

正本

苗栗縣政府 函

收文日期 _____ 年 _____ 月 _____ 日
收文號 _____ 號

地址：苗栗縣苗栗市府前路1號
承辦人：劉慧玲
電話：037-559138
傳真：037-559147
電子郵件：k090452@ems.miaoli.gov.tw

350
苗栗縣竹南鎮聖福里環市路3段3
33-1號1樓

受文者：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國104年10月21日
發文字號：府地權字第1040216486號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：MX-M354N_20151019_082857

主旨：檢送內政部修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」1份，自即日生效，請查照。
說明：依據內政部104年10月15日內授中辦地字第1041308674號函辦理。

正本：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會、苗栗縣不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

縣長 徐耀昌

本案依分層負責規定授權主管處長決行

請
駁
審
PDF
檔
給
會
員
可
參
閱
!

理事長連育德

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香
聯絡電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

受文者：苗栗縣政府

發文日期：中華民國104年10月15日
發文字號：內授中辦地字第1041308674號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文(10413086740-1.doc)

主旨：檢送修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」1份，自即日生效，請查照轉知。

正本：各直轄市、縣（市）政府

副本：行政院消費者保護處、公平交易委員會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會(10049臺北市中正區北平東路20號7樓)、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會(11083台北市信義區忠孝東路5段508號26樓)、中華民國地政士公會全國聯合會(104臺北市中山區建國北路1段156號9樓)、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會(10688台北市大安區安和路1段29號8樓)、本部營建署、法規委員會、地政司(不動產交易科)

電子公文交換戳記



1040216486

辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項修正規定

- 一、為利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）依據消費者保護法（以下簡稱消保法）第十七條第六項規定，執行查核企業經營者（不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業及不動產開發商業）（以下簡稱業者）提供之不動產交易定型化契約（以下簡稱定型化契約），以保護消費者權益，促進不動產交易安全，特訂定本注意事項。
- 二、主管機關為執行查核業者提供之定型化契約，得組成聯合查核小組，成員得包括消費者保護官（以下簡稱消保官）、建築管理及地政等單位人員，並得由消保官帶隊，必要時得洽請所在地不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會或不動產開發商業同業公會派員協助。
- 三、主管機關對於轄內業者所提供之定型化契約，應不定期實施查核。但有下列情形之一者，得優先查處：
 - （一）經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證而有違反定型化契約應記載及不得記載事項之虞。
 - （二）明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施查核之必要。
- 四、查核原則：
 - （一）業者提供之定型化契約內容應包括內政部公告之定型化契約應記載事項，且不得記載事項不應列入契約內容。
 - （二）應記載事項，各條、點次之順序，得自由調整；其文意相同，未影響消費者權益者，不以逐字逐句相同為必要。
- 五、主管機關受理檢舉案件時，應依下列方式處理：
 - （一）對於檢舉人姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密，非必要不得於公函內明載檢舉人身分資料。檢舉案件有具體事證並有違法之虞者，得依第三點規定優先查處。
 - （二）檢舉案件有下列情形之一者，得依分層負責權限規定，不予處理。但仍應予以登記以利查考：
 1. 無具體檢舉內容、未具檢舉人姓名或住址。
 2. 同一事由，經予適當處理，並已明確答復後，仍一再檢舉。
 3. 經查證所留檢舉人姓名、住址、聯絡電話或電子郵件位址屬偽冒、匿名虛報或不實。
 4. 檢舉事項非屬受理之主管機關權責，並已移請該事項主管機關處理。
- 六、查核人員於執行定型化契約查核時，應佩帶機關服務證，並備妥主管機關查核相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。
- 七、查核人員於執行定型化契約查核時，應主動對業者出示足以證明身分之機關服務證，並說明檢查目的及相關法令依據，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。

八、主管機關及查核人員於執行查核前，應予保密。但為應實際查核需要或查核計畫明定應通知受查核業者準備相關資料者，不在此限。

九、查核人員除查核空白定型化契約外，並得影印已訂約之契約書，如業者拒絕提供時，得依消保法第五十七條規定處理。

十、查核人員應公正執行職權，不得有下列之情形：

(一) 接受不當餽贈或招待。

(二) 以查核之名，妨礙業者正當合法業務之進行。

(三) 以查核之名，蒐集與查核無關之資料或資訊，或為其他不當之要求。

(四) 洩漏查核前應保密之事項，包括查核對象、地點及時間等。但有第八點但書規定之情形者，不在此限。

(五) 洩漏查核後所獲應保密之事項，包括足以影響業者公平競爭之資料或資訊。

(六) 其他足以影響公正執行職權之情事。

十一、查核人員查核後應依下列方式辦理：

(一) 查核完畢後，應由查核小組當場作成查核紀錄文件一式二份，由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及查核小組人員簽章後，一份當場交付業者或其營業處所代表收執，一份由查核小組收執。但業者或其營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由查核小組攜回以雙掛號郵寄送達。

(二) 違規業者，得依下列方式處理：

1. 違反定型化契約應記載及不得記載事項者，依消保法第五十六條之一規定，由主管機關令其限期改正，屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正，屆期仍不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

2. 確有損害消費者財產之虞者，得依消保法第三十三條、第三十六條規定進行調查及命其限期改善；屆期仍未改善者，依消保法第五十八條規定處新臺幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

3. 對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消保法第三十七條規定，透過大眾傳播媒體公告違規業者名稱、負責人或不動產經紀人員姓名及其違規情形。

(三) 違規業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者，由執行查核業務所在地之直轄市或縣(市)主管機關將查核表，移請業者登記所在地之直轄市或縣(市)主管機關依前款規定查處。