

不動產專任委託銷售契約書

委託書編號：

受託人_____接受委託人_____之委託仲介銷售下列不動產，經雙方同意訂定本契約條款如下，以資共同遵守：

第一條 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	市區鄉鎮	段	小段	地號	都市計畫使用分區或 使用地類別	面積㎡	權利 範圍	有無設定他項 權利（種類）
									<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有：

二、建築改良物標示（詳如登記簿謄本）：

所有權人	建 號	權利範圍	建 物 完成日期	民 國 年 月 日	
門 牌	縣 市 市（鄉鎮區）	路 街 段 巷 弄 號 樓之			
面積㎡	主建物及 附屬建物	共同使用部份 建號 / 面積 / 持分	/ /	有無設定他項 權利（種類）	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有：

三、車位標示（詳如登記簿謄本）：

<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 車位	位置為：地面（ <input type="checkbox"/> 上 <input type="checkbox"/> 下）第 層（ <input type="checkbox"/> 平面 <input type="checkbox"/> 機械）編號： 號
本停車位屬 <input type="checkbox"/> 法定停車位 <input type="checkbox"/> 自行增設停車位 <input type="checkbox"/> 獎勵增設停車位 <input type="checkbox"/> 其他_____。	
（車位情況無法得知者請委託人自行說明或參照使用執照之記載為：_____）	
<input type="checkbox"/> 有土地及建築改良物所有權狀。	
<input type="checkbox"/> 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）。	
<input type="checkbox"/> 於共用部分建號：_____號，面積：_____持分：_____。	
（如有停車位之所有權及使用權之約定文件，應檢附之。）	

四、有無 附隨買賣設備：

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_____。

第二條 委託銷售價格

委託人願意出售之房地總價格為新台幣_____元整，車位價格為新台幣_____元整，
合計總價新台幣_____元整。
委託售價得經委託人及受託人雙方以書面變更之。

第三條 委託銷售期間

委託銷售期間自民國_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。
前項委託期間得經委託人及受託人雙方以書面同意延長之。

第四條 收款條件及方式

委託人同意收款條件及方式如下：

收款期別	約定收款金額	應同時履行條件
第一期（簽約款）	新台幣_____元整 （即總價款_____％）	於簽訂買賣契約同時，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地政士。
第二期（備證款）	新台幣_____元整 （即總價款_____％）	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）	新台幣_____元整 （即總價款_____％）	於土地增值稅、契稅單核下後，經地政士通知日起三日內，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）	新台幣_____元整 （即總價款_____％）	房屋鎖匙及水電、瓦斯、管理費收據等。

一、委託人同意受託人為促銷起見，配合買方協辦金融機構貸款，此一貸款視同交屋款。

二、委託人在委託銷售標的物上原設定抵押權之處理：

- 由買方向金融機構辦理貸款撥款清償並塗銷。
由委託人於交付交屋款前清償並塗銷。
其他：

第五條 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四。
前項受託人之服務報酬，委託人於與買方簽訂買賣契約時乙次支付之。

第六條 委託人之義務

- 於買賣成交時，稅捐稽徵機關所開具以委託人為納稅義務人之稅費，均由委託人負責繳納。
- 簽約代理人代理委託人簽立委託銷售契約書者，應檢附所有權人之授權書及印鑑證明交付，受託人驗證並影印壹份，由受託人收執，以利受託人作業。
- 委託人應就不動產之重要事項簽認於不動產標的現況說明書（其格式如附件一），委託人對受託人負有誠實告知之義務，如有虛偽不實，由委託人負法律責任。
- 簽訂本契約時，委託人應提供本不動產之土地、建築改良物所有權狀影本並核對國民身分證，並交付房屋之鎖匙等物品予受託人，如有使用執照影本、管路配置圖及住戶使用維護手冊等，一併提供。
- 契約成立後，委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金。

第七條 受託人之義務

- 受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。
- 受託人於簽約前應據實提供該公司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。
- 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，除有第十條之規定外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。
- 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。
- 如買方簽立「要約書」，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。
- 受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。
- 受託人應於收受定金後廿四小時內送達委託人。但如因委託人之事由致無法送交者，不在此限。
- 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。
- 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。
- 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。

第八條 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五十予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得就該次再收取服務報酬。
- 如委託人收受定金後如違約不賣，應加倍返還買方所支付之定金。

第九條 買賣契約之簽訂及所有權移轉

受託人依本契約仲介完成者，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」，並由受託人所指定之地政士辦理一切所有權移轉登記及相關手續。

第十條 委託人終止契約之責任

本契約非經雙方書面同意，不得單方任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人百分之二之銷售服務費用。

第十一條 違約之處罰

- 委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付第五條約定之服務報酬，並應全額一次付予受託人：
 - 委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三者仲介者。
 - 簽立書面訂金收據後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者。
 - 受託人已提供委託人曾經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。但經其他不動產經紀業仲介成交者，不在此限。
- 受託人違反第七條第四款、第五款或第八款情形之一者，委託人得解除本委託契約。

第十二條 廣告張貼

委託人同意不同意受託人於本不動產標的物上張貼銷售廣告。

本約壹式二聯，第一聯由受託人收執，第二聯委託人收執。

第十三條 通知送達

委託人及受託人雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依本契約所載之地址為準，如任何一方遇有地址變更時，應即以書面通知他方，其因拒收或無法送達而遭退回者，均以退件日視為已依本契約受通知。

第十四條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於委託人之解釋。

第十五條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意除專屬管轄外，以不動產所在地之法院為第一審管轄法院。但不影響消費者依其他法律所得主張之管轄。

第十六條 附件效力及契約分存

本契約之附件一視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十七條 委託人同意不同意願配合買方於簽定買賣契約時辦理不動產價金信託制度。

第十八條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第十九條 其他約定事項：

※ 依內政部公告，委託人有五天以上之契約審權，委託人於簽立前可要求將本契約影本攜回審閱。 故委託人簽立本契約時係（請勾選） <input type="checkbox"/> 業已行使契約審閱權利，並已充分了解本契約內容。 <input type="checkbox"/> 業已充分了解本契約內容，因此願放棄行使契約之審閱權利。		
委託人：	國民身分證統一編號	
住家電話：	公司電話：	行動電話：
地 址：		
電子郵件：		
代理人兼連帶保證人：	國民身分證統一編號	
住家電話：	公司電話：	行動電話：
地 址：		
電子郵件：		

受託人	代表人	
地 址	統一編號	
電 話	傳 真	電子郵件
承辦人	證照字號	
身分證字號	行動電話	電子郵件
經紀人	行動電話	
證照字號	電子郵件	

中 華 民 國 年 月 日

本約壹式二聯，第一聯由受託人收執，第二聯委託人收執。

不動產現況標的說明書

委託書編號：

附 件 一

案 名：

物件地址： 縣市 鄉鎮區市 路街 段 巷 弄 號 樓之

項目	內 容	是 否	說 明
1	是否為共有土地	<input type="checkbox"/>	若是 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無分管協議書
2	土地現況是否有出租情形	<input type="checkbox"/>	若有則 <input type="checkbox"/> 賣方於點交前終止租約 <input type="checkbox"/> 以現況點交 <input type="checkbox"/> 另外協議
3	土地現況是否有被他人占用情形	<input type="checkbox"/>	若有賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 拆除 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 以現況點交 <input type="checkbox"/> 其他：
4	是否有地上物	<input type="checkbox"/>	若有地上物 <input type="checkbox"/> 建築改良物 <input type="checkbox"/> 農作改良物 <input type="checkbox"/> 其他：
5	是否有未登記之法定他項權利	<input type="checkbox"/>	若有請說明： 位 置： 坪數：共約 坪。
6	本建物是否有未登記之改建、增建、加建、違建部分：	<input type="checkbox"/>	若有請說明：
7	是否有車位之分管協議及圖說	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 有書面或圖說（請檢附） <input type="checkbox"/> 口頭約定 <input type="checkbox"/> 其他： 是否出租中 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有，租期：至 年 月 日止。 車位管理費 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有，月繳新台幣 元
8	建築改良物是否有滲漏水之情形	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 賣方修繕後交屋 滲漏水處：
9	建築改良物是否曾經做過輻射屋檢測	<input type="checkbox"/>	檢測結果：是否異常 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 標準值：年劑量五毫西弗以下
10	是否曾經做過海砂屋檢測	<input type="checkbox"/>	檢測日期： 年 月 日（檢測證明文件） 檢測結果：是否異常 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 檢測值：民國 70 年 01 月 01 日～87 年 06 月 25 日之建物，其 含氡量為 0.6kg/ 每立方公尺以下。 民國 87 年 06 月 26 日以後者，其含氡量為 0.3kg/ 每 立方公尺以下。
11	本建築改良物於賣方產權內是否曾發生兇殺或自殺致死之情事	<input type="checkbox"/>	說明：
12	自來水及排水系統是否正常	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 若不正常，賣方修繕後交屋
13	建築改良物現況是否有出租之情形	<input type="checkbox"/>	若有則賣方應於交屋前 <input type="checkbox"/> 排除 <input type="checkbox"/> 終止租約 <input type="checkbox"/> 以現況交屋
14	建築改良物現況是否有被他人占用之情形	<input type="checkbox"/>	若有則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前排除 <input type="checkbox"/> 以現況交屋 <input type="checkbox"/> 其他
15	建建築改良物現況是否占用他人土地之情形	<input type="checkbox"/>	若有則 <input type="checkbox"/> 賣方應於交屋前解決 <input type="checkbox"/> 以現況交屋
16	是否使用自來水廠之自來水	<input type="checkbox"/>	若無請說明：
17	是否使用天然瓦斯	<input type="checkbox"/>	若有其名稱： 若無請說明：
18	是否有住戶規約	<input type="checkbox"/>	若有請檢附。 若無未檢附之原因：
19	是否有約定專用之協議	<input type="checkbox"/>	若有其位置：
19	是否有管理委員會或管理負責人	<input type="checkbox"/>	若有，管理費為 <input type="checkbox"/> 月繳 <input type="checkbox"/> 季繳 <input type="checkbox"/> 年繳 元 <input type="checkbox"/> 其他： 管理費： <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 積欠 元
20	本建物是否有捷運穿越或預定穿越之計劃	<input type="checkbox"/>	若有請說明：
21	是否有工程受益費之費用負擔	<input type="checkbox"/>	若有請說明：
22	本房地之頂樓平台是否有架設行動電話基地台	<input type="checkbox"/>	若有請說明：
23	本房地若為頂樓時，頂樓平台是否為自己使用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 住戶皆可使用 <input type="checkbox"/> 被他人占用 <input type="checkbox"/> 使用有爭議 <input type="checkbox"/> 其他：
24	本房地若為壹樓時，地下室及法定空地是否為自己使用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 住戶皆可使用 <input type="checkbox"/> 被他人占用 <input type="checkbox"/> 使用有爭議 <input type="checkbox"/> 其他：

其他重要事項：

委託人確已詳閱本契約及其附件，並逐一確認本說明書皆屬實無誤，始確認簽名。

委 託 人： (簽章) 受 託 人： (簽章)

經紀人簽章： (簽章)

簽章日期： 年 月 日