

房地產委託銷售契約書 (八十六年六月十四日台(86)內地字第八六〇五六四七號公布八十七年八月十九日台(87)內地字第八七九〇三三四號公告修正)

契約審閱權

本契約於中華民國 年 月 日經委託人攜回審閱。(契約審閱期間至少為三日)

受託人簽章：

委託人簽章：

受託人〇〇〇〇〇〇公司接受委託人〇〇〇〇之委託仲介銷售下列房地產，經雙方磋商後合意訂定條款如下，以資共同遵守：

第一條 房地產標示

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 (或非都市土地使用地類別)	面積 (平方公尺)	有無設定抵押權、查封登記或其他物權之設定	有無租賃或占用之情形	權利範圍

二、建築改良物標示 (詳如登記簿謄本)：

所有權人	縣市	市區鄉鎮	路街	段	巷	弄	號	樓	建築物完成日期	面積 (平方公尺)	建號	權利範圍	有無設定抵押權、查封登記或其他物權之設定	有無租賃或占用之情形
									民國					
									年					
									月					
									日					
									共同使用部分					

三、車位標示（詳如登記簿謄本）：

法定停車位

平面式停車位

本停車位屬自行增設停車位為地上（面、下）第〇〇層

，編號第〇〇號車位

獎勵增設停車位

機械式停車位

其他（車位情況自行說明）

有土地及建築改物所有權狀。

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）。

共同所有使用部分。

（如有停車位之所有權及使用權之約定文件，應檢附之。）

四、願意附贈買方設備項目計有：

燈飾

床組

梳妝台

窗簾

熱水器

冰箱

洗衣機

瓦斯爐

沙發〇組

冷氣〇台

廚具〇式

電線〇線

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〇〇〇〇〇〇元整，車位價格為新台幣〇〇〇〇元整，合計新台幣〇〇〇〇〇〇元整。本委託售價得經委託人及受託人雙方以書面同意調整之。

第三條 委託銷售期間

委託銷售期間自民國〇〇年〇〇月〇〇日起至〇〇年〇〇月〇〇日止為期〇〇天。本委託期間得經委託人及受託雙方以書面同意延長之。

第四條 付款方式及應備文件

一、委託人同意付款方式及應備文件如下：

付款方式	期付款	委託人應備證件
第一期（簽約款）	新台幣 元整（即總價款 %）	應攜帶國民身分證及印章並交付土地建築改良物所有權狀正本
第二期（備證款）	新台幣 元整（即總價款 %）	應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 %）	土地增值稅繳納證明文件、契稅繳納收據（應加蓋查無欠稅費戳記）
第四期（交屋款）	新台幣 元整（即總價款 %）	房屋鑰匙及水電、瓦斯、管理費收據等

二、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部分。

三、委託人設定抵押權部分，同意在買方設定抵押權後撥款前儘速塗銷或協議由買方承擔或代清償之。

第五條 服務報酬

一、受託人於買賣成交時，得向委託人收取服務報酬，其數額為實際成交價之千分之〇〇。

二、前項受託人之服務報酬，委託人於與買方簽訂買賣契約時，支付服務報酬百分之〇〇予受託人，餘百分之〇〇於交屋時繳清。

第六條 委託人之義務

- 一、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。
- 二、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。
- 三、委託人應就房地產之重要事項簽認於房地產標的現況說明書（其格式如附件一），委託人對受託人負有誠實之義務，如有虛偽不實，由委託人負法律責任。
- 四、簽訂本契約時，委託人應提供本房地產之土地、房屋所有權狀影本及國民身分證影本，並交付房屋之鑰匙等物品予受託人，如有使用執照影本及管路配置圖等，一併提供。

第七條 受託人之義務

- 一、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。
- 二、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。

三、受託人對委託人所簽認之房地產標的現況說明書，負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，由受託人自負一切法律責任，因而致委託人損害者，受託人應負賠償責任。

四、如買方簽立「要約書」(如附件二)，受託人應即將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。

五、受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。

六、契約成立後，委託人 同意 不同意 授權受託人代為收受買方支付之購屋定金。

七、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達者，不在此限。

八、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達之事實通知委託人。

九、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。

十、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 受領定金之效力

一、買方支付定金後，如買方違約不買，委託人得沒收定金；如委託人違約不賣，應加倍返還買方所支付之定金。

二、委託人依前款所受領之定金，因買方違約不買，委託人得沒收定金，並應支付該沒收定金之百分之〇〇予受

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。

第九條 買賣契約之簽定及產權移轉

受託人依本契約仲介完成時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽定「房地產買賣契約書」，並由委託人及買方共同協商指定土地登記專業代理人，辦理一切產權過戶手續。

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必要之仲介銷售服務費用，本項費用視已進行之委託期間等實際情形，由受託人檢據向委託人請領之。但最高不得超過第五條原約定服務報酬之半數。

第十一條 違約之處罰

一、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，委託人仍應支付委託銷售價格百分之〇〇服務報酬，並應全額一次付予受託人：

- (一) 委託期間內，委託人自行將本契約房地產標的物出售或另行委託第三者仲介者。
- (二) 簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約者。

(三) 受託人已提供委託人曾經仲介之客戶名單，而委託人於委託期間屆滿後二個月內，逕與該名單內之客戶成交者。但經其他房地產仲介服務公司仲介成交者，不在此限。

二、受託人違反第七條第三款、第四款或第七款情形之一者，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 受託人於本房地產標的物上張貼銷售廣告。

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，均以郵寄日視為已依本契約受通知。

第十四條 疑義之處理

本契約定型化條款如有疑義時，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，雙方同意以房地產所在地之地方法院為第一審管轄法院。

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 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。