正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府地政局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：侯裕元
電話：(02)29603456 分機3364
傳真：(02)29686704
電子信箱：AE5937@ms.ntpc.gov.tw

22065
新北市板橋區民族路61號5樓

受文者：新北市不動產代銷經紀商業同業公會

發文日期：中華民國110年7月1日
發文字號：新北地價字第1101224719號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨及說明

新北市不動產代銷經紀商業同業公會
收文(110)第 293 號
110年7月5日 時

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」，名稱並修正為「不動產交易定型化契約查核注意事項」（詳附件），自110年7月1日生效，請查照並轉知所屬會員。

說明：依內政部110年6月29日台內地字第1100263160號函（詳附件）辦理。

正本：新北市不動產開發商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會、新北市不動產仲介經紀商業同業公會、社團法人新北市地政士公會、新北市租賃住宅服務商業同業公會
副本：新北市政府法制局(含附件)

局長康秋桂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號：
保存年限：

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林亞歆
聯絡電話：04-22502190
傳真：04-22502372
電子信箱：mtlin@land.moi.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國110年6月29日
發文字號：台內地字第1100263160號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨(301000000A110026316001-1.pdf、301000000A110026316001-2.pdf)

主旨：修正「辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項」，名稱並修正為「不動產交易定型化契約查核注意事項」，自中華民國一百十年七月一日生效，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、中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會、本部營建署、法規委員會(均含附件)

交換戳記
110/06/29 15:21

不動產交易定型化契約查核注意事項

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（以下簡稱業者）使用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使用之定型化契約，得採書面或現場查核方式辦理，並得組成聯合查核小組為之。

前項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，必要時得洽請相關機關或所在地同業公會派員協助。

三、主管機關對於轄內業者所使用之定型化契約，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)業者使用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現場查核時，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現場查核時，應主動對業者出示足以證明身分之機關服務證，並說明查核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；以書面查核者，應於通知查核文件中敘明查核目的及相關法令依據。

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、查核完畢後，由查核人員作成查核紀錄文件後簽章。業者如於現場查核過程中陳述意見，或查核人員為保全調查證據之必要者，得由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員於

查核紀錄或相關文件簽章。

十二、違規業者，得依下列方式處理：

（一）違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者，由主管機關依平均地權條例第八十一條之二第五項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

（二）違反前款以外之定型化契約應記載及不得記載事項者，應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。

（三）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。

（四）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。

十三、違規業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者，除法令另有規定者外，由執行查核業務所在地之直轄市或縣（市）主管機關依第十二點規定裁處。

辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項修正總說明

辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項（以下簡稱本注意事項）於九十九年十月十三日函頒施行後，曾於一百零四年十月十五日修正施行。本注意事項係為利各直轄市或縣（市）主管機關依據消費者保護法第十七條第六項規定，辦理不動產交易各項定型化契約查核作業需要而訂定。茲配合一百十年一月二十七日總統修正公布平均地權條例第八十一條之二第五項規定，銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，及因應實務作業需要，爰修正本注意事項，其要點如下：

一、 修正名稱為「不動產交易定型化契約查核注意事項」。

二、 修正主管機關執行不動產交易定型化契約之查核方式。（修正規定第二點）

三、 修正查核完畢後之查核紀錄文件處理方式。（修正規定第十一點）

四、 增訂違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者之裁處規定。（修正規定第十二點）

五、 修正違規業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者之裁處機關。（修正規定第十三點）

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對照表

修正名稱	現行名稱	說明
不動產交易定型化契約查核注意事項	辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項	現行名稱較為冗長，為精簡文字，爰修正名稱。
修正規定	現行規定	說明
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(以下簡稱業者)使用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。	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。	一、查消費者保護法(以下簡稱消保法）第二條第二款之規定，係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。解釋上得為公司、合夥或其他型態之團體組織，亦得為獨資企業或個人，即不論該業者為公司、團體或個人，只要是營業之人，均為企業經營者（行政院消費者保護委員會九十九年七月十九日消保法字第０九九０００六四五０號函釋參照)。為避免以列舉方式限縮企業經營者之圍範，有免除其他企業經營者使用不動產交易定型化契約應受該法規範之虞，爰刪除括號內業別。 二、次查消保法第十七條第六項規定：「企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」為用語一致，酌修部分文字。
二、主管機關為執行查核業者使用之定型化契約，得採書面或現場	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	過去實務上，主管機關辦理定型化契約之查核，通常併同相關業務檢查而採

查核方式辦理，並得組成聯合查核小組為之。 前項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，必要時得洽請相關機關或所在地同業公會派員協助。	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。	現場查核方式辦理。惟考量主管機關因業務人力或配合防疫需要等，而有採書面查核之必要，爰修正部分文字。另如組成聯合查核小組辦理者，必要時，除洽請所在地同業公會派員協助外，亦得視需要洽請相關機關，如國稅或警政單位協助辦理。爰修正部分文字並刪除列舉之同業公會名稱。
三、主管機關對於轄內業者所使用之定型化契約，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。	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。	序文修正理由同第一點說明二。
四、查核原則： （一）業者使用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，	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，	第一款修正理由同第一點說明二。

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。	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	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	本點未修正。

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。	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現場查核時，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。	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。	配合第二點修正部分文字。
七、查核人員於執行定型化契約現場查核時，應主動對業者出示足以證明身分之機關服務證，並說明查核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；以書面查核者，應於通知查核文件中敘明查核目的及相關法令依據。	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。	配合第二點修正部分文字。
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	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	本點未修正。

明定應通知受查核業者準備相關資料者，不在此限。	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。	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。	本點未修正。
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	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	本點未修正。

正執行職權之情事。	正執行職權之情事。	
十一、查核完畢後，由查核人員作成查核紀錄文件後簽章。業者如於現場查核過程中陳述意見，或查核人員為保全調查證據之必要者，得由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員於查核紀錄或相關文件簽章。	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	一、按現行規定第十一點第一款至第三款有關查核紀錄之處理、違規業者之裁罰及裁罰機關等係不同事件。又依行政程序法第四十六條第二項第一款規定，行政決定前之擬稿或其他準備作業文件，得不予提供閱覽、抄寫或複印。爰刪除第一款應現場作成查核紀錄文件一式二份及應由業者當場簽收或雙掛號郵寄送達之規定，第二款及第三款分別移列為第十二點及第十三點。 二、配合實務作業需要，增訂業者如於現場查核過程中陳述意見，或查核人員為保全調查證據之必要者，得由業者於查核紀錄文件簽章之規定。至是否同意業者現場閱覽、抄寫或複印查核紀錄文件，宜由主管機關依權責自行決定。

	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。	
十二、違規業者，得依下列方式處理： (一)違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者，由主管機關依平均地權條例第八十一條之二第五項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶(棟)數處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 (二)違反前款以外之定型化契約應記載及不得記載事項者，應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	十一、查核人員查核後應依下列方式辦理： (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	一、點次變更。 二、本點自現行第十一點第二款移列。配合平均地權條例第八十一條之二第五項規定，銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之裁罰規定，並參照不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法第七條第七項規定，已簽約者，按每份契約所載戶(棟)數處罰。爰增列第一款規定，並將第二款第一目至第三目移列為第二款至第四款及酌修部分文字。

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。 (三)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。 (四)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。	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。	

十三、違規業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者，除法令另有規定者外，由執行查核業務所在地之直轄市或縣（市）主管機關依第十二點規定裁處。	十一、查核人員查核後應依下列方式辦理： (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。	一、點次變更。 二、本點自現行第十一點第三款移列。按現行有關違規業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者，應移請業者登記所在地之直轄市或縣（市）主管機關之作法，常發生查核及裁處機關對違規事件認定不一，滋生處理困擾，而裁處機關接收案件後，常需重新調查事證，增加行政成本。爰為查核及裁處機關事權一致，修正部分文字。