

## 議題研析

### 一、題目：成屋買賣強制揭露建築能效標示之研究

### 二、議題所涉法規

消費者保護法、不動產經紀業管理條例

### 三、背景說明

內政部近期修正「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載及不得記載事項」，自 115 年 4 月 1 日起施行。依修正後之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第 2 點附件一「建物現況確認書」，已增列太陽光電發電設備之有無、設置依據、位置及管理維護權責等欄位；另依主管機關說明，不動產經紀業者交易成屋時，應於不動產說明書揭露建物是否取得建築能效標示及是否設置太陽光電發電設備等資訊。主管機關並表示，未來將整合不動產交易實價查詢服務網，使民眾查詢成交價格時，亦能掌握建物節能表現<sup>1</sup>。

### 四、問題爭點

不動產交易資訊是否充分揭露，攸關買受人締約判斷及交易安全。有論者指出<sup>2</sup>不動產買賣過程中，參與交易者可能有建築開發商、代銷業者、仲介業者、地政士、消費者，牽涉的法律關係相當複雜，且實際上，交易資訊往往不對等，倘若交易的一方，利用其資訊優勢，隱瞞交易資訊（不揭露）或是不為

<sup>1</sup> 內政部新聞網站，成屋買賣新制上路 購屋資訊更透明：節能標示、光電設備同步揭露，115 年 4 月 1 日，網址：<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/10?mcid=5715>，最後瀏覽日期：115 年 5 月 1 日。

<sup>2</sup> 何彥陞，〈不動產交易資訊揭露的理論探究-以契約法為例〉，《不動產研究季刊》，第 1 期，112 年 6 月，頁 41。

誠實說明（不實陳述），此時可能發生資訊不對稱現象，進而產生交易成本，並出現不動產買賣交易糾紛。

且建築能效標示涉及買受人對建物節能表現、使用成本及交易價值之判斷，爰主管機關允宜積極整合納入不動產交易實價查詢服務網。

## 五、探討研析

### （一）建築能效標示納入成屋交易資訊揭露，與預防消費糾紛及保障買受人締約判斷尚具合理關聯

消費者保護法第 17 條規定<sup>3</sup>，中央主管機關為預防消費糾紛、保護消費者權益及促進定型化契約公平化，得選擇特定行業，擬訂定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告；中央主管機關公告應記載事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。準此，成屋買賣定型化契約應記載事項之功能，係透過契約內容法定化，補正交易資訊不足並預防日後爭議。

建築能效標示雖源於近零碳建築及節能政策，惟其內容與買受人對建物節能表現、使用成本及交易價值之判斷有關。是以，將建築能效標示納入成屋交易資訊揭露範圍，與消費者保護法第 17 條所定預防消費糾紛及保護消費者權益之目的，尚具合理關聯。

### （二）主管機關允宜積極推動建築能效標示納入不動產交易實價查詢網

依不動產經紀業管理條例第 22 條至第 24 條規定<sup>4</sup>，不動

<sup>3</sup> 消費者保護法第 17 條規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之（第 1 項）。……中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容（第 5 項）。……」。

<sup>4</sup> 不動產經紀業管理條例第 22 條規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書（第 1 項）。前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之（第 2

產說明書應由經紀業指派經紀人簽章，經紀人員並應以不動產說明書向交易相對人解說，且該說明書於買賣契約簽訂時視為契約之一部分。準此，不動產說明書既具有交易資訊揭露及契約內容之功能，經紀業者對其專業上可查知事項，應負合理查證及據實說明義務。

本次建築能效標示揭露制度，係將原屬建築節能政策之資訊，轉化為成屋交易過程中買受人得據以判斷之交易資訊。又依主管機關說明<sup>5</sup>，民眾可至財團法人台灣建築中心「建築能效標示案件查詢網站」及內政部地政司「不動產交易專區」查詢；若發現業者未依規定辦理，亦可向買賣標的所在地縣市政府反映或檢舉。

主管機關並表示，未來將整合不動產交易實價查詢服務網，使民眾查詢成交價格時，亦能掌握建築物節能表現<sup>6</sup>。就此，審酌建築能效標示涉及買受人對建築節能表現、使用成本及交易價格之判斷，爰主管機關允宜積極推動，以利不動產交易資訊充分揭露。

撰稿人：李振宇

---

項)。第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之(第3項)。」、第23條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說(第1項)。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章(第2項)。」、第24條規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章(第1項)。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分(第2項)。」。

<sup>5</sup> 同註1。

<sup>6</sup> 同註1。