

不動產買賣與租賃交易安全預防 暨交易糾紛處理



律安法律地政聯合事務所
地政士 王呈祥

簡介



- 經歷：
- 太平洋房屋營店 業務組長
- 中國信託法務催收(銀拍屋)中區 經辦
- 永慶不動產雲彰投區 區經理
- 21世紀不動產台灣區總部中區督導
- 台中市不動產仲介公會理事
- 台中市不動產租賃服務業理事
- 在律安法律地政士聯合事務所 地政士
- 如宜家開發顧問有限公司 行政總監

不動產買賣與租賃交易安全預防暨交易糾紛處理



1. 常見交易糾紛和特殊案例。
2. 簽約前人事物如何調查？
3. 簽約時應注意之事項。
4. 仲介、地政士、買賣雙方應付之責任。
5. 如果遇到糾紛如何處理？

1.常見交易糾紛和特殊案例。



2020 年 Q1~Q2 房地產仲介交易糾紛原因統計表

	2020 年 Q1	2020 年 Q2	總計
房屋漏水問題	27	50	77
隱瞞重要資訊	29	23	52
服務報酬爭議	25	27	52
<u>終止委售或買賣契約</u>	30	38	68

資料來源：內政部不動產資訊平台、《蘋果》整理

一、房屋漏水問題



- 民法第365條：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依**第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅**。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」

一、房屋漏水爭議(1/4)



◆ 滲、漏水原因

1. 管線阻塞、破裂。
2. 年久，防水層失效。

一、房屋漏水爭議(2/4)



例1：漏水原因不符

- 簽約時，契約已備註「房屋餐廳屋頂漏水、壁癌」，仲介告知為「水塔漏水，2、3萬即可修畢」。
- 交屋後，專業勘查為排水不良，整體屋頂結構瑕疵。
- 漏水原因未先確實了解。

一、房屋漏水爭議(3/4)



例2：哪裡漏水？

- 購買4樓房屋，簽約時，契約已備註「浴室屋頂漏水」，賣方說，維修需6萬元，請買方自己修，價金由售價中扣除，並記載於契約中。
- 交屋後1個月，樓下申訴，浴室管線有問題致3樓屋頂漏水，而且早有告知前屋主，請其處理。

三、房屋漏水爭議(4/4)



例3：漏水看不到

- 簽約時，契約註明無漏水情形。
- 交屋後3個月，遇到連下2天大雨，發現屋頂會慢慢滲水。而屋子全部的天花板及牆壁，在出售前有重新粉刷油漆。
- 賣方說，已經有1年多沒住了，之前又沒這種情形。

二、隱瞞重要資訊



- 不動產的重要資訊，往往是消費者決定是否購買的重要因素。至部分不動產經紀業者為達成交易之目的，故意隱瞞房屋的重要資訊，例如**隱瞞該房屋曾經是兇宅、發生過火災、危險建物等**，行政院消保會就曾接獲消費者投訴表示，不動產經紀業者及賣方隱瞞標的物曾經被判定為「九二一地震」半倒戶之資訊。隱瞞重要資訊，就是隱瞞足以影響購屋者意願之資訊。依內政部所定**幅射屋、海砂屋、兇宅、是否遭公用徵收.....等**，均屬於房屋之重大瑕疵，足以影響購屋者意願之資訊，**依據不動產經紀業管理條例第22、23條之規定，不動產經紀業從業人員應製作不動產說明書，詳實記載該標的物狀況，並持不動產說明書向交易之相對人解說**。如果不動產經紀業或是經紀人員隱瞞房屋重要資訊，即生爭議。

二、隱瞞重要資訊爭議(1/5)



例1：有無違章建物

- 現況說明表記載有違建，備註說明為頂樓加蓋，交屋入住3個月後，發現另有陽台外推情形並遭檢舉報拆。
- 買方主張原屋主及仲介隱瞞事實。

二、隱瞞重要資訊爭議(2/5)



例2：違建報拆

- 現況說明表記載有違建，備註說明為頂樓加蓋，賣方及仲介並說明係舊違建，不會被拆。
- 10/3簽約，10月6日賣方接獲建管單位通知違建拆除，買方未被告知，12月1日交屋後，12月10日接獲建管單位的預拆通知單。

隱瞞重要資訊爭議(3/5)



例3：是不是海砂屋？(一)

- 現況說明書記載已檢測氯離子含量，檢測證明為93年度製作，氯離子含量為可接受範圍。
- 簽約後買方重做檢測，氯離子含量過高。

二、隱瞞重要資訊爭議(4/5)



例4：是不是海砂屋？(二)

- 現況說明書記載未檢測氡離子含量。
- 簽約條款加註賣方應辦理檢測，如果合格契約才生效。
- 買賣雙方都檢測，結果不一致----因為**取樣位置不同**。

二、隱瞞重要資訊爭議(5/5)



例5：是不是凶宅？好像有？真的有？

- 現況說明書記載無非自然死亡於屋內之情形。
- 簽約後，買方由鄰居得知20多年前曾發生自殺案，而賣方是5年前取得產權的。
- 仲介公司說，管理員只說『好像有，不確定』，所以仲介不能將不確定的資訊當作事實記載。



蘋果日報網站更新隱私權聲明

為了提供更好的閱讀內容，我們使用相關網站技術來改善使用者體驗，也尊重用戶的隱私權，特別提出說明，了解最新隱私權聲明

知道了

主頁 即時 日報 動新聞

搜尋



舊日

蘋果基金會

台灣

香港 北美



蘋果即時

最新 焦點 熱門 微視蘋 娛樂時尚 財經地產 愛播網 社會 國際 政治 生活 火線 3C車市 吃喝玩樂 體育 女生 爆社 論壇 壹週刊

【哭哭片】賣房被騙1600萬 屋主控代書買家 家聯手搞詐

161148 出版時間：2018/05/13 17:50



轟動熱銷中

漢寶之星
THE GRAND SANDGOLD

捷運+商圈+花園+靜巷宅
23-53坪 2948-9788

熱門新聞

- 1  **【獨家】林俊傑暖昧爆乳直播主 送禮**
- 2  **台大30名醫護與死神拔河 痛心！救不...**
- 3  **碩士成績全A！70歲學霸阿伯申請獎學...**

新北市一名男子，今年年初於網路上傳遞賣屋訊息，沒多久一男聯繫多次前往看屋，最後雙方以**2010萬元議價成交**。怎知，**買方找來熟識代書辦理買賣簽約**，過程未簽下履約保證，**買方直接將房屋所有權狀交給代書辦理過戶**，事後儘管買方匯款**400萬元頭款**，但至此開始藉故拖延避不見面，最後連尾款**1600萬**都沒拿到，**房子反被設定質押向民間借款1800萬**，賣方氣得怒告買方與代書三人，涉及聯手詐騙買屋。對此，律師廖芳萱呼籲，被害人應立即提告以維護權益，而遭指控的代書《蘋果》截稿前仍未回應。

被害莊男指控，今年1月初，他在房屋交易網站PO文，以**2200萬**價格要出售舊房。不到一個禮拜，一名邱姓子男便與他聯繫，期間還陸續到場看屋兩次，最後雙方議定以**2010萬元**成交。

簽約前，邱男表明要找認識的一位沈姓代書代辦簽約事宜，莊男不疑有他允肯。不料，雙方簽約當天，邱男卻臉帶愁容苦求莊男「我身上還有貸款，若向銀行申貸可能無法通過」**要求以家人陳男名義簽約購屋**，這樣才能順利申辦貸款，還要求**延至4月底交屋付尾款1600萬**。

莊男雖當場提出質疑，並要求簽訂履約保證，但卻被沈姓代書四兩撥千金撫勸「這種狀況很常見」、「**履約保證是保障買家權益，對賣家沒有任何影響，無需簽訂**」，莊男雖心存疑慮，但因見邱男簽下**本票**做為保證，當下只好與陳男簽下房屋買賣契約。

莊男說，簽約當天邱男立即付了**10萬元**現金，翌日，再匯**200萬**簽約款，**2月5日**再付**200萬**完稅款，莊男依約給付印鑑及所有權狀給代書幫邱男過戶。沒想到，上月**20日**，莊男打電話要邱男付清尾款**1600萬**卻聯繫不上。經詢問沈姓代書，這才知**邱男已向民間貸款公司質押設定借了1800萬**失去蹤影。

沒想到，之後竟有一名洪姓男子致電受害莊男說，他是邱的朋友，因邱男重病家中有變故，無法依約付款及出面處理，願代邱男居中協調、儘早付款，但直到上月**30日**付款期限截止，仍未收到邱男**1600萬元**尾款。.....

地產天下 > 最新新聞

假買屋真詐財 售屋慎防詐騙集團

P Tweet G+ Like 51 Shar

2018/09/22 04:29

文/記者葉思含



福利汽車董事長林茂樹與女兒藝人薈薈捲入購屋詐騙糾紛，至士林地檢署抗議。(記者黃捷攝)

國美翠亨村
48坪大邸之第 水岸絕美首席
22-48坪 02 2257-1888

全站搜尋

熱門新聞

- 1 遠雄5.4億購入台南中西區 單坪64.8萬創新高
- 2 甲山林天墅 市區別墅享全齡化會館
- 3 年輕人購屋 6大新趨勢
- 4 鄭文燦拋600億市政建設 翻轉中壢後站
- 5 高雄標地熱絡 千戶造鎮案年後登場

市場出現「假買屋真詐財」新式購屋詐騙，日前福利汽車董事長林茂樹以及女兒知名藝人薔薔捲入房屋買賣糾紛案件，揭穿專門詐騙自售屋主錢財的集團，發現受害者多達數十人，詐騙金額高達上億元，都是在合約上動手腳，買方先付10%不等的頭期款取信賣方後，未付尾款即迅速辦理過戶，甚至被設定抵押高額借款，造成「財屋兩失」，建議民眾參考內政部的成屋買賣契約書範本，並要求承作履約保證制度，保障自身權益。

近來興起的詐騙糾紛多數手法一致，香港商匯泓不動產台灣分公司副總經理吳懿倫分析，主要是看準網路自行賣屋、想節省仲介費用的自售屋主，喊出比市價更高的價格並迅速支付定金，取得屋主信任，且由買家指派的代書準備的買賣契約書進行簽約，其中並約定買方支付總價10~20%不等的簽約款項給屋主時，就提供房屋及土地所有權狀、印鑑證明等文件，並由買方進行過戶。

而近來出現的詐騙手法，自售買賣契約約定在「雙方依約繳清稅款後，買方即辦理移轉登記過戶，並應於稅單核下後15日內支付本期價款」，也就是說，只繳清稅款，就同時辦理過戶了，民眾房子都過戶給買方，但是交屋款都還沒拿到，這與一般不動產交易慣例，必須在產權過戶前先繳納交屋款有很大的出入，這都是詐騙集團利用自售民眾不懂契約、履保，法規也未強制規定下，以詐術騙取民眾的畢生積蓄，建議民眾參考內政部頒訂的成屋買賣契約書範本，以保障自身權益。

買賣不動產 4階段不受騙

台灣新生報 | 665 人追蹤 追蹤

【記者潘昱帆、潘鴻志／新北報導】 2018年9月29日 上午12:00

留言 LINE f 信箱

近日新聞媒體報導有關「假買屋真詐財」事件，新北市政府地政局表示，依照內政部公告之「成屋買賣契約書範本」，將買賣房屋雙方付款方式參照實務作法分為簽約款、備證款、完稅款及交屋款四階段處理，各階段皆有不同付款條件，一般會在土地增值稅及相關稅費核下後，完成繳納且支付完稅款，始辦理過戶登記。

地政局表示，這些疑似遭詐騙案例，契約約定繳清稅款後買方即可辦理移轉登記，後續又不依約付款，導致未能收受約8成餘款，使賣方蒙受重大損失，為避免類此詐騙行為，建議買賣不動產時，應多加注意下列事項，

一、買賣不動產時應審慎詳閱契約條款，並可至內政部地政司全球資訊網

(<https://www.land.moi.gov.tw/chntmi/index.asp>)或內政部不動產資訊平臺

(<http://pip.moi.gov.tw/V2/Default.aspx>)下載「成屋買賣契約書範本」，以對照契約內容有無顯不利於己之情形。

二、簽約時委託自己信賴之地政士，或採取雙地政士機制，透過專業業者協助審視交易程序，以保障交易安全。

三、為保障買賣金額及不動產如期交付，建議可要求辦理履約保證，由公正第三方機構透過履約專戶執行資金收受及撥款，同時監督雙方辦理付款、產權移轉等程序，以同全買賣款項安全，維護雙方的權益。

四、為防範不動產遭偽冒移轉或貸款，可申請「地籍異動即時通服務」，申辦後如名下不動產有買賣、贈與、書狀補給、抵押權設定、夫妻贈與、拍賣及信託登記申請案件至地所送件，在辦理收件及異動完成時，系統會以簡訊或電子郵件自動通知，協助充分掌握不動產登記之狀態，保障自身財產權益。

1. 參考內政部版本不動產買賣契約書
2. 可信賴之地政士(特約)或雙地政士
3. 要求辦理履約保證
4. [地籍異動及時通服務]

假買房真詐騙案件層出不窮，專家建議，買賣交易最好找自己信任的地政士陪同，再加上承作履約保證，多重把關可避免遭有心人士詐騙。

義祺地政士聯合事務所經理林以德表示，這些案件有些共同的特色，包括屋主均為自售房屋、物件本身零貸款、沒承做履約保證，在缺乏房仲、履約保證的把關之下，加上涉案的地政士把關不夠嚴謹、屋主又不夠熟悉買賣流程，自然是詐騙集團鎖定的對象。

這些案件在前期訂金、簽約用印階段並無問題，林以德解釋，完稅階段才是問題的開始，若依正常程序完稅後，地政士須取得銀行設定的抵押權設定文件，連同簽約用印階段所取得的過戶文件至地政事務所，同時進行移轉與設定的手續，待驗屋無誤後，銀行才核撥剩餘尾款。

林以德補充，賣方先前所簽訂的買賣合約是有問題的，合約載明由買方自己辦理過戶及貸款手續，所以權狀跟印鑑證明都在買方手上，才給了有心人可乘之機，讓尾款在沒有保障下即辦理房屋過戶，建議對買賣流程不清楚的人，應各找信任的地政士陪同處理交易，較有保障。

不動產交易有無履約保證的差異

項目	無履約保證	有履約保證
買方	買賣糾紛出現時，已付給賣方的購屋自備款可能被扣留	購屋的款項都匯入履約保證專戶，不怕出事了討不回來
賣方	不動產權狀被過戶到買方的名下，卻收不到賣屋的尾款	買方房貸款項匯入履約保證專戶，賣方不怕售屋尾款拿不到

資料來源：房地王整理

租賃常見糾紛



2020年1~6月租屋糾紛案件統計

排名	案件分類	數量 (件)
1	終止契約	244
2	其它	102
3	修繕問題	97
4	租押金問題	95
5	人際互動	68
6	損害賠償	43
7	欠租	41
8	費用欠繳及負擔	35
9	回復原狀	35
10	稅賦	32
11	定金	24
12	轉租/分租	21
13	續約	20
14	租金增減	15
15	房東擅入	14
16	買賣不破租賃/拍賣	13
17	租押金充抵	13
18	房客不當使用	13
19	戶籍登記	7
20	強制執行	4

租賃



- 租賃的行為如下：
 - 一、代租。(不動產經紀業)
 - 二、代管。(租賃服務業)
 - 三、包租。(租賃服務業)

租賃住宅服務業 ➔ 代管業 · 包租業



管理業務內容



屋況與設備點交



收租及押金管理



日常修繕維護



糾紛協調處理

一、終止租約



- 排名第一名的是「**終止租約**」，此類最常發生在承租人租房後，發現住得不習慣或臨時有變故，想提前解約，一般會建議，在簽約時先訂定約定終止權，也就是在租約期滿前，雙方只要提前告知，不需要再協商同意，就可以不管任何理由終止租約，但最好是**提前1~2個月先告知房東要退租**，若沒有事先告知，可能會賠償最多**1個月的違約金**。

改善租賃關係 6 大措施

承租人得提前終止租約情形

- 疾病意外有長期療養需要
- 住宅未合於居住使用
- 住宅存餘部分難以繼續居住
- 第三人主張權利致不能居住
- 承租人死亡

出租人得提前終止租約情形

- 承租人毀損不修繕或賠償
- 遲付租金或費用達2個月租額
- 未經同意轉租他人
- 出租人收回重新建築

承租人
終止租約

出租人
終止租約

押金

押金不得逾 2 個月租金；契約
消滅返還押金/剩餘押金

修繕

保持合於居住使
用；說明出租人
修繕項目範圍

轉租

轉租應經出租人
書面同意；向次
承租人出示文件

遺留物
處理

租賃雙方共同完成點交；遺留
物限期催告不取回視為拋棄且
得由押金扣除處理費用



二、修繕責任



- 租屋時的修繕責任歸屬問題也是常見糾紛，房屋內的家具、家電或水電管線該維修時，到底誰該出錢？根據行政院版本的定型化租賃契約第8條規定：「**房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由出租人負責維修，但若租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限**」。也就是說，如果沒有特別在契約中另行約定，就是房東要負責修繕費用，而一般實務上較常見的是房東負責結構、管線部分等不可動部分，其他消耗品如：燈泡、燈管、小型家電等就是房客自行負責，建議要在契約內註明清楚。



- **損害賠償定義很難界定**，建議房客和房東簽約前，應先彼此達成協議，並且先點交屋況、家電、家具狀況，了解房東對房屋改變的容許程度，小至鑽釘孔，大到改變格局等，房客也要有良善管理原則，愛惜物品，若發生家具或家電損壞，通常會在雙方都可接受的條件下，照商品折舊後金額賠償，賠償方式可以是現金賠償，或是由租金扣除，假設真的無法和解，就只能上調解委員會調解了。

三、租押金問題



- **押金最多2個月 不得抵扣租金。**
- 要是作為擔保租金和損害賠償，待租賃期滿後，房東應將押金全額退還給房客，而根據最新法規規定，押金最多收取兩個月租金，**押金只能用來作為損害賠償或遺留物清理，不能用來抵扣租金**，除非租約到期後仍有欠租，才能用押金抵扣，而房客在簽約付押金時，應同步要求房客開立收據，避免日後糾紛。

6/1 租屋新制

① 押金不得超過**2**個月。

② 房東不得禁止租戶遷入
戶籍。

③ 電費不得超過台電夏季
電費。

★ 違者最高罰 30 ^萬 元!

0900-xxxx-xxxx 蘇





- **新版契約上路 明定電費收取上限**
- 而9月新上路的新版租屋契約，最讓租屋族有感的就是限制電費每度上限，並將租屋糾紛納入規範，內政部公布的新版名稱為「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，增加了房東向房客收取電費的額度，區分為夏月（6月1日~9月30日）和非夏月（10月1日~隔年5月31日），收取費用不得超過台電所定當月用電量最高級距的每度金額，以每月用電121~330度以下來看，夏月台電每度收費2.38元，非夏月每度收費2.1元，超過1千度最高級距夏月每度為6.41元、非夏月每度為5.03元。

租賃住宅契約書總類



契約書名稱	應約定不得約定 (法源：租賃住宅市場發展及管理條例)	應記載不得記載 (法源：消費者保護法17條)
包租契約書	√	
住宅轉租定型化契約		√
租賃住宅委託管理定型化契約		√
房屋租賃定型化契約		√
房屋租賃契約	√	

四、出租房一氧化碳中毒



LEGION
PHONE DUEL 電競手機

手遊體驗 全新蛻變

Lenovo®

2019/12/02 17:05

讚 0 分享 0

天冷當心一氧化碳中毒 今年已16起逾3成是出租房



▲ (資料照)

曾珮華 綜合報導 / 台北市

天氣逐漸變冷，提醒您注意家中的瓦斯、天然氣安全，今年截至10月底，全國一氧化碳中毒已發生16件，奪走4人性命，並造成48人受傷，行政院內政部特別提醒，使用燃氣熱水器或瓦斯爐記得要保持通風，也要及早檢視是否正確安裝，以確保安全。

熱水器要通風！逾3成一氧化碳中毒在出租房



- **刑事部分**：房東之行為可能構成刑法第284條過失傷害罪(若是造成房客死亡，可能構成刑法第76條過失致死罪)，以及公共危險有關之刑法第177條第一項漏逸氣體罪。
- **民事部分**：房東應依民法第184條，對於承租人應負擔侵害健康權、財產權、親人生命權等權利之損害賠償的責任，包括：醫藥及增加生活上需要之費用、減少勞動能力所受之損失、非財產之損害（通稱慰撫金）等。



- 特別提醒，依實際法院裁判來看，雖然承租人可依法提出侵權行為之損害賠償，但在民事上，請求損害賠償有其比例原則，依一氧化碳中毒事件來看，大多分三點裁決損害賠償之金額。
- 第一點：房東確實之疏失（如：熱水器安裝位置）。
- 第二點：承租人是否有應注意而未注意之情事（例如：明知應保持通風良善，卻未做到）。
- 第三點：雙方確實的損失狀況（例如：當事人受傷之情事、家人經濟狀況...等其它客觀因素）。

租賃期間的問題是持續的



- 1.訂金爭議
- 2.押金返還
- 3.安全隱私問題
- 4.人際相處
- 5.水電管理費爭議
- 6.修繕爭議與損害賠償
- 7.二房東轉租或分租問題
- 8.租所被查封或拍賣
- 9.提前解約



- **案例 1.房東收定後避不見面：**

- 劉同學北上就學，想租 5,000 元左右的獨立套房，在看完房屋後，劉同學很滿意這間房子格局與租金欲下定金，房東一口氣要求劉同學要付 5,000 元的定金，下定後留下字據，約定了簽約時間，之後房東卻避不見面，再也聯絡不到人。劉同學詢問多少定金才算合理？如果房東收定後避不見面，怎麼辦？

- **案例 2.房東沒收定金：**

- 朱同學已經交付定金 3,000 元給房東，但並未簽訂租賃契約書，僅在名片背後寫了上預定簽約的日期，之後朱同學為了籌措房租與押金，臨時希望房東能將簽約日期往後延，但房東卻在電話中表示不能更改簽約日期，並表示若房客不能如期簽約則不將房屋租給朱小姐，且揚言要沒收朱同學的定金。朱同學表示自己是低收入者，現在房東沒收了定金 3,000 元，將對家庭的經濟生活有很大的影響，請問該怎麼辦？



- 1.法律規定：
- ◎§ 248（收受定金之效力）
- 「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」
- ◎§ 249（定金之效力）
- 「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：**1.**契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。**2.**契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。**3.**契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。**4.**契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」



● 押金返還

- 案例 3. 返還房屋時，房東要求須將牆壁重新粉刷：
- 吳同學在校園附近租屋，租賃期滿前房東告知若續租則將調漲房租，吳同學因經濟壓力考量下便告知房東不再續租，將於租期屆滿之後另尋新的住處。在返還房屋時，吳同學要求房東返還押金 1 萬元，房東表示當月水電瓦斯費尚未結算，且門把附近的牆壁因長期使用而污損；因此房東要求吳同學必須將牆壁重新粉刷後，才能將扣除水電費之後的押金返還給吳同學。吳同學認為房東的要求令他感到非常為難，在此情形下，吳同學要如何處理才能讓房東返還押金呢？



- 1.法律規定：
- ◎民法第 421 條第 1 項（租賃概念）
- 「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。」
- ◎土地法§ 99（擔保金額之限制）
- 「前條擔保之金額，不得超過二個月房屋租金之總額。已交付之擔保金，超過前項限度者，承租人得以超過之部分抵付房租。」



- 2.實務見解：
- ◎「使用賃（租賃）為諾成契約，當事人約定一方以物租與他方使用，他方支付租金，即生效力，不以押金之交付為成立要件。」（鄺高法院 33 年上字第 637 號民事判例）
- ◎「租賃契約與押租金契約」分別成立，押租金契約不隨同租約移轉。（出租人將房屋出讓，未將押金隨同移轉於受讓人時，承租人只得對「原出租人」請求返還。）」（鄺高法院 65 台上 156 判例、51 台上 2858 判例）



- **案例 4.房東未經允許擅入房客住處：**

- 張同學承租一間雅房，住了幾天後，發現房東常常會來觀察公共區域的環境，還會進各房客的房間察看環境整潔。張同學覺得房東進到房間裡來對她及私人財產很不安全，曾經向房東反應，但房東說房子是他的財產，擔尚房子因房客不愛整潔造成環境髒亂，影響下一次出租的會，所以堅持要察看房客房間內部的整潔。張同學想詢問是否房東有此權利可以進屋察看？要怎麼樣來保障自身人身及財產安全？

- **案例 5.房東趁房客不在家私自更換門鎖，強制遷出房客物品：**

- 房東趁賴同學生病住院兩星期，將賴同學的私人物品打包送至醫院，聲稱要解約，不租給賴同學。賴同學一直都有如期繳交房租給房東，但房東卻趁賴同學住院人不在家，擅自進入賴同學家，將她的物品打包，放置在醫院，並且更換賴同學的門鎖，賴同學返家時無門可進，又無親人可投靠，只好請鎖匠來處理將門鎖破壞，才得以進入住處。請問賴同學要怎麼樣才能保障自己的權益？



- 1.法律規定：
- ◎民法第 421 條第 1 項（租賃概念）
- 「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約。」
- ◎民法第 195 條第 1 項（侵害人格權之損害賠償）
- 「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」
- ◎刑法第 304 條（強制罪）
- 「以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」
- ◎刑法第 306 條第 1 項（無故侵入住宅罪）
- 「無故侵入他人住宅...，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」



- (四) 違反租賃物之使用
- 案例 6. 同住的房客素行不良，疑似有吸毒的行為：
- 李同學承租了一間鄉樓加蓋的房子，同住者還有 4 人，其中有 2 名年輕人，夜間時候會帶朋友回家並且很吵鬧，**且疑似有吸毒的行為**。李同學不想再繼續住在這麼複雜的環境裡，曾多次向房東反應過此事，但房東卻置之不理；由於租期尚未到期，李同學想以拒繳房租的行動向房東抗議。李同學詢問可以以拒繳房租來逼房東就範嗎？



- 1.法律規定：
- ◎民法§423 (租賃物之交付及保持義務)
 - 「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」
- ◎民法§424 (承租人之契約終止權)
 - 「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，**危及承租人或同居人之安全或健康時**，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」



- **案例 7. 每月水電費用高到無法負荷：**

- 鄉同學與房東住在同一案，分 A 及 B 室，雙方各自有出入門案，但住進去沒多久，發現水電瓦斯總開關在房東那一邊，水電表在鄉同學這一邊，事前房東並未告知，也未商議雙方分攤水電費的比例。房東在家門前有一個部池，每星期房東堅持要更換池水，導致鄉同學必須每月繳交好幾百元的水費，每月水電費用高到無法負荷而與房東發生了好幾次的衝突，遭到房東 3 次刻意斷水、電及瓦斯，甚至出言恐嚇，影響鄉同學的正常作息與生活需求，請問鄉同學該怎麼處理比較恰當？

- **案例 8. 房東積欠管理費，總幹事告知一週內斷水電：**

- 許同學的房東欠繳管理費 11,000，大樓總幹事已經多次口頭告知許同學將停止供應水電，許同學也曾經多次向房東說明此事，希望房東儘快處理，但是至今房東仍然沒有繳清積欠的管理費，總幹事告知許同學將於一週內斷水電，請問總幹事是否有權利私自中斷住案許同學的水電？依租賃合約，房東是否已經違約？許同學是否可以要求提前解約並請房東退還押金？



- 1.法律規定：
- ◎民法第 153 條第 1 項(契約之成立)
- 「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」
- ◎刑法第 304 條（強制罪）
- 「以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有
- 期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」



- 六) 修繕爭議與損害賠償
- **案例 9. 房屋梅雨季節漏水問題：**
- 王同學原本看屋時並未發現房子漏水，等到遷入後，由於梅雨季節，才發現只要連日大雨，房屋內部就開始漏水，導致王同學的家俱都被水浸濕受損，也無法安尚讀書，多次請房東進行修繕，房東推說近日梅雨季節，若要請師專修繕需等到天氣好的時候才能進行工程，那這一陣子因為房屋漏水而造成王同學家俱損壞及無法居住，該怎麼向房東訴求賠償？
- **案例 10. 租屋鐵捲門故障，房東遲遲不修：**
- 高同學為肢體障礙者，好不容易承租到一樓的房屋，房屋有鐵捲門，第一天搬進去後發生鐵捲門故障了，無法關上影響到夜間居住安全，也曾向房東反應過，但房東藉故拖延，高同學也發了存證信函給房東，但高同學擔尚房東置之不理，請問後續他應該採取哪些動作，以保障其權益？



- 法律規定：
- ◎§ 429 (出租人之修繕義務)
- 「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由**出租人負擔**。**出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。**」
- ◎§ 430 (修繕義務不履行之效力)
- 「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，**承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。**」
- ◎§ 432 (承租人之保管義務)
- 「承租人應以**善良管理人之注意**，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，**致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。**但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」



- 七) 二房東轉租或分租問題
- 案例 11. 二房東積欠房租，大房東要求二房客遷離：
- 二房東鄉先生承租了一層住家，將其中 1 個房間轉租給曾同學，2 人一同分攤的租金，曾同學每月房租都是當面繳交給二房東，但並未索取收據。在住了半年後，大房東來敲門表示鄉先並未繳交房租，且表示希望整層出租，但曾同學無力獨自負擔這麼高額の租金，因此大房東要求他搬家，試問曾同學對大房東可爭取居住的權益嗎？他又該向已失蹤的二房東追討哪些權利？



- 法律規定：
- ◎§ 443 (轉租之效力之 1)
- 「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。」
- ◎§ 444 (轉租之效力之 2)
- 「承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。」



- 八) 租屋被查封或拍賣
- 案例 12. 租屋被法院查封，房客要求押金抵扣租金：
- 黃同學於 97 年 10 月初找到了位於市區的獨立套房，租金 6500 元，押金 2 個月，租賃期間以 1 年為限。今年 3 月中旬某晚，黃同學返家時發現門上貼了一張地方法院封條，尚裡十分緊張，趕緊與房東胡小姐聯繫說明法院封條一事，隨後便外出晚餐。晚餐結束後卻赫然發現家門上的封條被人撕毀，黃同學隨即向警察局報案說明封條被撕毀一事。之後，黃同學向在地方法院服務的朋友請教封條一事，瞭解房東因一筆債務導致該屋被法院假扣押，黃同學認為房東財務狀況不佳，擔尚房東因財務吃緊而不願歸還押金，因此黃同學打算部下 2 個月租期，欲以押金抵扣租金的方式來預防房東不願歸還押金的風險。房東胡小姐與黃同學聯絡後，表示該筆債務已經解決了，已經等候法院行政流程的處理時間了，希望黃同學可以繼續支付租金，但黃同學仍然質疑胡小姐的說詞，並且堅持不肯支付租金衍生糾紛，該如何處理？

2. 簽約前人事物如何調查？



- 不動產買賣和租賃都指定給合法的租賃服務業和不動經紀業辦理買賣和租賃。

一、簽約人的調查



- 所有權人、買方身分確認。
- 委任關係受任人身分確認。

國民身分證領補換資料查詢作業

- 一、首先，請核對手上所持 國民身分證當事人人貌及基本資料是否相符。
- 二、第二步，運用 [國民身分證快速辨識](#) 及 [國民身分證真偽辨識資料](#)，查驗國民身分證是否具有各項防偽變造項目。
- 三、第三步，請依所持國民身分證記載之「統一編號」及「發證日期」輸入後，再自行選擇下列 ③ 至 ④ 查證項目中之 1 至 2 項，輸入資料。
- 四、第四步，請依 2. 圖形驗證所顯示之驗證碼，輸入字元。
- 五、如輸入資料錯誤連 2 次，當日無法查詢。



資料起始日期：94年12月21日

1. 選擇申請類別

① *國民身分證統一編號：

請輸入統一編號

② *發證日期：

民國 年 月 日

③ *發證地點：

請選擇

④ *領補換類別：

請選擇

2. 圖形驗證

非本人簽立委託書和契約書



- 一、是否有授權書？
- 二、授權人是否有為行為能力人？
- 三、授權人身分證明文件？

二、物的調查



- 一、土地及建物謄本
- 二、建物坪數是否正確
- 三、土地使用分區
- 四、確認土地的使用性質，如住宅區或工業區
- 五、是否有被劃定為公共設施用地
- 六、是否有限制登記尚未塗銷（如假扣押、假處分）
- 七、賣方銀行抵押設定金額（作為支付各期價款比例依據）

三、事的調查



三、新版『不動產說明書應記載及不得記載事項』

重要事項

應記載	內容	不動產類型	影響
嫌惡設施等項目	是否有機場、變電所、高壓電塔、墓地、加油站、寺廟、殯儀館、火化場與納骨塔、垃圾場、瓦斯行、葬儀社等	土地、成屋、預售屋	展露房屋環境缺點
一般設施	傳統市場、超市、學校、警察局、行政機關、體育場、醫院等	土地、成屋、預售屋	增加房屋周邊設施
凶宅	是否曾發生非自然死亡情形，如凶殺、自殺、一氧化碳中毒等	成屋	展露房屋本身缺點
山坡地	是否為政府列管山坡地住宅社區	成屋、土地	展露房屋環境缺點
有無設施	有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施	土地	提供土地資訊
淹水紀錄	5年內基地周邊半徑300公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄	預售屋	展露房屋環境缺點
附近有其他建案	基地毗鄰範圍有無已取得建造執照尚未開工或施工中建案	預售屋	展露房屋環境缺點
不得記載			
預測房價	房價有上漲空間或預測房價上漲資訊	全部	不得吹噓房價漲幅
夾層	預售屋不得記載未經依法領有建造執照的夾層設計或夾層空間面積	預售屋	不得引導違建

4. 仲介、地政士、買賣雙方應付之責任。

● 委託書上仲介的責任：



六、受託人之義務

- (一) 受託人受託處理仲介事務應以**善良管理人之注意為之**。
- (二) 受託人於簽約前，應據實提供該公司（或商號）**近三個月之成交行情**，供委託人訂定售價之參考；**如有隱匿不實，應負賠償責任**。
- (三) 受託人受託仲介銷售所做**市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出**，除有委託人與受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。
- (四) 受託人製作之**不動產說明書**，應指派**不動產經紀人簽章**，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。
- (五) 如買方簽立「要約書」（如附件），受託人應於**二十四小時內將該要約書轉交委託人**，不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。



- (六) 受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人**報告銷售狀況**。
- (七) 契約成立後，除委託人同意授權受託人**代為收受買方支付之定金外**。否則視為不同意授權。
- (八) 受託人應於收**受定金後廿四小時內送交委託人**。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。
- (九) 有前款但書情形者，受託人應於**二日**內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知委託人。
- (十) 受託人於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。
- (十一) 受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文案資料予委託人參考之義務。



	不動產經紀人	地政士
買賣雙方身分 確認	賣方身分：與賣方簽訂委託銷售契約書時，即先確認賣方身分。	賣方身分：簽約用印申請時，即先確認賣方身分。
	買方身分：與買方簽訂斡旋金或要約書時，即可確認買方身分。	買方身分：簽約用印申請時，即可確認買方身分。
	以身分證件為認證之依據。	不動產契約經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分亦即得免附簽訂人之印鑑證明。
買賣契約確認	不動產出售委託契約書與不動產承購要約書，應由經紀業指派經紀人簽章。故可以確認當事人之買賣真意。	地政士可代理撰擬不動產契約或協議事項。直接確認當事人的買賣契約合意與意思表示。
	不動產買賣契約書，亦應由經紀業指派經紀人簽章。故可以確認當事人對於契約內容之合意。	不動產契約書經地政士簽證者，地政機關得免重複查核當事人身分，可加速審理案件。



	不動產經紀人	地政士
產權調查	<p>不動產說明書應記載及不得記載事項：</p> <ol style="list-style-type: none">1.土地標示及權利範圍；2.權利種類；3.所有權人及其住址；4.目前管理與使用情況；5.土地使用管制內容；6.土地權利登記狀態；7.重要交易條件。	<p>申請土地謄本、建物謄本、平面圖、地籍圖、使用分區證明，以明瞭產權狀況，預估暨規劃稅費負擔。</p>
	<p>對於不動產說明書所載內容，具有簽章與確認的法定義務。</p>	<p>法令規範並無對於地政士所為的產權調查必須有任何簽章的要求。若地政士進行不動產契約之簽證，即具有對於不動產買賣契約書所載內容，具有簽章與確認的義務。</p>
價金交付	<p>透過價金保證機制： 仲介業者將會輔助買方支付各筆款項，先存放在銀行專戶中，直到交屋完成後，才會支付給賣方。</p> <p>未透過價金保證機制： 不動產經紀業對於買賣價金的交付，並無保管或是轉交的業務，因此，對於價金的保障部分較為缺乏。</p>	<p>透過價金保證機制： 地政士會輔助買方支付的價金，先存放在專戶中，直到交屋完成後，才會支付給賣方。</p> <p>未透過價金保證機制： 地政士對於買賣價金的交付，並無保管或是轉交的業務，因此，對於價金的保障部分較為缺乏。地政士多會將價金分成數部分，分別交付價金，以免一次性的付款所造成</p>

買賣是雙務契約



- 買方支付價金責任
- 賣方交付不動產：
 1. 屋主的交屋義務。
 2. 屋主的瑕疵擔保義務

5.如果遇到糾紛如何處理？

新竹市政府受理租賃糾紛管道			
多元管道	調處	調解	消費爭議
法源	直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法	鄉鎮市調解條例	消費者保護法
受理窗口	南投縣政府地政處	南投縣各區公所	南投縣政府消費者服務中心
租賃自用	受理	受理	受理
租賃營業	受理	受理	不受理
收費標準	依年租金額分四級收費	免費	免費
當事人未達成合意	予以裁處	調解不成立	函知申訴人
有無判決效力	無	有	無

第十六條（住宅租賃爭議免費調處機制）

住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣（市）政府申請調處，並免繳調處費用。

如果遇到糾紛如何處理？



- 誠實以對，合氣生財。
- 以**和解**、**調解**為最高原則。
- **訴訟**的對**業者**好嗎？

一般有和解、調解、仲裁與訴訟



- 1. 和解：無作成判斷之第三人存在，徹底之自主解決紛爭。是當事人約定互相讓步，以終止紛爭或防止紛爭發生之契約，以當事人之合意，自行解決紛爭，和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所明訂權利之效力，此為「訴訟外之和解」，以別於「訴訟上之和解」。
- 1.1 訴訟外和解：無執行力。
- 1.2 訴訟上和解：與判決有同一效力。



- **2.調解**：調解是當事人之紛爭無法經由當事人雙方之洽談而達成和解時，當事人可以共同委諸第三人居中調和排解之制度。以調解委員或調解人介入解決紛爭。調解制度亦係基於當事人意思自主原則而設立的解決紛爭制度。
- 一般調解：調解人或調解委員提供解決方案，基於當事人之合意而成立調解。
- 法院之調解：經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一效力。調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。即調解成立並經法院核定後，賦予「與確定判決有同一效力」，使調解享有實質之確定力。
- 調解經當事人合意而成立。
- 當事人不能達成合意，但已甚接近，由法官斟酌，求兩造利益之平衡，於不違反兩造之主要意思範圍內，以職權提出解決事件之方案。當事人就該方案如於送達後**10日之不變期間內提出異議**，視為調解不成立，未提出異議者，視為已依該方案成立調解。



- 4. 訴訟：法官依據民事訴訟法所定之訴訟程序，作成判決，經歷上訴等救濟程序而告確定，一方起訴，他方非應訴不可，當事人對於進行訴訟與否，並無自主決定權。

現場提問時間



Q & A



謝謝各位同業先進!
祝各位業績長紅