

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：蘇貴香
聯絡電話：04-22502157
傳真：04-22502372
電子信箱：gssu@land.moi.gov.tw

受文者：苗栗縣政府

發文日期：中華民國105年4月15日
發文字號：內授中辦地字第1050412476號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於不動產說明書應記載事項部分內容得否以標的現況說明書替代疑義1案，請查照。

說明：

- 一、復貴府105年4月7日府地價字第1050072768號函。
- 二、按不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害。復按不動產說明書不得記載事項第5點規定：「不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。」旨在於落實不動產經紀業者克盡善良管理人之注意義務，並據實調查交易標的之相關資訊，以避免業者便宜行事，影響交易當事人權益。是以，為保



障消費者權益，不動產說明書應記載事項部分內容，倘以標的現況說明書替代，除有規避不動產經紀業者履行調查責任之虞外，亦與不動產說明書不得記載事項上開規定不符。請貴府輔導所轄不動產經紀業者切實檢討改善，並得視具體個案情形審視是否違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定。

正本：南投縣政府

副本：各直轄市、縣（市）政府（南投縣政府除外）、本部法規委員會、地政司（不動產交易科）

2016-04-15
12:36:51
章

訂

線