

房地產中介合同

(根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》)

出售/租賃

(房地產中介人商業名稱) 陳大文個人企業主
住所設於 澳門 ABC 大馬路 A 大廈地下 B 舖，於商業及動產登記局之登記編號為 1234 CO，持有由房屋局發出之房地產中介人准照，准照編號為 MI-XXXXXXXXX-X，以下簡稱房地產中介人，現由 陳大文 (姓名) 代表，持有 澳門居民身份證 (身份證明文件類別) 編號 9099909(2)，為該房地產中介人的 企業主 (管理機關成員、董事或經理)，於商業營業場所 大文地產 (商業營業場所名稱) 內訂立合同，位於 澳門 ABC 大馬路 A 大廈地下 B 舖 (商業營業場所地址)-----

及
(客戶姓名) 張小文，以下簡稱第二立約人，婚姻狀況 已婚，配偶 陳小美，財產制度為 取得共同財產制，持有 澳門居民身份證 (身份證明文件類別) 編號 9899989(4)，居住於 澳門 ABC 大馬路 B 大廈 4 樓 B (住址)，聯絡電話：6XXXXXXX，現以 出賣人 (出賣人/出租人/其他) 的身份-----

簽訂本房地產中介合同，由以下條款作出規範：

第一條款

(不動產的識別資料)

第二立約人為 居住 (居住/商業/工業等) 用途的獨立單位/ (農用/都市) 房地產/ 商業場所的所有人及正當占有人，該不動產由 3 間隔或 1 廳 2 房組成，總面積約 80 平方米 (建築面積或實用面積)，位於 澳門 ABC 大馬路 B 大廈 4 樓 B (澳門/氹仔/路環、街道、樓宇名稱等等)，於物業登記局之物業標示編號為 38888，房地產紀錄為 28888，土地工務運輸局於 1991 年 2 月 8 日發出使用准照，編號為 18888。

第二條款

(交易的識別資料)

一、房地產中介人須於合同有效期內向第二立約人提供有償房地產中介服務，尤其藉參觀、宣傳、刊登廣告或協商，推介上條款所指的不動產，以促成有意者以 MOP 2,000,000 (澳門幣 二百萬 元整) 購買 租賃 該不動產。

二、如上款之價格有任何更改，第二立約人必須以書面形式即時通知房地產中介人。

第三條款

(責任及負擔)

此不動產不帶任何責任或負擔。

第二立約人聲明對第一條款所指的不動產設有以下責任及負擔 (抵押、查封等)，涉及之金額為 _____ 澳門元。

第四條款

(訂立合同的制度)

一、房地產中介人與第二立約人訂立合同的制度屬：

非專屬制度

專屬制度

二、按適用法例的規定，當合同是以專屬制度訂立時，僅訂立此合同的房地產中介人在合同有效期內有權促成房地產中介合同標的物之交易。

第五條款

(佣金及支付方式)¹

一、根據第 16/2012 號法律第 18 條的規定，房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成第二立約人訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，但屬該條規定的例外情況除外。

二、第二立約人須以以下所選的一項作為向房地產中介人支付的佣金：

以交易確實完成後的價格之百分之 一 計算的金額。

固定金額為 _____。

三、佣金僅在下列條件下作出支付：

在訂立公證書或完成所涉及的交易時，支付全部佣金。

在訂立預約合同後支付佣金的百分之 _____，餘款將在訂立公證書或完成交易時支付。

¹根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 18 條的規定，房地產中介人僅在其按房地產中介合同的規定促成客戶訂立相關的法律行為後，方有權收取佣金，但房地產中介合同訂明的其他情況除外，尤其客戶須就該合同的標的物所指法律行為訂立預約合同後支付佣金。

在訂立預約合同時，支付全部佣金。

第六條款

(倘有的一個中介人代表雙方的情況)

根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 19 條第 4 款的規定，如屬由一個中介人代表雙方的情況，**房地產中介人**應：

- (一) 以書面方式將收取第二位被代表人的佣金數額通知首位被代表人；
- (二) 得到首位被代表人的明示同意與第二位被代表人訂立房地產中介合同；
- (三) 以書面方式將該代表關係及已收取或將收取首位被代表人的佣金數額通知第二位被代表人。

第七條款

(文件取得)

一、在本合同的範圍內，**房地產中介人**以沒有代理權之受托人身份須提供為完成房地產中介合同涉及的交易而取得所需之文件的服務。

二、I) 基於提供上款所指的服務，**第二立約人**將支付**房地產中介人**金額為 _____ 作為報酬。

II) 上款所指的服務的報酬已包含於第五條款所指的金額內，以及僅根據該條款所規定的條件下作出支付。

三、在不影響第二款的規定下，**房地產中介人**有權要求**第二立約人**償還為取得有關文件所作出的費用。
(這一條款屬非強制性，如雙方協定此情況，可以填寫。)

第八條款

(合同有效期)²

一、本合同自訂立之日起計 6 個月 (日/月) 有效。

二、倘任何一方未於合同有效期屆滿前 30 日以附收件回執的掛號信或其他同等方式通知對方，提出單方終止合同之請求，則視為自動以相同及接續之期限及相同條件續約。

(這一條款屬非強制性，如雙方協定此情況，可以填寫。)

第九條款

(合作義務)

第二立約人須自簽訂本合同之日起向**房地產中介人**提供合作，並於 30 日內向其提交對於提供房地產中介服務所有必要及有用的文件。

第十條款

(遺漏)

本合同如有遺漏，則按第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》及適用澳門特別行政區現行法例之規定。

第十一條款

(有權限法院)

雙方同意澳門特別行政區法院為有權解決執行本合同所出現的一切爭議，並明示放棄其他法院。
(這一條款屬非強制性，如雙方協定此情況，可以填寫。)

經閱讀及核實後，雙方承諾按善意原則遵守本合同，並簽署之。

本合同一式兩份，簽署雙方各執一份。

於澳門 2013 年 7 月 2 日簽署。

房地產中介人

第二立約人

陳大文

大文
地產

簽名及蓋章

張小文

姓名

² 根據第 16/2012 號法律《房地產中介業務法》第 19 條第 5 款的規定，如未訂明房地產中介合同的有效期限時，則視之為六個月。