

不動產買賣履約糾紛事件聲請調解範例

李四將座落於台北市 區 街199巷88弄1號4樓之房屋以800萬元的價格賣給張三，雙方於101年7月20日簽訂買賣契約書，請代書辦理上開房地過戶手續後，同年8月20日李四將房屋點交給張三，張三入住一個多禮拜後，發現天花板有滲水的現象，請水電師傅前來查看的結果，認為是頂樓天台防水設施年久失修所致。張三認為李四應就此情形負瑕疵擔保責任，李四未置可否。

張三欲向本區調解委員會聲請調解，以下為撰寫調解聲請書之範例：

聲請調解書〈筆錄〉		收件日期： 年 月 日 時 分					
		收件編號： 案號： 年 民 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 〈法定代理人〉 〈委任代理人〉	張 三	男	62.03.13.	S123456789		臺北市 區 街199巷 88弄1號4樓	0988543123
對造人 〈法定代理人〉 〈委任代理人〉	李 四	男	65.08.05.	A135791357		臺北市 區 街199巷 88弄1號2樓	02-87654321
上當事人間 民事不動產買賣爭議 事件聲請調解，事件概要〈與願接受之調解條件〉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 (註：請於 <input type="checkbox"/> 內打「V」) 建物門牌號：臺北市 區 街 段 199 巷 88 弄 1 號 4 樓 之 地 號：臺北市 區 段 7 小段 12345-0000 號。土地持分：1/4 簽約日期：97 年 07 月 20 日。 買賣價金：800萬 元整。 一、房、地是否已辦理所有權移轉登記及點交房屋？ (註：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"/> 已過戶並已完成點交 <input type="checkbox"/> 其他情形(請說明)： _____ 二、糾紛原因及經過(請說明)： 101年8月20日對造人將房屋點交聲請人後，聲請人發現天花板有滲水現象，請師傅查看的結果，認為是頂樓防水設施年久失修所致。聲請人認為對造人應負瑕疵擔保責任；惟對造人未置可否。 三、請求事項(請說明)： 聲請人請求對造人應負瑕疵擔保責任，做好防水設施，修復滲水並將受損之天花板回復原狀。 懇請 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	不動產買賣契約書、照片、存證信函						
聲請調查證據							
此致 臺北市 區調解委員會 中華民國 101 年 8 月 1 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〉	

- 附註：1. 聲請人提出聲請調解書時，應按對造人數提出繕本或影本。
2. 當事人如有「法定代理人」或「委任代理人」，應於「稱謂」一欄下記明之；如兼有兩者，均應記明。
3. 聲請人或對造人為無行為能力或限制行為能力者，應記明其法定代理人；如法定代理人為父、母者，均應記明。
4. 「事件概要」部分應摘要記明兩造法律關係及爭議情形，如該調解事件在法院審理或檢察署偵查中(該事件如已經第一審法院辯論終結者，不得聲請調解)，並應將其案號及最近情形一併記明。
5. 聲請人如聲請調查證據，應將證物之名稱、證人之姓名及住居所等記明於「聲請調查證據」一欄。
6. 提出聲請調解書，請將標題之「筆錄」二字刪除。

聲請調解須知

一、什麼是調解？

調解是一種藉由第三者（即調解委員）的參與，居間斡旋，經由溝通協調的程序，衡量事理之平，促使發生糾紛的雙方當事人相互退讓，合意達成共識，以達解決紛爭的一種法律制度。

二、什麼糾紛可以聲請調解？

1.民事事件：原則上，一般民事糾紛都可以聲請調解；但下列事件不得要求調解：

(1)確認婚姻的無效或撤銷、請求認領、收養 (2)離婚的調解 (3)違反強制、禁止的規定或有背於公共秩序、善良風俗的事項 (4)請求假扣押、假處分、公示催告、死亡宣告、禁治產宣告、公證、認證 (5)關於租佃爭議、畸零地糾紛事件 (6)事件已在第一審法院辯論終結者 (7)其他法令規定，有特別限制者

2.刑事告訴乃論事件：例如：聲請調解涉嫌傷害、(業務)過失傷害、公然侮辱、誹謗、侵入住居或毀棄損壞等刑事罪名的事件，即屬刑事告訴乃論事件，調解委員會依法應予受理。

三、可以到哪裡聲請調解？（調解有管轄區域的劃分）

按鄉鎮市調解條例第13條的規定，聲請調解事件之管轄如下：

(一)兩造均在同一鄉、鎮、市居住者，由該鄉、鎮、市調解委員會調解。

(二)兩造不在同一鄉、鎮、市居住者，民事事件由他造住、居所、營業所、事務所所在地，刑事事件由他造住、居所所在地或犯罪地之鄉、鎮、市調解委員會調解。

(三)經兩造同意，並經接受聲請之鄉、鎮、市調解委員會同意者，得由該鄉、鎮、市調解委員會調解，不受前二款之限制。

四、如何填寫聲請調解書（筆錄）？

1.歡迎使用本所調解委員會提供之聲請調解書（筆錄），聲請調解書（筆錄）亦可至本所網站下載後自行填寫。

2.「收件日期」欄及「收件編號」欄：此二欄係留予調解委員會填載之用，調解聲請人無須填寫。

3.「稱謂」欄（當事人基本資料欄）

(1)稱謂欄分為「聲請人」欄及「對造人」欄，請依式分別載明雙方姓名、性別、出生日期、身分證統編、地址、電話。如不知對造人出生日期、身分證統編者，得免予記載。

(2)如聲請人或對造人係未成年人，應將其法定代理人（通常是父、母）列為共同聲請人。

(3)如聲請人或對造人為公司或其他法人時，應將公司或法人全名與法定代理人姓名一併記載。

4.「事由」欄：即民事不動產買賣履約糾紛事件。如有疑義，請洽詢本區調解委員會。

5.「事件概要」欄 ※「願意接受之調解條件」部分，由聲請人自行決定是否填寫。

(1)為確定聲請人係出賣人、買受人或仲介人之身分，請於聲請人係：右方欄位【】選項內打勾。

(2)請依式分別填寫建物門牌號、地號、簽約日期及買賣價金等項。

(3)為確定不動產權屬，請於一、房、地是否已辦理所有權移轉登記及點交房屋？下方欄位【】選項內打勾。如無適當之選項可供勾選，請於【】其他情形：欄位項下具體載明。

(4)請扼要簡述事件經過及請求事項，並於二、糾紛原因及經過；及三、請求事項：等欄位項下具體載明。

6.「本件現正在…地方法院檢察署偵查審理中，案號如：…」欄

聲請調解前，如當事人業已提出告訴、告發或起訴，並有地方法院或檢察署現正審理或偵查之案號，請於本欄填上該法院或檢察署之機關全銜及案號。案號通常會載於所收到的開庭通知或傳票上。無則免填。

7.「證物名稱及件數」欄

如有不動產買賣契約書或存證信函等相關資料，擬提供調解委員會作為佐證或參考用，請於本欄填上資料名稱及件數。正本資料自行保留，提供「影本」資料作為附件並裝訂於聲請調解書（筆錄）後，一併送交調解委員會即可。

8.「聲請調查證據」欄：無則免填。

9.「此致 ○○調解會」欄、「日期」欄、「聲請人簽名蓋章」欄

請填寫縣、市名及鄉、鎮、市（區）名，並填上日期，由本人簽名或蓋章；如為公司行號，公司章及負責人章（俗稱公司大、小章）亦用印於此欄位。

10.「筆錄人簽名蓋章」欄、「聲請人簽名蓋章」欄

本人親自提出聲請時，無須於本欄簽名蓋章；若委請他人代為聲請調解及填寫聲請調解書（筆錄）時，該他人即為本欄所稱之筆錄人，應於「筆錄人」欄上簽名或蓋章，調解聲請人亦應於本欄再次簽名或蓋章，以確認填寫內容無誤。

五、送件與收件：

聲請人可將聲請調解書（筆錄）「正本」親送或以掛號郵寄等方式送至調解委員會（傳真方式歉難受理）。聲請調解，原則上不收費用，歡迎市民多多利用。