



群義房屋

愛家的人有福了



土地專任委託銷售契約書





群義房屋

愛家的人有福了

土地專任委託銷售契約書

提醒您，依照內政部公告您有三天以上契約審閱期，簽訂本契約書前。您可要求攜回契約書影本進行審閱。

本定型化契約及其附件之審閱期限 _____ (不得少於三日)

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。

委託人確認簽章：_____

立委託書人(以下簡稱委託人)茲為下列委託標的出售事宜，特委託群義房屋 _____ 加盟店 _____ 公司(以下簡稱受託人)居間仲介銷售，經委託人詳閱並確實知悉本契約內容後，雙方同意訂定本契約條款如下，以茲共同遵守：

第一條：委託銷售之標的(詳如登記簿謄本)：

所有權人				
坐落	市(縣)	鄉鎮市區	段	小段
地號				
面積	(平方公尺)	權利範圍		權狀張
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(□是 □否)		權利種類		
有無租賃、出借或占用之情形 ★租賃：□有出租 □無出租 ★出借：□有出借 □無出借 ★占用：□無 □有				
★未記載者，以地政機關所登載為準				

第二條：委託銷售價額

委託人願意出售總價格合計為新台幣 _____ 元整。

前項之金額未記載者，土地委託銷售定型化契約無效。

委託售價得經委託人及受託人雙方以書面變更之。成交後，買方付款方式如下：

1. 簽訂買賣契約時，支付成交總價的 _____ %	2. 備齊證件用印時，支付成交總價的 _____ %
3. 稅單核發五日內，支付成交總價的 _____ %	4. 貸款核撥及尾款，支付成交總價的 _____ %

委託人同意受託人為促銷起見，配合買方協辦金融機構貸款，此一貸款視同交屋款。

委託人在委託銷售標的原設定抵押權之處理：

☐由買方向金融機構辦理貸款撥款清償並由賣方辦理抵押權塗銷。

☐由委託人於交付尾款前清償並塗銷。

☐其他 _____。

第三條：辦理履約保證

本物件經受託人仲介成交後，委託人同意由受託人配合之建築經理公司或銀行代為辦理履約保證之相關事宜，同意買賣價金存入金融機構之履約保證專戶，委託人同意履約保證專戶代支付下列款項：

一、辦理所有權移轉相關之稅費

二、清償貸款取得抵押權塗銷同意書所需之款項

三、仲介服務報酬

四、履約保證費(成交總價萬分之三)

第四條：委託人之義務

一、於買賣成交時，稅捐稽徵機關所開具以委託人為納稅義務人之稅費，均由委託人負責繳納。

二、簽約代理人代理委託人簽立委託銷售契約書者，應檢附所有權人之授權書及印鑑證明交付受託人驗證並影印壹份，由受託人收執，以利受託人作業。

三、委託人應就委託標的之重要事項簽認於土地標的現況說明暨確認書(附件一)，委託人對受託人負有誠實告知之義務，如有虛偽不實，由委託人負法律責任。

四、簽訂本契約時，委託人應提供委託標的所有權狀影本及身分證影本予受託人。

五、簽訂本契約時，委託人同意受託人就本委託標的產權申請相關資料(包含代理申請各類謄本及圖說)，以製作不動產說明書，並同意提供所需文件以配合受託人進行一切之銷售活動。

六、委託人同意受託人可為買賣雙方代理人。

七、委託銷售期間，倘委託人無法配合提供受託人資料製作不動產說明書或委託後發現有權利、物之瑕疵或其他受託人認為不宜續行銷售之情形者，受託人得逕行通知委託人解除本委託契約。

第五條：受託人之義務

- 一、受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。
- 二、受託人於簽約前，應提供委託標的附近類似之不動產最近三個月之成交行情供委託人作為訂定售價之參考。如有隱匿不實，應負賠償責任。
- 三、受託人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，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。
- 四、受託人製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。
- 五、如買方簽立「要約書」或「斡旋金契約書」，受託人應於二十四小時內將該要約書或斡旋金契約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。
- 六、受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。
- 七、受託人應於收受定金後廿四小時內送達委託人。但如因委託人之事由致無法送交者，不在此限。
- 八、有前款但書情形者，受託人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委託人。
- 九、受託人於仲介成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。
- 十、受託人應委託人之請求，有提供相關廣告文案資料予委託人參考之義務。

第六條：委託銷售期間

委託銷售期間自民國_____年____月____日起至民國_____年____月____日止。前述委託期間得經委託人及受託人雙方以書面同意延長之。

未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書面終止。

第七條：服務報酬

買賣成交者，受託人向委託人收取服務報酬為實際成交價之百分之_____（最高不得超過中央主管機關之規定）。前項空白處未記載者，受託人不得向委託人收取服務報酬。

第八條：定金之處理及相關規定

- 一、委託人同意受託人可為買賣雙方代理人。
- 二、契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外，否則視為不同意授權。若委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金，則買賣契約於受託人收受定金時成立生效。
☒同意；☐不同意，委託人_____（簽章）。
- 三、買方支付定金後，於未簽立書面買賣契約前若
 - (一)買賣契約不履行可歸責於買方，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金之百分之_____（不得逾約定定金百分之五十且不得逾約定之服務報酬）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。【沒收定金百分比未記載者，受託人不得向委託人請求服務報酬或費用。】
 - (二)買賣契約不履行可歸責於受託人者，於受託人負責賠償受到損害之買方或委託人，但不得逾仲介成交受託人可受領報酬之範圍。
 - (三)買賣契約不履行可歸責於委託人者，由委託人加倍返還定金予買方，且受託人視同完成仲介任務，委託人應給付約定服務報酬總額作為受託人之服務報酬。

第九條：買賣契約之簽訂及所有權移轉

買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「買賣契約書」，並約定由委託人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，由委託人指定之。

第十條：委託人終止契約之責任

本契約非經雙方書面同意，不得單方面任意變更之；如尚未仲介成交前因可歸責於委託人之事由而終止時，委託人應支付受託人必要之仲介銷售服務費用，為委託總價百分之二。

第十一條：違約之處罰

- 一、委託人如有下列情形之一者，視為受託人已完成仲介之義務，委託人仍應支付約定服務報酬總額，並應全額一次付予受託人。
 - (一)委託期間內，委託人自行將本契約不動產標的物出售或另行委託第三人仲介者。
 - (二)經委託人簽立同意出售之斡旋金契約書或要約書，或簽立書面買賣契約後，因可歸責於委託人之事由而解除買賣契約或致契約無法履行者。
 - (三)受託人已提供委託人經仲介之客戶資料，而委託人於委託期間屆滿二個月內，逕與該資料內之客戶成交者。
- 二、受託人違反第五條第四款、第五款或第七款情形之一者，委託人得解除本委託契約。
- 三、簽立書面買賣契約後，因可歸責於買方之事由而解除買賣契約者，委託人應支付所獲得賠償金額之半數（不得逾約定服務報酬總額）予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。

第十二條：廣告張貼

委託人 ☐ 同意 ☐ 不同意 受託人於本委託標的上設立廣告。

第十三條：個人資料之蒐集、利用、電腦處理及業務委託

委託人瞭解並同意受託人於營運期間在營業目的、委託或法令許可之範圍內蒐集、電腦處理、國內傳遞及交付利用其提供之個人資料以製作、辦理各項相關文書作業。並同意受託人於營運期間得將該個人資料用於客戶服務、客戶電話訪問、行銷活動訊息提供，必要時受託人得提供資料予適當之第三人（如交付郵寄、卡片製作等）合作辦理，該第三人於利用、蒐集、處理委託人個人資料時，仍應依相關法令辦理。委託人發現資料有錯誤或爭議，得檢附相關證明文件以書面通知或致電受託人進行查詢、請求閱覽、補充、更正個人資料，並得請求停止蒐集、處理、利用或刪除該資料。

第十四條：流通條款

為促進儘速成交，委託人同意受託人將委託標的資訊加入網站、機構、團體進行展示、行銷、分析及運用，並同意受託人與他品牌或同品牌之各店流通銷售，以及提供消費大眾查詢與運用。

第十五條：通知送達

委託人及受託人雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依本契約所載之地址為準，如任何一方遇有地址變更時，應以書面通知他方，其因拒收或無法送達而遭退回者，均以退件日視為已依本契約受通知。

第十六條：疑義之處理

本契約各條款如有疑異時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於委託人之解釋。

第十七條：合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意除專屬管轄外，以不動產所在地之法院為第一審管轄法院。但不影響消費者依其他法律所得主張之管轄，或依仲裁法規定進行仲裁。

第十八條：附件效力及契約分存

本契約之附件 - 視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十九條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣或平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

第二十條：雙方就委託內容之其他約定事項書寫如下：

委託人 簽名(蓋章)		代理人 簽名(蓋章)	
電子信箱			
生日	民國	年	月 日
身分證字號			
通訊地址	□□□		
聯絡電話	住家() 公司() 行動電話		

受託人：群義房屋 加盟店 公司

負責人：_____

承辦人員：_____

通訊地址：_____

身分證字號：_____

立約日期：中華民國 年 月 日

電話：_____

經紀人簽章：_____

【一式二聯 第一聯：受託人存留(白) 第二聯：委託人收執(綠)】

物件編號：TA13571

土地標的現況說明暨確認書

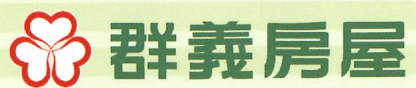
項次	項目	是否	說明
1	是否為共有土地	☐ ☐	若是， ☐ 有 ☐ 無分管協議 ☐ 依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，請檢附相關證明或敘明之
2	土地現況是否有出租或出借情形（含 375 租約或土地出租建築使用等情形）	☐ ☐	若有，請檢附相關證明（或敘明出租或出借之情形：_____） 並選擇： ☐ 委託人於點交前終止租約或收回出借土地。 ☐ 以現況點交 ☐ 另外協議_____。
3	土地現況是否有被他人無權占用情形	☐ ☐	若有，請敘明無權占用之情形：_____ ☐ 委託人應於點交前 ☐ 拆除 ☐ 排除 ☐ 以現況點交 ☐ 其他_____。
4	土地現況是否有依慣例使用之情形。	☐ ☐	若有，請敘明：_____
5	是否有地上物	☐ ☐	☐ 地上物：_____ ☐ 建築改良物（ ☐ 已申請使用執照 ☐ 未申請使用執照） ☐ 農作物（種類_____） ☐ 其他_____
6	是否有未登記之法定他項權利（如法定抵押權、地上權等）或特殊約定	☐ ☐	若有，請說明：_____
7	是否有臨街道路或巷道	☐ ☐	若有，臨接道路為 ☐ 都市計畫道路（分區為道路用地） ☐ 私設道路（或既成巷道）委託人有所有權 ☐ 私設道路（或既成巷道）委託人無所有權但有通行權 ☐ 私設道路（或既成巷道）委託人無所有權無通行權
8	有無供公眾通行之私有道路	☐ ☐	若有，敘明其相關位置及約略面積等情形：_____
9	是否有申請建照	☐ ☐	若有 ☐ 委託人負責撤銷建照 ☐ 併同移轉（ ☐ 價格另議 ☐ 價格內含） ☐ 其他_____
10	是否作為法定空地	☐ ☐	若有，請說明：_____
11	容積是否移轉他處使用	☐ ☐	若有，請說明：_____
12	是否曾申請鑑界	☐ ☐	若有 ☐ 界樁明顯 ☐ 界樁未保留但界址清楚 ☐ 界址不清楚
13	是否有已開徵未繳或已公告應繳之工程受益費	☐ ☐	若有，請說明：_____
14	是否位於政府徵收預定地內	☐ ☐	若是，請說明：_____
15	是否有如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者	☐ ☐	若是，請說明：_____
16	土地現況是否存有相關訴訟或類此糾紛情形（例如民事訴訟法254條等相關情形）	☐ ☐	若有，請敘明相關情形：_____
17	土地是否有被越界建築	☐ ☐	若是，請敘明其範圍_____
18	土地是否已辦理地籍圖重測	☐ ☐	若否，主管機關 ☐ 已公告辦理 ☐ 未公告辦理
19	土地之公共基礎建設之電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等是否完竣	☐ ☐	若否，請敘明：_____
20	是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地	☐ ☐	若是，應敘明其使用管制情形_____
21	土地是否屬土地開發（例如：位屬山坡地範圍、依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍、水利法劃設公告之河川區域範圍、水利法劃設公告之排水設施範圍、國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區、飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區、自來水法規定之水質水量保護區、政府公告之土壤或地下水污染場址。）	☐ ☐	若是，請敘明：_____
22	其他重要事項	☐ ☐	若有，請說明：_____

※本說明書內容確實均由委託人親自確認屬實並簽名（蓋章）無誤，並同意作為買賣契約之一部分。如有不實委託人願負法律上一切責任。
※除已告知外，委託人依法應負瑕疵擔保責任。

委託人確認簽名：_____ 簽章日期：_____年_____月_____日

買方確認簽名：_____ 簽章日期：_____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
2020.3月版



客戶服務專線 - 0800-675-588

| 群義官網 www.chyi.com.tw

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。