

正本

## 行政院消費者保護處 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號

傳 真：02-28866719

1

台北市中正區北平東路20號7樓

受文者：不動產仲介經紀商業同業公會  
全國聯合會

發文日期：中華民國102年2月5日

發文字號：院臺消保字第1020124156號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(簽到單.pdf、8紀錄.doc)

主旨：檢送本處102年1月10日召開「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項(草案)」第8次審查會會議紀錄一份，請查照。

正本：李律師永然、林理事長旺根、林教授國彬、林律師明珠、陳教授立夫、黃教授立、姜律師志俊、公平交易委員會、法務部法律事務司、內政部營建署、內政部中部辦公室-黎明地政司、臺北市政府地政局、高雄市政府地政局、財團法人中華民國消費者文教基金會、台灣消費者保護協會、不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、地政士公會全國聯合會、建築開發商業同業公會全國聯合會、建築經理商業同業公會、不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會

副本：

# 行政院消費者保護處

或能相善費亦無妨

## 行政院消費者保護處會議紀錄

開會事由：審查「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項草案」第8次審查會

開會時間：102年1月10日（星期四）下午2時30分

開會地點：本會5樓會議室

主席：陳簡任秘書星宏

記錄：陳科員世欽

出席機關及人員：(略)

與會代表發言內容：(詳附件)

會議結論：

壹、經與會人員充分討論後確認上次會議紀錄如下：

一、第12條第1款(三)，照案通過。與會代表發言詳如附件。

二、第14條：依下列原則修正。

(一) 本條保留。

(二) 說明欄中關於服務報酬理由刪除。

(三) 本條第1款(專任委託)：依下列原則修正。

1. 為避免發生受託人依第十條第一款收取服務報酬後，因委託人違約依本款收取違約金，請內政部重行研議本款文字，避免爭議。
2. 為衡平委託人與受託人違約責任，第1目受託人收取違約金以服務報酬二分之一為上限。
3. 第1目1.照案通過。
4. 第1目2.增加「因可歸責於委託人之事由」文字。
5. 第1目3.照案通過。
6. 第1目4.文字「逕與該資料內之客戶成交者」修正為「逕與該資料內之客戶於同一或類似條件下成交者」。何謂「同一或類似條件」另於說明欄中舉例說明。

(四) 本條第2目：依下列原則修正。

1. 第 2 目文字修正為「受託人違反第二條第一款專任委託或雙方委託規定者，除不得向委託人收取服務報酬外，應賠償委託人\_\_金額(不得低於服務報酬二分之一)，但委託人能證明另有損害者不在此限」。
2. 第 2 目 1. : 刪除。
3. 第 2 目 2. : 刪除，移列至新增一款。

(五) 新增一目(新增本條第 3 目):請內政部研議文字，就第十二條各款違約事由區分二類，情節較重者比照第 2 款負擔較高違約責任(不得低於服務報酬二分之一)。情節較輕者負擔較低違約責任(不得低於服務報酬三分之一)。

(六) 第 2 款(一般委託)比照第 1 款(專任委託) 第 3 目文字調整。

(七) 第 3 款:刪除。(已納入第 1 款及第 2 款文字中)

三、其他條款無意見，照案通過。

貳、續行討論：

一、附件「不動產委託承購標的現況說明書草案」：請內政部比照成屋現狀說明書內容修正。

二、不動產承購委託契約書簽約注意事項草案：依下列原則修正。

(一) 第 1 點：文字「提供消費者、企業經營者及社會大眾委託承購不動產時參考使用」修正為「提供消費者與企業經營者委託承購不動產時參考使用」。

(二) 第 2 點：照案通過。

(三) 第 3 點：請內政部將原始起造人對於未辦理建物所有權第 1 次登記而經移轉者，該房屋仍有可能遭法院查封拍賣之情形補充之。

(四) 增列 1 點:請內政部針對不動產說明書解說、交付及簽章等注意事項補充之。

- (五) 第 4 點:文字「委託人」改為「受託人」。句尾增訂「(不動產經紀業管理條例第 24-2 條)」文字。
- (六) 第 5 點:第 1 項照案通過。第 2 項文字「如受託人通知買賣條件一致時」改為「如受託人提供賣方承諾出賣書面文件時」。
- (七) 增列 1 點:請內政部對於受輔助宣告人為不動產處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸時應經輔助人同意(民法第 15-2 條規定參照)補充之。
- (八) 第 6 點以下:下次續行討論。

參、主席裁示

一、第 14 條保留。

二、本契約範本請內政部依本次會議結論重行彙整，下次再通盤討論。

散會： 17 時 00 分。

附件：

與會專家學者、團體代表及機關代表意見：

一、討論契約當事人簽章欄位(內容揭露程度)如何配合個人資料保護法規定：

王科長仁越(法務部法律事務司)

(一) 關於本契約範本簽章欄位與個人資料保護法(以下稱本法)相之適法性問題，主要涉及本法第 19 條第 1 項第 2 款及第 5 條規定。

(二) 參照本法第 19 條第 1 項第 2 款規定「非公務機關對個人資料之蒐集或處理，除第 6 條第 1 項所規定資料外，應有特定目的，並符合下列情形之一者：...與當事人有契約或類似契約之關係(第 2 款)」，本案是屬於雙方簽約而取得雙方個人資料，應是屬「蒐集」階段，尚未達到「揭露」階段；至於第 19 條第 1 項所稱「特定目的」，依據法務部頒定「個人資料保護法之特定目的及個人資料之類別」規定，本契約屬於「007 不動產服務」或是「069 契約、類似契約或其他法律關係事務」。從本法第 19 條立法目的觀察，本契約符合第 19 條規定，尚無違法之虞。

(三) 另外，依據本法第 5 條規定「個人資料之蒐集、處理或利用，應尊重當事人之權益，依誠實及信用方法為之，不得逾越特定目的之必要範圍，並應與蒐集之目的具有正當合理之關聯」，定型化契約範本簽章欄位，除當事人簽名欄位為簽約時所必要外，對於其他資料(欄位)是否有留存之必要，則須檢視該欄位是否有「逾越特定目的之必要範圍」。本範本既然屬於行政指導性質，對於契約簽章各欄位是否都須應列入範本中，就須檢討有無逾越特定目的之必要範圍。本部原則是建議範本欄位當限縮在「絕對必要」之範圍始為列入，至於其他欄位資料(一般事項)，可由當事人於簽約時自行決

定是否同意互換資料。

二、討論第 12 條第 1 款 (三)「受託人向委託人收取保證金者，受託人應交付不動產說明書予委託人」。

蘇視察貴香(內政部地政司)

本條款是依據第 5 次審查會結論增訂。

蔣律師美龍(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

關於受託人向委託人收取保證金後，是否應交付不動產說明書予委託人一事，本會持反對意見，其理由業於去(101)年 12 月 12 日以房仲全聯榮字第 101232 號函給貴處及內政部。

吳律師碩慶(財團法人消費者文教基金會)

- (一) 本會認為受託人向委託人收取保證金時才交付不動產說明書，對消費者保護是不足的。
- (二) 像這麼重要的交易資訊不是於簽約前交給消費者了解內容，而是要等到收取保證金階段才交付，如買受人看完要反悔時，受託人已把委託書送給出賣人簽名同意，保證金馬上轉為定金而變成違約金的消費糾紛發生，在實務上就是有受託人收取保證金後，馬上把委託書送給出賣人簽名同意之糾紛發生。如此規定還遭公會反對真是百思不解。

吳代表光華(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

- (一) 實務上經紀人員在委託人下要約或斡旋金前，即已依不動產經紀業管理條例第 23 條以不動產說明書向買方為解說，吳律師可能有所誤解。
- (二) 本條款指的是「交付」不動產說明書予委託人，依據不動產經紀業管理條例第 24 條規定「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人…」，其「交付」時點應該是於買賣契約簽定時，將不動產說明書做為買賣契約附件交付買方。

- (三) 另外，不動產說明書的交付會涉及個人資料保護問題，當委託人下斡旋金後，受託人還要向出賣人議價，物件是否成交尚未確定；同一時間也有可能會有更多組客戶對同一物件議價，如要將不動產說明書交付委託人會有困難，其在成本或環保考量上都不適宜。

#### 黃教授立

- (一) 從我經常看屋之經驗，未曾有經紀人員拿著不動產說明書向本人為解說，公會代表的看法背離事實經驗。
- (二) 個人認同消基會吳律師所講的，委託人交保證金時才交付不動產說明書，對委託人是太遲了。

#### 吳代表光華(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

教授講的是執行面的問題，這裡討論的是法規範問題，不動產說明書解說及交付在不動產經紀業管理條例第 23 條及第 24 條有明定，倘業者未按規定執行，法律上有處罰規定，主管機關也可以介入處理。

#### 林教授國彬

- (一) 個人以在金融評議中心當委員審議案件的經驗看，當營業員不符合資格販售投資型保單時，不代表這張投資型保單無效，縱然保險公司事後對該營業員懲處，或被停牌或停照幾個月，但是消費者權益受損的狀態失毫未改變；換言之，管理規則是管理規則，不代表業者未遵守管理規則時，就會影響到契約的效力。不動產經紀人員未依不動產說明書向交易相對人為解說，跟買方簽約付定後因違約而遭定金沒收，二者是不相同的。個人認為不動產說明書交付時點還應該要再往前，而不是在受託人向委託人收取保證金時才交付不動產說明書，否則前面的糾紛會無法解決。
- (二) 其次是業者交付的不動產說明書內容應與業者解說及附在買賣契約後面的內容應該相同一致。因為消費者對於解說內容與不動產說明書內容不一致認為中間過程受欺瞞時，尚須



負舉證責任證明之，否則內容的真實性會遭質疑。

- (三) 至於不動產說明頁數及成本問題，個人是認為還屬於業者可承受範圍。

蔣律師美瀧(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

今天如果大家討論後認為不動產說明書交付的時點應該提前，應該是修不動產經紀業管理條例的方式處理，而不是在範本中規範之。

林教授國彬

契約責任跟法規責任是不同的，法規責任是業者受法律規範的最低限度，既然仲介業是受有服務報酬，其契約責任自可以比法規責任嚴格，這應是法理的基礎。

蔣律師美龍(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

- (一) 不動產說明書內容是法律所規定的，對我們就有拘束力，主管機關也可依法處罰，對我們也是一種權利上的限制。如果消費者有因不動產說明書解說不清楚的話，消費者也可依民法主張權利，這並沒有相牽涉。
- (二) 至於舉證的問題，訴訟上都會有可以舉證或不能舉證的問題，這是程序法的問題，跟現在討論的實體法應該沒有關聯。
- (三) 經紀人員有無向委託人解說的部分，去年底本會已通過不動產經紀業倫理規範規定經紀人員應在不動產說明書上簽章，另外在前次(第7次)審查會同意增訂「本契約不動產說明書業經不動產經紀人\_\_\_\_簽章，並於\_\_年\_\_月\_\_日經由經紀人(員)\_\_\_\_\_向委託人為說明」等文字，都已配合強化經紀人員的解說義務。

吳代表光華(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

- (一) 實務上經紀人員有無依不動產經紀業管理條例第23條規定向委託人為解說，這部分是由經紀人負舉證責任，如當事人有疑問的話，我們就須提出相關文件來證明已向交易相對人為解說。

- (二) 我們的看法是認為不動產經紀業管理條例第 24 條既已明文規定不動產說明書交付的時間點，至於其他辦法、草案及命令都不應該踰越法律的規定。

主席

請教內政部關於不動產經紀業管理條例第 23 條及第 24 條是否為強制規定？雖然第 23 條及第 24 條都是採以「應」字，但是林教授認為第 23 條及第 24 條是為法律最低的標準，契約責任可以有較高的標準。內政部對於不動產說明書交付時點，是否容許可以在範本或應記載及不得記載事項中予以調整？還是本條的立法目的即是認為不動產說明書應在買賣契約簽訂時交付？

蘇視察貴香(內政部地政司)

- (一) 就第 23 條部分，若經紀人員未為解說，只有對經紀人員為處罰的規定，並沒有對業者處罰之規定。而第 24 條部分，沒有相關處罰規定。
- (二) 個人看法是認為受託人既然有收取保證金就應該交付不動產說明書會比較妥適，本司內部討論過也持相同意見。稍早就有地方政府來電反映民眾申訴案件，是有關經紀人員解說的中古屋屋齡與權狀上記載相差十年，詢問要如何處理。

主席

歸納內政部代表意見是認為即便不動產經紀業管理條例第 24 條有規定「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人」，這雖是法律的最低規範，但容許契約上作不同的規範，認為委託人既然願意交付斡旋金(保證金)顯然有購買之強烈意願，基於保障委託人權益，可提前於交付斡旋金(保證金)同時受託人應交付不動產說明。這部分是與消基會代表認為不動產說明書應於契約簽訂前交付而有所出入，內政部傾向採以折衷方式，也認為並未違反不動產經紀業管理條例第 24 條規定。

主席

請教法務部，業者於委託人交付保證金後，將不動產說明書交付保證人，雖然這是依消費者保護法第 4 條為維護交易之公平，提供消費者充分與正確資訊，但是不動產說明書的交付對業者而言，是否有違反個人資料保護法規定？

王科長仁越(法務部法律事務司)

開會通知並未將這部分列入議程，本部僅能提供初步意見供大家參考：

- (一) 不動產經紀業管理條例第 23 條規定「不動產說明書於提供解說前應經委託人簽章」，如果不動產說明書內容業經委託銷售的委託人簽章同意提供銷售人員對外解說之用，該不動產說明書內容好像就不是屬於保密事項，而是屬於可對外公開事項。
- (二) 這部分是可從委託銷售契約範本配合本範本做一致性的修正，在委銷的委託人同意銷售人員可將不動產說明書向承購人提供及解說，應是沒有所謂洩密的問題，換言之，就個人資料的蒐集及利用是經過當事人同意後為之。

姜律師志俊

- (一) 今天討論的的委買契約，其前提條件是先有出賣人的委託銷售契約，賣方既然簽給業者不動產說明書就是希望讓大眾知悉標的內容，儘快找到買主，越早銷售出去對出賣人越是有利，這根本沒有洩漏個資的問題，業者的疑問，法務部王科長已經有解釋說明，個人的理解也是如此。
- (二) 個人認為要不動產經紀業管理條例是管理不動產經紀業的法律，不動產說明書的交付時點應從其立法目的來解釋，在第 24 條規定「經紀人於簽訂買賣契約書時，應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人」在我的理解上，應是「至遲」於簽訂買賣契約書時交付，無論從立法目的及論理解釋上看，本案條款應是不牴觸第 24 條規定。

吳代表光華(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

- (一) 諸位的想法都先以經紀業未將不動產說明書向消費者為解說做為前提，認為消費者都不知道房屋相關交易資訊，但是實務上經紀人一定會向消費者解說房屋相關資訊，這是彼此看法差異之處，希望大家能相互了解彼此的立場。
- (二) 大家的意見我們會尊重，但是不動產經紀業管理條例第 24 條就是如此規定，假設我們將交付時點提前至出賣人承諾時，是否會比較貼近第 24 條的規定，在一般交易上買方交付斡旋金(保證金)時買賣契約尚未成立，尚須等到出賣人承諾時契約才會成立；因為買方出的價錢賣方未必能接受，這中間還會有斡旋議價階段，如果議價不成契約就會不成立，如果賣方承諾時買賣契約成立，我們將不動產說明書交付與買方，這是否會比較妥適，也符合第 24 條的規定

林理事長

- (一) 林教授已就法的部分來釐清說明，不動產經紀業管理條例是對從業人員的管理規範，另外還有所謂對消費者契約責任，對業的規範已解釋說明第 24 條是管理上的最低規範，但是我們現在談的是從消費者保護法上定型化契約的規範。
- (二) 定型化契約範本或應記載及不得記載事項是就交易過程的各種情境討論處理原則，不動產說明書要簽章、解說，並於做成買賣契約書交付及作為契約的附件；問題是解說的內容是否與不動產說明書內容相符，這在解說時點消費者無從得知，除非消費者錄音後做成文字稿逐字與不動產說明書核對，然而這在實務上並不可行，從法理上來看，不動產說明書要簽章、解說，於做成買賣契約書交付並作為契約附件，在時間上是連續的過程，法條上雖規定不動產說明書應於簽定買賣契約時交付消費者簽章並作為契約附件，但是消費者在簽章前，不動產說明書是不是應先交付給予消費者審閱，以確認經紀人解說內容是否與不動產說明書相符，這樣消費

者才能簽章確定，這合理的審閱期間應該提供。

- (三) 本條款歷經內政部及消保處多次討論，現時內容是經折衷後的方式，在專任委託的情況下，消費者願意繳交斡旋金(保證金)出價讓業者去議價，足可顯示消費者購買的意願，業者將不動產說明書交付消費者審閱應不為過。

謝律師以函(台灣消費者保護協會)

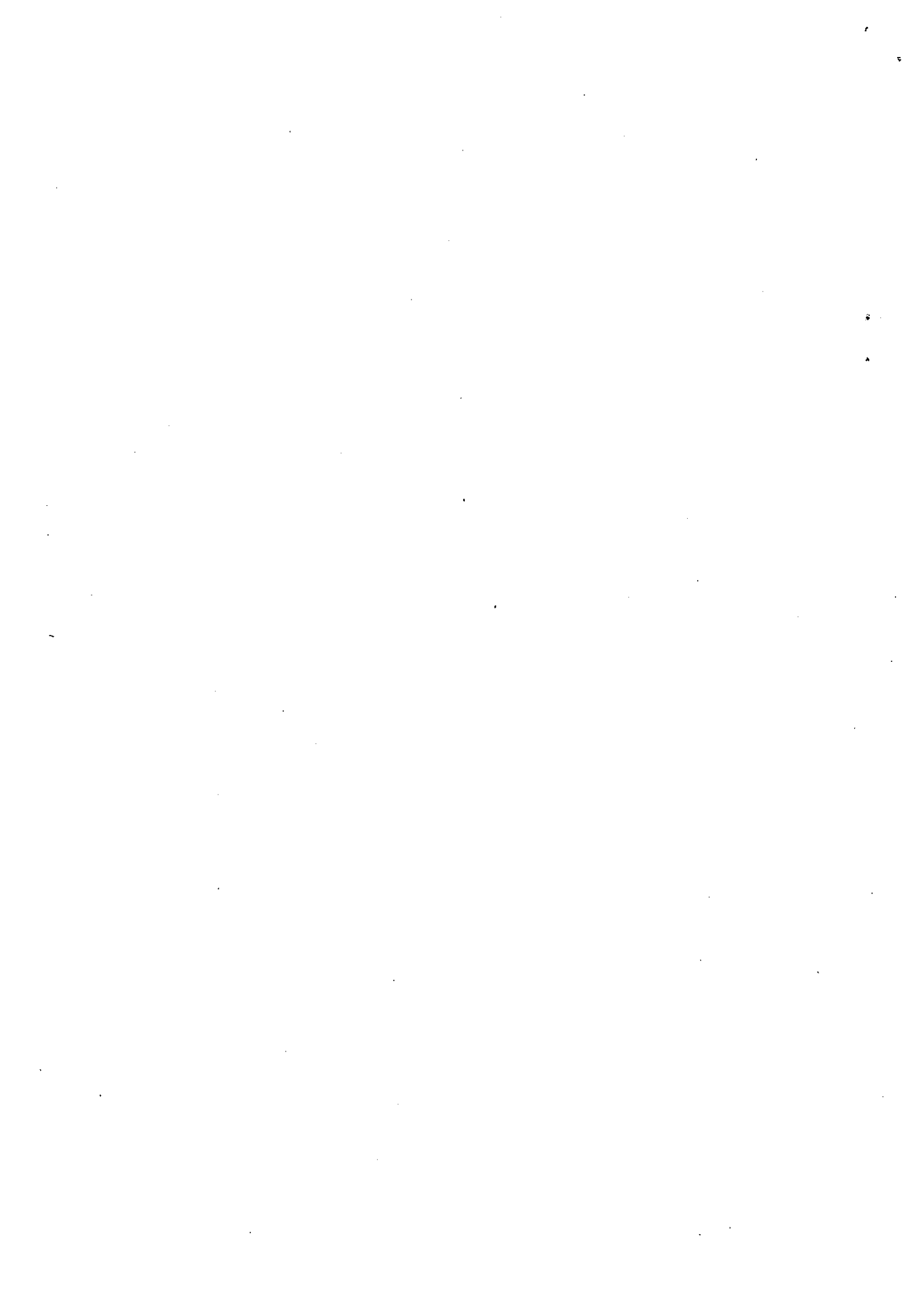
如果業者非常堅持立場，我們可否將買方違約責任限縮在如果經紀人未給予買方不動產說明書審閱期，買方一旦反悔就不構成違約，這樣業者是否可同意如此。

主席

本條款已討論多次，要解決業者所說的問題，應修訂不動產經紀業管理條例。目前只能透過立法目的解釋，認為不動產說明書至遲應於雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時交付，而在這之前是依消費者保護法定型化契約規範，基本上為維護交易之公平性，對於交易資訊應公開透明下，就內政部所提之折衷條文「受託人向委託人收取保證金者，受託人應交付不動產說明書予委託人」，照案通過。

蔣律師美龍(不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會)

本會還是表示反對意見，理由如同先前來函內容，認為本條款有抵觸不動產經紀業管理條例第24條規定，建議將本會發言列入紀錄，對於與會代表所提折衷建議，我們回去做最後確認，再回復消保處跟地政司。



行政院消費者保護處研商「不動產委託承購契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項草案」第8次審查會議簽到單

時間：102年1月10日（星期四）下午2時30分

地點：本會5樓會議室

主席：陳簡任秘書星宏

紀錄：陳科員世欽

出席人員：

黃教授立	黃立
陳教授立夫	
林教授國彬	林國彬
林理事長旺根	林旺根
姜律師志俊	姜志俊
林律師明珠	林明珠
法務部	科長 王仁越
公平交易委員會	楊中林
內政部	蘇貴香 洪信
臺北市府	沈瑞芳
高雄市府	陳正陽

財團法人中華民國  
消費者文教基金會

台灣消費者保護協會

中華民國地政士  
公會全國聯合會

中華民國不動產  
仲介經紀商業同  
業公會全國聯合會

中華民國建築開發商業  
同業公會全國聯合會

中華民國不動產代銷  
經紀商業同業公會全國聯合會

中華民國建築經理  
商業同業公會