

正本

檔 號：441

保存年限：

## 新竹縣政府 函

30264

新竹縣竹北市嘉興路338巷30號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：周士閔

電話：03-5518101分機3335

電子信箱：20095366@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣不動產仲介經紀商業  
同業公會

發文日期：中華民國113年5月24日

發文字號：府地價字第1134211932號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本縣113年度不動產經紀業座談會會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本府113年4月19日府地價字第11342114779號開會通知單續辦。

正本：新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會、新竹縣不動產代銷經紀商業同業公會、新竹縣不動產開發商業同業公會、新竹縣租賃住宅服務商業同業公會、新竹縣不動產經紀人公會、新竹縣竹北地政事務所、新竹縣竹東地政事務所、新竹縣新湖地政事務所、本府地政處測量科、本府地政處地籍科、本府地政處重劃科、本府地政處地用科、本府地政處徵收科、本府地政處地權科

副本：本府地政處地價科

# 縣長楊文科

本案依分層負責規定授權業務主管決行

裝

訂

線

## 113 年度新竹縣不動產交易業務座談會會議紀錄

- 壹、 時間：中華民國 113 年 05 月 10 日（星期五）下午 02 時 00 分
- 貳、 地點：本府 2 樓簡報室
- 參、 主席：古處長瓊漢
- 肆、 出席單位及人員：詳如會議簽到簿 記錄：周士閔
- 伍、 提案討論：詳後附提案單
- 陸、 綜合座談：

### 一、 本府消保官：

感謝各公會會員於消費爭議調解會議的配合，關於消費爭議部分，請仲介業者於帶看及接洽階段務必詳實說明不動產資訊，物件之調查也務必確實查證，以減少簽約後因未發現之瑕疵產生消費糾紛，另關於仲介收費及委託書(一般約及專任約)部分請業者於消費者簽約前說明清楚計費方式及各委託書之差異，而租屋補助部分也請業者宣導不得禁止房客申請補助及房東不得轉嫁相關稅賦，往後仍請公會轉知業者們須遵守定型化契約規定，大家互相督促勉勵，提高警覺，以維護本縣之交易市場安全。

### 二、 新竹縣租賃住宅服務商業同業公會鍾常務監事榮益：

關於租屋補貼部分，目前租賃全聯會及本會均有成立種子教官，而租屋補貼另加收相關稅賦是由出租方所提出，因在定型化契約不得記載部分有訂定不得有轉嫁行為，關於前述轉嫁行為主要係屬個別房東個人行為，本會與會員對於相關法令規定均有遵守且持續將前揭事項向業主們宣導。

三、 新竹縣租賃住宅服務商業同業公會莊副理事長滕濬：

內政部目前在研議電價收費相關規定，因實際出租情形有各自電錶及公用電錶，因電費度數計算的認定將會影響如何向房客收取才不會違反規定，有關得納入公用電平均計算之用電尚須請主管機關協助釐清或是否得以用公告等方式向房客說明收費方式。

決議：有關本議題有屬於需個案認定之情事，請公會提供相關資訊俾憑向內政部反應。

四、 新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會鄭理事長煒騰：

感謝地政處及地政事務所支持調整有關提案一之電子騰本調閱時間，關於系統調整後是否有明確上線時間。

決議：關於系統上線時間經洽相關單位訂於自本(113)年5月17日起延長為周一至周六0800~2100。

五、 新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會謝創會理事長豐桃：

很感謝地政處召集辦理這次座談會，讓業者有個很好的溝通平台，現在交易熱絡價格高，有土地難找買賣供需失衡情形，本縣目前有關公有閒置土地及相關公告資訊希望得供業者或是有需要的人使用，另除了得於本次會議上提出問題，平常時能有其他窗口協助。

柒、 主席裁示事項：

有關地政相關法令、實務案例，請業務單位除持續加強宣導外能開授相關課程或教育訓練協助公會相關專業領域。

捌、 散會：同日下午 3 時 15 分

## 新竹縣政府不動產交易業務座談會提案單

提案單位	新竹縣不動產仲介公會	編號	001
案由	網路電子謄本申請時間延長調閱時間。		
說明	<p>礙於新竹縣外移人口日益增加，且多為年輕、中生代人員為多數，購置或出售不動產次數也頻繁增加，因應不動產交易移轉次數的增加，在買賣雙方簽訂契約當下，都會調閱最新最即時之電子謄本給地政士或買方確認賣方持有不動產之最新狀況(如：查封、假扣押)，有時簽約時間為星期六或星期日，當下無法調閱最新電子謄本資訊造成簽訂買賣契約上之困擾。目前新竹縣開放電子謄本時間為星期一~星期五08:00~20:30。</p> <p>建議：比照新竹市延長開放調閱電子謄本的時間。 目前新竹市開放電子謄本調閱時間為星期一~星期五08:00~22:00，星期六08:00~22:00。</p>		
擬處意見	有關延長全國地政電子謄本系統服務時間1案，需各地政事務所配合變更下班後資料庫備份排程並加強資安維護工作，如奉核後，建請比照直轄市開放時間(周一至周六08:00-21:00)俾利安排後續資安管控作業及備份排程。		
決議	「全國地政電子謄本系統」作業時間延長，本府全國地政電子謄本系統申請時間自本(113)年5月17日起延長為周一至周六0800~2100。		

# 新竹縣政府不動產交易業務座談會提案單

提案單位	新竹縣不動產經紀人公會	編號	002
案由	<p>土地登記謄本上，土地標示部其他登記事項，未註記：依地籍圖計算之面積與登記面積不符，尚在處理中，實際面積以土地複丈結果為準。…等字樣。(如附件1)</p> <p>實際案例中(如附件2)，土地實施複丈結果後，測量面積有短少約10坪多(如附件3)，買賣總價價差達150萬元，造成買賣雙方交易價金影響，請提示解決方案。</p>		
說明	<p>竹北都市地區發展快速，各項公共建設越趨成熟，不動產價格呈現穩定成長，土地交易熱絡，不動產從業人員在執行不動產業務時會調閱土地登記謄本查驗土地相關資訊，其有些土地會在土地標示部上註記：依地籍圖計算之面積與登記面積不符，尚在處理中，實際面積以土地複丈結果為準。…等字樣。</p> <p>當從業人員看到上開註記事項時，都會誠實告知買賣雙方交易時有此問題，應以土地複丈後面積作為價金(單價)交易之找補依據。</p> <p>近期在買賣雙方交易過程中，土地謄本標示部上未註記(指：依地籍圖計算之面積與登記面積不符…)事項，當申請土地複丈及現場測量時，該案承辦複丈人員才告知有面積短少問題，造成買賣雙方對坪數認知之差異，因此問題造成買賣雙方要對簿公堂，也認為身為專業仲介人員未善盡告知義務。</p> <p>試問：縣府主管機關是否有好的對應之策，好讓辛苦的從業人員有遵循方式，更能解決買賣雙方彼此之不動產糾紛一事。</p>		
擬處意見	<p>一、建議賣方簽約前先向地政事務所詢問是否有圖簿不符情形，若有圖簿不符，請賣方先向地政事務所申請面積更正，以避免日後產生糾紛。</p> <p>二、雙方於【買賣契約書】上敘明買賣土地若有圖簿不符，先記載登記面積及地籍圖面積，最終以地政機關查明後登記面積做為買賣價金找補依據。</p>		
決議	<p>請各地政事務所提供面積公差查詢服務之窗口，協助業者於簽約前查詢，各所詢問圖簿不符窗口(測量課)如下：</p> <p>竹東地政事務所：戴欣穎(03-5957789#217)、竹北地政事務所：吳定沅(03-5512203#205)、新湖地政事務所：李士豪(03-5903588#202)</p> <p>另請測量科透過多元宣導關於面積誤差之課題。</p>		

# 新竹縣政府不動產交易業務座談會提案單

提案單位	新湖地政事務所	編號	003
案由	預售屋買賣實價登錄申報便民服務		
說明	<p>依據平均地權條例47條之3第2項規定：「銷售預售屋者，應於簽訂或解除買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代銷者，由不動產經紀業辦理簽訂買賣契約書之申報登錄資訊。」</p> <p>申報義務人自預售屋成交申報登錄後，自簽訂契約之日起滿30日，始轉入資料庫，即該案於申報登錄期間內，申報人仍得修改申報內容。為減少申報發生錯誤，建議相關業者於第一件預售屋成交案件線上登錄後，可先聯絡本所承辦員，使承辦人員可預先於實價登錄後端系統檢視其申報資訊，若有申報錯誤或對其資訊有疑問時，可即時與申報人聯繫更正或溝通申報資訊欄位填寫方式，避免後續建案多筆申報資訊發生相同錯誤，或申報登錄期滿後需紙本送件更正之不便，而導致申報錯誤受罰情事。請公會協助向會員代為宣導。</p>		
擬處意見	經聯繫竹北所、竹東所地價課提供意見均可配合辦理，擬處意見請各所辦理預售屋買賣實價登錄申報便民服務。		
決議	依擬處意見辦理。		

## 新竹縣政府不動產交易業務座談會提案單

提案單位	新湖地政事務所	編號	004
案由	租賃實價登錄宣導提醒事項(契約所載有無約定土地租賃標的及不動產租金申報事項)		
說明	<p>依據不動產經紀業管理條例24之1條1、2項規定：「經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊……」暨租賃住宅市場發展及管理條例34條2項規定：「包租業之租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）」。</p> <p>租賃實價登錄宣導申報錯誤提醒二點如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請依契約所載有無約定土地租賃標的填載，若租賃標的僅為建物，且於租賃契約中並無寫明土地標的或僅載明建物門牌基地坐落地號，則租賃實價登錄申報書中租賃土地筆數及土地標的清冊欄位無須填寫。</li> <li>2. 不動產租金總額填載，租金中若包含其他衍生費用（如管理費、水電費等），有載明費用金額者，以契約租金扣除相關費用之金額填報不動產租金總額欄；未載明費用金額者申報時請於備註欄勾選租金所包含之費用項目。</li> </ol>		
擬處意見	請公會協助向會員代為宣導。		
決議	依擬處意見辦理。		

## 新竹縣政府不動產交易業務座談會提案單

提案單位	地政處地價科	編號	005
案由	請仲介公會提醒會員，刊登廣告務必依據不動產經紀業管理條例第21條規定，於取得委託契約書後方得刊登廣告及銷售，且內容應與事實相符並註明經紀業名稱。		
說明	<p>一、據報載「有社群傳出竹科三期『過關』、『行政院通過』竹科三期的消息，各種販售和收購竹科三期土地的違規小廣告也林立…」。</p> <p>二、依據不動產經紀業管理條例第21條規定：「(第一項)經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。(第二項)前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」，惟時有路邊廣告未註明經紀業名稱，或以誇飾文字內容吸引消費者注意，故請仲介公會提醒會員，請務必注意上開條例規定，避免滋生消費糾紛或違規行為。</p>		
擬處意見	建請仲介公會協助提醒會員於執業時加強注意遵循相關法令。		
決議	依擬處意見辦理。		



## 新竹縣政府不動產交易業務座談會提案單

提案單位	地政處地價科	編號	006
案由	<p>平均地權條例第47條之4、第47條之5有關禁止轉約及炒作行為規定，為目前中央重點政策並責成各地方政府加強稽查裁處，請各公會提醒會員務必遵循相關法令，並避免以各種名目或交易手法規避法令禁止事項。</p>		
說明	<p>一、平均地權條例相關規定自112年2月8日修正迄今，本府時有接獲檢舉及媒體刊載有交易行為違反或取巧規避法令規定之情形。配合中央政策執行，本府如接獲相關舉發或查有疑似違規情形，將立即進行查核。</p> <p>二、目前聽聞有假合約、私人網站平臺揪團買賣、私下換約等各類規避法規之交易手法，惟本府執行查處作業仍以實質行為及結果進行審認，行為人並不會因規避手法而免責。提醒業者在交易過程中，不要為了配合客戶而一併觸法受罰。</p>		
擬處意見	<p>建請各公會協助提醒會員於執業時加強注意遵循相關法令。</p>		
決議	<p>依擬處意見辦理。</p>		

## 新竹縣政府不動產交易業務座談會提案單

提案單位	地政處地價科	編號	007
案由	實價登錄線上申報案，於送出申請前請注意是否誤申請為「線上登錄、紙本送件」。		
說明	實價登錄線上申報案，請注意該申報系統閒置一定時間後，為確保申報資料安全及正確性，會自動轉為「線上登錄、紙本送件」。該系統雖會有文字訊息提醒，惟仍有申報人未注意即送出申請，而誤以為完成申報，導致後續未送紙本資料產生逾期申報問題。本府已多次向內政部建議優化系統介面或操作方式，惟在內政部完成系統修改前，仍請各業者辦理線上申報作業時，務必在送出資料前再次確認申報方式是否正確，以免逾期受罰。		
擬處意見	建請各公會協助提醒會員注意。		
決議	依擬處意見辦理。		