

# 苗栗縣政府 函

地址：苗栗縣苗栗市府前路1號  
承辦人：徐淑慧  
電話：037-559126  
傳真：037-559129  
電子郵件：shuhui@ems.miaoli.gov.tw

360  
苗栗市竹南鎮環市路二段265號

受文者：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國106年12月6日  
發文字號：府地籍字第1060237630號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送修正後之「苗栗縣不動產經紀業業務、定型化契約及廣告查核實施計畫」1份，惠請轉知所屬相關業者，以便配合辦理查核作業，至鈞公宜，實感德便，請查照。

說明：

- 一、依據消費者保護法第17條、不動產經紀業管理條例及內政部106年地政業務督導考評建議事項辦理。
- 二、相關各項查核項目之查核紀錄表，請逕至本府地政處不動產經紀業查核區  
(<http://www.miaoli.gov.tw/land/normalIndex.php?forwordTypeID=0&frontTitleMenuID=4464>)自行下載參考。

正本：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會、苗栗縣不動產開發商業同業公會

副本：本府地政處

縣長 徐耀昌



# 苗栗縣不動產經紀業業務、定型化契約及廣告查核實施計畫

## 一、查核目的

為保護消費者權益，加強查核企業經營者(不動產經紀業及不動產開發商業)(以下簡稱業者)受託居間或代理銷售(租賃)不動產經營業務、所使用之定型化契約、廣告案件，促進不動產交易安全，以落實不動產經紀業、不動產交易使用定型化契約、廣告管理之管理，特訂定查核計畫。

## 二、查核依據

- (一) 行政院消費者保護委員會 100 年 11 月 8 日消保督字第 1000010586 號函所附第 193 次(10 月 20 日)委員會議報告案決定。
- (二) 不動產經紀業管理條例及消費者保護法第 17 條第 3 項規定。
- (三) 內政部 99 年 10 月 13 日內授中辦地字第 0990725421 號函頒並於 104 年 10 月 15 日內授中辦地字第 1041308674 號函修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」。
- (四) 內政部 102 年 6 月 13 日內授中辦地字第 10266511621 號函頒「不動產經紀業廣告處理原則」。
- (五) 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會研訂之「不動產仲介經紀業提升服務品質之改善措施計畫」。

## 三、查核對象

- (一) 不動產經紀業受託居間或代理銷售(租賃)不動產之業者，以經營管理、不動產委託銷售定型化契約、不動產說明書、要約書、不動產廣告分別查核。
- (二) 以建管單位取得已領得建造執照，而尚未取得使用執照之建案，或由報章雜誌取得之預售屋銷售資訊為對象。
- (三) 以領得使用執照或辦竣建物所有權第 1 次登記之建案，或由報章雜誌取得之成屋銷售資訊為對象。

## 四、查核期間

每年不定期實施查核作業。



## 五、查核家數

考量本縣執業中之業者家數及經紀業、不動產開發商業所在鄉鎮市轄區幅員大以及本府人力編制情形，以每年清查 20 家經紀業者、10 家不動產開發商業者為目標。(註：查核項目若無實際案例時以實際查核案例數量為計劃查核數)。

## 六、查核項目

(一) 以不動產經紀業經營管理為查核重點，查核項目：證件、報酬、廣告、經紀人員、報酬計收、委託契約書、經紀人簽章、營業、不動產說明書、營業狀態、個人資料檔案安全維護計畫、服務品質改善措施計畫等(如所附**苗栗縣政府地政處不動產經紀業業務檢查紀錄表**)。

(二) 以不動產委託銷售定型化契約為查核重點，查核項目：契約審閱權、不動產標的現況說明書、委託銷售標的、委託銷售價格、委託銷售期間、服務報酬、受託人義務、沒收定金之處理、違約之處罰、廣告之張貼、買賣契約之簽訂、所有權移轉、經紀人簽章等(如所附**苗栗縣政府地政處不動產委託銷售定型化契約查核紀錄表**)。

(三) 以不動產說明書為查核重點，查核項目：

1. 土地：土地標示及權利範圍、權利種類、所有權人及其住址、目前管理與使用情況、土地使用管制內容、土地權利登記狀態、重要交易條件。
2. 成屋：建築改良物標示、權利範圍及用途、權利種類、所有權人及其住址、目前管理與使用情況、建築改良物權利登記狀態、建築改良物瑕疵情形、重要交易條件、停車位記載情形、標的資訊。
3. 預售屋：建築改良物坐落、主管建築機關核准之建照日期及字號、出售面積及認定標準、共同使用部分項目、總面積及其分配比例、主要建材及廠牌、規格、建築改良物構造、高度及樓層規劃、工程進度、保固期限及範圍、目前管理與使用情況、預售屋瑕疵情形、重要交易條件、停車位記載情形、標的資訊等。

(如所附**苗栗縣政府地政處不動產說明書查核紀錄表**)

(四) 以要約書定型化契約為查核重點，查核項目：契約審閱權、不動產買賣標的、承購總價款、付款條件及其他要約條件、要約之拘束、要約



撤回權、簽訂不動產買賣契約書之期間、要約之生效等(如所附**苗栗縣政府地政處要約書定型化契約查核紀錄表**)。

- (五) 以實施新制預售屋買賣定型化契約為查核重點，查核項目：契約審閱權、房地出售面積及認定標準、房地面積誤差及其價款找補、契約總價、履約保證、驗收、違約之處罰等(如所附**苗栗縣政府地政處預售屋買賣定型化契約查核紀錄表**)。
- (六) 以實施成屋買賣定型化契約為查核重點，查核項目：契約審閱權、買賣標的、買賣價款、付款約定、原設定抵押權之處理、貸款處理一、貸款處理二、交屋、賣方之瑕疵擔保責任、違約之處罰、建物現況確認書等(如所附**苗栗縣政府地政處成屋買賣定型化契約查核紀錄表**)。
- (七) 以內政部訂頒「不動產經紀業廣告處理原則」為查核重點，查核項目：委託契約書、經紀業名稱、地點、面積、建築物、圖說、公共設施、交通狀況、外在環境、優惠、停車位、建造執照、預售屋、成交紀錄等(如所附**苗栗縣政府地政處不動產經紀業廣告查核紀錄表**)。

#### 七、查核後應辦理事項



- (一) 查核完畢後，應由查核人員當場作成查核紀錄文件 1 式 2 份，由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及查核人員簽章後，1 份當場交付業者或其營業處所負責人或現場工作人員收執，1 份由查核人員收執。但業者或其營業處所之負責人或現場工作人員無法或拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由查核人員攜回依法送達。
- (二) 對於不符規定部分，通知改善，並進行複查。
- (三) 對於違規之經紀業及經紀人員，依不動產經紀業管理條例規定處罰。
- (四) 對於違規之不動產開發商業，依消保法規定處罰。
- (五) 違規經紀業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者，或銷售現場已拆除，由本府將查核結果，移請該經紀業者所在地之主管機關依規查處。

本府視實際狀況發布新聞稿或召開記者會，公布查核或複查結果。