

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳儀甄

聯絡電話：04-22502158

傳真：04-22502372

電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：臺中市政府地政局

發文日期：中華民國113年3月25日

發文字號：台內地字第1130261689號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：不動產仲介經紀業於簽訂委託銷售契約書時，如委託人非不動產所有權人者，應請其出具所有權人之授權書，並應善盡調查雙方當事人履約能力之責任，請轉知所屬會員並加強宣導，請查照。

說明：

- 一、邇來接獲民眾陳情，透過不動產仲介經紀業（以下簡稱業者）居間購屋成交後，買方卻無法順利取得不動產所有權，經查係因委託銷售不動產之委託人，非為所有權人，且經紀業之經紀人員於受託銷售前，並未取得所有權人授權銷售該不動產之相關證明文件，致仲介居間成交後所有權人因故無法配合移轉所有權，衍生交易糾紛，先予敘明。
- 二、按民法第567條規定，居間人對於訂約事項顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介，且以居間為營業者，對於訂約事項及當事人履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。次按民法第535條及第544條規

不動產交易科 收文:113/03/25



161130011843 無附件

定，受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。故經紀業與委託人簽訂委託契約書時，經紀業應盡善良管理人之注意義務調查委託人履約能力，如委託人非為該委託銷售不動產之所有權人，亦應請委託人出具授權書佐證，並調查所有權人授予代理權予委託人及其銷售不動產之真意，以避免後續交易糾紛。

三、為維護不動產交易安全，保障交易者權益，請貴會轉知所屬會員業者並加強宣導。

正本：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會
副本：各直轄市政府地政局、各縣(市)政府

