

六、不動產履約爭議事件

1 不動產履約爭議聲請調解範例：房屋瑕疵（房屋漏水）

事件概要：

李四將座落於○市○區○街○巷○號○樓之房屋賣給張三，雙方訂有買賣契約並已完成過戶及點交，張三入住後，不久發現屋內天花板有漏水情形，張三認為李四應就此情形負瑕疵擔保責任，李四未置可否。

聲請調解書（筆錄）			收件日期： 年 月 日 時 分				
			收件編號： 案號： 年 調字第 號				
稱謂	姓名 （或名稱）	性別	出生日期	國民身分證 統一編號	職業	住所或居所 （事務所或營業所）	連絡電話
聲請人	張三	男	**.*.*	A1*****		○市○區○路○號	請填寫
對造人	李四	男				○市○區○街○號	請填寫
上當事人間 不動產履約爭議 事件聲請調解，事件概要如下：							
聲請人係： <input checked="" type="checkbox"/> 買受人 <input type="checkbox"/> 出賣人 <input type="checkbox"/> 仲介人（請於 <input type="checkbox"/> 內打「V」） 建物門牌號：○市○區○街○巷○號○樓 地號：○市○區○段○小段○號。土地持分： **分之* 簽約日期：○年○月○日。買賣價金：○元整。 一、房、地是否已辦理所有權移轉登記及點交？（請於 <input type="checkbox"/> 內打「V」） <input type="checkbox"/> 尚未辦理過戶 <input type="checkbox"/> 已過戶尚未點交 <input checked="" type="checkbox"/> 已過戶並完成點交 <input type="checkbox"/> 其他情形： 二、原因及經過： ○年○月○日對造人將房屋點交聲請人後，聲請人發現浴廁有漏水情形。 三、請求事項： 對造人應負瑕疵擔保責任，並應賠償聲請人所受之損害。 請貴會惠予協助調解，以解決紛爭。							
〈本件現正在 地方法院檢察署偵查審理中，案號如右：〉							
證物名稱及件數	買賣契約書、房地權狀影本各1份、照片○張、估價單						
聲請調查證據							
此致 ○市 區調解委員會 中華民國 ○年○月○日 聲請人：張三 〈簽名或蓋章〉							
上筆錄經當場向聲請人朗讀或交付閱覽，聲請人認為無異。 筆錄人： 〈簽名或蓋章〉 聲請人： 〈簽名或蓋章〉							

2 不動產履約爭議聲請調解範例：房屋瑕疵（樓地板傾斜）

事件概要：

李四將座落於○市○區○街○巷○號○樓之房屋賣給張三，雙方訂有買賣契約並已完成過戶及點交，張三入住後，發現樓地板異常傾斜，委請專家檢測後，發現屋內前後高低落差超過○公分，張三認為李四應就此情形負瑕疵擔保責任，李四未置可否。

聲請調解書（筆錄）		收件日期： 年 月 日 時 分					
		收件編號： 案號： 年 調字第 號					
稱謂	姓名 〈或名稱〉	性別	出生日期	國民身分證 統一編號	職業	住所或居所 （事務所或營業所）	連絡電話
聲請人	張三	男	**.*.*	A1*****		○市○區○路○號	請填寫
對造人	李四	男				○市○區○街○號	請填寫
上當事人間 不動產履約爭議 事件聲請調解，事件概要如下：							
聲請人係： <input checked="" type="checkbox"/> 買受人 <input type="checkbox"/> 出賣人 <input type="checkbox"/> 仲介人（請於 <input type="checkbox"/> 內打「V」）							
建物門牌號：○市○區○街○巷○號○樓							
地號：○市○區○段○小段○號。土地持分： **分之*							
簽約日期：○年○月○日。買賣價金：○元整。							
一、房、地是否已辦理所有權移轉登記及點交？（請於 <input type="checkbox"/> 內打「V」）							
<input type="checkbox"/> 尚未辦理過戶 <input type="checkbox"/> 已過戶尚未點交 <input checked="" type="checkbox"/> 已過戶並完成點交							
<input type="checkbox"/> 其他情形：							
二、原因及經過：							
○年○月○日對造人將房屋點交聲請人後，聲請人發現房屋樓地板傾斜，前後高低落差超過○公分，房屋傾斜率高達○/○。							
三、請求事項：							
對造人應負瑕疵擔保責任，並應賠償聲請人所受之損害。							
請貴會惠予協助調解，解決紛爭。							
〈本件現正在 地方法院檢察署偵查審理中，案號如右：〉							
證物名稱及件數	買賣契約書、房屋權狀、鑑定報告書影本各1份、照片○張						
聲請調查證據							
此致 ○市 區調解委員會							
中華民國 ○年○月○日							
聲請人：張三 〈簽名或蓋章〉							
上筆錄經當場向聲請人朗讀或交付閱覽，聲請人認為無異。							
筆錄人： 〈簽名或蓋章〉							
聲請人： 〈簽名或蓋章〉							

3 不動產履約爭議聲請調解範例：房屋瑕疵 (坪數短少)

事件概要：

李四將座落於○市○區○街○巷○號○樓之房屋賣給張三，雙方訂有買賣契約並已完成過戶及點交，後來張三發現屋內實際坪數與登記坪數不符，雙方協商未果。

聲請調解書 (筆錄)			收件日期： 年 月 日 時 分				
			收件編號： 案號： 年 調字第 號				
稱謂	姓名 (或名稱)	性別	出生日期	國民身分證 統一編號	職業	住所或居所 (事務所或營業所)	連絡電話
聲請人	張三	男	**.*.*	A1*****		○市○區○路○號	請填寫
對造人	李四	男				○市○區○街○號	請填寫
上當事人間 不動產履約爭議 事件聲請調解，事件概要如下：							
<p>聲請人係：<input checked="" type="checkbox"/>買受人 <input type="checkbox"/>出賣人 <input type="checkbox"/>仲介人 (請於<input type="checkbox"/>內打「V」)</p> <p>建物門牌號：○市○區○街○巷○號○樓</p> <p>地號：○市○區○段○小段○號。土地持分：*/**</p> <p>簽約日期：○年○月○日。買賣價金：○○元整。</p> <p>一、房、地是否已辦理所有權移轉登記及點交？(請於<input type="checkbox"/>內打「V」)</p> <p> <input type="checkbox"/>尚未辦理過戶 <input type="checkbox"/>已過戶尚未點交 <input checked="" type="checkbox"/>已過戶並完成點交</p> <p> <input type="checkbox"/>其他情形：</p> <p>二、原因及經過：</p> <p> 對造人將房屋點交聲請人後，聲請人僱工裝潢丈量時，始發現屋內實際坪數與登記坪數不符，短少約○坪。</p> <p>三、請求事項：</p> <p> 對造人應依實際短少之坪數，按比例退還買賣價金並賠償聲請人所受之損害。</p> <p>請貴會惠予協助調解，解決紛爭。</p>							
〈本件現正在 地方法院檢察署偵查審理中，案號如右： 〉							
證物名稱及件數	買賣契約書、房屋權狀影本各1份、建物測量成果圖謄本1份						
聲請調查證據							
此致 市 區調解委員會							
中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日							
						聲請人：張三	〈簽名或蓋章〉
上筆錄經當場向聲請人朗讀或交付閱覽，聲請人認為無異。							
						筆錄人：	〈簽名或蓋章〉
						聲請人：	〈簽名或蓋章〉

4 不動產履約爭議聲請調解範例：房屋瑕疵（海砂屋）

事件概要：

李四將座落於○市○區○街○巷○號○樓之房屋賣給張三，雙方訂有買賣契約，並已完成過戶及點交，張三人住後，不久發現屋內天花板及牆壁均有混凝土剝落的情況，委請專家檢測後，發現是混凝土中之氯離子含量過高所致，張三認為李四刻意隱瞞海砂屋的事實，要求李四出面解決。

聲請調解書（筆錄）			收件日期： 年 月 日 時 分				
			收件編號： 案號： 年 調字第 號				
稱謂	姓名 〈或名稱〉	性別	出生日期	國民身分證 統一編號	職業	住所或居所 （事務所或營業所）	連絡電話
聲請人	張三	男	**.*.*	A1*****		○市○區○路○號	請填寫
對造人	李四	男				○市○區○街○號	請填寫
上當事人間 不動產履約爭議 事件聲請調解，事件概要如下：							
<p>聲請人係：<input checked="" type="checkbox"/>買受人 <input type="checkbox"/>出賣人 <input type="checkbox"/>仲介人（請於<input type="checkbox"/>內打「V」）</p> <p>建物門牌號：○市○區○街○巷○號○樓</p> <p>地號：○市○區○段○小段○號。土地持分：**分之*</p> <p>簽約日期：○年○月○日。買賣價金：○元整。</p> <p>一、房、地是否已辦理所有權移轉登記及點交？（請於<input type="checkbox"/>內打「V」）</p> <p><input type="checkbox"/>尚未辦理過戶 <input type="checkbox"/>已過戶尚未點交 <input checked="" type="checkbox"/>已過戶並完成點交</p> <p><input type="checkbox"/>其他情形：</p> <p>二、原因及經過：</p> <p>○年○月○日對造人將房屋點交聲請人後，屋內天花板及牆壁均有混凝土剝落的情況，委請專家檢測後，發現是混凝土中之氯離子含量過高所致。</p> <p>三、請求事項：</p> <p>聲請人請求解除買賣契約，對造人並應賠償聲請人所受之損害。</p> <p>請貴會惠予協助調解，解決紛爭。</p>							
〈本件現正在 地方法院檢察署偵查審理中，案號如右： 〉							
證物名稱及件數		買賣契約書、房屋權狀、鑑定報告書影本各1份、照片○張					
聲請調查證據							
此致 ○市 區調解委員會							
中華民國 ○年 ○月 ○日							
						聲請人：張三 〈簽名或蓋章〉	
上筆錄經當場向聲請人朗讀或交付閱覽，聲請人認為無異。							
						筆錄人： 〈簽名或蓋章〉	
						聲請人： 〈簽名或蓋章〉	

5 不動產履約爭議聲請調解範例：非自然死亡 (凶宅)

事件概要：

李四將座落於○市○區○街○巷○號○樓之房屋賣給張三，雙方已簽訂買賣契約，但尚未辦理過戶，張三後來聽附近的鄰居說曾有房客在該屋內燒炭自殺，認為屋主刻意隱瞞兇宅的事實，要求李四出面解決，否則要告李四詐欺。

聲請調解書 (筆錄)			收件日期： 年 月 日 時 分				
			收件編號： 案號： 年 調字第 號				
稱謂	姓名 (或名稱)	性別	出生日期	國民身分證 統一編號	職業	住所或居所 (事務所或營業所)	連絡電話
聲請人	張三	男	**.*.*	A1*****		○市○區○路○號	請填寫
對造人	李四	男				○市○區○街○號	請填寫
上當事人間 不動產履約爭議 事件聲請調解，事件概要如下：							
<p>聲請人係：<input checked="" type="checkbox"/>買受人 <input type="checkbox"/>出賣人 <input type="checkbox"/>仲介人 (請於<input type="checkbox"/>內打「V」)</p> <p>建物門牌號：○市○區○街○巷○號○樓</p> <p>地號：○市○區○段○小段○號。土地持分：**分之*</p> <p>簽約日期：○年○月○日。買賣價金：○元整。</p> <p>一、房、地是否已辦理所有權移轉登記及點交？ (請於<input type="checkbox"/>內打「V」)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>尚未辦理過戶 <input type="checkbox"/>已過戶尚未點交 <input type="checkbox"/>已過戶並完成點交</p> <p><input type="checkbox"/>其他情形：</p> <p>二、原因及經過：</p> <p>對造人出售系爭房屋前，曾將房屋出租，經查房客在該屋房間內燒炭自殺身亡，此有○年○月○日○報之新聞報導可證，對造人顯然刻意隱瞞兇宅之事實。</p> <p>三、請求事項：</p> <p>聲請人請求解除買賣契約，對造人並應加倍退還聲請人已付之訂金。</p> <p>請貴會惠予協助調解，解決紛爭。</p>							
〈本件現正在 地方法院檢察署偵查審理中，案號如右：〉							
證物名稱及件數	買賣契約書、○報新聞剪報影本各1份						
聲請調查證據							
此致 ○市 區調解委員會							
中華民國 ○年○月○日							
聲請人：張三							〈簽名或蓋章〉
上筆錄經當場向聲請人朗讀或交付閱覽，聲請人認為無異。							
筆錄人：							〈簽名或蓋章〉
聲請人：							〈簽名或蓋章〉

6 不動產履約爭議聲請調解範例：請求退還仲介費

事件概要：

張三經由仲介公司之仲介看中了一間 30 年的老公寓，因仲介公司表示屋況良好，房子絕無漏水的問題，張三在與賣方簽完買賣契約後，便將仲介費付給了仲介公司。不料張三入住後，連續下了幾天大雨，發現屋內多處有滲、漏水的情形，顯然仲介公司早就知道有此瑕疵，卻刻意隱瞞屋況不良的事實，張三認為仲介公司應該要對此事負責。

聲請調解書（筆錄）			收件日期： 年 月 日 時 分				
			收件編號： 案號： 年 調字第 號				
稱謂	姓名 〈或名稱〉	性別	出生日期	國民身分證 統一編號	職業	住所或居所 （事務所或營業所）	連絡電話
聲請人	張三	男	**.*.*	A1*****		○市○區○路○號	請填寫
對造人	○○房屋仲介 (股)公司 法代：○○○		公司統編	*****		○市○區○路○號	請填寫
上當事人間 不動產履約爭議 事件聲請調解，事件概要如下：							
聲請人於民國(下同)○年○月○日與對造人(即仲介人)訂有仲介合約，經由對造人之仲介而向第三人李四價購座落於○市○區○街○巷○號○樓之房地，上開房地業已完成過戶並已點交，聲請人並已給付對造人仲介費計新臺幣○萬元。因聲請人入住後不久，即發現上開房屋浴廁、廚房等處天花板均有滲、漏水之情形，對造人顯然於聲請人簽約購屋前即已知悉該屋有漏水之事實，卻故意不告知屋況有此瑕疵，刻意隱瞞重要資訊，造成聲請人受有損害，對造人理應退還已向聲請人收取之仲介費，請貴會惠予協助調解，解決紛爭。							
〈本件現正在 地方法院檢察署偵查審理中，案號如右： 〉							
證物名稱及件數	仲介合約影本 1 份、房屋漏水照片○張						
聲請調查證據							
此致 市 區調解委員會 中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日 聲請人：張三 〈簽名或蓋章〉							
上筆錄經當場向聲請人朗讀或交付閱覽，聲請人認為無異。 筆錄人： 〈簽名或蓋章〉 聲請人： 〈簽名或蓋章〉							

7 不動產履約爭議聲請調解範例：請求給付違約金

事件概要：

○○房屋仲介公司接受張三之委託代售其名下之房屋，雙方訂有專任委售合約，委託銷售維期 3 個月，不料張三卻在委託銷售維期間將該屋另交由其他房仲公司找到買主出售，○○房屋仲介公司認為此舉已構成違約，張三應依約支付其違約金。

聲請調解書（筆錄）			收件日期： 年 月 日 時 分				
			收件編號： 案號： 年 調字第 號				
稱謂	姓名 〈或名稱〉	性別	出生日期	國民身分證 統一編號	職業	住所或居所 （事務所或營業所）	連絡電話
聲請人	○○房屋仲介 （股）公司 法代：○○○		公司統編	*****		○市○區○路○號	請填寫
對造人	張三	男	**.*.*	A1*****		○市○區○路○號	請填寫
上當事人間 不動產履約爭議 事件聲請調解，事件概要如下：							
<p>聲請人(即仲介人)於民國(下同)○年○月○日與對造人就其名下座落於○市○區○街○巷○號○樓之房屋簽訂有「不動產專任委託銷售契約」。詎料對造人竟於委託銷售期間將上開房屋另交由其他房仲公司代售，並找到買主簽約出售，聲請人認為對造人業已構成違約責任，應依約支付違約金，請貴會惠予協助調解，解決紛爭。</p>							
〈本件現正在 地方法院檢察署偵查審理中，案號如右：〉							
證物名稱及件數	不動產專任委託銷售契約影本 1 份						
聲請調查證據							
<p>此致 ○市 區調解委員會</p> <p>中華民國 ○ 年 ○ 月 ○ 日</p> <p>聲請人：○○房屋仲介(股)公司·法代：○○○ 〈簽名或蓋章〉</p>							
<p>上筆錄經當場向聲請人朗讀或交付閱覽，聲請人認為無異。</p> <p>筆錄人： 〈簽名或蓋章〉</p> <p>聲請人： 〈簽名或蓋章〉</p>							