



(19)中華民國智慧財產局

(12)發明說明書公開本

(11)公開編號：TW 201702971 A

(43)公開日：中華民國 106 (2017) 年 01 月 16 日

(21)申請案號：104130031

(22)申請日：中華民國 104 (2015) 年 09 月 11 日

(51)Int. Cl. : G06Q50/16 (2012.01)

(30)優先權：2015/07/02 美國

62/188,473

(71)申請人：歐克斯科技股份有限公司 (中華民國) OAKS TECHNOLOGY CORP. (TW)

臺北市中山區南京東路 3 段 26 號 4 樓

(72)發明人：葉國華 YEH, KUO-HUA (TW)

(74)代理人：葉璟宗；卓俊傑

申請實體審查：有 申請專利範圍項數：12 項 圖式數：13 共 39 頁

(54)名稱

不動產自售的使用者設備及系統

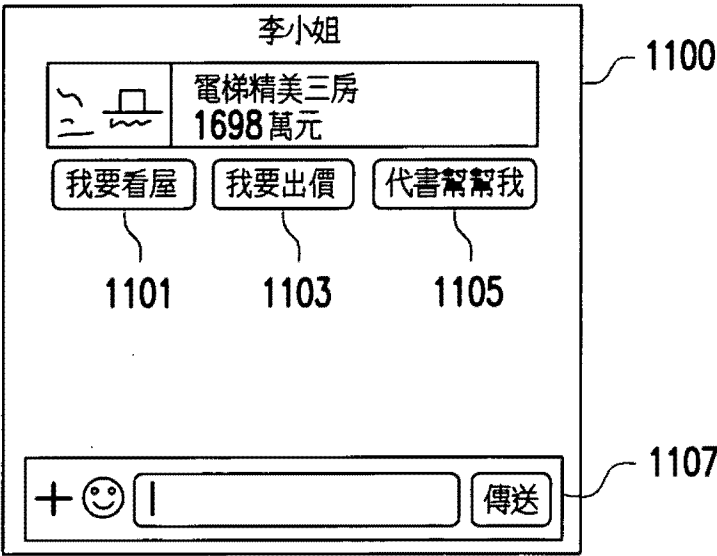
USER EQUIPMENT AND SYSTEM OF REAL ESTATE SELF-SELLING

(57)摘要

本發明提供一種不動產自售的使用者設備及系統。使用者設備基於買賣雙方在買賣過程中所遭遇的問題，將不動產銷售流程分類成數個分類服務選項（例如，刊登、開價、看屋等），並基於身份類別（例如，買方及賣方）來分別提供對應的分類服務選項。此外，使用者設備提供聊天協商平台，買賣雙方便能針對不動產物件來直接溝通、查看物件、議價或進行派工等作業。藉此，本發明實施例能提供安全、簡單、快速、便宜的自售/自購不動產的交易平台。

A user equipment and a system of real estate self-selling are provided. The user equipment classifies a real estate selling procedure into several classified service options such as publishing, making a quotation, and seeing the house based on problems of both buyers and sellers during sale process, and provides corresponding classified service options based on an identity category such as the buyer and the seller, respectively. In addition, the user equipment provides a chat negotiation platform, and the buyers and the sellers both would directly negotiate, check for object, bargain, or dispatch work for the real estate object. Accordingly, the embodiments of the present invention may provide a safe, simple, quick, and cheap self-selling/ self-buying transaction platform of the real estate.

指定代表圖：



符號簡單說明：

1100 . . . 聊天頁面

1101 . . . 物件查看
選項

1103 . . . 交易選項

1105 . . . 派工選項

1107 . . . 聊天輸入
區域

【圖11A】



201702971

【發明摘要】

【中文發明名稱】

不動產自售的使用者設備及系統

【英文發明名稱】

USER EQUIPMENT AND SYSTEM OF REAL ESTATE
SELF-SELLING

【中文】

本發明提供一種不動產自售的使用者設備及系統。使用者設備基於買賣雙方在買賣過程中所遭遇的問題，將不動產銷售流程分類成數個分類服務選項（例如，刊登、開價、看屋等），並基於身份類別（例如，買方及賣方）來分別提供對應的分類服務選項。此外，使用者設備提供聊天協商平台，買賣雙方便能針對不動產物件來直接溝通、查看物件、議價或進行派工等作業。藉此，本發明實施例能提供安全、簡單、快速、便宜的自售/自購不動產的交易平台。

【英文】

A user equipment and a system of real estate self-selling are provided. The user equipment classifies a real estate selling procedure into several classified service options such as publishing, making a quotation, and seeing the house based on problems of both buyers and sellers during sale process, and provides corresponding classified service options based on an identity category such as the

buyer and the seller, respectively. In addition, the user equipment provides a chat negotiation platform, and the buyers and the sellers both would directly negotiate, check for object, bargain, or dispatch work for the real estate object. Accordingly, the embodiments of the present invention may provide a safe, simple, quick, and cheap self-selling/ self-buying transaction platform of the real estate.

【指定代表圖】圖11A。

【代表圖之符號簡單說明】

1100：聊天頁面

1101：物件查看選項

1103：交易選項

1105：派工選項

1107：聊天輸入區域

【特徵化學式】

無

【發明說明書】

【中文發明名稱】

不動產自售的使用者設備及系統

【英文發明名稱】

USER EQUIPMENT AND SYSTEM OF REAL ESTATE
SELF-SELLING

【技術領域】

【0001】 本發明是有關於一種銷售系統，且特別是有關於一種不動產自售的使用者設備及系統。

【先前技術】

【0002】 近年來，由於房價飆漲，加上伴隨買賣所衍生的高額服務費，因此購屋成本不斷提高。「買不起房屋」儼然成為辛苦成家或換屋的受薪小資族共同的苦衷。有鑑於此，越來越多人決定採用自行銷售的方法。然而，在嘗試自行銷售的過程中，多數人往往會遭遇到困難及複雜的交易問題，從而導致卻步。

【0003】 另一方面，隨著諸如智慧型手機、平板電腦、筆記型電腦等使用者設備快速發展，各式各樣適用於使用者設備的應用軟體亦不斷推陳出新，且市面上亦出現多種不動產銷售相關的應用軟體或網頁。然而，這些應用軟體或網頁通常是屬於房屋仲介業者專用，或是由房屋仲介業者代替賣家執行交涉業務。也就是說，

現有的不動產交易平台上充斥著房屋仲介業者。因此，不動產買家難以透過現有不動產交易平台來直接與賣家進行協商。

【發明內容】

【0004】 本發明提供一種不動產自售的使用者設備及系統，其基於身份類別來提供多種分類服務，並提供交易雙方針對不動產物件直接的協商管道，從而解決現有自售不動產的諸多不便。

【0005】 本發明提供一種不動產自售的使用者設備，此使用者設備包括通訊模組、儲存單元及處理單元。儲存單元用以紀錄模組。而處理單元存取並執行儲存單元所記錄的模組。這些模組包括分類服務模組及聊天協商模組。分類服務模組基於身份類別提供的分類服務選項。這些分類服務選項是針對不動產銷售流程來分類。分類服務模組接收對於各分類服務選項的詢問操作，並據以提供對應於詢問操作的服務回應。聊天協商模組接收對於不動產物件的詢問操作，以提供對應於身份類別的聊天操作介面。聊天協商模組接收聊天操作介面上所輸入及透過通訊模組所接收的對話訊息，並透過通訊模組傳送聊天操作介面上所輸入的對話訊息。

【0006】 本發明提供一種不動產自售系統，此系統包括使用者設備及物件銷售伺服器。使用者設備基於身份類別提供對應的分類服務選項。這些分類服務選項是針對銷售流程來分類。使用者設備接收對於各分類服務選項的詢問操作，且接收對於不動產物件的詢問操作，以提供對應於身份類別的聊天操作介面。物件銷售

伺服器自使用者設備接收詢問操作對應的詢問要求，傳送對應於詢問要求的服務回應至對應的使用者設備，且接收使用者設備所傳送聊天操作介面上所輸入的對話訊息，將對話訊息傳送至對應的使用者設備。

【0007】基於上述，本發明實施例所提出不動產自售的使用者設備及系統，其將不動產銷售流程的業務分類成數個分類服務選項，並基於身份類別來分別提供對應的分類服務選項。藉此，不動產的買方跟賣方便能依據自身需求而決定服務，且亦能方便取得所欲的服務回應。此外，本發明實施例更提供針對不動產物件的聊天協商平台，買賣雙方便能針對不動產物件來直接溝通、查看物件、議價或進行派工等作業。

【0008】為讓本發明的上述特徵和優點能更明顯易懂，下文特舉實施例，並配合所附圖式作詳細說明如下。

【圖式簡單說明】

【0009】

圖 1 是依據本發明一實施例說明不動產自售系統的示意圖。

圖 2 是依據本發明一實施例說明物件銷售伺服器的方塊圖。

圖 3 是依據本發明一實施例說明使用者設備的方塊圖。

圖 4 是依據本發明一實施例說明使用者設備的方塊圖。

圖 5 是依據本發明一實施例說明一種不動產自售方法流程圖。

圖 6A～圖 6C 是分類服務選項的範例。

圖 7A～圖 7D 是分類服務選項的範例。

圖 8A 及圖 8B 是分類服務選項的範例。

圖 9 是賣方物件頁面的範例。

圖 10A 是派工單呈列頁面的範例。

圖 10B 是派工進度頁面的範例。

圖 10C 是另一派工單呈列頁面的範例。

圖 11A 及圖 11B 是聊天操作介面的範例。

圖 12A 及圖 12B 是提醒通知頁面的範例。

圖 13 為依據本發明一實施例的不動產自售系統的不動產自售方法的流程圖。

【實施方式】

【0010】 不動產銷售流程包括多項業務（例如，刊登、開價、稅率估算、物件查看、談議價、成交後代書簽約、過戶…等），對於一般大眾而言相當繁瑣。有鑑於此，本發明實施例便是將不動產銷售流程區分成數個分類服務，並分別提供對應的分類服務選項及服務回應。據此，使用者便能依據其需求，而在所需的分類服務選項上進行操作，從而獲得相應的服務。此外，本發明實施例更提供聊天協商平台，以讓買賣雙方能針對不動產物件直接協商溝通，並能依據需求提供所欲的派工選項。藉此，便能提供安全、透明、簡單、方便的不動產自售或自購的交易平台。此外，不動



產銷售流程亦涉及多項派工業務，而本發明實施例可建構後台派工系統，以輔助派工作業流程。以下提出符合本發明之精神的多個實施例，應用本實施例者可依其需求而對這些實施例進行適度調整，而不僅限於下述描述中的內容。

【0011】圖 1 是依據本發明一實施例說明不動產自售系統的示意圖。請參照圖 1，不動產自售系統 10 包括物件銷售伺服器 110 及使用者設備 150、170。本發明實施例的不動產自售系統 10 可應用於房屋、車位、土地、店面、廠房等不動產相關物件的銷售，且不以此為限。物件銷售伺服器 110 及使用者設備 150、170 之間透過網際網路 130 連結。需說明的是，為了方便說明，圖 1 中僅呈現各一個使用者設備 150、170，但使用者設備 150、170 可能具有多個（例如，2 個、5 個、100 個等），且不以此為限。

【0012】圖 2 是依據本發明一實施例說明物件銷售伺服器 110 的方塊圖。請參照圖 2，物件銷售伺服器 110 包括通訊模組 111、儲存單元 113 及處理單元 116。物件銷售伺服器 110 例如是具有運算能力的檔案伺服器、資料庫伺服器、應用程式伺服器、雲端伺服器、工作站或個人電腦等計算機裝置，其種類不限於此。

【0013】通訊模組 111 例如是支援 WiFi 標準、第三代無線通訊（3G）、第四代無線通訊（4G）或其他具備無線傳輸功能的任何類型無線網路介面模組或是支援乙太網路（Ethernet）、光纖（optical fiber）或其他具備有線傳輸功能的任何類型的有線網路介面模組。在本實施例中，物件銷售伺服器 110 可透過通訊模組 111 來

經由網際網路 130 傳送及接收資料、訊息、指令或資訊等。

【0014】儲存單元 113 可以是任何型態的固定或可移動隨機存取記憶體 (random access memory, RAM)、唯讀記憶體 (read-only memory, ROM)、快閃記憶體 (flash memory) 或類似元件或上述元件的組合。在本實施例中，儲存單元 113 係用以記錄服務回應模組 113_1、聊天平台模組 113_3 及派工模組 113_5 等軟體程式。本實施例中所述的儲存單元 113 並未限制是單一記憶體元件，上述之各軟體模組亦可以分開儲存在兩個或兩個以上相同或不同型態之記憶體元件中。

【0015】處理單元 116 分別與通訊模組 111 及儲存單元 113 連接，其可以是中央處理單元 (Central Processing Unit, CPU)，或是其他可程式化之一般用途或特殊用途的微處理器 (Microprocessor)、數位信號處理器 (Digital Signal Processor, DSP)、可程式化控制器、特殊應用積體電路 (Application Specific Integrated Circuit, ASIC) 或其他類似元件或上述元件的組合。在本實施例中，處理單元 116 係用以存取並執行上述儲存單元 113 中記錄的模組，藉以實現本發明實施例之不動產自售的方法。

【0016】另一方面，圖 3 是依據本發明一實施例說明使用者設備 150 的方塊圖。請參照圖 3，使用者設備 150 包括通訊模組 151、儲存單元 153 及處理單元 156。使用者設備 150 例如是智慧型手機、個人數位助理、平板電腦、筆記型電腦、多媒體播放器等電子裝置，其種類不限於此。

【0017】 通訊模組 151、儲存單元 153 及處理單元 156 的種類及功能係分別與圖 2 的通訊模組 111、儲存單元 113 及處理單元 116 相同或相似，故於此不再贅述。儲存單元 153 與儲存單元 113 不同的地方在於，儲存單元 153 用以紀錄分類服務模組 153_1 及聊天協商模組 153_3。此外，分類服務模組 153_1 及聊天協商模組 153_3 可作為應用程式、網頁或任何其他形式，來呈現於使用者設備 150 的螢幕（未繪示）上。

【0018】 此外，圖 4 是依據本發明一實施例說明使用者設備 170 的方塊圖。請參照圖 4，使用者設備 170 包括通訊模組 171、儲存單元 173 及處理單元 176。使用者設備 170 例如是智慧型手機、個人數位助理、平板電腦、筆記型電腦、多媒體播放器等電子裝置，其種類不限於此。

【0019】 通訊模組 171、儲存單元 173 及處理單元 176 的種類及功能係分別與圖 2 的通訊模組 111、儲存單元 113 及處理單元 116 相同或相似，故於此不再贅述。儲存單元 173 與儲存單元 113 不同的地方在於，儲存單元 173 用以紀錄派工處理模組 173_1。此外，派工處理模組 173_1 可作為應用程式、網頁或任何其他形式，來呈現於使用者設備 170 的螢幕（未繪示）上。

【0020】 為了方便理解本發明實施例的操作流程，以下將舉諸多實施例詳細說明本發明實施例中使用者設備 150 的不動產自售方法。圖 5 是依據本發明一實施例說明一種不動產自售方法流程圖。請參照圖 5，本實施例的方法適用於圖 1～圖 3 中的物件銷售伺服

器 110、使用者設備 150、170。下文中，將搭配物件銷售伺服器 110 及使用者設備 150、170 中的各項元件及模組說明本發明實施例所述之方法。本方法的各個流程可依照實施情形而隨之調整，且並不僅限於此。

【0021】在步驟 S510 中，使用者設備 150 的分類服務模組 153_1 基於身份類別提供對應的分類服務選項。這些分類服務選項是針對不動產銷售流程（例如，刊登、開價、稅金估算、特色撰寫、物件照片拍攝、標題選擇、不動產物件查看、議價、代書服務等）來分類。具體而言，現有房屋仲介的不動產銷售流程通常是房屋仲介業者包辦所有業務。雖然這樣的銷售流程能為買賣雙方帶來方便，卻也需要付出相當代價的服務費。

【0022】有鑑於此，分類服務模組 153_1 將買方及賣方在買賣過程中會遇到的問題分類為細項，並分別針對買方及賣方提供對應的分類服務選項。也就是說，身份類別可以區分成買方及賣方，賣方即是所欲拍賣不動產物件的使用者或代理人，而買方是所欲購買不動產物件的使用者或代理人。例如，針對賣方，分類服務模組 153_1 提供“刊登幫幫我（或稱，刊登服務，以下依此類推）”、“急售幫幫我”、“我不會開價”、“照片怎麼拍”、“標題如何下”、“特色不會寫”、“稅費教我算”、“我不會帶看”、“代書幫幫我”等分類服務選項。而針對買方，分類服務模組 153_1 提供“貸款幫幫我”、“急尋幫幫我”、“我想查行情”、“我不會談價格”、“代書幫幫我”等分類服務選項。

【0023】 分類服務模組 153_1 亦可分析當前的不動產銷售流程，而提供現階段的分類服務選項。例如，第一頁面是刊登頁面，分類服務模組 153_1 將“刊登幫幫我”的分類服務選項呈現於刊登頁面。第二頁面是開價頁面，分類服務模組 153_1 將“開價幫幫我”的分類服務選項呈現於開價頁面。

【0024】 在一實施例中，分類服務模組 153_1 直接將買方及賣方兩者的分類服務選項透過使用者設備 150 的螢幕顯示，並以例如是區域、線段、圖形或文字等方式來區別買方及賣方的分類服務選項。在另一實施例中，分類服務模組 153_1 接收使用者的登入資料，以辨識使用者的身份類別是買方或賣方，且據以僅將買方或賣方其中一者對應的分類服務選項透過使用者設備 150 的螢幕顯示。分類服務模組 153_1 可將各分類服務選項以虛擬按鈕、文字、圖形等形式呈現於螢幕上，本發明實施例不限制分類服務選項的表現形式。

【0025】 在一些實施例中，物件銷售伺服器 110 的儲存單元 113 更紀錄資料查核模組(未繪示)。處理單元 116 載入資料查核模組，以在使用者設備 150 嘗試登入、註冊或刊登不動產物件時，依據儲存單元 113 中所儲存的使用者資訊或是透過通訊模組 151 連線至相關機關的資料庫，確認使用者是否為房屋仲介業者或身份、不動產物件是否正確，從而阻絕房屋仲介業者及不肖人士。而其阻絕方式例如是無法註冊、限制部份或全部功能等，本發明實施例不以此為限。

【0026】 在步驟 S530 中，分類服務模組 153_1 接收對於各分類服務選項的詢問操作，並據以提供對應於詢問操作的服務回應。在本實施例中，詢問操作包括詢問內容輸入操作及選項選擇操作其中之一或其組合。而當分類服務模組接收到詢問內容輸入操作時，接收此詢問內容輸入操作所輸入的詢問內容。

【0027】 具體而言，分類服務選項可反應於使用者的選擇操作（例如，點擊、按壓或移動至等操作），且分類服務模組 153_1 分析選擇操作對應的分類服務選項，並據以將對應的頁面、諮詢方式（例如，電話、簡訊、電子郵件等）、問與答資訊等呈現於螢幕上。其中，當分類服務模組 153_1 偵測到諮詢方式的分類服務選項接收到選擇操作時，分類服務模組 153_1 會依據諮詢類型開啟對應的軟體程式（例如，電話、郵件或簡訊等），並依據此諮詢類型進行通訊（例如，撥打專線、郵件寄送或簡訊傳遞等）。或者，分類服務模組 153_1 將資料輸入頁面（例如，刊登資料輸入、物件搜尋條件輸入、屋主資料輸入）呈現於螢幕上，並接收輸入單元（例如，觸控螢幕、鍵盤或滑鼠等）上詢問內容輸入操作，且接收對應的詢問內容（例如，標題如何下、照片如何拍、如何開價、當前行情、各家銀行值利率等）。

【0028】 舉例而言，圖 6A～圖 6C 是分類服務選項的範例。請先參照圖 6A，使用者設備 150 透過螢幕顯示分類頁面 600，分類頁面 600 上依據賣方及買方，分別呈現賣方區域 610 及買方區域 630。而賣方區域 610 中呈現“急尋幫幫我”的分類服務選項 611，

且買方區域 630 中呈現“急售幫幫我”的分類服務選項 631。請同時參照圖 6A 及圖 6B，反應於偵測到分類服務選項 611 的選擇操作，使用者設備 150 的螢幕顯示急尋頁面 620，且急尋頁面 620 上呈現數個資料輸入區域 623，以供使用者輸入或選擇詢問內容（例如，地理區域、預算等）。請同時參照圖 6A 及圖 6C，反應於偵測到分類服務選項 631 的選擇操作，使用者設備 150 的螢幕顯示急售頁面 640，且急售頁面 640 上呈現資料輸入區域 643，以供使用者輸入詢問內容（例如，先前登錄的房屋編號等）。

【0029】圖 7A～圖 7D 是分類服務選項的範例。請先參照圖 7A，使用者設備 150 透過螢幕顯示刊登頁面 700，刊登頁面 700 上提供協助選項 701 及選擇選項 703。請接著同時參照圖 7A 及圖 7B，反應於協助選項 701 接收到使用者的選擇操作，分類服務模組 153_1 透過螢幕顯示刊登協助頁面 710，刊登協助頁面 710 中呈現諮詢選項 711 及資料輸入區域 713。而反應於諮詢選項 711 接收到使用者的選擇操作，處理單元 153 會進行電話撥打。請接著同時參照圖 7A 及圖 7C，反應於選擇選項 703 接收到使用者的選擇操作，分類服務模組 153_1 透過螢幕顯示資料輸入頁面 730，資料輸入頁面 730 上呈現選擇選項 731、資料輸入區域 733 及協助選項 735。選擇選項 731 可供使用者上傳或下載文書檔案。而協助選項 735 的選擇操作可讓螢幕切換至圖 7B 的刊登協助頁面 710。接著，請參照圖 7D，資料輸入頁面 750 上呈現協助選項 751、資料輸入區域 753 及照片呈現區域 755。各協助選項 751 可分別提供對應的服務

(例如，照片教學、開價教學、標題教學等)。

【0030】圖 8A 及圖 8B 是分類服務選項的範例。請先參照圖 8A，使用者設備 150 透過螢幕顯示物件頁面 800，物件頁面 800 中呈現試算選項 801 及貸款協助選項 803。請接著同時參照圖 8A 及圖 8B，反應於試算選項 801 接收到使用者的選擇操作，分類服務模組 153_1 透過螢幕顯示試算頁面 810，試算頁面 810 中呈現資料輸入區域 811 及貸款協助選項 813。而貸款協助選項 813 例如是提供各銀行的貸款方案，並結算各貸款方案的月付、年付金額及利率等資料。

【0031】在一些實施例中，分類服務模組 153_1 會將前述詢問內容透過通訊模組 151 而經由網際網路 130 發送至物件銷售伺服器 110。而物件銷售伺服器 110 的服務回應模組 113_1 透過通訊模組 111 而自使用者設備 150 接收詢問操作對應的詢問要求，傳送對應於詢問要求的服務回應至對應的使用者設備 150。具體而言，在一些情境中，使用者設備 150 無法獨立提供服務回應，因此需要將詢問要求（例如，買屋需求、聯絡資訊等）發送至物件銷售伺服器 110，從而透過物件銷售伺服器 110 來提供服務回應。例如，使用者設備 150 將搜尋房屋條件的詢問要求發送至物件銷售伺服器 110，而服務回應模組 113_1 便依據詢問要求的內容自儲存單元 113 搜尋，並將搜尋結果傳回使用者設備 150。或者，使用者設備 150 將行情詢問的詢問要求發送至物件銷售伺服器 110，而服務回應模組 113_1 便自儲存單元 113 或透過通訊模組 111 連線至不動產交

易實價查詢相關網站取得指定區域的行情資訊，並將行情資訊傳送回使用者設備 150。

【0032】 在步驟 S550 中，使用者設備 150 的聊天協商模組 153_3 接收對於不動產物件的詢問操作，以提供對應於身份類別的聊天操作介面。具體而言，為了提供買賣雙方直接協商的管道，聊天協商模組 153_3 偵測到身份類別中的買方針對不動產物件的選擇操作後，進一步提供買方的聊天操作介面。而針對身份類別中的賣方，在未接收到買方所傳送的對話訊息之前，聊天協商模組 153_3 不會提供賣方的聊天操作介面。而此聊天操作介面包括對話訊息輸入區域，以供輸入單元接收使用者的對話輸入操作。

【0033】 在步驟 S570 中，聊天協商模組 153_3 接收聊天操作介面上所輸入及透過通訊模組 151 所接收的對話訊息，並透過通訊模組 151 傳送聊天操作介面上所輸入的對話訊息。具體而言，針對賣方的聊天協商模組 153_3，其可將買方詢問不動產物件相關的對話訊息顯示於對話顯示區域，接收賣家的對話輸入操作，並將發送出的對話訊息時間順序顯示於對話顯示區域。而針對買方的聊天協商模組 153_3，其可將賣方回應不動產物件相關的對話訊息顯示於對話顯示區域，接收買家的對話輸入操作，並將發送出的對話訊息時間順序顯示於對話顯示區域。

【0034】 舉例而言，圖 9 是賣方物件頁面的範例。請參照圖 9，使用者設備 150 透過螢幕顯示賣方的物件頁面 900，物件頁面 900 上呈現聊天選項 901、資訊區域 903 及聊天通知 905。聊天選項 901

上可接收使用者的選擇操作，以進入聊天頁面。資訊區域 903 上呈現物件的刊登資訊。而聊天通知 905 會顯示買方新增的對話訊息數量（例如，12），並供選擇操作選擇，以進入聊天頁面。而若未有買方傳送對話訊息，則無法受選擇操作選擇。

【0035】 另一方面，物件銷售伺服器 150 的聊天平台模組 113_3 接收使用者設備 150 所傳送聊天操作介面上所輸入的對話訊息，將對話訊息傳送至對應的使用者設備 150。聊天平台模組 113_3 會分析接收到的對話訊息是針對何者不動產物件及使用者，並接著將此對話訊息傳送至此不動產物件及使用者對應的使用者設備 150。

【0036】 在一實施例中，聊天操作介面更包括對應於身份類別的協商選項，且協商選項包括交易選項及物件查看選項其中之一或其組合。而聊天協商模組 153_3 分辨身份類別，並接收對於協商選項的詢問操作，以透過物件銷售伺服器 150 傳送對應的協商要求至對應的使用者設備 150。具體而言，針對身份類別中的買家，協商選項包括交易選項（例如，我要出價）及物件查看選項（例如，我要看屋）。而針對身份類別中的賣家，協商選項包括物件查看選項（例如，邀請看屋）。而此詢問操作例如是出價價格、看屋時間等。也就是說，買家或賣家在聊天的過程中，隨時都能依據需求來進一步出價或相約查看不動產物件。

【0037】 在另一實施例中，聊天操作介面更包括對應於身份類別的派工選項。聊天協商模組 153_3 接收對於各派工選項的詢問操

作，以透過通訊模組 151 傳送對應的派工要求。而物件銷售伺服器 110 的派工模組 113_5 透過通訊模組 111 接收使用者設備 150 所傳送對應派工選項的派工要求，且分析派工要求以執行對應的派工作業。此派工選項例如是代書協助、議價協助、看屋協助等服務。聊天協商模組 153_3 分析派工要求（例如，簽約資訊、簽約需求、簽約時間、議價預算、看屋時間等），以進一步傳送至物件銷售伺服器 110。接著，派工模組 113_5 依據派工要求選擇對應的派工作業（例如，代書簽約、看屋或議價等），且進一步通知（例如，撥打電話、傳送訊息、發送派工單等）對應的至少一個派工單位。藉此，便能協助使用者進一步交由專業人員來進行作業。

【0038】針對物件銷售伺服器 110 的後台派工系統，物件銷售伺服器的派工模組 113_5 依據派工要求指派至少一個派工單位，並將相關於此派工要求的至少一個派工單傳送至對應於這些派工單位的一個或數個使用者設備 170。具體而言，此派工要求可指示派工選項（類型）、地理區域及/或其他特定需求，而此派工單可包括不動產物件資訊、買家或賣家資訊等。派工模組 113_5 可基於此派工要求來挑選一個或數個派工單位，並產生一個或數個派工單，且將派工單透過通訊模組 111 發送至使用者設備 170。例如，此派工要求對應的不動產物件位於台中，則派工模組 113_5 會選擇位於台中的派工單位。

【0039】使用者設備 170 透過通訊模組 171 接收到派工單後，其派工處理模組 173_1 基於派工單提供數個派工進度選項，且向物

件銷售伺服器 110 更新派工進度選項。具體而言，基於不同派工選項，派工處理模組 173_1 可能會產生不同派工進度選項。例如，針對看屋協助的派工進度選項可包括同意書、屋況紀錄表、帶看行程、帶看完成等。針對議價協助的派工進度選項可包括同意書、談價行程、談價結果、結案等。針對代書協助的派工進度選項可包括案件資料、簽約準備、簽約完成、結案等。使用者設備 170 可透過輸入單元（例如，觸控螢幕、鍵盤等）接收使用者針對派工進度選項的更新資訊（例如，簽約日期、用印日期、交易價格等）之輸入操作，並將此更新資訊透過通訊模組 171 傳送至物件銷售伺服器 110，以更新派工進度選項。更新的派工進度選項亦可傳送至另一個使用者設備 170（例如，代書傳送至經紀人），或透過物件銷售伺服器 110 發送（發送進度通知）至對應的使用者設備 150（例如，買家或賣家）。

【0040】舉例而言，圖 10A 是派工單呈列頁面的範例。請參照圖 10A，使用者設備 170 透過螢幕顯示派工單呈列頁面 1000，派工單呈列頁面 1000 上呈現兩件派工單 1001，而各派工單 1001 包括賣家資訊 1002、不動產物件資訊 1003、物件詳情選項 1004 及進度選項 1005。經選擇操作選擇物件詳情選項 1004 後，使用者設備 170 可透過螢幕呈現此不動產物件的詳細資料。而進度選項 1005 可另呈現當前最新進度資訊。

【0041】圖 10B 是派工進度頁面的範例。請同時參照圖 10A 及圖 10B，反應於進度選項 1005 接收到使用者的選擇操作，派工處理

模組 173_1 透過螢幕顯示派工進度頁面 1010，派工進度頁面 1010 中呈現賣家資訊 1002、不動產物件資訊 1003、物件詳情選項 1004 及數個派工進度選項 1015（例如，案件資料、簽約準備等）。派工進度選項 1015 可呈現進度名稱、完成與否及完成時間等資訊。

【0042】圖 10C 是另一派工單呈列頁面的範例。請參照圖 10C，使用者設備 170 透過螢幕顯示派工單呈列頁面 1030，派工單呈列頁面 1030 上以日期呈現兩件派工單 1031，而各派工單 1031 包括日期資訊 1032、不動產物件及賣家資訊 1033。派工處理模組 173_1 更可依據日期資訊 1032 在設定時間前顯示提醒通知，以提醒派工單位赴約或執行派工作業。

【0043】需說明的是，針對派工選項之內容不限於前述聊天操作介面所呈列的代書協助、議價協助、看屋協助服務，其可更包括搬家協助、裝潢協助、屋況檢查、產業調查、貸款銀行、建築經理之履約保證等與不動產物件相關作業其中之一或其組合的派工作業。

【0044】而在一些實施例中，由於派工單可能發送至對應於不同派工單位或派工服務的使用者設備 170，且其亦具有派工單號、買家或賣家資訊、不動產物件資訊等，因此派工單可在不同使用者設備 170 之間串連。例如，針對相同派工單號的派工單，代書單位及建築經理單位的使用者設備 170 可同時取得此派工單號的派工單。而依據不同派工進度選項的更新狀況，不同使用者設備 170 可接續進行對應的派工作業。例如，代書單位進行簽約前，其可

取得來自建築經理單位的一個或數個履約保證帳號的選項。而簽約完成後，選擇的履約保證帳號將會入帳。藉此，建築經理單位的履約保證帳號建立、金錢匯入及代書單位的簽約完成、取得履約保證帳號等相關程序可同時或依序進行，而物件銷售伺服器 110 可即時控管所有派工單的進度情況。

【0045】 需說明的是，針對不同使用者設備 170 間派工單的串連不限於前述實施例，依據不同設計需求，任何與不動產物件的相關作業都有可能應用於本發明實施例中。

【0046】 又一實施例中，物件銷售伺服器 110 的派工模組 113_5 更分析使用者設備 150 針對派工作業的評比資訊，並依據這些評比資訊決定派工作業。也就是說，在派工作業結束後，使用者設備 150 會提供使用者進行評比作業（例如，輸入評分、評語、滿意度調查等），而派工模組 113_5 會收集所有使用者設備 150 所傳送的評比資訊（例如，評語、評分等），並進一步統計或傳送至此派工作業相關之使用者設備 170。派工模組 113_5 可經由分析統計得知合作單位的評比，從而將評分高於預設門檻值的派工單位列入優先選擇名單中。而使用者設備 150 上可進一步顯示優先選擇名單及或評比資訊，以供使用者挑選。

【0047】 返回使用者設備 150 中聊天操作介面的說明，圖 11A 及圖 11B 是聊天操作介面的範例。請先參照圖 11A，使用者設備 150 透過螢幕顯示買方的聊天頁面 1100，聊天頁面 1100 上呈現物件查看選項 1101、交易選項 1103、派工選項 1105 及聊天輸入區域

1107，聊天輸入區域 1107 上可接收使用者的對話訊息輸入。請接著參照 11B，使用者設備 150 透過螢幕顯示賣方的聊天頁面 1110，聊天頁面 1110 上呈現物件查看選項 1111、派工選項 1113、對話顯示區域 1115 及聊天輸入區域 1117，聊天協商模組 153_3 會依據時間順序依序將買方及賣方的對話訊息顯示在對話顯示區域 1115 上，而聊天輸入區域 1117 上可接收使用者的對話訊息輸入。

【0048】再一實施例中，聊天協商模組 153_3 判斷是否取得對於協商要求的成功回應，且依據成功回應之內容提供提醒通知。具體而言，若買賣雙方對於交易選項或物件查看選項對應的交易金額或相約時間都已確認，則聊天協商模組 153_3 會顯示提醒通知（例如，圖示、頁面或訊息等），以將成功回應告知於使用者。而在相約時間之前特定時間（例如，前一天、前 1 小時等），聊天協商模組 153_3 會再次顯示提醒通知，以提醒使用者赴約。

【0049】舉例而言，圖 12A 及圖 12B 是提醒通知頁面的範例。請先參照圖 12A，使用者設備 150 透過螢幕顯示買方的提醒通知頁面 1200，提醒通知頁面 1200 上呈現預約時間資訊 1201、聯絡選項 1203、物件明細選項 1205 及看屋協助選項 1207。請接著參照圖 12B，使用者設備 150 透過螢幕顯示賣方的提醒通知頁面 1210，提醒通知頁面 1210 上呈現預約時間資訊 1211、聯絡選項 1213、物件明細選項 1215 及帶看協助選項 1217。

【0050】需說明的是，步驟 S510～S530 亦可能在步驟 S550～S570 之間或之後執行，本發明實施例不加以限制步驟順序。也就是說，

前述各瀏覽頁面中都可能提供分類服務選項，以讓使用者對當前流程有所疑慮時，能獲得即時的服務回應。

【0051】 另一觀點而言，圖 13 為依據本發明一實施例的不動產自售系統 10 的不動產自售方法的流程圖。請參照圖 13，本實施例適用於圖 1 所示不動產自售系統 10。下文中，將搭不動產自售系統 10 中的物件銷售伺服器 110 及使用者設備 150 說明本發明實施例所述之不動產自售方法。本方法的各個流程可依照實施情形而隨之調整，且並不僅限於此。在步驟 S1310 中，使用者設備 150 基於身份類別提供對應的分類服務選項。這些分類服務選項是針對銷售流程來分類。在步驟 S1330 中，使用者設備 150 接收對於各分類服務選項的詢問操作，且接收對於不動產物件的詢問操作，以提供對應於身份類別的聊天操作介面。在步驟 S1350 中，物件銷售伺服器 110 自使用者設備接收詢問操作對應的詢問要求，傳送對應於詢問要求的服務回應至對應的使用者設備 150。在步驟 S1370 中，物件銷售伺服器 110 接收使用者設備 150 所傳送聊天操作介面上所輸入的對話訊息，且將對話訊息傳送至對應的使用者設備。其中，上述步驟的細節可參照圖 5～圖 12 實施例的說明，在此不再贅述。

【0052】 綜上所述，本發明實施例所提出不動產自售的使用者設備及系統，其基於買賣雙方在買賣過程中所遭遇的問題，將不動產銷售流程分類成數個分類服務選項（例如，刊登、開價、看屋等），並基於身份類別（例如，買方及賣方）來分別提供對應的分

類服務選項。此外，本發明實施例更提供聊天協商平台，買賣雙方便能針對不動產物件來直接溝通、查看物件、議價或進行派工等作業。另一方面，針對不動產物件及使用者身份進一步審查，以提供真實物件及阻絕房屋仲介業者。藉此，本發明實施例能提供安全、簡單、快速、便宜的自售/自購不動產的交易平台，以使得一般民眾直接在使用者設備上進行操作，便能完成不動產買賣的所有流程作業，而無須房屋仲介業者介入，以達到「去房仲化」的目的。使用者可依據需求選擇所欲的分類服務選項，且能獲得專業的服務回應。此外，本發明實施例亦提供後台派工系統，以輔助派工單位、物件銷售伺服器及買賣方之間的派工作業流程。

【0053】 雖然本發明已以實施例揭露如上，然其並非用以限定本發明，任何所屬技術領域中具有通常知識者，在不脫離本發明的精神和範圍內，當可作些許的更動與潤飾，故本發明的保護範圍當視後附的申請專利範圍所界定者為準。

【符號說明】

【0054】

- | | |
|------------------|------------|
| 10：不動產自售系統 | 803：貸款協助選項 |
| 110：物件銷售伺服器 | 810：試算頁面 |
| 111、151、171：通訊模組 | 813：款協助選項 |
| 113、153、173：儲存單元 | 901：聊天選項 |
| 113_1：服務回應模組 | 903：資訊區域 |

113_3：聊天平台模組	905：聊天通知
113_5：派工模組	1000、1030：派工單呈列頁面
116、156、176：處理單元	1001、1031：派工單
150、170：使用者設備	1002：賣家資訊
153_1：分類服務模組	1003：不動產物件資訊
153_3：聊天協商模組	1004：物件詳情選項
173_1：派工處理模組	1005：進度選項
S510～S570、S1310～S1370：步驟	
600：分類頁面	1010：示派工進度頁面
610：賣方區域	1015：派工進度選項
611、631：分類服務選項	1032：日期資訊
630：買方區域	1033：動產物件及賣家資訊
620：急尋頁面	1100、1110：聊天頁面
623、643、713、733、753、811：資料輸入區域	
640：急售頁面	1101、1111：物件查看選項
700：刊登頁面	1103：交易選項
701、735、751：協助選項	1105、1113：派工選項
703、731：選擇選項	1107、1117：聊天輸入區域
710：刊登協助頁面	1115：對話顯示區域
711：諮詢選項	1200、1210：提醒通知頁面
730、750：資料輸入頁面	1201、1211：預約時間資訊
755：照片呈現區域	1203、1213：聯絡選項

800、900：物件頁面

1205、1215：物件明細選項

801：試算選項

1207、1217：看屋協助選項

【發明申請專利範圍】

【第1項】一種不動產自售的使用者設備，包括：

一通訊模組；

一儲存單元，記錄多個模組；以及

一處理單元，存取並執行該儲存單元所記錄的所述模組，所述模組包括：

一分類服務模組，基於一身份類別提供對應的多個分類服務選項，其中該些分類服務選項是針對一不動產銷售流程來分類，接收對於各該些分類服務選項的一詢問操作，並據以提供對應於該詢問操作的一服務回應；以及

一聊天協商模組，接收對於一不動產物件的該詢問操作，以提供對應於該身份類別的一聊天操作介面，接收該聊天操作介面上所輸入及透過該通訊模組所接收的至少一對話訊息，並透過該通訊模組傳送該聊天操作介面上所輸入的該至少一對話訊息。

【第2項】如申請專利範圍第1項所述的使用者設備，其中該聊天操作介面更包括對應於該身份類別的一協商選項，且該協商選項包括一交易選項及一物件查看選項其中之一或其組合，而該聊天協商模組分辨該身份類別，並接收對於各該協商選項的該詢問操作，以透過該通訊模組傳送對應的一協商要求。

【第3項】如申請專利範圍第2項所述的使用者設備，其中該聊天操作介面更包括對應於該身份類別的至少一派工選項，而該聊天

協商模組接收對於各該至少一派工選項的該詢問操作，以透過該通訊模組傳送對應的一派工要求。

【第4項】如申請專利範圍第2項所述的使用者設備，其中該聊天協商模組判斷是否取得對於該協商要求的一成功回應，且依據該成功回應之內容提供一提醒通知。

【第5項】如申請專利範圍第1項所述的使用者設備，其中該詢問操作包括一詢問內容輸入操作及一選項選擇操作其中之一或其組合，而當該分類服務模組接收到該詢問內容輸入操作時，接收該詢問內容輸入操作所輸入的一詢問內容。

【第6項】一種不動產自售系統，包括：

至少一使用者設備，基於一身份類別提供對應的多個分類服務選項，其中該些分類服務選項是針對一銷售流程來分類，接收對於各該些分類服務選項的一詢問操作，且接收對於一不動產物件的該詢問操作，以提供對應於該身份類別的一聊天操作介面；以及

一物件銷售伺服器，自該至少一使用者設備接收該詢問操作對應的該詢問要求，傳送對應於該詢問要求的一服務回應至對應的該至少一使用者設備，且接收該至少一使用者設備所傳送該聊天操作介面上所輸入的該至少一對話訊息，將該至少一對話訊息傳送至對應的該至少一使用者設備。

【第7項】如申請專利範圍第6項所述的系統，其中該聊天操作介面更包括對應於該身份類別的一協商選項，且該協商選項包括一

交易選項及一物件查看選項其中之一或其組合，而該至少一使用者設備分辨該身份類別，並接收對於一協商選項的該詢問操作，以透過該物件銷售伺服器傳送對應的一協商要求至對應的該至少一使用者設備。

【第8項】如申請專利範圍第7項所述的系統，其中該聊天操作介面更包括對應於該身份類別的至少一派工選項，而該物件銷售伺服器接收該至少一使用者設備所傳送對應該至少一派工選項的一派工要求，且分析該派工要求以執行對應的一派工作業。

【第9項】如申請專利範圍第8項所述的系統，其中該物件銷售伺服器分析該至少一使用者設備針對該派工作業的多個評比資訊，並依據該些評比資訊決定該派工作業。

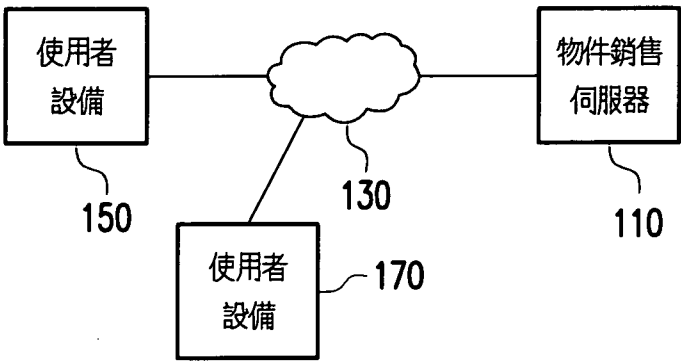
【第10項】如申請專利範圍第6項所述的系統，其中該詢問操作包括一詢問內容輸入操作及一選項選擇操作其中之一或其組合，而當該至少一使用者設備接收到該詢問內容輸入操作時，接收該詢問內容輸入操作所輸入的一詢問內容。

【第11項】如申請專利範圍第8項所述的系統，更包括：

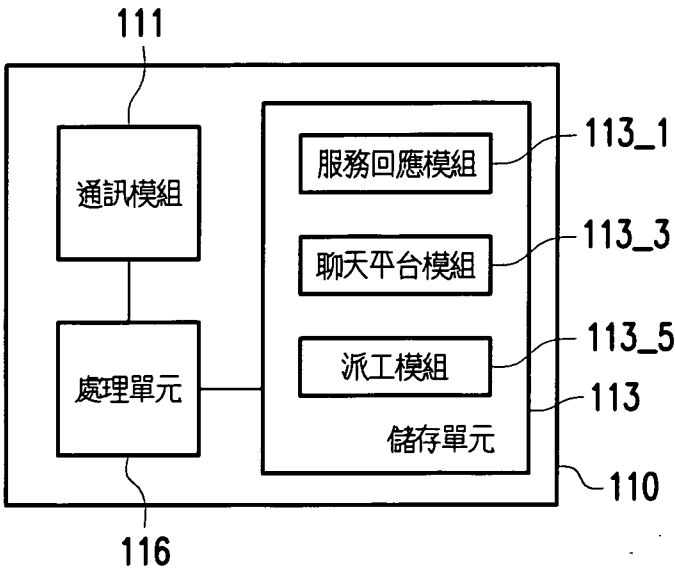
至少一第二使用者設備，其中該物件銷售伺服器依據該派工要求指派至少一派工單位，並將相關於該派工要求的至少一派工單傳送至對應於該至少一派工單位的該至少一第二使用者設備。

【第12項】如申請專利範圍第11項所述的系統，其中該至少一第二使用者設備基於該至少一派工單提供多個派工進度選項，且向該物件銷售伺服器更新該些派工進度選項。

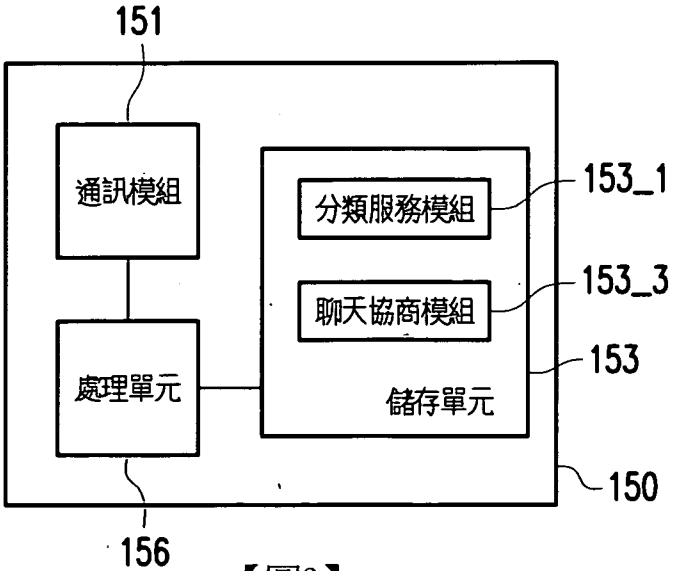
【發明圖式】



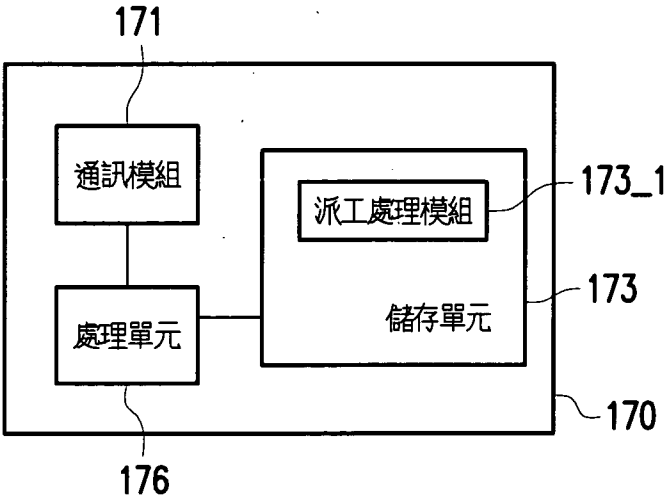
【圖1】



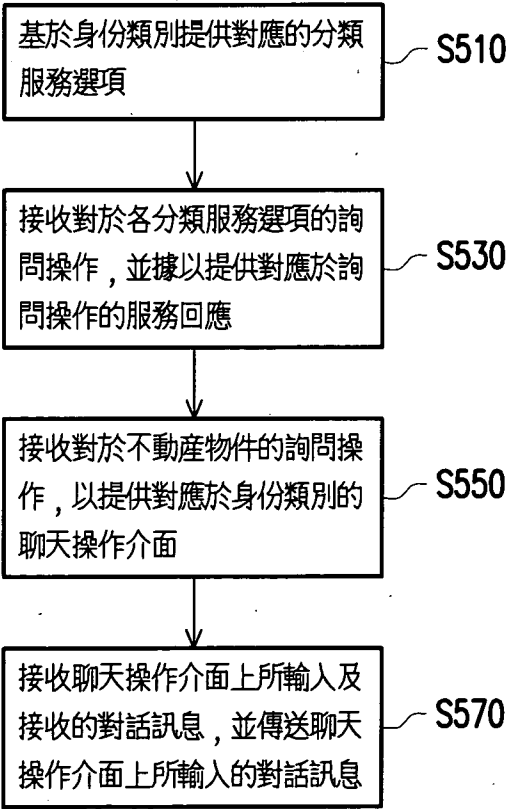
【圖2】



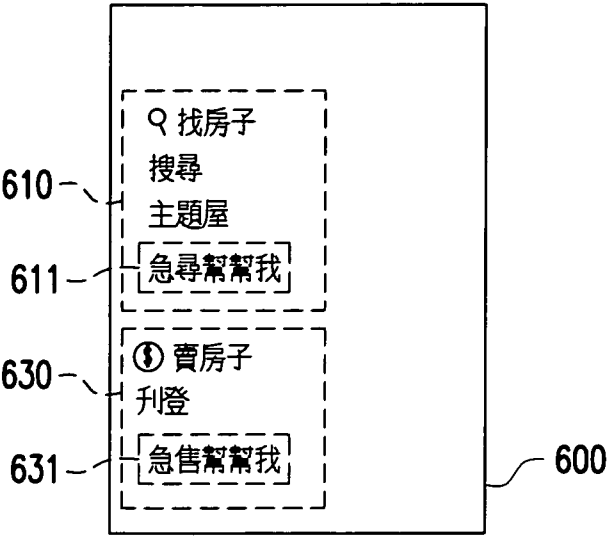
【圖3】



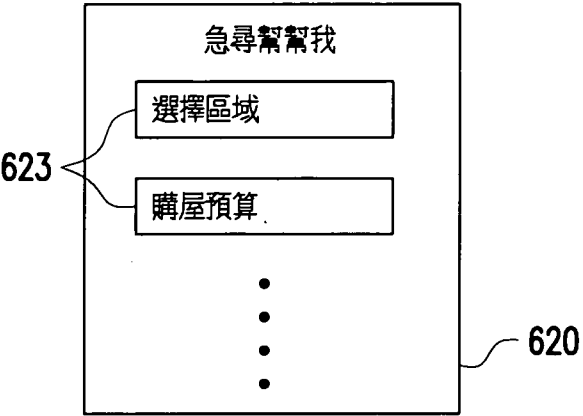
【圖4】



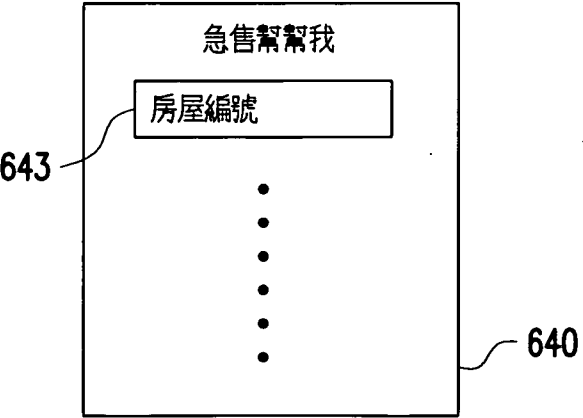
【圖5】



【圖6A】



【圖6B】



【圖6C】

請選擇刊登方式



請選擇刊登者身份

屋主本人

屋主代理人

刊登幫幫我

700

703

701

【圖7A】

刊登幫幫我

專線 XXXXXXXX

☐ 姓名

☐ 性別

☐ 電話

711

713

710

【圖7B】

請輸入屋主資料

下載授權書

上載授權書

○ 姓名

○ 電話

⋮

刊登幫幫我

【圖7C】

編輯－房屋資料

售價

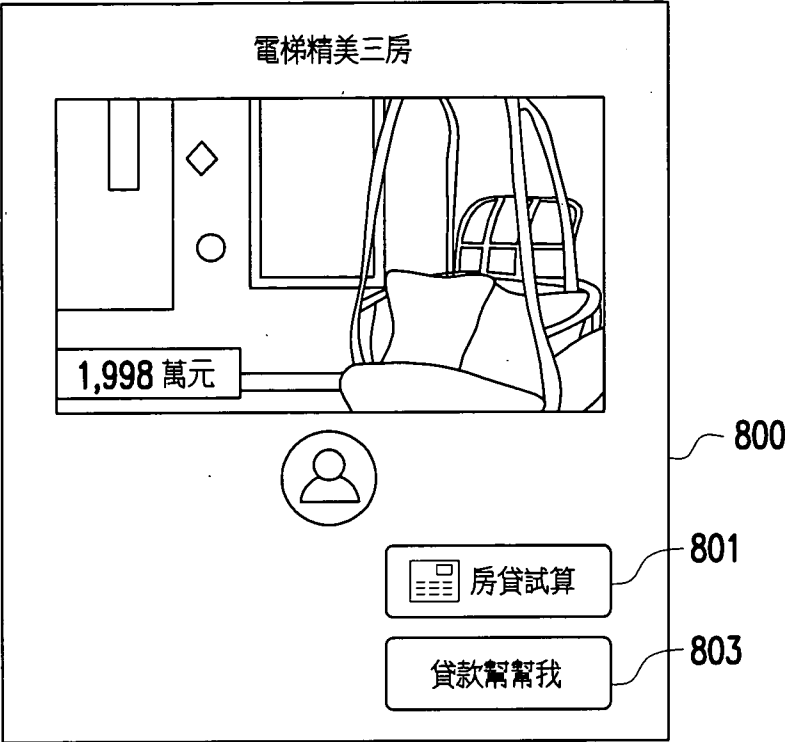
標題

照片如何拍

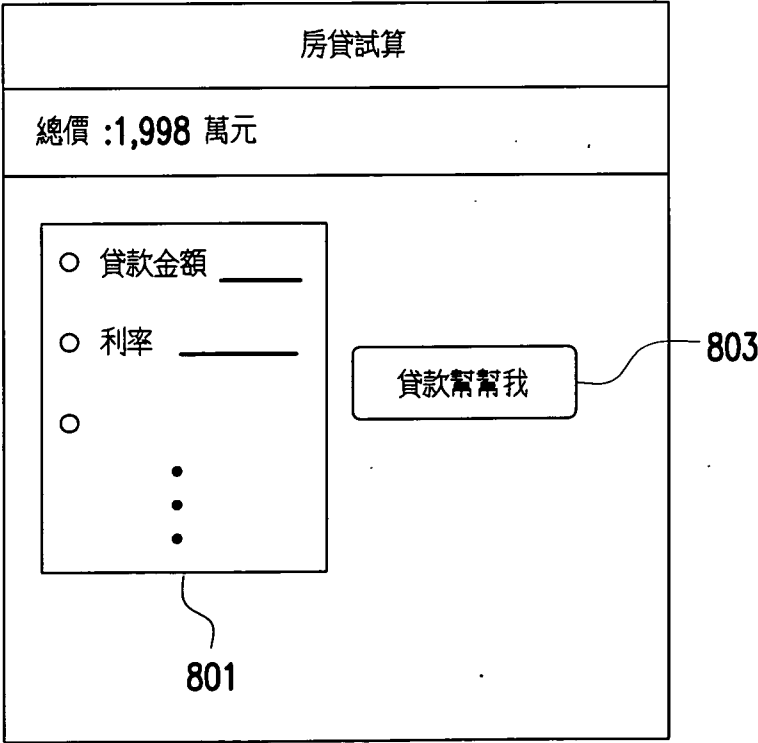
我不會開價

標題不會寫

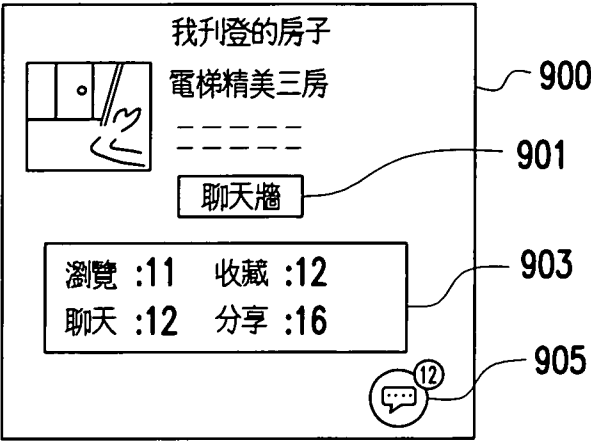
【圖7D】



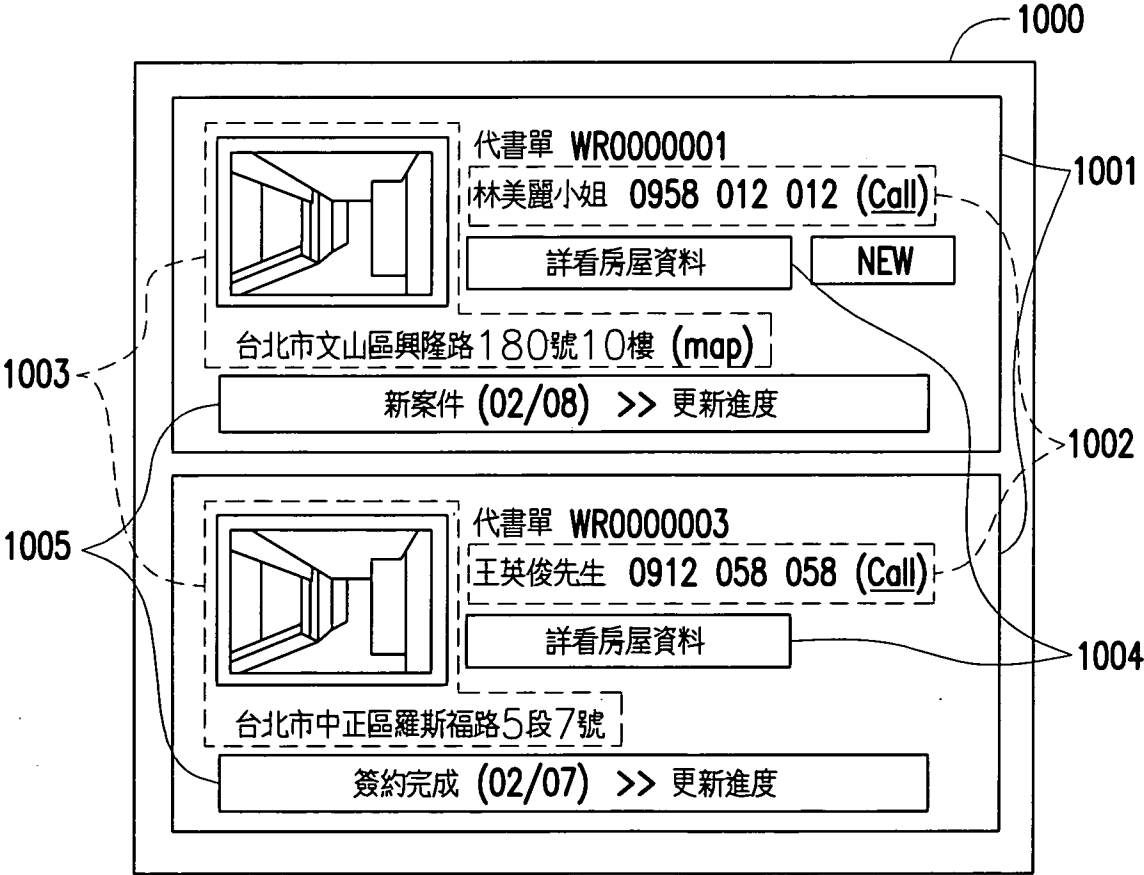
【圖8A】



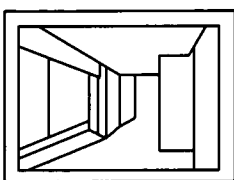
【圖8B】



【圖9】



【圖10A】



代書單 WR0000001
林美麗小姐 0958 012 012 (Call)

詳看房屋資料

台北市文山區興隆路180號10樓 (map)

☒ 案件資料 2015/02/01

☐ 簽約準備

☐ 簽約完成

☐ 過戶進度回報

☐ 結案

☐ 滿意度

【圖10B】

行程

月份
2015年5月 ▼

1 週五
15:30

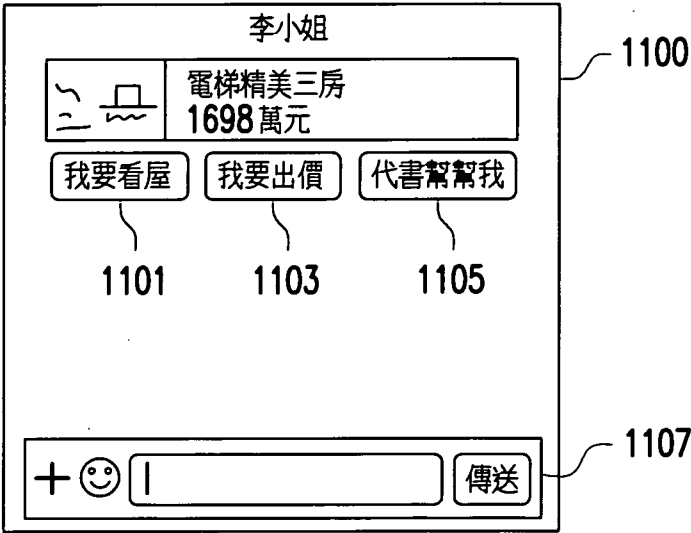
簽約 (敦南星巴克)
林美麗小姐 0958 012 012 (Call)
代書單 WR0000001 北市景美宅8樓

8 週五
15:30

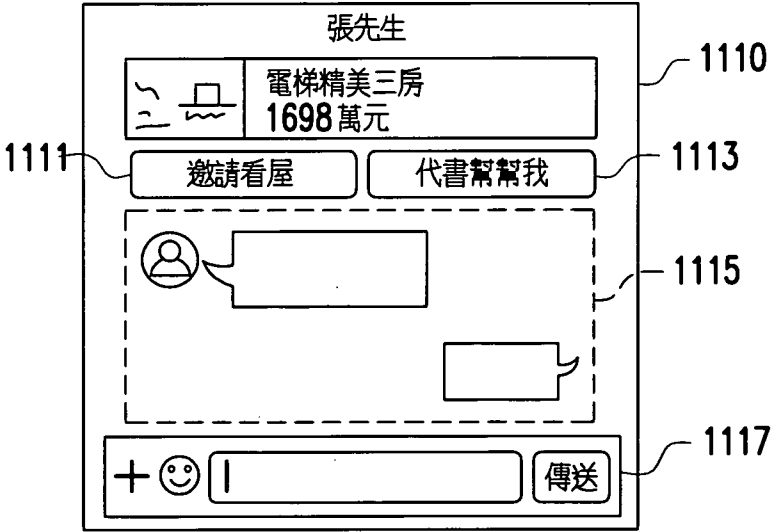
用印 (敦南星巴克)
王英俊先生 0912 058 058 (Call)
代書單 WR0000003 北市羅斯福路

...

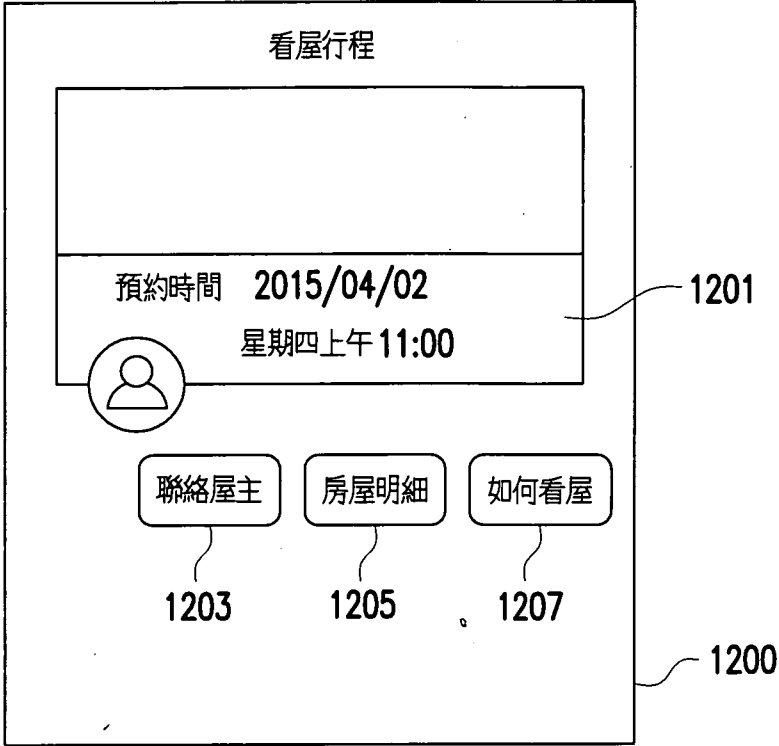
【圖10C】



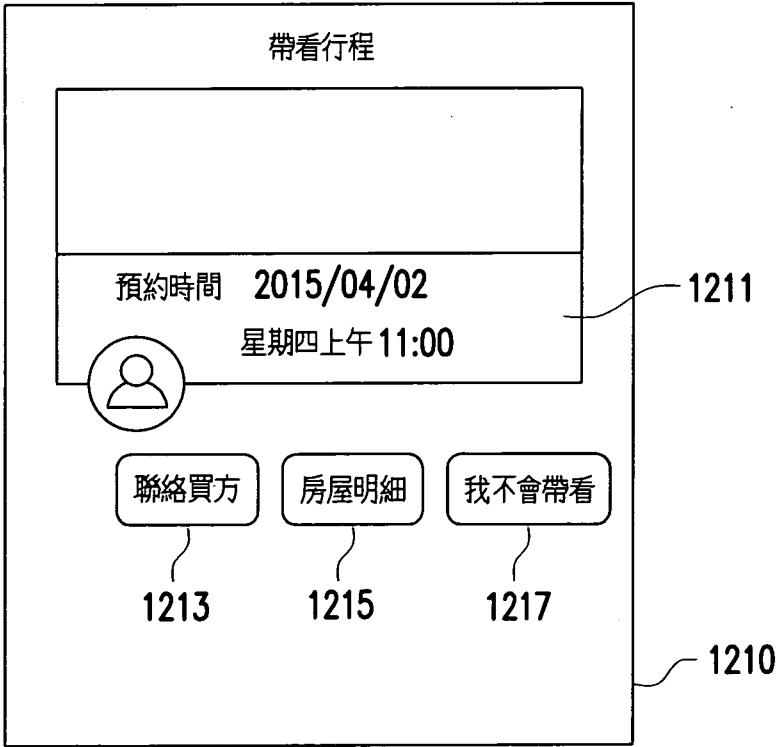
【圖11A】



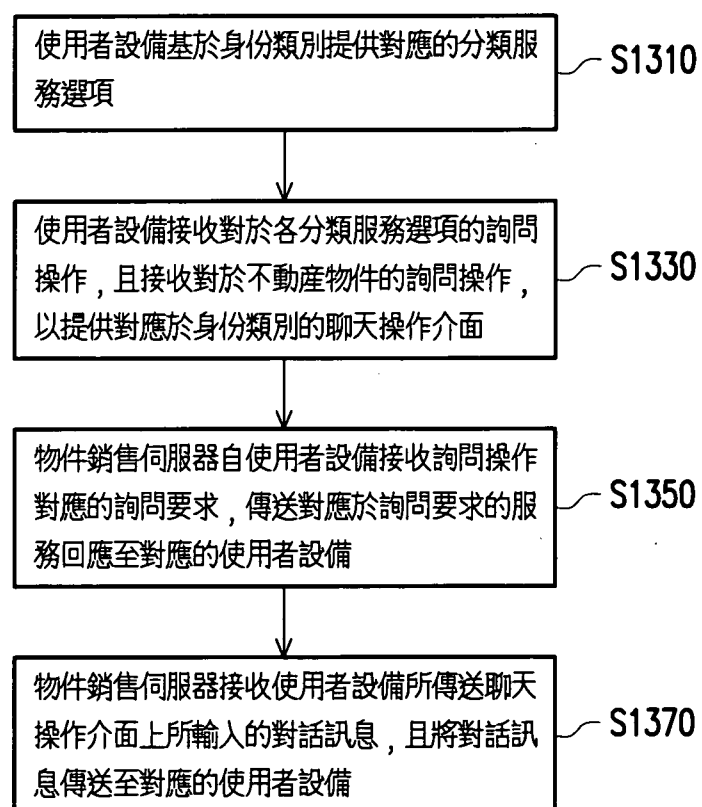
【圖11B】



【圖12A】



【圖12B】



【圖13】