



# 桃園市桃園地政事務所 桃園區112年公告土地現值 調整作業說明會

報告人：地價課課長 曹家芸  
時 間：111年9月27日

# 報告大綱

1

- 說明會目的及調整作業依據

2

- 地價調查作業程序及地價評議委員會組成

3

- 調整作業情形

4

- 便民服務及法令宣導

1.說明會目的及  
調整作業依據

2.地價調查作業程序  
及地價評議委員會組  
成

3.調整作業情形

4.便民服務與  
法令宣導

## 舉辦說明會之依據

將地政機關之地價調查、區段劃分、地價估計等相關作業流程及最近一年地價動態透過公開說明會的方式，**使民眾瞭解政府訂定地價作業情形並同時聽取民眾的意見**，以作為公告土地現值調整作業之參考。

(地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範第3點)

## 舉辦說明會之目的

公開及透明化

廣納各方意見

辦理地價調整說明會

杜絕黑箱作業

評定合理地價

1.說明會目的及  
調整作業依據

2.地價調查作業程序  
及地價評議委員會組  
成

3.調整作業情形

4.便民服務與  
法令宣導

## 公告土地現值

### 平均地權條例第46條

直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編制土地現值表於每年一月一日公告。

## 公告土地現值功能

1. 土地移轉及設定典權時，土地所有權人申報移轉現值之參考。
2. 課徵土地增值稅時，主管機關審核土地移轉現值之參考。
3. 作為政府實施照價收買給付地價之標準。
4. 作為公有土地有償撥用時，計算地價之標準。
5. 作為終止耕地三七五租約給與承租人補償之計算標準。
6. 作為課徵遺產稅、贈與稅，計算財產價值之標準。
7. 供作金融機關辦理土地抵押放款及民營公司辦理資產重估之參考。
8. 其他(如老農津貼、老人年金、中低收入戶等不動產價值計算標準)

## 地價評議委員會

直轄市或縣（市）政府為評議下列事項所設置之組織：

- 地價區段之劃分及各區段之地價。
- 土地改良物價額。
- 市地重劃前後及區段徵收後之地價。
- 依法異議之標準地價。
- 土地徵收補償市價及市價變動幅度。
- 依法復議之徵收補償價額。
- 其他有關地價及標準地價評議事項。

## 地價評議委員會

目前本市地價評議委員會共計16人，外聘委員10人，內聘委員6人；議事程序公正客觀。

本會置委員十五人或十六人，其中一人為主任委員，由直轄市市長或副市長、縣（市）長或副縣（市）長兼任；一人為副主任委員，由直轄市政府或縣（市）政府秘書長或副秘書長兼任；其餘委員，由直轄市或縣（市）政府就下列人員遴聘之：

- 議員代表一人。
- 地方公正人士一人。
- 地政專家學者二人。
- 不動產估價師二人或三人。
- 法律、工程、都市計畫專家學者各一人。
- 地政主管人員一人。
- 財政或稅捐主管人員一人。
- 工務或都市計畫主管人員一人。
- 建設或農業主管人員一人。

1.說明會目的及  
調整作業依據

2.地價調查作業程序  
及地價評議委員會組  
成

3.調整作業情形

4.便民服務與  
法令宣導

## 地價調查作業相關法令依據

平均地權條例暨其施行細則

地價調查估計規則

地價及標準地價評議委員會評議會議作業規範

桃園市實施地價調查估計作業規定

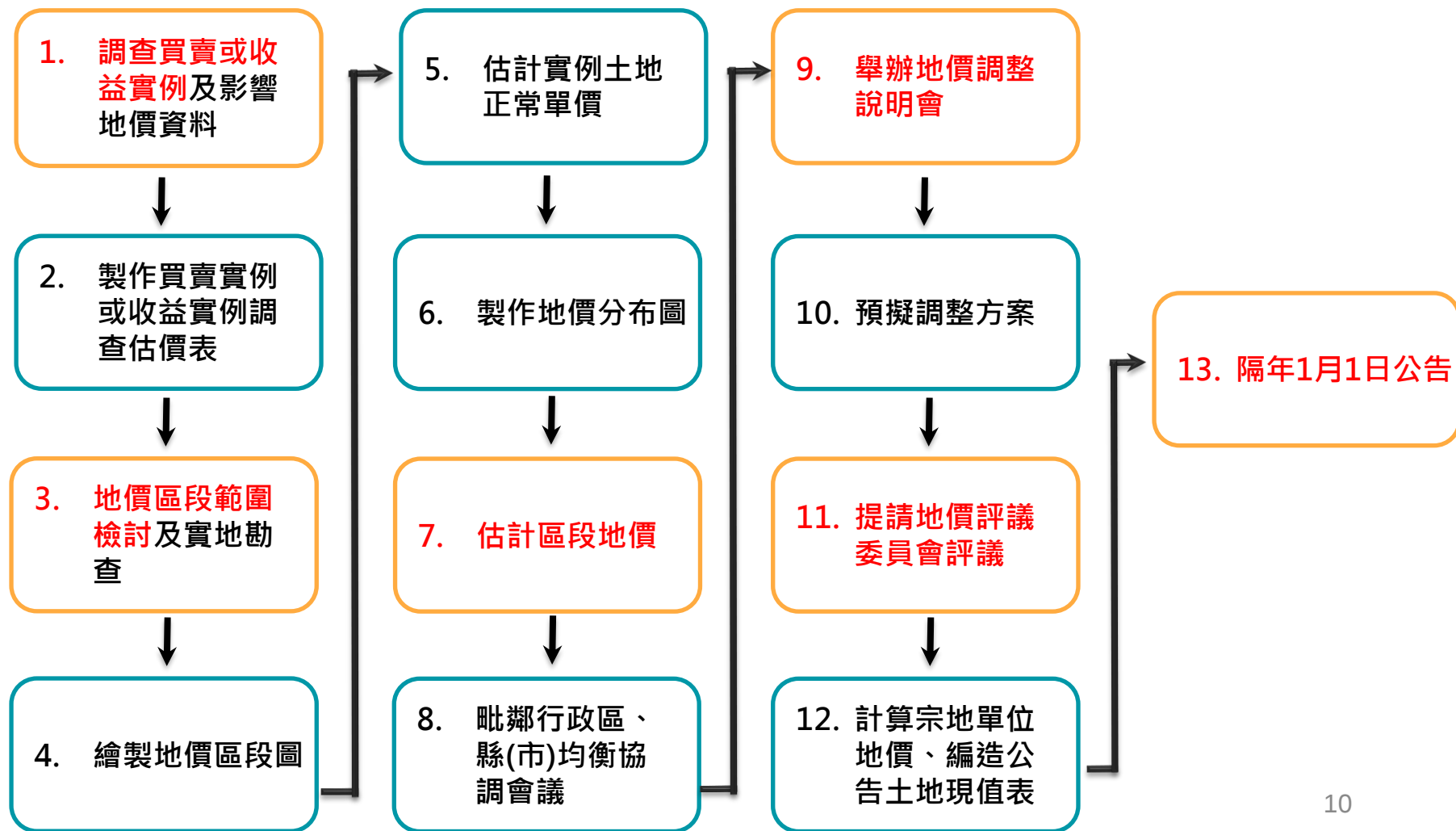
1.說明會目的及  
調整作業依據

2.地價調查作業程序  
及地價評議委員會組  
成

3.調整作業情形

4.便民服務與  
法令宣導

## 公告土地現值調整作業程序



1.說明會目的及  
調整作業依據

2.地價調查作業程序  
及地價評議委員會組  
成

3.調整作業情形

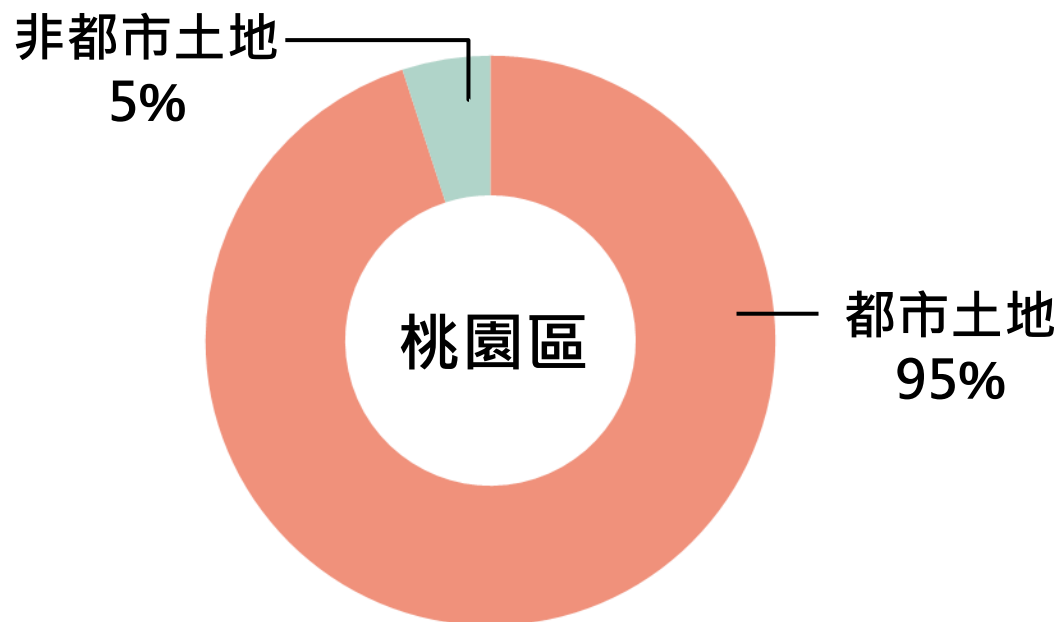
4.便民服務與  
法令宣導

## 轄區都市計畫分布



## 轄區土地分佈情形

| 行政區 | 都市土地<br>(公頃) | 非都市土地<br>(公頃) | 合計<br>(公頃) |
|-----|--------------|---------------|------------|
| 桃園區 | 3,221.99     | 166.84        | 3,388.83   |



111年  
「最高地價區段」位置示意圖

地價區段編號：317-00

**區段範圍：桃園段武陵小段—中正路（成功路至復興路）商業區繁榮街道路線價**

區段地價：385,000元/㎡



## 中正路現況照



# 111年 「最高宗地」位置示意圖

坐落：中正路與復興路路角地

地號：桃園段武陵小段91-4地號(地價區段編號：305-00、317-00)

公告土地現值：450,500元/m<sup>2</sup>



宗地現況照



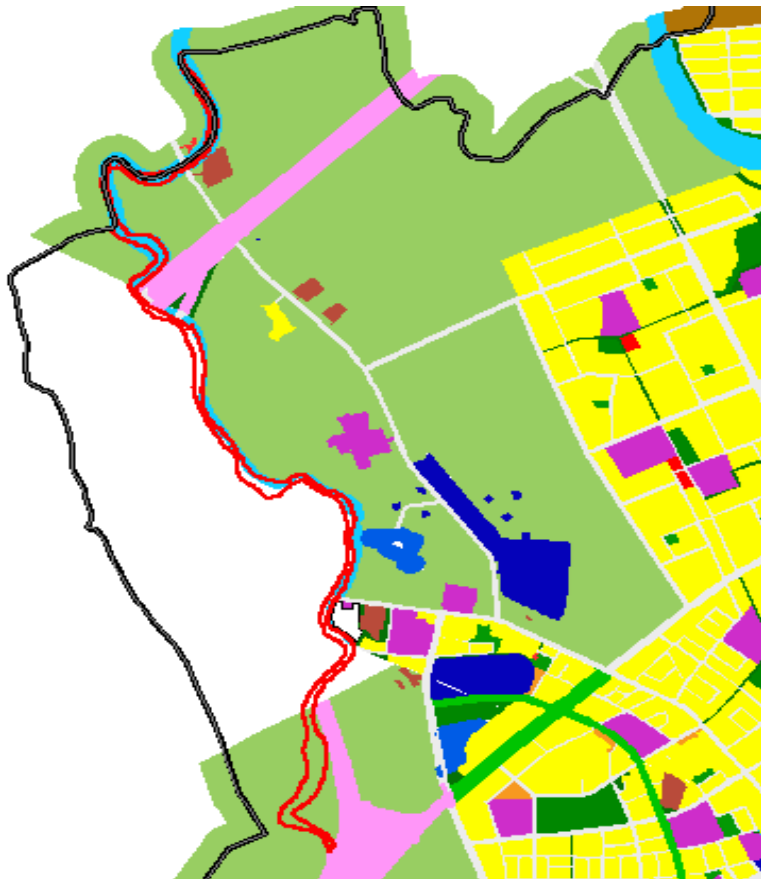
# 111年

## 「最低地價區段」位置示意圖

地價區段編號：913-00

區段範圍：西埔、八角、星見、中路、中路一、中路五段 - 茄荖溪土地(文中路~蘆竹區區界)

區段地價：4,000元/m<sup>2</sup>



茄荖溪現況照



# 地價區段價格評估

## 有買賣實例之區段

以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。

(地價調查估計規則第21條第1項)

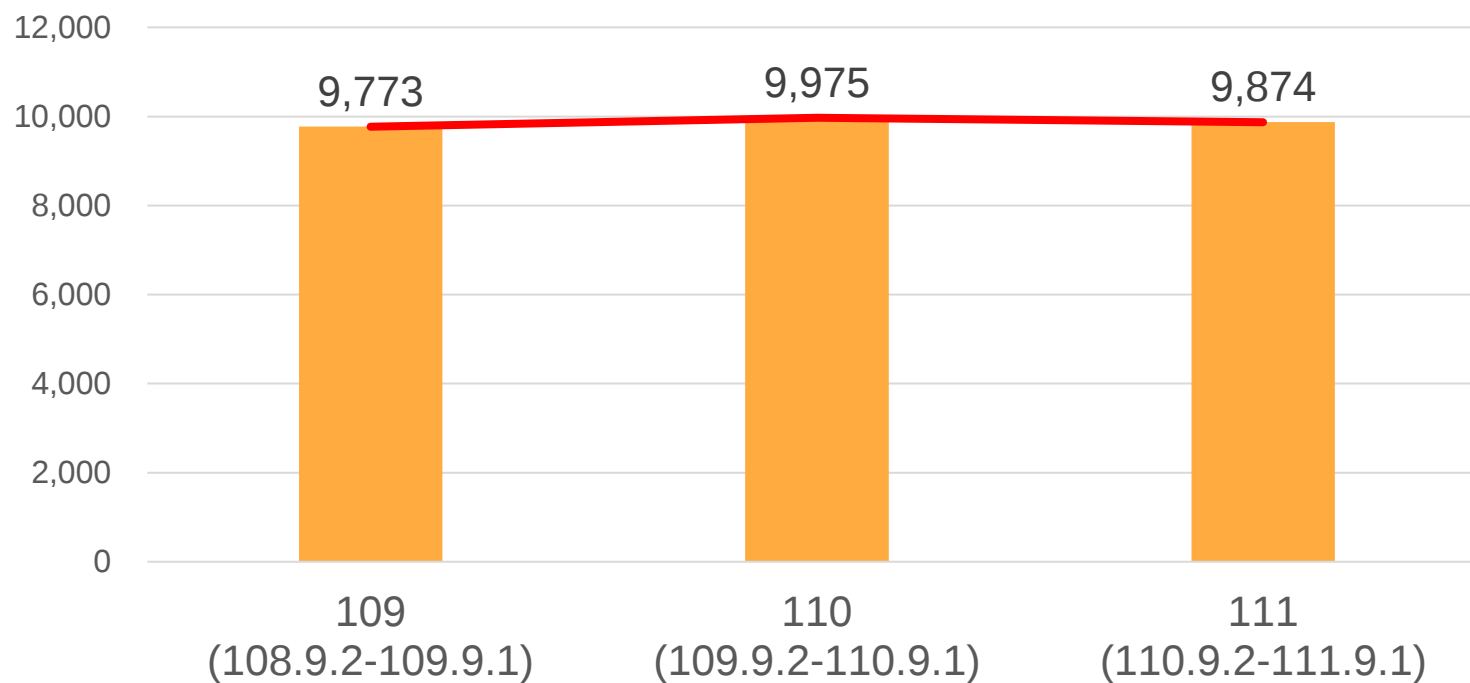
## 無買賣實例之區段

應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。

(地價調查估計規則第21條第2項)

## 買賣件數統計情形

| 年度  | 移轉時間            | 買賣件數  |
|-----|-----------------|-------|
| 109 | 108.9.2-109.9.1 | 9,773 |
| 110 | 109.9.2-110.9.1 | 9,975 |
| 111 | 110.9.2-111.9.1 | 9,874 |



# 112年公告土地現值調整原則

## 一般地價區段

- 不同使用分區或繁榮程度不一而有**顯著地價差異**土地、受禁**限建管制**土地(如水利法管制範圍)，單獨劃分地價區段。
- 市中心土地因時空變遷商圈轉移，已逐漸沒落地區確實掌握地價變動情形適時檢討調整地價。
- **已開闢道路兩旁土地地價顯著較高者**，新增劃設路線價區段，合理反映臨路土地價值。
- 同一行政區內各區段間及不同行政區間之地價均衡，確實檢討，以使地價趨於平衡。

## 公共設施保留地區段

- 全面檢討所轄公共設施保留地，另針對「公共設施用地」已單獨劃分之地價區段，確實掌握周遭地價動態及土地使用情形，適時作合理調整。

# 112年公告土地現值調整原則

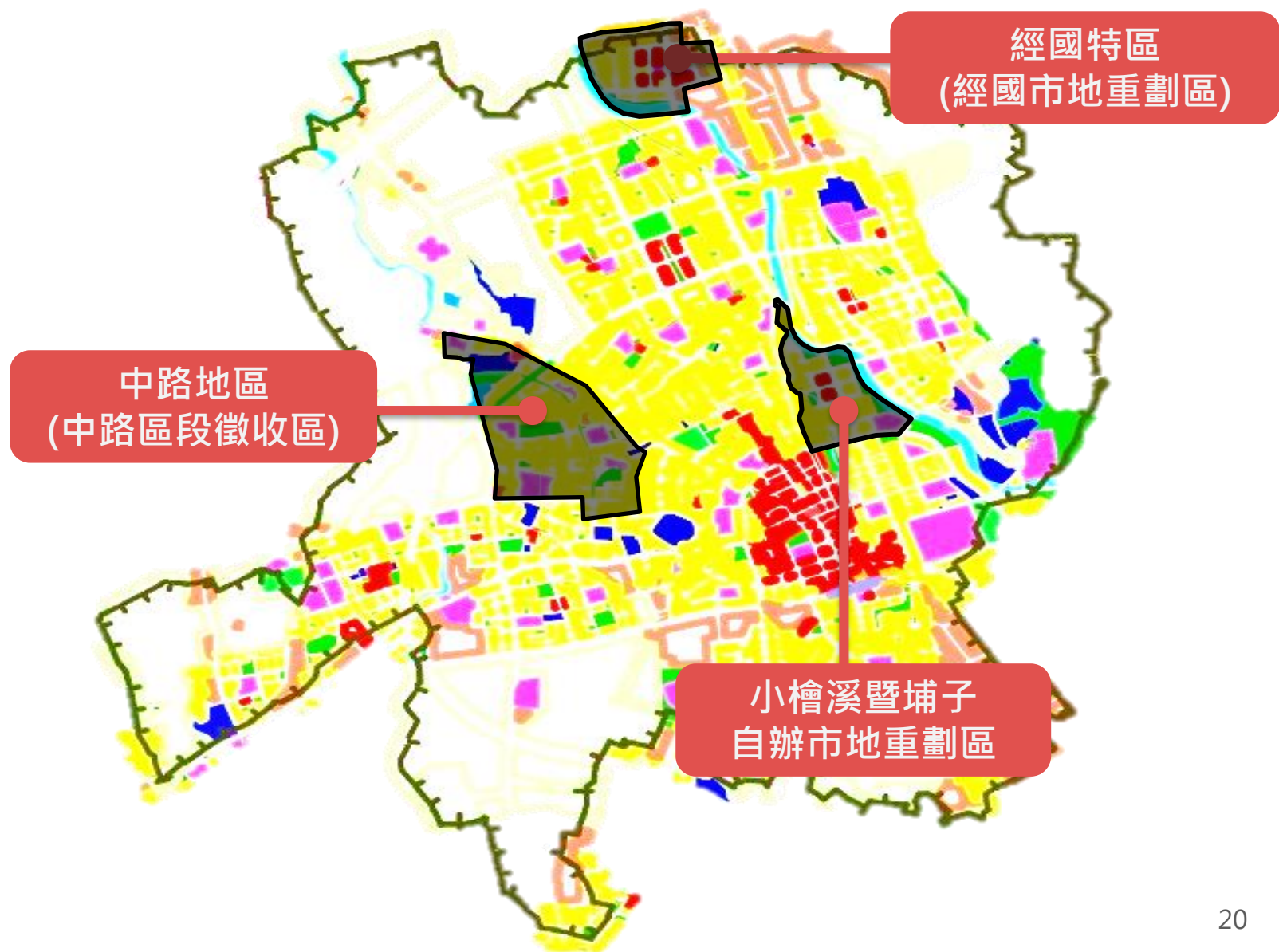
## 開發區

- 都市計畫以附帶條件開發（**市地重劃或區段徵收**）地區及再發展區之土地，考量土地實質管制條件及使用現況分別劃設，其地價應與同使用分區但未附帶條件開發之土地分別劃設。
- **交易熱絡地區**及重大工程開發地區，應確實反應地價漲跌情況，作合理公平之調整。

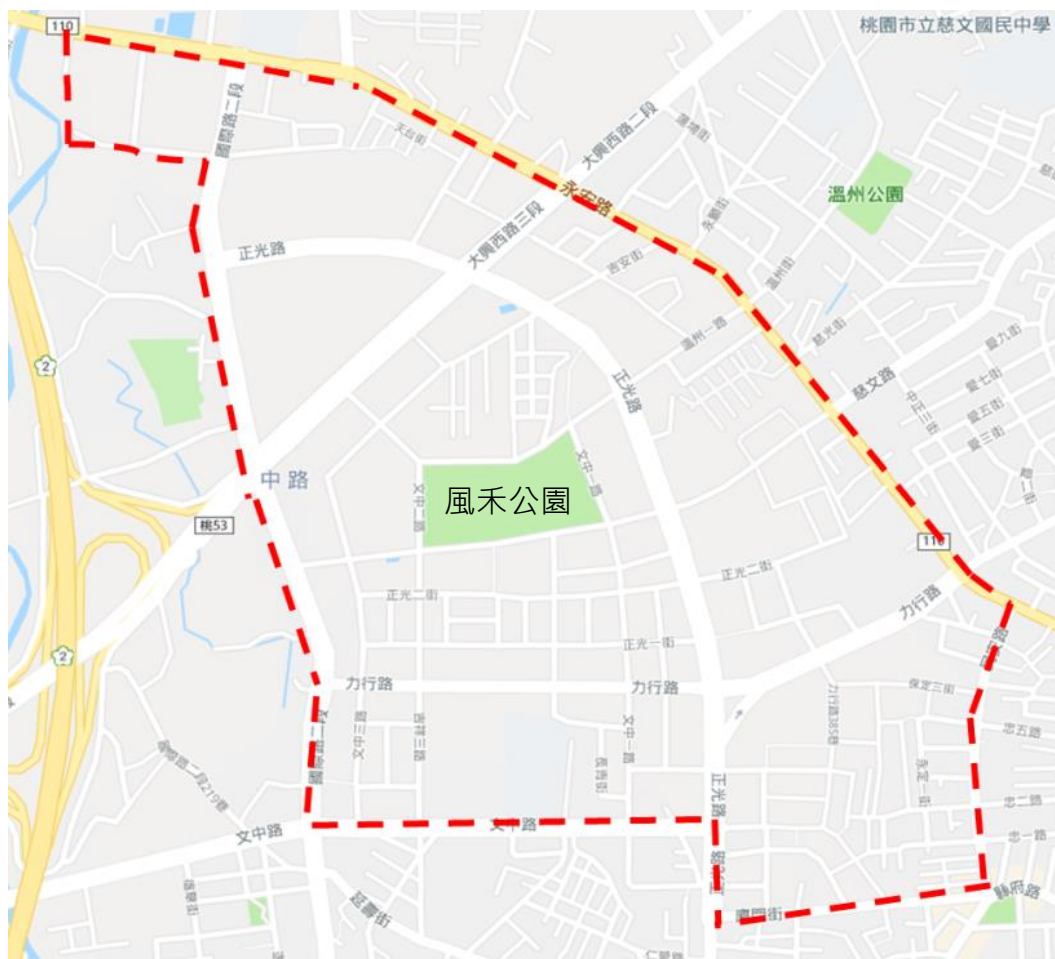
## 河川區

- **河川區及河川管制線範圍內**之土地地價區段劃分及修訂，確實掌握範圍並按其自然條件及收益性，合理評定其應有之地價水準。

# 重大開發案地價分析



# 中路地區



## 區域概述

- 「中路地區」橫跨桃園市、南崁地區及縱貫公路桃園內壢間三都市計畫範圍，開發面積約有**143公頃**，開發範圍西北側至茄荖溪、西南側至國際路、北側及東側以永安路為界，南側則至廈門街及文中路為止。
- 本區鄰近南桃園交流道，交通便利，且已有超市進駐，餐飲、購物等生活機能逐漸成熟。**新成屋交易**主要分布於公共設施(風禾公園、向陽公園)附近與正光路、力行路及廈門街等地區，另全區仍有新預售案陸續推案中。

## 交易情形

- 中路地區屬新興發展之區段徵收地區(不含再發展區)，**預售建案陸續完工交屋**，並持續推出新預售建案。整體而言，交易型態多屬新大樓類型。
- 111年第2季本區成屋交易均價33.2萬元/坪，預售屋交易均價37.2萬元/坪。(資料來源：Fun價賞屋趣)

# 中路地區

資料來源：桃園市不動產交易e指通

資料收集時間：111年9月7日

111年01月~111年07月中路地區交易均價看板 (單位：萬元 / 坪)

|               | 大樓(新)            | 大樓(中古)<br>(屋齡大於5年) | 公寓<br>(5樓含以下無電梯)   | 透天厝                | 店面(店舖) | 其他建物 | 土地(素地)             |
|---------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|------|--------------------|
| 最高            | 44.62            | 0.00               | 35.88              | 13.48              | 0.00   | 0.00 | 224.21             |
| 本期交易均價        | 33.45            | 0.00               | 35.88              | 13.48              | 0.00   | 0.00 | 120.37             |
| 最低            | 21.52            | 0.00               | 35.88              | 13.48              | 0.00   | 0.00 | 78.00              |
| 與前期均價比較       | ↑ 1.42<br>(4.4%) | —                  | ↑ 3.32<br>(10.2%)  | ↓ 41.28<br>(75.4%) | —      | —    | ↑ 52.73<br>(78%)   |
| 與去年同期<br>均價比較 | ↑ 4.11<br>(14%)  | —                  | ↑ 17.17<br>(91.8%) | ↓ 36.35<br>(73%)   | —      | —    | ↑ 46.30<br>(62.5%) |

111年01月~111年07月中路地區交易熱度看板 (單位：件)

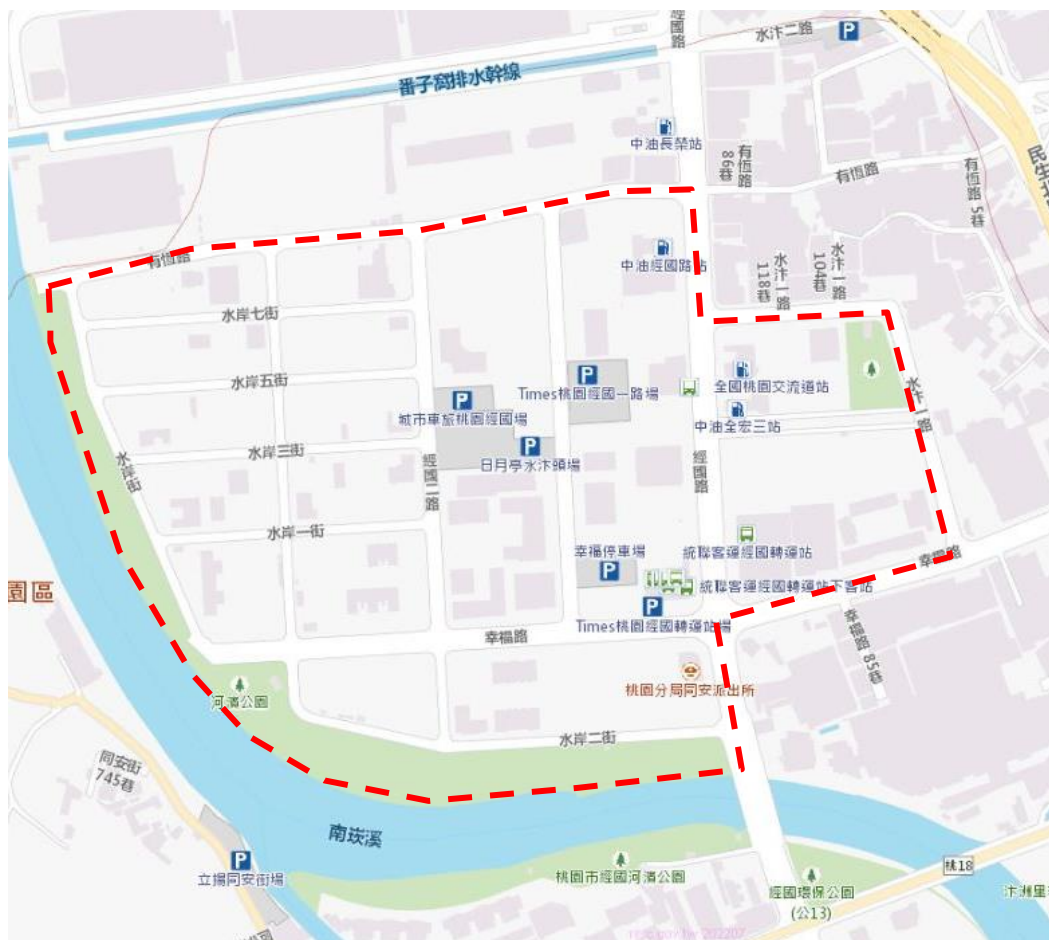
|                | 大樓(新)            | 大樓(中古)<br>(屋齡大於5年) | 公寓<br>(5樓含以下無電梯) | 透天厝            | 店面(店舖) | 其他建物 | 土地(素地)       |
|----------------|------------------|--------------------|------------------|----------------|--------|------|--------------|
| 本期交易數          | 164              | 0                  | 1                | 1              | 0      | 0    | 6            |
| 與前期交易數比較       | ↓ 461<br>(73.8%) | —                  | 0<br>(0%)        | ↓ 1<br>(50%)   | —      | —    | ↑ 1<br>(20%) |
| 與去年同期<br>交易數比較 | ↓ 752<br>(82.1%) | —                  | ↓ 2<br>(66.7%)   | ↓ 2<br>(66.7%) | —      | —    | ↓ 2<br>(25%) |

折線圖 長條圖

110年08月~111年07月 重點區域折線圖(單位：件)



# 經國特區



## 區域概述

- 「經國特區」範圍涵括南崁地區都市計畫及林口特定區計畫，面積廣達656公頃，透過分期分區開發，第一階段部分土地以市地重劃整體開發，開發範圍東至春日路，西、南以南崁溪為界，北至有恆街止，計畫面積29.39公頃。
- 本區鄰近南崁交流道，經國長途客運轉運站亦於108年5月啟用，交通益發便利。經國路兩側建物型態以辦公商業大樓為主，新成屋交易多分布於經國河濱公園附近與幸福路兩側地區。

## 交易情形

- 經國特區屬新興發展之市地重劃地區，原屬工業區不具開發效益，現況建築物零星稀少，重劃後土地持續整合中，交易量持穩。整體而言，交易型態屬新大樓類型。
- 111年第2季本區成屋交易均價34.7萬元/坪，預售屋交易均價39.2萬元/坪。(資料來源：Fun價賞屋趣)

# 經國特區

資料來源：桃園市不動產交易e指通  
資料收集時間：111年9月7日

111年01月~111年07月 經國重劃地區交易均價看板 (單位：萬元 / 坪)

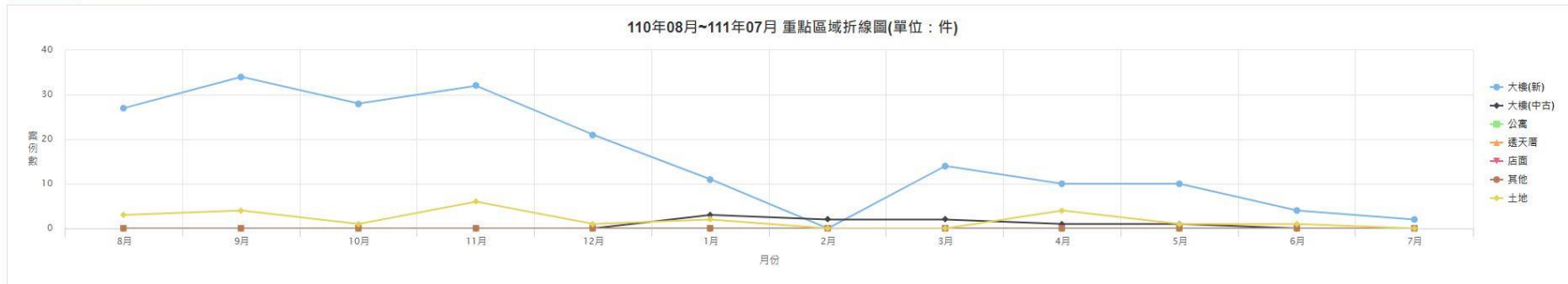
|               | 大樓(新)             | 大樓(中古)<br>(屋齡大於5年) | 公寓<br>(5樓含以下無電梯) | 透天厝  | 店面(店舖) | 其他建物 | 土地(素地)             |
|---------------|-------------------|--------------------|------------------|------|--------|------|--------------------|
| 最高            | 41.91             | 32.60              | 0.00             | 0.00 | 0.00   | 0.00 | 100.00             |
| 本期交易均價        | 35.06             | 29.35              | 0.00             | 0.00 | 0.00   | 0.00 | 64.00              |
| 最低            | 19.87             | 20.00              | 0.00             | 0.00 | 0.00   | 0.00 | 44.68              |
| 與前期均價比較       | ▲ 3.80<br>(12.2%) | —                  | —                | —    | —      | —    | ▼ 14.26<br>(18.2%) |
| 與去年同期<br>均價比較 | ▲ 5.22<br>(17.5%) | ▲ 11.28<br>(62.4%) | —                | —    | —      | —    | ▼ 11.37<br>(15.1%) |

111年01月~111年07月 經國重劃地區交易熱度看板 (單位：件)

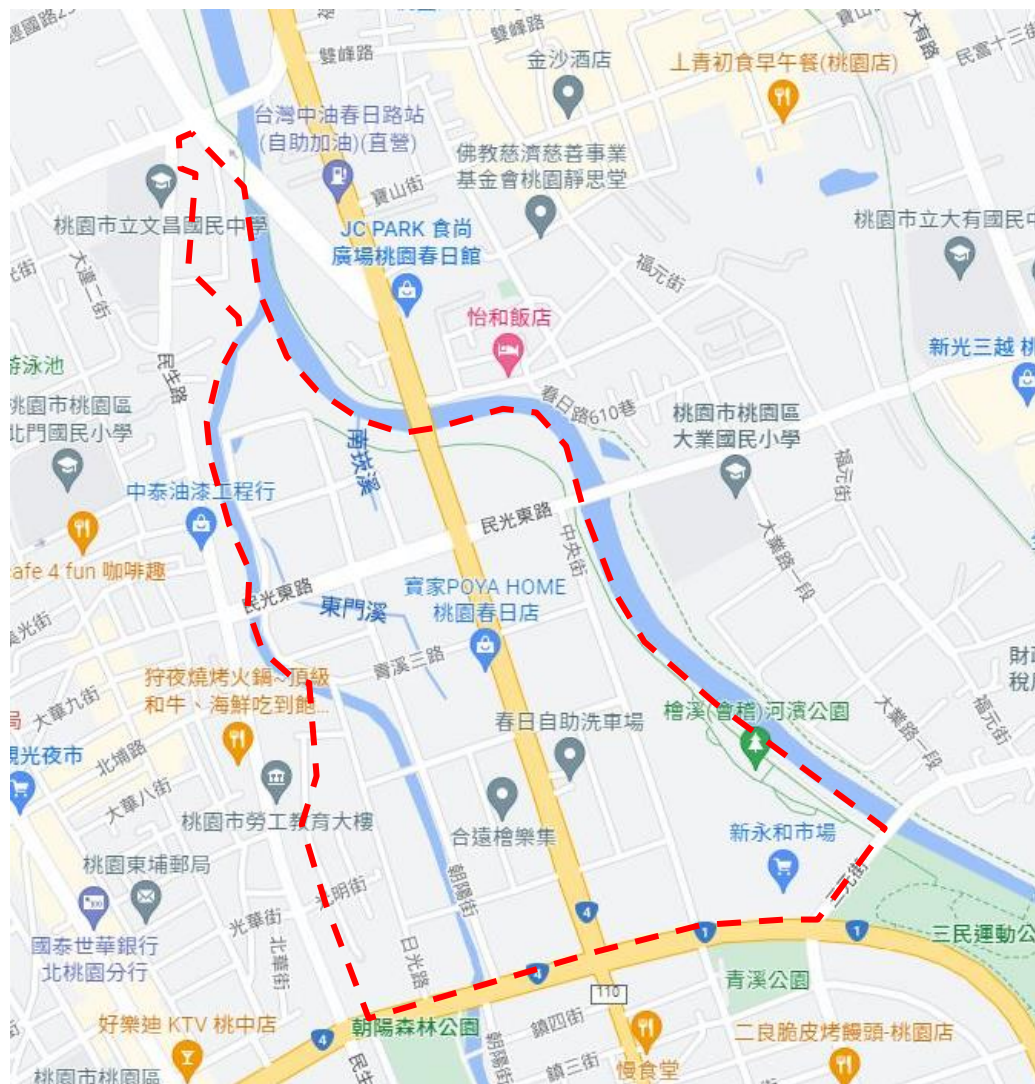
|                | 大樓(新)            | 大樓(中古)<br>(屋齡大於5年) | 公寓<br>(5樓含以下無電梯) | 透天厝 | 店面(店舖) | 其他建物 | 土地(素地)         |
|----------------|------------------|--------------------|------------------|-----|--------|------|----------------|
| 本期交易數          | 51               | 9                  | 0                | 0   | 0      | 0    | 8              |
| 與前期交易數比較       | ▼ 135<br>(72.6%) | —                  | —                | —   | —      | —    | ▼ 7<br>(46.7%) |
| 與去年同期<br>交易數比較 | ▼ 169<br>(76.8%) | ▲ 8<br>(800%)      | —                | —   | —      | —    | ▼ 4<br>(33.3%) |

折線圖

長條圖



# 小檜溪重劃區



## 區域概述

- 「小檜溪暨埔子自辦市地重劃區」位於桃園市都市計畫，東側及北側以南崙溪為界、北側臨三民路二段、西鄰民生路內側住宅區，計畫面積為39.94 公頃。
- 本區位於桃園市區內，鄰近藝文特區、桃園站前地區等人口密集地區，並有春日路、三民路等主要道路經過，交通便利，另有河濱公園等公共設施，且已有餐飲、購物進駐，生活機能逐漸成熟中。**新成屋交易**主要分布於春日路兩側，另全區仍有新預售案陸續推案中。

## 交易情形

- 小檜溪地區屬新興發展之市地重劃區，**重劃後建商正密集推案**，**新成屋近期陸續完工交屋**，並持續推出新預售建案。整體而言，交易類型屬新大樓類型。
- 111年第2季本區預售屋交易均價38.6萬元/坪。(資料來源：Fun價賞屋趣)

## 轄區地價動態

### 藝文園區周圍

該區生活機能完整、居住環境便利，且有公共建設計畫(桃園市圖書總館)與捷運綠線(G10、G11站)因素支撐價格，成交量持穩、價格呈略為上漲趨勢。

### 大有生活圈

公共設施完善，且緊鄰南崁溪親水公園及虎頭山觀光風景區，該區生活型態穩定，雖重大開發題材較少，成交量持穩、價格呈略為上漲趨勢。

### 桃園全區

整體而言，本區不動產因公共設施持續完善、生活機能便利，且有捷運綠線題材等誘因，以及預售建案完工交屋潮與開發區供給增量影響，呈現量穩、價略漲情形。

### 中正路大廟周遭舊市區

近期因捷運綠線題材持續發酵，與前站地區電影院進駐及新景點設立利多，成交量持穩、價格呈略為上漲趨勢。

### 台鐵後站地區

雖部分土地毗鄰工業區，惟受鐵路地下化與捷運綠線題材影響，成交量持穩、價格呈略為上漲趨勢。

1.說明會目的及  
調整作業依據

2.地價調查作業程序  
及地價評議委員會組  
成

3.調整作業情形

4.便民服務與  
法令宣導

## 申報登錄

- 申報協助服務
- 跨縣市、跨所代收代寄服務
- 未申報貼心通知：以**電話及簡訊**提醒儘速辦理申報登錄

## 實價登錄價量分析

- **房價接地氣，Fun價賞屋趣**  
每季針對**各熱門生活圈**進行新大樓、中古大樓、華廈及公寓等4種型態之房地價格價量彙整分析
- **桃園好生活，綠線你和我**  
聯合蘆竹所與八德所，每季針對**捷運綠線**21個站點周邊進行新大樓、中古大樓及華廈等3種型態之房地價格價量彙整分析

# 互動看板—FUN價賞屋趣！綠線你和我

區位特色  
好清楚！

綠線房價  
立即看！

房價接地氣  
FUN價  
賞屋趣！



分析期間：111年第2季

| 地區     | 房價 (萬元) |
|--------|---------|
| 經國地區   | 35.2    |
| 藝文特區   | 29.7    |
| 藝文周園地區 | 26.7    |
| 大有地區   | 23.5    |
| 中路地區   | 33.2    |
| 小槽溪地區  | 38.6    |
| 龍安地區   | 21.9    |
| 中平地區   | 21.5    |
| 站前地區   | 26.3    |

1.統計資料取自內政部 2.相關資料僅供民衆參考

桃園好生活  
綠線你和我



八德

| 站點  | 房價 (萬元) |
|-----|---------|
| G01 | 25.3    |
| G02 | 25      |
| G03 | 17.3    |
| G04 | 21.7    |
| G05 | 26.3    |

桃園

| 站點  | 房價 (萬元) |
|-----|---------|
| G06 | 20.6    |
| G07 | 35.9    |
| G08 | 14      |
| G09 | 24.6    |
| G10 | 39.4    |
| G11 | 11      |
| G12 | 26.3    |

分析期間：  
111年第2季

蘆竹、大園

| 站點   | 房價 (萬元) |
|------|---------|
| G13  | 23.7    |
| G13a | 22      |
| G14  | 20.1    |
| G15  | -       |
| G18  | -       |
| G31  | -       |
| G32  | -       |

住宅行情  
一把抓！

現在銷售量比  
以前面時很多耶！不知道  
預售屋最多的開發商，預售屋  
行情跟成屋行情相差多少？

桃園真是好所在！  
我來研究一下桃園  
每個熱門生活圈的行情～

嘿呀！而且  
住新屋也很便利呢～  
捷運通車之後要去蘆竹  
跟八德也很方便！

桃園區  
Taoyuan  
八德區 蘆竹



# 行動版首頁

以響應式網站技術重新設計及開發系統首頁查詢及展示介面，以利使用者連結系統裝置自動調整網站版面。



## 桃實網



地圖查詢



實價登錄專區



交易安全專區

最新公告

圖資說明

地政資訊

系統訊息

2021年  
7月21日

桃園市不動產市場交易分析報告 ...  
(110.3)

2021年  
7月9日

桃實網及桃園不動產交易e指通網 ...  
站暫停服務通知(7/16-7/18)

2021年  
8月9日

桃實網及桃園不動產交易e指通網 ...  
站通知(7/16-7/18)

更多訊息



## 桃實網



土地資料  
查詢



不動產說明書  
產製



實價登錄  
搶先查



稅務試算



建管資訊



都市計畫



法規資訊



桃園不動產  
交易量統計查詢



地價查詢



# 桃寶網

<http://taobao.tycg.gov.tw>

## 實價\$登錄 搶先查!!



[http://taobao.tycg.gov.tw/Maplink?in\\_type=qry\\_price\\_new](http://taobao.tycg.gov.tw/Maplink?in_type=qry_price_new)

桃園市政府地政局創  
全國之先，於內政部  
開放查詢申報資料前，  
提供搶先查服務！



請至桃寶網  
首頁→桃好價→實價登錄搶先查  
或掃QR-code



# 選擇合法地政士 交辦事項免煩心

以往協助民眾辦理土地、房屋過戶的「代書」，自民國90年實施地政士法後，已正名為「地政士」，並受地政士法規範。

地政士應領有「開業執照」及「地政士公會識別證」，方可執業。



【開業執照】



【地政士公會識別證】



## 如何查詢**合法**地政士資訊？

1、可至內政部「地政士資訊系統」查詢登記有案之開業地政士資訊。

網址：[http://pri.land.moi.gov.tw/agents\\_query/](http://pri.land.moi.gov.tw/agents_query/)

2、向公會查詢地政士資訊

- (1)社團法人桃園市地政士公會
- (2)桃園市第一地政士公會
- (3)桃園市大桃園地政士公會



可掃描QR-CODE  
查看地政士資訊系統



## 委託地政士辦理地政相關業務時要注意什麼？

- 1. **查詢** 是否為合法開業地政士。
- 2. 簽訂地政士委任契約時，務必**詳讀**合約內容，了解地政士提供勞動服務之內容及收費標準後，再行簽約。
- 3. 再次向地政士**清點**收費項目、金額，以及繳交文件的項目、數量，避免爭議。

## 提醒您：

# 「為保障財產權益及維護交易安全，申辦地政相關業務時，請選擇合法地政士代為辦理。」



# 別被零元買房話術騙了

## 零元買房好心動？小心還貸陷阱

零元購屋、零頭期款的廣告在房市上屢見不鮮，零元購屋不是買房免錢，而是可用「零」頭期款的方式交屋，讓買方不用存到第一桶金也能買到房子。

一般這種房子都是建商急於出售、預售屋或者也有可能就是詐騙的手法，不過不管是哪一種，基本上都是先讓你用銀行信貸或向建商無息貸款來補足頭期款的部份。



## 信貸+房貸的雙邊貸款

跟銀行關係好的建商幫買方談8成銀行房貸，剩下2成款項就會建議用信貸來支付。

舉個例子，總價1000萬的房子貸800萬，利率1.4%，而200萬信貸，利率4%，每月要還6萬多元貸款！

假設夫妻倆月收入十萬，每月就必須拿出高於60%的新水支付房貸，這是在公司不裁員不減薪、沒有小孩，生活沒有意外的前提下才有能力償還貸款。



## 預售屋「零」工程款或「超低」自備

「零」工程款是指在工程期間不用付款，但是每家建商對「工程期」定義不同，有些是地基打好之前不用付款，有些是在打地基時要先付款，等到開始蓋主體結構後，才不用付款。不過也只是延後付款而已，該付的錢還是會在尾款一次跟你討回來。

「超低」自備是指自備1~2%頭期款就可以簽約，剩下的款項建商會在尾款收回來，或是利用無息貸款的方式借貸給民眾，可別以為「無息貸款」很划算，在償還貸款期間，還得同時支付各期工程款，還款壓力一樣大。



# 零元買房的騙局 鼓吹用租金抵房貸

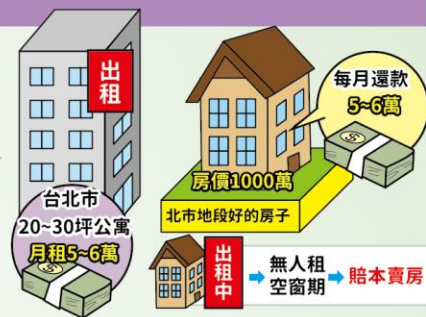
坊間有不肖業者開班授課，吸引民眾繳交入會費，再教他用信貸+房貸的手法「零元購屋」，跟民眾說這些房子很好租，可以用租金繳房貸，等於「零成本」投資，然後再把房子轉手賣出，賺取高額回報。



這種手法問題在哪呢？在於民眾沒考慮到「租金收入是否真能抵消房貸」以及「賣屋成本、養房成本」、「投資房產風險」。

## 租金是否能抵消房貸

以台北市為例，20~30坪公寓最高月租5~6萬，若是要買地段好的房子至少一千萬，房貸加上高利率的信貸，每月還款至少5~6萬，除非房租一直都在行情最高點，才能平衡基本支出。若有長達數月出租空窗期，投資人就得掏出儲蓄還款，如果還不出貸款只能賠本賣房！



## 賣屋成本、養房成本

在房子賣出之前，需要繳交基本水電費還有地價稅、房產稅，而且政府為了阻止投資客炒房，規定非自住房屋不到一年賣出需課45%的重稅，稅率會隨著持有年限增加減少，但最少也要課15%的稅。也就是說，實際得到的報酬可能不會有預期的這麼多。



## 投資房產風險

房市熱絡的時候投資客賺錢十分容易，但近年來政府打炒房態勢明確，有實力的投資客都虧損了不少，更別說一般的散戶了。要從買賣不動產中獲利，真的得經過長期觀察研究，培養市場敏銳度，才能降低投資風險，提高投資報酬，一般民眾最好別輕易相信不肖業者的話術，以為投資房地產很輕鬆，進而賠上長久的積蓄。



# 租屋三個頂真 了解租屋三大糾紛

讓您安心租屋  
免煩惱!

## 租屋三個頂真



### 一 租屋三金

定金 押金 租金



### 二 房東咁係真

房東辨真假

真房東  
在這裡!!!

??

假房東

真房東

是房東先生嗎?

是喔! 嘻嘻!

真房東

假房東

房東辨真假

民眾在租屋平台上看到租屋廣告時,可先利用

內政部地籍圖資網路便民服務系統

<https://easymap.land.moi.gov.tw/Home>

地籍圖

<https://taobao.tycg.gov.tw/Normal>

挑實網

這個房子不錯~

### 三 廣告咁係真

2房1廳

租屋廣告資訊查詢方式

輸入門牌等相關資訊去核對是否有廣告上的租屋物件。

## 常見租屋三大糾紛

### A. 押金、定金



押金不得超過  
2個月的租金總額

定金支付金額多寡, 雖無規定, 但仍以  
1000-2000元為佳

應在付定金時要求房東開收據。收據的內容應包含: 出租地址(無門牌者,「房屋稅籍編號」或「位置略圖」也可)、房東姓名、定金金額、身份證號、預定起租日期及付定日期。

### 收據

地址  
房東姓名  
定金金額  
身分證號  
預定起租日期  
付定日期

麻煩開收據

沒問題

承租人

出租人

應仔細核對屋主身分,不可僅憑line聯繫,就輕易把錢匯給對方

### B. 台電公布之電費參考資訊

電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價,且均不得超過「台灣電力股份有限公司」所定當月用電量最高級距之每度金額,以避免出租人從中賺取不當價差。

6月 夏月電費 9月



### C. 合約不得約定之事項

- 不得約定廣告僅供參考
- 不得約定承租人不得申報租賃費用支出
- 不得約定承租人不得遷入戶籍
- 不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用,若較出租前增加時,其增加部分由承租人負擔
- 不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任
- 不得約定承租人須繳回契約書
- 不得約定本契約之通知,僅以電話方式為之
- 不得約定違反強制或禁止規定

契約書

承租人

賣厝阿明 X 地政 桃園市政府地政局  
Department of Land Administration, Taoyuan  
地址: 桃園市桃園區府前路198-4F  
電話: (03)3322101#5359

廣告

地政局FB粉專

租屋詐騙新手法





租屋講堂

# 四大關鍵叮嚀

## 1 包租和代管服務有何不同

### 一、業務性質不同

**代管業** 受出租人(房東)之委託,管理出租人之租賃住宅,屬「代理房東管理」性質



**包租業** 承租租賃住宅後,轉租給他人居住使用並進行管理,屬「二房東自行管理」並非受託管理性質



### 二、業務範圍不同

**代管業** 經營「租賃住宅管理業務」



**包租業** 除「承租及轉租」行為外,還有「租賃住宅管理業務」



### 三、營業收入方式不同

**代管業** 以收取約定之代管費用為服務報酬

以租賃住宅月租金之一定比例為計算基礎

**代管業** 收入固定  
於「租賃住宅委託管理」契約書中約定

**包租業** 賺取承租及轉租之租金差額,須負擔承租後未能轉租之閒置損失等風險

**包租業** 收入浮動  
轉租費用 - 承租費用 = \$ 收入

## 2 住宅租賃相關定型化契約

應選擇最新版  
定型化契約書

請掃  
QRcode



## 3 包租代管四大好處

租賃契約循規範

專業管理最安心

糾紛處理多管道

房東房客免煩惱

## 4 住宅租賃爭議 免費調解(處)機制

Free A.向消保官申訴或消費爭議調解委員會申請調解

Free B.向鄉鎮市(區)調解委員會聲請調解

Free C.不動產糾紛調處委員會申請調處

責盾阿明

桃園市政府地政局  
Department of Land Administration, Taoyuan  
地址:桃園市桃園區縣府路1號4F  
電話:(03)3322101#5359



地政局FB粉專



桃租公會

廣告

# 付斡旋·簽要約

## 留意違約要賠錢

### 斡旋金

斡旋金是買方出價與屋主委託銷售價格有所差距時，提出一筆「斡旋金」與屋主進行議價；若屋主同意買方出價，斡旋金將直接轉成定金，並根據《民法》248條推定買賣契約成立。若買方出價屋主不同意，斡旋金就退還給買方。

民衆透過房仲看上滿意的房子後，為了展現購買意願，繳交「斡旋金」，方便房仲去跟屋主議價。



屋主同意買方出價時斡旋金直接轉成定金，房仲應與屋主簽立契變同意書將委託售價調整至買方出價，並約時間簽約。



不買了

不買了

若買方或是賣方其一在同意後反悔

買方：定金將被沒收。  
賣方：定金退還買方並賠償同額的違約金。  
雙方：若無正當理由拒絕簽約，依委託契約、要約書、斡旋契約內容，可能仍需支付房仲服務費。

### 要約書

要約書有至少3天的審閱期，不用拿出現金或本票，違約賠償金額依要約書內容而定，房仲向買方收取斡旋金前，應「書面」告知與內政部版要約書的區別，由買方選擇，否則最高可處5,000萬罰鍰。屋主於要約書簽名並由仲介送達買方後，要約即成立。

民衆透過房仲看上滿意的房子後，為了展現購買意願，簽訂「要約書」，方便房仲去跟屋主議價。



屋主於要約書簽名並由仲介送達買方後，要約即成立，房仲應與屋主簽立契變同意書將委託售價調整至買方出價，並約時間簽約。



不買了

不買了

若買方或是賣方其一在同意後反悔

買方：依要約書約定違約罰則賠償賣方。  
賣方：依要約書約定違約罰則賠償買方。  
雙方：若無正當理由拒絕簽約，依委託契約、要約書、斡旋契約內容，可能仍需支付房仲服務費。



廣告

# 簡報結束 敬請指教

本所地址：桃園區國豐三街123號

本所電話：(03)369-5588#303~306

本所網址：[www.taoyuan-land.tycg.gov.tw](http://www.taoyuan-land.tycg.gov.tw)