

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 函

會信承電
址：100 台北市中正路 120 號 7 樓
箱：andy.tiou@taiwanhouse.org.tw
辦人：劉源隆
呼：02-23582536 傳真：02-23582536

受文者：內政部地政司

速 別：最速件
發文日期：中華民國 101 年 12 月 26 日
發文字號：房仲全聯榮字第 101251 號
附 件：

主 旨：為就有關不動說明書應記載及不得記載事項修正草案中於土地
使用管制內容所增列事項，嚴重衝擊本不動產經紀業乙事
，特以此函嚴正表達反對意見，詳如說明，請 查照。

說 明：

- 一、查 鈞部於本年 11 月提出不動說明書應記載及不得記載事項修正草案召集相關單位與會討論前揭修正草案之內容。該修正草案於土地部分「使用管制內容」共計增列是否位屬山坡地範圍、是否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區、如為農業用地應敘明農業用地套繪管制情形、是否位屬依水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍、是否位於經濟部公告之嚴重地層下陷地區、是否位屬依水土保持法規定公告之特定水土保持區、是否屬政府公告之土地受污染區或水污染區、是否位屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內、是否屬於國家公園範圍及有無其他限制情形等調查事項。
- 二、對於上述增列事項，除山坡地範圍、經濟部公告之嚴重地層下陷地區、依水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍、依水土保持法規定公告之特定水土保持區、政府公告之土地受污染區或水污染區、活動斷層帶兩側一百公尺範圍內及屬於國家公園範圍外，其它事項均須發函查詢，不僅公文往返將耗費時日（來回至少二週），且如以 2011 年之不動產移轉件數 36 萬件的數量推估，每一年將增加數十萬件之查詢公文，如此一來不但使相關機關工

作量激增，同時亦連帶減慢主管機關回函答覆的速度，進而影響銷售時間，此絕非一句「公部門會調整人力」可以含糊帶過。尤有進者，鈞部竟然欲將興辦事業計畫應查詢項目亦列檢討範圍，誠屬不可思議。按不動產說明書應記載不得記載事項，涉及不動產經紀業之調查義務，但有諸多不動產經紀業無法落實的困境與困難，諸如調查單位的權限為何？調查的標準為何？調查單位的公信力為何？調查範圍的明確性為何？所調查的資料亦未有法律明確定義？公部門所管轄的單位未具統一性！公部門的資料不明確、不精準、更不開放…等，學者專家對於所調查之內容更無從清楚了解等，使得本不動產經紀業完全陷於隨時被告(起訴)之風險，完全使得消費者尤其出賣人之權益置之而不顧，因出賣人並不等同建築開發商(起造人)，具有相當之專業能力以及修補瑕疵之能力，更無調查之能力，而本不動產經紀業之所有從業人員亦僅具備依授權同意之限定調查能力，何能如官、學所期待之專業能力，尤其相當多之專業調查公司皆需具備專業有經驗之人才、器材及經費，皆非本不動產經紀業不可承受之重，更何況本不動產經紀業乃為商事服務業，其最大的成本已為時間成本(機會成本)跟人力成本，上述相關之成本轉嫁於消費者買賣雙方皆屬不可能，更何況本次應記載不得記載事項所調查之內容須完全仰賴公部門之檢合標準，故本全聯會極力堅決反對，絕不可行。

三、其他調查事項再分述如下

- 1、調查事項之「水利法劃設公告之河川區域或排水設施範圍」，因經濟部水利署之查詢網站並無該事項(只有河川河道及防洪排水設施)，本全聯會與會代表於發言時曾提出此差異但似並未獲得解答。
- 2、調查事項之「水土保持法規定公告之特定水土保持區」，依網站之查詢項目計有土石流、水庫集水地及崩塌地，其中土石流僅顯示概圖無法精確定位且尚有部分縣市無法查詢，崩塌地亦同，實不宜列入查詢事項。

3、調查事項之「經濟部公告之嚴重地層下陷地區」只有顯示鄉鎮村落之大範圍資訊，無法精確定位。

4、調查事項之「是否位屬活動斷層帶兩側一百公尺範圍內」，如不限已公告限建或禁建的斷層地區將嚴重損害現所有權人之權益徒增社會紛擾，更遑論其定位之精確性尚有疑慮，實務上即曾出現無法確認之困擾。

5、前述調查事項雖於網站資料得以部份取得，然相關網站使用不易且其內容更涉及地質水利專業，已非不動產經紀業從業人員所能理解，更遑論解說與消費者理解，列為應調查事項，容有商榷之餘地。

、綜上所陳，上述所增列之應調查事項實有不當，值此全球經濟景氣嚴重衰退，房地產市場如此低迷的情形下，增列前述調查義務將使本業更受衝擊，請 鈞部務必慎思而後行。

正本：內政部地政司

副本：

理事長 李同榮

