正本

檔　　號：
保存年限：

嘉義市不動產開發商業同業公會 轉發

嘉義市政府　函

地　　址：嘉義市中山路199號
傳　　真：2288412
聯 絡 人：李秀票05-2254321#374
電子郵件：cycg274@ems.chiayi.gov.tw

600
嘉義市西區玉山路242號3樓2
受文者：嘉義市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國110年6月30日
發文字號：府地價字第1105321377號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

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」，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函影本1份，請查照。

說明：依據內政部110年6月29日台內地字第1100263160號函辦理。

正本：嘉義市不動產開發商業同業公會
副本：本府地政處

市長黃敏惠

收文 字號 115
收文 日期 110年7月2日

本案依分層負責規定授權主管局處主管決行

內政部　函

機關地址：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：嘉義市政府

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

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：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、行政院消費者保護處、法規委員會(均含附件)

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。