

## 不動產仲介經紀業服務報酬之計收

主管機關並未規定固定收費比率，消費者可與房仲業者自行議訂，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額，合計不得超過該不動產實際成交價金6%或1.5個月租金。

## 保障交易安全

請認明合法經紀業者識別標誌



平合理。目前成屋透過仲介的方式，非常盛行，少數不肖業者在受理房屋委託銷售時，常壓低售價，甚或欺騙賣屋者市場行情，因此，謹慎選擇信用可靠、合法之仲介公司銷售房屋是頗為重要的。

- (3) 勿貪高價位  
出售房屋時，寧可以一般正常價格賣一間房子，不要貪高價位出售受騙，而拿不到價金。
- (4) 詳閱委託銷售定型化契約及契約審閱期  
凡以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之一部或全部而訂定之契約，均稱為定型化契約。該定型化契約條款不限於書面，其以放映、張貼、牌示或其他方法表示者，亦屬之。仲介公司是企業經營者，要簽定委託銷售契約前，賣方可以享有一定期間的契約審閱期（猶豫期間）。為防範定型化契約的濫用，保障消費者實質的契約自由，內政部公告各項不動交易契約書範本，提供各界參考使用。暨公告定型化契約應記載及不得記載事項，若是仲介公司有違背了內政部公告的定型化契約應記載及不得記載事項，賣方可以主張該條款無效。
- (5) 委託銷售期間及變更售價  
委託銷售契約書要明確記載委託銷售期間，且在期間內不得自行出售或另外委託其他仲介公司銷售；委託銷售期間屆滿後2個月內，不要與仲介公司曾經仲介之客戶成交，以免日後產生服務報酬糾紛。又賣方或仲介業者要提高或降低委託銷售價格時，必須於委託銷售期間及經賣方與仲介業者雙方簽章確認，才有法律效力。
- (6) 服務報酬的支付  
買賣若是透過仲介公司而成交者，買賣雙方



應支付一定金額的服務報酬給仲介公司，依中央主管機關的規定，其服務報酬不得超過該房屋買賣實際成交價金的6%(向買賣雙方收取的總額)，該服務報酬為收費之最高上限，並非主管機關規定的固定收費比率，買賣雙方可以與仲介公司磋商定之。

- (7) 稅費負擔  
訂定買賣契約時，對於契稅、土地增值稅、房屋稅、地價稅、水電瓦斯費及代書費等，除依法令規定（如契稅應由購屋者繳納及土地增值稅由出售人繳納）外，其餘稅費由誰負擔，應明確註明由買方或賣方繳納，以免日後造成紛爭。
- (8) 經紀業應指派經紀人簽章  
買賣若是透過不動產經紀業辦理者，應由該業者指派經紀人於契約書等相關文件簽章，以示負責。
- (9) 確認不動產說明書內容  
經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向買方解說。在解說前，該說明書應經賣方簽章。又在訂定買賣契約時，經紀人員應交付該說明書予買方並由買方簽章。且該說明書視為買賣契約書的一部分。所以賣方在簽章前應該認不動產說明書是否與事實相符，以免日後負法律責任。

- (10) 指定地政士簽定買賣契約書及辦理產權移轉  
買賣契約書由賣方及買方共同或買方、賣方協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由買方、賣方指定之。又要簽契約時要詳細調查買方的身分，並由買方親自簽章或加捺指印，不能僅憑授權書簽約，若是憑授權書簽約，應該要查問買方的本意，較不會有差錯。在簽約時也要核對一下身分證之姓名、身份證字號、住所等，確定買方的真偽，比較不會受騙。還有簽定買賣契約後1個月內要到地政事務所辦理所有權移轉登記，免得日後有糾紛，對您才有保障。

### (四) 消費糾紛時應注意事項：

發生消費糾紛時，消費者要勇於爭取自己應有的權利，可依下列方式循序辦理：

1. 申訴：消費者可先向業者、公會、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴，謀求合理解決。
2. 調解：對於申訴處理結果不滿意時，消費者可向直轄市或縣市政府消費爭議調解委員會等調解機關申請調解。
3. 調處：受害人得向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。
4. 訴訟：消費者依法雖然可以隨時向法院提起消費訴訟，但因訴訟費時，且須繳付訴訟費用，建議消費者以提起訴訟作為最後的手段。



### 內政部公告之各項不動產交易契約範本索取方式

內政部目前印製有「預售屋買賣契約書範本」、「不動產委託銷售契約書範本」、「預售停車位買賣契約書範本」、「成屋買賣契約書範本」、「房屋租賃契約書範本」、「房屋委託租賃契約書範本」六種範本暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」供社會大眾參考，有需求者，得進入內政部地政司全球資訊網「下載專區」→「契約書範本」下載，網址：<http://www.land.moi.gov.tw>

### 諮詢服務

消費者如有諮詢需要，可洽：  
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會  
地址：台北市中正區北平東路20號7樓  
電話：02-23582535  
傳真：02-23582536

### 面積換算

1平方公尺=0.3025坪  
1坪=3.3058平方公尺  
1公頃=10,000平方公尺=3,025坪

# 消費者 買賣房屋 須知



## 消費者買賣房屋須知

不動產交易因涉及多種法律，所牽涉事務非常繁雜，非一般人所能普遍瞭解，且攸關個人財產權益影響甚大。茲為保障不動產交易安全，確保消費者權益，特編印買賣房屋須知，提醒消費者於進行一般不動產買賣、購買預售屋、成屋、法拍屋及出售房屋時下列事項應注意。

### 購買房屋應注意之事項

#### (一) 購買不動產一般注意事項

##### 1. 慎選專業不動產經紀人員

不動產交易過程牽涉之法令甚多，如果自己沒時間深入了解，最好委託專業人員提供服務，選擇合法優良的仲介公司、有證照之經紀人員、估價師或地政士（土地登記專業代理人），可使你的權益獲得確保。

##### 2. 現場履勘

不動產買賣，無論是土地或房屋，甚至預售屋，都應赴實地勘查，對標的物範圍及各種情況要詳細詢問清楚。必要時更應向鄰居或大樓管理員查詢，以發現真實情況。

##### 3. 瞭解出售原因

除建設公司推出之預售屋或成屋外，一般成屋出售原因，應詢問清楚，以避免買到令自己不舒服之宅第。除向屋主詢問外，亦可從左鄰右舍或大樓管理員打聽，以瞭解真相。



##### 4. 勿貪小便宜

不動產交易是一輩子的事，勿因小利而後悔一輩子。寧可以一般正常價格買一間理想的房子，不要貪小便宜，以避免吃虧上當而後悔。

##### 5. 勿倉促下決定

切勿尚未深思熟慮即倉促下訂，事後要再挽回就困難了，縱使因而失去交易機會，亦不見得有損失，更不要在壓力下作決定。

##### 6. 考慮自身財務狀況

當有購屋的意願時，必須考慮房屋的價金、自備款及該屋可以貸款多少金額。又貸款後之本金、利息的支付能力都必須考量自己的經濟能力，免得日後因自備款或貸款付不起，遭受解約或被拍賣。

##### 7. 經紀業指派經紀人簽章

買賣若是透過不動產經紀業辦理者，應由該業者指派經紀人於契約書、不動產說明書及訂金收據等相關文件簽章，以示負責。

##### 8. 提供不動產說明書解說

經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向買方解說。在解說前，該說明書應經賣方簽章。又在訂定買賣契約時，經紀人員應交付該說明書予買方並由買方簽章。且該說明書視為買賣契約書的一部分。

##### 9. 詳閱買賣定型化契約及契約審閱期

凡以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之一部或全部而訂定之契約，均稱為定型化契約。該定型化契約條款不限於書面，其以放映、張貼、牌示或其他方法表示者，亦屬之。賣方若是企業經營者（建商），要簽定買賣契約前，買方可以享有一定期間的契約審閱期（買賣猶豫期間）。

為防範定型化契約的濫用，保障消費者實質的契約自由，內政部公告各項不動產交易契約書範本，提供各界參考使用。暨公告定型化契約應記載及不得記載事項，若是賣方為企業經營者(建商)有違背了內政部公告的定型化契約應記載及不得記載事項，買方可以主張該條款無效。

##### 10. 服務報酬的支付

買賣若是透過仲介公司而成交者，買賣雙方應支付一定金額的服務報酬給仲介公司，依中央主管機關的規定，其服務報酬不得超過該房屋買賣實際成交價金的6%(向買賣雙方收取的總額)，該服務報酬為收費之最高上限，並非主管機關規定的固定收費比率，買賣雙方可以與仲介公司磋商定之。

##### 11. 指定地政士簽定買賣契約及辦理產權移轉

買賣契約書由賣方及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由買方或賣方指定之。又簽訂買賣契約時要詳細調查賣方的身分，並由賣方親自簽章或加捺指印，不能僅憑授權書簽約，若是憑授權書簽約，應該要附上印鑑證明並查問賣方的本意，較不會有差錯，在簽約時也要核對所有權狀上之姓名、身份證字號、住所、地價稅單或是房屋稅單，確定所有權人就是賣方，比較不會受騙。還有簽定買賣契約後1個月內要到地政事務所辦理所有權移轉登記，您的產權才有保障。



#### (二) 購買成屋注意事項

##### 1. 售價是否公平合理

中古成屋由於是零星交易，其價格的行情較不容易決定，因此，買賣雙方應先參考附近成屋之成交案例，或是委託合法的估價師對於該成屋予以估價，以衡量價格是否公平合理。目前成屋透過仲介銷售的方式，非常盛行，少數不肖業者在受理房屋出售時，常提高售價，哄抬市場行情，甚或欺騙購屋者，因此，謹慎選擇信用可靠、合法之仲介公司購買房屋是頗為重要的。

##### 2. 產權是否清楚

在付出定金前，應先到地政機關申請土地、建物（房屋）登記簿謄本，查閱所有權人、面積（坪數）、有無設定抵押或被查封等情事，並到工務機關查閱都市計畫圖，看看是否坐落在公園、道路或其他公共設施用地內。

##### 3. 面積之正確性

一般房屋產權登記時，除主建築物面積外，尚有附屬建物及共用部分如：陽台、平台、公共設施或屋頂突

出物等。賣方或仲介業銷售時，如有虛灌坪數，會使每坪單價顯得很便宜，買方在給付定金之前，應詳看所有權狀，計算其確實面積，以免簽約後發生糾紛。

##### 4. 房屋是否有缺失

看房子時要冷靜，並注意看牆壁有無漏水的痕跡？附近環境如何？有無公害？決定購買時，最好有一段緩衝時間，多看幾次並做多方面比較，免得貿然付出定金後才發現房子缺失，或不合自己的需要，而受損失。

##### 5. 選擇使用內政部版要約書或斡旋金

仲介業者在向購屋人收取斡旋金的同時，要同時告知購屋人亦得選擇採用內政部版「要約書」的區別及其替代關係。若是購屋人選擇內政部版「要約書」，就不得向買方收取任何款項。

##### 6. 與所有權人簽約

買賣契約書由仲介公司及買方或賣方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由買方或賣方指定之。又訂約時要與所有權人簽訂，如由代理人代簽，要注意是否有授權書，對於房屋的坪數、價格，以及內部現狀設備等都要書寫清楚。還有簽定買賣契約後1個月內要到地政事務所辦理所有權移轉登記，免得日後有糾紛，對您才有保障。

##### 7. 稅費問題

訂定契約時，對於契稅、土地增值稅、房屋稅、地價稅、水電瓦斯費及代書費等，除依法令規定（如契稅應由購屋者繳納及土地增值稅由出售人繳納）外，其餘稅費由誰負擔，應明確註明由買方或賣方繳納，以免日後造成紛爭。



##### 8. 付款方式

付款方式亦應在契約中訂明。一般都分成4段付款：

- (1) 簽約時付一部分價款。
- (2) 出賣人備齊辦理移轉登記所需之文件，並就有關書表證件交給雙方所指定之地政士（土地登記專業代理人）或律師時，再交付一部分價款。(3) 繳清一切稅費及增值稅後付一部分價款。
- (4) 辦妥移轉登記，買受人領得所有權狀，並點交清楚後，再交尾款。

#### (三) 出售房屋應注意之事項

##### (1) 慎選專業不動產經紀人員

不動產交易過程牽涉之法令甚多，如果自己沒時間深入了解，最好委託專業人員提供服務，選擇合法優良的仲介公司、有證照之經紀人員、估價師或地政士（土地登記專業代理人），可使你的權益獲得確保。

##### (2) 售價是否公平合理

中古成屋由於是零星交易，其價格的行情較不容易決定，因此，賣方應先參考附近成屋之成交案例，或是委託合法的估價師對於該成屋予以估價，以衡量價格是否公