

內政部公告
中華民國 104 年 5 月 1 日
內授中辦地字第 1041303447 號

主 旨：預告修正「不動產委託銷售定型化契約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、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：消費者保護法第 17 條第 1 項。
- 三、「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案如附件。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

不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項修正草案總說明

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），而「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）併列為其附件，作為企業經營者（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。惟要約書係提供買方向賣方要約所使用，列為委售記載事項之附件，造成消費者使用不便，爰將要約書記載事項自委售記載事項刪除，另訂「要約書應記載及不得記載事項」以資規範。又委售記載事項自公告實施迄今十一年餘，基於目前國內委託銷售契約書有專任委託及一般委託二種，如屬專任委託，在委託期間內，委託人不得自行銷售或另行委託第三人就同一標的物從事銷售行為；反之，則屬一般委託，為符實務運作，以期減少不動產交易糾紛，爰擬具本事項修正草案，其修正要點如下：

一、附件「要約書定型化契約應記載及不得記載事項」，因另案訂定，爰予刪除。

二、應記載事項：

增訂「雙方書面委託之授權」、「委託方式」、「收款條件及其他出售條件」、「委託人之義務」、「代收定金」、「有關費用」、「違約之處理」、「廣告張貼」、「通知送達及寄送」、「契約及其相關附件效力」、「當事人及其基本資料」等事項及附件「不動產委託銷售標的現況說明書」。

三、不得記載事項：

增訂「不得約定拋棄審閱期間」、「不得約定本契約之各項通知僅以『電話』方式為之」等事項。

不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項修正草案規定對照表

名稱 不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項	名稱 不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項	未修正。																																														
修正規定	現行規定	說明																																														
壹、應記載事項 一、契約審閱權 <u>不動產委託銷售契約（以下簡稱本契約）及其附件於中華民國 年 月 日經委託人攜回審閱 日。（契約審閱期間至少三日）</u> <u>委託人簽章：</u> <u>受託人簽章：</u>	壹、應記載事項 一、契約審閱期間 本定型化契約及其附件之審閱期間__（ <u>不得少於三日</u> ）。 <u>違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。</u>	增列附件為契約審閱權文件，並酌修文字。																																														
二、雙方書面委託之授權 委託人同意受託人得接受買方之委託承購。委託人簽章：__（委託人若同意則簽章，不同意則免簽章） __年__月__日		一、 <u>本點新增</u> 。 二、參酌不動產經紀業管理條例第二十四之二條規定增訂「雙方書面委託之授權」。																																														
三、委託銷售之標的 <u>委託銷售不動產標示及權利範圍：已登記者應以登記簿為準；未登記者由雙方約定以實際測繪結果為準。</u> （一）土地標示： 1、所有權人__。 2、 <u>土地坐落</u> __縣（市）__鄉（鎮、市、區）__段__小段__地號等__筆土地，面積__平方公尺（__坪）。 3、 <u>使用分區為都市計畫區內區（或非都市土地使用編定為區用地或國家公園區）。</u> 4、 ☐ 有 ☐ 無設定他項權利， <u>若有</u> ，權利種類：__。 5、權利範圍__。	二、委託銷售之標的 （一）土地標示（詳如 <u>登記簿謄本</u> ） <table><tr><td>所有權人</td><td>縣市</td><td>鄉鎮</td><td>段</td><td>小段</td><td>地號</td><td>都市計畫分區（或非都市土地使用地類別）</td><td>面積（平方公尺）</td><td>有無設定他項權利、權利種類</td><td>有無租賃或占用之情形</td><td>權利範圍</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> （二） <u>建築改良物標示（詳如登記簿謄本）</u> <table><tr><td>所有權人</td><td>縣市</td><td>鄉鎮</td><td>路段</td><td>弄</td><td>門牌</td><td>建築物完成日期</td><td>面積（平方公尺）</td><td>建號</td><td>權利範圍</td><td>有無設定他項權利、權利種類</td><td>有無租賃或占用之情形</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	所有權人	縣市	鄉鎮	段	小段	地號	都市計畫分區（或非都市土地使用地類別）	面積（平方公尺）	有無設定他項權利、權利種類	有無租賃或占用之情形	權利範圍												所有權人	縣市	鄉鎮	路段	弄	門牌	建築物完成日期	面積（平方公尺）	建號	權利範圍	有無設定他項權利、權利種類	有無租賃或占用之情形													一、點次變更。 二、為方便書寫，將委託銷售標的之表格修正為以文字書寫，並為利消費者瞭解委售標的完整資訊，爰增列部分文字內容，及酌修部分文字。 三、配合九十八年七月二十三日修正施行之民法第七百九十九條及土地登記規則規定，將「共用部分」文字修正為「共有部分」。 四、有無租賃或占用之情形已於修正後之「不動產委託銷售標的現況說明書」列明，爰刪除現行第一款及第二款部分文字。
所有權人	縣市	鄉鎮	段	小段	地號	都市計畫分區（或非都市土地使用地類別）	面積（平方公尺）	有無設定他項權利、權利種類	有無租賃或占用之情形	權利範圍																																						
所有權人	縣市	鄉鎮	路段	弄	門牌	建築物完成日期	面積（平方公尺）	建號	權利範圍	有無設定他項權利、權利種類	有無租賃或占用之情形																																					

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 建物標示：

- 1、所有權人__。
- 2、建號__。
- 3、門牌__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓__。
- 4、建物坐落 __段__小段__地號__。

(1) 專有部分，面積計__平方公尺。

A. 主建物面積計__平方公尺。

B. 附屬建物用途__，面積計__平方公尺。

(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。

5、建築完成日期__。

6、☐有☐無設定他項權利，若有，權利種類：__。

7、權利範圍__。

(三) 車位標示 (如無則免填)：

本停車位屬

- 1、種類：☐法定停車位☐自行增設停車位☐獎勵增設停車位☐其他__。
- 2、型式：為地上(下)第__層☐平面式停車位☐機械式停車位，總停車位__個。
- 3、規格：長__公尺，寬__公尺，淨高(扣除管線等設施之高度)：☐1.6公尺☐1.8公尺☐2.1公尺☐其他__公尺。

(四) 車位標示 (詳如登記簿謄本)：

本停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車位☐獎勵增設停車位☐其他__(車位情況或無法得知者自行說明)為地上(面、下)第__層☐平面式☐機械式☐坡道式☐升降式停車位，編號第__號車位。

☐有編號登記。

☐有土地及建築改良物所有權狀。

☐有建築改良物所有權狀(土地持分合併於區分所有建物之土地面積內)。

☐共用部分。(如有停車位之所有權及使用權之約定文件，應檢附之。)

(五) ☐附隨買賣設備

☐願意附贈買方現有設備項目，計有：☐燈飾☐床組☐梳妝台☐窗簾☐熱水器☐冰箱☐洗衣機☐瓦斯爐☐沙發__組☐冷氣台☐廚具__式☐電話__線☐其他__。

<u>4、產權</u>：本停車位☐有<u>獨立</u>權狀，面積<u> </u>平方公尺（<u> </u>坪）☐無獨立權狀，編號第<u> </u>號車位<u> </u>個。（如附圖所示或登記簿記載） （四）☐是☐否有附屬設備，若有，☐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：<u> </u>。 ☐不計入買賣價款中，由賣方無償贈與要約人，項目如下：<u> </u>。 ☐不計入買賣價款中，由賣方搬離，項目如下：<u> </u>。 <u>（五）其他</u> <u> </u>。		
四、委託方式 雙方得依下列委託方式擇一委託： （一）☐專任委託 在委託期間內，委託人不得自行銷售或另行委託第三人就同一標的物從事銷售行為。 （二）☐一般委託 在委託期間內，委託人得自行銷售或另行委託第三人就同一標的物從事銷售行為。		一、<u>本點新增</u>。 二、目前國內委託銷售契約書有專任委託及一般委託兩種，如屬專任委託，在委託期間內，委託人不得自行銷售或另行委託第三人就同一標的物從事銷售行為；反之，則屬一般委託，為符實務運作，爰增訂本點規定。
五、委託銷售價格 （一）委託人願意出售第<u> </u>三點之標的物新臺幣（下同）<u> </u>元整，車位<u> </u>元整，合計<u> </u>元整。 （二）<u>委託銷售總價於委</u>	三、委託銷售價格 委託人願意出售之<u>土地、建築改良物、</u>，總價格為新台幣<u> </u>元整，車位價格為新台幣<u> </u>元整，合計新台幣<u> </u>元整。 前項之金額未記載者，<u>不</u>	一、點次變更。 二、委託銷售期間未獲買方同意銷售條件前，受託人自得依委託人之指示變更委託銷售總價，爰修正第二款規定。

<u>託銷售期間，委託人得以書面變更之，但買方已同意委託人銷售條件，並經受託人通知到達委託人者，不得變更。</u> <u>(三) 第一款</u>金額未記載者，<u>本契約無效。</u>	<u>動產委託銷售定型化契約</u>無效。	三、為避免委託銷售契約未記載委託銷售金額，致生契約未確定性之爭議，爰酌修第三款部分文字，以資明確。
六、收款條件及其他出售條件 委託人同意收款條件及履行條件如下： (一) 收款條件 1、第一期(簽約款【含定金】)___元(即總價___%)，於簽訂☐成屋☐土地買賣契約同時收取，委託人應攜帶國民身分證以供核對，並交付土地或建築改良物所有權狀正本予：☐地政士☐___。 2、第二期(備證款)___元(即總價___%)，委託人備齊所有權移轉登記應備文件同時收取。 3、第三期(完稅款)___元(即總價___%)，於土地增值稅、契稅稅單核定後收取；委託人及買方依約繳清稅款。 4、第四期(交屋款)___元(即總價___%)，於辦妥所有權移轉登記後收取，同時點交建物。 (二) 其他出售條件 ☐委託人同意受託人為促銷起見，		一、<u>本點新增。</u> 二、為使委託人充分瞭解不動產買賣收款條件及其應履行事項，爰增列收款條件及其他委售條件。

配合買方協辦金融機構貸款，此一貸款視同交屋款。 ☐委託人在委託銷售標的物上原設定抵押權之處理： ☐由買方向金融機構辦理貸款撥款清償並塗銷。 ☐由委託人於交付交屋款前清償並塗銷。 ☐由買方承受原債權及其抵押權。 ☐由買方清償並塗銷。 ☐_____。		
七、委託期間 委託期間自民國__年__月__日__時起至__年__月__日__時止。<u>委託期間屆滿時，買賣條件仍不一致，本契約及其附件同時失效。</u> <u>前項委託期間得經委託人及受託人雙方以書面同意延長或縮短之。</u> <u>第一項</u>未記載委託期間者，委託人得隨時以書面終止。	四、委託銷售期間 委託銷售期間自民國__年__月__日起至__年__月__日止。 未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書面終止。	一、點次變更。 二、委託銷售契約及其附件於委託期間屆滿時，買賣條件仍不一致，其效力應同時失效，爰增訂第一項後段文字。 三、為避免委託期間變更產生爭議，爰增訂第二項規定。
八、委託人之義務 (一) 於買賣成交時，稅捐稽徵機關所開具以委託人為納稅義務人之稅費，均由委託人負責繳納。 (二) 簽約代理人代理委託人簽立委託銷售契約書者，應檢附所有權人之授權書及印鑑證明交付受託人驗證並影印壹份，由受託人收執，以利受託人作		一、本點新增。 二、委託人就委託銷售標的物應提供必要資訊，及同意買方承購條件，有與買方簽訂不動產買賣契約等義務，爰增訂本點。

業。 (三) 委託人應就不動產之重要事項簽認於不動產委託銷售標的現況說明書(如附件),委託人對受託人負有誠實告知之義務,如有虛偽不實,由委託人負法律責任。 (四) 簽訂本契約時,委託人應提供本不動產之土地、建築改良物所有權狀影本及國民身分證影本,並得交付房屋之鎖匙等物品予受託人,如有使用執照影本、管路配置圖及住戶使用維護手冊等,一併提供。 (五) 依本契約委託銷售條件一致者,委託人應與買方另行簽訂「不動產買賣契約書」。 (六) 委託人對於銷售標的物應提供必要資訊予受託人。		
九、受託人之義務 受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意,並善盡下列各項義務: <u>(一) 簽訂本契約前</u> <u>1、應查詢最近三個月類似不動產成交價格及其依據,並據實提供委託人做為訂定售價之參考。</u> <u>2、提供銷售標的物後應負擔之相關稅費及費用資訊。</u> <u>(二) 簽訂本契約後:</u> <u>1、受託人應主動向委託人報告銷售狀</u>	六、受託人之義務 (一) 受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。 (二) 受託人於簽約前,應據實提供該公司(或商號)近三個月之成交行情,供委託人訂定售價之參考;如有隱匿不實,應負賠償責任。 (三) 受託人受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出,除有委託人與	一、點次變更。 二、為使委託人(消費者)瞭解仲介業者於簽訂本契約過程應善盡之義務,爰將受託人之義務分列為「簽訂本契約前」、「簽訂本契約後」、「簽訂不動產買賣契約」,並酌作文字修正。 三、若查無最近三個月類似不動產成交價格,得參考近期類似區域成交價格。 四、參酌不動產經紀業管理條例第二十四之二條規定訂定經紀

況。 <u>2、受託人應調查銷售標的物之必要資訊，並提供委託人。</u> <u>3、買方簽訂之「要約書」或「不動產委託承購契約書」</u>受託人應於二十四小時內<u>通知到達</u>委託人。 <u>4、</u>受託人受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。 <u>5、</u>受託人製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。 <u>6、</u>受託人應依委託人之請求，提供相關廣告文案資料。 <u>7、買方如同意承購，受託人應於二十四小時內通知到達委託人，不得隱瞞。但如因委託人之事由致無法通知到達者，不在此限。</u>	<u>受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，</u>均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。 (四) 受託人製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。 (五) <u>如買方簽立「要約書」(如附件)，</u>受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，<u>不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。</u> (六) 受託人應隨時<u>依委託人之查詢</u>，向委託人報告銷售狀況。 (七) <u>契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外。否則視為不同意授權。</u> (八) 受託人應於收受定金後廿四小時內送交委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。 <u>(九) 有前款但書情形者，受託人應於二</u>	業應據實提供類似不動產之交易價格、必要之資訊等。其「必要資訊」係指足以影響交易價格等因素。 五、現行第七款規定業於第十點明定，爰予刪除。
--	---	--

<u>8、專任委託之特別義務</u>：受託人應於收受定金後二十四小時內送達委託人或通知到達委託人定金處理方式。 <u>(三) 簽訂不動產買賣契約</u> <u>1、買賣雙方價金及條件一致時，受託人應提供不動產買賣契約內容規範之說明。</u> <u>2、為維護交易安全，受託人應協助辦理有關所有權移轉及貸款相關手續。</u>	<u>日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知委託人。</u> (十) <u>受託人於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。</u> (十一) <u>受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文案資料予委託人參考之義務。</u>	
<u>十、代收定金</u> (一) <u>專任委託</u> 買賣契約成立後，委託人 ☐ 同意 ☐ 不同意授權受託人代為收受買方支付之定金。若委託人同意代收，受託人得代理委託人收取定金。但不得轉為第十二點規定之服務報酬。委託人： _____ 簽章。 (二) <u>一般委託</u> 受託人不得代委託人收受買方支付之定金。		一、<u>本點新增。</u> 二、第一款係由現行第六點第七款受託人義務有關收受買方支付之定金事宜移列。又為避免仲介業者未完成仲介程序即以代收之定金，作為服務報酬，爰酌修部分文字。 三、由於一般委託之委託人得將銷售物件自行出售或委託多家仲介業者銷售，倘受託之仲介業者均得代理委託人收受買方支付之定金，恐發生一屋多賣之情形，為避免衍生交易爭議，爰參酌第四點委託方式明定第二款規定。
<u>十一、沒收定金之處理</u> (一) <u>買方支付定金後，如違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付</u>	<u>七、沒收定金之處理</u> 買方支付定金後，如 <u>買方</u> 違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金之百分之_____	一、點次變更。 二、文字修正。

該沒收定金之百分之__（但不得逾約定定金百分之五十且不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得<u>就該次</u>再收取服務報酬。 <u>（二）前款</u>沒收定金百分比未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬或費用。	（但不得逾約定定金百分之五十且不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。 前項沒收定金百分比未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬或費用。	
十二、服務報酬 <u>（一）買賣成交後，委託人應支付受託人</u>服務報酬，其數額為實際成交價之百分之__（最高不得超過中央主管機關之規定）。 <u>（二）前款服務報酬之支付，於委託人與買方簽訂買賣契約時，支付服務報酬百分之__（不得超過服務報酬二分之一）予受託人，餘百分之__於完成委託銷售標的物所有權移轉登記及點交時繳清。受託人未完成上開其中一項服務，委託人得拒絕支付該項服務之報酬。</u> <u>（三）前二款</u>空白處未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。	五、服務報酬 買賣成交者，受託人得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之百分之__（最高不得超過中央主管機關之規定）。 前項空白處未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。	一、點次變更。 二、仲介業者係為提供不動產買賣居間或代理之服務業，其所應獲取之服務報酬應視提供服務之項目或內容而定，故委託人支付服務報酬之方式應接受託人提供買賣交易流程之服務情形約定之，始符合公平合理原則，及落實委託人權益之保護，爰增訂第二款。
十三、有關費用 委託人銷售標的物時，預計應負擔之相關稅費及費用如下：		一、本點新增。 二、為使委託人瞭解其所有之標的物委託銷售後應負擔之稅費

(一) 稅費負擔 土地增值稅、印花稅、特種貨物及勞務稅(奢侈稅)、公證費等相關費用(例如:簽約費、地政士費用等), 預計__元。 (二) 其他費用 管理費、__, 預計__元。		及其他費用, 爰增訂本點。 三、土地增值稅、特種貨物及勞務稅(奢侈稅)係以委託銷售契約之委售價格預估。
十四、買賣契約之簽訂及所有權移轉 <u>受託人依本契約仲介完成者</u>, 委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」, 並由委託人及買方 ☐ 共同 ☐ 協商指定地政士辦理一切所有權移轉登記及相關手續。	八、買賣契約之簽訂及所有權移轉 買賣雙方價金與條件一致時, 委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」, 並<u>約定</u>由委託人及買方共同<u>或</u>協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續;<u>如未約明者, 由委託人指定之。</u>	一、點次變更。 二、文字修正。
十五、違約之處理 (一) 本契約屬於專任委託者: 1、委託人如有下列情形之一者, 應支付第十二點第一款約定服務報酬__分之__ (不得超過本契約服務報酬總額二分之一) 予受託人: (1) 委託期間內, 因可歸責於委託人之事由而終止本契約。 (2) 委託期間內, 委託人違反第四點第一款專任委託規定, 對本契約之標的物自行銷售或另行委託第三者銷售。 (3) 委託銷售條件一致, 因可歸責於		一、本點新增。 二、按第四點規定, 委託銷售方式有專任委託及一般委託二種方式, 其對於委託人及受託人分別課以不同的責任, 並參酌第八點、第九點有關委託人及受託人之義務, 爰分別增訂專任委託、一般委託有關委託人及受託人之違約處理規定。 三、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會意見: (一) 本條「違約之處理」主張以違約之賠償金額由委託人與受託人(仲介業者)自行約定之, 替代本條修正草案受託

委託人之事由，未依第八點條第五款規定簽訂不動產買賣契約。 (4)簽訂不動產買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約（支付金額應扣除依第十二點第二款委託人已支付之服務報酬金額）。 (5)受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶於同一或類似條件下成交；但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。 2、受託人違約之處理 (1)受託人違反第九點之義務而有下列情形之一者，不得向委託人收取服務報酬： A. 未製作不動產說明書。 B. 代收定金後，未於二十四小時內送達委託人或通知到達委託人定金處理方式。 (2)受託人有下列情形之一者，僅得收取本契約服務報酬總額二分之一： A. 未得雙方書面同意委託之授		人僅得收取服務報酬二分之一（專任委託）或三分之一（一般委託）之規定。 (二)理由如下：依據民法第五百六十五條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」不動產仲介經紀業乃為商事服務業所提供之服務，在於居間媒介買賣雙方尋找買方或適合賣方之締約機會，待雙方條件合致時，協助雙方當事人訂立買賣或租賃契約，主給付義務既已完成而即能請求居間媒介之報酬。此為學界通說與司法實務及外國多數立法例所認同。而本條修正草案所列受託人違約之事項，例如未說明或交付不動產說明書、未得雙方書面委託、未於賣方同意後二十四小時通知賣方……等皆屬受託人附隨或為獨立之附隨義務的相關規範，僅能就消費者之損失（包括所失利益、所受損害）訴請司法機關請求相關之賠償，不宜因附隨義務之法定程序（授權法規命令或規則制定）不完備，而限
--	--	---

權。 B. 未於買方同意承購後之二十四小時內通知到達委託人。 C. 未提供不動產買賣契約內容規範之說明。 D. 未將不動產說明書副本交委託人留存。 (3) 受託人違反第九點之義務而有下列情形之一，致委託人受有損害者，應負損害賠償責任： A. 未據實提供最近三個月類似不動產成交價格，供委託人訂定售價之參考。 B. 未依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。 C. 未提供委託人對於銷售標的物相關稅費及費用資訊。 3、前二目所定之委託人及受託人之違約責任，不影響其對不動產買賣契約承買人之違約責任。 (二) 本契約屬於一般委託者： 1、委託人如有下列情形之一者，應支付第十二點第一款約定服務報酬__分之__（不得超過本契約服務報酬總額三分之一）予		制法律優位之主給付義務之完成，進而規定不得收取或減收二分之一服務報酬。
--	--	--

受託人： (1)委託銷售條件一致，因可歸責於委託人之事由，未依第八點第五款規定簽訂不動產買賣契約；但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。 (2)簽訂不動產買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約（支付金額應扣除依第十二點第二款委託人已支付之服務報酬金額）。 2、受託人違約之處理 (1)受託人違反第九點之義務未製作不動產說明書，不得向委託人收取服務報酬。 (2)受託人有下列情形之一者，僅得收取本契約服務報酬總額三分之一： A. 未得雙方書面同意委託之授權。 B. 未提供不動產買賣契約內容規範之說明。 C. 未將不動產說明書副本交委託人留存。 (3)受託人違反第九點之義務而有下列情形之一，致委託人受有損害者，應負損害賠償責任： A. 未據實提供最		
--	--	--

近三個月類似不動產成交價格，供委託人訂定承購價之參考。 B. 未依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。 C. 未提供委託人對於銷售標的物相關稅費及費用資訊。		
十六、廣告張貼 委託人 ☐ 同意 ☐ 不同意受託人於本不動產標的物上張貼銷售廣告。		一、<u>本點新增</u>。 二、由於部分委託人對於其委售之不動產恐他人知悉，為避免委託人滋生困擾之情事，爰增訂本點。
十七、通知送達及寄送 履行本契約之各項通知，若以郵寄為之，應以本契約上記載之地址為準；並得以 ☐ 電子郵件信箱 ☐ 簡訊 ☐ 通訊軟體（例如：Line、WhatsApp 等文字顯示）☐ 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、<u>本點新增</u>。 二、為減少仲介業者因各項通知方式發生爭議，爰增訂本點。 三、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。
十八、契約及其相關附件效力 本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。 本契約自簽約日起生效，雙方各執一份契約正本。 本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分。		一、<u>本點新增</u>。 二、有關雙方權利義務之效力，參依成屋買賣定型化契約應記載事項第十三點增訂。
十九、當事人及其基本資料 本契約應記載當事人及其基本資料： （一）委託人之姓名、統一編號、戶籍地址、通訊地址、連		一、<u>本點新增</u>。 二、為利於第十七點之通知到達及寄送，且考量當事人之基本資料，為簽訂契約之重要事項，爰

絡電話、電子郵件信箱。 (二) 受託人之名稱(公司或商號)、代表人(或負責人)、統一編號、地址、電話、網址、電子郵件信箱。 (三) 不動產經紀人之姓名、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。		增訂本點。
貳、不得記載事項 一、不得約定拋棄審閱期間。	貳、不得記載事項	一、本點新增。 二、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，爰增訂本點。
二、不得約定廣告內容僅供參考。	一、不得約定「<u>不動產委託銷售契約書範本</u>」內容僅供參考。	一、點次變更。 二、文字修正。
三、不得約定使用與實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。	二、不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。	一、點次變更。 二、參依成屋買賣定型化契約不得記載事項第四點增訂。
四、不得約定繳回不動產委託銷售契約。	三、不得約定繳回委託銷售契約。	一、點次變更。 二、文字修正。
五、不得約定服務報酬得超過中央主管機關之規定。	四、不得約定服務報酬得超過中央主管機關之規定。	點次變更。
六、不得約定本契約之各項通知僅以「電話」方式為之。		一、本點新增。 二、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，爰增訂本點。
七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。	五、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。	點次變更，規定未修正。

修正附件

不動產委託銷售標的現況說明書

填表日期 年 月 日

項次	內 容	備註說明
1	☐ 是 ☐ 否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分： ☐ 壹樓__平方公尺 ☐ __樓__平方公尺 ☐ 頂樓__平方公尺 ☐ 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買方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 ☐ 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 ☐ 坡道平面 ☐ 升降平面 ☐ 坡道機械 ☐ 升降機械 ☐ 塔式車位 ☐ 一樓平面 ☐ 其他 編號：__號 ☐ 有 ☐ 無獨立權狀 ☐ 是 ☐ 否檢附分管協議及圖說	
4	☐ 是 ☐ 否有滲漏水之情形，滲漏水處：____。 若有滲漏水處之處理： ☐ 賣方修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 減價 ☐ 買方自行修繕 ☐ 其他____。	
5	☐ 是 ☐ 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？ ☐ 是 ☐ 否 ☐ 賣方修繕後交屋。 ☐ 以現況交屋： ☐ 減價 ☐ 買方自行修繕 ☐ 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	☐ 是 ☐ 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訂公布之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/m^3 。 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/m^3 ，檢測資料可向建築主管機關申請。
7	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： (1)於產權持有期間 ☐ 是 ☐ 否曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，賣方 ☐ 確認無上列情事。 ☐ 知道曾發生上列情事。 ☐ 不知道曾否發生上列情事。	
8	☐ 是 ☐ 否 ☐ 不知有消防設施，若有，項目： 專有部分：(1)____(2)____(3)____。 共用部分：(1)____(2)____(3)____。 約定專用部分：(1)____(2)____(3)____。 約定共用部分：(1)____(2)____(3)____。 專有部分消防安全設備 ☐ 是 ☐ 否正常，若不正常，由 ☐ 買方 ☐ 賣方負責維修。	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。 二、依公寓大廈管理條例規定分別列明專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之消防設施。
9	自來水及排水系統 ☐ 是 ☐ 否正常，若不正常，由 ☐ 買方 ☐ 賣方負責維修。	
10	現況 ☐ 是 ☐ 否有出租或被他人占用之情形，若有，則 ☐ 終止租約 ☐ 賣方於交屋前 ☐ 拆除 ☐ 排除 ☐ 以現況交屋 ☐ 買賣雙方另為協議。	
11	現況 ☐ 是 ☐ 否有承租或占用他人土地之情形，若有，則 ☐ 終止租約 ☐ 賣方於交屋前 ☐ 拆除 ☐ 排除 ☐ 以現況交屋 ☐ 買賣雙方另為協議。	
12	☐ 是 ☐ 否為直轄市、縣(市)政府列管之山坡地住宅社區。 建築主管機關 ☐ 有 ☐ 無提供評估建議資料。	所有權人或其受託人可向縣市政府建築主管機關申請相關評估建議資料。

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

修正說明：一、本附件新增。

二、參酌不動產委託承購定型化契約應記載及不得記載事項之附件不動產委託承購標的現況說明書草案新增訂。

現行附件

要約書定型化契約應記載及不得記載事項

壹、應記載事項

一、契約審閱期間

本定型化契約及其附件之審閱期間_____（不得少於三日）。

違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

二、不動產買賣標的

本要約書有關不動產買賣標的之土地標示、建築改良物標示、車位標示，均詳如不動產說明書。

不動產說明書之內容不得低於內政部公告之不動產說明書應記載事項。

三、承購總價款、付款條件及其他要約條件

（一）承購總價款及應同時履行條件

項 目	金 額 (新台幣：元)	應 同 時 履 行 條 件
承購總價款	元整	
第一期（頭期款 【含定金】）	元整	於簽訂 ☐ 成屋 ☐ 土地買賣契約同時，應攜帶國民身分證以供核對，並交付土地或建築改良物所有權狀正本予： ☐ 地政士 ☐ _____。
第二期（備證款）	元整	賣方應備齊權狀正本，攜帶印鑑章並交付印鑑證明、身分證明文件及稅單。
第三期（完稅款）	元整	於土地增值稅、契稅單核下後，經 ☐ 地政士 ☐ _____通知日起____日內，於委託人收款同時由委託人與買方依約繳清土地增值稅、契稅及其他欠稅。
第四期（交屋款）	元整	房屋鎖匙及水電、瓦斯、管理費收據等。
貸款	元整	

（二）其他要約條件_____。

四、要約之拘束

（一）本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負洽商簽立本約之一切義務。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，須再經買方承諾並送達賣方。本要約書須併同其附件送達之。

（二）賣方或其受託人（仲介公司或商號）所提供之不動產說明書，經買方簽章同意者，為本要約書之一部分，但本要約書應優先適用。

五、要約撤回權

（一）買方於要約期限內有撤回權。但賣方已承諾買方之要約條件，並經受託人（仲介公司或商號）送達買方者，不在此限。

（二）買方於行使撤回權時應以郵局存證信函送達，或以書面親自送達賣方，或送達至賣方所授權本要約書末頁所載____公司（或商號）地址，即生撤回效力。

六、簽訂不動產買賣契約書之期間

本要約書依第四點承諾送達他方之日起____日內，買賣雙方應於共同指定之處所，就有關稅費及其他費用之負擔、委託人及買方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。

七、要約之生效

本要約書及其附件壹式肆份，由買賣雙方及____公司（或商號）各執乙份為憑，另一

份係為買賣雙方要約及承諾時之憑據，並自簽認日起即生要約之效力。

貳、不得記載事項

不得約定在契約成立前，受託人得向消費者收取斡旋金、訂金或其他任何名目之費用。

修正說明：一、本附件刪除。

二、本附件為買方委託不動產仲介經紀業承購不動產向賣方提出之要約，列為「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」之附件，造成消費者使用不便，爰予刪除，另訂「要約書應記載及不得記載事項」以資規範。