

基隆市 113 年度不動產經紀業從業人員

法規與實務教育訓練

不動產交易糾紛預防與處理 ~

概論不動產從業人員資料及民法略講

預售屋及成屋買賣契約應記載及不得記載事項

講師：黃豪志 律師

113 年 6 月 14 日

不動產交易糾紛預防與處理（上課講義）

大綱

- 壹、仲介營業證照之法律關係一
- 貳、民法的概念
 - 一、民法之權利主體論
 - 二、民法之權利客體論
 - 三、權利變動論中之行為能力的欠缺
 - 四、代理
 - 五、權利變動論中之消滅時效
- 參、預售屋及成屋買賣契約應記載及不得記載事項（如附件一、二）

內容

- 壹、仲介營業證照之法律關係一
 - 一、不動產經紀業管理條例（附件三）
 - 二、不動產經紀業從業人員即應符合：不動產經紀業管理條例第四條第一項第 7 款之經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。
 - 三、如何取得經紀人或經紀營業員之資格？何時需換照一次？
 - 1 「不動產經紀人」或「不動產營業員」證照，前者須通過國家考試（專技普考國考）才能取得，後者只要到政府認可的機構上課 30 小時，領到結業證書後，再去內政部登錄，即可取得。
 - 2 不動產經紀人證書有效期限為 4 年，有效期限屆滿前 6 個月內，經紀人應檢附其於 4 年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練 30 個小時以上之證明文件，向原核發證書之直轄市或縣(市)政府辦理辦理換證或以原證書加註延長有效期限之方式。
 - 3 不動產營業員證照之證明有效期限為 4 年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練 20 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。
 - 四、經紀人或經紀營業員資料之差別？
 - 1 不動產經紀人具備獨立開店資格，一家仲介店一定會要一張經紀人的執照才可以開店，及具有相關文件的簽章權。

Q：哪些文件必需由不動產經紀人簽章？

應由經紀業指派經紀人簽章文件如下：

- 一、不動產出租、出售委託契約書。（經營代銷業務不適用）
- 二、不動產承租、承購要約書。（經營代銷業務不適用）
- 三、定金收據。
- 四、不動產廣告稿。
- 五、不動產說明書。
- 六、不動產租賃、買賣契約書。

2 不動產營業員具備一般不動產買賣資格，但不能開店，也不且備簽章權。

五、不具經紀人或經紀營業員之處罰一

1 不動產經紀業管理條例第三十二條：非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。

貳、民法的概念

民法是私法的一部分，為規律私人間一般社會生活的法律。民法規定的主要內容為權利義務主體（自然人與法人）、財產關係（以所有權、契約及各種交易為中心）、身分關係（以婚姻、家庭制度為中心），以及權利義務的變動。民法在性質上為人民生活的基本法，與每一個人的日常生活息息相關。

參、民法之權利主體論

一、自然人

1 權利能力的意義：在法律上能夠享受權利並負擔義務的能力，稱為權利能力。在民法上，權利的主體始有權利能力，換言之，具有作為權利主體的資格或地位者，始有權利能力，具有權利能力者又稱為有「人格」。

2 權利能力與「行為能力」不同，後者係指能獨立為有效法律行為的能力。

3 權利能力的始期及終期：

4 胎兒的權利能力：

5 外國人有無權利能力？（民法總則施行法第 2 條：外國人於法令限制內，有權利能力。）

6 死亡宣告的規定一

Q：民國 100 年的日本東北地震及海嘯，造成多達 19759 人死亡，2553 人失蹤，請問如何規範他們的權利義務？是否仍為權利義務主體？

答：應由利害關係人向法院聲請死亡宣告，使失蹤人之權利義務主體歸於消滅。（參照民法第 8-11 條之規定）

失蹤人失蹤滿七年後，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，為死亡之宣告。

失蹤人為八十歲以上者，得於失蹤滿三年後，為死亡之宣告。

失蹤人為遭遇特別災難者，得於特別災難終了滿一年後，為死亡之宣告。

7 行為能力的意義：行為能力乃能獨立為有效法律行為的能力。（民法 12 條滿 18 歲為成年人／110 年 1 月 20 日通過生效）

Q：小山是 17 歲的大學一年級生，因在外租屋居住，仍於屋主簽訂租賃契約，則租賃契約是否有效？

答：小山屬於滿七歲以上，未滿十八歲之未成年人，只有限制行為能力，則依據民法第 79 條之規定，若限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。而若未經承認則不具效力。

8 禁治產制度：因自然人的精神狀態有時因不正常或有障礙，以致不能處理

自己的事務，同時法律行為的相對人也不易認識或證明此種精神狀態，為了避免精神障礙者從事法律行為遭受損失，由法院宣告禁治產，暫時剝奪其行為能力，保護受禁治產宣告人的利益，同時以宣告作為公示方法，以維護社會交易的安全。經宣告後不論相對人是否知悉禁治產宣告的事實，與禁治產人所為行為當然無效。

禁治產宣告之要件：

禁治產宣告的效力：禁治產人，無行為能力（民法第15條）。

Q：小山是一個有重度精神疾病之人，即完全無法辨識外界之人事物，請問如果他未為禁治產宣告，則其簽發本票與他人，該簽發本票之法律行為是否有效？

答：無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同（民法第75條）。

9 輔助的宣告制度：（民法第15-1、15-2條之規定）

此部份是民國98年11月23日施行，即針對於因精神障礙或其他心智缺陷，致其為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足之人，因其尚未達精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示之程度，無法為禁治產之宣告，故增設此制度以解決及保護之。

輔助之要件：

輔助之效力：受輔助宣告之人為下列行為時，應經輔助人同意。但純獲法律上利益，或依其年齡及身分、日常生活所必需者，不在此限：

一、為獨資、合夥營業或為法人之負責人。

二、為消費借貸、消費寄託、保證、贈與或信託。

三、為訴訟行為。

四、為和解、調解、調處或簽訂仲裁契約。

五、為不動產、船舶、航空器、汽車或其他重要財產之處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸。

六、為遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利。

七、法院依前條聲請權人或輔助人之聲請，所指定之其他行為。

第七十八條至第八十三條規定，於未依前項規定得輔助人同意之情形，準用之。

第八十五條規定，於輔助人同意受輔助宣告之人為第一項第一款行為時，準用之。

第一項所列應經同意之行為，無損害受輔助宣告之人利益之虞，而輔助人仍不為同意時，受輔助宣告之人得逕行聲請法院許可後為之。（民法第15-2條）

Q：小山是一個有輕度精神疾病之人，即可辨識外界之人事物，但智力即約12歲，請問如果他已為輔助之宣告，則將其名下之房屋賣予他人，該買賣房屋之法律行為是否有效？

答：依據民法第15-1、15-2條之規定，小山顯係為意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足之人，並已經為輔助之宣告。則若經其所為之法律行為屬於效力未定，於本案中因買賣房屋屬於民法第15-2條第1項第5款之行為，則未經輔助人同

意下，其法律行為無效（民法第79條參照）。

二、法人

1 法人的意義：係自然人以外，由法律所創設，得為權利及義務主體的團體。法人在法律上成為「權利主體」，雖與自然人置於同等主體地位，但與倫理上的自然人不同，法律賦予法人者實際上只是「權利能力」而已。法人不能享有生命、身體、健康、自由等一般人格權，也不產生身分法上的法律關係。

Q：小山股份有限公司得否與一般人簽訂買賣契約？可否買受不動產？

答：合法登記之公司即具法人格，而得為權利及義務主體的團體，故可以與一般人簽訂買賣契約。公司雖可以買受不動產，但原則上不可買受農地。

2 法人之組織：

（1）董事（民法27條）

（2）總會（股東會）（公司法第170條）

（3）監察人（民法27條）

肆、民法之權利客體論

一、權利客體之意義：係指受權利主體支配的各種權利的對象或內容而言，不僅包括物在內，而且包括各種權利、利益，以及無財產價值的作為或不作為在內。

二、不動產之定義：稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分（民法第66條）。

Q：小山家的庭園內擁有一片湖泊，請問湖泊是不是可以為私人所有？

答：土地指一定範圍內的地球表面，以及表面上空及地下，但地球表面不一定完全為土壤所覆蓋，所以湖泊當然可以為私人所有。

Q：小山家的土地很大，因為目前砂石很值錢，所以小山想將土地深挖砂石，並賣給業者是否可以？

答：憲法第143條第二項規定：「附著於土地之礦，及經濟上可供公眾利用之天然力，屬於國家所有，不因人民取得土地所有權而受影響。」，故小山家的砂石仍屬國家所有，非經聲請許可即不得私自開挖並賣予業者。

Q：何謂定著物？有什麼東西屬於定著物？

答：（1）定著物指繼續密切附著於土地，不易移動其所在，依社會交易觀念認為非土地的構成部份，而有獨立的使用價值者。（2）諸如房屋及其他各種建築物，如紀念碑、通訊電台、橋樑、牌坊、高架道路等，且房屋因屬獨立的不動產，與土地分別為兩個不同的所有權，在土地登記時，土地及建物不同權利客體，須為二個土地登記。

三、動產的意義：稱動產者，為前條所稱不動產以外之物（民法第66條）。

Q：小山擁有一台遊艇，平日亦以該艇為家居住，請問它是屬於動產還是不動產？

答：動產，遊艇屬於容易移動之物體，並非密切附著於土地，雖有獨立使用價值，仍屬動產。

Q：區別動產與不動產的實益？

答：不動產採登記主義，非經登記不生物權變動之效力（民法第758條）；動產則採交付主義，只須將動產交付即生物權變動之效力（民法第761條）。註：遊艇及飛機移轉所有權時非經「登記」不得對抗第三人（海商法第9條、民用航空法第19條）。

伍、權利變動論中之行為能力的欠缺

一、有行為能力人：滿十八歲之成年人（民12條；採實歲計算）及未成年已結婚之人（民法第980條：男滿18歲，女滿16歲）。其法律行為原則有效。

二、限制行為能力人：滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力（民13條第2項）。其法律行為效力未定，若未經法定代理人之允許、承認且非屬純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，則其法律行為無效。

1 未得允許法律行為的效力：

（1）單獨行為無效：限制行為能力人未得法定代理人之允許，所為之單獨行為（例如：拋棄權利、免除債務），無效（民法第78條）。

Q：小山屬於17歲的未成年人，並因繼承其父所留財產，而對小丘有100萬的借款債權，某日小山自行向小丘表示免除小丘的100萬元借款債務，請問是否有效？

答：因小山為未成年人而為之單獨行為無效。

（2）契約（雙方）行為經承認始生效力：限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力（民法第79條）。

（3）相對人的催告權與撤回權：

A 催告權：前條契約相對人，得定一個月以上之期限，催告法定代理人，確答是否承認。於前項期限內，法定代理人不為確答者，視為拒絕承認（民法第80條）。

B 撤回權：限制行為能力人所訂立之契約，未經承認前，相對人得撤回之。但訂立契約時，知其未得有允許者，不在此限（民法第82條）。

2 例外無須允許的法律行為：

（1）獨立有效的法律行為：

A 純獲法律上利益的法律行為：指純獲利益，而享有法律上利益，不負擔任何法律上義務，如接受他人的單純贈與或接受債權人免除債務的意思表示。

Q：小山屬於17歲的未成年人，某日看到報紙廣告刊出只要身分證名字末二名叫「小山」的人，都可向大山機車行購買總價5000元之100CC山陽機車一台，則小山可否未經其父母同意而直接向大山機車行購買此機車？

答：因小山尚須支付5000元，則非屬純獲法律上利益的法律行為，則上開購買行為仍屬效力未定行為（須父母同意）。

B 依其年齡及身份、日常生活所必需者的法律行為：指在求學或工作等，於日常生活上必需之各種法律行為，例如飲食、購買書本、衣

物或觀看電影等。

Q：小山屬於17歲的未成年人，目前就讀大學一年級生，是否可未經其父母同意而直接向相機行購買名貴相機一台五萬元？

答：所謂依其年齡及身份、日常生活所必需者，仍須按社會客觀標準個案認定之，亦即應依行為整體而觀察，不能以每次付款金額為準，因本案中小山仍屬大學一年級生，其向相機行購買名貴相機一台五萬元之行為並非日常生活所必需者，故未經法定代理人允許或同意仍屬無效。

3 強制有效的法律行為：限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人或已得法定代理人之允許者，其法律行為為有效（民法第83條）。

Q：小山屬於17歲的未成年人，因其甚喜歡**名貴相機一台，故塗改身分證上之年齡以取得相機行之信任，並藉此向其購買該台名貴相機5萬元，此買賣之法律行為是否有效？

答：依據民法第83條之規定，因小山用詐術使相機行信其為有行為能力人，則該買賣之法律行為有效。

三、無行為能力人：未滿七歲之未成年人，無行為能力（民13條第1項）。無行為能力人之法律行為無效。無行為能力人，有為法律行為的必要時，應以代理方式為之，由法定代理人代為意思表示或代受意思表示。

陸、代理

一、代理的意義：代理係代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之（民法第103條）。

二、代理行為的要件：

1 代理人以本人名義代理本人為法律行為。

2 代理人代為意思表示或代受意思表示。

3 代理人於代理權限內為法律行為。

Q：小山與大山約好要簽訂土地買賣契約，惟簽約日小山因病不克前往，乃委託小明代理他去簽訂契約，是否合法？

答：小明若於代理權限內，以本人名義所為之簽訂契約應屬合法。惟實務上仍須小明出具委託授權書面，使雙方得知悉其代理權限，否則亦生紛爭。又上開小明代理簽約，但該約之效力直接對小山生效，自不待言。

Q：小山係仲介業務，分別受買家與賣家之委託代理簽訂契約，是否合法？

答：依據民法106條之規定代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。則若得證明已經兩造（含小山）之許諾同意，自可為雙方代理。

柒、權利變動論中之消滅時效

一、時效制度的理由與目的：「時效」係指在一定期間內繼續行使或不行使權利，而發生取得權利或請求權減損效力的制度。

二、取得時效與消滅時效的區別：

1 取得時效：

2 消滅時效：

三、消滅時效的期間

- 1 一般時效期間：請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定（民法第125條）。亦即一般請求權時效為15年。時效不得由當事人約定延長或縮短（民法第147條）。
 - 2 五年短期時效期間：利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅（民法第126條）。
 - 3 二年短期時效期間：
 - A 旅店、飲食店及娛樂場之住宿費、飲食費、座費、消費物之代價及其墊款。
 - B 運送費及運送人所墊之款。
 - C 以租賃動產為營業者之租價。
 - D 醫生、藥師、看護生之診費、藥費、報酬及其墊款。
 - E 律師、會計師、公證人之報酬及其墊款。
 - F 律師、會計師、公證人所收當事人物件之交還。
 - G 技師、承攬人之報酬及其墊款。
 - H 商人、製造人、手工業人所供給之商品及產物之代價。
 - 4 其他短期時效：侵權行為請求權（2、10年）、本票（3年—票22條）、支票（1年—票22條）、保險契約所生權利（2年—保險法第65條）、國家賠償事件請求權（2年—國賠8）
- Q：仲介費之請求時效：「仲介」為民法的「居間」契約，房仲媒介買方與不動產所有權人（賣方）訂立買賣契約，而民法第127條之短期2年時效類型，並未包含居間服務之報酬，也非屬民法第126條的定期給付債權，故仲介費請求權的消滅時效，依民法第125條之規定，為15年。

四、消滅時效期間的起算點：消滅時效期間必須有起算點，否則無法計算時效期間，就此民法第128條規定消滅時效，自請求權可行使時起算。以不行為目的之請求權，自為行為時起算。

Q：大山先生於民國84年12月1日向小山先生借款新台幣100萬元，但約定清償之時間為民國86年12月1日，因目前小山先生向大山先生要求償還，則大山先生可否主張本案借款請求權已消滅時效？

答：依據民法第128條規定消滅時效，自請求權可行使時起算，而本案既約定清償日為86年12月1日，則一般債權請求權為15年，且須自清償日為可請求日開始計算至今日，仍未逾15年，所以大山先生主張消滅時效並無理由。

五、消滅時效的中斷：消滅時效中斷，指在消滅時效期間進行中，由於有不宜進行的事實發生，致已進行的期間歸於無效，並自事由終止時重新起算。消滅時效，因下列事由而中斷：（民法129條）

（一）請求：即權利人直接向義務人要求實現權利內容的意思通知，例如債權人向債務人請求給付利息、交付貸款、清償本金等履行行為。

例外：時效因請求而中斷者，若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷（民法第130條）。

(二) 承認：自義務人或債務人的意思表示達到權利人一方發生中斷時效的效力。

(三) 起訴：即提起民事訴訟，以請求權利。

下列事項，與起訴有同一效力：

- 1 依督促程序，聲請發支付命令。
- 2 聲請調解或提付仲裁。
- 3 申報和解債權或破產債權。
- 4 告知訴訟。
- 5 開始執行行為或聲請強制執行。

六、時效中斷的效力：時效中斷者，自中斷之事由終止時，重行起算。因起訴而中斷之時效，自受確定判決，或因其他方法訴訟終結時，重行起算。經確定判決或其他與確定判決有同一效力之執行名義所確定之請求權，其原有消滅時效期間不滿五年者，因中斷而重行起算之時效期間為五年（民法第137條）。

Q：大山先生於民國80年12月1日向小山先生借款新台幣100萬元，但約定清償之時間為民國82年12月1日，而小山先生於民國94年12月1日向大山先生當面請求清償未果，則大山先生目前可否主張本案借款請求權已消滅時效？

答：依據民法第129條第1項第1款之規定，本來小山可以主張其於民國94年12月1日向大山請求清償，而中斷時效，並自該時重新起算，惟民法第130條規定，雖請求可中斷時效者，但若於請求後六個月內不起訴，視為不中斷。則本案清償日為82年12月1日，自該時起算，則一般債權請求權為15年，本案已逾15年，所以大山先生主張消滅時效即有理由。

Q：大山先生於民國80年12月1日向小山先生借款新台幣100萬元，但約定清償之時間為民國82年12月1日，而小山先生於民國94年12月1日向大山先生起訴請求清償，並獲法院判決勝訴確定，但小山後來因故而未執行，則大山先生目前可否主張本案借款請求權已消滅時效？

答：依據民法第129條第1項第3款及第137條之規定，雖然本案本應自82年12月1日起算時效，迄今民國100年11月底已逾15年，但小山先生可以主張其於民國94年12月1日向大山先生起訴請求清償，並獲法院判決勝訴確定而中斷時效，並自該時重新起算，即自民國94、95年間起算，而迄今未逾15年，所以大山先生主張消滅時效即無理由。

貳、預售屋及成屋買賣契約應記載及不得記載事項（如附件一、二）

一、預售屋及成屋買賣契約應記載及不得記載事項係強制規定，應均依行政院內政部頒布之內容為實質買賣契約條款，以免民法爭議或遭行政查察。

二、違反效力：違反預售屋及成屋買賣契約應記載及不得記載事項，由法院視情節認定之，輕則該條款無效之判決，重則全部契約無效。

例如：預售屋及成屋買賣契約應記載買賣總價款，違反者有全部契約無效之可能。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 90 年 9 月 3 日內政部台(90)內中地字第 9083626 號公告(自公告 6 個月後生效)行政院消費者保護委員會第 80 次委員會議通過
中華民國 98 年 8 月 10 日內政部內授中辦地字第 0980725131 號公告修正第 2 點(中華民國 98 年 11 月 16 日生效)行政院消費者保護委員會第 165 次委員會議通過
中華民國 98 年 10 月 30 日內政部內授中辦地字第 0980725788 號公告修正(中華民國 99 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 169 次委員會議通過
中華民國 99 年 8 月 16 日內政部內授中辦地字第 0990725157 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 176 次委員會議通過
中華民國 100 年 3 月 24 日內政部內授中辦地字第 1000723995 號公告修正(中華民國 100 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護委員會第 185 次委員會議通過
中華民國 103 年 4 月 28 日內政部內授中辦地字第 1036650687 號公告修正壹第 3 點、第 4 點、第 7 點(中華民國 104 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 23 次委員會議通過
中華民國 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 1080262183 號公告修正(中華民國 108 年 11 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 60 次委員會議通過
中華民國 109 年 4 月 30 日內政部台內地字第 1090262271 號公告壹第 11 點、第 19 點修正自 110 年 1 月 1 日生效
中華民國 109 年 12 月 25 日內政部台內地字第 1090147669 號公告修正部分規定，並廢止 108 年 5 月 2 日台內地字第 1080262183 號公告修正之第 11 點規定(中華民國 110 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 67 次會議通過
中華民國 112 年 6 月 19 日內政部台內地字第 1120263817 號公告修正應記載事項第 20 點、第 24 點之 1、不得記載事項第 5 點(中華民國 112 年 7 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 81 次會議通過

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：

二、賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

三、房地標示及停車位規格

(一)土地坐落：

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積共計__平方公尺(__坪)，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)。

(二)房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

(三)停車位性質、位置、型式、編號、規格：

- 買方購買之停車位屬法定停車位自行增設停車空間獎勵增設停車空間為地上地面地下第__層平面式機械式其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位有無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第二目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。
- 前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共

有部分總面積之比例。

3. 買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

四、房地出售面積及認定標準

(一)土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺（__坪），應有權利範圍為__，計算方式係以專有部分面積__平方公尺（__坪）占區分所有全部專有部分總面積__平方公尺（__坪）比例計算（註：或以其他明確之計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(二)房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺（__坪），包含：

1. 專有部分，面積計__平方公尺（__坪）。

- (1)主建物面積計__平方公尺（__坪）。

- (2)附屬建物面積計__平方公尺（__坪）。包括：

陽臺__平方公尺（__坪）。

中華民國一百零七年一月一日前已申請建造執照者，其屋簷__平方公尺（__坪）及雨遮__平方公尺（__坪）。

2. 共有部分，面積計__平方公尺（__坪）。

3. 主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

(三)前二款所列面積與地政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。

五、共有部分項目、總面積及面積分配比例計算

(一)本房屋共有部分項目包含不具獨立權狀之停車空間、門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室（未兼作停車使用）、屋頂突出物、健身房、交誼室、管理維護使用空間及其他依法令應列入共有部分之項目（__）。

(二)本「__」共有部分總面積計__平方公尺（__坪）；專有部分總面積計__平方公尺（__坪）。前款共有部分之權利範圍係依買受專有部分面積與專有部分總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列明），其面積係以本「__」共有部分總面積乘以該權利範圍而為計算。

六、房地面積誤差及其價款找補

(一)房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。

(二)依第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時結算。

(三)前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

七、契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(一)土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(二)房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1. 專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整（除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格）。

2. 共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(三)車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

七之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由__（金融機構）負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__（金融機構）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司（同業同級公司）等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

八、付款條件

付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在二十日以上。

如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

九、逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。

如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處

理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。

十、地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬

(一)地下層停車位

本契約地下層共__層，總面積__平方公尺(__坪)，扣除第五點所列地下層不具獨立權狀之停車空間以外之共有部分及依法令得為區分所有之標的者，其餘面積__平方公尺(__坪)，由賣方依法令以停車位應有部分(持分)設定專用使用權予本預售屋承購戶。

(二)法定空地

本建物法定空地之所有權應登記為全體區分所有權人共有，並為區分所有權人共用。但部分區分所有權人不需使用該共有部分者，得予除外。

(三)屋頂平臺及突出物

共有部分之屋頂突出物及屋頂避難平台，不得為約定專用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用。

(四)法定空地、露臺、非屬避難之屋頂平臺，如有約定專用部分，應於規約草約訂定之。

十一、建材設備及其廠牌、規格

(一)施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。

(二)賣方建造本預售屋不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。

(三)前款材料之檢測，應符合檢測時中華民國國家標準或主管機關所定之檢測規範，如有造成買方生命、身體、健康及財產之損害者，仍應依法負責。

(四)賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十二、開工及取得使用執照期限

(一)本預售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。

2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

(二)賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

十三、驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。

雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。

第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天

然瓦斯配管之可接通狀態之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理：

- (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。
- (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。

十四、房地所有權移轉登記期限

(一)土地所有權移轉登記

土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

(二)房屋所有權移轉登記

房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。

(三)賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

(四)賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：

1. 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
2. 提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。
3. 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

(五)第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

十五、通知交屋期限

(一)賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
2. 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
3. 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
4. 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

(二)賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

(三)買方應於收到交屋通知日起__日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

(四)買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

十六、共有部分之點交

- (一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。
- (二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。

十七、保固期限及範圍

- (一)本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚．．．等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。
- (二)前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

十八、貸款約定

- (一)第七點契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。
- (二)前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：
 - 1. 不可歸責於雙方時之處理方式如下：
 - (1)差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。
 - (2)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。
 - (3)差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。
 - 2. 可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。
 - 3. 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。
- (三)有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

十九、貸款撥付

本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

二十、房地讓與或轉售條件

- (一)買方於簽約後，不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣（市）主管機關核准者，不在此限。
- (二)符合前款但書規定之買方，應繳清已屆滿之各期應繳款項，並以書面通知賣方，賣方除有法令依據外，不得拒絕配合辦理。
- (三)前款情形，除第一款但書之受讓人為買方之配偶、直系血親或二親等內旁系血親，免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款萬分之__（最高以萬分之五為限）之手續費。

二十一、地價稅、房屋稅之分擔比例

- (一)地價稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，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。
- (二)房屋稅以賣方通知書所載之交屋日為準，該日期前由賣方負擔，該日期後由買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

二十二、稅費負擔之約定

- (一)土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十四點規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- (二)所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- (三)公證費由買賣雙方各負擔二分之一。但另有約定者從其約定。
- (四)應由買方繳交之稅費，買方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

二十三、賣方之瑕疵擔保責任

- (一)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。
- (二)有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

二十四、違約之處罰

- (一)賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約。
- (二)賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。
- (三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- (四)買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本

契約。

(五)買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

二十四之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

二十五、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)買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。

(二)賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

二十六、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，賣方應將契約正本交付予買方。

本契約之相關附件視為本契約之一部分。

貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 三、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。
- 四、不得約定買方須繳回原買賣契約書。
- 五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。
- 六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。
- 七、附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定計入買賣價格。

附件二

成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

中華民國 101 年 10 月 29 日內政部內授中辦地字第 1016651846 號公告(中華民國 102 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 7 次會議通過
中華民國 108 年 10 月 31 日內政部台內地字第 1080265629 號公告(中華民國 109 年 5 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 63 次會議通過
中華民國 112 年 6 月 19 日內政部台內地字第 1120263816 號公告修正應記載事項第 8 點、第 12 點之 1、不得記載事項第 5 點(中華民國 112 年 7 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 81 次會議通過

壹、應記載事項

一、契約審閱期

本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日(契約審閱期間至少五日)。

買方簽章：

賣方簽章：

二、買賣標的

成屋標示及權利範圍：已登記者應以登記簿登載之面積為準。

(一) 土地標示：

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)，權利範圍__，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)。

(二) 建物標示：

1、建號__。

2、門牌__鄉(鎮、市、區)__街(路)__段__巷__弄__號__樓。

3、建物坐落__段__小段__地號，面積__層__平方公尺__層__平方公尺__層__平方公尺其他__平方公尺共計__平方公尺，權利範圍__，用途__。

4、附屬建物用途__面積__平方公尺。

5、共有部分建號__，共有持分面積__平方公尺，權利範圍__。

(三) 本買賣停車位(如無則免填)為：

1、法定停車位自行增設停車位獎勵增設停車位其他_____。

2、地上(下)第__層平面式停車位機械式停車位，總停車位__個。

3、有獨立權狀面積__平方公尺(__坪)無獨立權狀，編號第__號車位__個。(如附圖所示或登記簿記載)

本買賣範圍包括共有部分之持分面積在內，房屋現況除水電、門窗等固定設備外，買賣雙方應於建物現況確認書互為確認(附件一)，賣方於交屋時應維持原狀點交，但點交時另有協議者，從其協議。

三、買賣價款

本買賣總價款為新臺幣__元整。

(一) 土地價款：新臺幣__元整

(二) 建物價款：新臺幣__元整

(三) 車位總價款：新臺幣__元整

四、付款約定

買方應支付之各期價款，雙方同意依下列約定，於__(地址：__)，交付賣方。

(一) 簽約款，新臺幣__元，於簽訂本契約同時支付(本款項包括已收定金__元)。

(二) 備證款，新臺幣__元，於__年__月__日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付。

(三) 完稅款，新臺幣__元，於土地增值稅、契稅稅單核下後，經__通知日起__日

內支付；同時雙方應依約繳清稅款。

(四) 交屋款，新臺幣__元

無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經__通知日起__日內支付；同時點交本買賣標的。

有貸款者，依第六點及第七點約定。

賣方收取前項價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。

五、原設定抵押權之處理

本買賣標的物原有抵押權設定者，其所擔保之未償債務（包括本金、利息、遲延利息及違約金）依下列約定方式之一處理：

買方貸款時：

買方承受者，雙方應以書面另為協議確認(附件二承受原貸款確認書)。

買方依第六點第一款約定授權貸款銀行代為清償並塗銷抵押權。

買方不貸款，賣方應於完稅款或申請所有權移轉登記前清償並塗銷抵押權。如未依上述期限清償者，買方有權自價金中扣除未償債務金額並於交屋款交付前代為清償。

其他：_____。

六、貸款處理之一

買方預定貸款新臺幣__元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款、付款事宜：

(一) 買方應於交付備證款同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指定融資貸款之金融機構；未指定者，得由賣方指定之。

(二) 貸款金額少於預定貸款金額，應依下列方式擇一處理：

1、不可歸責於雙方時：

買方應於貸款核撥同時以現金一次補足。

買賣雙方得解除契約。

其他_____。

2、可歸責於賣方時：

買方得解除契約，其已付價款於解除契約__日內，賣方應連同遲延利息一併返還買方。

賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。

其他_____。

3、可歸責於買方時：

除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於接獲通知之日起__日（不得少於十個金融機構營業日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約。

七、貸款處理之二

買方應於交付完稅款前，依__通知之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等，並依下列方式擇一處理：

(一) 簽訂撥款委託書，授權金融機構依下列方式擇一辦理撥付。

將實際核准之貸款金額悉數撥(匯)入賣方於__銀行__分行存款第__號帳戶。

於實際核准貸款金額範圍內，撥(匯)入__銀行__分行第__號帳戶(還款專戶)，以清償原設定抵押權所擔保之貸款，俟該抵押權塗銷後，由受託金融機構將剩餘款項悉數撥(匯)入__銀行__分行第__號，賣方所開立或指定之專戶。

其他撥付方式：_____。

(二) 由__通知雙方會同領款交付。但買方應於交付備證款同時開立與完稅款及交屋款同額且註明以賣方為受款人及「禁止背書轉讓」之本票(號碼：__)或提供相當之擔保予賣方；賣方收受該價款時應將本票返還買方或解除擔保。買方未依約交付未付價款，經催告仍拒絕履行者，賣方得行使本票或擔保權利。

(三) 第一款撥款委託書所載金額不足支付交屋款者，其差額部分準用前款規定。

買方簽訂撥款委託書交付貸款之金融機構後，除房屋有附件一第五項至第七項所確認事項內容不實之重大瑕疵者外，買方不得撤銷、解除或變更前開貸款案之授信契約及撥款委託，或請求貸款之金融機構暫緩或停止撥付貸款。

八、所有權移轉

雙方應於備證款付款同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予受託地政士受託律師買方賣方其他__負責辦理。

本件所有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於__通知之期日內配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。

本買賣標的如為領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之新建成屋(以下簡稱新建成屋)，於本契約土地及建物所有權移轉登記完成前，買方不得將本契約讓與或轉售與第三人。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。

除新建成屋依前項本文規定，不得將本契約讓與或轉售與第三人外，買方於簽約時如指定第三人為登記名義人，應於交付必備文件前確認登記名義人，及提出以第三人為登記名義人聲明書(附件三)，該第三人應在該聲明書上聲明是否同意與本契約買方所未履行之債務負連帶給付責任並簽章。

辦理所有權移轉時，除本契約另有約定外，依下列方式辦理：

(一) 申報移轉現值：

以本契約第三點之土地及建物價款申報。

以__年度公告土地現值及建物評定現值申報。

(二) 賣方若主張按自用住宅用地優惠稅率課徵土地增值稅時，應於契約書內(附件四：按優惠稅率申請核課土地增值稅確認書)另行確認後，據以辦理之。

九、稅費負擔之約定

本買賣標的物應繳納之稅費負擔約定如下：

(一) 地價稅、房屋稅、水電費、瓦斯費、管理費、公共基金等稅捐或費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋日後由買方繳納；前開稅費以交屋日為準，按當年度日數比例負擔之。

(二) 辦理所有權移轉、抵押權設定登記時應納之稅費負擔：

1、所有權買賣移轉

(1) 買方負擔：

印花稅、契稅、登記規費及火災或其他保險費等。

(2) 賣方負擔：

土地增值稅由賣方負擔。但有延遲申報而可歸責於買方之事由，其因而增加之土地增值稅部分由買方負擔。

(3) 其他：

簽約前如有已公告徵收工程受益費應由賣方負責繳納。其有未到期之工程受益費由買方繳納者，買方應出具續繳承諾書。由賣方繳清。

2、抵押權設定登記

抵押權設定登記規費由買方負擔。

(三) 辦理本買賣有關之手續費用：

1、簽約費

由買賣雙方各負擔新臺幣__元，並於簽約時付清。

其他__。

2、所有權移轉代辦費新臺幣__元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他__。

3、如辦理公證者，加收辦理公證之代辦費新臺幣__元

由買方負擔。

由賣方負擔。

由雙方當事人平均負擔。

其他__。

4、公證費用

由買方負擔。

由賣方負擔。

其他__。

5、抵押權設定登記或抵押權內容變更登記代辦費新臺幣__元

由買方負擔。

由賣方負擔。

其他__。

6、塗銷原抵押權之代辦費新臺幣__元，由賣方負擔。

(四) 如有其他未約定之稅捐、費用應依有關法令或習慣辦理。但交屋日逾第十點所載交屋日者，因逾期所產生之費用，由可歸責之一方負擔。

前項應由賣方負擔之稅費，買方得予代為繳納並自未付之價款中憑單抵扣。

十、交屋

本買賣標的物，應於尾款交付日貸款撥付日__年__月__日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。

因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害。

本買賣標的物倘有使用執照(正本或影本)、使用現況之分管協議、規約、大樓管理辦法、停車位使用辦法、使用維護手冊等文件，賣方除應於訂約時將其情形告知買方外，並應於本買賣標的物交屋時一併交付予買方或其登記名義人，買方或其登記名義人應繼受其有關之權利義務。

賣方應於交屋前將原設籍於本買賣標的之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等全部遷離。倘未如期遷離致買方受有損害者，賣方負損害賠償責任。

十一、賣方之瑕疵擔保責任及保固期限

賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。

十二、違約之處罰

賣方違反第八點（所有權移轉）第一項或第二項、第十點（交屋）第一項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。

買方因賣方違反第十點（交屋）第一項前段約定而依本條前項約定解除契約者，除依前項約定請求損害賠償及違約金外，不得另依第十點第二項約定請求損害賠償。

買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。

賣方或買方有第一項或第三項可歸責之事由致本契約解除時，第九點所定一切稅費均由違約之一方負擔。

除第一項、第三項之事由應依本條約定辦理外，因本契約所生其他違約事由，依有關法令規定處理。

十二之一、個人資料之蒐集、處理及利用

賣方為履行本契約特定目的，蒐集、處理或利用買方之個人資料，應依個人資料保護法規定辦理。

賣方如委託第三人代為處理事務而蒐集、處理或利用買方個人資料時，應督促並確保受託之第三人，遵照個人資料保護法規定蒐集、處理或利用買方個人資料。

十三、通知送達及寄送

履行本契約之各項通知均應以契約書上記載之地址為準，如有變更未經通知他方或__，致無法送達時（包括拒收），均以第一次郵遞之日期視為送達。

本契約所定之權利義務對雙方之繼受人均有效力。

十四、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) 買方之姓名、國民身分證統一編號、戶籍地址、通訊地址、連絡電話。
- (二) 賣方之名稱、法定代理人、公司（或商號）統一編號、公司（或商號）地址、公司（或商號）電話。

十五、契約及其相關附件效力

本契約自簽約日起生效，買賣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。

貳、不得記載事項

- 一、不得約定買方須繳回契約書。
- 二、不得約定買賣雙方於交屋後，賣方排除民法上瑕疵擔保責任。
- 三、不得約定廣告僅供參考。
- 四、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。
- 五、不得約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息。
- 六、不得約定拋棄審閱期間。
- 七、不得為其他違反強制或禁止規定之約定。

附件一

建物現況確認書

項次	內 容	備註說明
1	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無包括未登記之改建、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，使買方得以充分認知此範圍之建物隨時有被拆除之虞或其他危險。
2	建物型態：_____。 建物現況格局： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無隔間；若有，__房__廳__衛。	一、建物型態 （一）一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等）。 （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。 二、建物現況格局以交易當時實際之現況格局為準。現況格局例如：房間、廳、衛浴數，有無隔間。
3	汽車停車位種類及編號： 地上(下)第__層 <input type="checkbox"/> 平面式停車位 <input type="checkbox"/> 機械式停車位 <input type="checkbox"/> 其他__。 編號：第__號停車位__個， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無獨立權狀。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附分管協議書及圖說。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定專用部分；若有，詳見規約附圖。	
4	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無滲漏水之情形，若有，滲漏水處：_____。 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"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
5	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾經做過輻射屋檢測；若有，請檢附檢測證明文件。 檢測結果 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無輻射異常；若有異常之處理： <input type="checkbox"/> 賣方改善後交屋。 <input type="checkbox"/> 以現況交屋： <input type="checkbox"/> 減價 <input type="checkbox"/> 買方自行改善。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	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。行政院原子能委員會網站已提供「現年劑量達 1 毫西弗以上輻射屋查詢系統」供民眾查詢輻射屋資訊，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"/> 有 <input type="checkbox"/> 無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）；若有，檢測結果：_____。	一、八十三年七月二十一日以前，CNS3090 無訂定鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量（依水溶法）容

	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無超過容許值含量，若有超過之處理： <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"/> 買方自行修繕。 <input type="checkbox"/> 其他_____。	許值。 二、八十三年七月二十二至八十七年六月二十四日依建築法規申報施工勘驗之建築物，參照八十三年七月二十二日修訂公布之CNS3090檢測標準，鋼筋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 。 三、八十七年六月二十五日至一百零四年一月十二日依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照八十七年六月二十五日修訂公布之CNS3090檢測標準，容許值含量為0.3kg/m ³ 。 四、一百零四年一月十三日(含)以後依建築法規申報施工勘驗之建築物，鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含量參照一百零四年一月十三日修訂公布之CNS 3090 檢測標準，容許值含量為0.15 kg/m ³ 。 五、上開檢測資料可向建築主管機關申請，不同時期之檢測標準，互有差異，買賣雙方應自行注意。
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 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無曾發生上列情事。 (2)於產權持有前，賣方 <input type="checkbox"/> 確認無上列情事。 <input type="checkbox"/> 知道曾發生上列情事。 <input type="checkbox"/> 不知道曾否發生上列情事。	
8	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無住宅用火災警報器。 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無其他消防設施；若有，項目：(1)____(2)____(3)____。	非屬應設置火警自動警報設備之住宅所有權人應依消防法第六條第五項規定設置及維護住宅用火災警報器。
9	自來水供水及排水系統 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否正常；若不正常，由 <input type="checkbox"/> 買方 <input type="checkbox"/> 賣方負責修繕。	
10	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無出租或被他人占用之情形；若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。	

11	現況 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無承租或占用他人土地之情形；若有， <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前： <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 買賣雙方另有協議_____。	
12	<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。 建築主管機關 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無提供評估建議資料。	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。
13	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無約定專用部分；若有，詳見規約。	
14	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項；若有， <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無檢附規約或其他住戶應遵行事項。	
15	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無管理委員會統一管理；若有，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"/> 無積欠管理費；若有，新臺幣__元。	停車位管理費以清潔費名義收取者亦同。
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，由賣方無償贈與買方 <input type="checkbox"/> 不計入建物價款中，由賣方搬離 附屬設備項目如下： <input type="checkbox"/> 電視__台 <input type="checkbox"/> 電視櫃__件 <input type="checkbox"/> 沙發__組 <input type="checkbox"/> 茶几__件 <input type="checkbox"/> 餐桌__張 <input type="checkbox"/> 餐桌椅__張 <input type="checkbox"/> 鞋櫃__件 <input type="checkbox"/> 窗簾__組 <input type="checkbox"/> 燈飾__件 <input type="checkbox"/> 冰箱__台 <input type="checkbox"/> 洗衣機__台 <input type="checkbox"/> 書櫃__件 <input type="checkbox"/> 床組(頭)__件 <input type="checkbox"/> 衣櫃__組 <input type="checkbox"/> 梳妝台__件 <input type="checkbox"/> 書桌椅__張 <input type="checkbox"/> 置物櫃__件 <input type="checkbox"/> 電話__具 <input type="checkbox"/> 保全設施__組 <input type="checkbox"/> 微波爐__台 <input type="checkbox"/> 洗碗機__台 <input type="checkbox"/> 冷氣__台 <input type="checkbox"/> 排油煙機__台 <input type="checkbox"/> 流理台__件 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐__台 <input type="checkbox"/> 熱水器__台 <input type="checkbox"/> 天然瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他__。	
17	本棟建物 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無依法設置之中繼幫浦機械室或水箱；若有，位於第__層。	
18	本棟建物樓頂平臺 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無依法設置之行動電話基地台設施。	行動電話基地台設施之設置，應經公寓大廈管理委員會或區分所有權人會議決議同意設置。
賣方：_____（簽章） 買方：_____（簽章） 簽章日期：__年__月__日		

附件二

承受原貸款確認書

本件買賣原設定之抵押權之債務，承受情形如下：

- 1、收件字號：_____年_____月_____日_____地政事務所_____登字第_____號
- 2、抵押權人_____。
- 3、設定金額：_____元整
- 4、約定時買方承受本件抵押權所擔保之未償債務（本金、遲延利息）金額新臺幣_____元整。
- 5、承受日期_____年_____月_____日。
- 6、債務承受日期前已發生之利息、遲延利息、違約金等概由賣方負擔。
- 7、買受人承受債務後是否享有優惠利率，應以買受人之資格條件為斷。

賣方：_____（簽章）
買方：_____（簽章）
簽章日期：_____年_____月_____日

附件三

以第三人為登記名義人聲明書

買方_____向賣方_____購買座落_____縣（市）_____鄉（鎮、市、區）_____段_____小段_____地號等_____筆土地，及其地上建物_____建號，茲指定_____（國民身分證統一編號_____）為登記名義人，登記名義人同意不同意與本契約買方所應負之債務負連帶給付責任。

買方：_____（簽章）
登記名義人：_____（簽章）
簽章日期：_____年_____月_____日

附件四

按優惠稅率核課土地增值稅確認書

賣方主張按自用住宅用地優惠稅率申請核課土地增值稅。但經稅捐稽徵機關否准其申請者，賣方同意即以一般稅率開單繳納之。以上事項確認無誤。

確認人：_____（簽章）
簽章日期：_____年_____月_____日



所有條文

法規名稱：不動產經紀業管理條例 [\[EN\]](#)

修正日期：民國 110 年 01 月 27 日

法規類別：行政 > 內政部 > 地政目

第一章 總則

- 第 1 條 為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。
- 第 2 條 經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。
- 第 3 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。
- 第 4 條 本條例用辭定義如下：
- 一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。
 - 二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
 - 三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
 - 四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。
 - 五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。
 - 六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
 - 七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。
 - 八、加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。
 - 九、差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。
 - 十、營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

第二章 經紀業

- 第 5 條 1 經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記

為限。

- 2 前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。
- 3 經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。

- 第 6 條
- 1 有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可：
 - 一、無行為能力或限制行為能力者。
 - 二、受破產之宣告尚未復權者。
 - 三、犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。
 - 四、受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。
 - 五、曾經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿五年者。但依第七條第一項逾期未開始營業或第三十條自行停止業務者，不在此限。
 - 六、受第二十九條之停止營業處分，尚未執行完畢者。
 - 七、受第三十一條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者。
 - 2 經紀業經公司登記或商業登記後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有前項各款情形之一者，由主管機關命其限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知其公司或商業登記主管機關廢止其登記。

- 第 7 條
- 1 經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。
 - 2 前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。
 - 3 第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。經紀業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。
 - 4 前項應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由中央主管機關定之。
 - 5 經紀業除依第三項規定繳存營業保證金外，並得向第二項全國聯合會申請增加金額繳存或以金融機構提供保證函擔保之。
 - 6 第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。

- 第 8 條
- 1 前條第三項營業保證金由中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會統一於指定之金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並

組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，得運用於健全不動產經紀制度。

- 2 前項基金管理委員會委員，由經紀業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織及基金管理辦法由中央主管機關定之。
- 3 第一項營業保證基金，除本條例另有規定外，非有依第二十六條第四項之情形，不得動支。
- 4 經紀業分別繳存之營業保證金低於第七條第三項規定之額度時，中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會應通知經紀業者於一個月內補足。

- 第 9 條
- 1 營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外，除本條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
 - 2 經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利應隨之移轉。其因申請解散者，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息。

- 第 10 條
- 直轄市、縣（市）同業公會應將會員入會、停權、退會情形報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查。

- 第 11 條
- 1 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。
 - 2 營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。

- 第 12 條
- 經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。

第三章 經紀人員

- 第 13 條
- 1 中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。
 - 2 經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。
 - 3 前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。
 - 4 前二項登錄及發證費用，由中央主管機關定之。
 - 5 第二項訓練機構、團體之認可資格、程序、廢止認可條件、經紀營業員之訓練資格、課程、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

- 第 14 條
- 1 經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。

- 2 前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：
 - 一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。
 - 二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。
 - 3 有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。
- 第 15 條
- 1 前條第一項經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。
 - 2 前項機構、團體應具備之資格、認可程序、訓練課程範圍及廢止認可條件等事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第 16 條
- 經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。
- 第 17 條
- 經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

第 四 章 業 務 及 責 任

- 第 18 條
- 經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。
- 第 19 條
- 1 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。
 - 2 違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。
- 第 20 條
- 經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。
- 第 21 條
- 1 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
 - 2 前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
 - 3 廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。
- 第 22 條
- 1 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：
 - 一、不動產出租、出售委託契約書。
 - 二、不動產承租、承購要約書。
 - 三、定金收據。
 - 四、不動產廣告稿。
 - 五、不動產說明書。
 - 六、不動產租賃、買賣契約書。
 - 2 前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

- 3 第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。
- 第 23 條
- 1 經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。
 - 2 前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。
- 第 24 條
- 1 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，並由相對人在不動產說明書上簽章。
 - 2 前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。
- 第 24-1 條
- 1 經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。
 - 2 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。
 - 3 前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。
 - 4 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。
 - 5 第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
 - 6 直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。
 - 7 前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。
 - 8 第一項、第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。
 - 9 本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。
- 第 24-2 條
- 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：
- 一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
 - 二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
 - 三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
 - 四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
 - 五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
 - 六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

第 25 條 經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。

- 第 26 條
- 1 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。
 - 2 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
 - 3 前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。
 - 4 受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。

第 27 條 主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

第五章 獎懲

- 第 28 條
- 1 經紀業或經紀人員有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵；其在直轄市者，由直轄市主管機關為之；特別優異者，得層報中央主管機關獎勵之：
 - 一、增進不動產交易安全、公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現者。
 - 二、維護消費者權益成績卓著者。
 - 三、對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻者。
 - 四、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵者。
 - 2 前項獎勵辦法由中央主管機關另定之。

- 第 29 條
- 1 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：
 - 一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
 - 二、違反第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。
 - 三、違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

- 四、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 五、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- 六、違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。
- 七、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。
- 2 經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。
- 3 金融機構、交易當事人違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。
- 第 30 條 經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。
- 第 31 條 1 經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：
- 一、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。
- 二、違反第十九條第一項規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。
- 2 經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。
- 第 32 條 1 非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 2 公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。
- 第 33 條 1 經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。
- 2 直轄市或縣（市）主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。
- 3 前項獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之。

第 34 條 前條獎懲委員會受理懲戒事項，應通知檢舉或移送之經紀人員，於二十日內提出答辯或到場陳述；逾期未提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。

第 35 條 依本條例所處罰鍰，經通知繳納而逾期不繳納者，移送法院強制執行。

第六章 附則

第 36 條 1 本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。

2 違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。

第 37 條 1 本條例公布施行前已從事不動產經紀業之人員，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；三年期滿後尚未取得經紀人員資格者，不得繼續執行業務。

2 本條例公布施行前已從事不動產仲介或代銷業務滿二年，有該項執行業務或薪資所得扣繳資料證明，經中央主管機關審查合格者，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；並得應不動產經紀人特種考試。

3 前項特種考試，於本條例公布施行後五年內至少應辦理五次。

第 38 條 1 外國人得依中華民國法律應不動產經紀人考試或參加營業員訓練。

2 前項領有及格證書或訓練合格並依第十三條第二項登錄及領有證明之外國人，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令，始得受僱於經紀業為經紀人員。

3 外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關業務上所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。

第 38-1 條 依本條例規定核發不動產經紀人證書，得收取費用；其費額，由中央主管機關定之。

第 39 條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第 40 條 本條例自公布日施行。但中華民國一百年十二月三十日修正公布之第二十四條之一、第二十四條之二及第二十九條第一項第二款、一百零九年十二月三十日修正之條文施行日期，由行政院定之。

