

2019

不動產交易安全宣導

執業應注意事項及常見消費糾紛

簡報大綱

壹、執行業務應注意事項

- 揭露事項
- 人員僱用
- 廣告刊登
- 不動產說明書
- 文件簽署
- 實價登錄
- 審閱期間
- 其他

貳、常見消費糾紛

- 處理流程
- 原因分析
- 案例分享

參、意見交流

壹



執行業務應注意
事項

壹、執行業務應注意事項

1. 揭露事項

- 許可函
- 公會會員證書
- 不動產經紀人證書
- 收費標準
- 加盟證書

壹、執行業務應注意事項

1.應揭露事項-許可函

正本

苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市府前路1號
 承辦人：曾美華
 電話：037-559120
 傳真：037-559129
 電子郵件：zmh0103@ems.miaoli.gov.tw

受文者：_____

發文日期：中華民國103年7月22日
 發文字號：府地籍字第1030154198號
 類別：_____
 密等及解密條件或保密期限：_____
 附件：_____

主旨：為申請「_____經紀有限公司」經營不動產仲介經紀業許可案，經查符合規定，准予辦理，請查照。

說明：
 一、依據不動產經紀業管理條例第5條及其施行細則第2、3條規定辦理，並兼復台端103年7月15日不動產經紀業經營許可申請書。
 二、復依不動產經紀業管理條例第7條：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於6個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以3個月為限。…」；爰請依限辦理，並於開始營業後依同條例施行細則第5條規定，檢附相關文件向本府申請備查。
 三、另依不動產經紀業個人資料檔案安全維護管理辦法第5條：「經紀業應於申請開業備查時一併將計畫報請直轄市或縣（市）主管機關備查；…」，爰申請開業備查時請一併將不動產經紀業個人資料檔案安全維護計畫報請本府備查，併此說明。

正本：蕭綠均
 副本：徐玉枝(代理人)、苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會(請轉知中華民國不動產仲介經紀商業同業公會)、本府地政處

第1頁 共2頁



正本

00960793

經濟部 函

客服專線：4121166(手機撥號請加02)
 地址：南投縣南投市 中興新村省府路4號
 聯絡方式：電話 049-2359171 分機 3323
 承辦人：李小姐

受文者：_____

發文日期：中華民國108年01月03日
 發文字號：經投中字第10833007540號
 類別：普通件
 密等及解密條件或保密期限：非密件
 附件：收據乙紙

主旨：貴公司於民國108年01月03日【收文日】申請公司所營事業變更、修正章程變更登記，經核符合規定，准予登記。

說明：
 一、附規費收據一紙，嗣後凡向本部申請任何案件，請在申請書上註明公司統一編號_____檔案號碼(_____)。
 二、處分相對人名稱：成交快不動產經紀有限公司(代表人姓名：_____)、身分證號碼：_____)、公司所在地：_____)。
 三、對本處分如不服應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部中部辦公室陳轉行政院提起訴願。
 四、公司營業項目：H704031不動產仲介經紀業、H706011租賃住宅管業、H706021租賃住宅包租業、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

壹、執行業務應注意事項

1.應揭露事項-會員證書



壹、執行業務應注意事項

1.應揭露事項-不動產經紀人證書

- 證書應尚在有效期限內

1.應揭露事項-收費標準

- 買方 ?% 賣方 ?% (最高不得超過6%)
- 承租人?個月 出租人?個月 (最高不得超過1.5個月)
- 放在營業處所明顯位置

1.應揭露事項-加盟證書

1.應揭露事項-營業保證金繳交證明

壹、執行業務應注意事項

2. 人員僱用

- ✓ 專任經紀人1名，營業員每逾20人再增聘1人



每處所1人
+
僱用經紀營業員達21人
增聘1人
= 2人

- ✓ 從事仲介業務者均應具備經紀人員
➡ 有效期限屆滿未換證？

壹、執行業務應注意事項

3. 廣告刊登

- ✓ 接受委託後，才能刊登
 - ➡ 期間屆滿未展期，視同未委託
- ✓ 廣告應符合事實及現況
 - ➡ 銷售金額 VS 委託金額
 - ➡ 法定用途 VS 實際用途
- ✓ 其他 – 位置、樓層、格局等

壹、執行業務應注意事項

4. 不動產說明書

- ✓ 不動產說明書應記載及不得記載事項
 - ➡ 不動產必要資訊之提供
- ✓ 經紀業的調查義務
 - ➡ 善良管理人注意義務(相當知識經驗之人應盡注意義務)
 - ➡ 不動產說明書 VS 現況調查表
- ✓ 不動產說明書交付時機
 - ➡ 製作完成交由賣方(委託人)確認
 - ➡ 買賣契約簽訂時交付買方，視為契約書之一部

壹、執行業務應注意事項

5. 文件簽署

經紀業於銷售過程中製作之文件應指派經紀人簽章

- ✓ 不動產出售(出租)委託契約書
- ✓ 不動產要約書
- ✓ 定金收據
- ✓ 不動產廣告稿
- ✓ 不動產說明書
- ✓ 買賣(租賃)契約書

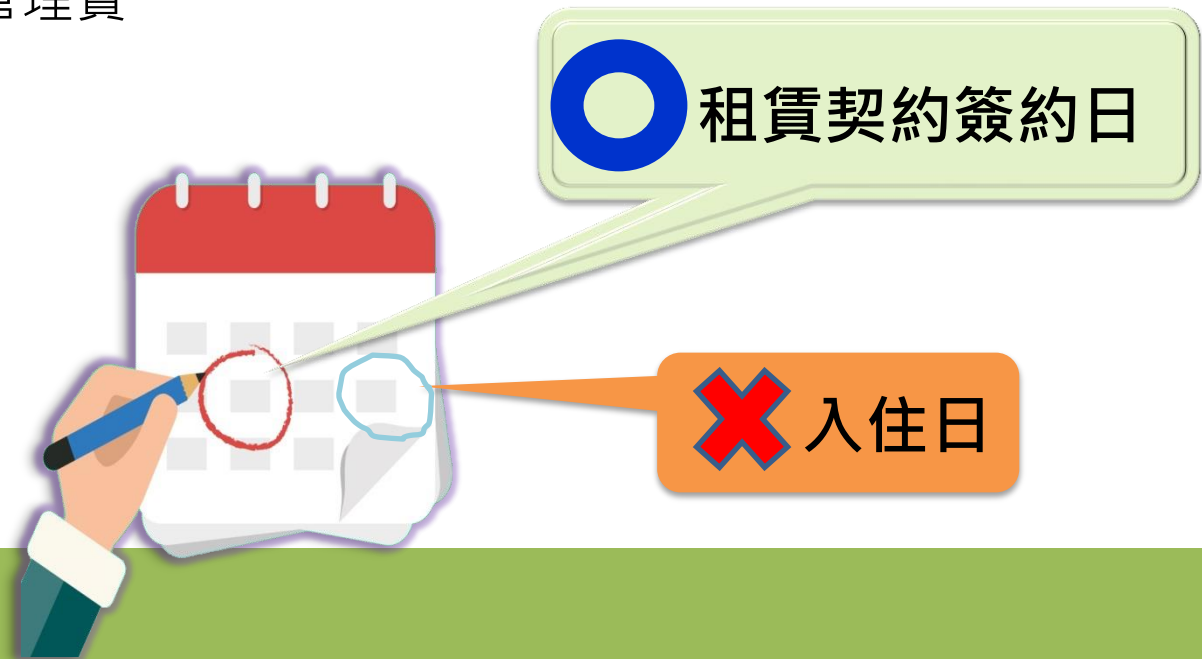
壹、執行業務應注意事項

6. 實價登錄

- ✓ 申報時機
『簽訂』契約書後30日內。

- ✓ 申報內容

租金 **+** 其他應由出租人負擔而約定由承租人負擔之費用，例如管理費



壹、執行業務應注意事項

7. 審閱期間

1.

本定型化契約及其附件於中華民國 108 年 7 月 8 日經委託人攜回審閱 3 天。
委託人簽章：蔡〇〇
委託契約書簽立日期 108 年 7 月 8 日

2.



本定型化契約及其附件於中華民國 108 年 7 月 5 日經委託人攜回審閱 3 天。
委託人簽章：蔡〇〇
委託契約書簽立日期 108 年 7 月 8 日

壹、執行業務應注意事項

8. 其他

1. 既有的租賃住宅服務業者，可執業期間109年6月26日屆滿。
2. 目前有從事租屋代管及包租業務的業者，記得儘早申請許可。

貳



常見消費糾紛

貳、常見消費糾紛

1.處理流程

- ➡ 請被申訴的仲介公司妥善處理糾紛。
- ➡ 業務檢查，內容為與本次交易有關之所有文件，包括委託銷售契約書、廣告、不動產說明書、要約書、買賣契約書、定金等。

2.常見消費糾紛

- ➡ 漏水、隱瞞重要資訊（不動產說明書告知不實）、標的物貸款問題、契約審閱權。

貳、案例分享

案例1. A先生透過甲仲介公司購買位於武陵路套房1戶，搬入後不久發現該屋漏水嚴重，經委請維修公司檢修後，發現該屋牆邊及窗框有多處修補痕跡，提出消費申訴時以甲公司未曾告知漏水為由，主張解除契約並請求甲公司賠償裝潢費等損失。

思考方向：事前發現可能(有無遮掩)、過失有無

貳、案例分享

案例2. B女士委託乙仲介公司銷售名下公寓1戶，銷售時曾告知該屋其中1房為露台改裝，但乙公司未如實告知買方，導致買方認為B女士隱匿重要事實，請求減少買賣價金，B女士則認為是乙公司告知不實，提出消費申訴主張乙公司廣告不實且隱匿重要事實。

思考方向：廣告內容、不動產說明書記載(格局、增建有無)

貳、案例分享

案例3. C女士透過丙仲介公司購買公寓1戶，房屋點交後，於裝潢時才由師傅口中得知，天花板佈滿的管路，為樓上改裝套房的汙水管，C女士認為看屋曾詢問丙公司水管用途，營業員避重就輕，提出消費申訴。

思考方向：經驗法則、交易的重大事項

貳、案例分享

案例4. D先生透過丁仲介公司購買公寓1戶，買賣契約簽立後，發現該屋位於中繼水箱樓層，馬達運轉時有噪音及震動等問題，D先生認為丁公司未告知馬達運轉可能產生噪音等問題，且不動說明書內對管理費金額、開放空間等事項告知不實，提出消費申訴。

思考方向：不動產說明書應記載事項及其依循標準

貳、案例分享

案例5. E先生透過戊仲介公司購買透天公寓1戶，契約簽立後申辦貸款時，銀行告知該屋面臨私有巷道，故無法核貸，認為戊公司未善盡查證義務，提出消費申訴。

思考方向：不動產說明書應記載事項-基地目前管理與使用情況



意見交流