

# 不動產一般委託銷售契約書

(參照內政部公告範本) RB 1055651

使用狀態：空屋 自住 出租 案名：

1.本契約於中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日經委託人(即所有權人)攜回審閱\_\_\_\_\_日。(契約審閱期間至少為三日)違反前項規定者,該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。

2.為保障交易安全,避免產權或付款等爭議致損害雙方權益,本件買賣應由全國總部推薦機構辦理「買賣價金履約保證」。

委託人簽名：\_\_\_\_\_ 受託人簽名：\_\_\_\_\_

委託人(即所有權人,以下簡稱甲方)經詳閱並確實知悉本契約內容後,將下列不動產委託全國不動產\_\_\_\_\_加盟店

\_\_\_\_\_公司(以下簡稱乙方)居間仲介銷售,雙方合意訂立下列條款以資共同遵守:

第一條、不動產標示及委託銷售範圍:(下列記載事項如有未詳盡者,依地政機關登記簿謄本及使用執照所記載為準)

所有權人	土地:	建物:
座落	市(縣) 區(市鎮鄉) 段 小段 地號① ② ③	□同土地或:
面積	平方公尺	權利範圍
都市計畫使用分區(或非都市土地使用地類別)	有無設定他項權利、權利種類	有無租賃或占用之情形
建物門牌	市(縣) 區(市鎮鄉) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之	
建物面積	主建物 平方公尺 建號 權利範圍	
	附屬建物 平方公尺 建號 權利範圍	
	共同使用部份 平方公尺 建號 權利範圍	
建築物完成日期	民國 年 月 日	有無設定他項權利、權利種類 有無租賃或占用之情形

車位標示詳述請勾選本契約附表「不動產標的物現況說明書」內文第36項「是否有停車位併同出售」。未記載者,以不動產委託銷售定型化契約簽訂時之現況為準。

附隨買賣設備詳述請勾選本契約附表「不動產標的物現況說明書」內文第42項「是否有附贈之設備」。未記載者,以不動產委託銷售定型化契約簽訂時之現況為準。

第二條、委託銷售價格:

甲方願意出售之土地、建築改良物、\_\_\_\_\_，總價格為新台幣\_\_\_\_\_億\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。  
車位價格為新台幣\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。合計新台幣\_\_\_\_\_億\_\_\_\_\_仟\_\_\_\_\_佰\_\_\_\_\_拾\_\_\_\_\_萬元整。  
前項之金額未記載者,不動產委託銷售定型化契約無效。

第三條、委託銷售期間:自民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日止。如乙方在此期間內收受定金或價格業經買賣雙方合意,委託有效期間延至不動產買賣契約書簽訂日止。未記載委託銷售期間者,甲方得隨時以書面終止。前項委託期間得經甲乙雙方以書面同意延長之。

第四條、收款條件及方式:

第一期(簽約款,含定金):新台幣\_\_\_\_\_元整(即總價款\_\_\_\_\_%)  
第二期(備證款):新台幣\_\_\_\_\_元整(即總價款\_\_\_\_\_%)  
第三期(完稅款):新台幣\_\_\_\_\_元整(即總價款\_\_\_\_\_%)  
第四期(交屋款):新台幣\_\_\_\_\_元整(即總價款\_\_\_\_\_%)

第五條、1.服務報酬:為成交價額之百分之\_\_\_\_\_(營業稅內含,最高不得超過中央主管機關之規定,買賣雙方收取報酬之總額合計不得超過不動產實際成交價金6%,前項空白處未記載者,乙方不得向甲方收取服務報酬)。

2.前項乙方之服務報酬,甲方於與買方簽訂買賣契約時,支付服務報酬百分之\_\_\_\_\_予乙方,餘百分之\_\_\_\_\_於交屋時繳清,均以現金給付。買賣案件辦理價金履約保證者,甲方應付之服務報酬,得依前述約定由保證專戶支付。

第六條、甲方義務:

- 於買賣成交時,稅捐稽徵機關所開具以甲方為納稅義務人之稅費,均由甲方負責繳納。
- 簽訂本契約時,甲方應提供本不動產之土地、建築改良物所有權狀影本及國民身分證影本,交付房屋之鎖匙等物品予乙方,並委託乙方申領本宗標之第一類地籍謄本(顯示不動產登記名義人之身分證字號及出生年月日者)及相關地籍資料,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。
- 簽約代理人代理甲方簽立委託銷售契約書者,應檢附所有權人之身分證正反面影本、授權書及印鑑證明交付乙方驗證並影印壹份,由乙方收執,以利乙方作業。
- 甲方保證其委託之標的物產權及使用權清楚且有出售之權利及可隨時配合交屋;並應就本契約所附之不動產標的物現況說明書所有事項皆誠實及正確告知,且依法負有在乙方製作之「不動產說明書」上簽章之義務。若因有告知不實而致乙方遭受買方主張權利或其他一切之損害,甲方同意就乙方上述之損害負一切賠償之責,絕無異議。



加盟店與加盟總部為不同之法人,財務與法律責任各自獨立。  
本契約書是由全國總部付印供加盟店使用  
第一聯:受託人乙方收執(白) 第二聯:委託人甲方收執(黃) 壹式貳聯,影印無效

※本委託書簽訂前雙方之口頭協議,未經載明於本約中者,自動失效,雙方權利義務均以本約為準。  
※根據統計資料顯示,以專任委託契約銷售案件之成交率高於以一般委託契約銷售,建議您選擇專任委託契約讓我們為您服務。

- 甲方有義務配合檢測輻射屋、海砂屋。本標的物若有非自然身故,或經檢測結果確認為輻射屋或海砂屋之情事發生,買方得逕行解除買賣契約,甲方應無條件返還已收價款予買方。
- 為促進委託之標的物儘快成交,甲方同意乙方得與同品牌或其他品牌之各店流通銷售(含與該店之買方配對成交及使用該店之契據等)暨供消費大眾查詢及運用。

第七條、乙方義務:

- 乙方受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。甲方同意,乙方得同時接受買賣雙方之委託,並依相關法令辦理。
- 乙方於簽約前,應提供本標的物附近最近三個月之類似不動產成交行情,供甲方訂定售價之參考,惟該期間乙方如無成交紀錄時,不在此限。如有隱匿不實,應負賠償責任。
- 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,除有甲方與乙方雙方同意終止及甲方終止契約外,均由乙方負責,乙方不得以何理由請求甲方補貼。
- 乙方製作之不動產說明書,應指派不動產經紀人簽章,並經甲方簽認後,將副本交甲方留存;經紀人員並負有誠實告知買方之義務,如有隱匿不實,乙方與其經紀人員應連帶負一切法律責任;其因而生損害於甲方者,乙方應負賠償責任。
- 如買方簽立「要約書」,乙方應於廿四小時內,將該要約書轉交甲方,不得隱瞞或扣留。但如因甲方之事由致無法送達者,不在此限。
- 乙方應隨時依甲方之查詢,向甲方報告銷售狀況。
- 契約成立後,除甲方同意授權乙方代為收受買方支付之定金外,否則視為不同意授權。至於定金收取之授權,詳見第八條。
- 乙方應於收受定金後廿四小時內送交甲方。但如因甲方之事由致無法送達或甲方同意由乙方保管者,不在此限。
- 有前款但書情形者,乙方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甲方。
- 乙方於仲介買賣成交時,為維護交易安全,得協助辦理有關過戶及貸款手續。
- 乙方應依甲方之請求,有提供相關廣告文案資料予甲方參考之義務。

第八條、定金之收取、買賣契約之簽訂及所有權移轉:

- 買方出價達到委託價格時,甲方 同意 不同意 授權乙方代理收受、保管買方支付之定金及安排買賣雙方簽約事宜。買賣雙方價金與條件一致時,甲方應與乙方所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」,並約定由:  
乙方指定全國總部簽約中心推薦之地政士,辦理所有權移轉登記及相關手續。  
甲方及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續;如未約明者,由甲方指定。

甲方已確認以上條款無誤: \_\_\_\_\_ (簽章)

- 買方支付定金後,如買方違約不買,致定金由甲方沒收者,甲方應支付該沒收定金之百分之\_\_\_\_\_(但不得逾約定定金百分之五十且不得逾約定之服務報酬)予乙方,以作為該次委託銷售服務報酬,且不得再收取服務報酬。前項沒收定金百分比未記載者,乙方不得向甲方請求服務報酬或費用。
- 因可歸責於甲方之事由而未能簽訂不動產買賣契約書時,甲方應加倍返還定金予買方。

第九條、違約之處罰:

- 甲方如有下列情形之一者,均視為乙方已完成居間仲介之義務,甲方應支付銷售總額之百分之六計算之違約金予乙方:
- 乙方收受定金後,因可歸責於甲方之事由而不願或無法與乙方所介紹之客戶簽訂不動產買賣契約時。
  - 簽訂不動產買賣契約書後,因可歸責於甲方之事由而解除買賣契約者。
  - 委託期間內因可歸責於甲方之事由而終止委託契約後三個月內;或於委託期間屆滿後三個月內,甲方與乙方曾經仲介之客戶或其配偶、二親等內之親屬成交時。但經其他不動產經紀業仲介成交者,不在此限。

第十條、通知送達:甲乙雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項,如以書面通知時,均按本契約所載之住址為準,其因拒絕或無法送達而遭退回者,均以退件日視為已受通知。如任何一方遇有地址變更時,應即以書面通知他方。

第十一條、特約條款:(本特約條款,須經甲方及乙方承辦人另行簽章)

- 甲方 同意 不同意 乙方於本買賣標的物上張貼銷售廣告。
- 買方出價達甲方委託銷售價格之\_\_\_\_\_%以上時,甲方同意與乙方簽訂15日以內之專任委託銷售契約以促進成交。
- \_\_\_\_\_

特約條款簽章欄	甲方簽章	乙方承辦人簽章

第十二條、本契約須經乙方蓋用公司及法定代理人印章,並經承辦人親自簽章後始生效力。以上約定事項係經甲乙雙方同意,特立本約壹式貳聯,第一聯由乙方收執,第二聯由甲方收執。

委託人: 姓名: \_\_\_\_\_ 身分證字號: \_\_\_\_\_ 電話: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_

受託人: 全國不動產 \_\_\_\_\_ 加盟店 \_\_\_\_\_ 公司

法定代理人: \_\_\_\_\_ 統一編號: \_\_\_\_\_ 電話: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

經紀人/證號: \_\_\_\_\_ 承辦人: \_\_\_\_\_ 承辦人證號: \_\_\_\_\_

# 不動產標的物現況說明書

RB 1055651

(本不動產標的物現況說明書為上述委託銷售契約書之一部分)

地址： 市(縣) 區(市鎮鄉) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之

總項	內容	是否	備註說明
建物管理	1 本標的物(主建物、附屬建物)是否為共有	<input type="checkbox"/>	勾是, <input type="checkbox"/> 分管協議或使用、管理等登記, 說明:
	2 本標的物是否有租賃情形(若是, 需檢附租賃契約書)	<input type="checkbox"/>	租約是否有公證? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 騰空交屋 <input type="checkbox"/> 租賃之權利義務隨同移轉 租金: 每月新台幣_____元, 押租金新台幣_____元 租期至民國_____年_____月_____日止
	3 本標的物是否有出借情形(若有出借契約書, 需檢附)	<input type="checkbox"/>	出借範圍: <input type="checkbox"/> 專有部分 <input type="checkbox"/> 增建部分 <input type="checkbox"/> 車位 <input type="checkbox"/> 其他_____ 借用人(關係): _____ 借用期間: _____ 返還條件: _____
	4 本標的物是否占用他人土地情形(依測量成果圖或建物登記簿本等相關文件記載)	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	5 本標的物是否被他人占用	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	6 本標的物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區, 現況作住宅使用	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明其合法性: _____
	7 是否有獎勵容積之開放空間提供公共使用情形(依使用執照記載)	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
水、電、瓦斯之供應現況	8 是否使用自來水	<input type="checkbox"/>	勾是, 若使用不正常, 說明: _____ 勾否, 原因: <input type="checkbox"/> 抽地下水 <input type="checkbox"/> 其他: _____
	9 是否有獨立之電表供電	<input type="checkbox"/>	勾否, 請說明供電方式: _____
	10 是否使用天然瓦斯	<input type="checkbox"/>	勾否, 使用 <input type="checkbox"/> 桶裝瓦斯 <input type="checkbox"/> 其他: _____
	11 是否於產權持有期間更新水、電管線	<input type="checkbox"/>	勾是, <input type="checkbox"/> 水管, 位置_____ <input type="checkbox"/> 電線, 位置_____
建物現況	12 是否積欠應繳費用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 水費: _____元 <input type="checkbox"/> 電費: _____元 <input type="checkbox"/> 瓦斯費: _____元 <input type="checkbox"/> 管理費: _____元 <input type="checkbox"/> 其他費用: _____元
	13 本標的物使用執照是否有備註之注意事項	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	14 電梯設備是否張貼有效合格認證標章(無電梯設備者免填)	<input type="checkbox"/>	勾是, 有效期限以現場張貼內容為準。 勾否, 說明: _____
	15 是否有消防設施	<input type="checkbox"/>	勾是, 項目: <input type="checkbox"/> 滅火設備 <input type="checkbox"/> 警報設備 <input type="checkbox"/> 避難逃生指示 <input type="checkbox"/> 其他: _____
	16 是否有無障礙設施	<input type="checkbox"/>	勾是, 項目: _____
	17 本標的物是否施作夾層	<input type="checkbox"/>	勾是, <input type="checkbox"/> 合法 <input type="checkbox"/> 不合法, 面積: _____
	18 是否於所有權持有期間居住	<input type="checkbox"/>	勾是, 位置: <input type="checkbox"/> 頂樓 <input type="checkbox"/> 陽台 <input type="checkbox"/> 露台 <input type="checkbox"/> 雨遮 <input type="checkbox"/> 夾層 <input type="checkbox"/> 法定空地 <input type="checkbox"/> 其他_____
	19 本標的物是否有違建或禁建情事	<input type="checkbox"/>	約略面積: _____ 建管機關列管情形: _____
集合住宅或區分所有建物項目	20 社區住戶規約是否有共有部分約定專用或本戶專有部分約定共用(若是, 需檢附資料)	<input type="checkbox"/>	勾是, 範圍: _____ 使用方式: _____ 勾是, 但未檢附資料, 說明: _____
	21 管理費或使用費: 新台幣_____元整 收取方式: <input type="checkbox"/> 月繳 <input type="checkbox"/> 季繳 <input type="checkbox"/> 年繳 <input type="checkbox"/> 其他_____	<input type="checkbox"/>	
	22 社區是否有公共基金	<input type="checkbox"/>	勾是, 數額: 新台幣_____元, 提撥方式: _____, 運用方式: _____ <input type="checkbox"/> 不清楚數額、提撥及運用方式
	23 社區是否有管理組織及其管理方式	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 管理委員會統一管理 <input type="checkbox"/> 其他: _____
	24 社區是否有使用手冊(如健身房、閱覽室、視聽室等使用手冊, 若是, 需檢附資料)	<input type="checkbox"/>	勾是, 但未檢附資料原因: _____
	25 社區共用部分是否有住戶規約以外的分管協議	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	26 社區專有部分是否有住戶規約以外的使用限制	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	27 社區是否有公共設施重大修繕決議	<input type="checkbox"/>	勾是, <input type="checkbox"/> 所有權人須另付費 說明: _____
	28 社區是否有管理維護公司	<input type="checkbox"/>	勾是, <input type="checkbox"/> 保全公司 <input type="checkbox"/> 物業管理公司 <input type="checkbox"/> 清潔維護公司 <input type="checkbox"/> 其他: _____

※本委託書簽訂前雙方之口頭協議, 未經載明於本約中者, 自動失效, 雙方權利義務均以本約為準。  
※根據統計資料顯示, 以專任委託契約銷售案件之成交率高於一般委託契約銷售, 建議您選擇專任委託契約讓我們為您服務。

總項	內容	是否	備註說明
建物瑕疵	29 本標的物是否曾做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(若是, 請檢附檢測結果)	<input type="checkbox"/>	勾是, 請檢附報告。 勾是, 但未檢附報告原因: _____
	30 本標的物是否曾做過輻射檢測(若是, 請檢附檢測結果)	<input type="checkbox"/>	勾是, 請檢附報告。 勾是, 但未檢附報告原因: _____
	31 本標的物是否有滲漏水情形(含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶)	<input type="checkbox"/>	勾是, 位置: <input type="checkbox"/> 屋頂 <input type="checkbox"/> 外牆 <input type="checkbox"/> 窗框 <input type="checkbox"/> 浴室 <input type="checkbox"/> 客廳 <input type="checkbox"/> 廚房 <input type="checkbox"/> 前陽台 <input type="checkbox"/> 後陽台 <input type="checkbox"/> 冷熱水管 <input type="checkbox"/> 其他_____
	32 本棟建物是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞, 造成建築物損害及其修繕情形	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	33 本棟建物是否因地震被建管單位公告列為危險建築	<input type="checkbox"/>	勾是, 被列危險建築: <input type="checkbox"/> 紅標 <input type="checkbox"/> 黃標 <input type="checkbox"/> 其他_____
	34 本標的物樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕	<input type="checkbox"/>	勾是, 位置: _____ 裂痕長度: _____ 間隙寬度: _____
35 本標的物房屋鋼筋有無裸露	<input type="checkbox"/>	勾是, 位置: _____	
車位使用現況	36 是否有停車位併同出售	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 辦理單獨區分所有建物登記 權利種類: <input type="checkbox"/> 專有 <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 其他_____ 車位管理費 <input type="checkbox"/> 無管理費 <input type="checkbox"/> 有管理費, 新台幣_____元整 <input type="checkbox"/> 車位管理費包含在大樓管理費中。 (收取方式: <input type="checkbox"/> 月繳 <input type="checkbox"/> 季繳 <input type="checkbox"/> 年繳 <input type="checkbox"/> 其他_____) 車位性質: <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"/> 無法辨識 車位編號: <input type="checkbox"/> 有編號, 為地上(面、下)第_____層, 現場編號第_____號車位 <input type="checkbox"/> 無編號(應檢附停車位位置圖, 並認章交由承辦人員簽收) 使用約定: <input type="checkbox"/> 固定位置使用 <input type="checkbox"/> 需承租 <input type="checkbox"/> 需排隊等候 <input type="checkbox"/> 需定期抽籤, 每_____個月抽籤一次 <input type="checkbox"/> 每日先到先停 <input type="checkbox"/> 其他_____ 車位型式: <input type="checkbox"/> 坡道平面 <input type="checkbox"/> 升降平面 <input type="checkbox"/> 塔式車位 <input type="checkbox"/> 一樓平面 <input type="checkbox"/> 坡道機械 <input type="checkbox"/> 升降機械 <input type="checkbox"/> 其他_____ 機械車位可承載之重量為_____公斤 車位大小: 長約_____公尺, 寬約_____公尺, 淨高約_____公尺
	37 本標的物基地是否有共有人分管協議或依民法第826-1條規定為使用管理或分割等約定之登記	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
基地使用現況	38 本標的物基地是否出租或出借	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	39 本標的物基地是否有供公眾通行之私有道路	<input type="checkbox"/>	勾是, 其位置: _____
	40 本標的物基地是否有界址糾紛情形	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	41 本標的物基地對外道路是否可通行	<input type="checkbox"/>	勾否, 說明: _____
其他重要事項	42 是否有附贈之設備	<input type="checkbox"/>	願意附贈買方現有設備項目, 計有: <input type="checkbox"/> 燈飾_____盞 <input type="checkbox"/> 床組_____組 <input type="checkbox"/> 梳妆台_____具 <input type="checkbox"/> 電視_____台 <input type="checkbox"/> 流理台_____具 <input type="checkbox"/> 沙發_____組 <input type="checkbox"/> 洗衣機_____台 <input type="checkbox"/> 廚具_____式 <input type="checkbox"/> 櫥櫃_____組 <input type="checkbox"/> 窗簾 <input type="checkbox"/> 熱水器 <input type="checkbox"/> 瓦斯爐 <input type="checkbox"/> 瓦斯表(含押錶金) <input type="checkbox"/> 其他_____
	43 是否已辦理地籍圖重測	<input type="checkbox"/>	勾否, 主管機關 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 已公告辦理
	44 是否公告徵收	<input type="checkbox"/>	勾是, 其範圍: _____
	45 是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	46 本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	47 是否有其他交易事項(針對產權、使用權等有任何補充說明)。	<input type="checkbox"/>	勾是, 說明: _____
	48 本標的物是否有依法設置之中繼幫浦機械室或水箱(若是, 請敘明其所在樓層)	<input type="checkbox"/>	勾是, 位於_____樓。
	49 本標的樓頂平臺是否有依法設置之行動電話基地台設施	<input type="checkbox"/>	

委託人應盡誠實告知義務, 並已詳閱及逐一確認本標的物現況說明書, 確實無誤。

委託人簽名: \_\_\_\_\_ 民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日, 承辦人簽名: \_\_\_\_\_ 民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日



加盟店與加盟總部為不同之法人, 財務與法律責任各自獨立。  
本契約書是由全國總部付印供加盟店使用  
第一聯: 受託人乙方收執(白) 第二聯: 委託人甲方收執(黃) 壹式貳聯, 影印無效