

臺北市政府地政局 108 年不動產經紀業 查核實施計畫

中華民國 108 年 1 月 23 日訂定

壹、緣起

本局為督促不動產經紀業依不動產經紀業管理條例、內政部訂頒之廣告處理原則及本市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範執行其業務，並輔導不動產經紀業使用符合規定之定型化契約，落實業者管理，保障消費者權益，維護交易秩序及促進不動產交易安全，爰訂定本計畫。

貳、法令依據

- 一、不動產經紀業管理條例
- 二、不動產經紀業廣告處理原則
- 三、消費者保護法
- 四、本市消費者保護自治條例
- 五、本市不動產經紀業發布不動產交易消費資訊管理規範

參、查核對象及家數

- 一、臺北市轄區內營業之不動產經紀業者。
- 二、查核對象決定方式

本年度規劃查核 120 家不動產經紀業者，其中例行性檢查 90 家、專案檢查 12 家及隨機檢查 18 家。

(一) 例行性檢查

按各行政區執業中業者數分配各區受檢業者比例及業者數，如下表所示，並以下列業者列為優先受檢對象：

1. 近 2 年未曾受檢業者(簡稱 A 類業者)
2. 近 2 年曾受檢業者，具下列情形者(簡稱 B 類業者):
 - (1)107 年有違規紀錄者
 - (2)107 年 7 月至 12 月被申訴消費爭議之業者

其中 A 類業者受檢名單，於查核當月由本局政風人員公開抽籤方式決定。

(二) 專案檢查

配合預售屋聯合稽查或預售屋契約複查，同時辦理不動產經紀業務檢查，每半年查核 6 家業者，共計 12 家。

(三) 隨機檢查

依據檢舉案之被檢舉事項或消費爭議案之被申訴事項，認有辦理業務檢查之需要者，每半年查核 9 家業者，共計 18 家。

例行性檢查-各行政區查核業者數分配表(不動產經紀業者)

行政區	執業中業者數 及佔全市比例	各行政區查核業者數及分配查核比例		
		A 類業者	B 類業者	總數及比例
士林區	45/4.48%	2	3	5/5.56%
大同區	35/3.48%	1	3	4/4.44%
大安區	203/20.20%	8	13	21/23.33%
中山區	167/16.62%	8	14	22/24.44%
中正區	63/6.27%	2	3	5/5.56%
內湖區	97/9.65%	2	3	5/5.56%
文山區	26/2.59%	1	0	1/1.11%
北投區	37/3.68%	1	1	2/2.22%
松山區	143/14.23%	4	6	10/11.11%
信義區	135/13.43%	4	7	11/12.22%
南港區	23/2.29%	1	1	2/2.22%
萬華區	31/3.08%	1	1	2/2.22%
總計	1005/100%	35	55	90/100%

肆、查核期間

查核期間:108年2月1日至108年12月31日。108年2月1日至6月30日每月平均查核12家，總計60家，108年7月1日至12月31日每月平均查核10家，總計60家。

伍、查核方式：

實地查核為原則，並得依實際執行需要，請業者提供資料後，以書面方式查核。

陸、查核人力

地權及不動產交易科每次1-2人，政風室視狀況每次派員協同查核1人。

柒、查核項目、內容及家數

項目	家數	內容
1. 業務查核(含廣告)	120	執行仲介、代銷相關業務之下列項目： 1. 營業處所 2. 營業保證金繳納情形 3. 報酬計收方式（僅限仲介） 4. 不動產銷售或租賃之廣告 5. 其他相關業務。 (詳如附件一)
2. 定型化契約查核	30	1. 不動產委託銷售契約書 2. 要約書 (詳如附件二、三)
3. 不動產說明書查核	30	不動產經紀業者所製作之不動產說明書。(詳如附件四)
註:各查核項目家數按內政部考評標準所訂		

捌、違反規定之處理

- 一、對於違規之業者，現場交付查核紀錄表並同時告知業者限期內改善或陳述意見(若無法現場通知時，則以雙掛號郵寄書面通知。)，如逾期未改善或陳述意見，續依不動產經紀業管理條例規定辦理。
 - 二、違反情節重大者得依消保法第 37 條規定及內政部 104 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1040408229 號函，透過本局網站公告違法業者名稱、負責人或不動產經紀人員姓名及其違法情形。
 - 三、對於業者有違反公平交易法之虞者，移請公平交易委員會查處。
- 玖、改正完成後，以抽驗方式完成複查。本計畫簽奉核定後實施，修正時亦同。