

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 函

地址：100 台北市中正區館前路 20 號 7 樓
電話：(02) 2358-2535
傳真：(02) 2358-2536

受文者：各會員公會暨各縣市不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國 115 年 3 月 19 日

發文字號：房仲全聯祺字第 115038 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載及不得記載事項」修正對照表。

主旨：有關「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載及不得記載事項」之修正重點及適用對象，詳如說明，敬請查照。

說明：

一、針對內政部台內地字第 1150261727 號函意旨，旨揭「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載及不得記載事項」業已修正，將於自 115 年 4 月 1 日施行，敬請各公會協助轉知所屬會員加強宣導。

二、有關「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正」有三(不動產仲介經紀業不適用!!)：

(一) 硬固混凝土氯離子含量標準：

明定硬固混凝土水溶性氯離子含量上限標準，以強化建築結構安全並降低海砂屋風險。請注意不同建築年代適用不同標準(請參附件一第三及第四頁標準)，114 年 7 月 1 日後依建築物混凝土結構設計規範辦理，檢測資料可向主管機關申請，買賣雙方應注意差異。

(二) 自來水加壓受水設備揭露：

應揭露建物供水及排水是否正常，如有設置加壓受水設備應明確說明。該設備由用戶自行管理維護，涉及後續費用及責任，應充分告知。

(三) 太陽光電設備設置：

一定規模之建築物(新建、增建或改建)原則應設置太陽光電設備。如有設置應揭露設置依據、設備位置及管理維護權

責（如買方、管委會或再生能源業者）。

三、請注意上說明二係依消費者保護法第 17 條規定辦理，其規範適用對象主要係針對「**建築開發業及代銷業者**」之定型化契約行為。而**不動產仲介業居間之買賣雙方並非消費關係**，故仲介業所提供買賣雙方之成屋買賣契約書『**無**』上開「**成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項**」之適用。

四、有關「**不動產說明書定型化契約應記載及不得記載事項修正**」有三（**不動產仲介業及代銷業從 115 年 4 月 1 日起均適用**）：

（一）交屋時有無檢附氯離子含量檢測報告

僅提供各時期檢測數值標準如下：

- 1、83/7/21 以前 ➡ 未訂標準
- 2、83/7/22～87/6/24 ➡ 容許值：0.6 kg/m³
- 3、87/6/25～104/1/12 ➡ 容許值：0.3 kg/m³
- 4、104/1/13～114/6/30 ➡ 容許值：0.15 kg/m³
- 5、114/7/1 以後興建的建築物 ➡ 國土署規定改採：完成每一層樓時需出示檢驗合格報告建商才能繼續施工。

（二）有無太陽光電發電設備

為配合 112 年 6 月 21 日修正公布之再生能源發展條例第 12 條之 1 規定，明定建築物之新建、增建或改建達一定規模者，除有受光條件不足或其他可免除情形外，起造人應設置一定裝置容量以上之太陽光電發電設備。

（三）有無取得建築效能標示

為配合推動近零碳建築政策，增列揭露建築能效情形之相關資訊，使消費者於交易時能瞭解建物之能源使用效率。

- 1、查詢機構連結：**財團法人建築中心**，請下載全部通過案件一覽表(BERS)然後進行比對。
- 2、另外近日內政部已委託財團法人建築中心開發查詢系統，可以地號及門牌進行查詢，本會將隨時追蹤進度更新。

五、綜上，請各公會轉知所屬會員確實遵循辦理，並配合宣導。

正本：各會員公會暨各縣市不動產仲介經紀商業同業公會

副本：

理事長 **王瑞祺**