

房地產消費糾紛案例 (97 年 1 月至 6 月)

案號	類型	案情說明	辦理情形及法令依據	糾紛來源	所屬縣市
1-1	契約審閱權	消費者向建商購買成屋，支付定金新臺幣 20 萬元，成立買賣契約後，始發現建商未給契約審閱期，遂請求定金返還及解除契約遭拒，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第 43 條規定函請建商於 15 日內依法妥處逕復消費者，於期限內達成和解，建商同意退回全數定金及解除契約。	建商	桃園縣
1-2		消費者向建商購買預售屋，經支付定金(刷卡)新臺幣 5 萬元及簽下面額新臺幣 15 萬元本票乙只，成立買賣契約，俟後發現建商未給予契約審閱期及覺得該屋不符合自己需求，遂請求定金返還及解除契約遭拒，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第 43 條規定函請建商於 15 日內依法妥處逕復消費者，於期限內達成和解，建商同意退回全數定金(刷卡金及本票)及解除契約。	建商	臺中縣
1-3		消費者委託仲介業者購買成屋，經成立要約契約後始發現，該業者未提供要約書、房地產說明資料、標的現況說明書及出售條款審閱，又立要約人空白及未載明要約日期，遂主張該要約書無效遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請業者 15 日內依法妥處逕復消費者，於期限內達成和解，仲介業者同意解除要約契約。	仲介	彰化縣
1-4		消費者委託仲介業者銷售土地，經簽立不動產委託銷售契約，始發現業者未提供契約審閱期，遂請求解除契約遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內達成協議，消費者支付新臺幣 20 萬元予仲介業者作為違約金及相關補償費用，並終止委託銷售契約。	仲介	宜蘭縣
2	隱瞞重要資訊	消費者委託仲介業者購買成屋，經成立買賣契約後始發現，該屋有變更結構體致有漏水情形，遂請求仲介業者負責與賣方溝通修繕事宜遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請仲介業者及消費者到府協調，及經地政局對於仲介業者作業務檢查，雙方達成和解，賣方同意支付新臺幣 3 萬元予消費者作為修繕費用。	仲介	臺北縣
3-1	廣告不實	消費者委託仲介業者購買成屋，支付仲介費新臺幣 7.2 萬元及價金新臺幣 20 萬元(本票)，成立買賣契約，始發現房屋實際建坪與廣告坪數(較多)有差距，遂請求業者補償面積坪數誤差價額遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內達成和解，仲介業者同意退回服務費新臺幣 7.2 萬元，作為面積誤差之價金。	仲介	高雄市

房地產消費糾紛案例(97年1月至6月)

案號	類型	案情說明	辦理情形及法令依據	糾紛來源	所屬縣市
3-2		消費者向建商購買預售屋，經支付價金新臺幣 15 萬元成立買賣契約，始發現該屋廣告時的車位規劃與建築執照不符，有損消費者權益，遂請求價款返還及解除買賣契約遭拒，致生糾紛。	案經消保官邀集建商及消費者協商，達成協議，由建設公司退回價款新臺幣 15 萬元，雙方解除買賣契約。	建商	桃園縣
4-1	施工瑕疵	消費者向建商購買預售屋，交屋時發現屋頂漏水等問題，遂請求建商修繕遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請建商於 15 日內妥適處理逕復消費者，於期限內建商同意修繕。	建商	桃園縣
4-2		消費者向建商購買成屋，交屋後發現該屋磁磚突起，遂請求建商修繕或擬自行修繕再行求償遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請消費者與建商到府協調，雙方達成和解，建商支付新臺幣 2.5 萬元予消費者作為修繕費用。	建商	新竹縣
4-3		消費者向建商購買預售屋，交屋時發現房屋頂漏水等問題，遂請求建商施作防水修繕工程遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請消費者與建商到府協調，雙方達成和解，建商同意施作防水修繕工程。	建商	高雄縣
5	建材設備不符	消費者向建商購買預售屋，交屋時發現浴缸有破損，並告知現場銷售人員，要求更換新品，但建商均以修補方式修繕，且多次反應未獲得妥適處理，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定函請建商於 15 日內妥適處理逕復消費者，於期限內建商已更換新品。	建商	桃園縣
6-1	交屋遲延	消費者向建商購買預售屋，建商未依約交屋，遂請求依買賣契約之違約處理遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請建商及消費者到府調解成立，雙方解除契約並退回消費者所繳全部價款。	建商	基隆市
6-2		消費者向建商購買預售屋，建商未依約辦理所有權移轉及交屋，遂請求建商依約辦理相關手續遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請建商於 15 日內妥適處理，於期限內建商完成所有權移轉及交屋等相關手續。	建商	金門縣

房地產消費糾紛案例 (97 年 1 月至 6 月)

案號	類型	案情說明	辦理情形及法令依據	糾紛來源	所屬縣市
7-1	仲介「斡旋金」返還	消費者委託仲介業者購買成屋，經支付斡旋金新臺幣 1 萬元，成立斡旋契約後，發現該屋有漏水情形，遂於斡旋期間請求撤回斡旋及解除斡旋契約，惟仲介業者表示，消費者必須支付違約金新臺幣 7.5 萬元及服務費新臺幣 5 萬元，始得解除斡旋契約，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內仲介業者與消費者達成協議，業者退回斡旋金 1 萬元及解除斡旋契約。	仲介	高雄市
7-2		消費者委託仲介業者購買成屋，支付斡旋金新臺幣 5 萬元成立斡旋契約，於完成斡旋後簽立買賣契約時，仲介業者表示服務費應另行支付，致無意願購買該屋，遂請求返還斡旋金及解除買賣契約遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請仲介業者及消費者到府協調，及經地政局對於該業者作業務檢查，雙方達成協議，仲介業者同意退回斡旋金新臺幣 5 萬元及解除買賣契約。	仲介	臺北縣
7-3		消費者委託仲介業者購買成屋，經支付斡旋金新臺幣 6 萬元成立斡旋契約，於完成斡旋成立買賣契約時，始得知仲介業者所開價格高於市場行情甚鉅，遂請求返還斡旋金及解除買賣契約遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請仲介業者及消費者到府協調，及經地政局對於該業者作業務檢查，雙方達成協議，仲介業者同意退回斡旋金新臺幣 6 萬元及解除買賣契約。	仲介	臺北縣
7-4		消費者委託仲介業者購買成屋，經支付斡旋金新臺幣 10 萬元(本票)，簽立斡旋契約，俟後始得知該契約為買賣契約，遂於斡旋期間請求返還斡旋金及解除買賣契約遭拒，致生糾紛。	依據消費者保護法第 43 條規定辦理，案經函請業者於 15 日內妥適處理逕復申訴人，於期限內仲介業者與消費者達成協議，業者退回斡旋金新臺幣 10 萬元(本票)及解除斡旋契約。	仲介	桃園縣
7-5		消費者委託仲介業者購買成屋，經支付新臺幣 10 萬元支票，成立斡旋契約，並完成斡旋後簽立買賣契約時，始發現仲介業未提供標的物況說明書，且產權上有既成道路的事實，遂請求斡旋金返還及解除契約遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內達成協議，消費者支付新臺幣 5 萬元予仲介業者作為違約金及相關補償費用，賣方退回新臺幣 10 萬元支票予消費者，雙方終止買賣契約。	仲介	宜蘭縣

房地產消費糾紛案例 (97 年 1 月至 6 月)

案號	類型	案情說明	辦理情形及法令依據	糾紛來源	所屬縣市
7-6		消費者委託仲介業者購買成屋，經支付斡旋金新台幣 5 萬元簽訂斡旋契約，事後雙方同意解除上開契約，惟業者遲遲未返還斡旋金，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請仲介業及消費者到府協商，雙方達成和解，仲介業者同意退回斡旋金新臺幣 5 萬元。	仲介	基隆市
7-7		消費者委託仲介業者購買成屋，支付斡旋金新臺幣 30 萬元，成立斡旋契約，經斡旋成立，簽訂買賣契約前發現屋內油漆剝落且有漏水情況，遂請求斡旋金返還及解除契約遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內達成協議，業者退回斡旋金新臺幣 30 萬元予消費者及解除斡旋契約。	仲介	臺南市
8	服務報酬爭議	消費者委託仲介業者銷售成屋，並敘明若於委託銷售期間自行找到買主時，無須支付報酬，惟消費者自行找到買主後，仲介業者卻索取服務費，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內仲介業者與消費者達成協議，消費者支付服務報酬新臺幣 3 千元予仲介業者。	仲介	高雄市
9	房屋現況說明書內容與現況不符	消費者委託仲介業者購買成屋，經支付新台幣 5 萬元成立斡旋契約，又該斡旋金已轉成定金及成立買賣契約後，始發現該房屋牆壁上有一道長度 392 公分，高度 234 公分之木板封住，且已粉刷過；即房屋實際狀況與現況說明書內容不符，遂請求斡旋金返還及解除買賣契約，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第 43 條規定，邀集仲介業者及消費者協商達成協議，仲介業者同意退回斡旋金新台幣 5 萬元及解除買賣契約。	仲介	臺中市
10	未提供要約書或斡旋金契約選擇	消費者委託仲介業者購買成屋，支付斡旋金新臺幣 3 萬元，成立斡旋契約，經斡旋成立，簽定買賣契約前發現該屋陽台面積與建物謄本資料不符，且業者並未告知內政部版要約書選擇權，遂請求斡旋金返還及解除契約遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定函請業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內達成協議，仲介業者同意退回斡旋金新臺幣 3 萬元及解除斡旋契約。	仲介	臺南市

房地產消費糾紛案例 (97 年 1 月至 6 月)

案號	類型	案情說明	辦理情形及法令依據	糾紛來源	所屬縣市
11	終止委售或買賣契約	消費者委託仲介業者購買成屋，支付斡旋金新臺幣 10 萬元，成立買賣契約，事後經家人告知消費者患有情感性精神病，且無經濟能力及買賣契約有瑕疵，遂請求斡旋金退還及解除契約遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內達成協議，消費者送 1 個紅包予仲介業者，仲介業者退回斡旋金新臺幣 10 萬元予消費者及終止買賣契約。	仲介	宜蘭縣
12-1	房屋漏水問題	消費者委託仲介業者購買成屋，經支付簽約金新臺幣 10 萬元成立買賣契約後，始發現房屋有漏水情形，遂請解除買賣契約及簽約金返還遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內仲介業者同意退還買方新臺幣 10 萬元簽約金及解除買賣契約。	仲介	高雄市
12-2		消費者透過仲介業者購買成屋，看屋時發現部分牆壁漏水，於簽約時賣方同意支付新臺幣 2 萬元作為修繕費用，惟嗣後發現房屋其他部分亦有漏水情形，遂請求其他漏水部分予以修繕遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定函請業者於 15 日內妥處逕復消費者，及地政局對於該仲介業者作業務檢查，仲介業者、賣方及消費者達成協議，賣方同意負責修繕其他漏水部分及支付新臺幣 2.3 萬元作為精神損失之賠償。	仲介	臺北縣
12-3		消費者委託仲介業者購買成屋，房屋現況說明書記載該屋屋況良好未曾漏水，但交屋 2 個月後，發現該屋嚴重漏水，認為原屋主及仲介業者有刻意欺瞞，遂請求解約及賠償所有費用遭拒，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內達成協議，由原賣方負擔修繕費用，仲介業者退回服務費新臺幣 5 萬元作為賠償。	仲介	桃園縣
12-4		消費者於 95 年 2 月間向建商購屋迄今已逾 2 年，牆壁、樓梯陸續仍有滲水等問題，期間雖曾修繕，但仍未完全修好，遂向建商請求賠償遭拒，致生糾紛。	案經消費官依消費者保護法第 43 條規定，邀請建商及消費者到府協調，協調成立，建商同意支付新臺幣 15 萬元賠償消費者。	建商	花蓮縣
12-5		消費者向建商購買成屋，於颱風季節 3 樓樓梯間漏水，經屢次請求修繕，均未獲得妥善處理，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第 43 條規定，函請建商於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內建商完成修繕。	建商	臺東縣
12-6		消費者委託仲介業者購買成屋，交屋後發現該屋有漏水情形，遂向仲介業者請求漏水修繕費遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請業者及消費者到府調解成立，仲介業者同意支付新臺幣 4 仟元予消費者作為修繕費用。	仲介	基隆市

房地產消費糾紛案例 (97 年 1 月至 6 月)

案號	類型	案情說明	辦理情形及法令依據	糾紛來源	所屬縣市
12-7		消費者委託仲介業購買成屋，於成立買賣契約時，房屋現況說明書記載該屋屋況良好無漏水現象，但交屋後，始發現有嚴重漏水情形，遂向仲介業者及原屋主請求修繕遭拒，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第 43 條規定，邀集仲介業者、原屋主及消費者協商達成協議，仲介業及原屋主同意負責排除漏水問題。	仲介	臺中市
12-8		消費者向建商購買成屋，交屋後於保固期間內，發現該屋有漏水情形，遂請求業者修繕遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請業者及消費者到府調解成立，建商於約定期限內完成修繕。	建商	臺南市
13-1	標的物貸款問題	消費者委託仲介業者購買 2 戶同樓層不同屋主之相鄰套房，經支付斡旋金新台幣 26 萬元成立斡旋契約，於完成斡旋後簽立買賣契約，始發現該屋 2 戶均有露台及頂樓加蓋使用情形，俟經向銀行申請鑑價貸款時，發現該露台違建使用，致無法核貸預期金額。消費者認為仲介公司虛報坪數及隱瞞事實致其誤判，遂請求返還斡旋金及解除買賣契約遭拒，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥適處理，惟於期限內尚未妥處。經地政處邀請消費者、賣方及仲介業者到處協議，三方達成和解，仲介業者同意退回斡旋金新台幣 26 萬元予消費者及解除不動產買賣契約。	仲介	臺北市
13-2		消費者委託仲介業者購買成屋，經支付新臺幣 10 萬元，成立委託購買契約，並於契約中敘明「需貸款 180 萬元，否則契約不成立」，但簽訂買賣契約後，仲介業者以消費者徵信未過為由，告知無法足額核貸，遂請求定金返還及解除買賣契約遭拒，致生糾紛。	案經消保官依消費者保護法第 43 條規定，邀請業者、賣方及消費者到府調解成立，賣方同意退回新台幣 5 萬元予消費者，雙方解除買賣契約。	仲介	臺南市
14	未提供(交付)不動產說明書	消費者委託仲介業者購買成屋，經支付現金新臺幣 5 萬元，及面額新臺幣 15 萬元本票乙只後，成立買賣契約，始發現仲介業者未提供不動產說明書告知房屋有漏水情形，遂請求返還價金及解除買賣契約遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介業者於 15 日內妥處逕復消費者，於期限內仲介業者與消費者達成協議，賣方沒收消費者現金新臺幣 5 萬元，及退回面額新臺幣 15 萬元本票乙只，雙方解除契約。	仲介	高雄市

房地產消費糾紛案例 (97 年 1 月至 6 月)

案號	類型	案情說明	辦理情形及法令依據	糾紛來源	所屬縣市
15	其他	消費者委託仲介業者銷售成屋，以新臺幣 410 萬元成立買賣契約，及支付售價 4% 服務費，惟交屋日已過，仍未取得尾款，遂請求仲介業者予以知會買方遭拒，致生糾紛。	案經依消費者保護法第 43 條規定函請業者於 15 日內妥處逕復消費者，及地政局實地對於該仲介業者作業務檢查後，仲介業者業已促請買方支付尾款予消費者。	仲介	臺北縣

製表人：蘇貴香

聯絡電話：04-22502157