

臺北市不動產經紀業發布  
不動產交易消費資訊管理規範  
執行情形記者會

臺北市政府地政局

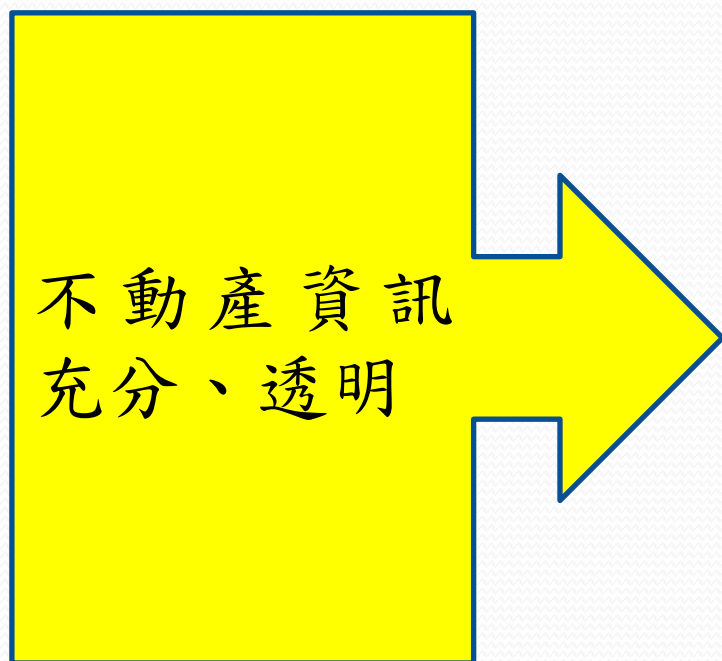
103年01月21日

# 簡報大綱

- 壹、前言
- 貳、管理規範執行情形
- 參、租賃廣告專案宣導
- 肆、預售屋相關查核內容宣導
- 伍、結語

# 壹、前言

- 不動產資訊充分、透明的重要性：



促進不動產市場健全發展。

提供政府決策正確資訊。

減少交易糾紛。

避免過度投資不動產，影響經濟發展。

- 各國促進不動產資訊充分、透明作法：

透過訂定相關法令，規範不動產資訊內容(例如日本、德國及中國大陸等)，以達成促進不動產市場健全發展等目標。

# 日本、德國及中國不動產廣告相關規範

| 國名         | 法規             | 主要規範內容  | 主要裁罰內容   |
|------------|----------------|---|--|
| 日本         | 宅地建物取引業法       | 誇大廣告之禁止 (§32)，廣告內容不得有顯著違反事實之表示或讓人誤認為比實際更有利之表示   | 有停止業務命令、取消許可或處以六個月以下的懲役或科或併科一百萬日元以下的罰金   |
| 德國         | 不正當競爭防制法       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不正當交易行為之禁止</li> <li>2. 不正當交易行為之例示</li> <li>3. 引人錯誤之交易行為</li> <li>4. 廣告文字或圖示均應有證據有所佐證</li> </ol>                                       | 妨害除去及不作為，損害賠償，所得利益之除去，科以刑罰或罰鍰  |
| 中國<br>(上海) | 上海加強商品房廣告管理之規範 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重點檢查(例如不具備銷售條件發佈廣告、虛偽及誇大內容)</li> <li>2. 未取得預售許可證，不得以內部登記等理由發布廣告</li> <li>3. 房地產綜合評價禁上亂評比、亂排序</li> <li>4. 房地產廣告內容應在買賣合同明確載明</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 管理部門可責令其限期改正</li> <li>2. 逾期不改正者可透過新聞媒體曝光</li> <li>3. 在年度檢查中予以降級或者登出資質等級</li> <li>4. 工商管理部門，依法查處</li> </ol> |

# 我國不動產廣告相關規範

| 國名   | 法規                       | 主要規範內容  | 主要裁罰內容  |
|------|--------------------------|---|---|
| 中華民國 | 公平交易法                    | 公平交易法§21<br>廣告不得為虛偽不實引人錯誤之表示表徵<br>公平交易法§24<br>不得為影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為 | 公平交易法§41<br>得限期命其停止、改正或更正措施，並得處5萬至2500萬，逾期不改得連續限改，並得處罰10萬至5000萬 |
|      | 不動產經紀業管理條例               | 不動產經紀業管理條例§21<br>廣告應與事實相符   | 不動產經紀業管理條例§29<br>6-30萬  |
|      | 公寓大廈管理條例                 | 公寓大廈管理條例§58<br>非經領得建造執照，不得辦理銷售                                    | 公寓大廈管理條例§49<br>處4萬元以上20萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務，屆期不改善或不履行者，得連續處罰    |
|      | 臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範 | 有所本   | 臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範<br>依各相關法規處理                            |

# 貳、管理規範執行情形

## 不動產交易消費資訊管理規範訂定

102.04  
研議

102.05.16  
徵詢

102.06.18  
審議

102.07.01  
實施

# 管理規範訂定滿意度調查

- 研考會102年8月12日-15日市民滿意度調查，高達7成9的民眾贊成公布「臺北市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範」。



# 管理規範執行結果

| 項目<br>日期        | 查核數 | 地政局 |     |      |     |             |     | 移送公平會 |     |      |    |    |
|-----------------|-----|-----|-----|------|-----|-------------|-----|-------|-----|------|----|----|
|                 |     | 無違反 | 調查中 | 發文輔導 | 裁罰  | 其他(移送其他縣市等) | 小計  | 無違反   | 調查中 | 發文輔導 | 裁罰 | 小計 |
| 102.07.01-12.31 | 510 | 183 | 211 | 27   | 37  | 38          | 496 | 0     | 7   | 3    | 4  | 14 |
| 裁罰金額<br>(萬元)    | 482 |     |     |      | 442 |             |     |       |     |      | 40 |    |



# 執行情形說明- 地政局輔導案例



榮星花園占地6.8公頃，園內有多項運動設施、溫水泳池，是周邊住戶運動休憩的空間。



區內學區為五常國小，校園圍牆以綠圍籬取代水泥牆，拉近社區和學校距離。

面公園 每坪房價多5萬

專案經理表示，從捷運中山國中站到忠孝復興站僅2站，但房價卻比東區便宜許多，以民權東路劃分，南側房價較北側高，若有面公園，房價每坪更可有5萬元。表示，因為鄰近松山機場，加上民權東路有免稅商店，沿線近年吸引許多伴手禮店進駐，搶攻陸客團商機。店面租金從每坪1500元漲到1800~2000元，是區域新商機。

## 業者發布訊息

店面租金從每坪1,500元漲到1,800~2,000元等資訊。

## 調查結果

本案資訊發布係參考該公司所擁有之資料，並非參考實價登錄網站內容。

## 處理結果

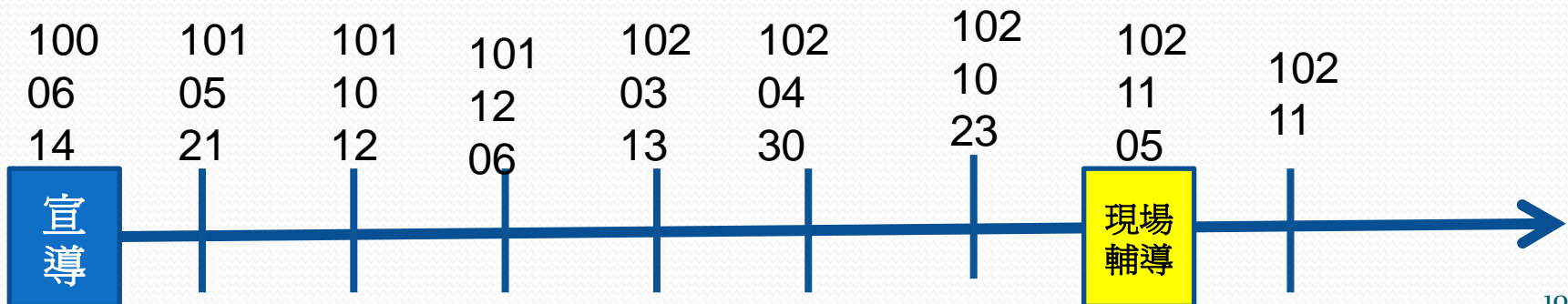
函請業者發布資訊可參考實價登錄網站內容，以避免爭議。

# 地政局裁罰說明

- 裁罰案件有37則，違規態樣統計如下：

| 地政局裁罰案件違規態樣統計 |       |      |      |      |       |      |     |
|---------------|-------|------|------|------|-------|------|-----|
| 則數 \ 態樣       | 用途    | 坪數   | 屋齡   | 面積   | 樓層    | 總樓層數 | 小計  |
| 則數            | 24    | 1    | 2    | 1    | 8     | 1    | 37  |
| 比例(%)         | 64.87 | 2.70 | 5.41 | 2.70 | 21.62 | 2.70 | 100 |

- 依內政部不動產經紀業廣告處理原則，廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符，認定為不實廣告。
- 地政局自100年6月起即分別函公會轉知會員宣導



臺北市府都市發展局使用執照存根  97使字第0206號

13. 基地內排水溝應維持暢通，不得堵塞。
14. 1. 本案為容積接受基地，依94.05.03北市府都新字第09406003200號函核備自本市大同區延平段三小段568、568-1、569、570、571、571-1、572等7筆地號移入容積共1337.12平方公尺。  
2. (95年1月1日以後領得建築執照)建築物陽台加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。  
3. 本案建築物之使用確依都市計畫規定 **不移作住宅使用**，於後續銷售合約載明，並於銷售期間樹立告示牌公告，產權移轉及房屋銷售時亦列入說明，並於住戶公約註明不得作為住宅使用。  
4. 機電設備空間不得以室內裝修申請而拆除其隔間，該空間不得作核准用途以外之使用。  
5. 本案各戶設有空調機房，不得變更為其他用途使用，且不得將空調室外機移至陽台，所有設施設備物均不得突出牆面線，產權移轉列入交代，領得使用執照二年加強查核。  
6. 依台北市土地使用分區管制規則第11章綜合設計放寬規定辦理。  
7. 開放空間面積892.84平方公尺，獎勵增加樓地板面積891.41平方公尺。

容積率為53.9%)，與法定容積樓地板面積6929.40平方公尺(法定容積率為300%)合計後，允建容積樓地板面積為8174.40平方公尺，允建容積率為353.90%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交待。

13. 建築物樓層內任意加設夾層係屬違建，不因使用材質而視為室內裝修，除應無條件接受拆除，並須負擔拆除費用。
14. 非屬住宅、集合住宅等類似用途建築物樓層高度超過3.6公尺時，不得變更為『集合住宅』用途使用，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
15. 第2層挑空部份不得違建，挑空面積382.02平方公尺，若有違建無條件拆除並負擔拆除費用，並於房屋銷售及產權移轉時列入交代，使用執照核發後列管巡查。
16. 基地內排水溝應維持暢通，不得堵塞。
17. 其他:
  1. (95年1月1日以後領得建造執照)建築物陽臺加設窗戶應申請建築執照，未經申請擅自增建即屬違建，應予查報拆除。
  2. 本建築物設置機械停車設備，該機械停車設備之車位形式、規格(長、寬、高淨尺寸)、操作方式、容車最大尺寸、管理維護規範(含管理維護方式、項目、頻率及經費概估)、使用年限、所有車位操作效率說明(各車進出時間/總吞吐所需時間)等內容詳設計建築師及停車設備廠商簽認之設備說明書，管理委員會、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應依設備說明書內容操作管理維護使用。
  3. 區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於辦理產權移轉時，應將上開機械停車設備內容於建築改良物所有權買賣移轉契約書中清楚載明。
  4. 起造人應依原核定用途使用，並將建築物用途詳細告知各承買戶，除於公寓大廈管理規約草約中明確記載外，產權移轉應列入交待且須轉載於公寓大廈管理規約中。現場如做核准用途以外之使用，均視為違規使用，將依建築相關規定處理。
  5. 本案確實作「金融保險業(銀行分行、合作金庫分行)」及「策略性產業(資訊服務業)」，如誤導民眾為住宅用途或有不實廣告惡意欺瞞等行為，經行政院公平交易委員會認定而受處罰，或受敗訴判決確定時，廢止建造執照。





# 公平會輔導案例1



## 業者發布訊息

都更改造特區。

## 調查結果

- 本建案基地並非更新單元或地區。除建案基地對面有自行劃設都更外，其餘本府劃設之更新地區並未鄰近本案基地。
- 廣告內容涉虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，有違反公平交易法第21條規定之虞。

## 公平會處理情形

公平會以依現有事實證難以判斷，故函建設、廣告公司爾後刊登類此廣告時，應善盡廣告主真實表示之義務。

# 公平會輔導案例2



## 業者發布訊息

以每坪200萬的造價。

## 調查結果

- 「每坪200萬的造價」，實為20萬。
- 廣告內容涉虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，有違反公平交易法第21條規定之虞。

## 公平會處理情形

公平會以現有事實證尚難認有引人錯誤致交易決定，惟確屬與事實不符，故警示業者於製作廣告時，應加強文字審查，善盡真實之義務。

# 公平會裁罰案例



修正後資訊



## 業者發布訊息

萬坪公園第一排、信義路七段。

## 調查結果

- 業者所稱之萬坪公園係廣慈博愛院之現況，惟該地都市計畫已變更第三種商業區(特)、社會福利設施用地、公園及道路用地。
- 信義路目前並無七段，僅係民眾建議內容。
- 廣告內容涉虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，有違反公平交易法第21條規定之虞。

## 公平會處理情形

公平會以廣告上宣稱建案為「萬坪公園第一排」，實際上公園面積約4,772坪，並未達萬坪標準，就商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，故處建設、房仲公司各新臺幣20萬元整。



# 管理規範執行效益

- 輔導業者提供正確且有所本的不動產交易市場消費資訊，自實施以來，業者發布誇大或不實資訊的情形已有改善。
- 已彙集現行(半年)不動產交易市場消費資訊態樣，未來可做成宣導教育的資料，並提供公會轉知會員據以辦理。



# 參、租賃廣告專案宣導



FOR  
RENT

- 緣由：

- 一、民眾反映網路套房租賃廣告(面積)不實的問題。
- 二、租賃房屋者多為弱勢，為照顧弱勢族群及健全租賃市場，而進行相關查核。

- 執行情形：

- 一、102年11月起就套房出租案件列為專案查核，至12月止計查核112件，44件(約39%)不符，經過地政局輔導後業者均已改善並將廣告下架。
- 二、持續透過發函公會轉知會員、舉辦宣導活動或個案輔導等方式，促使業者刊登正確資訊。

# 租賃案件常見錯誤情形

- 面積與登記資料不符
- 未註明經紀業名稱
- 用途與使用執照不符
- 其他(樓層、總樓層數)

不寫或  
不符



# 租賃廣告注意事項說明

整層住家出租,三房二廳二衛二陽台,景觀裝潢新全套傢俱-台北中山房屋出租-591租屋網 - Windows Internet Explorer

http://rent.591.com.tw/rent-detail-2381317.html

我的最愛 整層住家出租,三房二廳二衛二陽台,景觀裝潢新全...

住家出租 景觀裝潢新全套傢俱

詳細資料 街景 地圖及周邊 問答(0) 成交行情 實價登錄



租金: 46,000 元/月  
(含管理費)

押金: 二個月

格局: 3房2廳2衛2陽台

坪數: 35.26坪

樓層: 4F/15F

用途: 整層住家

型態: 電梯大樓

車位: 平面式, 費用另計

找中古車

收藏人數: 3  
昨日瀏覽: 6  
電腦版瀏覽: 5  
手機版瀏覽: 1  
最近一次更新: 11分鐘內  
有效期限: 2014-01-26

加入收藏 列印

如發現房源虛假, 請舉報

網頁發生錯誤。

3 Internet Explorer 暫1-21規範成效記者會... 林漢隆 未命名-小畫家 下午 12:48

- 一、註明不動產經紀業名稱。
- 二、廣告面積與登記面積相符。
- 三、用途與使用執照相符。
- 四、樓層、總樓層數相符。

# 案例-面積與登記資料不符

591 房屋交易  
.com.tw

家，輕鬆自由找到

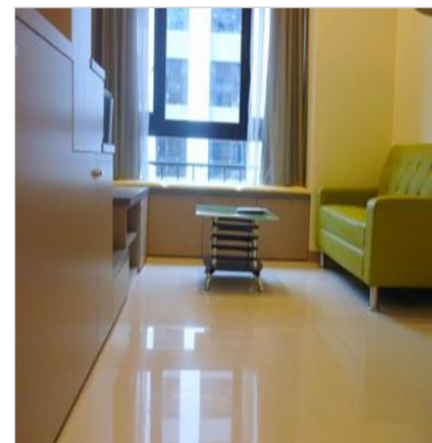
首頁 出租 出售 店面 新房屋 裝潢設計 搬家 二手家具 會員中心

實價登錄  
查詢

首頁 > 租屋 > 台北市 > 中山區

套房出租 @捷運中山站電梯1房1廳/獨立洗衣機@

詳細資料 街景 地圖及周邊 問答(0) 成交行情 實價登錄



租金: 20,000 元/月 [租金波動\(3\)](#)

(含清潔費)

押金: 二個月

坪數: 12坪

樓層: 8F/15F

用途: 獨立套房

型態: 電梯大樓

車位: 無

找中古車

地址: 台北市中山區林森北路 [找工作](#)



E-mail



廣告面積為12坪。

權狀面積為

【 $19.82 + 1 + (2078.31 * 45) / 10000$ 】

\*0.3025 = 約9.13坪。

物件相關

收藏人數: 5

昨日瀏覽: 6

電腦版瀏覽: 2

手機版瀏覽: 4

最近一次更新: 3小時內

有效期限: 2013-12-21

分享到: [facebook](#) [twitter](#) [plurk](#)

# 案例-未註明經紀業名稱

整層住家出租,四房二廳三衛二陽台,大綠地花園別墅型大庭景觀優66坪四房三衛-台北北投房屋出租-591租屋網 - Windows Internet Explorer

http://rent.591.com.tw/rent-detail-2387645.html

檔案(F) 編輯(E) 檢視(V) 我的最愛(A) 工具(T) 說明(H)

★ 我的最愛 整層住家出租,四房二廳三衛二陽台,大綠地花園別...

管理此筆物件

詳細資料 街景 地圖及周邊 問答(0) 成交行情 實價登錄



租金: 37,000 元/月

押金: 二個月

格局: 4房2廳3衛2陽台

坪數: 66坪

樓層: 1F/6F

用途: 整層住家

型態: 電梯大樓

車位: 平面式, 費用另計  找中古車

地址: 台北市 [redacted]

物件相關

收藏人數: 2

昨日瀏覽: 15

電腦版瀏覽: 13

手機版瀏覽: 2

最近一次更新: 16天前

有效期限: 2014-01-30

 加入收藏  列印



手機拍一下  
好屋帶著走

查看教學

點擊查看大圖(共13張) >>



分享到:  facebook  twitter  plurk

 如發現房源虛假, 請舉報

廿九資料

廖小姐 (代理人, 收取服務費)

E-mail [redacted]

開始 1227 3 Microsoft... 2 Microsoft... r2387645 - Y... 整層住家出... 文件1 - Micr... 未命名 - 小... 105% 下午 03:54



# 臺北市政府都市發展局使用執照存根附表 100使字第0066號

拆除。

2.機房不得違規使用，且不得以室內裝修程序予以拆除。

3.本案係作辦公大樓(一般事務所)使用，未來不得作其他使用，且於買賣契約及產權移轉時列入交代事項。

4.本公寓大廈未來裝卸貨應在基地內部空間完成作業，禁止在基地外裝卸貨以免影響外部交通。

5.本案係容積移轉接受基地，經本府97年08月26日都新字第09730770601號函核備自本市大同區迪化段三小段462、463、464、465、466等五筆地號及府都新字第09730770600號函核備自本市大同區延平段一小段217、218、219、220等四筆地號移入容積共1108.04平方公尺。

6.本案容積送出基地(98建字第0128號建造執照工程，即南京西路237號與迪化街一段2號歷史建築維護事業計畫工地)應確實依本局100年02月23日北市都建字第10062796100號函核定建造執照竣工期限等相關期限辦理，否則本府得撤銷容積移轉許可，撤銷有關接受基地移轉容積部分之使用執照，該送出基地如未依核備進度完成，應由宏普建設有限公司負責承接施工完竣。



# 租賃廣告專案宣導

注意

- 不動產經紀業管理條例第29條規定，廣告不實處新臺幣6-30萬元罰鍰。
- 租賃廣告列為上半年重點查核，請業者全面檢視廣告內容，以免受罰。

# 肆、預售屋相關查核內容宣導

- 緣由：

預售屋**無實體建物**，消費者僅能透過廣告或買賣契約書了解所購買預售屋之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，常衍生交易糾紛。





# 預售屋銷售

????

是否取得  
建照  
銷售

定型化  
契約

應記載及  
不得記載  
事項

預售屋  
相關資  
訊規範

廣告

與事實  
相符及  
有所本

不動產經  
紀業業務  
檢查

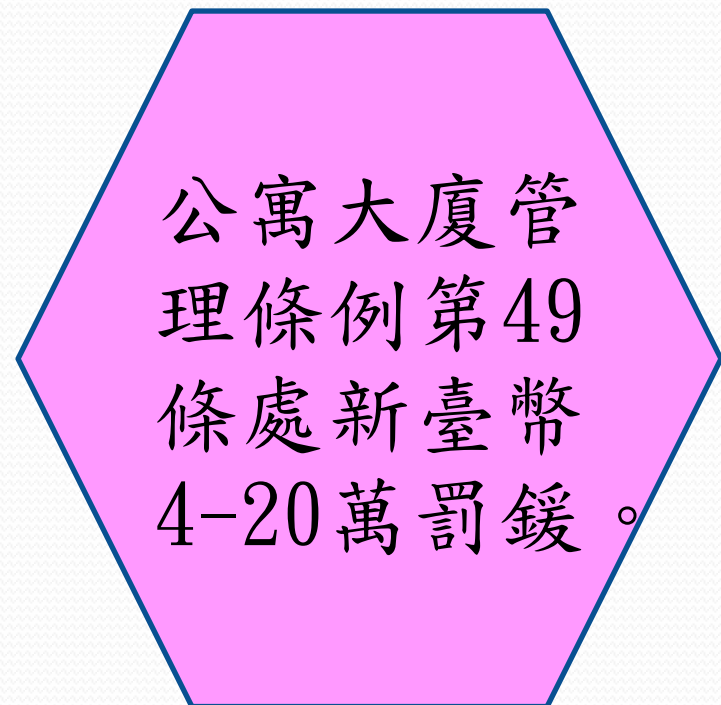
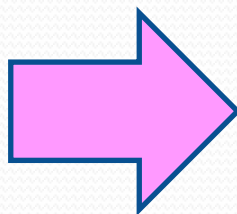
符合???

樣品屋  
(實品  
屋)

有無申請

# 查核項目及重點(一)

- 建照：



# 查核項目及重點(二)

## ● 定型化契約：

一、契約審閱權

二、房地出售面積及認定標準

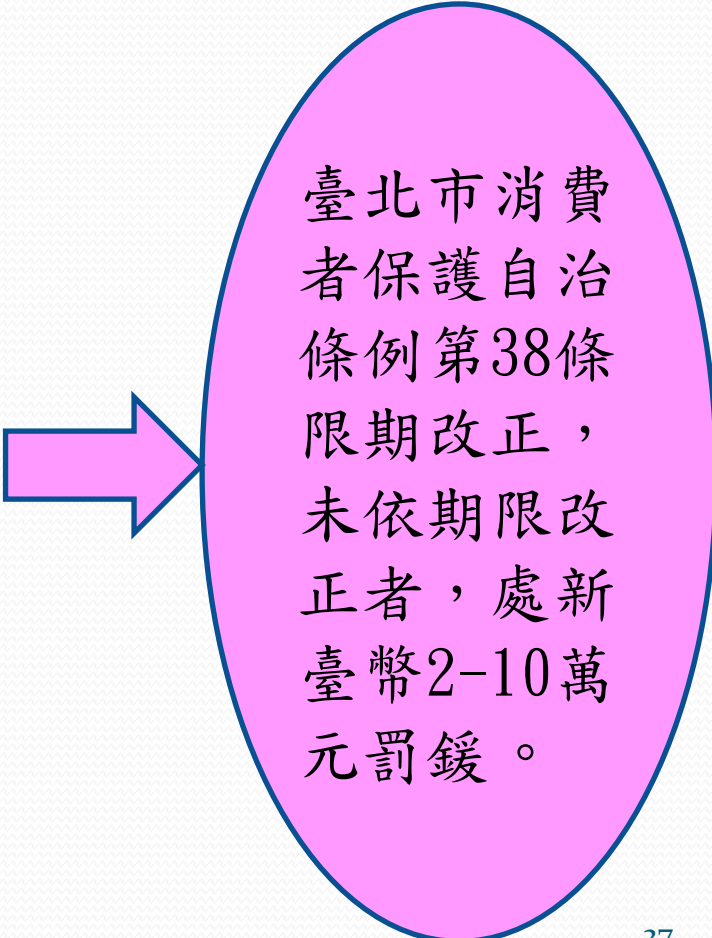
三、房地面積誤差及其價款找補

四、契約總價

五、履約保證

六、驗收

七、違約之處罰



臺北市消費者保護自治條例第38條限期改正，未依期限改正者，處新臺幣2-10萬元罰鍰。

# 查核項目及重點(三)

## ● 不動產經紀業業務檢查：

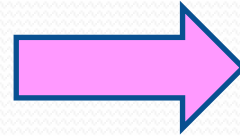
完成經營許可

懸掛文件

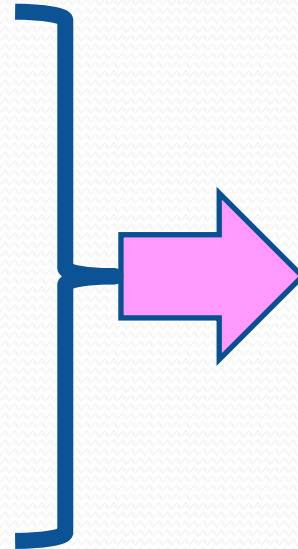
製作不動產說明書

指派經紀人於相關文件簽章

完成相關備查



不動產經紀業管理條例第32條禁止營業，並處負責人或行為人新臺幣10萬元以上30萬元以下罰鍰。



按違規情形，依不動產經紀業管理條例限期改正或處6-30萬元罰鍰。

# 查核項目及重點(四)

## ● 樣品屋、實品屋：

### 樣品屋

- 一、樣品屋已領得同意搭設備查函。
- 二、樣品屋已申報竣工領得備查函。
- 三、樣品屋尚於使用期限內。
- 四、樣品屋有無申請與實際銷售案件不符、或移作他用情形。
- 五、樣品屋同意搭設備查函內所要求應設立之告示(如使用分區、停車空間、夾層等)已設置。

實品屋：浴廁、隔間、機電設備設置是否符合規定。

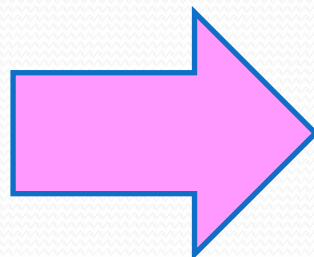
限期改正或  
依建築法第  
86條處造價  
千分之20-50  
之罰鍰。



# 查核項目及重點(五)

## ● 廣告：

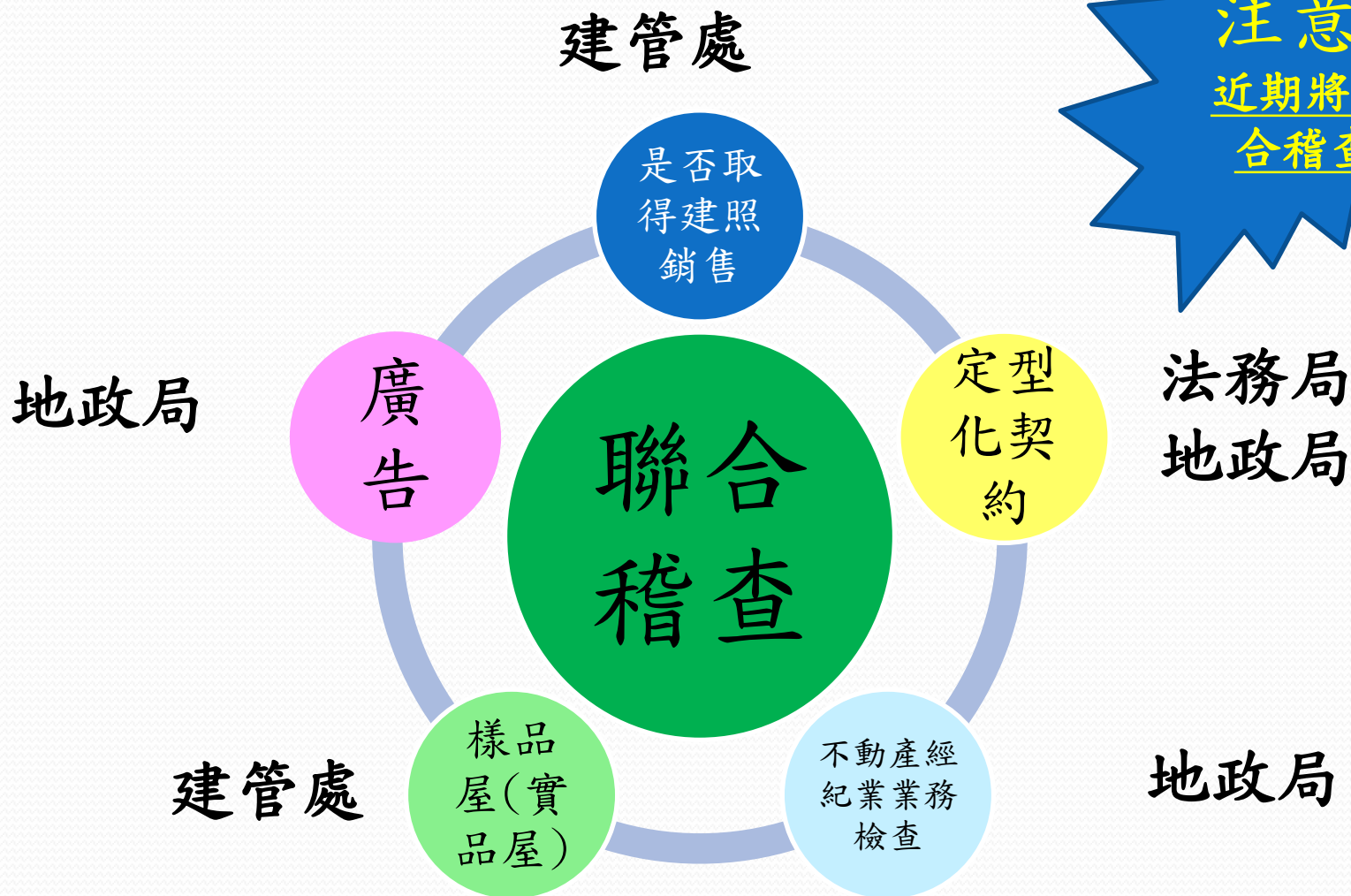
銷售、價格及行為等資訊應與事實相符。



不動產經紀業管理條例第29條處新臺幣6-30萬元罰鍰。

公平交易法第41條處新臺幣5-2500萬元罰鍰。

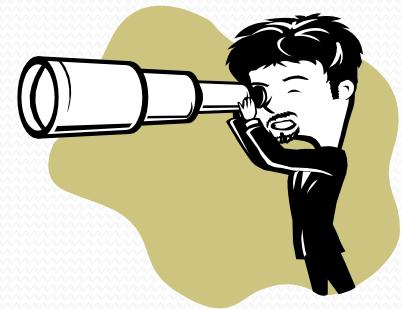
# 預售屋相關查核內容宣導



注意：  
近期將聯合稽查

# 伍、結語

- 持續辦理不動產市場交易消費資訊的查核。
- 自103年3月1日起針對租賃案件進行重點查核。
- 預定近期內由地政局、消保官與建管處辦理預售屋建案的聯合稽查。
- 為確保消費者權益，未來將研訂預售屋銷售規範，以促進不動產交易市場健全發展。







簡報完畢

