

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

第六屆第二次理監事聯席會 會議議程

時 間：101 年 7 月 5 日【星期四】下午 3 點~5 點

地 點：阿秋大肥鵝餐廳〈苗栗縣頭份鎮中央路 689 號，037-628158〉

主 席：陳理事長 騰玉

司儀：

紀錄：秘 書 左芸菁

應出席：理 事 長：陳騰玉

副理事長：曾豐富、蔡瑞鳳

常務理事：羅文忠、徐秀娟

理 事：彭倩玉、陳志玄、張正田、楊政城、蔡孟勳、

曾銘章、張千騏、方宏豪、郭添達、連育德

常務監事：莊金寶

監 事：羅美蓮、曾文富、張竣淋、葉炯漢

會員代表：

列 席：

一、報告出席人數『應到：20 人 實到：16 人 遲到：00 人

缺席：00 人 請假：04 人 列席：01 人』

二、主席宣佈開會。

三、審查本次會議議程：

四、介紹長官及貴賓：

五、主席致詞：

1、最近苗栗、頭份、竹南區非法業者很多，公會以行文給地政處請地政處協助處理。

六、上次會議決議案執行情形報告：(略)

七、會務報告：

壹、總幹事報告：

貳、秘書處報告：

- 101.04.06 雲林縣不動產仲介經紀商業同業公會假雲林縣櫻花日料理餐廳舉行第六屆第三次會員代表大會，本會由理事長出席參加。
- 101.04.10 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會假新北市晶宴會館召開各縣市公會理事長聯席會議，本會由理事長、張榮譽理事長東海、蘇榮譽理事長 祥裕出席參加。
- 101.04.10 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會假新北市晶宴會館召開第6屆第1次臨時會員代表大會，本會由理事長、張榮譽理事長東海、蘇榮譽理事長 祥裕出席參加。
- 101.04.10 新北市不動產仲介經紀商業同業公會假新北市晶宴會館舉行第八屆理監事授證典禮暨101年度各區聯誼會會長授證，本會由理事長、張榮譽理事長東海、蘇榮譽理事長 祥裕出席參加。
- 101.04.11 杉田生活事業股份有限公司頭份營業處舉行開幕酒會，本會由理事長出席參加，並贈高架花籃乙對。
- 101.04.13 苗栗縣建築開發商業同業公會假頭份東北角餐廳舉行第八屆第三次會員代表大會，本會由理事長出席參加，並贈高架花籃乙對。
- 101.04.21 會員公司百年房屋代表黃育烈先生母親舉行公祭儀式，本會高架花籃乙對表哀悼追思之意。
- 101.05.02 本會理事長稽查頭份、竹南區非法公司。
- 101.05.04 本會於「夏威夷海鮮餐廳」召開第六屆第一次理監事聯席會，會議已順利進行完畢。
- 101.05.06 台北市不動產仲介經紀商業同業公會常務監事周財發先生女兒於台北市晶華酒店舉行結婚典禮，本會由理事長出席參加，並贈紅包貳仟陸佰元。
- 101.05.09 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會假台南市香格里拉國際大飯店召開「第6屆第5次理監事聯席會議」，本會由理事長、張榮譽理事長東海、蘇榮譽理事長 祥裕出席參加。
- 101.05.09 台南市不動產仲介經紀商業同業公會副理事長陳蒞生先生兒子於台南市香格里拉國際大飯店舉行結婚典禮，本會由理事長、張榮譽理事長東海、蘇榮譽理事長 祥裕出席參加，並贈紅包貳仟陸佰元。

- 101.05.12 會員公司苗栗房屋代表 楊燕梅女士德騫菩提佛學中心舉行開光大典，本會贈高架花籃乙對。
- 101.05.23 永慶房產事業集團董事長 孫慶餘先生母親舉行追思告別禮，本會高架花籃乙對表哀悼追思之意。
- 101.05.25 台灣省不動產仲介經紀商業同業公會聯合會假雲林縣緻麗伯爵酒店召開「第7屆第2次會員代表大會」，本會由理事長、蘇榮譽理事長祥裕出席參加。
- 101.06.01 苗栗縣政府地政處地價科科长 徐仁宦先生於苗栗市舉行退休餐敘，本會由理事長、蔡副理事長 瑞鳳、張監事 竣淋出席參加，並贈紀念品乙個。
- 101.06.06 本會理事長陪同地政處進行非法仲介公會稽查，稽查已順利結束。
- 101.06.12 苗栗縣商業會假頭份東北角餐廳國際宴會廳召開第24屆第二次會員代表大會，本會由理事長、蔡副理事長 瑞鳳出席參加。
- 101.06.27 苗栗縣建築開發商業同業公會假苗北藝文中心舉辦『實價登錄』-「地政三法」對建築界之影響講座課程，本會由理事長出席參加。
- 101.06.28 本會於25、26、27、28日(四天)舉辦「第36期不動產經紀營業員30小時新訓練班」，課程已順利舉行完畢。
- 101.06.29 苗栗縣政府假苗栗地政事務所召開研商「不動產成交案件實際資訊申報登錄」相關事宜會議，本會由理事長暨理監事出席參加。

叁、各委員會報告：

教育訓練委員會 陳志玄 主任委員 報告：

- 1、有規劃一個經紀人考照班課程，秘書處已發文會員公司，可能因為時間太倉促報名人數還不多，將報名時間延後一個星期並請秘書在發文一次。
- 2、專題講座部份有在與講師連繫，但因為講師時間談不容還無法定案，會盡快安排好並開課。

公關服務委員會 楊政城 主任委員 報告：

- 1、形象廣告扇子已於6/9香格里拉發放給民眾，並也請各地區理監事發放給會員公司(每家公司45隻)，對我仲介業者形象有加分效果。

編輯資訊委員會 張千騏 主任委員 報告：

1、有參考台中市公會資料，擬定物件流通聯賣規章。

紀律仲裁委員會 張正田 主任委員 報告：(略)

休閒聯誼委員會 蔡孟勳 主任委員 報告：(略)

選務委員會 方宏豪 主任委員 報告：(略)

八、討論提案：

【提案一】

主旨：請通過 4-6 月份收支財務報表。

說明：請參照附件第 06-08 頁。

決議：經理監事核對後無誤，予以通過。

提案人：理事會

【提案二】

主旨：各委員會 101 年度工作計劃及其預算企劃書及報告。

說明：1、編輯資訊委員會請參照附件第 09-10 頁。

2、紀律仲裁委員會請參照附件第 11-13 頁。

3、選務委員會請參照附件第 14-15 頁。

4、教育訓練委員會請參照附件。

5、休閒聯誼委員會請參照附件。

6、公關服務委員會請參照附件。

決議：如說明、附件通過。

提案人：理事會

【提案三】

主旨：有關「國陽青山鎮」之事宜。

說明：1、日前與「麗的廣告有限公司」簽訂頭份鎮「幸福小城」委託銷售期間於101年02月28日到期。

2、國寶人壽有意委託公會(全體會員公司)代為銷售。

3、請參照附件「委託銷售合約書」第16-19頁做討論。

決議：交由莊金寶 常務監事與國寶人壽洽談，待契約談好時發文告知會員公司。

提案人：理事會

【提案四】

主旨：推選中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會優良經紀營業員及經紀人。

說明：1、本會將推選優良『經紀營業員』及『經紀人』至全國聯合會第13屆金仲獎表揚。

2、請參考各會員公司推薦人員資料，選出表揚人選。

決議：經理監事聯席會討論、評選後推舉百越房屋有限公司「詹鴻振先生」為經紀營業員組，尚宏不動產經紀有限公司「張芮瑄小姐」為經紀人組。

提案人：理事會

九、臨時動議

十、散會

一、總則

1. 會員公司應本和諧、誠信原則，共同創造業績。
2. 會員公司應團結一致，言行一致，以維護共同商譽。
3. 本辦法係以誠信互惠原則下制定，會員公司應對本宗旨積極參與、主動配合，以充分發揮會員公司體系連線作業之意義及效果。
4. 會員公司應遵守本流通規範，若有爭議，悉依本規範六處理。

二、通則

1. 委託認定：凡流通之物件均應簽訂專任委託銷售契約書及銷售同意書，不得以只以口頭承諾，而將物件流通至各會員公司。
2. 物件總價應確實標示，不得有虛報加價行為，並嚴禁賺取差價及不正當利益（服務報酬買賣雙方合計不得超過總價 6%）。案件配合之雙方店，應秉持誠信原則，不得隱瞞該方所應收之服務報酬，而未告之，如此情事須依比例加倍返還。
3. 流通物件銷售期間，負責買方之會員公司，應自行帶客戶赴現場，但帶看前必須先洽問開發店，並了解物件目前處理情形。如已收議價金或要約書，非經開發店同意不得再帶看。
4. 銷售過程中，如買方要求超過委託合約中所載範圍時，非經開發店書面同意，不得擅自承諾。
5. 帶看物件應請買方於帶看記錄上簽字。
6. 帶看鑰匙應於帶看完畢立即交回原保管之會員公司，不得私自保管過夜。更不得複製。
7. 帶看後離開現場，應檢查門窗、水電、瓦斯是否關妥。
8. 帶看前應先請負責人或店長，照會友店，至友店時並應出具名片，以示證明。
9. 案件流通聯賣，開發店不得以任何藉口消極拖延配合看屋
10. 委託到期，曾調件原帶看客戶或二等親屬，不得自行成交(自行成交需返還業績)
11. 曾帶看客戶，以調件日起有效性以二個月追訴有效期。
12. 若本案件已經他店(他品牌)委託聯賣成交，不在此限。
13. 專任案件不得以任何的形式行開發之實,第一次會通知店東,第二次仍發生由開發店舉證給仲裁委員會評議。
14. 一般約：曾調件原帶看客戶或二等親屬，不得自行成交(自行成交，需返還業績)
15. 各店之流通以店長為窗口，調案店需傳調案單或以開發店制式之調案單簽名簿為依據，一經調案，無論該案件為專任約或一般委託皆不可踩案，亦不可提供其他品牌去踩案。若有違反呈報仲裁委員會予以處分。應本誠實信用之道德精神自我規範,免招非議（配到底精神）。

三、會員公司對於流通物件銷售中進行委託議價協議（斡旋）應遵守事項

1. 買方客戶要求仲介委託議價時，應填具議價委託書或要約書並送達開發店簽字後，始生效力。
2. 銷售店收議價保管金前，應立即電話通知開發店，取得開發店認同，並於 24 小時內送交開發店簽收，開發店應即開立收據予收受保管金之銷售店，若因公休日無法送達則應事先通知。
3. 協議成立，以賣方書面（委託議價同意書）簽字為準，未經雙方同意簽字前，不得安排簽約。
4. 只要和總價差距未超過總價之 4%，則銷售店只要確定該案件尚無議價金收取後，則可直接接收買方議價金，不須經過開發店同意。（如總價伍佰萬，買方出價肆佰捌拾萬，只要確定該案件尚未議價，銷售店可直接收議價金）
5. 買賣雙方經紀人員應提前抵達簽約地點，先與承辦代書溝通並事先了解買賣作業內容。
6. 若買賣雙方要求折、退佣、或其他中人費，非經事先報備雙方店長，取得書面協議，不得擅自作主。違反者，自行吸收差額服務費。
7. 帶看後無論買方條件是否已完全符合委託要件。銷售店收受買方之要約或議價金後，需經開發

- 店店長之確認要約順位。
8. 開發店應基於互信誠信之基礎,不得無故拒絕銷售店收斡旋。
 9. 如開發店已取得斡旋順位,銷售店有權查閱斡旋單。
 10. 案件成交簽約原則上由銷售店安排簽約事宜,若有異議雙方店長應互相溝通協議。

四、會員公司進行物件續約時應遵守事項

1. 對於友店正洽談委託或續約之物件,不得以高價、低服務報酬、短期或其他惡意競爭方爭取委託。
2. 物件委託到期前,如開發店(經紀人員)未有續約之行為,合約過期由友店重新簽約,原開發店(經紀人員)不得異議或要求業績服務報酬之分配。
3. 銷售店銷售狀況應回報至原開發店,由原開發店回報屋主銷售狀況,否則爾後若由銷售店續約該物件,則開發業績仍於原開發店。
4. 開發店流通合作銷售時,合約到期後一個月內銷售店要開發該物件須通知原開發店是否要作續約動作,若開發店告知放棄該物件之續約,則銷售店方可開發該物件,日後成交服務報酬之分配,原開發店仍可分得開發業績之一半。

五、會員公司對於流通物件業績分配應遵守事項

1. 若物件屬流通,業績分配為:開發店 50%、銷售店 50%。且流通物件時應先告知買賣方之服務報酬。若有特殊約定雙方秉持誠信原則訂定並簽定書面合約。
2. 成交確認後屋主若有解約或違約情形發生且有違約金收入時,開發店業績佔 50%,銷售店 50%。
3. 發生沒收訂金時,所產生業績視同成交分配比例計算,開發店 50%,銷售店為 50%。
4. 若租賃物件流通成交時,業績分配為雙方經紀人各自收各自客戶之服務報酬。
3. 因推展業務而發生之額外費用支出,買賣雙方之會員公司自行負責。例:第三人介紹佣金、帶看費用、雜支等。(需提前說明告知)

六、會員公司爭議之處理

1. 友店開發物件、人員流通若有爭議,應先報請買賣雙方店長或店東,本著和諧態度溝通、協調,嚴禁有人身攻擊或粗魯漫罵之行為。
如無法達成協議,應即刻報請並書面告知公會或各地區理事代表瞭解,並先行調解。
2. 若未能調解,得經由公會召集仲裁委員及召開仲裁委員會仲裁。並於仲裁後,作成書面案例作為本會日後之遵循。
3. 仲裁會召開前,當事店雙方須提出書面報告以供仲裁之參考,且視需要得請當事店與會做口頭陳述。若當事店不提書面報告或不與會做陳述,視同其放棄說明機會,並不得以此做為拒絕接受仲裁結果之理由。
4. 爭議一經仲裁定案,當事人應本和諧之精神,虛心接受,並於收到仲裁書後十日內履行。若不履行仲裁結果,公會得停止其一切之行政支援,並以違反流通管理規章處理同時公告週知,拒不履行情節嚴重者,則依本會仲裁委員會處罰,並公告週知,以維護體系作業之順暢。
5. 提報公會調解仲裁案件,須提供完整書面資料,合約時間達一個月以上公會得受理仲裁。

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

理、監事權利及義務規約

紀律仲裁委員會

苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會(以下簡稱本會)，為使本會會務運作更加落實並規範理、監事執行職務時應盡之責任及義務，特制訂理、監事權利及義務規約（以下簡稱本規約），以資遵循：

第一條【適用對象】：

本規約適用對象為本會之理事長、副理事長（常務理事）、理事（後補理事）、常務監事、監事（候補監事）及各功能委員會主委（輔導主委、副主委）與本會外派代表。

第二條【行為準則】：

為維護本會倫理、相互尊重，全體理監事應於日常生活及會議進行中尊稱對方職稱且不得在職稱前冠上不敬之撐調，以表尊重。並應避免不適當或不必要之揶揄、玩笑，以免造成誤會或嫌隙，損及理、監事情誼及本會整體形象。

第三條【履行職務】：

- 一、本會理事會、監事會及各功能委員會應依本會章程規定之職權履行職務，不得有逾越職權之情形。
- 二、各功能委員會為本會內部組織，不得對外代表本會，也不得另立經費預算。委員會召開會議時，召集人應邀請理監事輔導小組出席並不得無故缺席。

第四條【輪值表】：

- 一、各委員會依主持活動或參加活動不得推委、缺席。
- 二、參加友會會議、大會依序輪值表，輪值者如因個人事務繁忙無法輪值，應於事前與未輪值理監事調換。當事人及代理人均需口頭或書面通知本會總幹事，以利安排相關事宜。應輪值未輪值，亦未事先調換者，罰款3000元。

第五條【各級代表】：

經本會派任之全國聯合會、省聯合會、商業會會員代表及縣府代表，係為【任務型代表】其一切應以「本會為依歸」，召開會議不得遲到、早退、缺席，經二次無故缺席則更換代表。

第六條【理、監事會議】

- 一、出席理監事會議需穿著制服，當天未穿著制服者罰款 2000 元。
- 二、理監事會議當天未請假者罰款 2000 元，當天請假者罰款 500 元，會議遲到者罰款 500 元。

第七條【利益迴避】：

如遇理監事公司，因調解、調處、表揚等事項該理監事須利益迴避。

第八條【理事長參選資格】：

欲參選本會理事長者，必須曾任本會一屆副理事長、常務理事、常務監事，或連任本會兩屆理、監事者，方具備參考名單。

理、監事輪值表

編號	職稱	姓名	編號	職稱	姓名
1	理事長	陳騰玉	11	理事	蔡孟勳
2	副理事長	曾豐富	12	理事	曾銘章
3	副理事長	蔡瑞鳳	13	理事	張千騏
4	常務理事	羅文忠	14	理事	方宏豪
5	常務理事	徐秀娟	15	理事	郭添達
6	常務監事	莊金寶	16	理事	連育德
7	理事	彭倩玉	17	監事	羅美蓮
8	理事	陳志玄	18	監事	曾文富
9	理事	張正田	19	監事	張竣淋
10	理事	楊政城	20	監事	葉烱漢

紀律仲裁程序：

紀律仲裁委員會

客戶或會員公司向公會投訴時的程序：

- 1、請甲方（申訴方）備妥資料文件（影印本）交由主委審閱。
- 2、通知乙方（被申訴方）是否願意接受公會協助調解。
- 3、委員會訂定日期由秘書處通知甲、乙雙方。
- 4、委員請假未能列席，由常務理事遞補參加。
- 5、基於保密原則、維護商譽，列席人員均不得對外發佈內容。
- 6、雙方調解內容同意並簽署和解書。

『苗栗縣不動產仲介菁英獎』選拔辦法

選務委員會-方宏豪

壹、主旨：為表揚從業人員刻苦堅毅，淬勵奮發之工作精神，並提昇苗栗地區不動產仲介人員之素質，導正不動產交易之風，造福人類、促進安祥和樂的社會，特舉辦傑出『仲介菁英』楷模選拔。

貳、主辦單位：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

參、說明：為維護整體社會良好之交易秩序，建立正確的交易環境，樹立經紀人與經紀營業員優良之模範，落實買賣交易過程的合理；故鼓勵不動產經紀人與營業員除在具備專業知識外，更應建立自身應有涵養，以提昇整體不動產人員的素質，為美好的明天一起努力，共同創造更精緻的生活環境，讓彼此的距離相互接近。

肆、參選類別：經紀營業人員

伍、參選資格：

- 1.國籍：中華民國
- 2.年齡：二十歲以上
- 3.性別：不拘
- 4.品德：無不良（以刑事案件經判決確定為準）紀錄。
- 5.推薦：須由所屬公司或品牌公司推薦（所屬公司須依「不動產經紀業管理條例」規定之合法公司）推薦至公會。
- 6.證照：【經紀營業員】一領有不動產經紀營業員登錄證明並由所屬公司向所在地主管機關完成備查。
【經紀人】一領有不動產經紀人證書並由所屬公司向所在地主管機關完成備查。
- 7.薪資所得證明。
- 8.考績：公司考績甲等以上。

陸、頒發獎項：

傑出『苗栗縣不動產仲介菁英』不動產經紀人及不動產營業員獎名三名。

柒、不動產經紀公司推薦人數

苗栗縣各不動產經紀公司得推薦各一名。

註：請各不動產經紀公司自行評選出規定名額後推薦至公會參選。

捌、推薦報名辦法：

一、報名時應檢附下列資料(請製作成冊，資料製作可至全聯會參考歷屆楷模之製作方式)。

- 1.推薦書【由所屬公司於報名截止日前推薦（加蓋公司章及負責人印章）至公會】。
- 2.簡歷。
- 3.個人奮鬥歷程之自述（六百至二千字）。
- 4.經紀人證書或營業員登錄證明書影本。
- 5.在職證明。

6.近年內之考績表。

7.傑出事蹟證明。

8.薪資所得證明。

報名開始日期：預計 起

二、推薦截止日期：至 止（以郵戳為憑，逾期恕不受理）。

三、收件地址：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

玖、頒將表揚：舉行頒獎典禮，頒發當選證書、獎座（詳細時間費點另行通知）。

拾、經費：由預算編列。

拾壹、組織委員會【公會理監事】

一、【選拔籌備會】 公會理監事共 5 名

召集人：

副召集人：

籌備會委員：

二、【決選評審會】 公會常務理監事 3 名，歷屆金仲獎得獎者 2 名。

主任委員：

副主任委員：

決選評審會委員：

拾貳、評選

一、初審

由各不動產經公司依選拔辦法規定評選人數後推薦至公會。

二、決選

三、《評審》：決選評審會委員擔任。

《評選》：

1.資料 30%（簡歷、推薦書、奮鬥歷程、證照、傑出事蹟、薪資所得證明等）。

2.闡述傑出事蹟 30%（三分鐘：精神、儀態、自我介紹及理念等）。

3.機智問答 40%（三分鐘：由決選委員提出二個問題請參選人回答）。

《苗栗縣不動產仲介菁英》：

頒發傑出「苗栗縣不動產仲介菁英」經紀人及營業員各 3 名楷模獎座。

拾參、附註

一、入圍者屆時應親自參加頒獎典禮暨各項活動；如無法親自參加頒獎，視同放棄處理。

二、表揚當天頒發入圍者親屬，共享榮耀。

三、金仲獎推薦人選將由苗栗縣不動產仲介菁英得獎者中提出。

四、本會評審選拔預定時間：

訂案：

1.初審：

2.決選：

3.表揚：（會員大會）

委託銷售合約書

國寶人壽保險股份有限公司 (下稱甲方)

法定代理人：葉佳瑛

立合約書人：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會 (下稱乙方)

法定代理人：陳騰玉

茲甲方委託乙方仲介銷售房地事宜，經雙方協議訂定以下各項條款，共同遵守：

第一條：甲方委託乙方仲介銷售之房地標示：

- 一、基地座落：苗栗縣頭份鎮上興段 1079、1080 地號(如因土地重測則依新地號為準)，土地持分面積為 3024.41 坪。
- 二、地上七層之電梯住宅共 14 棟、429 戶，面積為 11853.36 坪(各戶門牌、面積詳如附件一國陽青山鎮代銷專案一覽表)。
- 三、前項房地，其中若有出租予第三人使用者，乙方銷售房地時，應使承租人有優先承購權。其中若有遭第三人占用者，甲方應排除第三人之占用後，再交由乙方代為銷售。

第二條：名詞定義

- 一、統一表價：甲方核定之每戶最低及最高銷售價格。
- 二、實際出售價格：乙方實際出售單一戶不動產之價格。
- 三、買方：由乙方代為洽訂前條房地不動產買賣契約之買受人。
- 四、銷售率：乙方業已出售之戶數(仲介公會及代銷公司合併計算)除以總戶數。

第三條：委託銷售期間：

- 一、自民國 101 年 7 月 1 日至 102 年 12 月 31 日止共計 18 個月，分二階段：
 - (一) A~H 棟(共 179 戶)為第一階段(101/07/01~102/03/31，共計 9 個月)
 - (二) I~N 棟(共 250 戶)為第二階段(102/04/01~102/12/31，共計 9 個月)
- 二、前項銷售期屆至，本合約自動終止。經甲方書面同意後，乙方得申請展延之。

第四條：廣告費及銷售：

- 一、乙方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，除雙方同意終止及委託人終止合約外，均由乙方負責。
- 二、甲方得自行製作大型廣告 POP，並得請乙方所屬之各仲介店家提供意見及資訊。
- 三、乙方出售各戶不動產價格，不得低於甲方所定之最低銷售價格及高於甲方所定之最高銷售價格。
- 四、乙方應依約分批銷售，當第一階段銷售率未達 60%(以戶數計算)，不得進入第二階段銷售，依此類推，但整棟出售者除外。
- 五、因每戶之區位、層別不同，若本合約簽訂後有調整統一表價之必要，可由甲乙雙方另行協議訂之。

第五條：銷售服務費之計算與支付方式：

- 一、乙方實際出售價格乘以 6%，為乙方之銷售服務費。
- 二、為維護乙方之權利，甲方於本合約有效期間內不得與第二家仲介公會簽定代銷合約銷售「國陽青山鎮」不動產，惟甲方及其員工保有銷售之權利。

甲方或其員工介紹客戶予乙方之成交案，或由甲方自行銷售之成交案，乙方

三、不得領取該房地之銷售服務費，但甲方應支付實際出售價格 2% 之費用予乙方，作為彌補乙方因帶看該房地之成本費用。

四、支付方式：

- (一) 乙方應於買方完成不動產買賣契約之簽約手續且甲方實際取得銀行貸款或完稅款，於月底一次請領當月份應領之銷售服務費，甲方受理後，應於十五個工作天內將款項匯入乙方所指定之帳戶（戶名需為乙方所屬之仲介店家之名稱）。
- (二) 甲方給付之銷售服務費，均須含營業稅，乙方必須開立實足之發票予甲方。倘因乙方開立發票金額有誤，付款期限不受前條之限制。
- (三) 各單一仲介店家於各階段成交總數達 2 戶（含）以上者，每戶加發獎金 3 萬元（下稱超價部分獎金），並於階段結束次月底前完成核撥。
- (四) 各仲介店家（或代銷公司）之間不得私自協商，以相互移轉、掛件等方式增加單一仲介店家（或代銷公司）之銷售量，以爭取高額獎金，如經查核或他人檢舉屬實者，乙方及各該仲介店家（或代銷公司）應連帶負 10 倍獎金之懲罰性損害賠償責任。
- (五) 各單一仲介店家（不含甲方自行銷售）每月應給付予仲介公會之成交戶數管理費，由仲介公會自行規定並收取，與甲方無涉。

第六條：銷售成本及執行

- 一、合約期間內因銷售房屋而生之業務、廣告費、人事等一切必要費用，均由乙方自行支付，不得另外向甲方請求。
- 二、乙方不得為銷售之便為誇大、不實之說明，或為未經甲方同意之合作條件或條件變更之承諾，亦不得違反各項法令之規定，如有因違反本項規定所衍生之糾紛，或造成甲方之一切損失、損害，或遭第三人訴訟，概由乙方負責。
- 三、帶看前需先向甲方派駐於國陽青山鎮之現場銷控人員登記，由甲方現場銷控人員負責看屋優先順序之管制，以免造成成交爭議。登記保留之期間由甲方律定，乙方不得異議。
- 四、若買方因貸款因素無法履約時，經甲方同意後，得配合辦理退戶。
- 五、簽認訂單時，須與甲方現場銷控人員確認，避免一屋二賣。

第七條：不動產買賣之自備款及貸款額度

不動產買賣契約之付款方式如下：訂金及簽約金不得低於 10%（簽約時支付），其餘部份依不動產買賣契約書約定；非經甲方同意乙方不得沒收或退還買方之訂金、簽約金或其他價款。

第八條：買方於本合約有效期間預繳訂金，但正式不動產買賣契約於本合約有效期間後三十天內簽訂，甲方仍應給付銷售服務費予乙方。

第九條：不動產買賣契約之訂定：

- 一、甲方應提供地政士名單，負責不動產買賣契約之簽訂。
- 二、本合約有效期間內之「不動產買賣契約書」，其內容及格式應由甲方提供，若有修改條文或加註條件之情事，應經甲方簽認同意後，始得修改。

第十條：所有訂金及相關款項，皆由甲方現場銷控人員統一簽訂「不動產買賣契約書」及收款（乙方成交人需載明實際成交者），乙方不得代收、代送或挪用該款項。

第十一條：由乙方所經手銷售之房屋，經甲方與買方訂立不動產買賣契約後，倘因可歸

責於乙方之事由導致不動產買賣契約撤銷、無效或解除者，乙方除需返還業已領取之銷售服務費及超價部分獎金外，倘造成甲方額外之損失者，乙方應負賠償責任。

倘非可歸責於甲方之事由，致不動產買賣契約撤銷、無效或解除者，乙方應返還業已領取之銷售服務費及超價部分獎金。

第十二條：乙方應提供下列事項之服務：

- 一、銷售前置作業之市場資訊及工作進度報告。
- 二、定期召開銷售會議(每二週至少一次)，檢討銷售進度與策略。

第十三條：銷售結案：

- 一、乙方於銷售期內，完成全部房地之銷售。
- 二、本合約期限屆至，本合約即行終止。
- 三、任一方接獲任何主管機關之行政處分、行政命令、指示，或因不可抗力之因素，致第一條之房地不能續行處分或須停止處分者，本合約即行終止。

第十四條：乙方不得向買方請求任何報酬或收取額外款項，如有違反本條規定，經甲方查知者，乙方應將前開報酬視為本合約之懲罰性違約金給付予甲方。倘因致甲方權益受損時，乙方應負賠償責任。惟若情況特殊，得由甲方書面同意後方可行之。

第十五條：乙方於銷售期間製作之文宣品等廣告物，應先經甲方同意，不得有侵害第三人權利（包括但不限於智慧財產權等）之情事。乙方倘有違反者，一概由乙方負責。

第十六條：乙方應自行承租重要路段、位置之房屋作為外圍接待中心，並自行負擔房租與裝修費用，不得另行向甲方請求。

第十七條：本銷售結案後，乙方應依甲、乙雙方協商之時間內拆除銷售期間放置有關本案銷售廣告之戶外看板、指示牌。拆除上述廣告物衍生之安全責任、罰單、罰鍰及銷售行為涉及環保、交通罰鍰均由乙方自行負責。

第十八條：本合約有限期間內，若有已簽立不動產買賣契約之買方提出解約之要求，則乙方應協助甲方處理之。銷售結案後三個月內，亦同。

第十九條：甲乙雙方任何一方不履行本合約之規定時，雙方應協議改善之，任一方經通知而不改善致他方受損害時，他方除得終止合約外並得請求損害賠償。

第二十條：本合約自簽訂日起生效，銷售結案後由乙方提出結算報告書交由甲方審核。

第二十一條：有下列情事者，甲方得終止本合約；倘有損害者，得另行向乙方請求損害賠償：

- 一、乙方違反本合約，經甲方限期通知不改善者。
- 二、乙方於「國陽青山鎮代銷專案」及本合約銷售期間內有任何違背法令之情事者。
- 三、乙方之銷售率未於第三條規定之第一階段期程 9 個月中，第一季銷售成績達 10%（即 18 戶，其中仲介公會為 13 戶，麗的公司為 3 戶），第二季達 20%（即 36 戶，其中仲介公會為 30 戶，麗的公司為 6 戶），第三季（含一、二季）達 60%（即 108 戶，其中仲介公會為 90 戶，麗的公司為 18 戶）（階段之定義詳見第三條第一項）。

第二十二條：甲乙雙方在合約有效期內或合約終止後，不得向任何第三方洩露他方之商

業機密，包括但不限於銷售底價、銷售服務費或任何自他方取得未經公開之公司資訊。

第二十三條：本合約之附件視為本合約之一部份，與本合約效力相同；合約有效期間如需增減條款，應經雙方書面同意後生效。

第二十四條：本合約不得轉讓於第三方，但經甲方同意後不在此限。

第二十五條：本合約未盡事宜依相關法令、習慣及誠信原則處理，如涉訴訟，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十六條：本合約書壹式貳份，甲乙雙方各執乙份為憑。

立合約書人：

甲 方：國寶人壽保險股份有限公司

法定代理人：葉佳瑛

地 址：台北市忠孝西路一段 50 號九樓

電 話：02-2388-3399

乙 方：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

法定代理人：陳騰玉

地 址：苗栗縣頭份鎮忠孝里忠孝一路 113 號 1 樓

電 話：037-597909 0921320990

中 華 民 國 101 年 7 月 1 日