

臺北市政府地政局 109 年不動產經紀業 查核實施計畫

中華民國 109 年 1 月 17 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及不動產說明書，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

以於臺北市轄區內營業之不動產經紀業為受檢對象，並依下列檢查性質篩選不同之受檢對象。

一、例行性檢查

- (一)以近 2 年是否曾受檢業者，區分 A 或 B 類受檢對象：
 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)108 年有違規紀錄者。
 - (2)108 年 7 月至 12 月被申訴消費爭議之業者。
- (二)其中 A 類業者受檢名單，於每季由本局政風人員公開抽籤方式決定。

二、專案檢查

配合實價登錄查核、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。

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。

肆、查核期間

一、上半年：108年2月1日至6月31日

二、下半年：108年8月1日至12月31日

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

一、各查核項目、查核內容及家數分配如下表：

項目	內容	家數
1. 業務查核(含廣告)	1. 執行仲介、代銷相關業務項目，並使用附件一之查核表進行查核。 2. 如涉非法執行仲介、代銷業務，使用附件二之查核表進行查核。	120
2. 定型化契約查核-不動產委託銷售契約書	仲介業者所使用之不動產委託銷售契約書，並使用附件三之查核表進行查核。	35
3. 定型化契約查核-要約書	仲介業者所使用之要約書，並使用附件四之查核表進行查核。	10

4. 不動產說明書查核	不動產經紀業者所製作之不動產說明書，並依銷售標的性質，並使用附件五之查核表進行查核。	30
註：各查核項目家數按內政部考評標準所訂		

二、按上下半年、檢查性質及檢查項目分配檢查件數如下表：

檢查性質 查核項目	上半年					下半年				
	例行性檢查		實價登錄	預售屋	隨時檢查	例行性檢查		實價登錄	預售屋	隨時檢查
	A類	B類				A類	B類			
業務查核(含廣告)	15	30	5	5	5	15	30	5	5	5
委託銷售契約	30		-	-	5	-		-	-	-
要約書	8		-	-	2	-		-	-	-
不動產說明書	22		-	3	2	-		-	3	-

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。
 - 四、改正完成後，以抽驗方式完成複查。
- 玖、本計畫簽奉核定後實施，修正時亦同。