

經紀業者 減少不動產消費糾紛方法



臺中市政府地政局

2015年4月

消費爭議類型

- 依據103年房地產消費糾紛原因統計結果，引發消費糾紛前三大主因包括：
 - (1) 房屋漏水問題。
 - (2) 隱瞞重要資訊。
 - (3) 終止委售或買賣契約。

房屋漏水問題

- 緣由：買方入住後發現房屋漏水，影響居住品質及效用。
- 建議預防解決方式：
 - a) 應將屋況詳實記載於「不動產現況說明書」(標註漏水位置)，並請原屋主及不動產經紀人確認後簽章。
 - b) 經紀業者應依專業查知並會同買方於簽約前多次勘查(尤其大雨後)房屋有無漏水問題。
 - c) 民法(365)瑕疵擔保責任之告知。



隱 瞞 重 要 資 訊 爭 議

- 緣由：經紀業者漏未告知該屋曾為兇宅、發生過火災、危險建物等購屋重要資訊。
- 建議預防解決方式：
 - a) 經紀業者應盡注意調查及告知義務。
 - b) 以不動產說明書向買方解說，讓買方充分了解產權狀況。
- ※ 若違反上述義務致買方權益受損，經紀業者應與賣方負連帶賠償之責。



終 止 委 售 或 買 賣 契 約

- 緣由：因思慮不周簽定契約或因情事變更而欲解除買賣契約。
- 建議預防解決方式：
 - a) 契約審閱期(至少3日以上)，避免要委買(賣)方拋棄之。
 - b) 強化經紀人員對不動產委託銷售定型化契約應(不得)記載事項法源、內容應有之熟悉度與專業度。





貼心小叮嚀

- 一. 多瞭解內政部所訂各項定型化契約應記載及不得記載事項之內容(例如：不動產委託銷售定型化契約、不動產說明書...)。
- 二. 經紀人應簽章之各項定型化契約，切莫漏簽。
- 三. 應向買賣雙方提供之各項資訊，應確實提供並請其簽名確認。
- 四. 時時保持親切服務笑容，買賣雙方舒坦又滿意。
- 五. 仲介過程中保留具體事證，糾紛來時免困擾。