

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會 函

會 址：苗栗縣頭份鎮忠孝里忠孝一路 113 號 1F

電 話：037-597909 傳真：037-680619

信 箱：miaoli.m037@msa.hinet.net

網 址：www.miaolihouse.org.tw

受文者：全體會員公司

速別：普通

發文日期：中華民國 103 年 07 月 29 日

發文字號：103 苗縣房仲騰字第 442 號

附件：

主旨：節錄全聯會轉發陳理事長 騰玉呈內政部函關於「不動產說明書應記載及不得記載事項」中，建物瑕疵情形。

說明：

壹、……

貳、苗栗縣公會理事長陳騰玉發言重點

關於「不動產說明書應記載及不得記載事項」中，第 2 項成屋第六條建物瑕疵情形，本建物(專有部分)於產權持有期間，是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情形，應敘明。

本人持反對增列理由如下：

一、法拍案件每年數量遠低於一般買賣案件，法院函詢警察單位均依法提供，經紀業及屋主函詢卻遭警察機關以個資無法提供，強要經紀業在無正式管道查詢卻需揹負法律責任，顯強人所難

1. 與會學者以新修訂強制執行法第 81 條有載建物非自然死亡為由要求增列於不動產說明書應記載不得記載事項中，立意甚佳但實不可行，原因為每年經法院拍賣的不動產(房屋)數量(戶數)，和經由不動產經紀業(房仲業)居間成交的數量約為 30 萬戶比較，比例差距甚大，

2. 本會於 102 年 7 月 4 日曾行文請求苗栗縣警察局頭份分局協助某一案件，但頭份分局於回函中載明：本件因涉及民眾隱私而目前警察機關無相關法源依據可提供查詢凶宅等相關資料(附件 1)，不動產經紀業者無管道可查詢。

二、本增列事項將導致全國警察單位查詢案量暴增

雖警察單位以個資無法回覆，本業為履行已盡調查義務，勢必每委託案件行文警察職單位回覆，以此證明善盡調查義務，以一年房仲業成交 30 萬件，平均一件委託 5 家不動產經紀業，將有 150 萬件查詢函，平均警察單位每月將受理 12.5 萬份查詢函，相信本增列事項將導致全國警察單位查詢案量暴增。

三、相關單位未完全配合下，本調查事項應暫緩實施

本會堅持主張資訊透明化，由其如所謂兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情形是應公布資訊，相關單位包含警察單位應配合公佈，否則單憑不動產經紀業詢問鄰里長、或鄰居等無法確認之第三人，對本業是相當不公平規範。因此，相關單位未完全配合下，本調查事項應暫緩實施。

四、屋主於持有期間於不動產標的現況說明書切結無兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情形，本會認為對於買方已有充分資訊揭露，無須再增列於不動產說明書中。

理事長 陳騰玉

正本：全體會員公司

副本：