

加盟 立享海外

案源營利

期待你的加入 一起同行

一路向前 拼搏成就夢想

- 提供房仲APP+O2O全省流通平台
- 超低月費+超低資整費
- 專業法律顧問
- 教育訓練
- 優質後端系統
- 客製化服務
- CIS形象團隊

加盟專線：**0800-551-688**

福佑花蓮

用心傳遞 **家** 的美麗

您的託付 · 東龍用心守護

龍步邁開鎮四方

東昇雲起壯神威

加盟專線 0800-551-688 買屋賣屋 請找東龍不動產

本期目錄

活動花絮

2017.12-2018.03 月東龍不動產參與各項活動紀錄P3-P4

都更條例懶人包

都更基金補助 金融限制再放寬P5-P6

法務專欄

買方出到委託價，屋主反悔，不違約？P7-P8

花東圖地

2018 年花東各區服務據點P9-P10

臺北稅捐

房地合一 課稅新制P11

策略聯盟新網媒 888 房屋市集 (免費上架)P12

發行人：王棟隆

編輯：東龍實業國際開發股份有限公司 / 企劃部

編輯總監：黃碩誌

資料整理：張鳳玲

企劃編輯：張鳳玲

美術編輯：張鳳玲

攝影：企劃部 / 管理部

法務顧問：蔣美龍

發行所：東龍國際開發集團

地址：台北市南京東路五段 92 號 7 樓

電話：02-2765-1686

網址：www.ed-house.com.tw

版權所有，非經同意不得轉載

東龍不動產 服務專線

臺北總部：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓
02-2765-1686

花蓮：花蓮市中順街 48 巷 18 號 1 樓
03-831-6998



海外超值
建案預告



艾爾莎公園世家
低總價經濟特區中的特區蛋黃
海外事業部 0800-551-688

「國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行前文件並審慎考慮後再行交易。」





20171214_ 高雄市理事長新理監事上任



20171216_ 花蓮仲介公會會員大會



20180124_ 宜蘭區聯合尾牙



20180131_ 市地政局尾牙



20180110_ 信義營業處開幕



20180112_ 花蓮弘光尾牙餐會



20180207_ 代書松山南港聯合餐會



20180207_ 新豐湖口幸福聯營團隊尾牙



20180119_ 宜蘭會員大會及各店東聚會



20180120_ 台東理事長當選交接大會



20180212_ 丹鳳加盟店尾牙



20180307_ 東龍不動產總部春酒

讓我們的都市更美好

都更基金加補助 金融限制再放寬

都更需要籌措不少費用，透過運用都更基金與放寬金融限制，協助自主都更案籌措經費，提升財務可行性，讓都更有效率！



提供低利貸款

- ✓ 前置作業規劃
- ✓ 實施經費



都更基金補助

- ✓ 協助自主更新籌措實施經費
- ✓ 擬定審計及權設計畫費用
- ✓ 整建之實施工程經費
- ✓ 提供融資信用保證



放寬融資限制

- ✓ 金融機構都要建築融資放款 30% 限制

GOOD NEWS



事業/權變計畫同意比率新規定

	BEFORE		AFTER	
	人數	面積	人數	面積
迅行劃定	1/2	1/2	1/2	1/2
優先劃定	3/5	2/3	3/4	3/4
自行劃定	2/3	3/4	4/5	4/5
人數免計	—	4/3	—	4/3



容積獎勵明確 加速審議

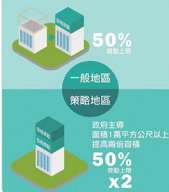
容獎明確量化

中央統一訂定
多數獎勵
容積項目、額度、計算公式
因地制宜
保留20%
由地方彈性處理



符合條件即取得獎勵容積

獎勵上限有別



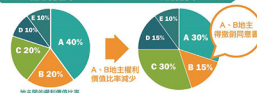
撤銷條件說清楚 保障計畫安定性

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開履約時
- 權益減損者，可撤銷同意書
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：
分配比率減少



減損狀況二：
分配價值比率減少



比照過去每 downward 畫後登報權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！



資料來源：內政部營建署 https://www.ey.gov.tw/News_Content2.aspx?n=F8BAEBE941FC830&n=93A345C509FB5C08



買方出到委託價，屋主反悔，不違約？

【新聞】

民眾委託仲介賣屋，如果有人出底價，依房仲行規就成交，可以收取「服務報酬」；但台北地院作出罕見判決，認為這種解釋契約方式剝奪雙方議約的權利，違反消保法，判決這類仲介契約不成立。

台北市仁愛路一處金店面的女屋主，委託有巢氏加盟店宏御仲介公司賣屋，簽約第二天就有買主；但王女士認為委賣過程被不明仲介騷擾，要求解約。宏御說既然有人出底價，契約就成立，控告王女士違約求償九十五萬元。法院判決宏御敗訴。

住在苗栗的王姓婦人，擁有台北市仁愛路四段的一樓金店面，有意出售。宏御仲介公司張姓店長和卓姓仲介遊說王婦賣屋，表示當地行情每坪約一百萬元，王婦以底價二千三百九十六萬委託宏御賣屋。據了解，當時仁愛路的店面行情每坪近二百萬元，簽約隔天就有一對男女到王婦的苗栗住處狂敲、按門鈴兩小時，說要和她「談買房子的事」。王婦嚇得到警局備案，並告知宏御房仲不再委賣，終止銷售契約。宏御房仲向王婦表示，已有買方願意出高於底價的價錢買下這間店面，除支付五十萬元斡旋金，並簽立買賣意願書；依照雙方契約，「買方出價達到委託價時，買賣契約成立生效」，要求王婦履約賣屋。王婦拒絕，雙方鬧上法庭。王婦反駁，她有權決定是否賣房子，仲介低報市價，害她以低價委賣；仲介又不斷騷擾，她不得已解除委託銷售契約。



法官審理認為，房仲契約「買方出價達到委託價格，買賣契約成立生效」的規定，剝奪雙方議約的決定權，違反消保法。（摘自聯合報新聞）



【解釋】

本案所涉及者，主要為居間契約中「買方出價達到委託價格，買賣契約成立生效」之約定，是否違反消保法？

按消費者保護法第 12 條係規定

「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：

- 一、違反平等互惠原則者。
- 二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。
- 三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。」

【建議】

依總部新修訂現行委託合約實價登錄行情條款，正確提供給予屋主了解並簽名認可，若達到委託合約價，務必使其在買方讓價委託書上之賣方同意欄位簽認同意出售，程序文書上較為完善。一旦對簿公堂法院相關判決多站在消費者立場維護權益，實為夥伴們執行業務上須警惕注意。【法務室】

資料來源：摘自聯合報、台灣法律網
http://www.lawtv.com/article.php?template=article_content&area=free_browse&parent_path=1,658,&job_id=187857&article_category_id=259&article_id=109087



3355



旅宿活動

觀光局籲國人「遊花蓮 支持花蓮」

記者李婕妤/報導 107/03/06

二月六日花蓮地震雖未影響景點，但因信心問題而造成花蓮觀光重創。交通部觀光局為協助花蓮地區重振觀光產業及鼓勵民眾前往花蓮旅遊，即日起辦理鼓勵國人自由行為「3355」旅宿活動，凡於一〇七年三月六日起於活動期間內，符合三人以上、十九人以下同行，住宿觀光局網站公告之花蓮地區旅宿業達三夜二夜以上者，每人最高可享新臺幣五百元的住宿補助。但是觀光局也提醒，參加公司行號、機關團體及旅行社安排之旅遊團體並不適用本次活動。



交通部觀光局表示，民眾可先至臺灣旅宿網「3355 旅宿活動」專區查詢參與本次活動旅宿名單，於花蓮地區至少住宿連續兩夜，在實際入住後與業者核對身分證件及填寫補助申請表，確認符合資格即可現場折抵補助金額。如住宿於不同旅館或民宿，需由前一晚旅宿業者協助填寫申請表及開立發票或收據作為住宿證明，並於後一晚住宿地點憑該項申請表現場折抵補助費用，補助金額最高每人補助新臺幣 500 元，並以補助一次為限，如經費申請完畢即提前公告停止活動。

觀光局也表示將定期於臺灣旅宿網活動專區公布補助申請情形，以利民眾上網查詢。

為增進民眾至花蓮住宿消費意願，交通部觀光局局長周永輝表示鼓勵軍公教來花蓮刷國旅卡，對於持有住宿禮券或透過旅行社（訂房網站）代訂住宿，亦可搭配本次活動享有住宿補助。此外，觀光局更進一步與當地旅宿業者合作推出各項住宿優惠，包括買一晚送一晚或房價折扣等，相關訊息請至臺灣旅宿網「3355 旅宿活動」專區查詢 (taiwanstay.net.tw)。

另外，針對團體旅客交通部觀光局另訂有相關獎勵辦法鼓勵國內外旅客造訪花蓮。花蓮好山好水依舊，交通部觀光局呼籲國人以實際行動支持花蓮觀光「遊花蓮 支持花蓮」。

店東小提醒!!



花蓮中央江店東

電話：(03)856-8851 傳真：(03)856-6921

2月6日一場地震撼動了花蓮人的生活，也改變了花蓮人房地產的思維，大樓華廈盤跌取而代之的新指標將是平房、透天、別墅、小筆農地等為熱銷產品，歡迎夥伴聯齊。

花蓮弘光黃店東

電話：(03)832-3177 傳真：(03)831-1792

花蓮浴火重生 99% 房屋通過耐震考驗，沒有倒的房屋相對安全，因為已經通過了 7 級強震的考驗，花蓮已恢復美麗，景色依舊，歡迎大家到花蓮旅遊投資並置產。



台東新生加盟店

電話：(089)334-888
傳真：(089)323-233

台東衡陽加盟店

電話：(089)353-188
傳真：(089)360-188

資料來源：交通部觀光局、遠雄海洋公園、
台灣旅宿網 <https://www.taiwanstay.net.tw/Home/NewsDetail/c2c7d888933e4b79d89f3c02140cd1e>



買賣房地
證明文件要保存



房地合一
課稅新制

財政部臺北國稅局

廣告 手機條碼存發票
通知中獎好運到

888房屋市集 開戰囉! 免費募集中!!

大優勢

花東地區最強的平面媒體「更生日報」精心打造信息最在地最貼近市場的網路廣告媒體平台「888房屋市集」為您做最強的網路行銷服務，爭取最大的網路商機，最貼切與最好的服務。

響應式網頁設計(Responsive Web Design)

電腦、平板、手機 三機一體的全方位網站

號外~全省東龍夥伴發刊即日起~
再享888新平台免費一年無限量刊登物件廣告!

服務地址：花蓮市五權街36號

行銷專員：0983-404078 許明錫 Line ID：0983404078

後台管理：03-8351722 鄭金玉 Line ID：4502g