

內政部公告
中華民國 104 年 5 月 1 日
內授中辦地字第 1041303452 號

主 旨：預告訂定「要約書應記載及不得記載事項」。

依 據：行政程序法第 151 條第 2 項及第 154 條第 1 項。

公告事項：

- 一、訂定機關：內政部。
- 二、訂定依據：消費者保護法第 17 條第 1 項。
- 三、「要約書應記載及不得記載事項」草案如附件。本案另載於本部地政司全球資訊網站（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）。
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之日起 10 日內以書面方式向內政部陳述意見或洽詢：
 - (一) 承辦單位：內政部地政司。
 - (二) 地址：臺中市南屯區黎明路 2 段 503 號。
 - (三) 電話：04-22502157。
 - (四) 傳真：04-22502372。
 - (五) 電子郵件：gssu@land.moi.gov.tw。

部 長 陳威仁

要約書應記載及不得記載事項草案總說明

為兼顧企業經營者與消費者權益，以減少不動產交易糾紛，內政部依據消費者保護法第十七條第一項規定，於九十二年六月二十六日公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」（以下簡稱委售記載事項），包括附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」（以下簡稱要約書記載事項），作為不動產仲介經紀業與消費者訂定委託銷售契約及承購要約之依據。惟要約書記載事項主要係提供買方使用，列為委售記載事項之附件，造成消費者使用不便，爰就委售記載事項刪除附件要約書記載事項，並擬具「要約書應記載及不得記載事項」草案，以資規範，其要點如下：

一、應記載事項：

- (一) 為使交易資訊透明，要約之標的分別明列土地、建物、車位標示及附屬設備之內容。
- (二) 規定「要約期間」。
- (三) 規定「有關費用」。
- (四) 規定「通知到達及寄送」。
- (五) 規定「廣告及其相關附件效力」。
- (六) 規定「當事人及其基本資料」。
- (七) 規定「不動產說明書說明」。
- (八) 規定「賣方同意要約條件簽章」。
- (九) 規定附件「要約書標的現況說明書」。

二、不得記載事項：

- (一) 規定「不得約定仲介業者未經提示賣方委託代收定金之證明文件，且要約條件未經賣方承諾前，得代收定金。」。
- (二) 規定「不得約定拋棄審閱期間」。
- (三) 規定「不得約定繳回要約書」。
- (四) 規定「不得約定廣告內容僅供要約人參考」。
- (五) 規定「不得約定本要約書之各項通知僅以『電話』方式為之」。

要約書應記載及不得記載事項草案

規 定	說 明
<p>壹、應記載事項</p> <p>一、契約審閱期</p> <p>本要約書及其附件（要約書標的現況說明書及土地、建物登記謄本等）由__公司或商號提供並於民國（下同）__年__月__日經要約人攜回審閱__日。（契約審閱期間至少三日）</p> <p>要約人簽章：</p>	<p>參酌不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」壹第一點訂定。</p>
<p>二、要約標的</p> <p>承購要約不動產標示及權利範圍：已登記者以登記簿為準；未登記者以房屋稅籍證明或其他政府機關測繪資料為準，若無則以現況為準。</p> <p>（一）土地標示：</p> <p>1、土地坐落__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__段__小段__地號等__筆土地，面積__平方公尺（__坪）。</p> <p>2、權利範圍__。</p> <p>3、使用分區為都市計畫內__區（或非都市土地使用編定為__區__用地或國家公園__區）。</p> <p>（二）建物標示：</p> <p>1、建號__。</p> <p>2、門牌__縣（市）__鄉（鎮、市、區）__街（路）__段__巷__弄__號__樓__。</p> <p>3、建物坐落__段__小段__地號。</p> <p>（1）專有部分，面積計__平方公尺。</p> <p>①主建物面積計__平方公尺。</p> <p>②附屬建物用途__，面積計__平方公尺。</p> <p>（2）共有部分建號__，面積__平方公尺，權利範圍__，持分面積__平方公尺。</p> <p>4、建築完成日期__。</p> <p>5、<input type="checkbox"/>有<input type="checkbox"/>無設定他項權利，若有，權利種類：__。</p> <p>6、權利範圍__。</p> <p>（三）車位標示（如無則免填）：</p> <p>本停車位屬</p> <p>1、種類：<input type="checkbox"/>法定停車位<input type="checkbox"/>自行增設停車位<input type="checkbox"/>獎勵增設停車位<input type="checkbox"/>其他__。</p> <p>2、型式：為地上(下)第__層<input type="checkbox"/>平面式停車位<input type="checkbox"/>機械式停車位，總停車位__個。</p> <p>3、規格：長__公尺，寬__公尺，淨高（扣除管線等設施之高度）：<input type="checkbox"/>1.6公尺<input type="checkbox"/>1.8公尺<input type="checkbox"/>2.1公尺<input type="checkbox"/>其他__公尺。</p> <p>4、產權：本停車位<input type="checkbox"/>有獨立權狀，面積__平</p>	<p>一、為使交易資訊透明，要約之標的分別明列土地、建物、車位標示及附屬設備之詳細內容，俾利消費者瞭解要約標的完整資訊，爰參酌不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」壹第二點訂定。</p> <p>二、停車位規格之淨高若非一.六公尺、一.八公尺、二.一公尺者，應於「其他」項填載其淨高度。</p>

<p>方公尺(____坪) <input type="checkbox"/> 無獨立權狀，編號第____號 車位____個。(如附圖所示或登記簿記載)</p> <p>(四) <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有附屬設備，若有， <input type="checkbox"/> 計入買賣價款中，隨同建物移轉，設備 以交付時現況為準，項目如下：____。 <input type="checkbox"/> 不計入買賣價款中，由賣方無償贈與要 約人，項目如下：____。 <input type="checkbox"/> 不計入買賣價款中，由賣方搬離，項目 如下：____。</p> <p>(五) 其他____。</p>	
<p>三、要約總價款</p> <p>(一) 要約人願意承購第二點所列標的物土地、 建物、車位(新臺幣【下同】____元)合計 ____元整。</p> <p>(二) 承購要約總價得於承購要約期間經要約人 以書面變更之。但賣方已同意承購要約條 件，並經仲介業者通知到達要約人者，不 得變更。</p>	<p>為利要約人充分瞭解要約總價款 及得以書面變更要約條件，爰參 酌不動產委託銷售定型化契約 應記載及不得記載事項附件「要 約書定型化契約應記載及不得 記載事項」壹第三點訂定。</p>
<p>四、付款條件及其他要約條件</p> <p>(一) 付款條件</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、要約人預定貸款____元抵付部分買賣價款。 若貸款不足時，得選擇下列方式之一辦 理：<input type="checkbox"/> 補足差額 <input type="checkbox"/> 非可歸責於要約人事由 得解除本要約 <input type="checkbox"/> 其他____。 2、第一期簽約款(含定金)，於簽訂不動產 買賣契約同時支付。 3、第二期備證款，於賣方備齊所有權移轉登 記應備文件同時支付。 4、第三期完稅款，於土地增值稅及契稅稅單 核定後支付；要約人及賣方依約繳清稅 款。 5、第四期交屋款，於辦妥所有權移轉登記後 支付，除另有約定外應同時點交第二點所 列標的物。 <p>(二) 前項各期詳細付款金額於依第九點規定簽 訂不動產買賣契約之期間議定之。</p> <p>(三) 其他要約條件____。</p>	<p>各期款支付金額尚非必要於要約 期間約定之，而宜於簽訂不動產 買賣契約期間議定之，即無須於 付款條件中明列各期價款金 額，爰參酌不動產委託銷售定型 化契約應記載及不得記載事項 附件「要約書定型化契約應記載 及不得記載事項」壹第三點訂 定。</p>
<p>五、要約期間</p> <p>承購要約期間自____年____月____日____時起至____年____月 ____日____時止。要約期間屆滿時，買賣條件仍不一 致，本要約書及其附件同時失效。 前項要約期間得經要約人以書面同意延長或縮短 之。</p>	<p>為避免要約人與仲介業者因要約 期間長短及變更發生爭議，爰明 定本點。</p>
<p>六、要約之拘束</p> <p>(一) 賣方同意本要約書要約條件時，應親自於 本要約書簽章及記明承諾時間。仲介業者</p>	<p>為利於當事人瞭解應履行之義 務，爰參酌不動產委託銷售定型 化契約應記載及不得記載事項</p>

<p>應於賣方承諾要約條件通知到達要約人時（買賣條件一致），要約人即應負履行簽立不動產買賣契約之義務。但賣方將要約擴張、限制或變更而為承諾時，視為拒絕原要約而為新要約，須再經要約人承諾並連同本要約書及其附件通知到達賣方。</p> <p>（二）賣方或其仲介業者所提供之不動產說明書，經要約人簽章同意者，為本要約書之一部分，但本要約書應優先適用。</p>	<p>附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」壹第四點訂定。</p>
<p>七、要約撤回權</p> <p>（一）要約人於第五點之要約期限內有要約撤回權。但經賣方已承諾要約人之承購條件，並經仲介業者通知到達要約人者，不得行使撤回權。</p> <p>（二）要約人於行使撤回權時應以書面通知到達賣方或其所授權於本要約書末頁所載仲介業者，即生撤回效力。</p>	<p>郵局存證信函之主要的目的在於「確定曾經告知對方自己希望發生的法律效果」，以便將來雙方訴訟時，得提出存證信函作為訴訟證據。惟要約人行使撤回權尚非以訴訟為主要目的，且因應多元化之送達方式，爰參酌不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」壹第五點訂定。</p>
<p>八、有關費用</p> <p>要約人承購標的物後，預計應負擔之相關稅費及費用如下：</p> <p>（一）稅費負擔</p> <p>契稅、工程受益費、印花稅、辦理所有權登記及抵押權設定等相關費用（例如：登記規費、書狀費、謄本費、地政士費用等），預計__元。</p> <p>（二）其他費用</p> <p>水電費、瓦斯費暨其復水、電、瓦斯費用、管理費、公共基金、____，預計__元。</p> <p>買賣成交後，要約人支付仲介業者之服務報酬，應另以書面約定之；未約定者，仲介業者不得向要約人收取服務報酬。</p>	<p>為使要約人瞭解購買本要約書標的物後應負擔之稅費及其他費用，爰明定本點。</p>
<p>九、簽訂不動產買賣契約書之期間</p> <p>本要約書依第六點承諾通知到達他方之日起__日內，要約人及賣方應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負擔、共同申請辦理或協商指定地政士、付款條件、貸款問題、交屋約定及其他相關事項進行協商後，簽訂不動產買賣契約書。</p>	<p>要約人之要約條件，經賣方承諾經通知到達要約人後，即有履行簽立不動產買賣契約之義務，為順利簽約作業，爰參酌不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」壹第六點訂定。</p>
<p>十、要約之生效</p> <p>本要約書及其附件壹式肆份，由要約人、賣方及仲介業者各執乙份為憑，另一份係為要約人及賣方要約及承諾時之憑據，並自簽認日起即生要約</p>	<p>參酌不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」壹第七點訂定。</p>

之效力。	
十一、通知到達及寄送 履行本要約書之各項通知，若以郵寄為之，應以本要約書上記載之地址為準；並得以 <input type="checkbox"/> 電子郵件信箱 <input type="checkbox"/> 簡訊 <input type="checkbox"/> 通訊軟體（例如：Line、WhatsApp等文字顯示） <input type="checkbox"/> 其他__方式為之（無約定通知方式者，應以郵寄為之）；如因地址變更未通知他方或因__，致通知無法到達時（包括拒收），以第一次郵寄或通知之日期推定為到達。	一、為減少仲介業者因要約書之各項通知方式發生爭議，爰明定本點。 二、又為因應科技化、資訊化時代潮流，有關通知到達之方式，除郵寄方式外，爰明定得利用電子設備或以其他約定方式為之。
十二、廣告及其相關附件效力 賣方或仲介業者提供之要約標的廣告及相關附件視為本要約書之一部分。	參酌消費者保護法第二十二條規定意旨明定。
十三、當事人及其基本資料 本要約書應記載當事人及其基本資料： （一）要約人姓名（名稱）、簽章、統一編號、地址、電話、電子郵件信箱。 （二）仲介業者之名稱（公司或商號）、簽章、統一編號、地址、電話、網址、電子郵件信箱。不動產經紀人姓名、簽章、國民身分證統一編號、證書字號、通訊地址、連絡電話、電子郵件信箱。	為利於通知到達及寄送，且考量當事人之基本資料，為簽訂契約之重要事項，爰明定本點。
十四、不動產說明書說明 仲介業者應於要約人簽署本要約書前，以不動產說明書向要約人解說。	參依不動產經紀業管理條例第二十三條規定明定。
十五、賣方同意要約條件簽章 賣方：_____（簽章）於__年__月__日__時同意本要約書要約條件內容並簽章。新要約條件及新要約有效期限。	賣方同意買方之要約條件，為要約契約成立之要件，為避免發生爭議，爰明定本點。
貳、不得記載事項 一、不得約定仲介業者得向消費者收取保證金或其他任何名目之費用。	參酌不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」貳、第一點訂定。
二、不得約定仲介業者未經提示賣方委託代收定金之證明文件，及要約條件未經賣方承諾前，得代收定金。	為避免仲介業者未經賣方同意即向要約人代收定金產生爭議，爰明定本點。
三、不得約定拋棄審閱期間。	審閱期間之規定，對於消費者而言屬於權利之一種，法律上無禁止拋棄之規定，自可由權利人拋棄之，但不得以定型化契約條款方式為之，爰明定本點。
四、不得約定繳回要約書。	參酌本部訂頒之各種不動產交易定型化契約不得記載事項體例訂定。
五、不得約定廣告內容僅供要約人參考。	參依消費者保護法第二十二條規定「企業經營者應確保廣告內容

	<p>之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。」明定本點。</p>
<p>六、不得約定本要約書之各項通知僅以「電話」方式為之。</p>	<p>現行業者常以「電話」作為各項通知方式，因必須申調通聯紀錄，致舉證較為不易及費時，爰明定本點。</p>

附件

要約書標的現況說明書

填表日期 年 月 日

項次	內 容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： <input type="checkbox"/> 壹樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> __樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 頂樓__平方公尺 <input type="checkbox"/> 其他__平方公尺	若為違建（未依法申請增、加建之建物），賣方應確實加以說明使要約人得以充分認知此範圍隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局：__房__廳__衛 <input type="checkbox"/> 無隔間	一、建物型態 （一）一般建物：透天厝、別墅（單獨所有權無共有部分）。 （二）區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。 （三）其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。 二、現況格局（例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
3	車位類別 <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 其他 編號：__號 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否檢附分管協議及圖說	
4	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有滲漏水之情形，滲漏水處：_____。 若有滲漏水處之處理： <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 要約人自行修繕 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
5	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾經做過輻射屋檢測？ 若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果是否有輻射異常？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 要約人自行修繕 <input type="checkbox"/> 其他_____。	民國七十一年至七十三年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。如欲進行改善，應向行政院原子能委員會洽詢技術協助。
6	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項) 檢測結果：_____。	一、八十四年六月三十日（含）以前已建築完成之建築物，參照八十三年七月二十二日修正公布之 CNS 3090 檢測標準，混凝土中最大水溶性氯離子含量(依水溶法)容許值為 0.6 kg/m ³ 。八十四年七

		<p>月一日（含）以後之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容許值為 0.3 kg/m³。</p> <p>二、八十四年七月一日（含）以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，混凝土中最大水溶性氯離子含量參照 CNS 3090 檢測標準，容許值含量為 0.3 kg/m³，檢測資料可向建築主管機關申請。</p>
7	<p>本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：</p> <p>(1) 於產權持有期間 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否曾發生上列情事。</p> <p>(2) 於產權持有前，賣方</p> <p><input type="checkbox"/> 確認無上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。</p> <p><input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。</p>	
8	<p><input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不知有消防設施，若有，項目：</p> <p>專有部分：(1)____(2)____(3)____。</p> <p>約定專用部分：(1)____(2)____(3)____。</p> <p>約定共用部分：(1)____(2)____(3)____。</p> <p>專有部分消防安全設備 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常，由 <input type="checkbox"/> 要約人 <input type="checkbox"/> 賣方負責維修。</p>	<p>一、參照「各類場所消防安全設備設置標準」在建築物中，常見的消防安全設備有滅火器、火警自動警報設備、自動撒水設備、緩降機、室內消防栓、標示設備、緊急照明設備等。</p> <p>二、依公寓大廈管理條例規定分別列明專有部分、約定專用部分、約定共用部分之消防設施。</p>
9	<p>自來水及排水系統 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常，若不正常，由 <input type="checkbox"/> 要約人 <input type="checkbox"/> 賣方負責維修。</p>	
10	<p>現況 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有出租或被他人占用之情形，若有，則</p> <p><input type="checkbox"/> 終止租約</p> <p><input type="checkbox"/> 賣方於交屋前 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除</p> <p><input type="checkbox"/> 以現況交屋</p> <p><input type="checkbox"/> 買賣雙方另為協議。</p>	
11	<p>現況 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有承租或占用他人土地之情形，若有，則</p> <p><input type="checkbox"/> 終止租約</p> <p><input type="checkbox"/> 賣方於交屋前 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除</p> <p><input type="checkbox"/> 以現況交屋</p> <p><input type="checkbox"/> 買賣雙方另為協議。</p>	
12	<p><input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否為直轄市、縣（市）政府列管之山坡地住宅社區。</p> <p>建築主管機關 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無提供評估建議資料。</p>	<p>所有權人或其受託人可向直轄市、縣（市）政府建築主管機關申請相關評估建議資料。</p>

13	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否約定專用部分 <input type="checkbox"/> 有(詳見規約) <input type="checkbox"/> 無	
14	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有規約； <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約	檢附住戶規約
15	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否有管理委員會統一管理，若有建物管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 其他__。 停車位管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 季繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 年繳新臺幣__元 <input type="checkbox"/> 其他__。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無積欠建物、停車位管理費；若有，新臺幣__元。	
16	下列附屬設備 <input type="checkbox"/> 計入建物價款中，隨同建物移轉 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方無償贈與要約人 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 附屬設備例示如下： <input type="checkbox"/> 電視 <input type="checkbox"/> 餐桌(椅) <input type="checkbox"/> 鞋櫃 <input type="checkbox"/> 冰箱 <input type="checkbox"/> 洗衣機 <input type="checkbox"/> 電視櫃 <input type="checkbox"/> 書櫃 <input type="checkbox"/> 床組(頭) <input type="checkbox"/> 茶几 <input type="checkbox"/> 書桌椅 <input type="checkbox"/> 餐桌椅 <input type="checkbox"/> 置物櫃 <input type="checkbox"/> 保全設施 <input type="checkbox"/> 微波爐 <input type="checkbox"/> 洗碗機 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 床頭__件 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 排油煙機 <input type="checkbox"/> 流理台 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯(含錶租保證金) <input type="checkbox"/> 電話：__具 <input type="checkbox"/> 其他__。	
仲介業者：_____(簽章) 不動產經紀人：_____(簽章) 簽章日期：__年__月__日		

說明：要約標的現況說明之內容，為要約人決定是否承購要約標的物之主要考量事項之一，為減少不動產交易爭議，爰參酌成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項附件一訂定。