

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	段	巷	弄	號	樓	建築物完成日期	面積(平方公尺)	建號	權利範圍	有無設定他項權利種類	有無租賃或占用情形
								民國 年 月 日	主建物				
									附屬建物				
									共用部分				

（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。