□否有合法使用權。	□	□	
	5. 出售人與所有權人□是□	□	□	

類別	項　目	已確認	待確認	注　意　事　項
	否同一人。若否，□是□否有授權書。 6. □土地□房屋□有□無限制登記。 7. □土地□房屋□有□無設定他項權利。	□ □	□ □	及所有權部參考資訊檔。 三、限制登記，如預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。若有限制登記，應注意是否能取得產權。 四、出售人非所有權人，簽定買賣契約時，應請出售人提示授權書，並應提防無法取得產權及使用權。 五、他項權利，如抵押權、地上權、典權、地役權、永佃權。有無他項權利資料，宜查看土地及建物登記簿謄本他項權利部內容，如有他項權利，由賣方負責塗銷或買方繼續承受，簽約時應於契約條款敘明如何處理，以免增加負擔。
三、房屋現況及環境	1. 房屋用途__。□主要結構__。□建築完成日期__。 2. 房屋□是□否有□改建□增建□加建□違建。若有，完成日期__。 3. 房屋□是□否有施作夾層，若有，□合法□非法。 4. 房屋□有□無占用他人土地，土地□有□無被他人占用。 5. □土地□房屋□有□無出租他人。 6. 房屋所有權人與使用人□是□否同一人。若否，□是□否□出租或□被占用。 7. □是□否積欠□水費□電費□瓦斯費□管理費。 8. 房屋□是□否被建管單位列為危險建築。 9. 房屋□是□否有傾斜情形。 10. 樑柱□是□否出現□傾斜	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □	□ □ □ □ □ □ □ □ □ □	一、房屋用途、主要建材、建築完成日期、層數(次)、面積，若是已辦理建物第1次登記者，宜查看建物登記簿謄本標示部內容，若未辦理建物第1次登記者，宜查看使用執照影本或稅籍資料，以防看屋與簽約時內容不符。 二、房屋若有改建、增建、加建、應向屋主查明何時興建，是否合法，以免日後被拆除。 三、建築物如施作夾層，應於申請建造執照時，即提出申請，並須經審查許可。倘建築物「夾層」未經申請合格並計入容積率範圍，而購屋者於建商取得建物使用執照交屋後，始以2次施工方式加蓋夾層，有可能違反建築法規定，而遭受拆除之虞。 四、土地、房屋有無占用他人土地

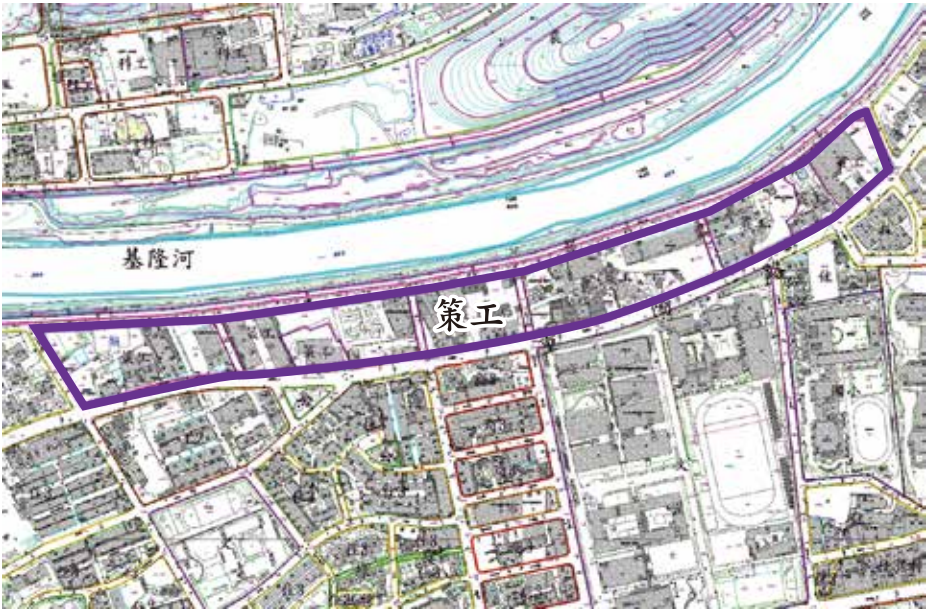
類別	項　目	已確認	待確認	注　意　事　項
	□裂縫現象。 11. 房屋鋼筋□有□無裸露。 12. 使用公共設施(如游泳池、健身房…等)□是□否須另外支付費用。 13. 房屋附近□是□否有鄰避設施 14. 居住環境□良好□尚可□雜亂。	□ □ □ □	□ □ □ □	或被他人占用，宜查看地籍圖謄本，若有占用他人或被他人占用，簽約時應於契約條款敍明如何排除，以免日後產生糾紛。 五、若房屋使用人非所有權人，應向所有權人或使用人查詢，是否為出租或被占用，若是出租，應注意其租期及租金事宜。若是被占用，簽約時應於契約條款敍明如何排除，以免日後無法取得使用權。 六、是否積欠水費、電費、管理費，向自來水公司、電力公司、大樓的管理委員會查證，若有積欠，簽約時應於契約條款敍明由誰支付，以免日後產生糾紛。 七、被建管單位列為危險建築，向鄰居或公所查詢，若有，應考量是否仍存有危險性。 八、房屋、樑柱是否有傾斜，得聘請建築技師或結構技師等專業人士測量，若有傾斜，應考量是否有危險性。 九、屋內若有裝潢，應注意裝潢的牆面或天花板是否有鋼筋裸露嚴重，若有，應檢測該屋是否為海砂屋或輻射屋，再予以考量是否購買。 十、鄰避設施，如行動電話基地臺、垃圾場、色情場所等。
四、房屋基本設施	1. 用水□自來水□地下水。若使用自來水，□是□否正常。 2. 排水系統□是□否正常。 3. 電表□有□無獨立電表。 4. 瓦斯□天然□桶裝瓦斯。	□ □ □ □	□ □ □ □	一、自來水及排水系統是否正常，應於現場履勘時注意，若有不正常情形，簽約時應於契約條款敍明由誰改善，以免日後產生糾紛。 二、用水、電表、瓦斯、電梯向房

類別	項　目	已確認	待確認	注　意　事　項
	5. 電梯使用□是□否正常。	□	□	屋所有權人或使用人查證，若無自來水，應考量其地下水是否可以食用。若無獨立電表，應向房屋所有權人或使用人查詢與那一戶共用，以免日後產生糾紛。
	6. 大樓管理委員會□是□否成立，若有，管理費收取方式每坪__元，按□月□季□年繳新台幣__元。	□	□	
	7. 消防系統功能□是□否正常，消防通道□是□否順暢。	□	□	
	8. 逃生系統功能□是□否正常，逃生路線□是□否順暢。	□	□	
	9. □有□無自動火警灑水設備。	□	□	
	10. 照明系統□是□否正常。	□	□	
	11. □有□無斷電備用設備。	□	□	
	12. □有□無無障礙設施。	□	□	
	13. □水□電管線□是□否更新。	□	□	
五、房屋內部陳設	1. □是□否附贈□傢俱□家電□裝潢。	□	□	一、承諾贈送之傢俱、家電及裝潢等，應考量是否尚堪使用，若不堪使用，簽約時應於契約條款敘明由誰改善。若尚可使用，簽約時應於契約條款詳實記載贈送之項目，以免日後產生糾紛。 二、有無滲漏水、天花板是否有破裂、水龍頭出水是否乾淨，應於現場履勘時注意，若有漏水、破裂、出水不乾淨情形，簽約時應於契約條款敘明由誰修繕，以免日後產生糾紛。
	2. 房屋□有□無滲漏水，若有，滲漏水痕跡__處。	□	□	
	3. 天花板□有□無裂縫現象。	□	□	
	4. □地板□磁磚□壁磚□有□無破裂變形現象。	□	□	
	5. 水龍頭出水□是□否乾淨。	□	□	
	6. □有□無網路線。	□	□	
	7. 排水□是□否暢通。	□	□	
六、停車位	1. 停車位種類□法定停車位□自行增設停車位□獎勵停車位□平面式□機械式□____。	□	□	一、停車位種類資料，宜查看建物竣工平面圖。 二、產權資料，宜查看建物登記簿謄本標示部內容，若有獨立權狀，該車位可以單獨移轉。若無獨立權狀，該車位應隨主建物移轉而移轉，不得單獨移轉。
	2. 停車位產權□是□否清楚，□有□無獨立權狀，若有，編號__，面積__平方公尺，權利範圍__分之__。	□	□	

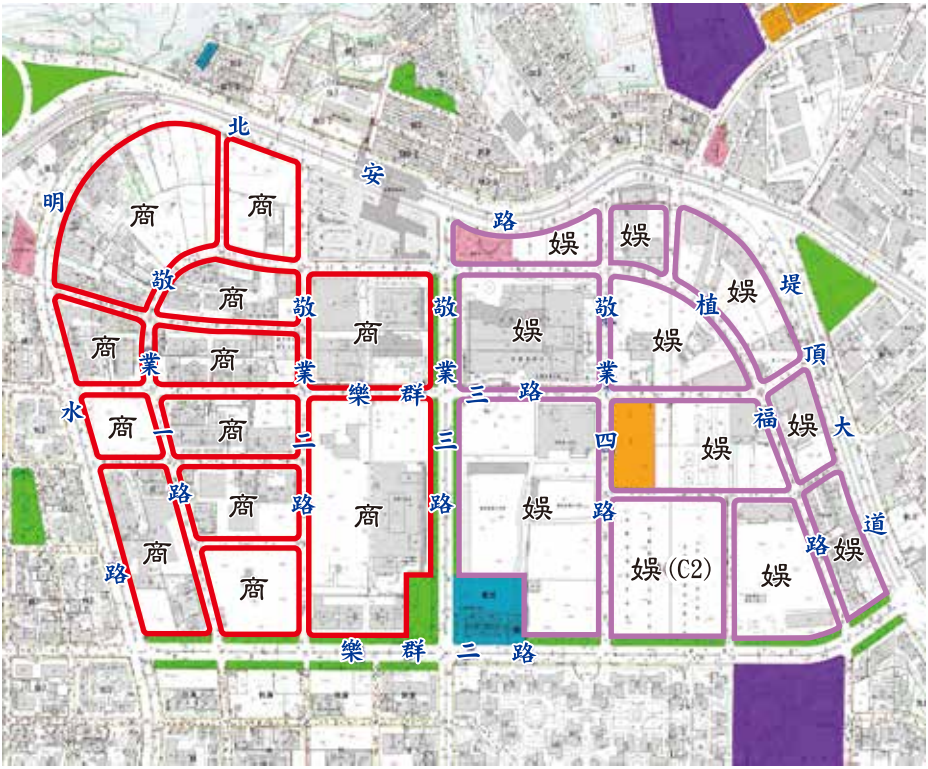
類別	項　目	已確認	待確認	注　意　事　項
	3. 停車位□是□否住戶共有。	□	□	三、有關停車位相關資料，宜向使用人或大樓管理委員會查詢。
	4. 停車位□是□否有分管協議，若無，□是□否□頭約定。若有，分管編號__。	□	□	
	5. 停車位□是□否必須另行購買。	□	□	
	6. 停車位□是□否僅有使用權。	□	□	
	7. 可停放長__公尺、寬__公尺、高__公尺車輛。	□	□	
	8. 上下車□是□否方便。	□	□	
	9. 機械式停車位操作□是□否正常。	□	□	
	10. 停車道進退迴轉□是□否方便。	□	□	
	11. 停車場鐵門操作□是□否正常。	□	□	
	12. 使用時是□固定位置使用□需承租□需排隊等候□需定期抽籤□每日先到先停。	□	□	
	13. □是□否支付車位管理費，若是，按□月□季□年繳新台幣__元。	□	□	
七、其他	1. 房屋□是□否曾經發生□火災及□其他__天然災害，若是，□有□無造成房屋損害及□有□無修繕情形。	□	□	一、是否曾經發生火災及其他天然災害，得向鄰居或當地警察局或公所查詢。 二、是否曾發生兇殺或自殺之情事，得向鄰居或當地警察局查詢。若有，應考量是否計較其事，於支付定金前就必須慎重考慮以免日後反悔。
	2. □有□無住戶規約，若有，規約內容□是□否符合居住習慣。	□	□	
	3. 賣方於所有權持有期間□是□否曾發生兇殺或自殺之情事。	□	□	

附錄四、本市依都市計畫規定不得作住宅使用地區範圍（仍應依最新公告實施都市計畫規定調整及修正）

(一)第二、三種工業區及相關都市計畫分區(例如：內湖區之科技工業區、南港區之策略型工業區、軟體工業區等)

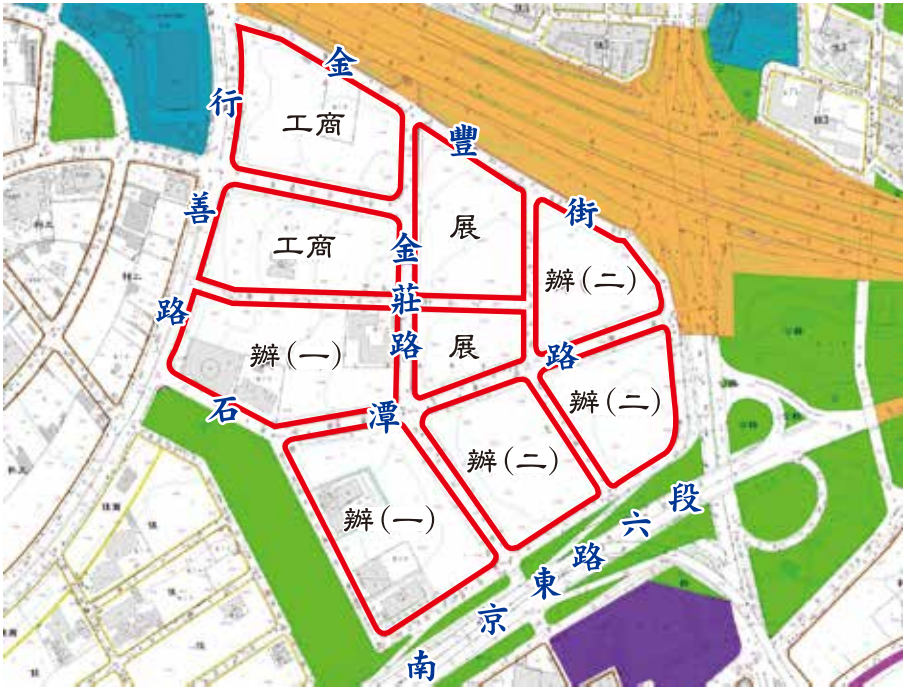


(二)中山區明水路、敬業二路、堤頂大道及北安路所圍範圍內商業區及娛樂區，惟娛樂區(供觀光旅館使用)(C2街廓)另依都市計畫規定得部份作住宅使用



(三)內湖區舊宗段行善路、行善路111巷、安興街及舊宗路一段所圍範圍內「商業區(供一般商業使用)」

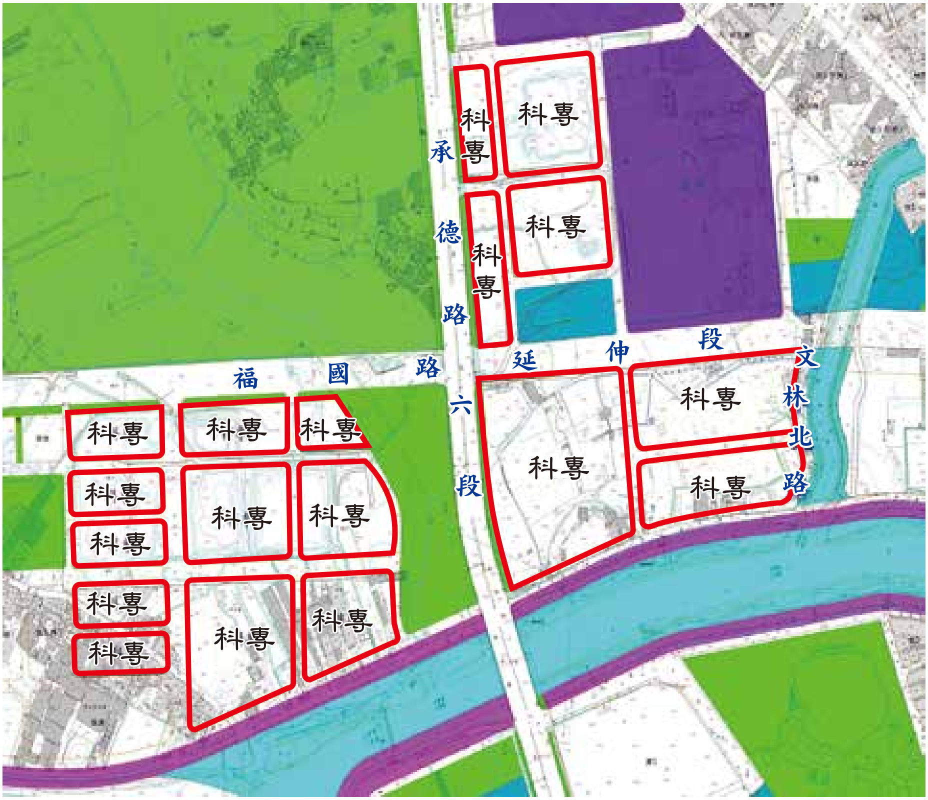
(四)內湖區潭美段五小段金豐街、行善路及南京東路六段所圍範圍內「辦公服務區(一)」、「辦公服務區(二)」「工商混合區」及「工商服務展售區」



(五)南港區南港路二段、興華路及市民大道八段所圍範圍內(鐵路地下化沿線地區)之「特定商業區(二)」

(六)士林區士林官邸西北側「特定商業區」

(七)北投區(洲美段一小段及文林段二小段北投士林科技園區)承德路六段及福國路延伸段交界周邊地區之「科技產業專用區」



(八)信義計畫特定專用區範圍內「業務設施區」、「娛樂設施區」、「一般商業區」、「特定業務區(A12、A13、A19、A20街廓)」不得作住宅使用

附錄五、不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項(92年6月26日公告版)

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

本定型化契約及其附件之審閱期間____(不得少於三日)。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

二、委託銷售之標的

(一)土地標示(詳如登記簿謄本)：

所有權人	縣市	市區鄉鎮	段	小段	地號	都市計畫使用分區(或非都市土地使用地類別)	面積(平方公尺)	有無設定他項權利、權利種類	有無租賃或占用之情形	權利範圍

(二)建築改良物標示(詳如登記簿謄本)：

所有權人	縣市	市區鄉鎮	路街	段	巷	弄	號	樓	建築物完成日期		面積(平方公尺)	建號	權利範圍	有無設定他項權利、權利種類	有無租賃或占用之情形
									民國 年 月 日	主建物					
										附屬建物					
										共用部分					

(三) 車位標示(詳如登記簿謄本)：

本停車位屬□法定停車位□自行增設停車位□獎勵增設停車位□其他__(車位情況或無法得知者自行說明)為地上(面、下)第__層□平面式□機械式□坡道式□升降式停車位，編號第__號車位。

□有編號登記。

□有土地及建築改良物所有權狀。

□有建築改良物所有權狀(土地持分合併於區分所有建物之土地面積內)。

□共用部分。

(如有停車位之所有權及使用權之約定文件，應檢附之。)

(四) □附隨買賣設備

□願意附贈買方現有設備項目，計有：

□燈飾□床組□梳妝台□窗廉□熱水器□冰箱□洗衣機□瓦斯爐□沙發__組□冷氣__台□廚具__式□電話__線□其他__。

前項(一)(二)(三)之標的未記載者，以地政機關所登載為準；(四)未記載者，以不動產委託銷售定型化契約簽定時之現況為準。

三、委託銷售價格

委託人願意出售之土地、建築改良物、__，總價格為新台幣__元整，車位價格為新台幣__元整，合計新台幣__元整。

前項之金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效。

四、委託銷售期間

委託銷售期間自民國__年__月__日起至__年__月__日止。
未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書面終止。

五、服務報酬

買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之　(最高不得超過中央主管機關之規定)。
前項空白處未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。

六、受託人之義務

(一) 受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。
(二) 受託人於簽約前，應據實提供該公司(或商號)近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。
(三) 受託人受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有委託人與受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。
(四) 受託人製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；

其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。

(五) 如買方簽立「要約書」(如附件)，受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。

(六) 受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。

(七) 契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外。否則視為不同意授權。

(八) 受託人應於收受定金後廿四小時內送交委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。

(九) 有前款但書情形者，受託人應於二日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知委託人。

(十) 受託人於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。

(十一) 受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文案資料予委託人參考之義務。

七、沒收定金之處理

買方支付定金後，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金之百分之　　(但不得逾約定定金百分之五十且不得逾約定之服務報酬) 予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。

前項沒收定金百分比未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬或費用。

八、買賣契約之簽訂及所有權移轉

買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」，並約定由委託人及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由委託人指定之。

貳、不得記載事項

一、不得約定「不動產委託銷售契約書範本」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、不得約定繳回委託銷售契約。

四、不得約定服務報酬得超過中央主管機關之規定。

五、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

附錄六、要約書定型化契約應記載及不得記載事項(92年6月26日公告版)

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

本定型化契約及其附件之審閱期間____(不得少於三日)。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

二、不動產買賣標的

本要約書有關不動產買賣標的之土地標示、建築改良物標示、車位標示，均詳如不動產說明書。

不動產說明書之內容不得低於內政部公告之不動產說明書應記載事項。

三、承購總價款、付款條件及其他要約條件

(一)承購總價款及應同時履行條件

項　　目	金　額 (新台幣：元)	應　同　時　履　行　條　件
承購總價款	元整	
第一期 (頭期款 【含定金】)	元整	於簽訂□成屋□土地買賣契約同時，應攜帶國民身分證以供核對，並交付土地或建築改良物所有權狀正本予：□地政士□__。
第二期 (備證款)	元整	賣方應備齊權狀正本，攜帶印鑑章並交付印鑑證明、身分證明文件及稅單。
第三期 (完稅款)	元整	於土地增值稅、契稅單核下後，經□地政士□__通知日起__日內，於委託人收款同時由委託人與買方依約繳清土地增值稅、契稅及其他欠稅。
第四期 (交屋款)	元整	房屋鎖匙及水電、瓦斯、管理費收據等。
貸款	元整	

(二) 其他要約條件_____。

四、要約之拘束

(一) 本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負洽商簽立本約之一切義務。但賣方將要約擴張、限制或變更而為承諾時，視為拒絕原要約而為新要約，須再經買方承諾並送達賣方。本要約書須併同其附件送達之。

(二) 賣方或其受託人(仲介公司或商號)所提供之不動產說明書，經買方簽章同意者，為本要約書之一部分，但本要約書應優先適用。

五、要約撤回權

(一) 買方於要約期限內有撤回權。但賣方已承諾買方之要約條件，並經受託人(仲介公司或商號)送達買方者，不在此限。

(二) 買方於行使撤回權時應以郵局存證信函送達，或以書面親自送達賣方，或送達至賣方所授權本要約書末頁所載____公司(或商號)地址，即生撤回效力。

六、簽訂不動產買賣契約書之期間

本要約書依第四點承諾送達他方之日起__日內，買賣雙方應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負擔、委託人及買方共同申請辦理或協商指定地政士、付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行協商後，簽訂不動產買賣契約書。

七、要約之生效

本要約書及其附件壹式肆份，由買賣雙方及____公司(或商號)各執乙份為憑，另一份係為買賣雙方要約及承諾時之憑據，並自簽認日起即生要約之效力。

貳、不得記載事項

不得約定在契約成立前，受託人得向消費者收取斡旋金、訂金或其他任何名目之費用。

臺北市不動產交易安全手冊(廣告)

發行人：李得全

出版機關：臺北市政府地政局

地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓

電話：市民熱線1999(外縣市02-27208889)轉7522

廉政檢舉專線：1999(外縣市02-27208889)轉7447

網址：http://www.land.gov.taipei/

編輯委員：潘玉女、易立民、林健智、黃嫩雲、曾穎能
王秀玲、洪慧媛、吳智維、潘依茹、沈瑞芬

出版年月：98年5月初版
99年1月再版
100年3月三版
101年3月四版
102年3月五版
103年3月六版
104年3月七版
105年3月八版

臺北市政府地政局2016施政架構圖

施政願景（目標）：公義 智慧 生態 大臺北（改變臺灣 從臺北開始）

核心價值（原則）：開放 效能 創新 參與

施政使命（任務）：
- 圖資奠基 智慧城市
- 創新服務 簡政便民
- 合理地價 健全房市
- 公地清查 促進地用
- 多元開發 區域再造

策略主題：地政維新

四大構面：顧客 ／ 內部流程 ／ 學習成長 ／ 財務

施政重點（策略）：
- 增進民眾滿意
- 增進員工滿意
- 公私協力合作
- 增進公共關係
- 建置智慧測繪
- 推動三圖合一
- 智慧開放政府
- 智慧生態社區
- 開發臺北新區
- 審慎徵收用地
- 健檢房市資訊
- 維護交易安全
- 法規透明合理
- 創新簡政便民
- 強化地籍管理
- 社群知識網絡
- 合理查估地價
- 活化土地利用

亮點計畫（整合）：
- 房市資訊 大公開
- 服務聯網 地政雲
- 智慧生態 示範區
- 公私協力 促公益

地 政 服 務 大 躍 進

UNIVERSIADE TAIPEI 2017 臺北世大運 8.19-8.30