

正本

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 函

會址：100 台北市北平東路 20 號 7 樓  
信箱：andy.liou@taiwanhouse.org.tw  
承辦人：劉添隆  
電話：02-23582535  
傳真：02-23582536

受文者：內政部

速別：普通件  
發文日期：中華民國 102 年 3 月 27 日  
發文字號：房仲全聯榮字第 102072 號  
附件：國家傳播通訊委員會回函

主旨：有關不動產說明書中土地應記載事項(七)其他重要事項，鈞部要求本全聯會針對『變電所』、『行動電話基地台』之設施提出建議之修正文字乙節，本全聯會認為在政府無法將相關資訊設置位址完全公開於網站上前，不宜納入實施，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、鈞部 102 年 3 月 21 日召開「不動產說明書應記載及不得記載事項」第 5 次會議結論，針對土地應記載事項(七)其他重要事項中周邊半徑三百公尺範圍內之『變電所』及周邊半徑一百公尺範圍內之『行動電話基地台』之設施，希本全聯會提出建議之修正文字，合先敘明。
- 二、全聯會在本次會中表明『變電所』及『行動電話基地台』均為不易辨識之設施，但政府機關卻有詳細之正確位置資料，如該兩項設施確屬鄰避設施需於不動產說明書中載明，並提供買方資訊參考，政府自應義無反顧將所需之資訊透由網站或其他管道公開揭露供人查詢，始為正途，而非以不動產經紀人本負有調查義務一語帶過。事實『變電所』及『行動電話基地台』之正確資料均隸屬於台灣電力公司及國家傳播通訊委員會所掌控，如無法將該資訊充分揭露，本不動產說明書所規定之週邊半徑 300 公尺或 100 公尺便無法精確計算，任何誤差極可能構成我不動產經紀業隨時處於『被訴』之狀態。
- 三、本全聯會認為政府在無法透由網站公開相關資訊之前，對於『變電所』及『行動電話基地台』調查責任竟加諸我不動產經紀業身上，實有超出我不動產經紀業之應盡調查義務。尤其在國家

通訊傳播委員會已明確表示全國基地台設置資料乃電信事業之營業秘密，基於營業秘密法第 9 條及個人資料保護法第 15、16 條之規定難以提供下，如此要求，顯有過於苛責之情（附件）。

四、對於 鈞部擬將『變電所』及『行動電話基地台』納入土地應記載事項(七)其他重要事項，本全聯會完全無法接受，並表達反對。誠如前述，台灣電力公司及國家傳播通訊委員會並未完全揭露前，該調查事項實不宜列入，尤其現在對於相關設施設有偽裝下，一般人均無法辨識，我不動產經紀業被要求在不可辨識之條件下、在無機關可供查詢，且又須於一定距離內負調查責任及義務，顯然過於苛求。故本全聯會特具函重申，任何所賦予我不動產經紀業之調查事項均須以政府機關於網站上有完全公開揭露為依據，否則無限擴張調查義務範圍，對我不動產經紀業顯屬不公。

五、另有關於應記載及不得記載事項規定，係由消費者保護法第十七條與施行細則第十五條規定，賦予主管機關選定特定行業公告定型化契約應記載及不得記載事項，若有違反上開主管機關所公告應記載及不得記載事項時，依消費者保護法第十七條第二項規定，將不生效力，故本規定具有法律效力至為明顯。因此，對於應記載內容之制定，除保障消費者之權力外，更重要是規範該內容是否合情、合理。依據 鈞部針對土地使用第 5 點至第 18 點草案及土地應記載事項(七)其他重要事項等事項徵詢地方政府意見，其中仍有諸多縣市政府表達反對，甚至相關資訊縣市政府並無提供。顯見立意雖屬良善，但實際並不可行。由於「應記載事項制度」係由主管機關針對各種交易類型中所應存在之合理內容予以強制納入契約內容，迫使企業經營者與消費者間均需受拘束，效力強大，主管機關運用上，應謹慎為之。因此，在各縣市政府及相關單位資訊公開及相關之配套措施並未整合完善前，實不宜貿然實施。

六、綜上所言， 鈞部在運用上，應審慎為之，對於定型化契約內容於無法透過「不得記載事項」加以導正時，始透過應記載事項制度加以規制契約內容，應較為妥當。因此建議主管機關公告應記載事項及不得記載事項時，應以「不得記載事項制度」為主，不足之處，始透過「應記載事項制度」加以補充。而制定相關「應記載事項」之項目，宜先將所欲推動項目先由公部門先行整合後，再行推動，否則驟然實施，一步到位，將徒令

我不動產經紀業陷於資訊查詢困難又須背負法律責任之兩難處境，實非我不動產經紀業之福，尚祈 鈞部斟酌。

正 本：內政部

副 本：

理事長 李同榮



