

不動產說明書 應記載及不得記載事項



報告人：內政部地政司 蘇貴香

時間：105年5月3日

簡報大綱

- ◆ 前言
- ◆ 相關規定
- ◆ 問項解析
- ◆ 結語
- ◆ 經紀業執行注意事項



◆ 前言

- ◆ 按不動產經紀業管理條例第22條第3項規定，訂頒「不動產說明書應記載及不得記載事項」，作為不動產經紀業製作不動產說明書之準據。
- ◆ 依同條例第23條、第24條規定，不動產說明書經賣方簽章後，始得由經紀人員向買方進行解說，且視為買賣契約書之一部分。
- ◆ 又詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害，爰修正該應記載及不得記載事項，業於本(104)年4月13日發布，訂於同年10月1日實施。

◆ 相關規定⁽¹⁾

- ◆ 不動產經紀業管理條例
- ◆ 第7條(申請開業之要件及開業期限)第6項
(仲介業倫理規範)
- ◆ 第22條(應由經紀人簽章之文件)
- ◆ 第23條(不動產說明書之解說)

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。

前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

- ◆ 第24條(不動產說明書之交付)

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。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

◆ 相關規定(2)

◆ 不動產經紀業管理條例

◆ 第24條之2(交易雙方委託)

經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方委託，並依下列規定辦理：1. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。6. 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29條(經紀業之罰則(一))第1項第2款、第3款

違反第7條第6項、……第22條第1項規定者，處新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。
經紀業違反第24條之2規定者，處新台幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。

◆ 第31條(經紀人員之懲戒)第1項第1款

經紀人員違反……第22條第1項、第23條……規定者，應予申誡。

◆ 第33條(經紀人員懲戒之辦理)第1項

經紀人員有第31條第1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。

◆ 相關規定(3)

◆ 不動產仲介經紀業倫理規範

- ◆ 第10條 經紀業應依法令規定對消費者揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。
- ◆ 第19條 經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。
- ◆ 第25條 經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實，提出證據，報請經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關處理。

◆ 不動產代銷經紀業倫理規範

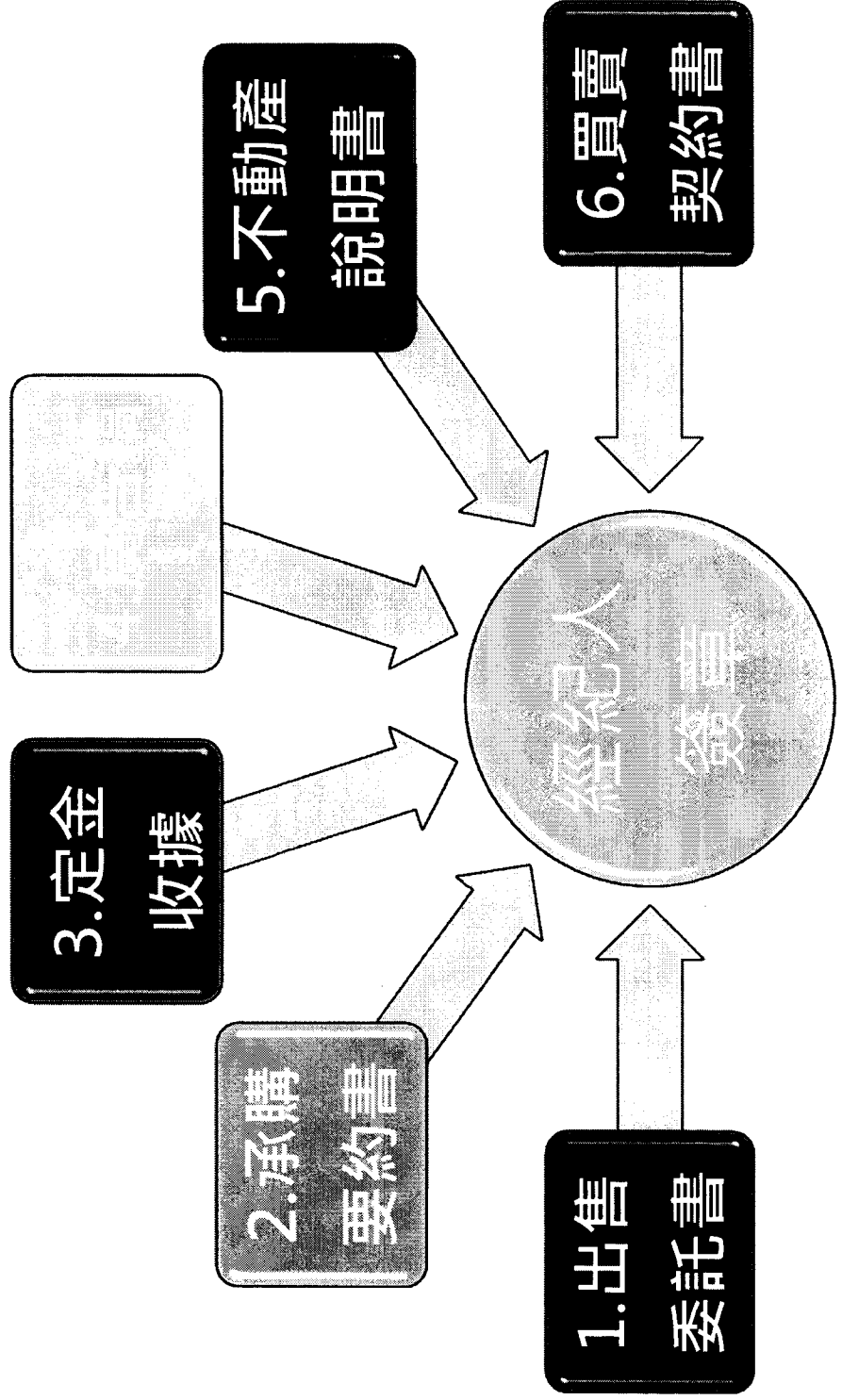
- ◆ 第14條 經紀人員執行業務時，應維護消費者之合法權益，充分揭露不動產說明書應記載內容，不得有蓄意欺罔之行為。
- ◆ 第16條 代銷經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實及證據，報請代銷經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關依法處理。

◆ 相關規定(4)

- ◆ 不動產經紀人簽章方式
(內政部90年12月14日台內中地字第9084072號令)
- ◆ 經紀業於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，難謂符合不動產經紀業管理條例第22條第1項規定。(內政部97年11月6日內授中辦地字第0970052453號函)
- ◆ 經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，應提供不動產說明書向買方解說。(內政部101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函)
- ◆ 不動產說明書之解說由經紀營業員為之者，經紀人無需負解說連帶責任。(內政部97年10月31日內授中辦地字第0970724514號函)

經紀業之業務責任(1)

重要交易文件應指派經紀人簽章



經紀業之業務責任⁽²⁾

製作及解說不動產說明書

◆向與委託人交易之相對人(買方)解說

◆解說前應經委託人(賣方)簽章

◆簽約時由經紀人交付買方並由買方簽章

◆視為買賣或租賃契約書之一部分

說明書行政規範與責任⁽¹⁾

指派經紀人簽章

6~30萬元罰鍰

向買方解說(含解說不實)

申誠處分

解說前應經賣方簽章

申誠處分

提供買方必要之資訊

3~15萬元罰鍰

簽約時交付買方並由其簽章，視為契約之一部分

說明書行政規範與責任⁽²⁾

不得蓄意矇蔽欺罔

解說人應簽章

6~30萬元罰鍰

不動產代銷經紀業倫理規範

不得蓄意欺罔

6~30萬元罰鍰

說明書民事規範與責任

損害賠償責任

- 經紀業因經紀人員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（不動產經紀業管理條例第26條）。

善良管理人注意義務

- 受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之（民法第535條）。

據實報告及調查義務

解說義務之程度

解說 ≠ 交付

解說是使相對人因為不動產經紀人員的『說明』而『理解』之謂

故不動產經紀人員(只交付)未為解說、為不實之解說、為不完全之解說，為解說後相對人仍無法理解，皆未盡其解說義務。

製作說明書常見錯誤

- ◆ 未確實檢視調查屋況即依屋主所述或現況說明逕行製作不動產說明書
- ◆ 帶看或簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書
- ◆ 未完成委託人或經紀人簽章即提供解說
- ◆ 僅簽約時交付而未解說不動產說明書
- ◆ 客戶留存部分漏未由不動產經紀人簽章
- ◆ 要求客戶要約或斡旋前未解說不動產說明書
- ◆ 以不動產委售標的現況說明書替代不動產說明書內容

◆ 問項解析

◆ 通案(一般規定)

