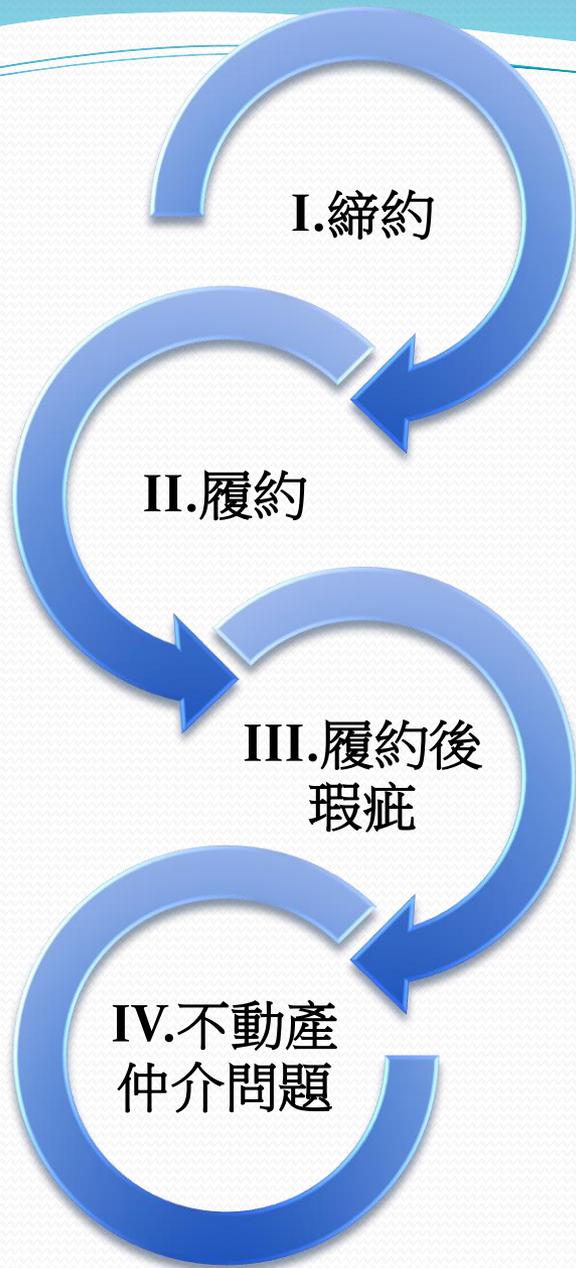


# 不動產(成屋)交易 常見法律盲點

碩成國際法律事務所  
陳家祥律師

# 課程大綱



# I. 締約上常見法律問題

# 買賣基本定義

- 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。
- 當事人就標的物及其價金 互相同意時，買賣契約即為成立。

(民法第345條)

# 最簡略的不動產買賣契約



## 當事人

- 核對基本資料
- 確認授權書真正



## 標的

- 確認標的建號、地號、門牌、持分等
- 核對權狀、謄本



## 價金

- 單價/總價

Q：不動產買賣是否必需訂定書面契約？

A：書面契約並非不動產買賣的要件，縱使口頭約定仍然有效。但簽定書面契約，對於訴訟舉證有所助益，故建議仍然應簽訂書面契約。

最高法院 80 年度台上字第 1260 號：「按買賣為諾成契約，故當事人雖未訂立書面買賣契約，並不影響已成立之買賣契約。」

# 成屋契約書範本

- 成屋買賣契約書範本(108年10月版)

(標的物、價金、付款、貸款、過戶、稅捐、瑕疵處理、違約處理等均有明定)

- 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項(108年10月版)

(標的物、價金、付款、貸款、過戶、稅捐、瑕疵處理、違約處理等應記載事項、不得記載事項、現況確認書等)

<https://pip.moi.gov.tw/V3/g/SCRGo302.aspx>

Q：契約書範本效力？

A：成屋買賣契約書範本，只是參考用、不具法律效力。  
成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，若消費者與企業經營者所簽訂之定型化契約，有違反應記載或不得記載事項的條款，違反部分可視為無效。

- 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。
- 違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。
- 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

(消費者保護法第17條第1、3、4項)

Q：何謂「消費者」、「企業經營者」？

A：消費者指以終端消費為目的之人。企業經營者指設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為「營業」者。實務上「營業」，不以營業登記事項記載為限，若非爾而為之，均屬之。

消費者保護法第2條第1、2款：「消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。」、「企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為 營業者。」

Q：何謂「定型化契約」？

A：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之(消費者保護法第2條第7款)。

VS

價金、標的物原則是  
個別磋商條款

「個別磋商條款」：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。(消費者保護法第2條第8款、第15條)

# 定型化契約重要事項-契約審閱期

## 一、契約審閱期

本契約於中華民國\_\_年\_\_月\_\_日經買方攜回審閱\_\_日（契約審閱期間至少五日）。

買方簽章：

賣方簽章：

**審閱期不得少於5天**

## 貳、不得記載事項

- 一、不得約定買方須繳回契約書。
- 二、不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。
- 三、不得約定廣告僅供參考。
- 四、不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
- 五、不得約定請求超過民法第二百零五條所定百分之二十年利率之利息。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。
- 七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

Q：違反「審閱期」效果？

- A：1.企業經營者被主管機關裁罰。
- 2.消費者以個別磋商條款拋棄審閱→拋棄審閱期有效。
- 3.消費者未拋棄審閱期間，但取得契約期間已超過法定審閱期而無意見→可認為事實上已於法定期間審閱完畢(審閱期被治癒)。
- 4.消費者未拋棄審閱期間，在法定審閱期而表示不服→消費者得主張不受定型化契約條款拘束。

結論：違反審閱期，不構成解除契約的事由

# 其他注意事項

- 簽約時詳閱契約書
- 賣方確實填寫現況確認書，買方仔細審閱現況確認書並與房屋現況確實對照
- 如遇不瞭解事項，詢問對方及其他專業人士

## II、履約上常見法律問題

# 不動產交易履約流程

簽定買賣契約書



申報增值稅、契稅



領取稅單

賣方交權證  
買方付簽約款

賣方交印鑑證明  
買方付完稅款及  
尾款擔保票



金融機構撥款  
(含代償)



過戶登記及買  
方抵押權登記



繳稅

尾款



賣方原抵押權  
塗銷

返還擔保票



點交



結清付款

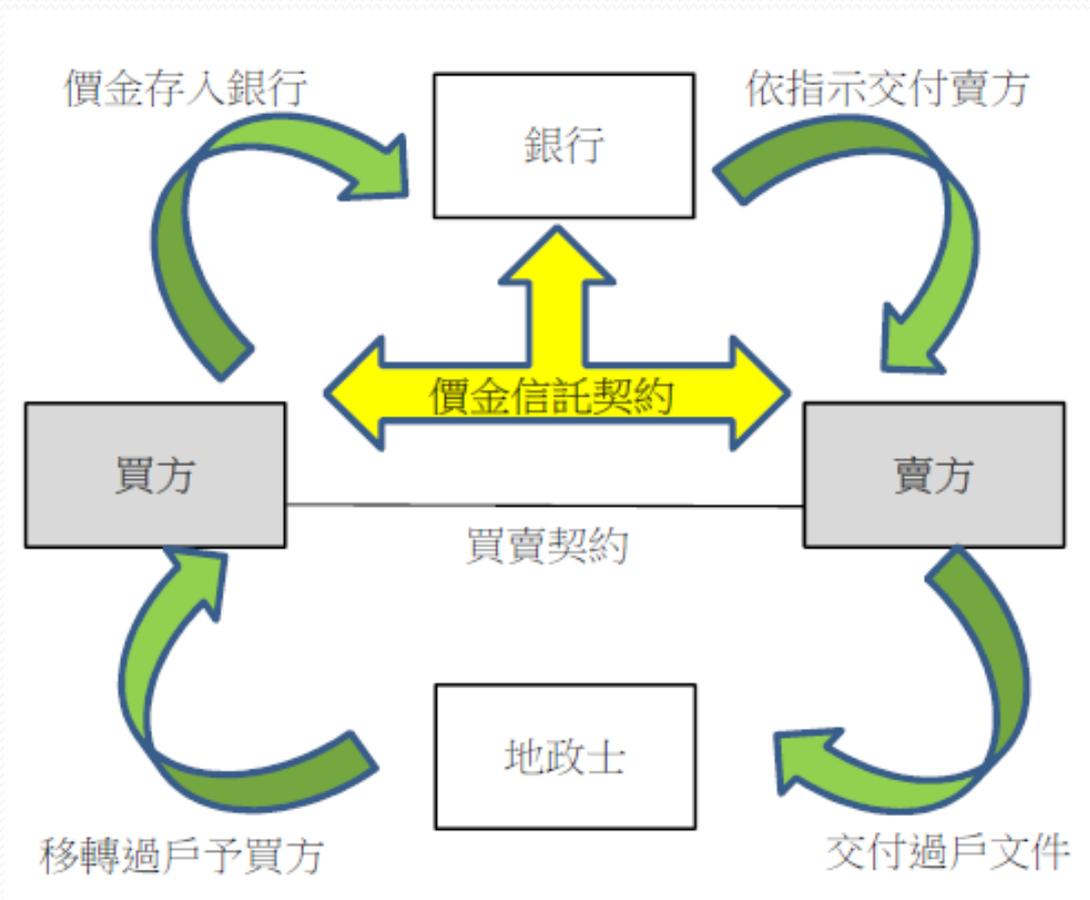
# 履約最重要問題

1. 買方擔心付錢後沒辦法過戶
2. 賣方擔心過戶後拿不到錢

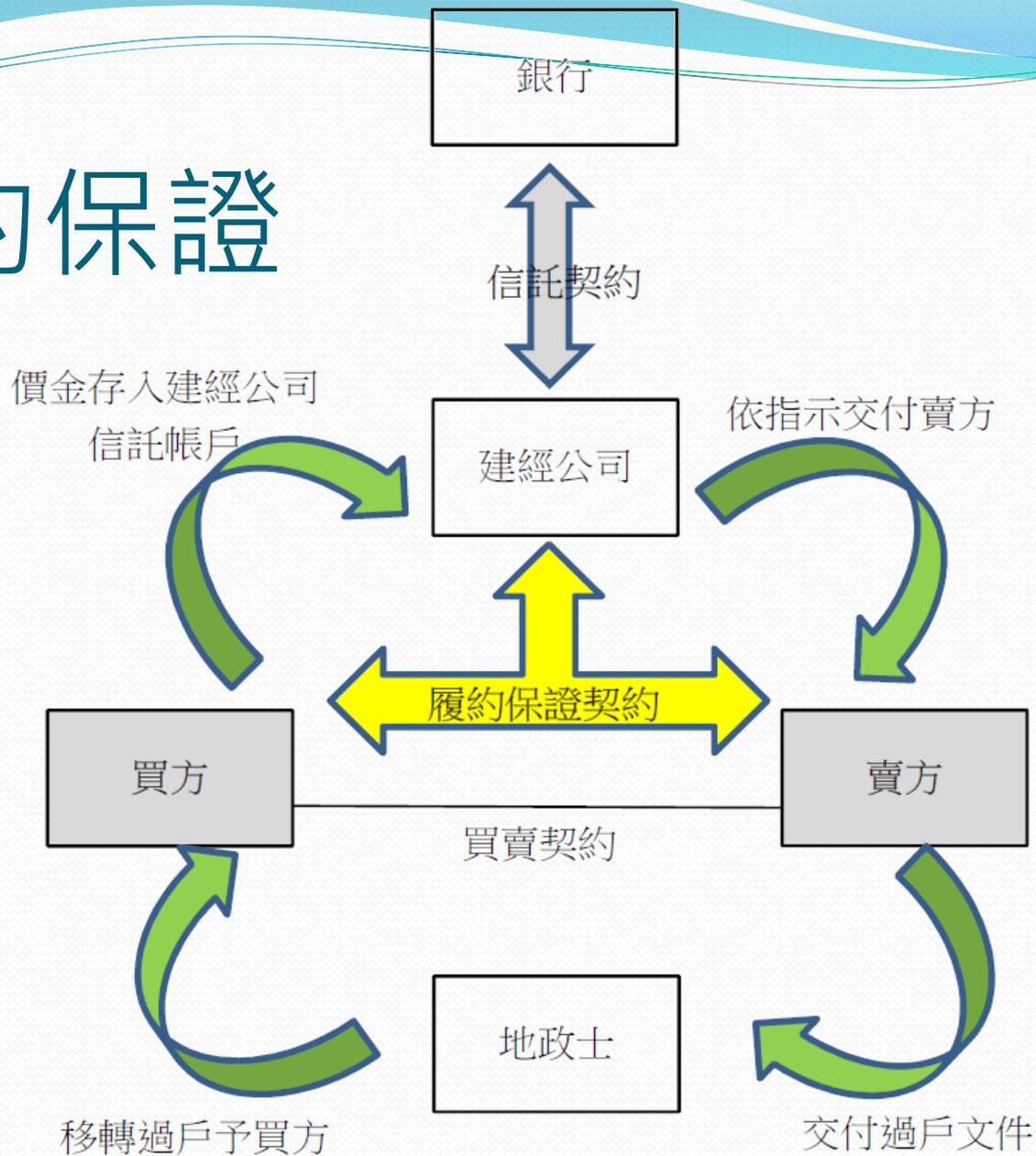
# 避免付款後賣方無法過戶

- 買方於各付款程序前，調取土地及建物謄本，了解產權狀況。例如，是否已遭過戶或限制登記(遭法院扣押等)
- 與賣方貸款銀行照會，了解賣方貸款餘額。
- 價金信託/履約保證：由銀行/建經公司依據保管價金，依不動產過戶階段，進行撥款或支付給賣方。由銀行保管者為價金信託、建經公司保管者為履約保證，二者同樣具有由公正第三人(銀行、建經公司)暫行保管價金，待完成過戶後再撥款，避免賣方無法過戶但先取得價金的風險。

# 價金信託



# 履約保證



# 避免過戶後買方拒絕付款

- 價金信託/履約保證
- 過戶送件併辦買方抵押權設定文件，且要求買方應向金融機構借款，不得向民間借貸
- 印鑑證明於過戶前交付

# 點交

	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處理： <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	許值。 二、八十三年七月二十二至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，鋼筋混凝土中最大水溶性氫離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m <sup>3</sup> 。 三、八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氫離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之 CNS3090 檢測標準，容許值含量為 0.3kg/m <sup>3</sup> 。 四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氫離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.15 kg/m <sup>3</sup> 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，買賣雙方應自行注意。
7	本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事： (1)於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，賣方 <input type="checkbox"/> 確認無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾發生上列情事。	
8	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施；若有，項目：(1)____(2)____(3)____。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
9	自來水供水及排水系統 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常；若不正常，由 <input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方 負責修繕。	
10	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無出租或被他人占用之情形；若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。	

## 附件一

### 建物現況確認書

項次	內 容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓____平方公尺 <input type="checkbox"/> ____樓____平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓____平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他____平方公尺	若為違建(未依法申請增、加建之建物)，賣方應確實加以說明，使買方得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間；若有，__房__廳__衛。	一、建物型態 (一)一般建物：單獨所有權無共有部分(包括：獨棟、連棟、雙併等)。 (二)區分所有建物：公寓(五樓含以下無電梯)、透天厝、店面(店舖)、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)、華廈(十層含以下有電梯)、套房(一房、一廳、一衛)等。 二、建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。現況格局例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間。
3	汽車停車位種類及編號： 地上(下)第__層 <input type="checkbox"/> 平面式停車位 <input type="checkbox"/> 機械式停車位 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：第__號停車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議書及圖說。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定專用部分；若有，詳見規約附圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：____。 滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測；若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常；若有異常之處處理： <input type="checkbox"/> 賣方改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行改善。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	七十一年至七十三年頒得使用執照之建築物，應特別留意檢測。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達 1 毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
6	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過混凝土中水溶性氫離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有，檢測結果：_____。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090 無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氫離子含量(依水溶法)容

11	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無承租或占用他人土地之情形；若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。	
12	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為直轄市、縣(市)政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無提供評估建議資料。	所有權人或其受託人可向直轄市、縣(市)政府建築主管機關申請相關評估建議資料。
13	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定專用部分；若有，詳見規約。	
14	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
15	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理；若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣_____元 <input type="checkbox"/> 其他_____。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠管理費；若有，新臺幣_____元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
16	下列附屬設備 <input type="checkbox"/> 計入建物價款中，隨同建物移轉 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方無償贈與買方 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視_____台 <input type="checkbox"/> 電視櫃_____件 <input type="checkbox"/> 沙發_____組 <input type="checkbox"/> 茶几_____件 <input type="checkbox"/> 餐桌_____張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅_____張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃_____件 <input type="checkbox"/> 窗簾_____組 <input type="checkbox"/> 燈飾_____件 <input type="checkbox"/> 冰箱_____台 <input type="checkbox"/> 洗衣機_____台 <input type="checkbox"/> 書櫃_____件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)_____件 <input type="checkbox"/> 衣櫃_____組 <input type="checkbox"/> 梳妝台_____件 <input type="checkbox"/> 書桌椅_____張 <input type="checkbox"/> 置物櫃_____件 <input type="checkbox"/> 電話_____具 <input type="checkbox"/> 保全設施_____組 <input type="checkbox"/> 微波爐_____台 <input type="checkbox"/> 洗碗機_____台 <input type="checkbox"/> 冷氣_____台 <input type="checkbox"/> 排油煙機_____台 <input type="checkbox"/> 流理台_____件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐_____台 <input type="checkbox"/> 熱水器_____台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
17	本棟建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱；若有，位於第_____層。	
18	本棟建物樓頂平臺 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無依法設置之行動電話基地台設施。	行動電話基地台設施之設置，應經公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議同意設置。
賣方：_____ (簽章) 買方：_____ (簽章) 簽章日期：_____年_____月_____日		

# III. 履約後瑕疵之法律問題

# 瑕疵定義

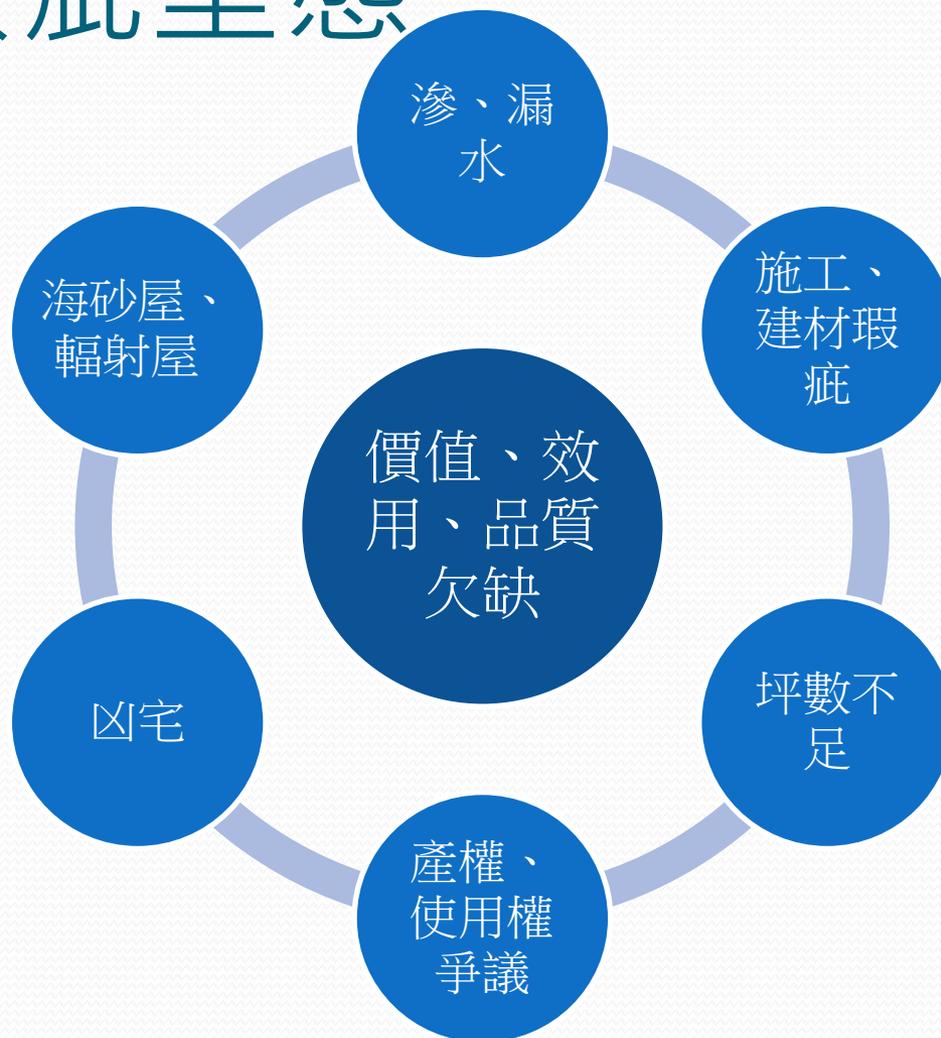
點交

- 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。
- 出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質

(民法第354條)

點交

# 常見瑕疵型態



# 凶宅

- 凶宅為社會用語，並非法律名詞，法律條文並無定義。
- 內政部買賣契約書範本：「建物專有部分是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事。」(目前法院亦多採此見解，參最高法院107台上字第718號)

# 凶宅屬於瑕疵？否定說

台灣高等法院99年度上易字第229號：「建築物是否因為曾有人於此自殺而成為『凶宅』，僅屬於個人主觀面及心理面之範疇，因人、因時、因宗教信仰等不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式去除該不安之心理，在一般交易觀念上，顯難認將導致物之價值、效用或品質不具備，自非謂物之瑕疵。是以，系爭房屋所

在同棟不同樓層曾發生自殺事件，在一般交易觀念上，尚難指稱系爭房屋為『凶宅』，而導致系爭房屋價值、效用、品質之減損；況前揭自殺事件並非發生在系爭房屋中，更無所謂影響居住品質或減少價值可言。從而，系爭房屋既無效用或品質等物之瑕疵，則上訴人以有人自其他樓層跳樓自殺即屬系爭房地有物之瑕疵，而主張解除系爭買賣契約，並請求被上訴人加倍返還價款，亦屬無據。」

# 凶宅屬於瑕疵？肯定說

台灣高等法院台中分院103年度上字第360號：「查買賣標的之房屋內若曾有凶殺或自殺致死事故，雖不致對於該房屋造成物理性損傷或房屋通常效用之降低，惟依我國社會民情，一般大眾對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，就居住其內之住戶，除會對居住品質心生疑慮，且會在心理層面造成相當之負面影響。因此，依估價學理適合性原則，非自然身故之情事，將對不動產之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格；且在交易市場及實務經驗中，具有此類情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，當屬減少其應具備價值之瑕疵。」(經最高法院104年度台上1024號裁定確定)

# 凶宅屬於瑕疵？結論

- 「凶宅」近年司法實務多傾向認為構成瑕疵。但對於「凶宅」定義，則採取較限縮之解釋，以內政部成屋買賣契約書範本：「建物專有部分是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事。」為依據。

# 瑕疵擔保責任

- 立法精神：主要應在調整給付與對待給付之對價性及公平性，因買賣雙方當事人於簽約時，均認為價金及標的物為等價，但若交付時標的物上存有瑕疵而價值減損，應允許買方減少支付價金，以達平衡。因此，瑕疵擔保責任著眼於標的物與價金對價的客觀公平，故賣方有無責任不具重要性，所以採「無過失責任」。

最高法院107年度台上字第2072號判決：「出賣人將物交付與買受人時，應擔保其無滅失或減少價值之瑕疵，亦應擔保其無滅失或減少通常效用之瑕疵，或是無滅失或減少契約預定效用之瑕疵，而該瑕疵擔保係為**法定無過失責任**，並不以出賣人有過失為必要。」

# 買方已知悉瑕疵-賣方得免責

買受人於契約成立時，知有瑕疵者，出賣人不負擔保之責。

買受人因重大過失，而不知瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。

(民法第355條)

Q：約定「現況交屋」是否免除賣方責任？

A：司法實務多數認為「現況交屋」是指買賣雙方同意就已知瑕疵之現況交屋，故對於已知瑕疵部分可排除賣方瑕疵擔保或債務不履行責任；對於未知瑕疵部分，買賣雙方既無認知，即無法排除之。商品製造人責任，無法預先排附。

最高法院109年度台上字第1934號判決：「系爭買賣契約第10條第3點所載被上訴人願依現況承購，及第1條註記依現況交屋，均不包含系爭A部分被占用之情形。則系爭A部分既被陳梅占用，上訴人違反系爭買賣契約第8條第1項約定之擔保責任，經被上訴人定期催告解決未果，業以送達起訴狀為解除契約之意思表示，自得依系爭買賣契約第9條第1項約定，請求上訴人返還已付價款200萬元及經酌減後之違約金55萬5,391元各本息」

# 買方從速檢查、通知責任

買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。

買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。

不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。

(民法第356條)

# 瑕疵擔保內容

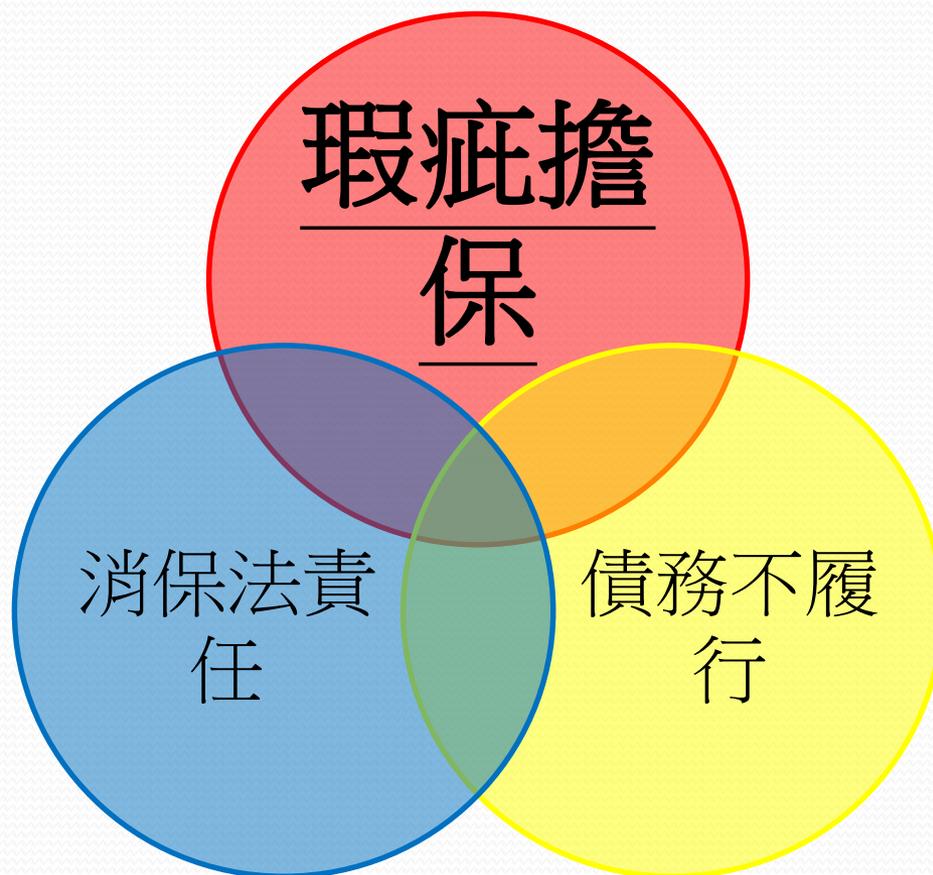
- 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。(民法第359條)
- 買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。(民法第360條)

Q：瑕疵擔保請求權的行使期間？

A：將瑕疵通知賣方後六個月內或標的物點交後五年內(以先到達者為準)。但賣方故意不告知瑕疵，無六個月的限制。

民法第365條：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」

# 瑕疵擔保責任以外之權利



# IV 不動產仲介常見法律問題

# 居間(仲介)定義

- 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。

(民法第565條)

- 民法第五百六十五條所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求。至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付。

(最高法院52年度台上字第2675號)

# (賣方)仲介契約書範本

- 不動產委託銷售契約書範本(92年6月版)  
(標的物、委託價格、委託期間、委託條件、仲介費、違約處理等均有明定)
- 不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項(92年7月版)  
(標的物、委託價格、委託期間、委託條件、仲介費、違約處理等應記載事項、不得記載事項、現況確認書等)

<https://pip.moi.gov.tw/V3/g/SCRGo302.aspx>

Q：契約書範本效力？

A：成屋買賣契約書範本，只是參考用、不具法律效力。

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，若消費者與企業經營者所簽訂之定型化契約，有違反應記載或不得記載事項的條款，違反部分可視為無效。

# 賣方委託銷售：審閱期(三日以上)、服務報酬(成交後收取)

## 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。

## 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。

# 買賣成立後解約仍應給付仲介費

Q：買賣契約成立後，解除契約，是否給付仲介費？

A：仍應給付。

司法院（83）廳民一字第22562號研究意見：「民法第568條立法理由謂：居間之報酬，俟居間人報告或媒介契約成立後支付，此當然之理，亦最符當事人之意思。故契約無效，或契約已成立而撤銷者，居間人不得請求報酬。由上開立法意旨觀之，居間人所媒介之契約須有效成立，始可請求報酬，如因契約成立時已附隨之情事，例如有撤銷之原因而消滅時，居間人應返還已受領之報酬；然如因契約成立後發生之情事，例如給付遲延之解除等原因而消滅時，則不負返還居間報酬之義務。」

# 斡旋金/定金/要約書

- 斡旋金

法律上並無斡旋金，是社會上不動產交易習慣。

買方透過斡旋金提出購買誠意，當賣方承諾該出價條件時，斡旋金即轉為定金，視為買賣價金之一部分

通常下斡旋後議價期限約3~7天，若屋主同意買方價格，斡旋金將轉成定金；反之，若屋主不同意，斡旋金則會無條件退還。此外，政府也規定房仲得提供要約書讓買方自由選擇。

- 定金

訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。(民法第248條)

定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：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。(民法第249條)

- 要約



- 要約書

過去斡旋金發生爭議，如仲介侵占款項等，推動以要約書取代斡旋金

不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項(92年7月版)之附件—要約書定化契約應記載及不得記載事項。

# 買方要約書：審閱期(三日以上)、隨時撤回、不得約定收斡旋金等

## 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。

## 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。

## 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。

謝謝收聽

歡迎指教