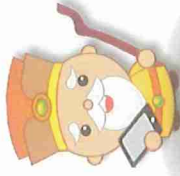


不動產仲介經紀業執行業務時常見疏失態樣

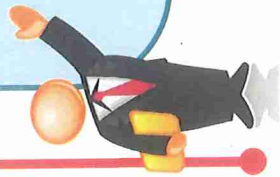


契約審閱期

簽訂委託銷售契約書前，應給予消費者至少**3日**契約審閱期間。

開發案源

經紀人員不得以不當利用土地登記及地價電子資料**謄本**之住址資料，侵擾所有權人。



受託人義務

依據「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」經紀業者應落實**善良管理人注意義務**。

不動產說明書

- 應向消費者**揭露**不動產說明書應記載之內容。
- 應向消費者解說不動產說明書，並**簽章**。

委託人義務

應向消費者宣導：

- 代理委託人簽訂委託銷售契約書前，應檢附所有權人之**授權書**及印鑑證明交付經紀業者驗證。
- 委託人應於不動產標的現況說明書簽認不動產重要事項，對經紀業者負有**誠實告知**義務。

中華民國 92 年 6 月 26 日內授中辦地字第 0920082743 號公告（自公告 6 個月後生效）
行政院消費者保護委員會第 99 次委員會議通過

不動產委託銷售定型化契約 應記載及不得記載事項

內 政 部 編
中華民國 92 年 7 月

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、委託銷售之標的

(一) 土地標示 (詳如登記簿謄本):

所有權人	縣市區鄉鎮	路段	小段	地號	都市計畫使用分區(或非都市土地使用地類別)	面積(平方公尺)	有無設定他項權利種類	有無租賃或占用情形	權利範圍

(二) 建築改良物標示 (詳如登記簿謄本):

所有權人	縣市區鄉鎮	路街	路段	巷弄	號樓	建築物		面積(平方公尺)	建號	權利範圍	有無設定他項權利種類	有無租賃或占用情形
						完日期	成日期					
						民國	主建物					
						年	附屬建物					
						月	共用部分					
						日						

(三) 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。)

(四) 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__。
前項(一)(二)(三)之標的未記載者，以地政機關所登載為準；(四)未記載者，以不動產委託銷售定型化契約簽定時之現況為準。

三、委託銷售價格

委託人願意出售之土地、建築改良物、__，總價格為新台幣__元整，車位價格為新台幣__元整，合計新台幣__元整。
前項之金額未記載者，不動產委託銷售定型化契約無效。

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。

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。

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，除有委託人與受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，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) 如買方簽立「要約書」（如附件），受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，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。
- (六) 受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。
- (七) 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。
- (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。
- (九) 有前款但書情形者，受託人應於二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。

(十) 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。

(十一) 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。

七、沒收定金之處理

買方支付定金後，如買方違約不買，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____（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。

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」，並約定由委託人及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由委託人指定之。

貳、不動產委託銷售定型化契約不得記載事項

一、不得約定「不動產委託銷售契約書範本」內容僅供參考。

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。

三、不得約定繳回委託銷售契約。

四、不得約定服務報酬得超過中央主管機關之規定。

五、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

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 <input type="checkbox"/> 成屋 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> _____。
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 <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> _____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。

中華民國 86 年 6 月 14 日內政部台(86)內地字第 8605647 號公告頒行
中華民國 87 年 8 月 19 日內政部台(87)內地字第 8790334 號公告修正
中華民國 92 年 6 月 26 日內授中辦地字第 0920082745 號公告修正
(行政院消費者保護委員會第 99 次委員會議通過)

契約審閱權

本契約於中華民國__年__月__日經委託人攜回審閱
日。(契約審閱期間至少為三日)

受託人簽章：

委託人簽章：

不動產委託銷售契約書範本

內 政 部 編
中華民國 92 年 6 月

受託人_____公司（或商號）接受委託人_____之委託仲介銷售下列不動產，經雙方同意訂定本契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 委託銷售之標的

一、土地標示（詳如登記簿謄本）：

所有權人	縣市	市區鄉鎮	段	小段	地號	都市計畫使用分區（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	有無租賃或占有情形	權利範圍

二、建築改良物標示（詳如登記簿謄本）：

所有權人	縣市	市區鄉鎮	路街	段	巷	弄	號	樓	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	有無租賃或占有情形
									民國	主建物				
									年	附屬建物				
									月	共用部分				
									日					

三、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。）

四、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_____。

第二條 委託銷售價格

委託人願意出售之土地、建築改良物、____，總價格為新台幣元整，車位價格為新台幣____元整，合計新台幣____元整。

委託售價得經委託人及受託人雙方以書面變更之。

第三條 委託銷售期間

委託銷售期間自民國__年__月__日起至__年__月__日止。

前項委託期間得經委託人及受託人雙方以書面同意延長之。

第四條 收款條件及方式

委託人同意收款條件及方式如下：

收款期別	約定收款金額	應同時履行條件
第一期 (簽約款)	新台幣__元整 (即總價款__%)	於簽訂 <input type="checkbox"/> 成屋 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> __。
第二期 (備證款)	新台幣__元整 (即總價款__%)	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)	新台幣__元整 (即總價款__%)	於土地增值稅、契稅單核下後，經 <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> __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)	新台幣__元整 (即總價款__%)	房屋鎖匙及水電、瓦斯、管理費收據等。

委託人同意受託人為促銷起見，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。

_____。

第五條 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）。

前項受託人之服務報酬，委託人於與買方簽訂買賣契約時，支付服務報酬百分之__予受託人，餘百分之__於交屋時繳清。

第六條 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，以利受託人作業。

- 三、委託人應就不動產之重要事項簽認於不動產標的現況說明書（其格式如附件一），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。

第七條 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，除有第十條之規定外，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、如買方簽立「要約書」（如附件二），受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，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。
- 六、受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。
- 七、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。
- 八、受託人應於收受定金後廿四小時內送達委託人。但如因委託人之事由致無法送交者，不在此限。
- 九、有前款但書情形者，受託人應於二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。
- 十、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。
- 十一、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。

第八條 沒收定金之處理

買方支付定金後，如買方違約不買，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__予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得就該次再收取服務報酬。

第九條 買賣契約之簽訂及所有權移轉

受託人依本契約仲介完成者，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。

第十條 委託人終止契約之責任

本契約非經雙方書面同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人必要之仲介銷售服務費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由受託人檢據向委託人請領之。但最高不得超過第五條原約定服務報酬之半數。

第十一條 違約之處罰

- 一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：
 - (一) 委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。
 - (二) 簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者。
 - (三) 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成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。
- 二、受託人違反第七條第四款、第五款或第八款情形之一者，委託人得解除本委託契約。

第十二條 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。

第十三條 通知送達

委託人及受託人雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依本契約所載之地址為準，如任何一方遇有地址變更時，應即以書面通知他方，其因拒收或無法送達而遭退回者，均以退件日視為已依本契約受通知。

第十四條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於委託人之解釋。

第十五條 合意管轄法院

- 因本契約發生之消費訴訟，雙方同意
- 除專屬管轄外，以不動產所在地之法院為第一審管轄法院。但不影響消費者依其他法律所得主張之管轄。
- 依仲裁法規定進行仲裁。

第十六條 附件效力及契約分存

本契約之附件一視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十七條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

受託人：

姓名（公司或商號）：

地址：

電話：

營利事業登記證：() 字第 號

負責人： (簽章)

國民身分證統一編號：

經紀人：

姓名： (簽章)

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

經紀人證書字號：

委託人：

姓名： (簽章)

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

不動產委託銷售契約書範本

附件一

不動產標的現況說明書
填表日期 年 月 日

項次	內 容	是 否	說 明
1	是否為共有土地	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若是， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無分管協議書
2	土地現況是否有出租情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方於點交前終止租約 <input type="checkbox"/> 以現況點交 <input type="checkbox"/> 另外協議
3	土地現況是否有被他人占用情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況點交 <input type="checkbox"/> 其他_____
4	是否有地上物	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，地上物 <input type="checkbox"/> 建築改良物 <input type="checkbox"/> 農作改良物 <input type="checkbox"/> 其他_____
5	是否有未登記之法定他項權利	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 不知 <input type="checkbox"/> 知 <input type="checkbox"/> _____
6	建築改良物是否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分：	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 不知 <input type="checkbox"/> 知 <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
7	是否有車位之分管協議及圖說	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 有書面或圖說（請檢附） <input type="checkbox"/> 口頭約定 車位管理費 <input type="checkbox"/> 有，月繳新台幣____元 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 車位包含在大樓管理費內 使用狀況 <input type="checkbox"/> 固定位置使用 <input type="checkbox"/> 需承租 <input type="checkbox"/> 需排隊等候 <input type="checkbox"/> 需定期抽籤，每__月抽籤。 <input type="checkbox"/> 每日先到先停。 <input type="checkbox"/> 其他_____。
8	建築改良物是否有滲漏水之情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，滲漏水處：_____ <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋
9	建築改良物是否曾經	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	檢測結果：_____

	做過輻射屋檢測		輻射是否異常 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋 (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。)
10	是否曾經做過海砂屋檢測(氣離子檢測事項)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	檢測日期：__年__月__日(請附檢測證明文件) 檢測結果：_____ (參考值：依 CNS 3090 規定預力混凝土為 0.15 kg/M ³ ，鋼筋混凝土為 0.3 kg/M ³)
11	本建物(專有部分)於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情事	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
12	屋內自來水及排水系統是否正常	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 若不正常，賣方修繕後交屋
13	建築改良物現況是否有出租之情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 其他_____
14	建築改良物現況是否有被他人占用之情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 其他_____
15	建築改良物現況是否有占用他人土地之情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前解決 <input type="checkbox"/> 以現況交屋
16	是否使用自來水廠之自來水	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
17	是否使用天然瓦斯	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
18	是否有住戶規約	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，詳見住戶規約
19	是否約定專用協議	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 有規約約定(請檢附) <input type="checkbox"/> 依第____次區分所有權會議決定管理費 <input type="checkbox"/> 有使用償金 <input type="checkbox"/> 有增繳新台幣__/月 使用範圍 <input type="checkbox"/> 空地 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 非避難之屋頂平台 <input type="checkbox"/> 非供車位使用之防空避難室 <input type="checkbox"/> 其他
20	是否有管理委員會或	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳__元 <input type="checkbox"/> 季繳__元

	管理負責人		<input type="checkbox"/> 年繳__元 <input type="checkbox"/> 其他__
21	管理費是否有積欠情形	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	若有，管理費__元，由 <input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方支付。
22	是否有附屬設備	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 床組__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（買方負擔錶租保證金費用） <input type="checkbox"/> 電話：__具（買方負擔過戶費及保證金） <input type="checkbox"/> 其他__
<p>注意：一、輻射屋檢測，輻射若有異常，應洽請行政院原子能委員會確認是否為輻射屋。</p> <p>二、海砂屋檢測，海砂屋含氡量，將因採樣點及採樣時間之不同而異，目前海砂屋含氡量尚無國家標準值。</p> <p>其他重要事項：</p> <p>1、</p> <p>2、</p> <p>3、</p> <p>受託人：_____（簽章）</p> <p>委託人：_____（簽章）</p> <p>簽章日期：_____年_____月_____日</p>			

不動產委託銷售契約書簽約注意事項

一、適用範圍

本契約範本適用於不動產所有權人將其不動產委託不動產仲介公司（或商號）銷售時之參考，本契約之主體應為企業經營者（即仲介公司或商號），由其提供予消費者使用（即委託人）。惟消費者與仲介公司（或商號）參考本範本訂立委託銷售契約時，仍可依民法第一百五十三條規定意旨，就個別情況磋商合意而訂定之。

二、關於仲介業以加盟型態或直營型態經營時，在其廣告、市招及名片上加註經營型態之規定

（一）依據行政院公平交易委員會九十年五月二十二日公壹字第0一五二四號令發布「公平交易法對房屋仲介業之規範說明」之規定；倘房屋仲介加盟店未於廣告、市招及名片上明顯加註「加盟店」字樣，明確表示或表徵其經營之主體，而縱使施以普通注意力之消費者，仍無法分辨提供仲介服務之主體，究係該加盟體系之直營店，抑或是加盟店，並引起相當數量之交易相對人陷於錯誤之認知或決定，而與其簽訂委託買賣不動產者，將有違反公平交易法第二十一條規定之虞。故房屋仲介業者宜於廣告、市招及名片等明顯處加註「加盟店」字樣，以使消費者能清楚分辨提供仲介服務之行為主體，至於標示方式，原則上由房屋仲介業者自行斟酌採行。

（二）依據不動產經紀業管理條例施行細則第二十二條規定；經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

三、有關委託銷售契約書之性質

目前國內仲介業所使用之委託契約書有兩種，即專任委託銷售契約書及一般委託銷售契約書，如屬專任委託銷售契約書則有「在委託期間內，不得自行出售或另行委託其他第三者從事與受託人同樣的仲介行為」之規定，反之，則屬一般委託銷售契約書；依本範本第十一條第一款第（一）目之規定，本範本係屬專任委託銷售契約書性質。

四、有關服務報酬之規定

本範本第五條服務報酬額度，應依內政部規定不動產經紀業報酬計收標準計收。其內容如下：

不動產經紀業報酬計收標準規定事宜如下，並自八十九年七月一日實施。（89年5月2日台（89）中地字第8979087號函、89年7月19日台（89）中地字第8979517號函）

（一）不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或一個半月之租金。

（二）前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收

費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。

(三) 本項報酬標準應提供仲介服務之項目，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂之範圍，不包括「租賃」案件。

(四) 經紀業或經紀人員應將所欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，記載於房地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解。

五、沒收定金之效力

依坊間一般買賣習慣，承買人支付定金後，該買賣契約視同成立，如承買人不買，出賣人得沒收定金並解除契約。

六、消費爭議之申訴與調解

因本契約所發生之消費爭議，依消費者保護法第四十三條及第四十四條規定，買方得向賣方、消費者保護團體或消費者服務中心申訴；未獲妥適處理時，得向房地所在地之直轄市或縣（市）政府消費者保護官申訴；再未獲妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

附件二 要約書

契約審閱權

本要約書及附件（不動產說明書及出售條款影本）於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日。（契約審閱期間至少三日）

買方簽章：

立要約書人____（以下簡稱買方）經由____公司（或商號）仲介，買方願依下列條件承購上開不動產，爰特立此要約書：

第一條 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。

第二條 承購總價款、付款條件及其他要約條件

一、承購總價款及同時履行條件

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 <input type="checkbox"/> 成屋 <input type="checkbox"/> 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： <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> _____。
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 <input type="checkbox"/> 地政士 <input type="checkbox"/> __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_____

第三條 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，雙方即應負履行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。

第四條 要約撤回權

- 一、買方於第七條之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。

第五條 簽訂不動產買賣契約書之期間

本要約書依第三條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。

第六條 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。

第七條 要約之有效期間

買方之要約期間至民國__年__月__日__時止。但要約有第三條第一款但書之情形時，本要約書及其附件同時失效。

立契約書人

買方： (簽章) 於 年 月 日 時簽訂本要約書。(仲介公司或商號於收受買方之要約書時，應同時於空白處簽名並附註日期及時間)

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

賣方： (簽章) 於 年 月 日 時同意本要約書內容並簽章。(仲介公司或商號) 於賣方承諾要約條件後送達至買方時，應同時於空白處簽名並附註日期及時間)

※賣方如有修改本要約書之要約條件時，應同時註明重新要約之要約有效期限。

電話：

地址：

國民身分證統一編號：

受託人： (公司或商號)

地址：

電話：

營利事業登記證：() 字第 號

負責人： (簽章)

國民身分證統一編號：

經紀人： (簽章)

國民身分證統一編號：

經紀人證書字號：

中華民國 年 月 日 時

要約書簽約注意事項

一、要約書之性質

本範本附件二所訂要約書之性質為預約，故簽訂本要約書後，買賣雙方有協商簽立本約（不動產買賣契約）之義務。

二、要約書之審閱期限

本要約書係為消費者保護法第十七條所稱之定型化契約，故要約書前言所敘「．．．經買方攜回審閱__日（至少三日以上）．．．」旨在使買方於簽訂要約書前能充分了解賣方之出售條件、不動產說明書，以保障其權益。

三、要約書之效力

買方所簽訂之要約書，除有民法第一百五十四條第一項但書之規定外，要約人因要約而受拘束。故本要約書如經賣方簽章同意並送達買方時，預約即為成立生效，除因買賣契約之內容無法合意外，雙方應履行簽立本約（不動產買賣契約書）之一切義務。

四、要約書送達之方式

關於送達之方式有許多種，舉凡郵務送達、留置送達、交付送達、囑託送達．．．等，皆屬送達之方式，其主要之目的在於證據保全，以便日後發生爭議時舉證之方便，故本要約書第三條並不限制送達的方式。謹提供部分民事訴訟法送達之方法以為參考：

（一）送達人：

- 1、買方或賣方本人。
- 2、郵政機關之郵差。
- 3、受買賣雙方所授權（或委託）之人（如仲介業者、代理人）。

（二）應受送達之人：

1、可以送達的情況：

- （1）由賣方或買方本人收受。
- （2）未獲晤賣方或買方（如賣方或買方亦未委託或授權他人）時，由有辨別事理能力之同居人或受僱人代為收受。
- （3）由受買賣雙方所授權（或委託）之人收受。

2、無法送達的情況：

- （1）寄存送達：將文書寄存送達地之自治（如鄉、鎮、市、區公所）或警察機關，並作送達通知書，黏貼於應受送達人住居所、事務所或營業所門首，以為送達。
- （2）留置送達：應受送達人拒絕收領而無法律上理由者，應將文書置於送達處所，以為送達。

五、為提醒消費者簽立本約（不動產買賣契約書）時應注意之事項，謹提供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及交屋約定等條文內容如下，以為參考（其內容仍可經由雙方磋商而更改）

(一) 稅費及其他費用之負擔

買賣雙方應負擔之稅費除依有關規定外，並依下列規定辦理：

- 1、地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。
- 2、房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。
- 3、土地增值稅、交屋日前之水電、瓦斯、電話費、管理費、簽約日前已公告並開徵之工程受益費、抵押權塗銷登記規費、抵押權塗銷代辦手續費等由賣方負擔。
- 4、登記規費、登記代辦手續費、印花稅、契稅、簽約日前尚未公告或已公告但尚未開徵之工程受益費等由買方負擔。
- 5、公證費用，得由雙方磋商由買方或賣方或當事人雙方平均負擔。
- 6、如有其他未約定之稅捐、費用應依法令或習慣辦理之。

(二) 辦理所有權移轉登記人之指定

本買賣契約成立生效後，有關登記事宜，由買賣雙方共同申請辦理或協商指定地政士辦理一切產權過戶手續。

(三) 交付

- 1、登記完竣__日內，賣方應依約交付不動產予買方。
- 2、本約不動產如有出租或有第三人佔用或非本約內之物品，概由賣方負責於點交前排除之。
- 3、買方給付之價款如為票據者，應俟票據兌現時，賣方始交付房屋。
- 4、本約不動產含房屋及其室內外定著物、門窗、燈飾、廚廁、衛浴設備及公共設施等均以簽約時現狀為準，賣方不得任意取卸、破壞，水、電、瓦斯設施應保持或恢復正常使用，如有增建建物等均應依簽約現狀連同本標的建物一併移交買方。約定之動產部份，按現狀全部點交予買方。
- 5、賣方應於交屋前將原設籍於本約不動產之戶籍或公司登記、營利事業登記、營業情事等全部移出。

六、仲介業者應提供消費者公平自由選擇交付「斡旋金」或使用內政部所頒「要約書」之資訊

為促進公平合理之購屋交易秩序，行政院公平交易委員會業於九十年五月二十二日以公壹字第0一五二四號令發布「公平交易法對房屋仲介業之規範說明」，明訂房屋仲介業者如提出斡旋金要求，未同時告知消費者亦得選擇採用內政部版要約書，及斡旋金契約與內政部版「要

約書」之區別及其替代關係，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。故房屋仲介業者宜以另份書面告知購屋人有選擇採用內政部版要約書之權利，且該份書面之內容宜扼要說明「要約書」與「斡旋金」之區別及其替代關係，並經購屋人簽名確認，以釐清仲介業者之告知義務。另若仲介業者約定交付斡旋金，則宜以書面明訂交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務。

