

加入東龍 欣欣向榮



- ☑ E化VR720線上互動帶看系統
- ☑ 強化南北區域合作聯盟
- ☑ 創建全省物件流通平台
- ☑ 資源整合・策略聯盟優勢

 **東龍不動產**
EASTERN DRAGON INTERNATIONAL
<http://www.ed-house.com.tw/>

東龍720  用心傳遞，家的美麗。

加盟專線 0800-551-688


EASTERN DRAGON
INTERNATIONAL
東龍不動產

東龍房訊

12 2020
月號

用心傳遞・家的美麗

Merry Christmas

與最愛的家人團聚
在溫馨屋子裡享受天倫之樂

東龍不動產祝福家家戶戶
聖誕快樂



請找東龍不動產總部 加盟專線 0800-551-688

加盟專線 0800-551-688 買屋賣屋 請找東龍不動產

12 本期目錄

- ed-house.com.tw 01 ▶ **活動花絮**
2020年東龍不動產參與各項活動紀錄 P3-P4
- ed-house.com.tw 02 ▶ **趨勢快訊**
房屋租賃新制09/01上路 P5-P8
北市辦公市場空置率 Q3罕見攀升
內政部再跨部會稽查
- ed-house.com.tw 03 ▶ **危老都更**
北市都更補助辦法修正案通過 P9-P10
工業區危老重建 行庫開發新客群
- ed-house.com.tw 04 ▶ **法務專欄**
案例五五：契約成立要件 P11-P12
- ed-house.com.tw 05 ▶ **台北國稅**
發票存雲端 便利又好康 P13

發行人：王棟隆
編輯：東龍寬頻國際開發股份有限公司（企劃部）
編輯總監：藍伯隆
資料整理：郭宜瑄
企劃編輯：郭宜瑄
美術編輯：郭宜瑄

攝影：企劃部 / 管理部
法務顧問：蔣美龍
發行所：東龍寬頻國際開發集團
地址：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓
電話：02-2765-1686
網址：www.ed-house.com.tw



2020 不動產經紀業微電影佳作
2020.10.29

東龍不動產總部 服務專線
地址：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓
電話：0800-551-688

虛擬實境神器

RICOH THETA SC
720度全景拍攝

錄影解析：FULL HD
動態畫素：1400萬
簡易上傳、火速上架、社群分享





賀！東龍小巨蛋銷售順利



租屋新制四要點 電費不可漫天喊價、終止租約需提前通知

行政院消費者保護會日前審議通過「房屋租賃契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案，新制上路後對於租屋族影響甚鉅，修法內容可分為四大要點。

- 第一：明訂房東不可在租期內任意調漲房租
- 第二：電費區分「夏月」及「非夏月」分別計價，但均不得超過台電所定之電費標準。
- 第三：為避免日租型租賃衍生管理弊端，所訂租賃期間至少30日
- 第四：房東與房客若提前終止租約，依不同情況，需在3個月前或30天，以書面通知，但若「危害公共安全」、「損害建築結構安全」或「危及承租人安全健康」之情形，「得不先期通知」。

消保處舉例，房客在住處放置爆裂物屬「危害公共安全」，房客自行進行室內裝潢屬「損害建築結構安全」，若有上述狀況房東可立即終止租賃契約。

針對提前終止租約的規定，消保處補充說明，若無法定終止租約的事由，卻需提前終止，此為「意定終止」，租賃雙方可約定是否能提前終止租約，但至少要在終止租約前一個月通知對方，若未通知，應賠償他方最高一個月租金的違約金。

另外，在租屋押金方面，若房客欠繳租金，或是有住宅毀損等損害賠償、處理遺留物等費用，皆可納入押金擔保範圍，若房東在碰上欠繳房租或惡意毀損時的惡霸房客，可依此保障部分權益。



租屋前掌握五大重點 增加保障、減少糾紛

租客在租賃雙方中的角色，常顯得較為弱勢，但未來租賃新規上路後，可望逐步使雙方角色趨於平衡，屋比房屋總監陳傑鳴表示，租屋族若能在簽約時，注意合約條文是否充足完善，除了在法律上多一層保障，也能讓發生糾紛的機會減少。

陳傑鳴指出，民眾租屋前可以注意五大重點，第一，看房時確認房東身分，因為實務上有不少租屋糾紛，為二房東與房客間產生，為了避免法律關係變複雜，應盡量避免向二房東租屋。

建議租客在租屋前，可向房東要求出示房屋所有權狀或房屋稅單，並與身分證做比對，證明物件是屋主本人或關係人出租，若是二房東，也應請其提出屋主同意轉租的證明。

第二，合約內容常有些條款為不平等合約，因此在簽約前，一定要詳閱，免得日後引起無謂紛爭。同時，在簽約時，需確保兩份合約相同，若要更改時，也需兩份合約同時更改。

第三，與房東間的口頭協議都不算數，一定要白紙黑字記載在租賃契約上才算數，過往也曾發生房客與房東間，因口頭承諾更換家電，卻未在契約上記載，導致後來產生糾紛的情況，因此，若民眾與房東之間有協議，都應記錄於合約上。

第四，對於房子所附家具及裝潢都需細細檢查，交屋前先拍照存證，同時也在合約中載明房屋修繕責任，明訂發生漏水、物品修繕的責任發生時，應歸屬於房客或是房東，藉此保障雙方權益，合約中也可附上屋況或各項設施的圖片佐證，未來入住或退租時，才不容易引起爭議。

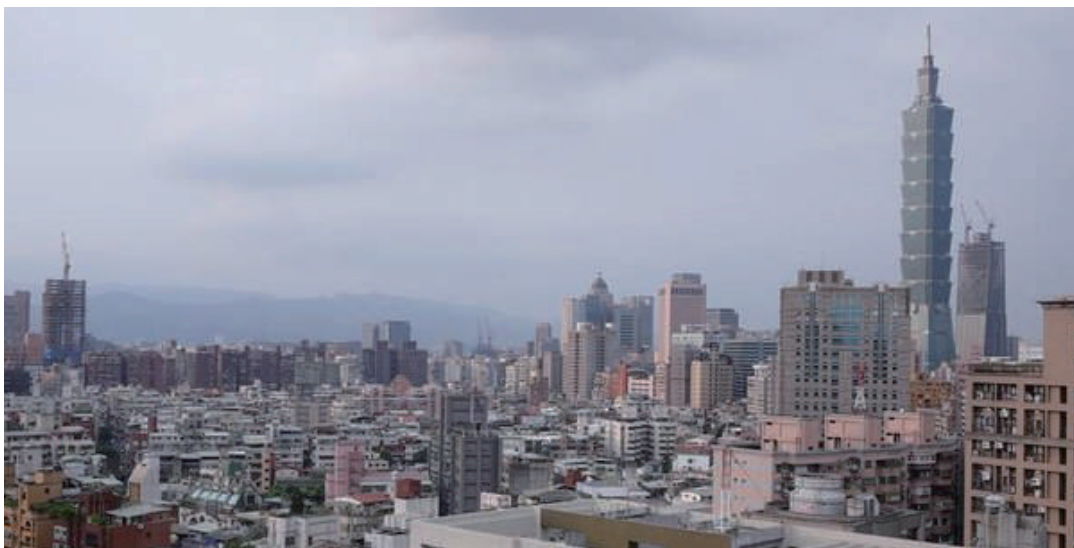
第五，租屋也需「貨比三家」，民眾租屋前，最好先了解區域行情，若房租遠低於行情，就要小心，房子是否存在著「看不到的缺陷」，等到入住後發現不對勁要請房東修繕時，恐不斷被推拖。

陳傑鳴也提醒，民眾在簽約前，可參考內政部所提供的公版租賃合約，或尋求法律人士意見，以保障自身權益。

原文網址：<https://reurl.cc/VXgQWY>

老舊辦公大樓都更潮來臨，不少所有權人紛紛暫停招租、騰空大樓，再加上企業近期小幅縮編，使得最近台北市辦公市場空置率罕見攀升，單季小幅上升0.9%至7.1%；所幸租金仍比前一季上漲0.34%至每坪月租2,326元，預期全年漲幅上看2%。

高力國際統計，由於台北市老舊辦公大樓紛紛準備都更或危老，進行拆除重建，因此暫停對外出租，再加上企業小幅縮編，使得租賃需求萎縮，造成第三季台北市辦公市場平均空置率罕見小幅攀升。高力國際董事總經理劉學龍表示，台灣多數企業仍能維持正常營運，企業員工回歸工作崗位的比例在亞太區中也最高。而這樣韌性的經濟表現及企業營運相對穩定，為租金成長的主要動能；預期至2020年底租金仍呈上揚走勢，年增幅可達2%。



劉學龍指出，目前科技媒體業仍持續有小幅擴張需求，在沒有新增供給釋出到市場之際，多數租戶仍將選擇原址續約，預期續約租金仍將小幅上揚，至2020年底市場租金上看每坪2,336元，穩步在歷史高水位。相對之下，亞太區其他城市包括香港、新加坡、東京、北京、上海、廣州、深圳、首爾、雪梨、墨爾本等，因為疫情反覆且採取不同程度的封鎖管制措施，影響企業及經濟運作。

其中，北京、上海、廣州及東京第三季辦公需求雖已轉正，但供給不斷釋出租金仍持續下跌2~3%；香港、新加坡、雪梨及墨爾本第三季租金下跌2~5%。首爾則是去化量及租金都小幅上漲。劉學龍表示，台北市辦公市場在亞太區中屬於「前段班」，表現相對穩健。

原文網址：<https://reurl.cc/R1G6v6>

內政部再跨部會稽查 7縣市21建案17建案用紅單交易

內政部表示，為了遏阻炒房歪風，內政部繼10月31日會同行政院消保處及地方政府發動預售屋建案聯合稽查後，昨天再加入公平交易委員會，無預警進行第2波預售屋聯合稽查作業，就新北市等7個縣市、21個建案進行大規模聯合稽查作業，其中有17個建案使用俗稱紅單的購屋預約單交易。

10月底中央及地方政府進行第1波聯合稽查預售屋建案，已發揮初步遏抑炒房成效，相關公會也齊聲呼籲業者應自律，為確實執行預售屋銷售違規裁罰作為，遏阻違規業者觀望心態，內政部日前已邀集相關部會及地方政府，就預售屋建案各種違規態樣、處置法規及裁罰方式進行討論，昨天針對新北市、桃園市、新竹縣、新竹市、台中市、台南市、高雄市21個建案進行稽查。



為確實執行預售屋銷售違規裁罰作為，遏阻違規業者觀望心態，內政部於日前已邀集相關部會及地方政府，就預售屋建案各種違規態樣、處置法規及裁罰方式進行討論。會中並就預售屋業者使用契約書違反規定且曾被要求改正者，於再次違反時即可直接裁罰，以及以一契約行為一罰方式裁罰，使業者能確實遵照規定之契約內容辦理，請行政院消費者保護處研處。

這次聯合稽查結果發現，共有17個建案使用紅單交易，並發現有1個建案有未取得建造執照即銷售紅單，16個建案使用買賣契約書有不合規定情形(包括水電及瓦斯內管線費用未約定由賣方負擔、交屋保留款以較低額度逕與消費者磋商、保固期間未從交屋日起算等)。12個建案有不合不動產經紀業管理條例規定(包括委託代銷契約未備查、營業處所未揭示合法經營文件等)，另外，也發現有部分預售屋銷售中心未取得合法建築使用文件。這次稽查所掌握的各項事證，後續將交由相關權責機關儘速查證，並依法要求限期改善或裁罰。

預售屋建案除由地方政府持續辦理例行性稽查作業外，中央相關部會也將持續關注市場交易狀況，如有報導銷售紅單或營造熱銷情形，將要求地方政府即刻派員稽查，並適時與地方政府進行不定期聯合稽查，呼籲不動產業者切勿以身試法。

原文網址：<https://reurl.cc/n0do9e>

北市都更補助辦法修正案通過 提升誘因加速整合

「台北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」及「台北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」修正案，10日經台北市政會議審查通過，對於市民參與都市更新推動提供新機制與協助。

北市府表示，依據108年1月30日發布修正都更條例第10條規定，未來市民對於都市更新地區的劃定持有提議權，為此，台北市政府訂定「台北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法」，立法重點包括：

1.公私協力，擴大民眾參與：

開放具規模效益之土地及合法建築物所有權人，得檢具符合該條例第6條及第7條情形證明文件與都市更新計畫草案等書表文件，函請市府評估更新地區劃定必要，讓都市更新民眾參與機制更臻完善。

2.加速危險建物更新與危老轉軌：

北市考量危老轉軌需求，於此次立法規範符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第3條各款情形者，得向市府提議劃定更新地區，其符合迅行劃定更新地區情形者，並得免除提議規模限制，加速更新推動。

3.提升誘因，加速更新整合：

經市府綜合考量更新急迫性及公益性劃定為更新地區者，得依該條例第37條規定，以低於自行劃定更新單元同意比例門檻進行事權計畫報核，並享有較高時程獎勵。

此外，為協助民間自組更新會推動都市更新，北市府修正「台北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」，將原本籌組階段申請撥付補助額度為50%（40萬）修正為60%（48萬），而核准立案階段得申請撥付補助額度50%修正為40%，民眾能於都市更新初期階段減輕資金上壓力。另一方面亦簡化設立更新會籌組階段申請補助應備文件，免附事業計畫同意書，民眾能於初期即時申請補助。

台北市都更處表示，此次修定條文將於近期公告實施，並期盼藉由精進都更相關法令使都市更新推動更為活絡。

原文網址：<https://reurl.cc/yga7kl>

工業區危老重建 行庫開發新客群

公股行庫積極鎖定新戶開發，第一銀行主管指出，現在的新戶開發首重中小企業新戶的拓展並瞄準工業區廠商及危老建築重建客群。工業區廠商方面，一銀積極彙集工業區進駐廠商經濟部獲獎企業、台灣前兩千大企業等名單，結合大數據分析，篩選與一銀有上下游供銷關係及金流脈絡者，列入優先招攬名單，以達精準行銷。

一銀表示，鎖定特定廠商的方式，可以有效縮短分行開發新戶的時間，並陸續於全台各工業區舉辦經貿講座，擴大新戶招攬範疇；另一方面，則是透過「都市危險及老舊建築物加速重建優惠融資要點」，對有危老重建需求的客戶規劃專屬融資，協助其重建家園。



臺灣企銀主要客戶以中小企業為主，臺企銀主管說，第四季將持續開發新客戶。臺企銀主管說，開發新客戶也會搭配從過去的既有的穩定長期客戶中，找尋既有客戶的上下游廠商，產業發展及訂單來源等都相對穩定。此外，也將著力於振興貸款業務拓展，落實於六大核心產業發展、協助我國廠商國際鏈結布局及扶持企業創新升級轉型。

臺企銀於2020年9月中推出「技術與金融鏈結貸款」，透過與工業技術研究院及中小企業信用保證基金合作，協助具技術能力的企業取得營運所需資金，培育更多中堅企業。

截至8月底止，臺企銀對中小企業的放款餘額達5,874億元，戶數49,130戶，對小微、新創企業的放款餘額達2,383億元，戶數45,799戶，在八大公股銀行中，餘額及戶數分別排名第二及第一名。

臺企銀預計，中小企業放款餘額將持續成長至5,900億元以上。

原文網址：<https://reurl.cc/0Oe14l>

案例五五：契約成立要件

王先生向洪小姐購買A屋，雙方談妥價金（1,600萬）及交屋時間後，因另有陳小姐出價1,700萬元購買A屋，洪小姐於是反悔不願將A屋售予王先生，主張雙方尚未簽立契約，契約尚未成立。

問題一：洪小姐主張是否有理由？

參考：契約以不要式為原則，通常只要當事人的意思表示一致，並不需要書面或其他方式，就可以成立，學理上稱為「不要式契約」。一般的買賣契約，依民法第345條第2項（註1）規定，在當事人就標的物及其價金相互同意時，買賣契約就成立了。本案例之契約，是否為要式契約？未簽約之效果為何？

本案例涉及不動產買賣，就該買賣的效力，可區分為債權契約與物權契約，茲分別討論之：

（一）債權契約：

買賣契約本身為債權契約，在民國八十八年修正前的民法規定中，並無契約方式的要求，因此屬於「不要式契約」，不需以書面為之；民法修正後，為促使當事人對不動產買賣謹慎為之，以作成公證書之用，於民法第166條之1第1項（註2）規定，故買賣不動產的買賣契約本身，依修正後新規定，須作成公證書，而成為「要式契約」。

但是依照民法債編施行法第36條第2項但書（註3）的規定，目前仍尚未施行。因此，迄至目前為止，不動產買賣的債權契約仍為不要式契約，並不以作成書面契約為必要。

本案例中，洪小姐與王先生的房地買賣契約，雖只有口頭約定，而沒有簽定書面契約，但因為不動產買賣契約，在目前仍不以「要式行為」為必要，因此只要洪小姐與王先生之意思表示一致，即就買賣標的物及其價金互相同意，買賣契約即可成立（民法第153條第1項《註4》、第345條第2項）。因此，本案例中洪小姐主張無理由。

（二）物權契約：

為發生不動產所有權移轉的法律效果，依照民法第758條（註5）規定，應作成「物權契約書面」。在不動產買賣實務上，即是由土地代書，作成「不動產買賣契約書」。

本案例中，洪小姐與王先生買賣不動產，若想要發生不動產物權移轉的效果，必須要用「不動產所有權移轉契約書」的書面方式，並憑以辦理登記始可。不論是上述的物權移轉契約，或是民法第166條之1施行後的不動產買賣契約，均屬於「法定的要式契約」，如果不具備一定方式時，依民法第73條本文（註6）規定：「法律行為，不依法定方式者，無效。」

問題二：如洪小姐與王先生曾經約定，須簽訂房地買賣書面契約，則法律效果為何？

參考：要式契約，除了由法律明文規定外，當事人亦可以透過約定，將不要式契約變更為要式契約，稱為「約定的要式契約」。

本案例中，若洪小姐與王先生約定須簽訂書面契約，房地買賣契約才成立，這個買賣契約就成為約定的要式契約。約定的要式契約不具備一定方式時，依照民法第166條（註7）規定，推定其契約不成立，因此，在雙方未簽約前，這個買賣契約仍處於未成立的階段，則洪小姐的主張有理由。

（本文摘自陳聰富教授，「民法概要」2008年版一書）

註1：第345條第2項 -
當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。

註2：第166條之1第1項 -
契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。

註3：第36條第2項 -
但民法第一百六十六條之一施行日期，由行政院會同司法院另定之。

註4：第153條第1項 -
當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。

註5：第758條 -
不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。

註6：第73條 -
法律行為，不依法定方式者，無效。

註7：第166條 -
契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立。



雲端發票四部曲

每期加開專屬獎項，獎金拿不完！



Android



iOS

下載
統一發票
兌獎APP
24H兌領獎服務

申請／綁定
手機條碼
中獎主動通知

設定
領獎帳戶
獎金直接入帳

設定
載具歸戶
發票集中管理

首部曲 下載統一發票兌獎APP

到Google play
或App Store搜尋下載
「統一發票兌獎」APP

二部曲 申請／綁定手機條碼

打開兌獎APP，沒有手機條碼者，
點選「註冊新帳號」申請。已有手
機條碼者，輸入手機號碼及驗證碼
登入即可完成綁定。

三部曲 設定領獎帳戶

登入兌獎APP，點選「系統設定」
→「個人資料設定」，再點選下
方「領獎資料」進行設定，就享
有24小時免出門的線上兌領獎服
務。
更便利的領獎方式，請登入電子
發票整合服務平台設定。

四部曲 設定載具歸戶

登入兌獎APP，點選「載具歸戶」
→「新增載具」，即可將信用卡、
悠遊卡、會員卡等載具與手機條碼
作綁定。
歸戶後，就可以透過兌獎APP集中
管理各種載具所儲存的雲端發票。

享有完整服務，生活便利又好康！