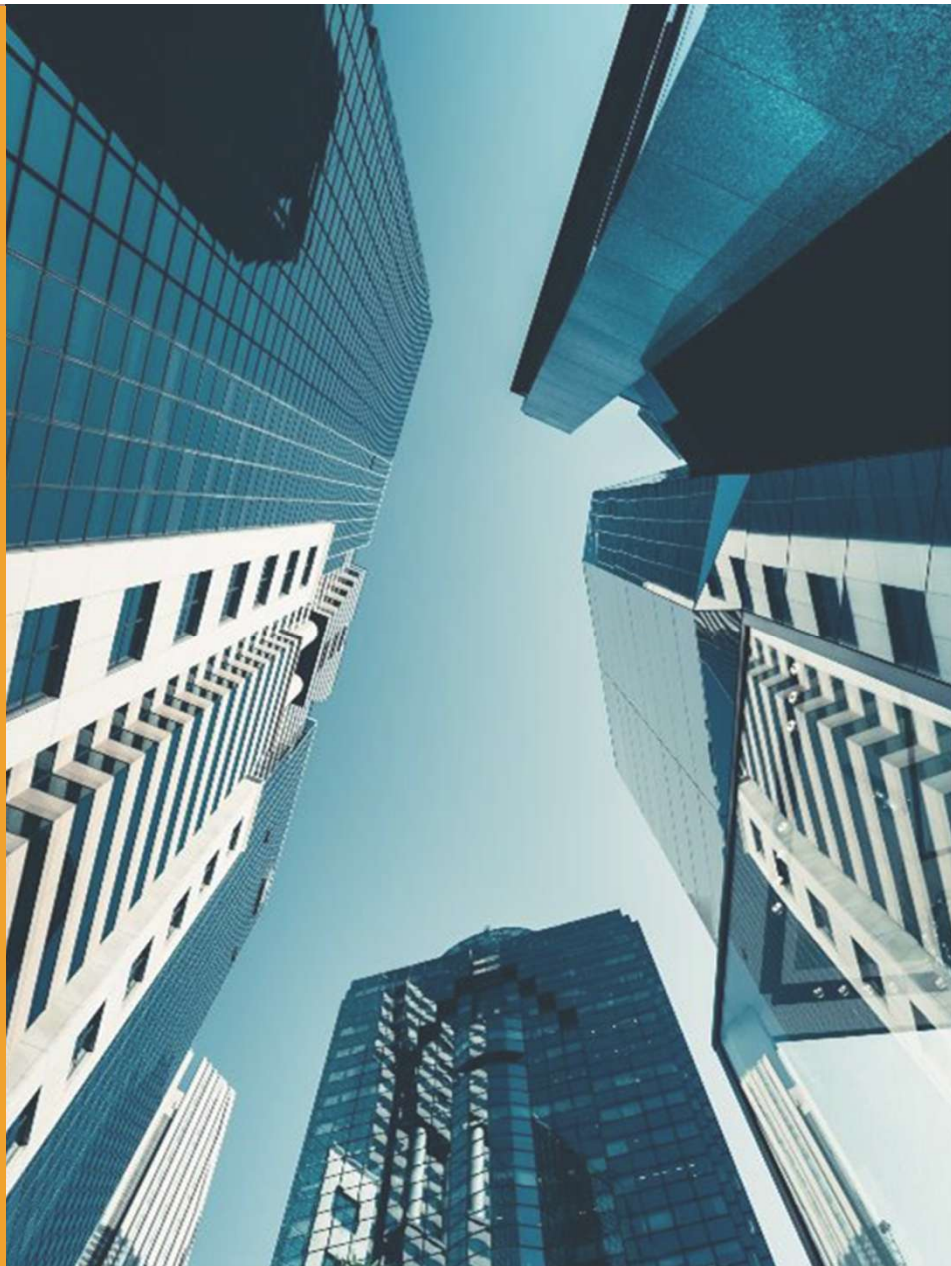




不動產經紀業廣告 政令宣導

新北市政府地政局地價科 科長蕭湘君

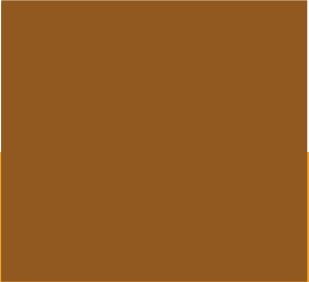
1150930

大綱

一、常見廣告錯誤態樣 (1) (2)

二、有待釐清的觀念

三、廣告檢舉減量・同業共好



⚔ 常見廣告錯誤態樣 (1) ⚔



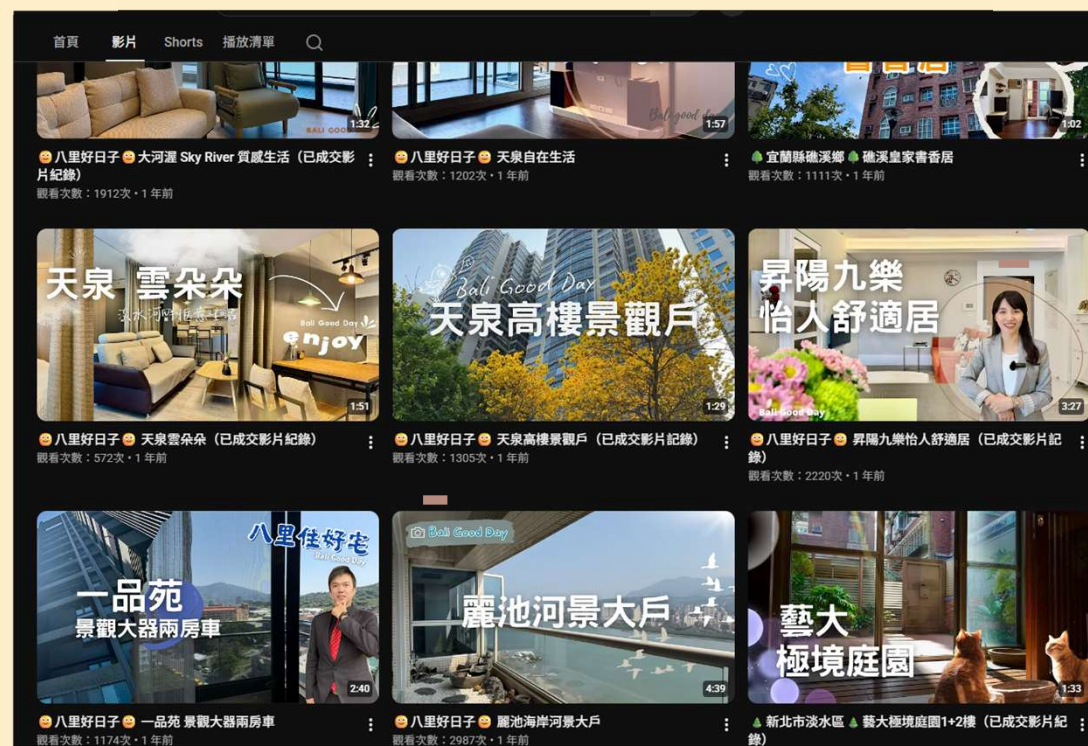
委託逾期未下架

依內政部114年5月28日台內地字第1140263149號函，以下情形需**移除**社群平台廣告：

- 委託契約終止（如委託銷售期間屆滿）或解除
- 委託銷售契約期間內已簽約成交並移轉登記予新所有權人者



勿以標示「已售出」、「已成交」等文字免責



法定用途

銷售價格

與委託書不符、
未隨委託變更同意書更改

591 實價登錄
專業查詢平台 實惠不欺

周邊街道實價登錄 共有成交 140 筆

房屋介紹

房屋資料	現況: 住宅	型態: 電梯大樓	裝潢程度: 簡單裝潢
管理費: 1027元/月	帶租約: 否	法定用途: 住商用	
車位: 無	公設比: 17%	屋主委買	精準匹配客源, 更快成交

(4) 甲方出售上開不動產如有附贈設備，如有損壞或遺失，甲方應負損害賠償責任。
附隨買賣設備 ☐ 願意附贈買方現有設備項目，計有：☐ 燈飾 ☐ 盥盆 ☐ 床組 ☐ 具 ☐ 梳妝台 ☐ 具 ☐ 窗簾 ☐ 具 ☐ 沙發 ☐ 組
☐ 冷氣 ☐ 台 ☐ 冰箱 ☐ 台 ☐ 洗衣機 ☐ 台 ☐ 熱水器 ☐ 具 ☐ 瓦斯爐 ☐ 具 ☐ 廚具 ☐ 式 ☐ 電話 ☐ 線 ☐ 櫥櫃 ☐ 具 ☐ 桌子 ☐ 張 ☐ 電視
☐ 微波爐 ☐ 台 ☐ 洗碗機 ☐ 台 ☐ 流理台 ☐ 具 ☐ 抽油煙機 ☐ 具 ☐ 天然瓦斯 ☐ 瓦斯錶 ☐ 其他：____，如未記載者，以不動產委
銷售定型化契約簽定時之現況為準。

(3) 若甲方尚擁有其他建號之持分致無法順利辦理產權移轉予買方時，甲方應無條件提供該建號之持分併同辦理移轉。

(4) 本條土地標示、建物標示及車位標示之標的未記載者，以地政機關所登載為準。

第二條：委託銷售價格：

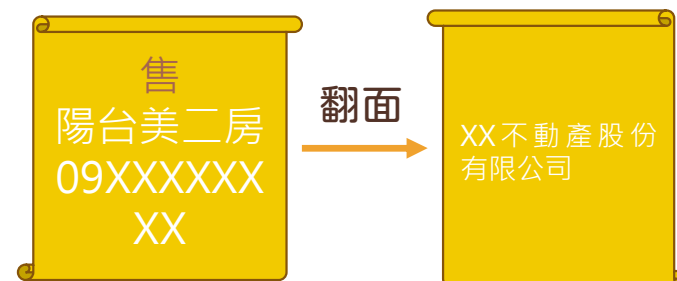
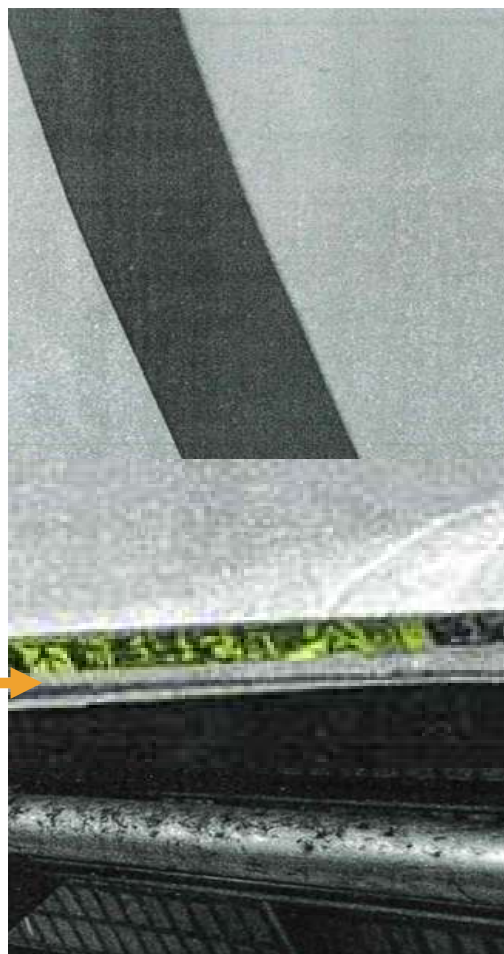
甲方願意出售之土地、建築改良物、____，總價格新台幣 一億伍仟玖佰捌拾 萬元整，
車位價格 ☐ 內含 ☐ 另計 新台幣 仟 佰 拾 萬元整，
合計新台幣 一億 仟 佰 拾 萬 元整。(委託價額已包含甲方應負擔之土地增值稅及服務報酬在內)
前項金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效。

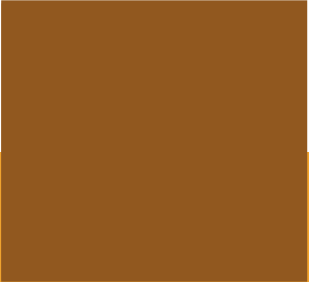
第三條：若買賣成交，甲方願意接受買方如下付款方式，惟買方之付款方式若相較有利於甲方時，乙方亦得代理甲方收受定金。

- (1) 惟買方有需要時，甲方同意配合買方辦理政府單位提供之各項優惠貸款，並以金融機關核定最高金額之貸款為尾款(交屋)。
- (2) 甲方於過戶前須清償塗銷上開不動產之抵押權設定，若無法於過戶前清償，甲方同意尾款應高於設定金額。
- (3) 如有以下狀況之一時，買賣價款(含定金)暫由乙方保管：

未標註經紀業名稱

勿以「肉眼無法辨識」文字、「名片掉了」、「寫在背面」...免責





② 常見廣告錯誤態樣 (2) ②



台北橋~三和路二段~低樓層好裝潢小資公寓

瀏覽人數：247 (51 | 196)

有效期：2025-10-19

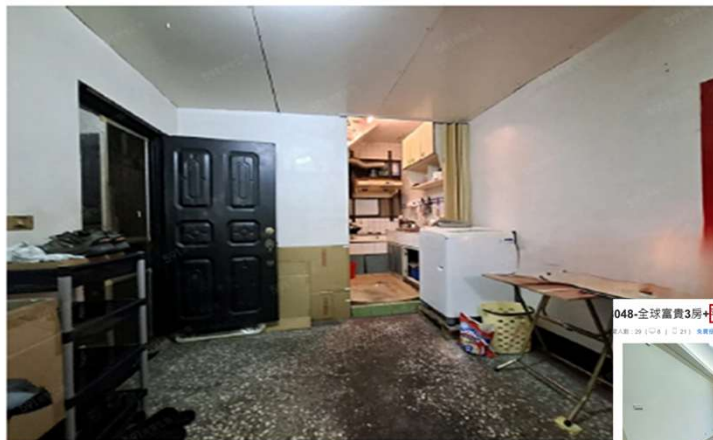
收藏 (1)

分享

分享

列印

檢舉



788 萬元

單價：68.52萬/坪
參考月付：月付20,443元
房貸試算

1房1廳1衛
格局

44年
屋齡

11.5坪
權狀坪數

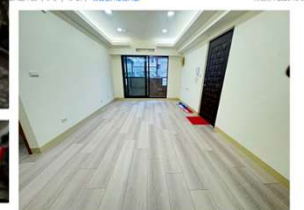
樓層 3F/4F

朝向 坐南朝北

地址 新北市三重區三和路二段21巷

048-全球富貴3房+平面車位

3房2廳2衛 30年 43.5坪(含車位)
地址 新北市蘆洲區永樂路38巷



1,980 萬元

單價：45.52萬/坪
參考月付：月付20,443元
房貸試算

3房2廳2衛 30年 43.5坪(含車位)
地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

樓層 4F/7F

社區 全社區

地址 新北市蘆洲區永樂路38巷

591 實價登錄
專辦房地產平台 實屋不吃虧

周邊街道實價登錄 共有成交 10 筆

房屋介紹

房屋資料
現況：住宅
管理費：無
車位：無

型 態：透天厝
帶租約：否
公設比：0%

裝潢程度：尚未裝潢
法定用途：住家用

坪數說明 主 建 物：10.28坪

附屬建物：1.21坪

土地坪數：4.38坪

屋況特色 台北橋捷運~低樓層好裝潢小資公寓 1.低樓層、免爬高

屋主委賣
精準匹配客源，更快成交

屋齡

頂樓增建
(未登記建物)

車位

房屋型態

樓層/總樓層

權狀坪數

公設比計算

車 位：12.14坪，平面式，已含售金內

公 設 比：53% ② (含車位)

36.07坪(含車位)

權狀坪數

主 建 物：14.83坪

附屬建物：2.07坪

共用部分：7.03坪

$$\frac{12.14 + 7.03}{36.07} \times 100\% = 53\% (\text{無拆分車位計算})$$

$$\frac{7.03}{36.07 - 12.14} \times 100\% = 29\% (\text{拆分車位計算})$$

共用部分坪數是否包含車位坪數 ➡ 影響公設比計算結果

AI現況圖

近中和國小 漳和國中 南山中學 完整學區 🏠

開價只要 1200 萬 🗨️ 可談！ 🗨️ 可談！ 🗨️ 可談！

我是承辦人 找我準沒錯～ 🐱

💡 想了解更多詳細資訊 預約看屋

請 + 賴或直接打給我 📞

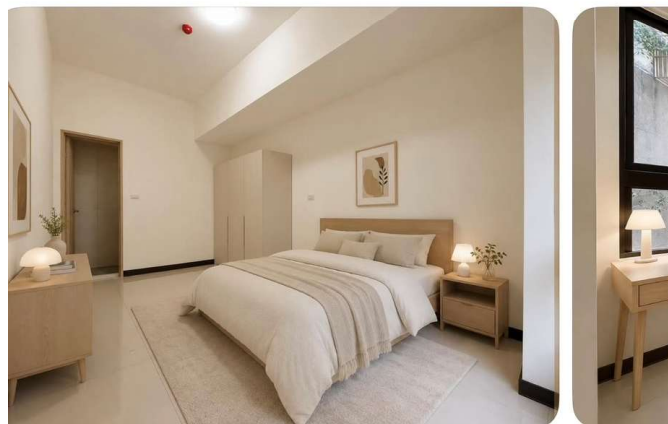


加盟店
經紀有限公司

營業員：

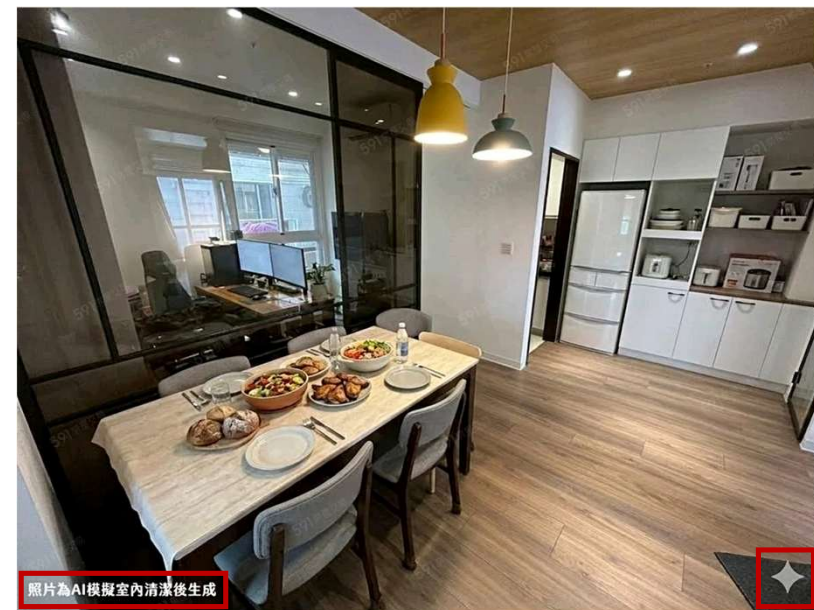
經紀人：

物件資訊內容以登記簿謄本或預售屋買賣契約為準，若有疑問請洽承辦人員。 1/2



AI 資訊

♡ 2 Q 1 ↺ ➤



照片為AI模擬室內清潔後生成



示意圖與現況事實不符



有待釐清的觀念



事證不足

- 無事證
- 僅部分廣告截圖
- 僅附廣告頁面(如:檢舉已成交未下架、盜用照片，卻只貼廣告連結，無附所有權人聲明)
- 非登記機關或電傳資訊系統核發之謄本



姓名	王
性別	先生
聯絡地址	
聯絡電話	
E-Mail	
主旨	沒委託帶看、不提供屋況說明書
留言	跟林小姐約看廠房結果問了什麼都不知道請他提供委託跟屋況說明書都不提供
附件1	
附件2	
附件3	
來源IP	

(如需登記謄本, 請向地政事務所申請)	
新北市三區區	段 建號
***** 建築物標示部 *****	
登記日期: 民國 085 年 02 月 27 日	登記原因: 第一次登記
建物門牌: 新北市三區區 號	
建物坐落地號:	
主要用途: 商業用	總坪數: 98.15
主要建材: 鋼筋混凝土造	總面積: ****105.68平方公尺 / ****31.97坪
層 數: 007 層	層次面積: ****89.13平方公尺 / ****26.96坪
層 次: 一層	****16.55平方公尺 / ****5.01坪
結構: 鋼構	
建築完成日期: 民國 085 年 01 月 13 日	面積: ****9.05平方公尺 / ****2.74坪
附屬建物用途: 陽臺	
共有部分:	建號 ****470.23平方公尺
權利範圍: ****10000分之4460****	****209.72平方公尺 / ****63.44坪
其他登記事項:	
使用執照字號:	(一般登記事項) 突(一): 33.86平方公尺, 突(二): 33.86平方公尺, 突(三): 34.29平方公尺
其他登記事項:	
: 使用執照字號:	
***** 建築物所有權部 *****	

底價、區間價

委售銷售價格應為明確且固定之金額，不得設定底價及區間價格。

※本同意書簽訂前雙方之口頭協議，未經
※未使用總部推薦之地政士或價金履約保

委託銷售/出租契約內容變更同意書

☐純土地買賣（租賃）
____市（縣）____區（鄉鎮市）____段____小段地號為____之土地

茲因實際考慮必要，雙方一致同意修正原委託契約書事項如下：

一、委託銷售（出租）底價為新台幣 貳 億 柒 仟 零 拾 捌 萬 貳 仟 零 佰元整

二、委託期間延長至中華民國____年____月____日止。

底價至委託銷售（出租）價格間，受託人均可依市場狀況廣告銷售。

共同遵守：

第一條：委託銷售價格

委託人願意出售總價格合計為新台幣 貳仟伍佰捌拾捌萬捌仟玖佰萬元。（含土地、建築改良物、α，總價格為新台幣α元整，車位價格新台幣α元整）。前項之金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效。委託售價得經委託人及受託人雙方以書面變更之。

預售屋轉讓

- 112年7月1日後簽訂預售屋買賣契約，不得讓與或轉售。
- 買受人符合得讓與或轉售情形並經核准者，其得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每2年以1戶（棟）為限。
- 完成過戶登記取得建物產權後，即不受限制。

新北市政府 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：蔡宜真
電話：(02)29603456 分機3301
傳真：(02)29686704
電子信箱：AF6528@ms.ntpc.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國115年9月4日

發文字號：新北府地價字第1151737128號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

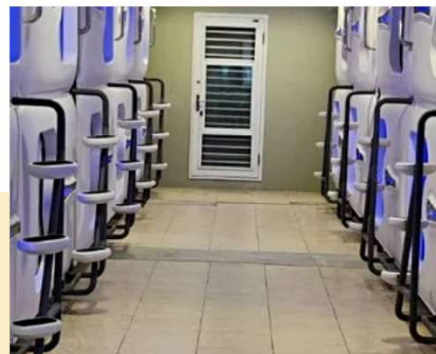
主旨：有關臺端申請預售屋或新建成屋（建案名稱：都廳大院
2）買賣契約讓與或轉售一案，經審核符合相關規定，予以核准，請查照。

核准前：✗ 委託、刊登廣告

核准後：✓ 於廣告刊登核准之公文文號

太空艙

- 工安問題嚴重
- 治安更加敗壞
- 生活品質下降

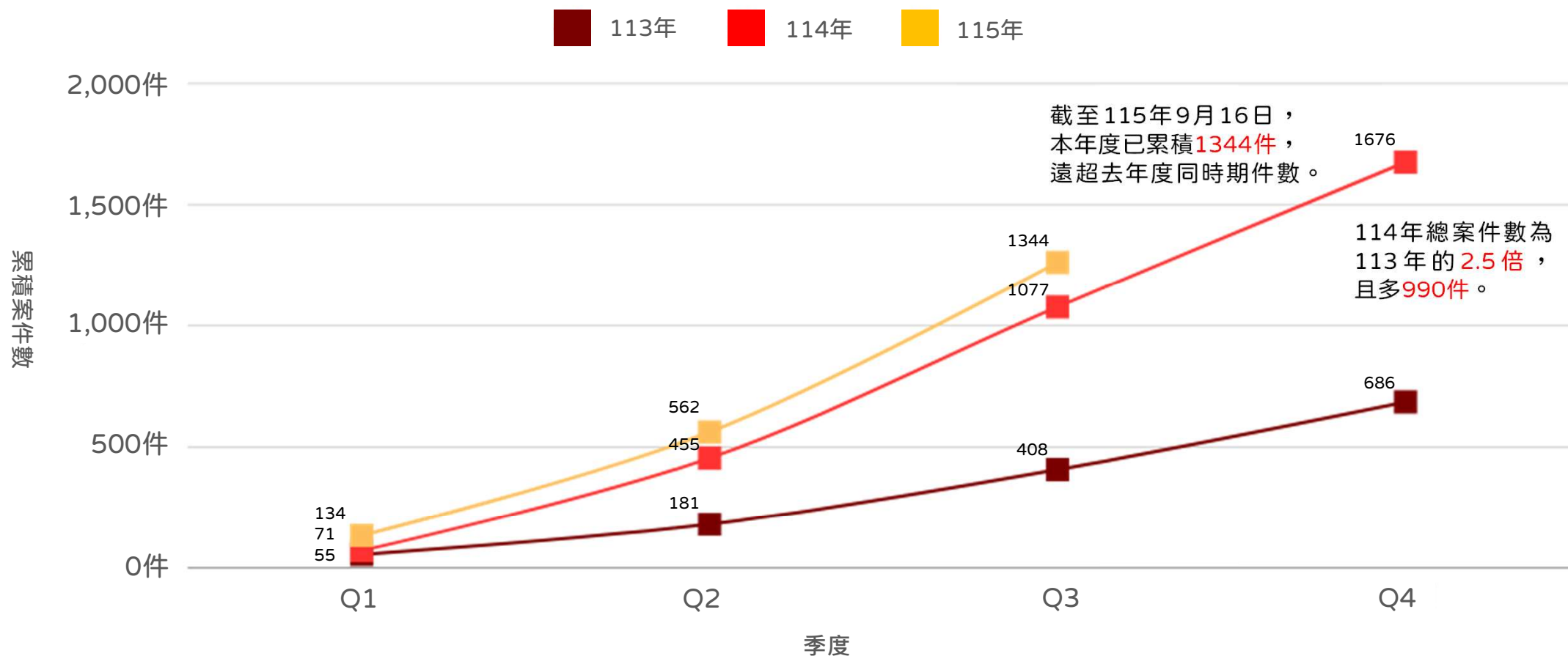




檢舉減量・同業共好



本局近年受理廣告不實檢舉案件量趨勢



主管機關呼籲：同業自律與共好

停止惡性互相檢舉

- ◆無法提升自身服務價值，更造成產業敵對。
- ◆消耗行政稽查量能，也浪費業者資源。

落實內部自主審查

- ◆建立「廣告刊登前內部檢查機制」，從源頭把關。
- ◆提升專業素養與服務品質，共同維護不動產交易環境。

攜手合作·共創雙贏

感謝各位業界朋友的理解與配合