

臺北市政府地政局不動產經紀業查核實施計畫

中華民國 111 年 4 月 6 日訂定

壹、緣起

為督促並輔導臺北市不動產經紀業依法執行業務，使用符合規定之定型化契約及不動產說明書，落實業者管理，保障消費者權益，維護不動產市場交易秩序，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

參、查核對象

以臺北市轄區內之不動產經紀業為受檢對象，符合下列條件者優先受檢：

- 一、新開業業者或近 5 年未曾受檢業者。
- 二、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。

肆、查核方式：

得依實際執行需要採實地檢查或線上檢查等方式辦理。

查核方式	作業方式
實地檢查	前往經紀業營業處所辦理查核，並以優先受檢對象為主。
線上檢查	由業者將相關資料放至雲端進行查核。

伍、查核項目及內容

查核方式	查核對象	查核項目及內容
實地檢查	合法業者	查核業者執行仲介、代銷相關業務是否符合規定。(查核表詳附件一)
	非法業者	受理民眾檢舉或消費爭議涉非法執行仲介、代銷業務時，得視情形辦理業務檢查。(查核表詳附件二)
線上查核	合法業者	查核執行仲介、代銷相關業務所刊登之廣告、使用之契約、不動產說明書等文件(查核表詳附件一、三、四、五)

陸、查核人力

辦理實地檢查時，由地權及不動產交易科派 2 名人員進行查核，如辦理非法業者、或被申訴業者之業務檢查，得商請政風室視狀況每次派 1 人協同查核。

柒、查核數量

每年至少辦理 150 家不動產經紀業者之業務檢查，其中至少 80 家採實地查核；同時可適時辦理委託銷售契約書或不動產說明書是否符合相關應記載及不得記載規定之查核，每年至少查核各 35 份。

捌、作業方式：

一、實地查核：

(一)查核前於內政部不動產服務業管理作業系統及經濟部商業司商工登記公示資料查詢服務系統查詢受檢業者基本資料、不動產經紀人員僱用資料、公司營業地址。

(二)使用「臺北市政府-Ragic」之 E 化表單進行查核，查核完畢將查核結果提供受檢業者檢視，確認無誤

後，由檢查人員及受檢業者於該表單上進行電子簽章。

二、線上查核：

(一)查核前於各大租售網站平台查詢業者刊登之廣告，通知業者提供該廣告之委託契約書或不動產說明書等相關資料受檢。

(二)檢查後將檢查結果紀錄於查核表中，請業者確認回傳。

玖、違反規定之處理

一、對於不符合規定之業者，通知其限期改正或請業者陳述意見，方式如下：

(一)實地檢查：現場交付查核表，同時告知業者限期內改善或陳述意見。

(二)線上查核：函送查核表予業者，並請其限期改正或陳述意見。(函文通知應以雙掛號郵寄)

二、業者逾期未改善或違規屬實者，依不動產經紀業管理條例或消費者保護法第 56 條之 1 規定辦理。

三、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。

四、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。

壹拾、本計畫簽奉核定後實施，修正時亦同。