

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 4 月 10 日

發文字號：房仲全聯祺字第 115057 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件一「不動產說明書應記載及不得記載事項」修正對照表。

附件二「建築能效標示案件查詢網站操作指引」

附件三「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正對照表。

主旨：再次宣導有關「不動產說明書應記載及不得記載事項」及「成屋買賣定型化契約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「不動產說明書應記載及不得記載事項」及「成屋買賣定型化契約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「不動產說明書定型化契約應記載及不得記載事項修正」(附件一)有三(不動產仲介業及代銷業從 115 年 4 月 1 日起均適用)：

(一) 氬離子含量檢測增加修正文字(在預售屋部分)

預售屋「10. 建物瑕疵擔保：交屋時有無檢附建築物混凝土氬離子含量檢測報告及施工中建築物出具無放射性污染證明？若無，應敘明原因。」

(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。

謹提供詢系統網址如下：

<https://igbs-tabc.org/igbs/BERS.aspx>

另檢附建築能效標示案件查詢網站操作指引供參(詳附件二)。

三、有關「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項修正」(附件三)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。

(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)。

四、請注意上說明三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。

五、綜上，請各公會轉知所屬會員確實遵循辦理，並配合宣導。本會議亦同時將內容公文刊載於全聯會官網上。

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**