

臺灣不動產交易中心

流通銷售規範

第一章 總則

(宗旨)

第一條 本規範係依據臺灣不動產交易中心(以下稱本中心)之作業準則,制定會員間在交易流程中之必要事項,達到不動產流通更順暢之目的。

(專有名詞)

- 第二條
- 1、本規範中所使用之專有名詞,若無特殊規定,皆以作業準則中所使用之名詞為準。
 - 2、本規範各條項中使用之專有名詞,其定義如下:
 - (1)開發方:係指接受物件賣方(出租方)之委託,並與賣方(出租方)簽訂委託銷售(出租)契約書之合法會員。
 - (2)銷售方:係指接受買方(承租方)委託之合法會員。

第二章 業務及責任

(產權調查)

- 第三條 開發物件上網前,應遵守事項:
- 1、委託銷售物件應完成製作「不動產說明書」。
 - 2、應確定委託人為權利人,若為代理人應請其檢具權利人之「授權書」。
 - 3、必須已簽署「委託銷售(出租)契約書」,不得只以口頭承諾,而將物件流通銷售。
 - 4、會員公司簽署「委託銷售(出租)契約書」時,應取得賣方(出租方)複委任之授權,以利流通。
 - 5、出售坪數:以權狀登記(地政機關登記簿)所記載為準,加建或未登記之部分,應記載於專任委託銷售契約書上。
 - 6、開發方應檢具下列文件備查:
 - (1)賣方(出租方)簽約身分證正反面影印本一份(如由代理人簽訂時,亦備本人身分證正反面影本)。
 - (2)建物土地權狀謄本一份。
 - (3)非權利人當面簽約者,應備授權書及授權人印鑑證明。
 - (4)如物件現為出租(借),應附出租(借)合約書期限。如無法取得合約書影本,則應註明出租(借)合約之期限及交屋日期。

(5) 如物件屬預售個案（尚未取得使用執照者），應附「預定買賣（委建）合約書」及銷售說明書，並確定建方同意換約（名義變更），其費用由賣方負擔，倘若建方不同意換約者，則不得上網流通。

7、原則上所有流通物件皆應承作履約保證。

（物件上網規範）

第四條 物件上網期間，應遵守事項：

- 1、有關物件流通之溝通事項由開發方店長（或其代理人）與銷售方店長（或其代理人）為對應窗口。
- 2、流通銷售之委託物件應於製作完成不動產說明書後上傳至本中心，並不得上傳有糾紛或未簽約之物件，以免糾紛之發生。
- 3、開發方對其上網的物件，應自簽定委託銷售（出租）契約書生效日起算十五日內製作完成不動產說明書並向本中心登錄該契約之物件。
- 4、開發方對其上網的物件有義務隨時輸入該物件進行銷售之情況。（如服務費、委託期限更改...等。若開發方因條件更改未輸入上網，而造成銷售方之損失時，則開發方應對銷售方負責）。
- 5、欲對上傳流通的物件進行促銷時，開發方應對銷售文字負責，不得使用任何誇大不實之文字。
- 6、流通物件銷售期間，銷售方若有買方時可帶客戶赴現場看屋，惟帶看前必須洽問開發方同意後，並了解物件目前處理情形，如已收受定金，應嚴禁帶看。
- 7、銷售過程中，如買方要求超過委託合約中所載範圍時，非經開發方及委託人書面同意，不得擅自承諾，否則由銷售方自行負責。
- 8、帶看鑰匙嚴禁複製並應於帶看完畢立即交回原保管之開發方，同時檢查門窗、水電、瓦斯是否關妥。
- 9、帶看物件後銷售方應於次日上午十時前，以書面傳回帶看情形至開發方。

（要約規定）

第五條 流通物件銷售中進行購屋要約（斡旋）應遵守事項：

- 1、銷售方在收取買方購屋要約書後，於斡旋期間內開發方不得另外收取第三人（其他方）之要約書及要約斡旋金。
- 2、一次購屋要約書時效不得超過三日，逾期自動失效。
- 3、同一買方同時對二筆以上物件進行購屋要約時，要約斡旋金之給付，如係以票據為之，應逐筆開立不得合併（不得收受一般商業本票）
- 4、銷售方收取購屋要約書及要約斡旋金前，應事先取得開發方書面

同意，並於 24 小時內將購屋要約書正本及要約斡旋金送交開發方簽收，開發方應即開立保管條及購屋要約書影本予銷售方。

- 5、銷售方欲收受要約斡旋金或客戶要求付「定金」之前，應與開發方（店長）商洽，經其書面同意後始得收取。
- 6、買方在斡旋期間，賣方未簽認前，買方可要求退還要約斡旋金，開發方不得異議。

（代書指定）

第六條 成交物件簽約與過戶時應遵守事項：
由開發方指定主辦代書及承作履約保證相關事項。有關費用負擔依開發方之原訂規則辦理。

（續約規定）

- 第七條 物件續約時應遵守事項：
- 1、開發方流通物件於銷售時：
 - (1)銷售方已有帶看行為，則開發方物件委託屆滿十五天後，如開發方仍未有續約之行為，原帶看過該物件之銷售方會員公司於十五天後，方能與屋主簽立委託契約，原開發方不得異議或要求業績服務報酬之分配。反之，若於委託屆滿十五天內，原帶看過該物件之銷售方會員公司，與屋主簽立委託契約，則開發業績全部歸原開發方所有，原銷售方不得異議。
 - (2)未有帶看行為之其他會員公司，若於委託屆滿十五天內，與屋主簽立委託契約，仍應分配開發業績之一半給原開發方。

（業績分配）

- 第八條 業績分配應遵守事項：
- 1、由開發方與銷售方自行就服務報酬之分配以書面約定。未有約定者，則由開發方分配成交總價百分之一之服務報酬予銷售方，而買方之服務報酬，全部歸銷售方，不需參與分配。
 - 2、成交之流通物件於服務費收取後，應由銷售方開立發票向開發方收取差額服務費。
 - 3、因推展業務而發生之額外費用支出，開發銷售方自行負責。例如：第三人介紹佣金、帶看費用、雜支等。
 - 4、簽約之同時，如果買賣方任一方臨時提出折佣要求，因非經事先報備，故雙方店長不予同意。若客戶仍堅持不合理要求時，視當場雙方經紀人之共同合意，是否繼續完成簽約，但原則上折佣部份由提出折佣方之會員公司自行吸收。
 - 5、租賃物件由開發方及銷售方，各自收取客戶之服務報酬，計其業績。惟

其總計之服務報酬不得超過法令規定之上限。

- 6、服務報酬，原則上以結案後再按比例由總公司（加盟總部）於次月一日上午十時前月結計算，並於兩日內將服務報酬款項交予銷售方之總公司（加盟總部）。
- 7、委託物件之服務報酬於銷售前未事先說明，致成交後短收佣金，則開發店自行吸收。
- 8、開發方有義務相互協助銷售方配合帶看，但一個月內不得私下與銷售方所帶看之買方交易，否則視同違反流通規則，銷售業績全部歸銷售方。而銷售方對於私下成交之事實，負舉證責任。
- 9、同一買方，和各店洽談過同一物件時，以收到定金或要約斡旋金為憑，並視為銷售方。
- 10、解約、違約金之業績分配：
 - (1)若銷售方收受要約斡旋金，而屋主有解約、違約情形發生時，則解約或違約金之業績分配，依開發店原先簽回之專任委託銷售（出租）契約書相關規定辦理。
 - (2)沒收要約斡旋金，業績分配依開發方及銷售方各分配百分之五十。
 - (3)惟上述二款若買賣雙方合意解約達成一致，互不求償，則開發方與銷售方互不追索分配業績。

（爭議處理）

第九條 爭議之處理：

- 1、會員間物件流通若有爭議，無法達成協議時，應即刻以書面告知本中心，並先行調解。
- 2、若調解未果，得經由本中心召開流通仲裁會議仲裁。並於仲裁後，作成書面案例，以為日後作業之遵循。
- 3、仲裁會議召開前，雙方會員須提出書面報告以供仲裁之參考，且視需要得請當事人與會做口頭陳述。若當事人不提出書面報告或不與會做陳述，視同放棄申訴機會，並不得以此做為拒絕接受仲裁結果之理由。
- 4、爭議一經仲裁定案，當事人應本和諧之精神，虛心接受。若不履行仲裁結果，情節嚴重者，本中心立刻終止該會員的權利，以維護體系作業之順暢。

（售後服務）

第十條 售後服務應遵守事項：

- 1、若買方所購買之房子，含有「保固證明書」，於保固範圍內開發方應提供保固服務及其他諮詢服務。

第三章 流通銷售作業程序

(流通銷售)

- 第十一條
- 1、會員應將已開發的物件資料供其他會員共同銷售，或銷售其他會員所開發之物件。
 - 2、會員應遵守相關條款的約定，爾後若發現該會員違反該相關約定事項，經仲裁委員會裁決後，本中心有權利立刻終止該會員的權利。

(開發物件上網作業程序)

- 第十二條 日後會員欲將開發的物件資料，供其他會員共同銷售時：
- 1、將流通銷售的物件基本資料，依「臺灣不動產交易中心—報送檔案規格書」中所訂定的報送檔案格式，輸出流通物件資料檔，並以 FTP 的方式上傳該流通物件資料檔。
 - 2、本中心依會員的傳輸識別碼及傳輸密碼，檢核上傳資料的安全性、正確性，若資料內容不全或不足、及會員資格不符，都將以 E-MAIL 的方式回覆資料處理結果。
 - 3、本中心於接受會員公司所上傳的流通物件後，將流通銷售資料放上流通網站，供其他會員查詢、銷售。

(無效物件處理)

- 第十三條 若委託物件已成交、逾期或解約，則自動至網站上移除。

(帶看作業程序)

- 第十四條 若會員公司之仲介經紀人於流通網站中查詢符合銷售個案條件的物件資料時；銷售方根據網站上所刊登的書面資料，經初步審核滿意後，可對開發方提出帶看請求：
- 1、帶看請求：
銷售方可以電話、傳真或 E-MAIL 方式向開發方提出帶看請求、及預定的帶看時間，開發方應於請求提出後之次日上午十時前回覆銷售方請求結果。
 - 2、資格檢核：
開發方可於網站上輸入開發方的會員的帳號、密碼、及銷售方的會員的編號查詢該銷售方的會員資料作為參考。
 - 3、請求回覆：
開發方可以電話、傳真或 E-MAIL 方式通知銷售方是否接受銷售方的帶看請求。
 - 4、取消帶看請求：
因其他因素（該物件已接受他人的購屋要約（斡旋）、客戶臨時

取消、或帶看時間無法配合...等)取消帶看時,開發方及銷售方可以電話、傳真或 E-MAIL 於帶看之前通知對方。

5、帶看程序:

銷售方於領用鑰匙時,應簽上公司名稱及領用人姓名,並於帶看作業完成後,在開發方的帶看記錄單上簽上公司名稱及經紀人姓名,同時交還鑰匙;日後若有糾紛發生時,可作為仲裁委員會裁決的證明依據。

(要約斡旋作業程序)

第十五條 當客戶經由銷售方介紹而決定購買時,其銷售方必須依下面程序進行要約斡旋:

1、確認委託物件狀態

A.查詢流通銷售的物件編號, CHECK 要約斡旋狀況。

B.若該物件已進入斡旋狀態,則不得另外收取第三人之要約書及要約斡旋金。

C.若該物件未進入斡旋狀態,則允許銷售方提出斡旋請求。

2、要約斡旋請求:

銷售方可以電話、傳真或 E-MAIL 方式向開發方提出要約斡旋請求、要約方式(是否付要約斡旋金、要約斡旋金額、交付要約斡旋金期限)出價、購屋要約時效(不可超過三日),開發方應於要約斡旋請求提出後之次日上午十時前回覆銷售方請求結果。

3、資格檢核:

開發方可於網站上查詢該銷售方的會員資料作為參考。

4、要約斡旋請求回覆:

開發方可以傳真或 E-MAIL 方式通知銷售方是否接受銷售方的斡旋請求。

開發方接受要約斡旋

A.要約斡旋聲明—開發方以 FTP 的方式上傳該物件之要約資料(買方姓名、身分證字號、出價、購屋要約時效、要約編號---等),以通知本中心於網站註記要約斡旋中。

B.表示依法斡旋(SHOW)。

5、於指定時間內會面交付要約斡旋金,進入接觸作業。

6、回覆斡旋結果

開發方以 FTP 方式上傳該物件之要約斡旋結果,成功或失敗,以通知本中心針對該物件是否再開放斡旋。

(簽約作業)

第十六條 簽約作業程序 (付款)

- 1、當雙方要約斡旋成功後：
開發方輸入會員帳號、授權密碼、物件編號，表示該物件已進行簽約作業程序。
- 2、當雙方中途欲取消簽約作業時：
開發方輸入會員帳號、授權密碼、物件編號，以通知本中心針對該物件是否再開放銷售。

(成交公告)

第十七條 成交公告作業程序

當雙方完成簽定買賣契約書後，開發方輸入會員帳號、密碼、成交編號、成交日期、成交單價、成交總價.....等資料後，本中心會將該筆物件資料，轉入成交行情，並於交屋完成後供會員查詢。

第四章 附則

(其他規章制定)

第十八條 本中心除依本規範執行業務外，得就會員間之作業制定細則。

(準則效力)

第十九條 本規範自 90 年 2 月 27 日起施行。