第參篇｜尋交易

一、如何讓您買房租屋過程更圓滿？

您是否常聽到仲介（或屋主）跟您說…

「這個地區房子賣得很好而且很搶手，每天都有好幾組客人來看屋而且都很喜歡，先付斡旋金讓我比較好跟屋主談價錢，如何？」

「這房子都比同地段的其他間便宜許多，因爲屋主急需周轉；屋主很忙，只有晚上在家，而且這是裝潢好的房子，買到賺到，心動不如馬上行動！」

「這房子已經有2、3個人等著要租，很多人搶租，我已經先把機會讓給你，先付訂金，如何？」

心動嗎？且慢!!當您決定下定簽約買（租）房子前，請先停下來想一想，問一下自己下面問題；

（一）實際屋況都仔細確認瞭解了嗎？

哇！照片看起來這間房子裝潢得好漂亮，這一定是我心目中理想的房子！但是…實際上眞的是這樣子嗎？

提醒您 不要簡單輕信於照片，一定要親自前往實地察看，最好多看幾次，以免有些屋況問題是不容易注意的，必要時也可以向鄰居或大樓管理員詳細詢問清楚，以確認真實情況。

一般而言，看屋時應該注意以下幾點：

- **確認房地位置及面積**
  坐落地點、面積、使用分區及權利範圍須與謄本標示部內容一致
- **房地之相關產權資料**
  出賣方或出租方是否為屋主、占用他人土地或遭他人占用等
- **使用現況及周遭環境**
  現況是否與法定用途一致，房屋是否有改建、增建、違建、夾層又或是傾斜、鋼筋外露等情況
- **基本設施是否正常**
  水、電、瓦斯供應狀況，是否設置消防、逃生、照明等設備
- **內部陳設情形**
  附贈設施有哪些及可否使用，有無滲漏水，地板、磁磚、壁磚有無破裂等
- **停車位的產權資料**
  有無停車位、停車位種類、產權是否清楚、有無獨立權狀，是否有分管協議、口頭約定等產權資料及使用現況
- **其他**
  是否有住戶規約、於賣方或出租方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺之情事

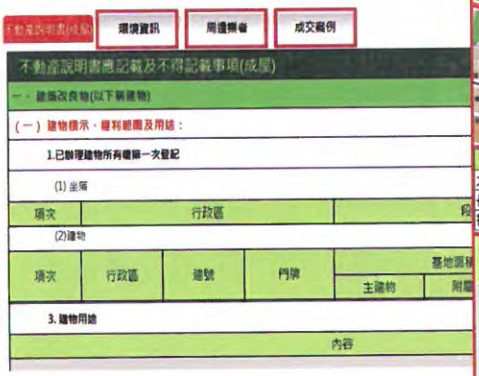
如您是委託仲介業者進行買賣交易，還要額外注意下列幾點：

- **仲介人員是否持不動產說明書向您解說屋況**
- **不動產說明書應調查項目是否符合內政部規定**
- **逐一確認比對不動產說明書內容與屋況**

想了解不動產說明書應調查項目有哪些嗎？

臺北地政雲提供「不動產說明書網路服務」，結合不動產說明書表單、周邊重要環境設施、周邊業者及成交案例，讓你ｅ點掌握不動產說明書該有內容，同時瞭解周邊環境和行情，可多加利用喔～

不動產說明書網路服務



（二）在簽約時應該注意什麼？

這個房子我決定買（租）了！請仲介斡旋或下定和準備簽約需要注意什麼呢？

提醒您 簽約前，可以預先主張契約審閱權，記得雙方口頭約定事項必須記載於契約內，以免日後口說無憑，也應在當場向賣方確認相關費用負擔、違規賠償及各項特別約定內容，避免發生買賣租賃糾紛難以舉證。

簽約前

- ○ 主張契約審閱權
- ○ 收受定金者是所有權人
- ○ 確認斡旋的房屋售（租）價
- ○ 要約書要有仲介的店章
- ○ 明定有效期限確保權益
- ○ 要約不成之處理方式
- ○ 反悔不買不租之處理方式

簽約時

- ○ 產權要確認清楚
- ○ 跟你簽約的是誰
- ○ 契約內容標示清楚
- ○ 買賣租賃價格要定清楚
- ○ 各項稅費及其他費用負擔
- ○ 付款方式寫明白
- ○ 交屋時間及方式應明確
- ○ 契約雙方當事人親自簽名

契約內容密密麻麻，眞的不知道從何看起…

爲保護您交易的權益，內政部訂有下列 5 種定型化契約應記載及不得記載事項，並要求業者遵循，若契約內容違反公告的定型化契約應記載及不得記載事項，消費者可以透過訴訟程序，主張該條款無效；並另提供 6 種契約書範本作爲業者及消費者參考使用：

定型化契約書範本

- 預售屋買賣契約
- 預售停車位買賣契約
- 成屋買賣契約
- 不動產委託銷售契約（含要約書）
- 房屋租賃契約
- 房屋委託租賃契約書

定型化契約應記載及不得記載事項

- 預售屋買賣定型化契約
- 預售停車位買賣定型化契約
- 成屋買賣定型化契約
- 不動產委託銷售定型化契約（含要約書）
- 房屋租賃定型化契約

想了解各類契約的應記載及不得記載事項可至內政部「不動產資訊平台」查閱喔！

內政部不動產資訊平台

臺北市預售建案已經全部納入管理，想了解臺北市各預售屋建案買賣契約核備情形及建案資訊嗎？

快上「臺北市預售建案契約管理」平台，輕鬆按圖索驥，簽約前看清楚，才不會吃虧上當喔！

臺北市預售建案契約管理平台

（三）不動產交易常見問題

不動產交易時，常會遇到什麼問題呢？交易前停看聽，多一份注意，多一份保障唷！

1 建物及用途合不合法？

爲了避免買到違規使用之房子，以下類型應謹慎考慮：

- **建物用途合法嗎？**
  是否符合土地使用分區規定工業宅？商業宅？娛樂宅？
- **建物本身合法嗎？**
  夾層屋？建物二次施工？違章建築？

臺北市都發局土地使用分區

臺北市建管處違建處理專區

2 房屋會漏水？

當發生漏水情形時，此屬於賣方應負擔的瑕疵擔保範圍，應由賣方負責修繕。但別擔心，在交屋之後，買方仍可主張減少價金或解除契約，如果造成損壞，亦可以要求賠償，以確保自身權益不受侵害！若是租到漏水屋，承租人得定相當期限，催告出租人出面負責修繕，如出租人於其期限內不作修繕的話，別擔心！您得終止契約或是自行修繕之後向出租人請求償還其費用或於租金中扣除喔！

3 是不是海砂屋、輻射屋？

如果擔心買到海砂屋，在買預售屋或新成屋時，可以請建商出具書面證明，保證結構體部分的鋼筋混凝土氯離子含量；若是中古屋，可請屋主事先委託專業機構進行氯離子含量檢測，而且抽樣件數至少不只一件，或者與賣方溝通，自行委託專業機構檢測。

臺北市建管處海砂屋資訊

別忘了！對於海砂屋及輻射屋都應以不動產說明書內容與現場情形逐項核對無誤再簽約，不論海砂屋、輻射屋或是其他已發現之瑕疵或不確定事項，都應列爲議定價格、減價內容及由誰修護之磋商條件，並切記，一定要在買賣契約中明定，以保障雙方權益。

如果是租到這類房屋時，如會危及自己或是同住之人的安全或健康時，縱使您於簽訂契約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得以終止契約喔！

4 建築結構安全嗎？

如果購買的是預售屋，應於工程進行時注意施工的情況。如果是成屋或是中古屋，應注意有無補強修繕的痕跡，若曾經補強過，須查明補強修繕內容，如有地質或基礎設計方面的疑慮，也可以向專業機構或各類技師進行詳細結構安全評估。

臺北市建管處列管受損建物資訊

5 室內裝修有什麼限制？

有關室內裝修限制，臺北市建築管理處－建築物室內裝修專區有以下常見的重要內容：

《分間牆變更》

① 若分間牆為承重牆，自不得加以破壞或妨礙。

② 結構安全須由專業人員簽署負責。

《陽台外推》

○ 合　法：依法申請建造執照，以「陽臺外推」方式將原有陽臺併入室內的一部分，涉及增加該建築物的容積樓地板面積。

X 不合法：未經合法申請許可，擅自以二次施工方式將陽臺部分外推，以增加室內空間的作法，即屬違章建築。

《 加裝鐵窗 》

須注意以下規定：

① 視公寓大廈規約或區分所有權人會議之決議有否特別禁止或限制條件。

② 不得妨礙消防逃生及救災機能。

③ 外牆附設物之尺度應符合主管機關規定。

④ 新領得建造執照之建築物陽臺不得設置鐵鋁窗。

⑤ 防範兒童墜落得依公寓大廈管理條例設置防墜設施。

還有其他對室內裝修規定的疑難雜症嗎？拿起你的行動裝置透過掃描 QR Code，連結到臺北市建築管理處－建築物室內裝修專區－室內裝修 36 計獲得更多答案吧！

臺北市建管處室內裝修 36 計

二、買房租屋時常會遇到哪些陷阱？

（一）常見不實廣告有哪些？

統計臺北市裁罰的經紀業違規廣告，常見違規類型有面積、樓層、座落地址、交通說明、用途等，如何避免掉入廣告陷阱呢？以下將提供常見的不實廣告類型，讓您在購買房子之前能夠預先保護自己的權益！

1 不動產面積是否誇大不實？

不動產廣告面積時常使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等不符合規定之名詞，且廣告所標示的建築物或土地總面積若與所有權狀登記之面積不符，即可視爲廣告不實。

實際（面積小）

≠

廣告（面積大）

提醒您 在查看不動產廣告面積時，一定要記得先核對廣告面積與謄本資料是否一致喔！

2 廣告標示錯誤地址、座落地址？

實務上常見房仲因爲擔心委託之樓層不易銷售而有故意錯植的不實廣告情形，或是爲了避免其他同業打擾而自行刊登與事實不符的樓層或地點。

提醒您 建物樓層別及座落地號地址係為明確標的資訊，且有相關文件例如謄本等足以證明該廣告樓層與座落地址是否與事實相符喔！

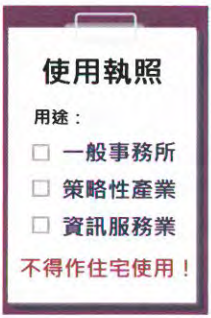
3 廣告對交通狀況、時間或空間距離說明相符？

廣告常用「距離交流道、火車站、高鐵站只要五分鐘」、「當地景觀超好、公共設施完善、未來會有？條捷運經過」等銷售用語。提醒您，要問清楚所謂五分鐘指的是騎機車或開車？是在交通尖峰時刻或半夜交通順暢測出的時間？最好的辦法是自己親自在上下班時測試一次，同時去查看附近有什麼公共設施、交通設施，順道了解建案周邊是否有空地，未來是否可能會影響建案景觀。

提醒您 一定要親臨現場以便更加了解廣告是否真實喔！

4 廣告用途應與建築執照、使用執照之法定用途相符？

位於工業區或不得作住宅使用之商業區、娛樂區，廣告可能會運用以「豪宅」、「住戶單純」等訴求文字刊登，誤導消費者認爲該案得作住宅使用。



提醒您 在購屋之前事先在建築管理處或是都市發展局等了解該建物之法定用途，最重要的是，廣告的法定用途要與謄本資料上所示之法定用途相符喔！

（二）租賃常見的詐騙手法？

租屋管道各式各樣，但不論透過哪種方式，就是擔心遇到惡房東、爛房子等情況，以下我們將內政部公布 9 大惡房東詐騙坑殺房客手法，提供給將要租屋或遇到租屋糾紛的您作參考。

1 網站刊登照片與實際裝潢家具落差大，藉此收取較高租金：

簽約前除了詳細審閱租約內容、多做功課外，應親自看屋。

2 與房客商談 A 屋已出租，迫使房客只能改租價格較高的 B 屋：

招租廣告應留存（如紙本 DM、網頁截圖），看屋時應確認租屋標的、拍下相關照片（如門牌或房間編號）以利佐證；且契約上應載明租賃標的與範圍。

3 簽約時沒說清楚租金並不含電磁卡、鑰匙等押金或費用，簽約後再巧立名目要收費：

建議您，使用新版房屋租賃定型化契約，契約中應詳列所有房屋附屬設備，註明可用物品數額及雙方分擔費用方式，避免日後產生爭議。

4 簽約時口頭同意讓房客分期支付租押金，簽約後違反承諾，反指房客分期付款是違約，要求支付違約金：

所有承諾事項應詳載於書面契約中，由雙方確認後簽章，契約一式二份，雙方各自留存一份契約正本。

5 簽約時隱匿寫有提前解約須付超額違約金或額外加收新裝設備賠償金等不平等契約，等想在家裡辦理房客簽約後若想解約，再拿出不平等契約條款要求賠償：

建議您，使用新版房屋租賃定型化契約，簽約時應確認租賃期間能否提前終止租約及違約金賠償額度，保障自身權益。

6 故意不在契約上蓋騎縫章、不給影本，或只給部分契約內容，事後抽換、更改內容，甚至在和房客打官司時，增加契約內容變造證據：

契約應一式二份，雙方於契約書每1頁及接縫處簽名或蓋章，以免房東隨意抽換、更改內容，若之後有增加或刪除條文，雙方應於修改處簽章，房東如涉及偽造文書或詐欺，可用刑事訴訟解決。

7 簽約時要房客在「連帶保證人」欄位填寫親友資料，謊稱作爲緊急聯絡人，等房客簽約不入住，或入住不續租時，要求房客賠償，若房客拒絕，就恐嚇以刑事控告房客僞造文書、房客親友共犯詐欺，或向親友以連帶保證人身分求償：

簽約時應詳細確認契約內容、簽署欄位，連帶保證人應讓本人知悉並親自簽章，以免涉及僞造文書罪名。

8 房客入住後發現有問題，或簽約後不入住想解約，房東故意不接電話，或利用各種手段逼走房客，藉此收取高額違約金：

簽約前應確認房東身分，寫明戶籍、通訊住址、統一編號等，留下有效聯絡方式，並分存契約，必要時以存證信函通知房東，以免權益受損。

9 房客退租時房東故意不點交，事後誣陷房客沒還鑰匙或損毀家具，要求高額賠償金，否則提告侵占毀損：

寄存證信函給房東要求一定期限催告點交，屆期仍不會同可視爲完成點交，並要求返還押金，隨信詳列屋況、附屬設備清單或拍照存證相片。

三、如果買房租屋發生爭議怎麼辦？

我發現實地勘查跟簽契約的時候房子明明都沒有漏水，契約書當中也沒有註明有漏水情況，可是現在卻發生了，我該怎麼辦？

當您在買賣或租賃的過程中，如果您是委託業者如地政士、仲介業作交易，嗣後發現房子有問題或是和當初契約中註明的情形不符，是因爲業者的原因而產生的爭議，即視爲消費爭議的範疇。

該如何處理消費爭議？除了雙方私下協商解決之外，依照消費者保護法的規定，可以直接向法院提起訴訟，也可選擇向下列機關團體提出申訴：

① 企業經營者。

② 消費者保護團體，例如：消費者文教基金會。

③ 企業經營者之營業所所在地、消費關係發生地（包括消費契約之訂定地、履行地）之直轄市、縣（市）政府消費者服務中心。

提醒您 如果案件非屬於消費爭議，就無法依消費者保護法規定提起申訴，但是別擔心，您還是可以向轄區鄉鎮市公所調解委員會聲請調解，保障您自身的權益喔！

申訴
聲請調解
提起訴訟
提付仲裁

不動產說明書雲端服務

不動產說明書(成屋)	環境資訊	周邊業者	成交案例

不動產說明書應記載及不得記載事項(成屋)

一、建築改良物(以下稱建物)

(一)建物標示、權利範圍及用途：

1.已辦理建物所有權第一次登記

(1)坐落

項次	行政區	

(2)建物

項次	行政區	建號	門牌	基地面	
				主建物	附

填寫說明	• 建築完成日期以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關 • 權利範圍係指本次交易之權利範圍，若有多筆建號，依各筆建號個別填寫。

經紀業者
中原地產有限公司
永慶房屋仲介股份有限公司 世貿松德店
信義房屋仲介股份有限公司 世貿松德
大師國際不動產股份有限公司
信義房屋仲 義計劃

土地位置或建物門號	交易年月	交易總價(萬元) 註1
基隆路一段331-360號	107/06/15	1,174
基隆路一段331-360號	107/07/23	1,270
仁愛路四段511-540號	107/06/07	10,918
過仙路26巷1-30號	107/06/15	5,358

民眾一指全掌握

政府E訊全公開

業者依式全紀錄

臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

不動產說明書專區

廣告

臺北市預售建案契約核備地圖

107年3月31日全國首創！

- 建案核備全公開　預售契約更透明
- 首創建案核備地圖　提供市民可視化查詢

核備預售契約 e點查

交易安全專區

臺北市政府地政局
Department of Land Administration, Taipei City Government

廣告