

房屋仲介的利害衝突？

吳俊達* / 文

P 律師** / 圖

今天諮詢到一件漏水案件，三千多萬的獨棟中古屋，屋況說明書「滲漏水」勾「否」，裝潢拆除後四樓頂板一堆「鐘乳石」，還有20公分的。

仲介在買賣合約中用電腦打字一堆特約條款，其中一條還寫說：本買賣標的如有瑕疵情事，雙方同意一律以減價方式處理，且減價金額以修繕瑕疵全部費用之1/3計算。這種寫法，根本是法律上所謂「異常條款」了。

我問當事人（買方，一個阿伯）：

「這條什麼意思？仲介有跟你解釋？」

阿伯搖頭。

「仲介費收了多少？」

「總價的5%，買方1%，賣方4%，算一算160多萬。」

「你請人估價，漏水修繕費用多少？」

「大約50多萬。」

「賣方打算怎麼處理？」

「我通知他，他只願意賠我2萬，叫我自己買防水漆塗一塗。」

「那仲介打算怎麼處理？」

「她只說會幫我聯絡。就沒下文。」

很多人買賣房屋會信賴房屋仲介（不動產經紀人），但說實在，房屋仲介的專業水準及自律程度，根本參差不齊，為了賺取仲介費什麼鬼話都說得出來的，更是大有人在。

一堆房屋買賣糾紛也常是仲介的合約條款寫得很不好，刻意占一方（通常是買方）便宜，因此衍生、製造出來法律問題。

上述瑕疵減價條款只能用1/3計算，這樣的「異常條款」，就是一例。

試問：身為仲介，收了上百萬的仲介費，隱瞞嚴重漏水問題，還利用買方不懂法律文字，協助賣方脫免法律責任，職業良心和道德何在？！

買賣房屋一味信賴房屋仲介真是非常奇怪的事，顯然不知道「仲介和當事人間」也存在著「利害衝突」。一個同時可以向買、賣雙方都收取仲介費的工作，究竟會站在那一方角度去維護權益（購屋過程的公平正義），並善盡專業責任？在買賣契約中暗藏「不公平條款」，藉以訛詐買方，這樣的仲介，又是怎麼回事？！

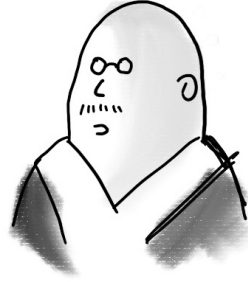
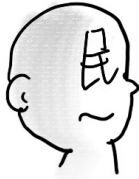
下次你要買賣房屋時，先問問自己，你知不知道仲介在這整件事裡的「利害角色」？

* 本文作者係執業律師，全國律師聯合會理事

** 本文插圖畫者係執業律師（P律師為筆名）

本所房屋買賣法律諮詢一小時六千。

律師諮詢不是免費嗎？



本公司賣屋仲介費為總價百分之四。

拜託你們了！

你這間約二百萬

