



不動產仲介經紀業 執業須知

執業規範 相關法令規範



不動產經紀業管理條例及其施行細則



公平交易法



消費者保護法



中央主管機關訂定之各式**不動產契約書範本**與**應記載及不得記載事項**



其他法令規定(經紀業倫理規範)

執業須知 1/11 揭示文件



營業處所明顯處應揭示許可文件、公會證書、經紀人證書及報酬收取標準(仲介業)，且不得收取差價或其他報酬 §18,20(罰3-15萬)



營業處所明顯處應公告個人資料保護管理政策



執業須知 2/11 設置經紀人



☑ 經紀業之營業處所應設置經紀人§11(罰6-30萬)

❌ 經紀業設置之經紀人證照**逾期未換領**，遭**公告註銷**，導致無經紀人執行業務

❌ 非常態營業處所，總銷售金額**已達6億元**以上，卻未設置專業經紀人

❌ 營業處所經紀營業員人數**已逾20名**，卻未另增設經紀人



執業須知 3/11 僱用合格經紀人



☑ 應僱用**合格**經紀人員從事經紀業務§17(罰6-30萬)



經紀人、營業員之證照**逾期末換領**，遭
公告註銷，公司仍僱用其執行業務



銷售現場有**未具**經紀人員資格者，從事
銷售行為。



執業須知 4/11 廣告誠實註明



☑ 廣告及銷售內容應真實並註明經紀業名稱§21-2(罰6-30萬)



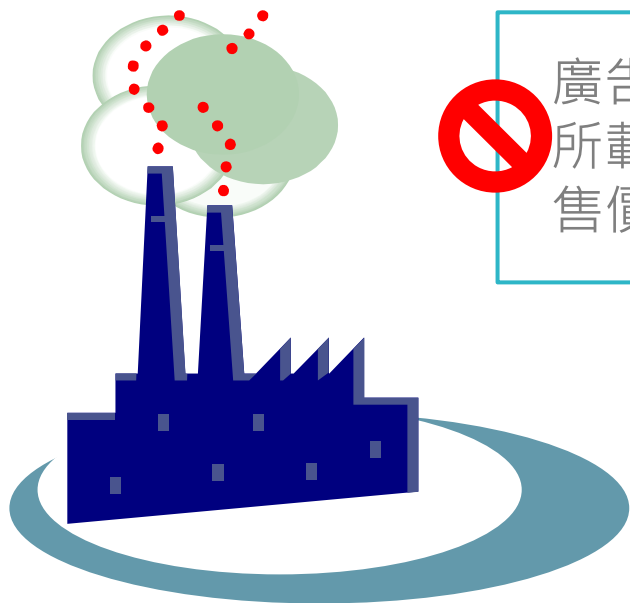
不得做住宅使用之工業區或商業區等之建案，未於廣告同時刊登法定用途及實際用途等



廣告刊登之價格與委託銷售契約書（或變更契約書）所載委託銷售價格不符，或刊登口頭約定之委託銷售價格



廣告（含網路廣告）未註明經紀業名稱、或只註明加盟業者名稱



執業須知 5/11 先查簽後銷售



☑ 簽訂委託契約書後再行廣告及銷售§21-I(罰6-30萬)



僅接受口頭委託即刊登廣告進行銷售




未於委託銷售期間廣告或銷售

執業須知 6/11 文件經紀人簽章

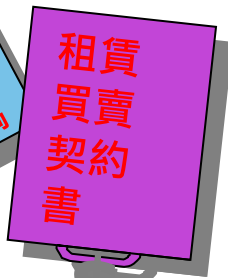
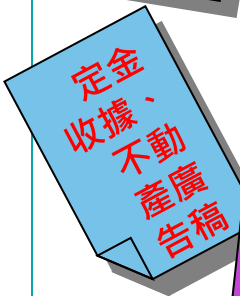
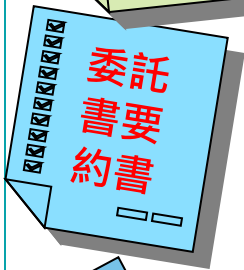
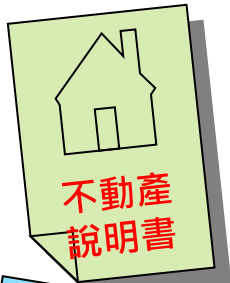
☑ 重要交易文件應由**經紀人簽章**§ 22(業罰6-30萬，人處申戒)

 相關文件未指派經紀人簽章。《**以不動產說明書、租賃契約書最多**》

 製作1份以上文件，經紀人卻漏未在交付消費者之文件上簽章，如不動產說明書、契約書(**全部都要蓋章**)

 於帶看**解說後**，或買賣契約書簽訂時，始補製作不動產說明書。

 經紀人**租借證照**予經紀業執行業務



執業須知 7/11 委託人簽章



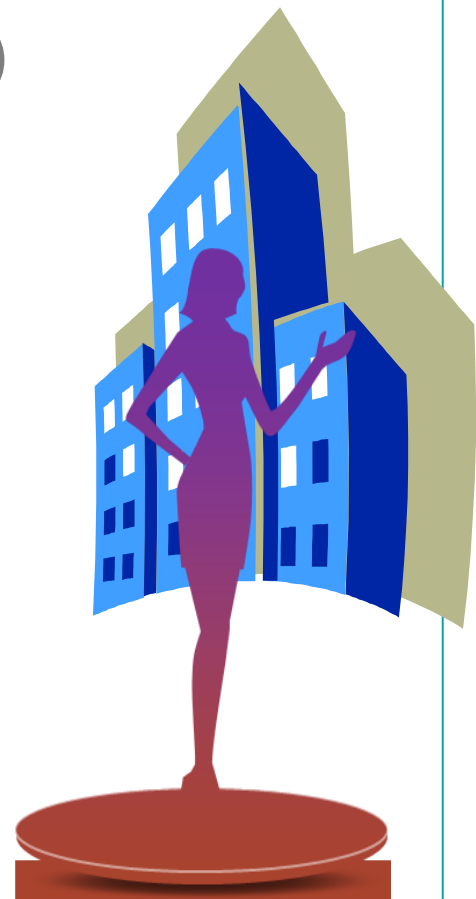
- ☑ 經紀人員執行業務，應以**委託人簽章後**之不動產說明書向相對人解說§23(處申誠1~3次)



不動產說明書**未完成委託人簽章前**，即提供解說
銷售《經紀人員懲戒處分最多之情形》



未依不動產說明書記載事項，向交易相對人解說



執業須知 8/11 實價登錄



- ☑ 經紀業執行預售屋代銷或仲介租賃業務，應於**簽訂契約書之日起30日內**，申報實價登錄§24-1(預售屋罰3-15萬，租賃罰1-5萬)



簽約當日起算30天，非次日《常有因起日計算錯誤至申報逾期》



申報起算日係**租約簽訂日**，非公證日也非租賃期間起算日



車位：有車位漏未申報或車位面積申報有誤，預售屋常見共有部分面積漏加計車位面積



執業須知 9/11 不動產說明書



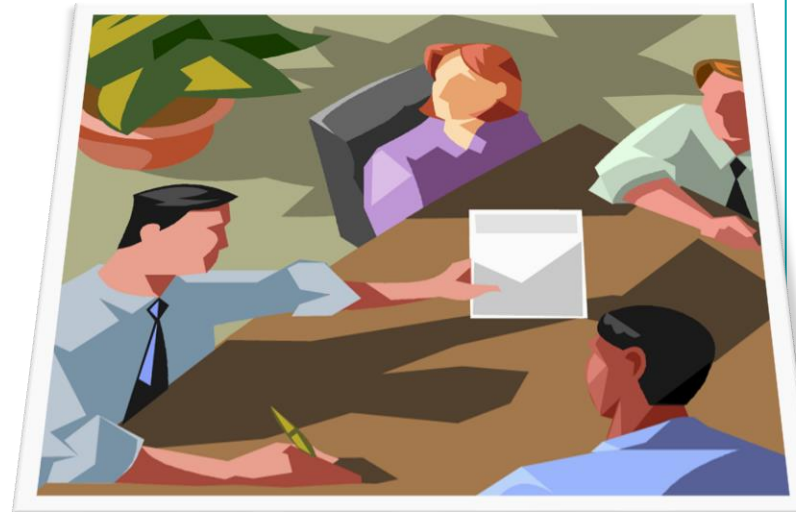
- ☑ 簽買賣契約時應將說明書交付相對人並由其簽章§24(不動產經紀業管理條例)



未將不動產說明書交由買方簽章



未將不動產說明書交付給買方作為契約之一部分

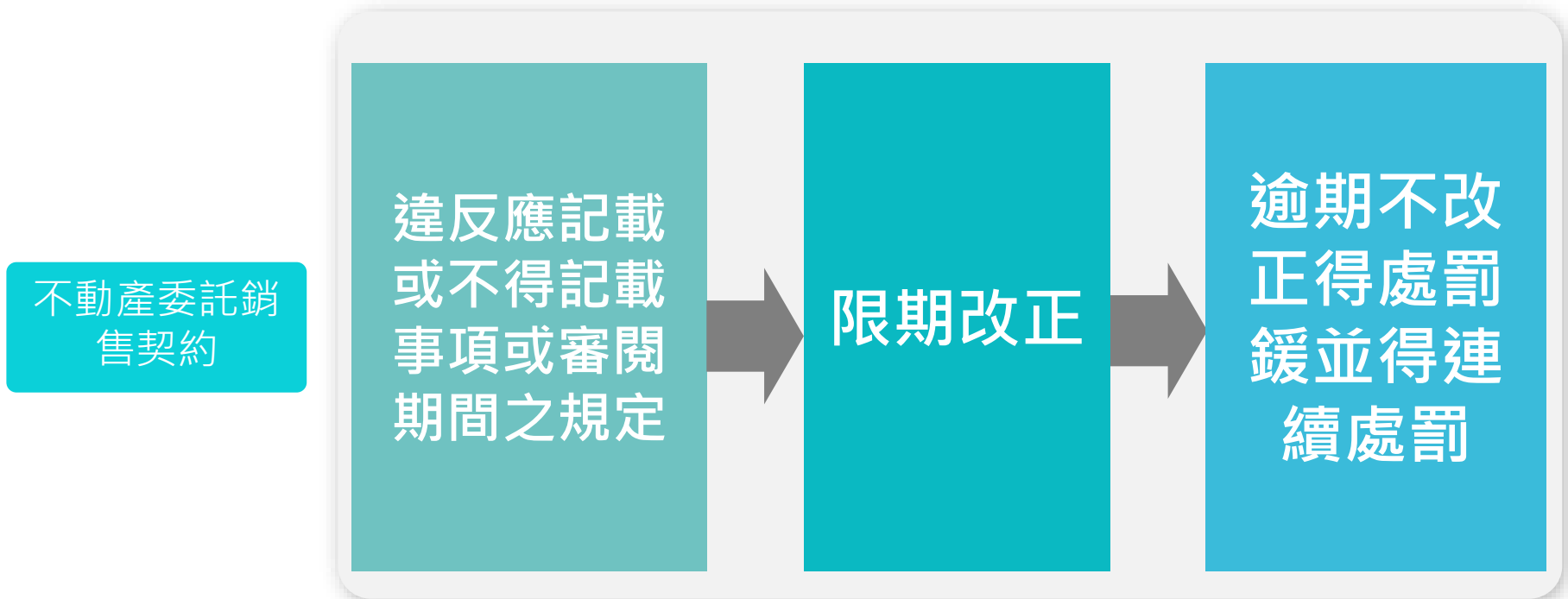


執業須知 10/11 應記載、不得記載



- ☑ 使用之定型化契約不得違反應記載或不得記載事項或審閱期間 (消費者保護法 §17、56之1)

※內政部地政司網站(契約書範本專區)下載



執業須知 11/11 經紀業倫理規範



☑ 應遵守公會訂定之經紀業倫理規範



利用**登記謄本之住址**資料，
侵擾所有權人



放任經紀人員有**違法**
或**不當行為**



經紀業與經紀人員通謀，使
其**未親自執行業務**而假藉其
名義對外執行業務



隱瞞不動產說明書內
容，蓄意矇蔽欺罔消
費者

☑ 違反者依不動產經紀業管理條例第29條第1項第1款規定予以裁罰(6至30萬)

執業小叮嚀



經紀業執行業務應使用符合**不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項規定**之委託銷售契約書及要約書，且應確實依**不動產說明書應記載及不得記載事項**規定應調查事項進行調查，並於執行業務過程中，以**不動產說明書**向交易相對人說明，同時落實提供買受人或承租人不動產必要之**資訊**，告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之**瑕疵**，及協助買受人或承租人對不動產進行必要之**檢查**

消費者保護法規定**定型化契約違反應記載及不得記載事項**經限期改正而屆期不改正者，處3萬元以上30萬元以下罰鍰；經再次限期改正而屆期不改正者，處5萬元以上50萬元以下罰鍰，並得**按次處罰**

常用查詢網站



標的資訊類



土地使用分區查詢

臺北市違建查報專區



基地台、無線電台、雷達站查詢

變電所、高壓電塔查詢



執照存根影像查詢系統



輻射屋查詢

臺北市海砂屋專區



臺北市職災地圖與工安好宅圖

臺北市地震防災專區



臺北市地理資訊e點通



定型化契約類



內政部不動產資訊平台