

不動產經紀業管理條例相關法規 暨解釋彙編目錄

壹、相關法規

《基本規範與查處》

一、不動產經紀業管理條例.....	1
二、不動產經紀業管理條例施行細則.....	14
三、不動產仲介經紀業倫理規範.....	23
四、不動產代銷經紀業倫理規範.....	26
五、不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項.....	28
六、辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項.....	33
七、臺北市政府地政局不動產經紀業業務查處作業要點.....	38
八、臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一 裁罰基準.....	46

《業的資格》

九、不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法.....	58
十、不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法.....	60
十一、不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法.....	64
十二、優良不動產經紀業認證作業要點.....	70
十三、優良不動產經紀業認證收費標準.....	74
十四、優良不動產經紀業認證審議小組設置要點.....	75
十五、不動產經紀業經營許可與備查事宜.....	77

《人的資格》

十六、直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程.....	88
十七、不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法.....	92
十八、不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法.....	96

十九、不動產經紀人證書申請須知.....	101
二十、不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明.....	107
二一、申請不動產經紀人證書審查須知.....	110
二二、不動產經紀人證書印製說明.....	112
二三、不動產經紀人證書費收費標準.....	113
二四、不動產經紀營業員登錄及證明收費標準.....	114
二五、不動產經紀營業員申請登錄須知.....	115
二六、不動產經紀營業員登錄證明申請書.....	118

《其他》

二七、消費者保護法.....	121
二八、消費者保護法施行細則.....	141
二九、臺北市消費者保護自治條例.....	147
三十、公平交易法.....	159
三一、公平交易法施行細則.....	175
三二、公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明.....	184
三三、公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明.....	192
三四、公平交易委員會對於同業公會之規範說明.....	203
三五、公平交易委員會對於加盟業主經營行為之規範說明.....	206
三六、公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明.....	211
三七、公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則.....	217
三八、公平會與內政部處理不動產經紀業不實廣告案件之協調結論.....	222
三九、公平會與內政部處理不動產經紀業者收取差價行為案件之協調結論.....	223
四十、大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點.....	224
四一、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法.....	226

貳、解釋函令

一、不動產經紀業管理條例

《第4條》

◎ 廠房、倉庫、辦公大樓、攤位出租業非屬「不動產仲介經紀業」之業務.....	232
◎ 以代理法院拍賣不動產投標為業務者，應由不動產經紀業管理條例之「經紀業」為之.....	233
◎ 不動產經紀業管理條例第4條第5款所稱「居間」業務包括「報告居間」.....	234
◎ 未具不動產經紀人資格者以不動產仲介為其特定業務項目，仍應受不動產經紀業管理條例之規範.....	235
◎ 不動產經紀業授權加盟店使用其服務標章者，應依商標法規定辦理.....	236
◎ 土地登記專業代理人（地政士）不得以代理投標法院拍賣不動產為業務.....	237
◎ 依停車場法規定從事停車場買賣、租賃業務，與不動產經紀業管理條例規定之仲介業務有別.....	238
◎ 金融機構基於債權人立場，僅刊登法拍屋資訊，尚難據以認定違反不動產經紀業管理條例.....	238
◎ 農民團體得依農業發展條例第22條之1規定辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務.....	239
◎ 資產管理公司或公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，不受不動產經紀業管理條例之限制.....	240
◎ 受銀行之委託辦理不動產拍賣業務者，應屬不動產仲介業務之範圍.....	241
◎ 公寓大廈管理委員會受託代理區分所有權人保管鑰匙帶人看屋等行為應屬仲介業務.....	242
◎ 金融機構聲請法院拍賣之房屋，由該金融機構為有意購買之民眾代為投標，屬從事不動產買賣代理之仲介業務.....	244

- ◎ 建築開發業依合建關係對外銷售土地所有權人分得之房屋或土地，屬整體合建銷售計畫之一環，不受不動產經紀業管理條例限制 245
- ◎ 提供網路平台建置不動產出售資訊，不受不動產經紀業管理條例規範 246
- ◎ 律師、地政士因執行法定業務之必要，而受當事人之委託代理投標法院拍賣之不動產者，如未對不特定人有招攬、廣告、提供資訊或媒合之行為，無不動產經紀業管理條例適用 247
- ◎ 公正第三人依金融機構合併法規定受資產管理公司或金融機構之委託辦理不動產拍賣業務不受不動產經紀業管理條例限制 248

《第 5 條》

- ◎ 分公司或分支機構免申請經紀業經營許可 249
- ◎ 外國公司之臺灣分公司得依不動產經紀業管理條例規定經營經紀業 249
- ◎ 經紀人不得以「事務所」型態執業 250
- ◎ 經紀業營業項目變更登記不再經營仲介及代銷業務其原許可函有無收回之必要，得參酌行政程序法第 130 條規定辦理 250
- ◎ 刊登廣告販賣大陸地區與海外地區不動產者，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例與不動產經紀業管理條例規範 251
- ◎ 不動產仲介經紀業，自中華民國 94 年 1 月 1 日起適用電腦處理個人資料保護法 252
- ◎ 不動產經紀業同一或分設營業處所認定事宜 252

《第 6 條》

- ◎ 不動產經紀業得以完成設立登記之公司法人為該業之負責人 253

《第 7 條》

- ◎ 經紀業經解散清算完結、歇業或撤銷登記後，原許可函件失其效力 254
- ◎ 經紀業未辦理設立備查前即有遷出、遷入之情事得併案於遷入區域主管機關辦理設立備查 255

- ◎ 經紀業經許可後，因其意思表示自始及嗣後均未辦理商業登記者，原許可函件失其效力 257
- ◎ 不動產經紀業經許可後倘未於 6 個月內辦妥公司或商業登記，除因經紀業組織之主體不復存在外，其許可尚不生失效問題 258
- ◎ 不動產代銷經紀業繳存營業保證金之計算規定 259
- ◎ 同時經營不動產仲介及代銷業務者，應分別加入登記所在地之不動產仲介及代銷經紀商業同業公會 259
- ◎ 經紀業之分公司單獨領有登記證照並實際經營業務者，應加入所在地同業公會 260
- ◎ 不動產仲介或代銷業同業公會應以繳存營業保證金為會員資格審認要件之一 261
- ◎ 不動產經紀業登記之業務項目尚未開始經營，經登記所在地之同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會 262
- ◎ 未申請經紀業經營許可者，非為合法業者 263
- ◎ 經營經紀業者未繳存營業保證金及未加入同業公會即開始營業之處理事宜 264
- ◎ 不動產經紀業申請許可並辦妥公司或商業登記後，復辦理變更登記刪減經紀業營業項目或未實際開始營業者，其原許可之處理事宜 265
- ◎ 不動產經紀業者同時申請經營仲介業及代銷業，經獲許可並辦妥公司或商業登記後，其中一業以取得公會核發之「暫緩入會」證明為由，其期間應不得於本條例及其施行細則所定期限 267

《第 8 條》

- ◎ 依銀行法規定設立之銀行，為不動產經紀業營業保證基金儲存專戶 269

《第 9 條》

- ◎ 商號改為公司型態繼續經營不動產經紀業務，因非屬變更組織，自無不動產經紀業管理條例第 9 條第 2 項規定之適用 269

- ◎ 不動產經紀業請求退還營業保證金之時點應以經主管機關
(地政單位)核准註銷營業之日起算 270

《第 10 條》

- ◎ 不動產經紀業管理條例第 10 條規定應層轉備查之會員，尚不包括經紀業所屬分公司 271

《第 11 條》

- ◎ 經紀業設立之常態營業處所至少應置經紀人 1 人，或經紀營業員數每逾 20 名應增設之經紀人 1 人，應為專任 271
- ◎ 不同經紀業者應分別至少設置 1 名專任經紀人 272
- ◎ 非常態營業處所之銷售總金額以委託銷售契約書所載為準 273
- ◎ 不動產經紀人異動備查疑義 274

《第 12 條》

- ◎ 經紀業所屬營業處所間之經紀人因業務需要之調動，倘非從經紀業主體離職者，無須報部備查 275
- ◎ 經紀營業員到職或異動無須層報內政部備查 275

《第 13 條》

- ◎ 大陸地區人民不得參加不動產經紀營業員專業訓練 275
- ◎ 不動產經紀營業員證明因故被註銷或有效期限屆滿後重新申辦登錄，應檢附完成資格取得 30 個小時訓練證明 276

《第 14 條》

- ◎ 申請不動產經紀人證書，檢附之不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明，不得以在職證明書替代 277
- ◎ 地政士執業經驗不得認定為經紀營業員經驗 278
- ◎ 申請不動產經紀人證書時，應檢附合法經紀業開立之仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件，始得採計其經紀營業員經驗 278

《第 15 條》

- ◎ 不動產經紀人證書逾期失效者，不得繼續執行不動產經紀業務 279

《第 16 條》

- ◎ 營業處所之專任經紀人基於實際業務需要，得為所屬經紀業之其他營業處所執行業務 280
- ◎ 經紀業或其營業處所所置專任經紀人 1 人擬為他經紀業執行業務者，除應經所屬經紀業同意外，他經紀業仍至少應置專任經紀人 1 人 281
- ◎ 不動產經紀業管理條例第 16 條規定執行疑義 282
- ◎ 不動產經紀業管理條例第 16 條規定經紀人員應專任一經紀業認定疑義 284
- ◎ 不動產經紀人員同時具有經紀人及營業員資格者，可否分別以不同身分執行業務 284

《第 18 條》

- ◎ 不動產經紀業申請備查及其營業處所揭示之文件，應為有效期限內之同業公會會員證書與經紀人證書 285

《第 19 條》

- ◎ 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定 287

《第 21 條》

- ◎ 不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明之經紀業名稱事宜 288
- ◎ 不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明經紀業名稱尚不包括市招 289

《第 22 條》

- ◎ 以代理投標法院拍賣之不動產為業者，得依實際交易進度或情況，適時使用不動產經紀業管理條例規定之重要交易文件 290
- ◎ 不動產經紀人簽章方式 290
- ◎ 不動產說明書應記載及不得記載事項 291
- ◎ 不動產經紀業因賣方持有之不動產買賣契約書未由經紀人簽章，即有違不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項之規定 291
- ◎ 經紀業於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，難謂符合不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定疑義 292

《第 23 條》

- ◎ 經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說及相關罰則疑義 293

《第 27 條》

- ◎ 不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項 294

《第 29 條》

- ◎ 經紀業同時違反不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項各款情事應分別處罰之 295
- ◎ 依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，就違反同條例第 7 條第 6 項規定者，增訂統一之裁罰基準，是否違反法律明確性 295

《第 32 條》

- ◎ 不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰得由直轄市或縣（市）主管機關因地制宜決定罰鍰之額度 297
- ◎ 未完成備查之經紀業尚難認定為非法經紀業 298
- ◎ 非法經紀業解散前有違法情事，於解散後仍得處罰負責人 299
- ◎ 同時違反不動產經紀業管理條例及其他法律者，如欲達成之行政目的一致，應從一重罰，不宜重複處罰 300
- ◎ 非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定等事宜 302
- ◎ 「罰鍰」與「怠金」兩者性質不同，無一行為不二罰原則之適用 305

《第 33 條》

- ◎ 「直轄市縣（市）不動產經紀人員懲戒委員會組織規程」，業經本部於 98 年 12 月 30 日以前授中辦地字第 0980726177 號令修正發布 306

二、不動產經紀業管理條例施行細則

《第 5 條》

- ◎ 經紀業未於公司執照所載地址營業而另於一地點設立營業處所營業，應分別依不動產經紀業管理條例施行細則第 5 條及第 8 條規定辦理 307

《第 12 條》

- ◎ 不動產經紀業管理條例施行細則第 12 條所稱「鄰近」直轄市或縣（市）同業公會係指地界相連或距離最近之直轄市或縣（市）同業公會 308

《第 22 條》

- ◎ 有關不動產經紀業加盟店或直營店名稱之使用 309
- ◎ 檢送修正後「不動產經紀人證書申請須知」、「申請不動產經紀人證書審查須知」、「不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明」、「不動產經紀人證書印製說明」，自即日生效。 309

目錄

壹、相關法規

一、不動產經紀業管理條例

88年2月3日總統華總一義字第8800024800號令訂定公布

90年10月31日總統華總一義字第9000213980號令修正公布第6條、第7條、第13條至第15條、第22條、第29條至第31條、第37條及第38條；並增訂第38條之1

100年12月30日總統華總一義字第10000294941號令修正公布第29條條文；增訂第24條之1、24條之2條文；施行日期，由行政院另定之

第一章、總則

第1條 為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。

第2條 經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。

第3條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。

第4條 本條例用辭定義如下：

- 一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。
- 二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
- 三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
- 四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。
- 五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。

- 六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- 七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。
- 八、加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。
- 九、差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。
- 十、營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

第二章、經紀業

第 5 條 經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。

前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。

經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。

第 6 條 有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可：

- 一、無行為能力或限制行為能力者。
- 二、受破產之宣告尚未復權者。
- 三、犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二

項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。

四、受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。

五、曾經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿五年者。但依第七條第一項逾期未開始營業或第三十條自行停止業務者，不在此限。

六、受第二十九條之停止營業處分，尚未執行完畢者。

七、受第三十一條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者。

經紀業經公司登記或商業登記後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有前項各款情形之一者，由主管機關命其限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知其公司或商業登記主管機關廢止其登記。

第 7 條 經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。

前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。

第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。經紀業應繳存之營

業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。

前項應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由中央主管機關定之。

經紀業除依第三項規定繳存營業保證金外，並得向第二項全國聯合會申請增加金額繳存或以金融機構提供保證函擔保之。

第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。

第 8 條 前條第三項營業保證金由中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會統一於指定之金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，得運用於健全不動產經紀制度。

前項基金管理委員會委員，由經紀業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織及基金管理辦法由中央主管機關定之。

第一項營業保證基金，除本條例另有規定外，非有依第二十六條第四項之情形，不得動支。

經紀業分別繳存之營業保證金低於第七條第三項規定之額度時，中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會應通知經紀業者於一個月內補足。

第 9 條 營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外，除本條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利應隨之移轉。其因申請解散者，得自核准註銷

營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息。

第 10 條 直轄市、縣（市）同業公會應將會員入會、停權、退會情形報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查。

第 11 條 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。

營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。

第 12 條 經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。

第三章、經紀人員

第 13 條 中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。

經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。

前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。

前二項登錄及發證費用由中央主管機關定之。

第二項訓練機構、團體之認可資格、程序、廢止認可條件、經紀營業員之訓練資格、課程、收費費額及其

他應遵行事項之辦法由中央主管機關定之。

第 14 條 經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。

前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：

- 一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。
- 二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。

有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。

第 15 條 前條第一項經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。

前項機構、團體應具備之資格、認可程序、訓練課程範圍及廢止認可條件等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 16 條 經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。

第 17 條 經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

第四章、業務及責任

第 18 條 經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同

經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。

第 19 條 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。

違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

第 20 條 經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。

第 21 條 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。

前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。

廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

第 22 條 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

- 一、不動產出租、出售委託契約書。
- 二、不動產承租、承購要約書。
- 三、定金收據。
- 四、不動產廣告稿。
- 五、不動產說明書。
- 六、不動產租賃、買賣契約書。

前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事

項，由中央主管機關定之。

第 23 條 經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。

前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

第 24 條 雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。

前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

第 24-1 條 經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 24-2 條 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。

二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。

三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。

四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。

五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。

六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

第 25 條 經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。

第 26 條 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。

經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。

受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。

第 27 條 主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

第五章、獎懲

第 28 條 經紀業或經紀人員有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵；其在直轄市者，由直轄市主管機關為之；特別優異者，得層報中央主管機關獎勵之：

- 一、增進不動產交易安全、公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現者。
 - 二、維護消費者權益成績卓著者。
 - 三、對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻者。
 - 四、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵者。
- 前項獎勵辦法由中央主管機關另定之。

第 29 條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

- 一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
 - 二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
 - 三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
 - 四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。
- 經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限

期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

第 30 條 經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。

第 31 條 經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：

- 一、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。
- 二、違反第十九條第一項規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。

經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。

第 32 條 非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。

公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰金。

第 33 條 經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。

直轄市或縣（市）主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。

前項獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之。

第 34 條 前條獎懲委員會受理懲戒事項，應通知檢舉或移送之經紀人員，於二十日內提出答辯或到場陳述；逾期未提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。

第 35 條 依本條例所處罰鍰，經通知繳納而逾期不繳納者，移送法院強制執行。

第六章、附則

第 36 條 本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。

違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。

第 37 條 本條例公布施行前已從事不動產經紀業之人員，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；三年期滿後尚未取得經紀人員資格者，不得繼續執行業務。

本條例公布施行前已從事不動產仲介或代銷業務滿二年，有該項執行業務或薪資所得扣繳資料證明，經中央主管機關審查合格者，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；並得應不動產經紀人特種考試。

前項特種考試，於本條例公布施行後五年內至少應辦理五次。

第 38 條 外國人得依中華民國法律應不動產經紀人考試或參加營業員訓練。

前項領有及格證書或訓練合格並依第十三條第二項登錄及領有證明之外國人，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令，始得受僱於經紀業為經紀人員。

外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關

業務上所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。

第 38-1 條 依本條例規定核發不動產經紀人證書，得收取費用；其費額，由中央主管機關定之。

第 39 條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第 40 條 本條例自公布日施行。

二、不動產經紀業管理條例施行細則

中華民國 89 年 4 月 19 日 內政部台 (89) 內中地字第 8979066 號令訂定發布
中華民國 91 年 3 月 22 日 內政部台內中地字第 0910083199 號令發布修正第 2 條、第 5 條至第 10 條、第 18 條、第 21 條、第 26 條至第 28 條條文；增訂第 13 條之 1、第 13 條之 2、第 13 條之 3、第 25 條之 1 及第 28 條之 1 條文；並刪除第 30 條條文

第 1 條 本細則依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第三十九條規定訂定之。

第 2 條 經營不動產經紀業（以下簡稱經紀業）者，應檢附下列文件，依本條例第五條第一項規定，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請許可：

- 一、申請書一式二份。
- 二、公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人名冊，及其身分證明文件影本。
- 三、其他經中央主管機關規定之文件。

第 3 條 直轄市或縣（市）主管機關受理前條申請，經審查合於規定者，應予許可，並副知轄內之同業公會轉知其全國聯合會；不合規定者，應通知該經紀業於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

第 4 條 經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。

第 5 條 經紀業應於開始營業後十五日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：

- 一、申請書一式二份。
- 二、公司或商業登記證明文件影本。
- 三、營業保證金繳存證明影本。

四、同業公會會員證明影本。

五、不動產經紀人員名冊及其證書影本。

六、其他經中央主管機關規定之文件。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。

第 6 條 經紀業經許可後，下列事項內容有變更者，除第七條另有規定外，應於變更之日起三十日內，以書面向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：

- 一、經紀業名稱、所在地、組織型態、經營型態、營業項目及是否經營國外不動產仲介或代銷業務。
- 二、公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會，經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所在地直轄市或縣（市）主管機關。

第 7 條 經紀業遷出所在地直轄市或縣（市）主管機關管轄區域以外時，應於遷出後三十日內，以書面向遷入之直轄市或縣（市）主管機關申請遷入備查，並向原所屬之同業公會報備，及加入遷入之直轄市或縣（市）同業公會，該遷入之同業公會並應轉知其全國聯合會。

前項經紀業遷入之直轄市或縣（市）主管機關，於辦理該經紀業之遷入備查後，應通知該經紀業遷出之直轄市或縣（市）主管機關。經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所在地直轄市或縣（市）主管機關。

第 8 條 經紀業分設營業處所，依本條例第五條第三項規定，

應於設立後三十日內，以書面記明下列事項，向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：

- 一、經紀業名稱及所在地。
- 二、營業處所名稱、所在地及設立日期。
- 三、該營業處所僱用之經紀人員姓名、身分證明文件字號及證書字號。

經紀業分設之營業處所為本條例第四條第十款所稱非常態之固定場所者，前項第二款應記明事項，改以該營業處所之設立目的、代理銷售不動產名稱、所在地、銷售總金額及設立期間代之。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會；經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應將第一項或前項之資料，通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關。

第 9 條 前條第一項第二款、第三款或第二項應記明之事項有變更者，經紀業應於變更之日起三十日內，以書面記明變更事項，並向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會；經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，應通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關；變更事項係營業處所之遷入或遷出者，應通知該營業處所遷出之直轄市或縣（市）主管機關，並連同前條第一項或第二項資料，通知其遷入之直轄市或縣（市）主管機關。

第 10 條 經紀業分設之營業處所裁撤時，應於裁撤後三十日

內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會，裁撤之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關。

第 11 條 經紀業僱用之經紀人員為外國人者，於依第五條、第八條第一項或第二項規定申請備查時，並應檢附該外國人依本條例第三十八條第二項規定取得之中央主管機關許可之證明文件影本。

第 12 條 經紀業經許可後，所在地同業公會尚未設立者，應加入鄰近直轄市或縣（市）同業公會。

前項經紀業於所在地同業公會設立後，應即加入之。

第 13 條 代銷經紀業於所在地或鄰近直轄市或縣（市）同業公會未設立前，應加入所在地或鄰近直轄市或縣（市）仲介經紀業同業公會。

前項代銷經紀業於所在地或鄰近直轄市或縣（市）代銷經紀業同業公會設立後，應即依前條規定辦理。

第 13-1 條 經紀業依本條例第九條第二項規定得請求退還原繳存之營業保證金，係指下列情形之一：

- 一、公司組織申請解散者。
- 二、商號組織申請歇業者。
- 三、營業項目經變更登記後，該公司或商號已無不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業而組織仍存續者。

第 13-2 條 經紀業依前條規定請求退還原繳存之營業保證金者，應檢附直轄市或縣（市）主管機關核發之核准註銷

營業證明文件及其他經中央主管機關規定之文件。

經紀業向直轄市或縣（市）主管機關申請核准註銷營業者，應檢附公司或商業登記主管機關核發之公司解散、商號歇業或公司、商號營業項目變更登記證明文件。

直轄市或縣（市）主管機關於核准註銷營業後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。

第13-3條 經紀業加入同業公會後，該同業公會應於三十日內，依本條例第十條規定將會員入會情形，以書面報請經紀業所在地主管機關層轉中央主管機關備查；其停權、退會時，亦同。

第14條 直轄市或縣（市）主管機關應設置下列簿冊，並永久保存：

- 一、不動產經紀業管理登記簿。
- 二、外縣市不動產經紀業在其所轄區域內設立之營業處所管理登記簿。
- 三、不動產經紀人名簿。
- 四、不動產經紀營業員名簿。
- 五、不動產經紀業專冊。

第15條 請領不動產經紀人證書，應檢附下列文件，向戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關申請之：

- 一、申請書。
- 二、身分證明文件影本。
- 三、申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張。
- 四、不動產經紀人考試及格證書及其影本。
- 五、一年以上經紀營業員經驗證明文件及其影本。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查

合於規定者，應發給不動產經紀人證書，並退還前項第四款及第五款文件原本；不合規定者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請，並退還前項第二款至第五款文件。

第16條 外國人請領不動產經紀人證書，應檢附依本條例第三十八條第二項經中央主管機關許可之證明文件及前條第一項各款文件，向居留地直轄市或縣（市）主管機關申請之。

第17條 經紀人依本條例第十五條第一項規定辦理換發證書時，應於證書有效期限屆滿前六個月內，檢附下列文件，向原核發機關申請之：

- 一、申請書。
- 二、完成專業訓練三十個小時以上之證明文件。
- 三、原核發之經紀人證書。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查合於規定者，應即換發證書；不合規定者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請，並退還前項第二款及第三款文件。

換發之證書，其有效期限自原證書有效期限屆滿之次日起算四年。

換發證書，得以於原證書加註延長有效期限之方式為之。

第18條 經紀人未依規定辦理換發證書，或申請換發證書被駁回，其原證書有效期間屆滿者，由原核發機關註銷原證書，並公告周知及通知當事人、其任職經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關及該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。

第19條 經紀人證書經依前條規定註銷後，重新申請核發者，應檢附第十五條第一項第一款至第四款文件，及最近四年內完成專業訓練三十個小時以上之證明文件原本及其影本，向原核發機關申請之。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請後，準用第十五條第二項規定辦理。

第20條 經紀人證書損壞或滅失，申請換發或補發者，應敘明其損壞或滅失之原因，檢附第十五條第一項第一款至第四款文件，向原核發機關申請之。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請後，準用第十五條第二項規定辦理。

第21條 經紀業應依本條例第十八條及第二十條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：

- 一、經紀業許可文件。
- 二、同業公會會員證書。
- 三、不動產經紀人證書。
- 四、報酬標準及收取方式。

前項第一款至第三款文件，得以影本為之。

第一項第四款規定，於代銷經紀業不適用之。

第22條 經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

第23條 經紀人員收受委託人或與委託人交易之相對人之有關文件，應掣給收據。

第24條 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，非由經紀業仲介或代銷者，不適用本條例第二十二條第一項之規定。

第25條 經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機

關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。

第25-1條 本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；經紀業分設之營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地，與經紀業所在地非屬同一行政管轄區域而有本條例第二十九條第一項第一款、第二款或第二項規定情事之一者，由該營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請經紀業所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之。

第26條 本條例第十四條第三項及第三十一條第二項所定之處罰，由經紀人員原領不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明時之戶籍所在地主管機關為之。

主管機關依前項規定辦理時，應即公告，並通知當事人、其任職之經紀業及該經紀業所屬之同業公會；撤銷或廢止不動產經紀營業員證明時，並應通知原核發證明之機構或團體。

第27條 經紀人員有本條例第三十一條第一項各款情事之一者，由其經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒；懲戒結果，應通知當事人，並函請原領不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明時之戶籍所在地主管機關登錄。

第28條 經紀人員依本條例第十四條第三項規定受撤銷或廢止不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明者，於原

因消滅後，得重新請領證書或證明。

第 28-1 條 本條例第三十二條第一項所定之處罰，依下列方式為之：

一、處罰公司或商號及其負責人者，由公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之；執行業務行為所在地與公司或商號所在地非屬同一行政管轄區域者，由執行業務行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之。

二、處罰行為人者，由行為人行為時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；不動產仲介或代銷標的所在地與行為人行為時之戶籍所在地非屬同一行政管轄區域者，由標的所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請行為人行為時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關為之。

第 29 條 本細則所定書、表、簿、冊之格式，由中央主管機關定之。

第 30 條 （刪除）

第 31 條 本細則自發布日施行。

三、不動產仲介經紀業倫理規範

內政部 101 年 12 月 14 日內授中辦地字第 1016042148 號函備查

第一章 總則

第 1 條 不動產經紀業（以下簡稱經紀業）為建立不動產交易秩序，保障消費者權益，促進不動產交易市場健全發展，特依不動產經紀業管理條例第 7 條第 6 項規定訂定本倫理規範（以下簡稱本規範）。

第 2 條 經紀業應堅持公平交易及誠實信用。

第 3 條 經紀業於執行業務時，應恪遵法令及本規範。

第二章 不動產經紀業

第 4 條 經紀業應全力協助政府健全不動產交易制度。

第 5 條 經紀業應秉持誠信精神並注重服務品質。

第 6 條 經紀業應尊重同業之智慧財產與營業秘密，維護交易市場紀律，共同塑造良好經營環境。

第 7 條 經紀業取得主管機關許可使用電腦處理個人資料執照者，始得依法電腦處理、蒐集、利用消費者資料。

第 8 條 經紀業經消費者通知停止使用其個人資料者，經紀業應即停止使用。

第 9 條 經紀業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得違反法令惡性競爭，或使委託人終止對其他經紀業之委託。

第 10 條 經紀業應依法令規定對消費者揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。

第 11 條 經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。

第12條 經紀業應負責督導經紀人員不得有違法或不當之行為。

第三章 不動產經紀人員

第13條 經紀人員應掌握市場資訊，參與專業訓練，增進專業能力。

第14條 經紀人員應謹言慎行，兼顧消費者合法權益及社會共同利益。

第15條 經紀人員執行業務時，應維護消費者及經紀業之權益，不得營私舞弊。

第16條 經紀人員不得當利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。

第17條 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介業務者，於簽訂各項不動產交易契約，經紀人不得於空白契約上簽章。

第18條 (刪除)。

第19條 經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。

第20條 不動產仲介業者及不動產經紀人員，開發案源或居間或代理時，不得以不當或有不法行為騷擾當事人。

第21條 不動產仲介業及不動產經紀人員不得在夜間九點以後開發案源。但經當事人同意或業務尚在執行中，不在此限。

第22條 不動產經紀人員不得利用仲介買賣契約機會賺取差價。

第23條 不動產經紀人員不得以自己或第三人名義冒充買受

人或出賣人誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約。

第四章 附則

第24條 經紀業及所屬經紀人員於執行業務時，應詳細審查不動產買賣委託人之身分，並影印保存該身分證明文件及交易憑證，如發現疑似洗錢之交易行為時，應向經紀業所在地同業公會通報。

第25條 經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實，提出證據，報請經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關處理。

第26條 本規範經中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會會員代表大會通過後報請中央主管機關備查實施，修正時亦同。

四、不動產代銷經紀業倫理規範

中華民國 99 年 12 月 28 日內政部內授中辦地字第 0990053238 號函備查

第一章 總則

- 第 1 條** 中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會（以下簡稱「本會」）為建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特依不動產經紀業管理條例第 7 條第 6 項規定訂定本規範。
- 第 2 條** 不動產代銷經紀業（以下簡稱「代銷經紀業」）於執行業務時，應秉持公平與誠信原則。
- 第 3 條** 代銷經紀業執行業務應遵守不動產經紀業管理條例、相關法令、本規範及本會章程。

第二章 不動產代銷經紀業

- 第 4 條** 代銷經紀業應全力協助政府健全不動產交易制度。
- 第 5 條** 代銷經紀業應依法從事交易行為。
- 第 6 條** 代銷經紀業應維護市場紀律，共同塑造良好之經營環境。
- 第 7 條** 代銷經紀業應依法蒐集、處理及利用消費者個人資料；如經資料當事人通知停止使用其個人資料者，代銷經紀業應即停止使用。
- 第 8 條** 代銷經紀業不得誤導市場成交行情。
- 第 9 條** 代銷經紀業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得惡性競爭，或以違法或不當之方法爭取委託銷售個案或使委託人終止對其他代銷經紀業之委託，或其他損害同業權益之行為。
- 第 10 條** 代銷經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行

業務而假藉其名義對外執行業務。

- 第 11 條** 代銷經紀業應本於公正立場，全力協助消費者處理不動產交易糾紛案件。
- 第 12 條** 代銷經紀業之廣告不得違反公序良俗或損及代銷業社會形象。
- 第 13 條** 代銷經紀業應負責督導所屬經紀人員，不得違法或不當執行業務。

第三章 不動產經紀人員

- 第 14 條** 經紀人員執行業務時，應維護消費者之合法權益，充分揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意欺罔之行為。

第四章 附則

- 第 15 條** 代銷經紀業及所屬經紀人員於執行業務時，如發現疑似洗錢之交易行為時，應向代銷業所在地同業公會通報。
- 第 16 條** 代銷經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實及證據，報請代銷經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關依法處理。
- 第 17 條** 本規範經本會會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查實施，修正時亦同。

五、不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項

中華民國 91 年 12 月 13 日內政部內授中辦字第 0910086305 號函

- 一、為利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）執行不動產經紀業（以下簡稱經紀業）業務檢查，及查明處理非經紀業而經營仲介或代銷業務者（以下簡稱違法經營經紀業務者），以促進不動產交易市場健全發展，特訂定本注意事項。
- 二、主管機關為執行經紀業業務檢查及查處違法經營經紀業務者，得組成業務檢查小組，其成員包括地政、商業管理及政風等單位人員，並得由地政單位選任 1 人為領隊。必要時得洽請直轄市或縣（市）政府所屬相關單位、消費者保護官、所在地不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助。
- 三、主管機關對管轄區域內經紀業應實施業務檢查，並得依下列次序辦理：
 - （一）經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證而有違法之虞者。
 - （二）明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施業務檢查之必要者。
 - （三）經主管機關許可經營逾 6 個月或逾申請展延開業期限而未辦理備查者。
 - （四）經主管機關予以備查者。
- 四、主管機關除依第三點實施業務檢查外，對管轄區域內有下列情形之一者，得優先查處：
 - （一）明知或可得而知為違法營業或有違法營業之虞者。

- （二）經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證而有違法之虞者。
- （三）登記營業項目為房屋仲介業、土地仲介業、房屋租售之介紹業務、提供不動產買賣之資訊顧問業務、廣告之企劃及代理業務等未申請經營許可而有經營仲介或代銷業務之虞者。

五、主管機關執行經紀業業務檢查及查處違法經營經紀業務者時，除依自行訂定之業務檢查執行要點及統一裁罰基準辦理外，得依下列重點範圍為之：

- （一）不動產經紀業管理條例第 29 條規定之情事。
- （二）不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項及第 30 條前段規定由主管機關廢止許可之情事。
- （三）不動產經紀業管理條例第 31 條第 1 項規定之情事。
- （四）不動產經紀業管理條例第 32 條規定之情事。
- （五）其他為管理及輔導經紀業或查處違法經營經紀業務者必要之相關事項。

六、主管機關受理檢舉案件時，應依下列方式處理：

- （一）受理檢舉之機關，對於檢舉人姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密，非必要不得於公函內明載檢舉人身分資料。檢舉案件有具體事證並有違法之虞者，得依本注意事項第三點或第四點辦理。
- （二）檢舉案件有下列情形之一者，受理機關得依分層負責權限規定，不予處理。但仍應予以登記以利查考：
 - 1、無具體檢舉內容、未具檢舉人姓名或住址者。
 - 2、同一事由，經予適當處理，並已明確答復後，而仍一再檢舉者。
 - 3、經查證所留檢舉人姓名、住址、聯絡電話或電子郵

件位址屬偽冒、匿名虛報或不實者。

4、檢舉事項非屬直轄市或縣（市）主管機關權責，並已移請該事項主管機關處理者。

七、業務檢查人員於執行經紀業業務檢查或查處違法經營經紀業務者時，應佩帶機關服務證，並備妥主管機關業務檢查相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。

八、業務檢查人員於執行經紀業業務檢查或查處違法經營經紀業務者時，應主動對受檢業者出示足以證明身分之機關服務證，並說明檢查目的，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。受檢業者亦應配合提出身分及營業相關證明文件。

九、主管機關及業務檢查人員於執行經紀業業務檢查或查處違法經營經紀業務者之前，應予保密。

十、業務檢查人員為經紀業或違法經營經紀業務者違法情事舉證之必要，除得依不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條規定辦理外，並得影印業者執行業務有關紀錄及文件。

十一、業務檢查人員於執行公務過程中，遇有緊急或嚴重衝突事件，致其人身安全遭受威脅時，得向所在地警察單位報備或請其派員為必要之保護。

十二、受檢業者因故短期未營業者，業務檢查人員應簽報核准，另訂檢查時間進行業務檢查。

十三、業務檢查人員應公正執行職權，不得有下列之情形：

- (一) 接受不當餽贈或招待。
- (二) 以業務檢查之名，妨礙業者正當合法業務之進行。
- (三) 以業務檢查之名，蒐集與查核無關之資料或資訊，或為其他不當之要求。
- (四) 洩漏業務檢查前應保密之事項，包括查核對象、地點

及時間等。

(五) 洩漏業務檢查後所獲應保密之事項，包括足以影響經紀業者公平競爭之資料或資訊。

(六) 未經主管機關指派，擅自執行查核。

(七) 其他足以影響公正執行職權之情事。

十四、業務檢查後應依下列方式辦理：

(一) 業務檢查完畢後，應由業務檢查小組當場作成業務檢查紀錄文件一式二份，由業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及業務檢查小組人員簽章後，一份當場交付業者或其營業處所代表收執，一份由業務檢查小組收執。但業者或其營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由業務檢查小組攜回以雙掛號郵寄送達。

(二) 主管機關作成限制或剝奪業者權利之行政處分前，應注意依行政程序法第 102 條規定，給予業者陳述意見之機會。但有行政程序法第 103 條規定之情形者，主管機關得不給予業者陳述意見之機會。

(三) 有不動產經紀業管理條例第 29 條及第 32 條第 1 項規定之情事者，依該條例規定及主管機關處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準處罰。

(四) 有不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項及第 30 條前段規定由主管機關廢止許可之情事者，經廢止經紀業之許可後，應通知經濟部、直轄市或縣（市）政府商業登記單位及所在地直轄市或縣（市）不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。主管機關對於業者有無開始營業之認定，得請所在地直轄市或縣（市）不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助查明。

- (五) 有不動產經紀業管理條例第 31 條規定之情事者，由主管機關交付經紀人員獎懲委員會處理。
- (六) 有不動產經紀業管理條例第 32 條第 2 項規定或其他涉及刑事責任之情事者，應移送偵查。
- (七) 違反不動產經紀業管理條例之情節重大者，並對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第 37 條規定，透過大眾傳播媒體公告違法業者名稱、負責人或經紀人員姓名及其違法情形。

六、辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項

中華民國 100 年 3 月 17 日內授中辦地字第 1000723963 號函頒

- 一、利直轄市或縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）執行查核不動產經紀業（以下簡稱經紀業）受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，以保護消費者權益，促進不動產交易安全，特訂定本注意事項。
- 二、本注意事項所稱之廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。
- 三、主管機關為執行查核經紀業受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，得組成聯合查核小組，成員包括地政及相關單位人員，並得洽請消費者保護官或所在地不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會協助。
- 四、主管機關對於轄內經紀業者受託居間或代理銷售（租賃）不動產之廣告案件，應不定期實施查核。但有下列情形之一，得優先查處：
 - (一) 經檢舉或相關機關（構）、團體通報並檢具具體事證而有違反不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二十一條第一項、第二項規定之虞者。
 - (二) 明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施查核之必要者。
- 五、查核內容如下：
 - (一) 經紀業應與委託人簽訂委託契約書。

- (二) 廣告應與委託契約書內容相符。
- (三) 廣告應註明經紀業名稱。
- (四) 經紀業係加盟經營，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。經紀業或其加盟經營者之名稱或其簡稱，不得使人誤認其與政府機關、公益團體有關，或妨害公共秩序與善良風俗。
- (五) 廣告稿，應由經紀業指派經紀人簽章。
- (六) 廣告不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。
- (七) 廣告標示不動產坐落地點應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
- (八) 廣告圖與說明文字應相符。
- (九) 廣告之外觀、設計、格局配置應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
- (十) 不動產案件無法以明確之圖片表示，得以文字說明或以示意圖表示，但文字說明或示意圖必須為一般消費大眾接受。
- (十一) 廣告對不動產建材之表示或表徵應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
- (十二) 廣告對於公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示應與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
- (十三) 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示應與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
- (十四) 廣告對不動產之外在環境、視野及景觀之表示應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。
- (十五) 廣告上標示之優惠或貸款額度應與事實相符，或其

差異得為一般消費大眾接受。

(十六) 其他涉及虛偽不實或引人錯誤之廣告內容。

六、主管機關受理檢舉案件時，應依下列方式處理：

- (一) 對於檢舉人姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密。檢舉案件有具體事證並有違法之虞者，得依第四點優先查處。
- (二) 檢舉案件有下列情形之一者，得依分層負責權限規定，不予處理。但仍應予以錄案以利查考：
 1. 無具體檢舉內容、未具檢舉人姓名或住址。
 2. 同一事由，經予適當處理，並已明確答復後，仍一再檢舉。
 3. 經查證所留檢舉人姓名、住址、聯絡電話或電子郵件位址屬偽冒、匿名虛報或不實。
 4. 非主管檢舉內容之機關，接獲檢舉人以同一事由分向各機關陳情者。

七、查核人員於執行不動產經紀業廣告查核時，應佩帶機關服務證，備妥主管機關查核相關文件及照相機、攝影機或錄音機等設備，並作成紀錄。

八、查核人員於執行不動產經紀業廣告查核時，應主動對業者出示足以證明身分之機關服務證，並說明檢查目的，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。

九、主管機關及查核人員對於執行查核期程，原則應予保密。

十、經紀業拒絕主管機關查核時，依本條例第二十九條第一項第一款規定，限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

十一、查核人員應秉持公正執行查核業務，不得有下列情形：

- (一) 接受不當餽贈或招待。

- (二) 以查核之名，妨礙業者正當合法業務之進行。
- (三) 以查核之名，蒐集與查核無關之資料或資訊，或為其他不當之要求。
- (四) 洩漏查核後所獲應保密之事項，包括足以影響業者公平競爭之資料或資訊。
- (五) 其他足以影響公正執行職權之情事。

十二、查核人員查核後應依下列方式辦理：

- (一) 查核完畢後，應由查核小組當場作成查核紀錄文件一式二份，由經紀業者或其營業處所之負責人或現場工作人員及查核小組人員簽章後，一份當場交付經紀業者或其營業處所代表收執，一份由查核小組收執。但經紀業者或其營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽收者，不予交付該紀錄文件，並由查核小組攜回依法送達。
- (二) 對違規之經紀業者，依本條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正而未改正者，應連續處罰。
- (三) 對於違規之經紀人員，依本條例第三十一條第一項第一款及第二項規定，予以申誡處分，其申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。
- (四) 違規經紀業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域者，或銷售現場已拆除，由執行查核業務所在地之主管機關將查核結果，移請該經紀業者所在地之主管機關依第二款及第三款規定查處。

十三、不實廣告案件與行政院公平交易委員會（以下簡稱公平

會）之分工：

- (一) 經紀業所為不實廣告案件，由主管機關依本條例處理；不屬於本條例規範之範疇者，由公平會依公平交易法處理。
- (二) 經紀業所為之廣告內容，涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平交易法處理。
- (三) 經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由主管機關依本條例處理。
- (四) 建商委託經紀業者從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，如認為建商與經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平交易法處理。
- (五) 其他經紀業所為不實廣告案件，無法依上開原則劃分業務管轄者，由內政部與公平會協調處理。

七、臺北市地政局不動產經紀業業務查處作業要點

中華民國 100 年 12 月 21 日修正

- 一、臺北市地政局（以下簡稱本局）為辦理不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二十七條之不動產經紀業（以下簡稱經紀業）業務檢查及非法經營經紀業務查處，促進不動產交易市場健全發展，特訂定本作業要點。
- 二、本局不動產經紀業業務查處由業務主管科辦理；且於案情特殊或對於非法經營經紀業務查處時，並得視需要組成查處小組，其成員包括專門委員、業務主管科人員及政風人員，由專門委員擔任召集人。必要時得洽請臺北市政府所屬相關機關、消費者保護官、臺北市不動產仲介經紀商業同業公會或臺北市不動產代銷經紀商業同業公會等協助。
- 三、本局管轄區域內之經紀業有下列情形之一，得實施業務檢查：
 - （一）遭人檢舉或有相關機關（構）、團體通報，經審查其提供之具體事證有違法之虞者。
 - （二）明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施業務檢查之必要者。
 - （三）經本局許可經營逾六個月或逾申請展延開業期限而未辦理備查者。
 - （四）經本局准予設立備查者。
- 四、本局管轄區域內有下列情形之一，得優先查處：
 - （一）明知或可得而知為非法營業或有非法營業之虞者。
 - （二）檢舉或通報案件經審查其具體事證有非法之虞者。

- （三）登記營業項目為房屋仲介業、土地仲介業、房屋租售之介紹業務、提供不動產買賣之資訊顧問業務、廣告之企劃及代理業務等未申請經營許可而有經營仲介或代銷業務之虞者。

五、本局經紀業檢查或查處之重點範圍如下：

- （一）本條例第二十九條及第三十二條規定之情事。
- （二）本條例第七條第一項及第三十條前段規定由主管機關廢止許可之情事。
- （三）本條例第三十一條第一項規定之情事。
- （四）其他為管理及輔導經紀業或查處非法經營經紀業者必要之相關事項。

六、本局受理檢舉案件時，應依下列方式處理：

- （一）對於檢舉人之姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密，非必要不得於公函內明載檢舉人身分資料。檢舉案件有具體事證並有違法之虞者，得依第三點或第四點辦理。
- （二）檢舉案件有下列情形之一者，本局得不予處理。但仍應登記以利查考：
 1. 無具體檢舉內容、事證或未具檢舉人姓名、住址者。
 2. 同一事由業經適當處理，並已明確答復後，而仍一再檢舉者。
 3. 經查證所留檢舉人姓名、住址、聯絡電話或電子郵件位址，有偽冒、匿名虛報或不實者。
 4. 檢舉事項非屬本局權責，並已移請該事項主管機關處理者。

七、本局人員辦理經紀業檢查或查處，應注意下列事項：

- （一）對於排定檢查或查處對象、時間、地點均應保密。

- (二) 備妥照相機、攝影機或錄音機等相關工具及不動產經紀業許可、備查、聘用經紀人員、營業保證金繳納情形等查詢資料與查處紀錄表等文件，並得攜帶定型化契約範本或應記載及不得記載事項等資料。
- (三) 主動出示證明身分之機關服務證，並說明檢查目的及相關法令依據。
- (四) 為經紀業或非法經營經紀業務者違法情事舉證之必要，除得依不動產經紀業管理條例施行細則第二十五條規定辦理外，並得影印業者執行業務有關紀錄及文件。
- (五) 於執行公務過程中，遇有緊急或嚴重衝突、有人身安全受威脅之虞時，得向當地警察單位報備或請其派員為必要之保護。

八、本局人員辦理經紀業檢查或查處，應依下列方式辦理：

- (一) 檢查人員應當場作成「臺北市政府地政局不動產經紀業業務查處紀錄表」（分甲表與乙表），甲表適用於業務檢查，乙表則適用於非法經紀業之查處，各一式由營業處所之負責人或現場工作人員及檢查人員簽章後，一份當場交付營業處所代表收執，一份由檢查人員攜回存檔。營業處所之負責人或現場工作人員如拒絕簽收時，檢查人員應以雙掛號郵寄送達。
- (二) 作成限制或剝奪業者權利之行政處分前，應注意依行政程序法第一百零二條規定，給予業者陳述意見之機會。但有行政程序法第一百零三條規定之情形者，得不給予業者陳述意見之機會。
- (三) 有本條例第二十九條及第三十二條第一項規定之情事者，依該條例規定及「臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準」處罰。

- (四) 有本條例第七條第一項及第三十條前段規定由主管機關廢止許可之情事者，本局得廢止許可，並通知經濟部、本市商業管理處、本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。對於業者有無開始營業之認定，得請稅捐稽徵機關、本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助查明。
- (五) 經紀人員有本條例第三十一條規定之情事者，由本局交付不動產經紀人員獎懲委員會處理。
- (六) 有本條例第三十二條第二項規定或其他涉及刑事責任之情事者，應移送偵查。
- (七) 違反本條例情節重大，並對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三十七條規定，透過大眾傳播媒體公告違法業者名稱、負責人或經紀人員姓名及其違法情形。

臺北市政府地政局不動產經紀業業務查處紀錄表（甲表）

編號：() 年度 號

檢 查 時 間		受 檢 對 象	地 址
年	月		臺 北 市 區 路(街) 段
午	時		巷 弄 號 樓之
營業情形： 1. <input type="checkbox"/> 營業中 2. <input type="checkbox"/> 未營業	經營項目： 1. <input type="checkbox"/> 仲介 2. <input type="checkbox"/> 代銷 3. <input type="checkbox"/> 仲介及代銷	備查情形：1. <input type="checkbox"/> 未辦妥公司或商業登記 2. <input type="checkbox"/> 未繳交營業保證金 3. <input type="checkbox"/> 未加入同業公會 4. <input type="checkbox"/> 未完成設立備查 5. <input type="checkbox"/> 已完成設立備查	
檢 查 項 目		檢 查 結 果	備 註
1. 經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)是否懸掛於營業處所明顯之處，且無欠繳營業保證金。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第7條第3項、第8條第4項、第18條及施行細則第21條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2. 仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否揭示於營業處所明顯之處。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第20條及施行細則第21條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非仲介	
3. 廣告、市招、名片，是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣。 【法令依據】不動產經紀業管理條例施行細則第22條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非加盟	
4. 經紀業是否於經紀人到職或異動之日起15日內，造具名冊報請所在地主管機關備查。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第12條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5. 經紀業雇用經紀人 名，經紀營業員 名，已雇用足額經紀人，且無僱用未具備經紀人員資格者，執行仲介或代銷業務（非常態營業處所銷售總金額新臺幣 億元）。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第11條及第17條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 經紀營業員未全部辦理備查
6. 經紀人員無為自己或未經所屬經紀業同意為他經紀業執行仲介或代銷業務。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第16條		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
7. 經紀業或經紀人員無收取差價或其他報酬之情事，經營仲介業務者，並依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第19條第1項		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
8. 經紀業是否與委託人簽訂委託契約書後，始刊登廣告及銷售 【法令依據】不動產經紀業管理條例第21條第1項		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
9. 經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符或其差異得為一般消費大眾接受，並明確告知承買人該不動產標的之土地使用分區及不得作違反都市計畫之使用(例如工業區建築物不得為住宅之使用) 【法令依據】不動產經紀業管理條例第21條第2項及辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項第5點		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
10. 經紀業之廣告及銷售內容，是否註明經紀業名稱 【法令依據】不動產經紀業管理條例第21條第2項		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

11. 不動產經紀業管理條例第22條第1項各款文件是否由經紀業指派經紀人簽章 【法令依據】不動產經紀業管理條例第22條第1項	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
12. 經紀業是否依不動產經紀業管理條例第7條第1項規定應於加入公會後6個月內開始營業 【法令依據】不動產經紀業管理條例第7條第1項	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
13. 經紀人員在執行業務過程中，是否以經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說 【法令依據】不動產經紀業管理條例第23條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
14. 受檢對象是否無於檢查程序中規避、妨礙或拒絕 【法令依據】不動產經紀業管理條例第27條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
15. 經紀業有營業徵象，無自行停業達連續6個月以上。 【法令依據】不動產經紀業管理條例第30條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
16. 其他檢查事項（如有查核不動產經紀業者使用之定型化契約，請於本欄敘明查核契約之名稱）：		
業者陳述意見：		
業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。 具 結 人（即受檢對象代表）： <input type="checkbox"/> 負責人 (簽章) <input type="checkbox"/> 現場工作人員（與負責人關係：) (簽章) 身分證字號： 戶 籍 地 址： 市(縣) 區(鄉/鎮/市) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之		
臺北市府地政局 業務查處小組人員： (簽章) 會同人員： (簽章)		
附註： 一、「檢查項目」之「檢查結果」如有不符合規定者，檢查人員應於「備註」敘明不符之情形或態樣。 二、本表一式二份，一份當場交付受檢查對象之負責人或現場工作人員(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法(規定)將受罰，須依法(規定)遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。		

臺北市府地政局不動產經紀業業務查處紀錄表(乙表)

編號：() 年度 號

查 處 時 間	查 處 對 象	地 址
年 月 日 午 時 分		臺北市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
<input type="checkbox"/> 非法經營仲介業務		<input type="checkbox"/> 非法經營代銷業務
查 處 結 果	查 處 結 果	
<input type="checkbox"/> 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。	<input type="checkbox"/> 1. 設有非常態固定場所之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代銷業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其受委託負責企劃並代理銷售不動產者。	
<input type="checkbox"/> 2. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。	<input type="checkbox"/> 2. 與建築業或起造人簽訂不動產委託銷售契約書或相當於該契約書，並實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者。	<input type="checkbox"/> 3. 代為收受定金或開立定金收據，並實際從事不動產代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。	<input type="checkbox"/> 4. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依勞動基準法與該起造人或建築業訂定勞動契約或由雇主提撥勞工退休準備金，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。	<input type="checkbox"/> 5. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未與該起造人或建築業訂定勞動契約，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性	<input type="checkbox"/> 6. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未由該起造人或建築業依勞工保險條例投保勞工保險，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。	<input type="checkbox"/> 7. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依所得稅法由該起造人或建築業扣繳所給付之員工薪資所得，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。	<input type="checkbox"/> 8. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。	<input type="checkbox"/> 9. 其他具有明顯經營代銷業務之事證者：	
<input type="checkbox"/> 10. 簽署委託標購法院拍賣不動產契約書或相當於該契約書者。		
<input type="checkbox"/> 11. 向執行法院提出委任狀之投標代理人，有繼續反覆實施該代理投標之行為者。		
<input type="checkbox"/> 12. 收取法拍屋代標服務報酬者。		
<input type="checkbox"/> 13. 公司或商號之登記營業項目為「房屋仲介業」、「土地仲介業」或「房屋租售之介紹業務」，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅有案者。		
<input type="checkbox"/> 14. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事仲介業務者。		
<input type="checkbox"/> 15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者：		

業者陳述意見：

業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。
具 結 人 (即受檢對象代表)：
負責人 (簽章) 現場工作人員 (與負責人關係：) (簽章)
 身分證字號：
 戶 籍 地 址： 市(縣) 鄉、鎮、市、區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
 臺北市府地政局
 業務查處小組人員： (簽章) 會同人員： (簽章)

附註：本表一式二份，一份當場交付受檢對象之負責人或現場工作人員(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法(規定)將受罰，須依法(規定)遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

八、臺北市府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準

中華民國 90 年 12 月 14 日臺北市府 (90) 北市地一字第 09022956101 號函訂定

中華民國 101 年 1 月 2 日臺北市府地政局 (101) 北市地權字第 10033651300 號令修正發布名稱及全文 5 點，並自 101 年 1 月 16 日實施 (原名稱：臺北市府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準)

中華民國 101 年 7 月 19 日臺北市府地政局 (101) 北市地權字第 10132003100 號令修正發布，並自 101 年 8 月 1 日起生效

一、臺北市府地政局 (以下簡稱本局) 為處理違反不動產經紀業管理條例 (以下簡稱本條例) 事件，特訂定本基準。

二、本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
甲	一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查者。	本條例第十二條	本條例第二十九條第一款、第二項	經紀業	一、經通知限期改正而未改正者，處三萬元以上十萬元以下罰鍰。 二、經依前	一、每次查獲違規均以書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，依違規次數處罰如下，並於處罰

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	統一裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反法條	裁罰法條			
	二、經紀業未將下列文件 (影本) 揭示於營業處所明顯之處： 1. 經紀業許可文件。 2. 同業公會會員證書。 3. 不動產經紀人證書。	本條例第十八條及施行細則第二十一條			項處罰並限期改正，屆期未改正者，按次處罰。	同時以書面通知限期十五日內改正： 1. 第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2. 第二次處四萬元以上七萬元以下罰鍰。 3. 第三次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 4. 第四次處六萬元以上十一萬元以下罰鍰。 5. 第五次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。 6. 第六次以上處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。
	三、經紀業為加盟經營，未標明者。	本條例第十八條				
	四、經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處者。	本條例第二十條				
	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	本條例第二十七條				

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
						二、經依前項各款裁處並通知限期改正而屆期仍未改正者，按次加罰一至二萬元（最高以十五萬元為限）並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。
乙	一、經營仲介業務者，對於不動產買賣或租賃委託案件，於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	本條例第二十四條之一第一項	本條例第二十九條第一款、第二項	經紀業	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項並限期改正而未改正者，應按次處罰。	一、依違規次數處罰如下，並於處罰時以書面通知限期十五日內改正： 1.第一次處三萬元以上五萬元以下罰鍰。 2.第二次處四萬元以

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
	二、經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，未向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	本條例第二十四條之一第二項				上七萬元以下罰鍰。 3.第三次處五萬元以上九萬元以下罰鍰。 4.第四次處六萬元以上十一萬元以下罰鍰。 5.第五次處七萬元以上十三萬元以下罰鍰。 6.第六次以上處八萬元以上十五萬元以下罰鍰。
	三、經紀業申報登錄不動產成交案件資訊不實者。	本條例第二十四條之一第一項、第二項				二、經依前項各款裁處並通知限期改正而未改正者，按次加罰一至二萬元（最高以十五萬元為限）
	四、經營仲介業務者未經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，同時接受雙方之委託，或未依下列規定辦理： 1.公平提供雙方當事	本條例第二十四條之二				

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
	人類似不動產之交易價格。 2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。 3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。 4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。 5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。 6. 其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。					並限期於十五日內改正，至其完成改正為止。

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
丙	一、經紀業違反經紀業倫理規範者。 二、經紀業設立之營業處所未至少置經紀人一人者。 三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，未至少置專業經紀人一人者。 四、營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人者。 五、經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。	本條例第七條第六項 本條例第十一條第一項 本條例第十一條第一項但書 本條例第十一條第二項 本條例第十七條	本條例第二十九條第一項第三款、第二項	經紀業	一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依前項並限期改正而未改正者，應按次處罰。	一、依違規次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期改正： 1. 第一次處六萬元以上九萬元以下罰鍰。 2. 第二次處七萬元以上十萬元以下罰鍰。 3. 第三次處八萬元以上十一萬元以下罰鍰。 4. 第四次處九萬元以上十二萬元以下罰鍰。 5. 第五次處十萬元以上十五萬元以下罰鍰。

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
	六、經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者。	本條例第十九條第一項				6.第六次處十五萬元以上二十萬元以下罰鍰。
	七、經營仲介業務，未依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收者。	本條例第十九條第一項				7.第七次以上處二十萬元以上三十萬元以下罰鍰。
	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告或銷售者。	本條例第二十一條第一項				二、經依前項各款裁處並通知限期改正而未屆期仍未改正者，第一次至第三次按次連續加罰三萬元，第四次以上處三十萬元，並限期於三十日內改正，至其完成改正為止。
	九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。	本條例第二十一條第二項				
	十、經紀業者受委託辦理不動產仲介或代銷業務	本條例第二十二條第一項				

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
	時，下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者： 1.不動產出租、出售、委託契約書（代銷業適用） 2.不動產承租、要約書（代銷業適用） 3.定金收據。 4.不動產廣告稿。 5.不動產說明書。 6.不動產租賃、買賣契約書。					

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
丁	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	本條例第五條、第七條	本條例第三十二條	公司負責人、商號負責人	一、應禁止其營業，並處負責人、商號負責人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。二、公司負責人、商號負責人為本項為營分仍營業者，一年有徒刑或併科十萬元	一、公司負責人、商號負責人一次被處以十萬元以上二十萬元以下罰鍰，並立其營業本條例第十二條規定移送機關。二、前項公司負責人、商號負責人經移送機關第一次起訴、或起訴、不受理之

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
					以上三元罰金。	判確定後，再查獲者，處十萬元以上三十萬元以下罰鍰，並立其營業本條例第十二條規定移送機關。三、前項公司負責人、商號或經司法程序並次起訴、或起訴、不受理、不審判後，又

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
						次被查獲者，處三十萬元罰鍰，並立即禁止其營業；仍營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。 四、公司負責人、商號或負責人行為被查獲處罰並命其禁止營業，於營業停止後，再遭查獲者，按前次罰鍰金額加罰十萬元（最高以三十萬元為限），並立即禁止其營業，仍繼續營業

類別	違規事件	法條依據		裁罰對象	法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰	統一裁罰基準（新臺幣：元）
		違反法條	裁罰法條			
						者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。

三、前點個別案件之情況，有行政罰法上特別輕微或嚴重之情形者，得按裁罰基準酌量減輕或加重處罰，但應敘明其減輕或加重之理由，審酌參考表詳附表。

四、本局處理違反本條例之程序如下：

（一）發現有本條例第二十九條第一項第一款至第三款、第二項、或第三十二條第一項之事件，由本局作成處分，並將該裁處書依行政程序法規定送達受處罰者，俾受處罰者繳納罰鍰或履行一定行為義務。

（二）受處罰者屆期不繳納罰鍰者，由本局進行催繳作業，若經催繳仍不繳納罰鍰者，依行政執行法規定辦理。

五、經紀業有無本條例第二十九條第一項第四款應予停止營業處分或已補足營業保證金得恢復營業之情事，以仲介或代銷公會全國聯合會之通知為據；同條項款但書規定「停止營業期間達一年」之始日，以本局停止營業處分送達之次日起算。

九、不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法

中華民國 89 年 3 月 10 日台(89)內地字第 8979001 號令發布
中華民國 92 年 12 月 22 日內授中辦地字第 0920085256 號令增訂第 4 條、第 5 條

第 1 條 本辦法依不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第二十八條第二項規定訂定之。

第 2 條 不動產經紀業或經紀人員(以下簡稱經紀業或經紀人員)有本條例第二十八條第一項各款情事之一者,除第三條規定外,依本辦法規定獎勵。

第 3 條 經紀業或經紀人員曾受本條例規定之處罰或懲戒處分者,不予獎勵。但有下列情形之一者,不在此限:

- 一、經紀業違反本條例第十二條、第十八條或第二十條規定,經受罰鍰處分後逾二年者。
- 二、經紀人員違反本條例第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定,經受懲戒處分後逾二年者。

第 4 條 經紀業有本條例第二十八條第一項所定得予以獎勵之情事者,由其所屬經紀業商業同業公會檢附申請書、相關證明文件及資料,報請直轄市或縣(市)主管機關審定後獎勵;特別優異者,該管主管機關得報請中央主管機關獎勵之。

前項申請書格式,由中央主管機關定之。

第 5 條 經紀人員有本條例第二十八條第一項所定得予以獎勵之情事者,由其任職經紀業所屬經紀業商業同業公會檢附申請書、相關證明文件及資料,報請直轄市或縣(市)主管機關提送獎懲委員會審定後獎勵;特別優異者,該管主管機關得報請中央主管機關獎勵之。

前項申請書格式,由中央主管機關定之。

第 6 條 經紀業或經紀人員之獎勵方式,以公開表揚或發給獎狀、獎牌為之。

第 7 條 本辦法自發布日施行。

十、不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法

中華民國 90 年 6 月 11 日內中地字第 9082321 號令訂定發布
中華民國 98 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0980724836 號令修正發布

第 1 條 本辦法依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第七條第四項規定訂定之。

第 2 條 不動產經紀業（以下簡稱經紀業）應於加入登記所在地之同業公會之前，繳存營業保證金。其經營仲介業務者，向中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會（以下簡稱仲介業全聯會）繳存；其經營代銷業務者，向中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會（以下簡稱代銷業全聯會）繳存；其同時經營仲介及代銷業務者，得就仲介業全聯會或代銷業全聯會擇一為繳存對象。

第 3 條 經紀業應依下列規定，繳存營業保證金。但最高不得超過新臺幣一千萬元整：

- 一、經紀業設置營業處所在五處以下者，每一營業處所繳存新臺幣二十五萬元，逾五處營業處所者，每增加一營業處所，增繳新臺幣十萬元。
- 二、每一營業處所所置經紀人人數逾五人者，每增加一人，增繳新臺幣三萬元。

前項營業處所，包括常態及非常態營業處所。

第 4 條 經紀業依前條計算應繳存之營業保證金總額在新臺幣五百萬元以下者，應繳存現金或即期支票；總額超過新臺幣五百萬元者，得就其超過部分以金融機構提供之保證函擔保之。

前項金融機構之保證函，應承諾就其擔保部分，無條件代為清償，並不得主張民法第七百四十五條之先訴抗辯權。

第 5 條 經紀業應檢附下列文件向仲介業全聯會或代銷業全聯會申請繳存營業保證金：

- 一、申請書。
- 二、公司或商業登記證明文件影本。
- 三、全部營業處所清冊。
- 四、全體經紀人名冊。

前項第一款之申請書，應載明經紀業自行計算其應繳存營業保證金之數額及方式。

第 6 條 仲介業全聯會或代銷業全聯會受理前條經紀業之申請，應即就前條第一項第三款及第四款文件，核對應繳存營業保證金數額，函請該經紀業應於接獲通知後三日內繳存營業保證金，繳存完竣者發給繳存證明。

經紀業對前項應繳存營業保證金數額有疑義者，應由直轄市或縣（市）政府邀集仲介業全聯會或代銷業全聯會及經紀業，就疑義部分共同核對無誤後，再通知經紀業於接獲通知三日內繳存營業保證金。

前項保證金數額，逾期未繳存者，仲介業全聯會或代銷業全聯會應即報請經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關依本條例第二十九條第一項第三款規定處罰之。

第 7 條 經紀業因新增營業處所或經紀人，致已繳存之營業保證金低於第三條第一項規定數額，而依本條例第八條第四項規定申請補足時，得檢具申請書就該新增部分造冊，免檢附第五條第一項第二款至第四款文件。

經紀業依前項補足營業保證金後，由仲介業全聯會或代銷業全聯會就該補足之金額部分發給繳存證明。

第 8 條 經紀業因減少經紀人或裁撤營業處所，致已繳存之營業保證金高於第三條規定數額，其已依本條例施行細則第九條、第十條規定經直轄市或縣（市）主管機關准予備查之日起滿二年後二年內，且無受害人請求代為賠償案件者，得檢具申請書請求退還溢繳之營業保證金。

前項所稱無受害人請求代為賠償案件，指無受害人依本條例第二十六條第三項、第四項規定請求代為賠償之案件。

第一項經紀業於本辦法中華民國九十八年七月十日修正施行前，已減少經紀人或裁撤營業處所逾四年者，得於本辦法修正施行後二年內，請求退還溢繳之營業保證金。

第 9 條 經紀業依本條例第九條第二項規定請求退還營業保證金時，應檢具下列文件：

- 一、書面理由。
- 二、本條例施行細則第十三條之二第一項所定之直轄市或縣（市）主管機關核准註銷營業證明文件。
- 三、本條例施行細則第十三條之二第二項所定之公司或商業登記主管機關核發之解散、歇業或營業項目變更登記之證明文件。
- 四、第六條第一項之營業保證金繳存證明；其有第七條第二項之繳存證明者，應併同檢附之。

第 10 條 經紀業依第八條規定請求退還營業保證金時，應檢具下列文件：

- 一、書面理由。

二、依本條例施行細則第九條、第十條規定經直轄市或縣（市）主管機關備查之證明文件。

三、第六條第一項之營業保證金繳存證明；其有第七條第二項之繳存證明者，應併同檢附之。

第 11 條 本辦法所需書表格式，由中央主管機關定之。

第 12 條 本辦法自發布日施行。

十一、不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法

中華民國 90 年 6 月 12 日台(90)內中地字第 9082322 號令訂定發布

第一章、總則

第 1 條 本辦法依不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)

第八條第二項規定訂定之。

第 2 條 中華民國不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會

(以下簡稱仲介業全聯會)及中華民國不動產代銷經紀業同業公會全國聯合會(以下簡稱代銷業全聯會)應依本條例第八條第一項規定,分別組成中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會及中華民國不動產代銷經紀業營業保證基金管理委員會,負責保管營業保證基金。

第 3 條 仲介業全聯會及代銷業全聯會應於內政部指定之金融機構開設專戶,戶名分別為中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金及中華民國不動產代銷經紀業營業保證基金,儲存經紀業所繳存之營業保證金。

第 4 條 中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會及中華民國不動產代銷經紀業營業保證基金管理委員會(以下均簡稱為本會)之職掌如下:

- 一、關於營業保證基金(以下簡稱本基金)與其孳息之收支、保管及運用。
- 二、營業保證金保證函之保管及處理。
- 三、受害人請求代為賠償案件之調處事宜。
- 四、營業保證金補繳之執行。

五、營業保證金退還之執行。

六、本基金管理經費之審議。

七、其他經內政部指定辦理之事項

第二章、組織

第 5 條 本會置委員十一人至十五人,就下列人員聘任之,

其中一人為主任委員,由委員互選之:

一、經紀業代表四人至六人。

二、專家學者三人。

三、消費者保護團體代表二人至三人。

四、中華民國律師公會全國聯合會代表二人至三人。

前項委員分別由仲介業全聯會、代銷業全聯會提理事會決議後聘任之。

第 6 條 本會置執行長、副執行長各一人,由主任委員提報

本會通過後聘任之;承主任委員之命,執行本會決議事項及處理日常事務。

本會必要時得置工作人員若干人,由執行長提報本會通過後聘任之,辦理會務。

第 7 條 本會委員及監察人均為無給職。但得發給出席費或交通費。

本會執行長、副執行長及工作人員得支給薪資。

第 8 條 本會會議由主任委員召集,並為會議主席;主任委員

因故不能出席或有第十條規定應自行迴避之情形時,由委員互推一人代理之。

本會第一次會議或主任委員因故不能召集會議時,由仲介業全聯會及代銷業全聯會理事長召集之。

第 9 條 本會開會應有委員三分之二以上之出席;決議事項

應有出席委員二分之一以上之同意。

委員應親自出席前項會議，因故不能出席時，應先請假，不得委託代表出席；未事先請假者，視為無故缺席。

第10條 本會委員對具有利害關係之調處案，應自行迴避。

第11條 本會之調處，應依下列規定辦理：

- 一、本會受理調處案件應於受理日起二十日內開會討論之。
- 二、調處會議應邀請當事人及相關人士列席說明或提供書面資料。
- 三、當事人無正當理由，於調處日期不到場者，視為調處不成立。
- 四、調處決議應於決定後十五日內通知當事人。

第12條 本會設監察小組，置監察人三人，就下列人員聘任之，其中一人為召集人，由監察人互選之：

- 一、經紀業代表一人。
- 二、專家學者一人。
- 三、中華民國會計師公會全國聯合會代表一人。

前項人員分別由仲介業全聯會、代銷業全聯會提理事會決議後聘任之。

第13條 監察小組之職權如下：

- 一、審查基金收支結算表。
- 二、查核本會基金收支狀況，並得要求提出相關文件、簿冊以利查核。
- 三、查核本會有無違法或不當之決議。

除前項第一款之結算表應經監察人二人以上之審查同意外，其他事項監察人均得獨立行使。

第一項第一款、第二款之查核，得委任律師或會計師代為辦理，其費用由本會支付。

監察小組執行第一項職權時，如發現有違法或不當情事者，應送請仲介業全聯會或代銷業全聯會處理。

第14條 本會委員及監察人任期三年，期滿得續聘之，續聘以二次為限。但代表團體出任者，應隨其職務進退。

前項委員或監察人出缺時，本會應予補聘；補聘委員或監察人之任期至原委員或監察人任期屆滿之日為止。

前二項委員或監察人之續聘、補聘分別依第五條第二項及第十二條第二項之程序辦理。

第15條 本會委員或監察人未經請假致未出席本會會議達三次者，得由本會決議後，予以解職。

第三章、管理

第16條 本基金除依本條例第二十六條第四項規定供代為賠償使用或依本條例第九條第二項規定退還經紀業外，不得動支。

第17條 本基金孳息之動支，應編列預算並提經本會審議，其運用範圍如下：

- 一、有關健全不動產經紀制度之研究發展等事宜。
- 二、本會所需之管理經費。

前項第二款所稱管理經費如下：

- 一、出席費或交通費。
- 二、行政工作人員之薪資。
- 三、管理及總務之支出。
- 四、其他有關必要之支出。

第 18 條 仲介業全聯會或代銷業全聯會應編製下一會計年度之基金孳息運用計畫及預算報表，經本會委員三分之二以上出席，及出席委員二分之一以上同意後，於下一會計年度開始前二個月以前，將該運用計畫及預算報表連同委員會會議紀錄，函報內政部備查。

第 19 條 受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或本會調處經決議支付者，本會應於接獲通知後十五日內償付受害人。前項支付金額超過經紀業依本條例第七條第三項所應繳存之一定金額者，其超過部分，在經紀業應繳存之營業保證金範圍內，應由本基金先行償付，並由仲介業全聯會或代銷業全聯會立即通知擔保金融機構按保證函所載擔保總額如數撥付至指定基金專戶。

第 20 條 本會對金融機構出具經紀業應繳存營業保證金超過一定金額之保證函，應置專簿登錄並妥為保管。

第 21 條 本會調處決議事項或代為賠償時，以仲介業全聯會或代銷業全聯會名義行之。

第 22 條 仲介業全聯會或代銷業全聯會應於每季（年）結束後二十日內，編列該季（年）基金收支結算表，經本會確認通過後報請內政部備查。

前項基金收支結算表應經監察小組審查通過。

第 23 條 代銷業全聯會依法設立後，仲介業全聯會應將本會保管之營業保證金，屬於代銷業者繳存部分，提經本會確認無誤後，移轉至代銷業全聯會。但兼營仲介業或代銷業之經紀業者，仲介業全聯會非依其請求，不得將其所繳存營業保證金移轉之。

營業保證金經依前項規定移轉後，經紀業原領有營

業保證金繳存證明，仍為有效。

第四章、附則

第 24 條 本辦法所需書表格式，由內政部定之。

第 25 條 本辦法自發布日施行。

十二、優良不動產經紀業認證作業要點

中華民國 99 年 12 月 24 日內授中辦地字第 0990726028 號令

第 1 點 內政部（以下簡稱本部）為鼓勵不動產經紀業（以下簡稱經紀業）提昇經營及服務品質，推行優良不動產經紀業認證及發給認證標章作業，藉以保障消費者權益，特訂定本要點。

第 2 點 本要點所稱經紀業，指經直轄市或縣（市）主管機關依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第五條及第七條規定，許可經營不動產仲介或代銷經紀業務，並依本條例施行細則第五條規定辦竣備查之公司或商號；所稱負責人指公司登記所載之代表人或商業登記所載之負責人。

第 3 點 優良不動產經紀業認證作業每年辦理一次，本部於每年六月底前公告當年度認證作業實施計畫，包括實施期程、作業流程、審查項目及合格標準、申請書表等相關事項。

第 4 點 優良不動產經紀業認證分為不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業，符合下列資格者，得向本部申請認證：

- （一）依本條例施行細則第五條規定辦竣備查滿二年之經紀業。
- （二）經紀業所有營業處所均依本條例施行細則第八條規定辦竣備查。
- （三）申請優良不動產仲介經紀業認證，其分設之常態營業處所達五處以上者，營業處所總數（含總機構）應有二分之一辦竣備查滿二年以上。
- （四）申請優良不動產仲介經紀業認證，最近二年每年

每處營業處所仲介不動產買賣或租賃成交案件達二十件以上。

- （五）申請優良不動產代銷經紀業認證者，最近二年代銷不動產建案達五案以上，且其中二案之受託期間於當年度仍存續。
- （六）經紀業及其負責人最近五年無不動產交易糾紛案件經法院判決敗訴確定。
- （七）經紀業及其負責人最近五年無違反本條例、公平交易法、消費者保護及其相關法規，經行政處分確定，且無欠繳相關罰鍰紀錄。
- （八）經紀業及其負責人無欠繳營利事業所得稅、綜合所得稅及營業稅之本稅及罰鍰。
- （九）經紀業僱用之不動產經紀人員最近二年未受本條例第三十一條之懲戒處分確定。
- （十）提供之不動產說明書未違反本部依不動產經紀業管理條例第二十二條第三項所定之應記載及不得記載事項。
- （十一）提供之交易相關定型化契約未違反本部依消費者保護法第十七條第一項所定之應記載及不得記載事項。

前項資格審查作業，得由經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關協助辦理。

第 5 點 經資格審查符合規定者，由本部組成認證審議小組審議之。

認證審議小組審議前，由本部遴選政府機關代表、消費者保護或不動產相關專家學者組成實地審查小組辦理實地審查作業。

第 6 點 經紀業經資格審查及營業處所實地審查通過，且經認證審議小組審議確定者，得申請發給認證證書及標章。

前項認證證書及標章有效使用期限二年，期滿前得重新申請認證。

第 7 點 直轄市、縣（市）主管機關應定期或不定期對認證通過之經紀業進行業務檢查，除有違反本條例、公平交易法、消費者保護法及其相關法規之規定得依規定處罰外，倘發現其他不當情事，並得令其限期改善；發生消費糾紛或有其他重大異常事件，應主動調查。

前項業務檢查紀錄或調查報告應函送本部。

第 8 點 經認證之不動產代銷經紀業，於標章有效期間內簽訂代銷之不動產建案，應於開始銷售後一個月內函送相關不動產買賣定型化契約供本部查核。

第 9 點 經認證之經紀業，其標章僅得使用於所屬各直營營業處所及依第四點申請認證之業別，不得使用於其加盟經營業者或未申請認證之業別。

第 10 點 經認證之經紀業組織解散或歇業，直轄市或縣（市）主管機關應通知本部註銷原發給之認證證書及標章；自行歇業或停止營業期間不得使用該認證標章。

第 11 點 經認證之經紀業有下列情事之一者，應由本部撤銷或廢止其認證，並註銷認證證書及標章：

- （一）以不實文件或資料送審。
- （二）經紀業或其僱用之經紀人員於標章使用期間及標章有效起始日前二年發生交易糾紛，致消費者權益受重大損失。
- （三）經紀業或其僱用之經紀人員於標章有效期間及標

章有效起始日前二年違反本條例、公平交易法、消費者保護法及其相關法規，經行政處分確定。

- （四）出借認證標章。
- （五）無正當理由，自行歇業或停止營業達六個月以上。
- （六）自行歇業或停止營業期間仍繼續使用認證標章。
- （七）經依第七點規定限期改善，逾期仍未改善。
- （八）未依第八點規定於不動產建案開始銷售後一個月內函送相關不動產買賣定型化契約供本部查核或函送之定型化契約違反相關規定或有明顯不利於消費者之條款。
- （九）違反第九點規定情節重大或經通知限期改善逾期仍未改善。
- （十）其他經認證審議會議決議撤銷或廢止。

經撤銷或廢止認證者，三年內不得再申請。

第 12 點 未依本要點申請認證而擅自使用認證標章，或使用經註銷或逾有效期限之認證標章者，依本條例、公平交易法、消費者保護法及其相關法規辦理。

十三、優良不動產經紀業認證收費標準

中華民國 100 年 3 月 8 日內授中辦地字第 1000723863 號令

- 第 1 條** 本標準依規費法第十條第一項規定訂定之。
- 第 2 條** 內政部受理申請優良不動產經紀業認證，申請人應繳納下列規費：
- 一、資格審查費：每一經紀業繳納新臺幣四千元整。
 - 二、實地審查費：資格審查通過者，依實地審查之營業處所數計，每一處應繳納新臺幣六千元整。
 - 三、證書費：實地審查通過者，得申請發給認證證書，每張新臺幣一千元整；補發、換發每張新臺幣五百元整。
 - 四、標章費：實地審查通過者，得依營業處所數申請發給標章貼紙；每張新臺幣一百元整；補發、換發標章者亦同。
- 第 3 條** 依前條規定繳納規費後，除有誤繳或溢繳情形，得依規費法相關規定辦理外，不得以任何理由申請退費。但前條第二款之實地審查費，有應繳資料不齊，經限期補正未補正，或開始辦理實地審查前申請撤回者，所繳規費全額退回；於開始實地審查後申請撤回者，應就未審查之營業處所辦理退費。
- 第 4 條** 本標準自發布日施行。

十四、優良不動產經紀業認證審議小組設置要點

內政部 100 年 1 月 21 日內授中辦地字第 0990723597 號函訂定

- 第 1 點** 內政部（以下簡稱本部）為審議優良不動產經紀業（以下簡稱經紀業）認證相關事項作業，特設優良不動產經紀業認證審議小組（以下簡稱本小組）。
- 第 2 點** 本小組之任務如下：
- （一）關於認證作業事項之審議。
 - （二）關於認證申請、審查事項。
 - （三）關於組成實地審查小組相關事項。
 - （四）關於撤銷或廢止認證事項。
 - （五）關於認證經紀業之追蹤管理事項。
 - （六）優良經紀業認證之申訴及相關疑義之處理。
 - （七）其他有關事宜。
- 第 3 點** 本小組置委員十一人至十五人，其中一人為召集人，由本部部長指定委員擔任，其餘委員由本部就下列人員遴聘之：
- （一）本部代表二人。
 - （二）直轄市、縣（市）主管機關代表一人至三人。
 - （三）行政院消費者保護委員會代表一人。
 - （四）行政院公平交易委員會代表一人。
 - （五）中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會代表一人。
 - （六）中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會代表一人。

(七) 消費者保護或其他不動產相關團體代表一人。

(八) 不動產或消費者保護相關專家學者三人至五人。

第 4 點 本小組委員任期二年，期滿得續聘之。但機關、團體代表應隨其本職進退，且機關代表不得超過總數二分之一。

委員出缺時，本部應予補聘；補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。

第 5 點 本小組會議主席由召集人擔任，召集人因故不能出席時，由委員互推一人代理之。會議應有全體委員過半數出席，出席委員過半數之同意，始得決議。正反意見相同時，由主席裁決之。

委員應親自出席會議。但第三點第一款至第四款之委員，因故不能親自出席者，得指派代表出席。

第 6 點 本小組會議召開時，得視實際需要邀請有關機關、團體及經紀業派員列席說明，並於說明後離場。

第 7 點 本小組委員對具有利害關係之議案，應自行迴避，不得參與討論及審議。

本小組委員有前項情形而不自行迴避者，主席得要求迴避。

第 8 點 本小組委員為無給職。

第 9 點 本小組決議事項以本部名義行之。

十五、不動產經紀業經營許可與備查事宜

中華民國 95 年 6 月 20 日內政部內授中辦地字第 0950724887 號函修正

附件 1

不動產經紀業經營許可申請書

頁次：1

收件日期：_____年____月____日 字號：_____字第_____號

不動產經紀業管理登記簿登錄號碼：_____

=====以上各項申請人免填=====

一、受理機關：_____縣(市)政府
_____市政府地政處

二、申請事由

申請許可

申請補發許可 原因：_____ 原許可字號：_____字_____號

申請換發許可 原因：_____ 原許可字號：_____字_____號

申請變更原許可事項 原許可字號：_____字_____號

1. 變更事項：名稱 所在地 負責人 組織型態 營業項目

2. 變更前事項內容：_____

3. 變更後事項內容：_____

(限未辦理公司或商業登記之前，名稱、所在地、負責人、組織型態或營業項目變更者)

申請註銷許可 原因：_____ 原許可字號：_____字_____號

(限未辦理公司或商業登記之前申請)

三、經紀業

名稱：_____ 所在地：_____

電話：_____ 傳真：_____ 電子郵件信箱：_____

組織型態：公司 商號

是否已辦理公司登記：是(統一編號：_____) 否

是否已辦理商業登記：是(統一編號：_____) 否

經營型態：直營體系 加盟體系(加盟於_____公司/商號)

營業項目：不動產仲介經紀業 不動產代銷經紀業

是否經營國外不動產仲介或代銷業務：是 否

四、經紀業負責人、董事、監察人、經理人名冊

職稱	姓名	出生日期	國民身分證統一編號或護照號碼
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	
		年 月 日	

(續次頁)

附件 1
頁次：2

五、負責人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
戶籍地址：_____
通訊地址：_____

六、代理人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
通訊地址：_____

七、附繳文件

1. _____ 份(張) 2. _____ 份(張)
3. _____ 份(張) 4. _____ 份(張)
5. _____ 份(張) 6. _____ 份(張)
7. _____ 份(張) 8. _____ 份(張)

八、聲明事項

1. 本公司負責人、董事、監察人、經理人或本商號負責人、經理人確無不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項各款規定情事。
2. 聲明事項 1. 及申請書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。
3. 本申請案件確由負責人委託上列代理人辦理無訛。

負責人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

審查結果(本欄申請人免填)
(This area is reserved for the review result and is to be filled by the applicant.)

不動產經紀業經營許可申請書填寫說明

- 一、本申請書請以黑、藍墨色打字或電腦列印，亦得以黑色或藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載。數字以阿拉伯數字列載，字體須端正不得潦草，必要時得加註外文。
- 二、本申請書首行「收件日期、字號」、次行「不動產經紀業管理登記簿登錄號碼」及末欄「審查結果」申請人請勿填載。
- 三、第一項，請依經紀業(總公司)所在地直轄市或縣(市)主管機關名稱填載。其在直轄市者為直轄市政府地政處；其在縣(市)者為縣(市)政府。
- 四、第二項，請依實際申請事由自行選擇於打勾。申請補發及換發許可者，應填載補換許可之原因(如滅失、污損等)及原許可字號。申請變更原許可事項內容者，以未辦理公司或商業登記之前，因經紀業名稱、所在地、負責人、組織型態或營業項目變更者為限，並應填載原許可字號、變更前事項內容及變更後事項內容。申請註銷許可者，限於未辦理公司或商業登記之前申請，並應填載其原因及原許可字號。
- 五、第三項，經紀業名稱請依所附公司或商號名稱預查表資料填載；所在地請依擬辦理公司或商業登記經營地址填載，已辦理公司或商業登記且其所在地未變更者，請依公司或商業登記所載資料填載；加盟經營者，請填載加盟他方經紀業之公司或商業登記名稱(限已辦妥設立備查者)，勿填載服務標章或商標之名稱；其他各欄請依實填載或自行選擇於打勾。
- 六、第四項，經紀業為新設公司或商號者，請以擬定人員填載，

如日後有變更者，請依規定申請變更備查。又公司或商號負責人等為本國人者，請填載國民身分證統一編號；為外國人者，請填載護照號碼。

- 七、第五項，請依負責人所附身分證明文件記載資料填載。
- 八、第六項，請依代理人所附身分證明文件記載資料填載。至所稱代理人係指受負責人之委託代為申請者，如負責人未委託他人代為申請者，本項免填載。
- 九、第七項，請依附繳文件名稱及份（張）數分行填載。
- 十、第八項，請負責人及代理人詳閱（查）聲明事項，並於簽章處簽名或蓋章後，填載日期。
- 十一、本申請書請採 A4 紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。
- 十二、採網路申請者，負責人及代理人簽章部分，請使用自然人憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表

申請事由	附繳文件名稱	附繳文件份數	不動產經紀業經營許可申請書 (A)	負責人、董事、監察人、經理人身分證明文件影本 (B)	經濟部核准保留公司名稱預查表影本 (C)	直轄市或縣(市)政府登記商號名稱預查表影本 (D)	代理人身分證明文件影本 (E)	加盟證明文件影本 (F)	原許可文件 (G)
申請許可	新設公司	2	1	1			1	(1)	
	新設商號	2	1			1	1	(1)	
	已辦理公司登記	2	1	1			1	(1)	
	已辦理商業登記	2	1			1	1	(1)	
申請補發許可	公司	2					1		
	商號	2					1		
申請換發許可	公司	2					1		1
	商號	2					1		1
申請變更原許可事項	公司	2	(1)	(1)			1		1
	商號	2	(1)			(1)	1		1
申請註銷許可	公司	2					1		1
	商號	2					1		1
備註	1. 申請負責人變更者，應附繳 (B) 項文件。 2. 申請公司名稱、組織型態或營業項目變更者，應附繳 (C) 項文件。 3. 申請商號名稱、組織型態或營業項目變更者，應附繳 (D) 項文件。 4. 經紀業為加盟經營者，應附繳 (F) 項文件。 5. 採網路申請者，除「G」項文件外，其餘得以電子文件為之。								

不動產經紀業申請許可審查須知

一、直轄市政府地政處或縣（市）政府受理不動產經紀業（以下簡稱經紀業）申請許可案件時，應編列收件專號，並記載收件有關事項於收件簿。

二、經紀業申請許可案件之審查，應由直轄市政府地政處或縣（市）政府指定專責單位辦理。

前項經紀業申請許可案件，得以通信或網路方式為之。

三、直轄市政府地政處或縣（市）政府受理經紀業申請許可案件後，應注意審查下列事項：

- （一）受理機關是否為經紀業所在地直轄市政府地政處或縣（市）政府。
- （二）申請書冊是否以黑、藍墨色打字或電腦列印，或以黑色、藍色毛筆、鋼筆或原子筆正楷填載；數字是否以阿拉伯數字填載；字體是否端正清晰。但以網路申請者，不在此限。
- （三）申請書冊格式是否符合規定。
- （四）申請事由是否勾選；申請補發、換發許可、變更原許可事項或註銷許可者，其原許可字號填載是否正確。
- （五）經紀業名稱、組織型態及營業項目是否與附繳之公司或商號名稱預查表影本相符；該名稱預查表是否逾有效期限。
- （六）經紀業已辦理公司或商業登記且所在地未變更者，其所在地是否與經濟部全國商工行政服務入口網站等公示資料相符。
- （七）經紀業已辦理公司或商業登記者，其負責人及公司統一編號或商業統一編號是否與經濟部全國商工行政服

務入口網站等公示資料相符。但其負責人有變更者，以實際變更後為準。

- （八）經紀業經營國外不動產仲介或代銷業務者，是否為公司型態組織。
 - （九）經紀業負責人、董事、監察人、經理人名冊應填載事項是否與申請書及附繳之證明文件記載相符。
 - （十）負責人基本資料（姓名、戶籍地址等）是否與附繳之證明文件記載相符。
 - （十一）代理人姓名是否與附繳之證明文件記載相符。
 - （十二）申請書填載之附繳文件名稱、份（張）數是否與實際附繳情形相符。
 - （十三）聲明事項有無由負責人及代理人簽章。
 - （十四）申請書冊各項有無填載欠詳或漏未填載事項。
 - （十五）應附繳之書冊件是否齊全。
 - （十六）應附繳之文件影本是否清晰。
 - （十七）應附繳文件為加盟證明文件影本者，其簽約加盟者是否為經紀業負責人、董事、監察人、經理人之一者。
 - （十八）其他審查應注意事項。
- 四、審查結果未符合第三點各款情形之一者，應敘明補正事項通知申請人或代理人於十五日內補正。其補正事項之文字敘述，得參考第三點有關款次之文字用語，並應於通知函件內註明其收件字號。
- 依前項規定補正者，得以通信或網路方式為之。
- 五、審查結果有下列各款情形之一者，應敘明理由駁回其申請：
- （一）未符合第三點第一款之情形者。
 - （二）經通知限期補正，屆期未補正者。

(三) 其他應駁回事項。

依前項規定駁回者，得以通信或網路方式為之。

六、經紀業申請許可案件，應依本須知規定審查辦理，經由網站查得之公司登記或商業登記公示資料，應列印紙本併案歸檔。審查人員應於申請書內簽註審查結果及日期，並依規逐級核章。

七、直轄市政府地政處或縣(市)政府經審查合於規定者，應發給許可文件，並副知轄內仲介或代銷經紀商業同業公會轉知其全國聯合會。但代銷經紀商業同業公會全國聯合會未設立前，應轉知仲介經紀商業同業公會全國聯合會。

八、直轄市政府地政處或縣(市)政府發給之許可文件，以一般公文函為之。

九、不動產經紀業經營許可申請書冊件應永久保存。

十、以網路申請經紀業經營許可者，另依網路申請作業系統相關規定審查事項辦理。

不動產經紀業備查申請書

頁次：1

收件日期：_____年____月____日 字號：_____字第_____號
不動產經紀業管理登記簿登錄號碼：

=====以上各項申請人免填=====

縣(市)政府

一、受理機關：_____市政府地政處

二、經紀業

名稱：_____所在地：_____
許可日期：_____年____月____日 文號：_____
統一編號：_____電子郵件信箱：_____
消費者服務專線電話：_____網址：_____

三、申請備查事由

(一) 經紀業設立備查

經紀人員數：_____人(附件：經紀人員名冊)

加入同業公會名稱：_____

(二) 經紀業變更備查

1. 變更事項： 名稱變更 所在地變更 組織型態變更
 組織解散或終止營業 經營型態變更 營業項目變更
 加入之同業公會變更 僱用之經紀人員變更 遷入
 負責人、董事、監察人或經理人變更 停業
 經營國外不動產仲介或代銷業務變更
 其他：_____

2. 變更前事項內容：

3. 變更後事項內容：

(三) 營業處所分設備查 委託代銷契約(簽訂)備查

營業處所型態： 常態 非常態(請加載「※」項)

營業處所名稱：_____

營業處所所在地：_____

設立日期：_____年____月____日 經紀人員數：_____人(附件：經紀人員名冊)

※設立目的：_____ ※代理銷售不動產名稱：_____

※代理銷售不動產所在地：_____

※銷售總金額：_____元 ※設立期間：_____

※委託代銷契約屆滿日期：_____年____月____日

(四) 營業處所變更備查(營業處所名稱：_____) 委託代銷契約變更備查

1. 變更事項： 名稱變更 所在地變更 僱用之經紀人員變更
 遷入 裁撤 設立目的變更
 銷售總金額變更 設立期間變更 代理銷售不動產名稱變更
 委託代銷契約(期間)異動或終止 其他：_____

2. 變更前事項內容：

3. 變更後事項內容：

(續次頁)

四、負責人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
 聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
 戶籍地址：_____
 通訊地址：_____

五、代理人

姓名：_____ 電子郵件信箱：_____
 聯絡電話：辦公室：_____ 住家：_____ 行動：_____
 通訊地址：_____

六、附繳文件

- 1. _____ 份(張)
- 2. _____ 份(張)
- 3. _____ 份(張)
- 4. _____ 份(張)
- 5. _____ 份(張)
- 6. _____ 份(張)
- 7. _____ 份(張)
- 8. _____ 份(張)

七、聲明事項

- 申請書各欄所填資料(含附繳文件)均為真實，如有不實，願負法律責任。
- 申請經紀業負責人、董事、監察人或經理人變更備查者，其變更後負責人、董事、監察人或經理人確無不動產經紀業管理條例第6條第1項各款規定情事。
- 本申請案件確由經紀業負責人委託上列代理人辦理無訛。

經紀業名稱章：_____ 負責人簽章：_____

代理人簽章：_____

中華民國_____年_____月_____日

審查結果(本欄申請人免填)

備註：1. 本申請書1式2份，應附繳文件請參考「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」。
 2. 本申請書請採A4紙張，以直式橫書填載，其各項欄位大小得依實際需要自行調整。
 3. 採網路申請者，經紀業名稱章、負責人簽章及代理人簽章部分，請使用工商憑證及自然人憑證作為網路身分認證，並依網路申請作業系統相關規定辦理。

不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表

	附繳文件名稱	附繳文件份數											
申請事由		不動產經紀業備查申請書	公司或商業登記證明文件影本	營業保證金繳存證明影本	同業公會會員證明影本	不動產經紀人員名冊	不動產經紀人員證書(證明)影本	負責人、董事、監察人、經理人名冊及其身分證明文件影本	停業登記證明文件影本	加盟或退盟文件影本	委託代銷契約書影本	原許可文件	代理人身分證明文件影本
經紀業	設立	2	1	1	1	1	1						1
	名稱變更	2											1
	所在地變更	2											1
	組織型態變更	2											1
	組織解散或終止營業	2										1	1
	負責人、董事、監察人或經理人變更	2					1						1
	經營型態變更	2							1				1
	營業項目變更	2											1
	經營國外不動產仲介或代銷業務變更	2											1
	加入之同業公會變更	2			1								1
	僱用之經紀人員變更	2				1							1
	遷入	2											1
	停業	2							1				1
其他：	2											1	
營業處所	設立	2		1		1					(1)		1
	名稱變更	2											1
	所在地變更	2											1
	僱用之經紀人員變更	2				1							1
	代理銷售不動產名稱變更	2									1		1
	設立目的變更	2									1		1
	銷售總金額變更	2									1		1
	設立期間變更	2									1		1
	遷入	2											1
	裁撤	2											1
委託代銷契約簽訂或變更	2									1		1	
其他：	2											1	
1. 經營代銷業務之營業處所申請設立備查者，應檢附「委託代銷契約書影本」。 2. 採網路申請者，除「原許可文件」外，其餘得以電子文件為之。													

十六、直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程

中華民國 89 年 7 月 12 日台(89)內中地字第 8979504 號令發布
中華民國 98 年 12 月 30 日內授中辦地字第 0980726177 號令修正

第 1 條 本規程依不動產經紀業管理條例第三十三條第三項規定訂定之。

第 2 條 直轄市、縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會（以下簡稱本會）置委員九人至十一人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政機關首長、縣（市）政府秘書長以上人員擔任之，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員中遴聘之：

- 一、不動產仲介經紀商業同業公會代表一人。
- 二、不動產代銷經紀商業同業公會代表一人。
- 三、不動產經紀人員代表一人。
- 四、律師公會代表一人。
- 五、直轄市、縣（市）政府商業主管機關（單位）代表一人。
- 六、直轄市政府地政機關主管科長、縣（市）政府地政單位主管一人。
- 七、直轄市、縣（市）政府地政事務所主任一人。
- 八、消費者保護官一人。
- 九、專家學者二人。

前項第三款之委員，由直轄市或縣（市）轄區內之經紀人員團體推派之代表中遴選之。

本會委員任期三年，期滿得續聘之。但代表機關或團體出任者，應隨其本職進退。

第 3 條 本會所需工作人員，由直轄市或縣（市）主管機關首長就主管業務及有關機關人員派兼之。

第 4 條 本會會議由主任委員召集，並為會議主席；主任委員有第十一條規定或其他因故不能出席之情形時，應指定委員一人代理之；未指定者，得由委員互推一人為主席。

第 5 條 本會開會時應有二分之一以上委員出席；決議事項應經出席委員三分之二以上之同意。

委員應親自出席前項會議。但第二條第一項第五款至第七款之委員，因故不能親自出席時，得指派代表出席。

第 6 條 本會審議時，得邀請有關機關、團體、人員列席說明，並於說明後離席。

第 7 條 本會受理不動產經紀人員懲戒案後，依下列程序辦理之：

- 一、通知檢舉或被付懲戒人於二十日內以書面提出答辯或到場陳述。
- 二、送請直轄市或縣（市）主管機關提供意見。
- 三、提付本會會議審議。
- 四、製作懲戒決定書。

本會審議時，應參酌檢舉或被付懲戒人所提答辯或到場陳述之內容；屆期未提出答辯或未到場陳述時，得逕為懲戒之決定。

本會處理懲戒事件，認有犯罪嫌疑者，應移送司法機關偵辦。

第 8 條 本會懲戒決定書應記載下列事項：

- 一、被懲戒不動產經紀人員姓名、出生年月日、國民身

分證統一編號、不動產經紀人員證書（證明）字號、住所或居所。

二、被懲戒不動產經紀人員所屬經紀業之名稱、營業處所。

三、主文、事實及理由。

四、出席委員姓名。

五、決定懲戒之年、月、日。

六、不服懲戒決定之救濟方式、期間及其受理機關。

前項第一款所稱國民身分證統一編號，於被懲戒不動產經紀人員為外國人者，指護照號碼。

第 9 條 本會受理不動產經紀人員獎勵案後，應將相關文件及資料，提付本會會議審議，並決定獎勵方式。

第 10 條 本會會議對外不公開，與會人員對於討論事項、會議內容及決議均應嚴守秘密。

第 11 條 本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避，不得參與討論及審議。

本會委員有前項情形而不自行迴避者，本會得要求迴避。

第 12 條 本會決議事項，以直轄市或縣（市）主管機關名義行之。

第 13 條 本會對不動產經紀人員獎懲案，應於審議決定後送直轄市或縣（市）主管機關辦理，並應於二十日內以書面通知被獎懲者、被獎懲者所屬經紀業、原核發經紀人員證書之主管機關及提送獎懲之機關、團體或人員。

前項獎勵決定，直轄市或縣（市）主管機關應刊載於各該政府公報，並函送其轄內之同業公會；懲戒決定應於確定後，依上開程序辦理。

第 14 條 本會主任委員、委員及工作人員均為無給職。

第 15 條 本會所需經費，由直轄市或縣（市）主管機關編列預算支應。

第 16 條 本規程自發布日施行。

十七、不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法

中華民國 89 年 11 月 29 日台 (89) 內中地字第 8980439 號令訂定發布
中華民國 92 年 12 月 17 日內授中辦地字第 0920084991 號令修正發布第 8 條
中華民國 95 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0950726045 號令修正發布

第 1 條 本辦法依不動產經紀業管理條例第十五條第二項規定訂定之。

第 2 條 下列機構、團體，得向中央主管機關申請認可辦理不動產經紀人專業訓練：

- 一、設有地政、不動產或法律等相關系（所）、科之大專校院。
- 二、不動產仲介經紀商業、代銷經紀商業同業公會全國聯合會或其各地同業公會。
- 三、其他不動產相關之非營利機構或團體。

第 3 條 前條機構、團體應檢附下列文件向中央主管機關申請認可：

- 一、申請書。
- 二、法人資格證明文件或人民團體立案證書影本。
- 三、組織章程及代表人身分證明文件影本。
- 四、專業訓練實施計畫書。

前項第四款文件應包括下列內容：

- 一、辦理專業訓練之課程計畫及時數。
- 二、辦理專業訓練人員名冊及工作分配表。
- 三、聘請之師資人員名冊、學、經歷、服務年資及授課同意書。
- 四、教學場地及設備內容。

前項師資應具有與講授課程相關之大專校院講師以上之資格或公私立大專校院畢業且從事與講授課程相關業務五年以上經驗之專業人員。每位師資人員每班不得講授超過二門課程。

申請之機構、團體為教育主管機關立案之公、私立學校者，得免附第一項第二款及第三款文件。但應檢附設有地政、不動產或法律等相關系（所）、科之證明文件。

第一項第四款專業訓練實施計畫書課程內容、師資或教學場地有變動者，申請之機構、團體應將該變動部分報請中央主管機關同意。

第 4 條 申請案件經審查合格者，由中央主管機關發給認可文件，經審查不符規定者，應敘明理由不予認可。

前項認可得辦理不動產經紀人專業訓練之期限為三年，期滿應重新申請認可。

中央主管機關審查申請案，必要時得邀請有關機關會同審查。

第 5 條 經認可之機構、團體於辦理訓練期間，應組成教學工作小組，辦理教學督導及輔導等相關事宜。

第 6 條 辦理專業訓練之機構、團體得按簡章、教材印製、教學場地租用、教授鐘點費、行政事務等實際費用覈實編列，向參訓人員收取費用，每小時不得超過新臺幣二百元。

每班參訓人員不得超過六十人。

第 7 條 不動產經紀人專業訓練應包括下列課程：

- 一、民法、土地法規及相關稅法。
- 二、不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務。

三、不動產交易相關契約書及經紀實務。

四、不動產經紀相關法規。

五、其他與不動產有關之課程。

第 8 條 經認可之機構、團體於開辦訓練時，應於每期開課二週前將開課日期及課程表報請中央主管機關備查。

第 9 條 參加專業訓練之不動產經紀人受訓完成後，由辦理專業訓練機構、團體，發給完成專業訓練時數之證明書。遲到、早退超過十分鐘者，該節時數不予計入。

第 10 條 辦理專業訓練之機構、團體應將每年學員名冊、出席紀錄、經費收支、師資名冊等資料保存建檔，保存期限至少五年。

第 11 條 中央主管機關得視實際需要派員瞭解或抽查辦理專業訓練之機構、團體，有關訓練計畫之執行狀況，該機構、團體應協助並提供相關資料。

第 12 條 經認可之機構、團體有下列情事之一，中央主管機關得廢止其認可並公告之：

一、辦理之專業訓練與經認可之實施計畫書內容不符者。

二、不動產經紀人所領第九條第一項證明書所載訓練時數與實際參加專業訓練之時數不符者。

三、參加訓練之不動產經紀人未依第九條簽到退，仍發給第九條第一項證明書者。

四、拒絕接受中央主管機關之抽查者。

前項經廢止認可資格之機構、團體，三年內不得重行申請認可。經認可之機構、團體有第一項第二款或第三款情事者，其所核發之專業訓練時數證明書應予註銷。

第 13 條 中央主管機關辦理專業訓練機構、團體之認可，應收取費用新臺幣一千元；重新申請認可時，亦同。

第 14 條 本辦法自發布日施行。

十八、不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法

中華民國 90 年 2 月 28 日台(90)內中地字第 9084084 號令訂定發布
中華民國 92 年 12 月 17 日內授中辦地字第 0920084994 號令修正第 9 條
中華民國 96 年 6 月 11 日內授中辦地字第 0960726395 號令修正
中華民國 101 年 11 月 15 日內授中辦地字第 1016651987 號令修正

第 1 條 本辦法依不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第十三條第五項規定訂定之。

第 2 條 中華民國國民年滿二十歲，得參加經中央主管機關認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練。

前項規定於外國人，準用之。

第 3 條 下列機構、團體，得向中央主管機關申請認可辦理不動產經紀營業員專業訓練：

- 一、設有地政、不動產或法律相關系(所)、科之大專校院。
- 二、不動產仲介經紀商業、代銷經紀商業同業公會全國聯合會或其各地同業公會。
- 三、其他不動產相關之非營利機構或團體。

第 4 條 前條機構、團體應檢附下列文件向中央主管機關申請認可：

- 一、申請書。
- 二、法人資格證明文件或人民團體立案證書影本。
- 三、組織章程及代表人身分證明文件影本。
- 四、專業訓練實施計畫書。

前項第四款專業訓練實施計畫書應包括下列內容：

- 一、辦理專業訓練之類別、課程計畫、時數，及不動產經紀營業員資格取得專業訓練之測驗方式。

二、辦理專業訓練人員名冊及工作分配表。

三、聘請之師資人員名冊、學經歷與服務年資證明文件及授課同意書。

四、教學、測驗場地及設備內容。

第一項第四款專業訓練實施計畫書內容應先於中央主管機關指定之網站登載後，再依規定申請認可。

第二項第三款聘請之師資應具有與講授課程相關之大專校院講師以上之資格或公私立大專校院畢業且從事與講授課程相關業務五年以上經驗之專業人員。每位師資人員每班不得講授超過二門課程。

申請之機構、團體為教育主管機關立案之公、私立學校者，得免附第一項第二款及第三款文件。但應檢附設有地政、不動產或法律等相關系(所)、科之證明文件。

專業訓練實施計畫書之課程內容、師資、測驗方式、教學或測驗場地等計畫內容有變動者，申請之機構、團體應將該變動部分報請中央主管機關同意。

本辦法中華民國一百零一年十一月十五日修正之條文施行前已認可之機構、團體且認可期限未屆滿者，應依第二項第一款、第四款及前項規定辦理專業訓練實施計畫書內容變更後，始得辦理第七條第一項訓練。

第 5 條 申請案件經審查合格者，由中央主管機關發給認可文件，經審查不符規定者，應敘明理由不予認可。

前項認可期限為三年，期滿應重新申請認可。

中央主管機關審查申請案，必要時得邀請有關機關會同審查。

第 6 條 經認可之機構、團體於辦理訓練期間，應組成教學

工作小組，辦理教學督導、輔導及測驗等相關事宜。

第 7 條 不動產經紀營業員資格取得之專業訓練應包括下列課程：

- 一、不動產基本法規：包括民法、土地法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例。
- 二、不動產經紀法規：包括不動產經紀業管理條例與其施行細則、公平交易法、消費者保護法及公寓大廈管理條例。
- 三、經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。

不動產經紀營業員換證之專業訓練應包括下列課程：

- 一、民法、土地法規及相關稅法。
- 二、不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務。
- 三、不動產交易相關契約書及經紀實務。
- 四、不動產經紀相關法規。
- 五、其他與不動產有關之課程。

第 8 條 辦理專業訓練之機構、團體得按簡章、教材印製、教學場地租用、教授鐘點費、舉辦測驗、行政事務等實際費用覈實編列，向參訓人員收取費用，每小時收費不得超過新臺幣二百元。

每班參訓人員不得超過六十人。但每期測驗人數，不在此限。

本條例第十三條第三項所定三十小時訓練時數，不包含測驗時數。

第 9 條 經認可之機構、團體於開辦訓練時，應於每期開課或測驗二週前將訓練類別、開課日期、課程表、測驗日

期及場地等資料登載於中央主管機關指定之網站並報請備查，於開課前登載參訓人員名冊，課程或測驗完成後一週內登載參訓人員訓練時數或測驗成績。

第 10 條 參加第七條第一項課程之人員完成訓練時數並經測驗合格，或參加第七條第二項課程之不動產經紀營業員完成訓練時數後，由辦理專業訓練機構、團體，發給完成專業訓練之證明書。

前項測驗應由辦理專業訓練機構、團體於每期課程完成後一週內舉辦，其成績達六十分以上者為測驗合格，測驗成績不合格者得參加補測。

第七條第一項之訓練課程不得僅以測驗題庫為教材，其測驗試題不得於測驗前公開，並不得有測驗舞弊情事。

參訓人員於課程期間應按課程別核實簽到退，遲到、早退超過十分鐘者，該節時數不予計入。

第 11 條 辦理專業訓練之機構、團體應將每年學員名冊、出席紀錄、經費收支、師資名冊及測驗成績等資料保存建檔，保存期限至少五年。

第 12 條 中央主管機關得視實際需要派員或委由直轄市、縣（市）主管機關派員瞭解或抽查辦理專業訓練之機構、團體，有關訓練計畫及測驗之執行狀況，該機構、團體應協助並提供相關資料。

第 13 條 經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得廢止其認可並公告之：

- 一、辦理之專業訓練與經認可之實施計畫書內容或已備查之課程、測驗資訊不符。
- 二、參訓人員所領第十條第一項證明書所載訓練時數或

測驗結果虛偽不實。

三、參訓人員未依第十條第四項簽到退，仍發給第十條第一項證明書。

四、違反第十條第三項規定，訓練課程僅以測驗題庫為教材、測驗試題於測驗前公開或測驗有舞弊情事。

五、未依第十一條規定建檔及保存。

六、拒絕接受各級主管機關之抽查。

經認可之機構、團體有前項第二款、第三款或第四款測驗有舞弊情事者，其所核發之專業訓練證明書應予註銷。

經廢止認可資格之機構、團體，三年內不得重行申請認可。

第 14 條 中央主管機關辦理專業訓練機構、團體之認可，應收取認可費新臺幣一千元；重新申請認可時，亦同。

第 15 條 本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

十九、不動產經紀人證書申請須知

中華民國 98 年 10 月 22 日修正

壹、申請不動產經紀人證書

一、凡中華民國國民或外國人經不動產經紀人考試及格並具備一年以上經紀營業員經驗者，得向戶籍所在地（外國人向居所所在地）之直轄市政府地政處或縣（市）政府請領不動產經紀人證書，但不得重複請領。

二、申請不動產經紀人證書，應檢附下列文件。

（一）不動產經紀人證書申請書。（參閱申請書背面之填寫說明，自行填妥）。

（二）身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本乙份。

（三）申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張。

（四）考試院核發之不動產經紀人考試及格證書及其影本各乙份。

（五）一年以上經紀營業員經驗證明文件及其影本：凡檢附不動產經紀人特種考試及格證書者，或不動產經紀人證書有效期限屆滿，未換發證書，經依規定註銷，重新申請核發證書者，得免附本項文件，其餘應就下列文件擇一檢附：

1. 於九十一年三月一日以前考試及格（以榜示及格之日為準）且已從事經紀營業員者，應檢附實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
2. 於九十一年三月一日以後擔任經紀營業員者，應檢附自取得經中央主管機關指定之機構、團體核發之不動

產經紀營業員證明文件後（該證明有效期限內）實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。

3. 八十八年一月以前實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
4. 內政部核發之不動產經紀人特種考試應考資格證明文件及其影本各乙份。

以上第五款第一目至第三目所得年月得併計。其中實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件，應檢附下列（1）及（2）二種文件：

(1)薪資或執行業務所得扣（免）繳憑單所屬年月合計達一年以上之影本。申請人為公司或商號負責人（依公司法第八條及商業登記法第九條規定）者，得檢具公司營利所得所屬年月合計達一年以上之扣（免）繳憑單影本，並得以下列文件擇一替代：

①薪資或執行業務所得部分：

- A. 各類所得扣（免）繳憑單第三聯，若申請人未保存第三聯，得以第一、第二或第四聯替代。該憑單上，不論係執行業務所得、佣金或薪資所得之年資均可採。
- B. 檢附稅捐機關核發之下列文件，應另附勞工保險卡影本或經勞工保險局加蓋戳章及核發日期之勞工保險被保險人投保資料表，以佐證年資：
 - a. 年度綜合所得稅各類所得查詢清單影本。
 - b. 年度綜合所得稅核定通知書影本。
 - c. 經稅捐機關核章且已載明所得發生處所之年度綜合所得稅結算申報書影本。

②營利所得部分：

- A. 年度營利事業所得稅結算申請報書（含損益及稅額計算表）影本。
- B. 年度營利事業所得稅核定稅額繳款書影本。
- C. 年度各類所得資料申報書影本。
- D. 年度營利事業所得稅結算稅額繳款書影本（該繳款書無稅額計算公式，應另檢附該年營業期間之佐證文件）。
- E. 營業人銷售額與稅額申報書影本（每二個月申報一次）。
- F. 營業稅查定課徵核定稅額繳款書影本（每三個月報繳一次）或經稅捐機關證明設籍辦理營業登記證明文件。
- G. 年度小規模營利事業所得稅核定通知書暨繳款書影本。

(2)公司或商業登記證明文件影本：本證明文件應有房屋租售之介紹、房屋租售之服務、土地仲介業、不動產仲介經紀業、不動產代銷經紀業或其他實際從事不動產仲介或代銷業務等營業項目之記載。所定其他實際從事不動產仲介或代銷業務屬不動產代銷業者，應檢附該公司或商號與起造人或建築業者訂立之委託書或合約書影本，其委託或合約其間合計滿一年。但不動產經紀業管理條例施行後，其營業項目之記載以不動產仲介經紀業或不動產代銷經紀業為限。如公司執照或商號營利事業登記證影本經內政部備案者，得以該備案公文影本替代；如申請人檢附之所得扣繳資料證明文件所屬年月期間，其

任職之經紀業已經設立備查者，得免附本證明文件。

其餘就下列文件擇一檢附：

③公司登記證明文件（以下二項擇一）：

- A. 公司登記證明書影本。
- B. 公司設立（變更）登記表、抄錄本或影本。

④商業登記證明文件（以下三項擇一）：

- A. 商業登記證明書樣本
- B. 直轄市或縣（市）政府准予商業設立（變更）登記函影本（以有記載經紀業所在地、負責人及統一編號者為限）。
- C. 商業登記表、抄錄本或影本。

（六）證書費新臺幣一千元，通信申請者檢具郵政匯票（匯票請購單「受款人姓名」填載受理機關全銜）。

（七）其他證明文件。

貳、申請補（換）發不動產經紀人證書

一、補發證書：領有直轄市政府地政處或縣（市）政府核發之不動產經紀人證書者，因原領證書在四年有效期限內滅失者，應檢附下列文件向原核發機關申請補發：

- （一）不動產經紀人證書申請書（參閱申請書背面之填寫說明，自行填寫）。
- （二）身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本乙份。
- （三）申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張。
- （四）考試院核發之不動產經紀人考試及格證書及其影本各乙份。
- （五）證書費新臺幣一千元，通信申請者檢具郵政匯票乙張

（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機關全銜）。

（六）其他證明文件。

二、換發證書：因原領證書有效期限四年期滿、損壞或申請人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號變更等，致與原領證書所載不符，應檢附下列文件向原核發機關申請換發：

- （一）不動產經紀人證書申請書（參閱申請書背面之填寫說明，自行填寫）。
- （二）完成專業訓練三十個小時以上之證明文件及其影本各乙份（原證書有效期限屆滿或即將屆滿申請換發者，始須檢附）。
- （三）原領之證書。
- （四）身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本乙份。
- （五）申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張（證書損壞申請換發，或有效期限屆滿而原證書無延長有效期限空白欄者，始須檢附）。
- （六）考試院核發之不動產經紀人考試及格證書及其影本各乙份（加註延長有效期限者免附）。
- （七）申請人姓名、性別、出生年月日、國民身分證統一編號變更者，其變更證明文件。
- （八）證書費新臺幣一千元，申請加註延長有效期限者新臺幣五百元，通信申請者檢具郵政匯票乙張（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機關全銜）。
- （九）其他證明文件。

參、申請人第一次向戶籍所在地（外國人向居所所在地）之直轄市或縣市主管機關請領不動產經紀人證書，嗣後不論遺失、損壞、戶籍遷移或其他原因需重新補（換）發者，仍向原核發證書之機關申請。

肆、申請不動產經紀人證書所需之申請書，請逕向直轄市或縣（市）主管機關索取。

二十、不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明

不動產經紀人名簿登錄號碼：

不動產經紀人證書申請書					
①受理機關		縣（市）政府 市政府地政局			
②申請人	中文姓名	國民身分證統一編號或護照號碼	性別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
	英文姓名	出生日期	年 月 日	國籍	
	電話	辦公室：（ ） 住家：（ ）		手機：	
	電子郵件信箱				
	戶籍地址			通訊地址	
③申請事由	<input type="checkbox"/> 申請證書 曾否請領證書： <input type="checkbox"/> 曾於_____縣（市）政府請領 <input type="checkbox"/> 否 _____市政府地政處請領 <input type="checkbox"/> 補發證書 原因：_____證書字號：_____字_____號 <input type="checkbox"/> 換發證書 原因： <input type="checkbox"/> 1.有效期限屆滿 證書字號：_____字_____號 <input type="checkbox"/> 2._____				
④附繳文件	1. <input type="checkbox"/> 身分證明文件影本。				
	2. <input type="checkbox"/> 申請人最近1年內直4公分、寬2.8公分正面脫帽半身相片1式2張。				
	3. <input type="checkbox"/> 考試院不動產經紀人考試及格證書_____字第_____號及其影本各1份。				
	4. <input type="checkbox"/> 具備1年以上經紀營業員經驗證明及其影本各1份，詳如下：				
	(1) <input type="checkbox"/> 薪資或執行業務所得扣繳資料證明影本_____份。				
	(2) <input type="checkbox"/> 任職公司或商業登記證明文件影本_____份。 <input type="checkbox"/> 任職公司或商號業經內政部備案者：內經審字第_____號				
	(3) <input type="checkbox"/> 代銷業者與起造人或建築業者訂立之委託書或合約書影本_____份。				
	(4) <input type="checkbox"/> 其他證明文件：				
	5. <input type="checkbox"/> 完成專業訓練30個小時以上證明及其影本各_____份。				
6. <input type="checkbox"/> 原核發之不動產經紀人證書及其影本各1份。					
7. <input type="checkbox"/> 證書費新臺幣1千元現金或匯票1張。					
8. <input type="checkbox"/> 證書費新臺幣5百元現金或匯票1張。					
9. <input type="checkbox"/> 其他證明文件：					
⑤聲明事項	1. 申請人確無不動產經紀業管理條例第14條第3項，不得充任經紀人員之情事。 2. 申請人所填資料及繳附文件均為真實，且未有重複請領證書之情事，如有不實，願負法律責任。 中華民國 年 月 日 申請人： 簽章				
審核結果					

不動產經紀人證書申請書填寫說明

- 一、本申請書請以黑色或藍色鋼筆或原子筆正楷填寫，亦得以黑、藍色打字或電腦列印。數字以阿拉伯字填寫，字體須端正不得潦草；如有塗改，請於塗改處加蓋申請人印章。
- 二、第①欄受理機關：以申請人戶籍所在地（外國人為居所所在地）之直轄市政府地政處或縣（市）政府填寫。
- 三、第②欄申請人基本資料，請依國民身分證所載資料據實填寫，英文姓名以護照英文姓名拼音為準。
- 四、第③欄申請事由：分為申請證書、補發證書、換發證書三種，該依實自行選擇於內打V。申請證書者，應勾選曾否請領證書，如曾請領，請註明請領機關；申請補、換發證書者另加填原因（有效期限屆滿者除外）及原領證書字號。
- 五、第④欄附繳文件：請詳閱申請須知後，將應附繳之文件於內打V；如於其他證明文件項打V者，請另填證明文件名稱及份數。各項申請事由應附繳文件如下附表：
▲附表（文件代號1至9，其名稱請對照申請書正面所載附繳文件欄；代號有括弧者，視實際情形檢附）

申請事由		應附繳文件代號
申請證書		1.、2.、3.、4.、(5)、7.、(9)
補發證書		1.、2.、3.、(5)、7.、(9)
換發證書	有效期限屆滿，加註延長期限	1.、5.、6.、8.、(9)
	其他	1.、2.、3.、(5)、6.、7.、(9)

註1. 申請證書者，如原證書有效期限屆滿，經主管機關註

銷者，申請人重新申請核發時，應加附文件5。

註2. 申請補發證書者，其證書若已逾有效期限，應加附文件5。

註3. 申請換發證書者，如原證書有效期限已屆滿，須換新證時，應加附文件5。

六、第⑤欄聲明事項，請詳閱聲明事項後，填寫日期並簽章。

七、申請書應連同附繳文件裝訂後，以掛號郵寄或逕向戶籍所在地（外國人為居所所在地）直轄市政府地政處或縣（市）政府申辦。

八、審核結果欄申請人請勿填寫。

二一、申請不動產經紀人證書審查須知

中華民國 98 年 10 月 22 日修正

- 一、直轄市或縣（市）主管機關受理申請不動產經紀人證書案件時，應依文書處理方式辦理收文，並登載於承辦案件登記簿。
- 二、案件收文後，應依不動產經紀業管理條例暨其施行細則、不動產經紀人證書申請須知等有關規定辦理審查，並注意下列事項：
 - （一）受理機關是否為申請人戶籍所在地（外國人為居留證所登載地區）直轄市政府地政處或縣（市）政府。
 - （二）有無重複申請情事：查核考試及格證書印信背面是否已加蓋「○○縣（市）已於民國○○年○○月○○日核發證書」戳記。
 - （三）申請書格式是否符合規定。
 - （四）申請書是否以黑色或藍色鋼筆或原子筆正楷填寫，或以黑、藍墨色打字或電腦填列；數字是否以阿拉伯字填載，塗改處有無加蓋申請人印章。
 - （五）申請人基本資料（姓名、性別、國民身分證統一編號、戶籍地址等）是否與附繳之證明文件記載相符。
 - （六）申請書列載之附繳文件名稱、份（張）數是否與實際附繳情形相符。
 - （七）不動產經紀營業員登錄及領證資料（含有效期限）是否與內政部「不動產服務業管理作業系統」相符，並列印該資料紙本併案歸檔。
 - （八）申請人任職之經紀業已經設立備查而免附公司或商業登記證明文件者，是否至內政部「不動產服務業管理

- 作業系統」查核該業備查資料，並列印紙本併案歸檔。
- （九）申請書應填載之各欄有無列載欠詳或漏未列載事項。
- （十）應附繳文件是否齊全、其影本是否清晰。
- （十一）是否具備一年以上經紀營業員經驗。
- （十二）其他（例如所附證書費或匯票是否符合規定……等）。

- 三、審查結果未符合第二點第三款至第十二款情形之一者，應以書面敘明補正事項通知申請人於十五日內補正。
- 四、審查結果有下列各款情形之一者，應以書面敘明理由駁回其申請，並退還原申請附件及證書費：
 - （一）未符合第二點第一款之情形者。
 - （二）重複申請者。
 - （三）屆期未補正者。
- 五、審查結果合於規定者，應發給不動產經紀人證書並退還附繳文件正本，另於考試及格證書印信背面加蓋「○○縣（市）已於民國○○年○○月○○日核發證書」戳記，並將申請人及證書有關事項記載於不動產經紀人名簿。

二二、不動產經紀人證書印製說明

- 一、本證書採一〇〇磅模造紙印製，用紙標準 A4 規格（210mm×297mm），以直式橫書印製，上半部為中文，下半部為英文，並於證書左下角編列印製編號。
- 二、本證書應載明不動產經紀人之姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號，頒證依據、有效期限、核發字號及日期等資料，並黏貼相片。
- 三、有效期限屆滿，申請加註延長有效期限者，應於「延長有效期限加註欄」內加註有效期限、核准日期及字號等，並於核章欄加蓋核發機關印章。
- 四、證書編號、有效期限及補（換）發處理方式：
 - （一）核發字號：以一人一號為準，按申請先後順序，自 000001 起編流水號，逐年接序編列，並冠上核發年度及縣（市）別；例如桃園縣第一年以（89）桃縣字第 000001 起編列，至年底最末編號為 002345 號，則九十年核發之起始字號為（90）桃縣字第 002346 號。
 - （二）印製編號：自 000001 起編流水號，逐年接序編列。
 - （三）有效期限：證書有效期限為四年，以證書核發日之次日起算。例如：證書核發日期為中華民國八十九年六月三日，其證書有效期限則至九十三年六月三日止。如有效期限屆滿辦理換證時，均以六月三日為準。
 - （四）補（換）發處理：重新製發證書，維持原核發字號；惟應於核發字號下方加註「補發」或「換發」字樣，以資識別。
- 五、本證書應加蓋機關印信、首長簽名章及於相片處加蓋鋼印。
- 六、空白證書應指派專人管理，作廢之證書應予銷毀。

二三、不動產經紀人證書費收費標準

中華民國 95 年 5 月 29 日訂定

- 第 1 條 本標準依不動產經紀業管理條例第三十八條之一及規費法第十條第一項規定訂定之。
- 第 2 條 申請核發或補（換）發不動產經紀人證書者，應繳納證書費，每張新臺幣一千元。
申請以於原證書加註延長有效期限方式換發不動產經紀人證書者，應繳納加註費，每次新臺幣五百元。
- 第 3 條 本標準自發布日施行。

二四、不動產經紀營業員登錄及證明收費標準

中華民國 96 年 7 月 5 日訂定

第 1 條 本標準依不動產經紀業管理條例第十三條第四項及規費法第十條第一項規定訂定之。

第 2 條 申請不動產經紀營業員登錄及證明者，應繳納登錄及證明費，每張新臺幣三百元；申請補發或換發不動產經紀營業員證明者，應繳納證明費，每張新臺幣二百元。

第 3 條 本標準自發布日施行

二五、不動產經紀營業員申請登錄須知

中華民國 99 年 9 月 13 日修正

壹、下列人員得向內政部委託之機構、團體辦理不動產經紀營業員登錄並領取不動產經紀營業員證明。但不得重複登錄請領。

- 一、經不動產經紀人考試及格者。
- 二、參加經內政部認可之機構、團體所舉辦之不動產經紀營業員專業訓練並完成一定時數、課程合格者。

貳、申請登錄或補(換)發不動產經紀營業員證明，應檢附之文件

一、申請登錄證明

- (一) 不動產經紀營業員登錄證明申請書。
- (二) 身分證明文件(外國人為護照及居留證)影本 1 份。
- (三) 不動產經紀人考試及格證書及其影本或不動產經紀營業員專業訓練證明書及其影本。
- (四) 經紀營業員登錄及證明費合計新臺幣 300 元，通訊申請者檢具郵政匯票(匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機構、團體全銜)。
- (五) 其他證明文件。

二、申請補發證明

領有不動產經紀營業員證明者，因原領證明在 4 年有效期限內滅失者，應檢附下列文件向原核發內政部委託之機構、團體申請補發：

- (一) 不動產經紀營業員登錄證明申請書。

- (二) 身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本 1 份。
- (三) 補發經紀營業員證明費新臺幣 200 元，通訊申請者檢具郵政匯票（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機構、團體全銜）。
- (四) 其他證明文件。

三、申請換發證明

領有不動產經紀營業員證明者，因原領證明 4 年有效期滿、損壞或申請人姓名、出生年月日、國民身分證統一編號變更等，致與原領證明所載不符，應檢附下列文件向原核發內政部委託之機構、團體申請換發：

- (一) 不動產經紀營業員登錄證明申請書。
- (二) 身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本 1 份。
- (三) 完成專業訓練 20 個小時以上之證明文件（原證明有效期限屆滿或即將屆滿申請換發者，始須檢附）。
- (四) 原領之不動產經紀營業員證明。（期限屆滿重新登錄者免附）
- (五) 換發經紀營業員證明費新臺幣 200 元，通訊申請者檢具郵政匯票（匯票請購單「受款人姓名」請填載受理機構、團體全銜）。
- (六) 其他證明文件。

參、不動產經紀營業員應於其證明有效期限屆滿前 6 個月內，檢附有關文件向原核發內政部委託之機構、團體申請換發證明。

肆、不動產經紀營業員依不動產經紀業管理條例第 14 條第 3 項或第 31 條第 2 項規定受撤銷或廢止證明

者，於原因消滅後，得重新申請登錄、領取證明。

伍、申請不動產經紀營業員登錄證明所需之申請書，請逕向內政部委託之機構、團體索取或在內政部地政司全球資訊網站下載列印（網址：<http://www.land.moi.gov.tw>）。

二六、不動產經紀營業員登錄證明申請書

中華民國 99 年 9 月 13 日修正

表
訂
東
長
訂
東
長
訂

申 收	日期	年 月 日		經紀營業員登錄簿登錄號碼：		
	字號	字第	號			(請參閱背頁填寫說明)
不動產經紀營業員登錄證明申請書						
受理機構團體名稱						
申 請 人	中文姓名	(範例：李大華)	國民身分證統一編號或護照號碼	性 別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	
	英文姓名	(範例：LI, TA-HUA)	國 籍	出生日期	年 月 日	
	電 話	辦公室：() 住家：()				
	電子郵件信箱		行動電話			
	戶 籍 地 址					
	通 訊 地 址					
申 請 事 由	<input type="checkbox"/> 申請登錄證明 <input type="checkbox"/> 補發證明 原因：_____證明字號：_____字_____號 <input type="checkbox"/> 換發證明 原因： <input type="checkbox"/> 1. 有效期限屆滿 證明字號：_____字_____號 <input type="checkbox"/> 2. _____					
附 繳 文 件	1. <input type="checkbox"/> 身分證明文件(外國人為護照及居留證)影本1份。 2. <input type="checkbox"/> 考試院不動產經紀人考試及格證書_____字第_____號及其影本各1份。 3. <input type="checkbox"/> 不動產經紀營業員專業訓練證明書及其影本各1份。 4. <input type="checkbox"/> 期限屆滿時完成專業訓練20時以上證明書及其影本各_____份。 5. <input type="checkbox"/> 原領之不動產經紀營業員證明及其影本各1份。 6. <input type="checkbox"/> 登錄及證明費新臺幣300元現金或匯票1張。 7. <input type="checkbox"/> 補(換)發經紀營業員證明費新臺幣200元現金或匯票1張。 8. <input type="checkbox"/> 掛號回郵信封。 9. <input type="checkbox"/> 其他：_____					
聲 明 事 項	1. 申請人確無不動產經紀業管理條例第14條第3項，不得充任經紀人員之情事。 2. 申請人所填資料及繳附文件均為真實，且未有重複請領證明情事，如有不實，願負法律責任。 中華民國 年 月 日 申請人：_____ 簽章					
審 核 結 果	承辦單位簽章					
本申請書採A4紙張, 雙面印製						

不動產經紀營業員登錄證明申請書填寫說明

一、本申請書請以黑色或藍色鋼筆或原子筆正楷填寫，亦得以黑、藍色打字或電腦列印。數字以阿拉伯字填寫，字體須端正不得潦草；如有塗改，請於塗改處加蓋申請人印章。

二、「受理機構團體名稱」欄：以受理申請之機構團體名稱填寫。

三、「申請人」基本資料欄，請依身分證明文件(外國人為護照)所載資料據實填寫(但外國人應於戶籍地址欄填寫預定居留縣市名稱)，英文姓名以護照英文姓名拼音為準。

四、「申請事由」欄：分為申請登錄證明、補發證明、換發證明3種，請依實自行選擇於內打v。申請補、換發證明者另加填原因(有效期限屆滿者除外)及原領證明字號。

五、「附繳文件」欄：請詳閱申請須知後，將應附繳之文件於內打v；如於其他項打v者，請另填文件名稱及份數。各項申請事由應附繳文件如下附表：

▲附表(文件代號1.至9.其名稱請對照申請書正面所載附繳文件欄；代號有括弧者，視實際情形檢附)

申 請 事 由		應 附 繳 文 件 代 號
申請登錄證明		1.(2).(3).6.8.(9)
補發證明		1.7.8. (9)
換發證明	有效期限屆滿，完成專業訓練	1.4.7.8. (9)
換發證明	其他	1.5.7.8. (9)

六、「聲明事項」欄，請詳閱聲明事項後，填寫日期並簽名或蓋章。

- 七、申請書應連同附繳文件裝訂後，以掛號郵寄或逕向內政部委託之機構、團體申請辦理。
- 八、審核結果欄申請人請勿填寫。

二七、消費者保護法

中華民國 94 年 2 月 5 日修正

第一章 總則

第 1 條 (立法目的)

為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。

有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律。

第 2 條 (名詞定義)

本法所用名詞定義如下：

- 一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。
- 二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。
- 三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。
- 四、消費爭議：指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。
- 五、消費訴訟：指因消費關係而向法院提起之訴訟。
- 六、消費者保護團體：指以保護消費者為目的而依法設立登記之法人。
- 七、定型化契約條款：指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。

八、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。

九、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。

十、郵購買賣：指企業經營者以廣播、電視、電話、傳真、型錄、報紙、雜誌、網際網路、傳單或其他類似之方法，使消費者未能檢視商品而與企業經營者所為之買賣。

十一、訪問買賣：指企業經營者未經邀約而在消費者之住居所或其他場所從事銷售，所為之買賣。

十二、分期付款：指買賣契約約定消費者支付頭期款，餘款分期支付，而企業經營者於收受頭期款時，交付標的物與消費者之交易型態。

第 3 條 (定期檢討、協調、改進)

政府為達成本法目的，應實施下列措施，並應就與下列事項有關之法規及其執行情形，定期檢討、協調、改進之：

- 一、維護商品或服務之品質與安全衛生。
- 二、防止商品或服務損害消費者之生命、身體、健康、財產或其他權益。
- 三、確保商品或服務之標示，符合法令規定。
- 四、確保商品或服務之廣告，符合法令規定。
- 五、確保商品或服務之度量衡，符合法令規定。
- 六、促進商品或服務維持合理價格。
- 七、促進商品之合理包裝。
- 八、促進商品或服務之公平交易。
- 九、扶植、獎助消費者保護團體。

十、協調處理消費爭議。

十一、推行消費者教育。

十二、辦理消費者諮詢服務。

十三、其他依消費生活之發展所必要之消費者保護措施。

政府為達成前項之目的，應制定相關法律。

第 4 條 (企業經營者提供之商品或服務應遵守事項)

企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。

第 5 條 (充實消費資訊)

政府、企業經營者及消費者均應致力充實消費資訊，提供消費者運用，俾能採取正確合理之消費行為，以維護其安全與權益。

第 6 條 (主管機關)

本法所稱主管機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第二章 消費者權益

第一節 健康與安全保障

第 7 條 (企業經營者就其商品或服務所應負之責任)

從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。

企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

第 7 條之 1 (舉證責任)

企業經營者主張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任。

商品或服務不得僅因其後有較佳之商品或服務，而被視為不符合前條第一項之安全性。

第 8 條 (企業經營者就其商品或服務所負之除外責任)

從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限。

前項之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，視為前條之企業經營者。

第 9 條 (輸入商品或服務之提供者)

輸入商品或服務之企業經營者，視為該商品之設計、生產、製造者或服務之提供者，負本法第七條之製造者責任。

第 10 條 (企業經營者對於危險商品或服務之處理行為)

企業經營者於有事實足認其提供之商品或服務有危害消費者安全與健康之虞時，應即回收該批商品或停止

其服務。但企業經營者所為必要之處理，足以除去其危害者，不在此限。

商品或服務有危害消費者生命、身體、健康或財產之虞，而未於明顯處為警告標示，並附載危險之緊急處理方法者，準用前項規定。

第 10 條之 1 (損害賠償責任)

本節所定企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，不得預先約定限制或免除。

第二節 定型化契約

第 11 條 (定型化契約之一般條款)

企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。

定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。

第 11 條之 1 (審閱期間)

企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。

違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。

中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。

第 12 條 (定型化契約無效之情形)

定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯

失公平：

- 一、違反平等互惠原則者。
- 二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。
- 三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。

第 13 條 (契約之一般條款構成契約內容之要件)

定型化契約條款未經記載於定型化契約中者，企業經營者應向消費者明示其內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意受其拘束者，該條款即為契約之內容。

前項情形，企業經營者經消費者請求，應給與定型化契約條款之影本或將該影本附為該契約之附件。

第 14 條 (契約之一般條款不構成契約內容之要件)

定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容。

第 15 條 (定型化契約中一般條款無效之情形)

定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。

第 16 條 (契約部份無效之情形)

定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

第 17 條 (企業經營者使用定型化契約應向主管機關報備)

中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化

契約應記載或不得記載之事項。

違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。

企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

第三節 特種買賣

第 18 條 (課出賣人以上之告知義務)

企業經營者為郵購買賣或訪問買賣時，應將其買賣之條件、出賣人之姓名、名稱、負責人、事務所或住居所告知買受之消費者。

第 19 條 (郵購或訪問買賣之解約)

郵購或訪問買賣之消費者，對所收受之商品不願買受時，得於收受商品後七日內，退回商品或以書面通知企業經營者解除買賣契約，無須說明理由及負擔任何費用或價款。

郵購或訪問買賣違反前項規定所為之約定無效。

契約經解除者，企業經營者與消費者間關於回復原狀之約定，對於消費者較民法第二百五十九條之規定不利者，無效。

第 19 條之 1 (準用規定)

前二條規定，於以郵購買賣或訪問買賣方式所為之服務交易，準用之。

第 20 條 (保管義務)

未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品，消費者不負保管義務。

前項物品之寄送人，經消費者定相當期限通知取回

而逾期未取回或無法通知者，視為拋棄其寄投之商品。雖未經通知，但在寄送後逾一個月未經消費者表示承諾，而仍不取回其商品者，亦同。

消費者得請求償還因寄送物所受之損害，及處理寄送物所支出之必要費用。

第 21 條 (契約書應載事項)

企業經營者與消費者分期付款買賣契約應以書面為之。

前項契約書應載明下列事項：

- 一、頭期款。
- 二、各期價款與其他附加費用合計之總價款與現金交易價格之差額。
- 三、利率。

企業經營者未依前項規定記載利率者，其利率按現金交易價格週年利率百分之五計算之。

企業經營者違反第二項第一款、第二款之規定者，消費者不負現金交易價格以外價款之給付義務。

第四節 消費資訊之規範

第 22 條 (企業經營者對消費者所負之義務，不得低於廣告之內容)

企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

第 22 條之 1 (總費用之範圍及年百分率計算方式)

企業經營者對消費者從事與信用有關之交易時，應於廣告上明示應付所有總費用之年百分率。

前項所稱總費用之範圍及年百分率計算方式，由各

目的事業主管機關定之。

第 23 條 (損害賠償責任)

刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。

前項損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

第 24 條 (商品及服務之標示)

企業經營者應依商品標示法等法令為商品或服務之標示。

輸入之商品或服務，應附中文標示及說明書，其內容不得較原產地之標示及說明書簡略。

輸入之商品或服務在原產地附有警告標示者，準用前項之規定。

第 25 條 (書面保證書應載事項)

企業經營者對消費者保證商品或服務之品質時，應主動出具書面保證書。

前項保證書應載明下列事項：

- 一、商品或服務之名稱、種類、數量，其有製造號碼或批號者，其製造號碼或批號。
- 二、保證之內容。
- 三、保證期間及其起算方法。
- 四、製造商之名稱、地址。
- 五、由經銷商售出者，經銷商之名稱、地址。
- 六、交易日期。

第 26 條 (包裝之規定)

企業經營者對於所提供之商品應按其性質及交易習慣，為防震、防潮、防塵或其他保存商品所必要之包裝，

以確保商品之品質與消費者之安全。但不得誇張其內容或為過大之包裝。

第三章 消費者保護團體

第 27 條 (消費者保護團體之定義)

消費者保護團體以社團法人或財團法人為限。

消費者保護團體應以保護消費者權益、推行消費者教育為宗旨。

第 28 條 (消費者保護團體之任務)

消費者保護團體之任務如下：

- 一、商品或服務價格之調查、比較、研究、發表。
- 二、商品或服務品質之調查、檢驗、研究、發表。
- 三、商品標示及其內容之調查、比較、研究、發表。
- 四、消費資訊之諮詢、介紹與報導。
- 五、消費者保護刊物之編印發行。
- 六、消費者意見之調查、分析、歸納。
- 七、接受消費者申訴，調解消費爭議。
- 八、處理消費爭議，提起消費訴訟。
- 九、建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施。
- 十、建議企業經營者採取適當之消費者保護措施。
- 十一、其他有關消費者權益之保護事項。

第 29 條 (商品及服務之檢驗)

消費者保護團體為從事商品或服務檢驗，應設置與檢驗項目有關之檢驗設備或委託設有與檢驗項目有關之檢驗設備之機關、團體檢驗之。

執行檢驗人員應製作檢驗紀錄，記載取樣、使用之檢驗設備、檢驗方法、經過及結果，提出於該消費者保

護團體。

第 30 條 (消費者組織參與權)

政府對於消費者保護之立法或行政措施，應徵詢消費者保護團體、相關行業、學者專家之意見。

第 31 條 (商品或服務檢驗得請求政府協助之)

消費者保護團體為商品或服務之調查、檢驗時，得請求政府予以必要之協助。

第 32 條 (消費者保護組織之獎勵)

消費者保護團體辦理消費者保護工作成績優良者，主管機關得予以財務上之獎助。

第四章 行政監督

第 33 條 (調查進行方式)

直轄市或縣(市)政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命、身體、健康、或財產之虞者，應即進行調查。於調查完成後，得公開其經過及結果。

前項人員為調查時，應出示有關證件，其調查得依下列方式進行：

- 一、向企業經營者或關係人查詢。
- 二、通知企業經營者或關係人到場陳述意見。
- 三、通知企業經營者提出資料證明該商品或服務對於消費者生命、身體、健康或財產無損害之虞。
- 四、派員前往企業經營者之事務所、營業所或其他有關場所進行調查。
- 五、必要時，得就地抽樣商品，加以檢驗。

第 34 條 (調查之扣押)

直轄市或縣(市)政府於調查時，對於可為證據之

物，得聲請檢察官扣押之。

前項扣押，準用刑事訴訟法關於扣押之規定。

第 35 條 (主管機關辦理檢驗)

直轄市或縣(市)主管機關辦理檢驗，得委託設有與檢驗項目有關之檢驗設備之消費者保護團體、職業團體或其他有關公私機構或團體辦理之。

第 36 條 (企業經營者改善、收回或停止生產之情形)

直轄市或縣(市)政府對於企業經營者提供之商品或服務，經第三十三條之調查，認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬，必要時並得命企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。

第 37 條 (借用大眾傳播媒體公告之情形)

直轄市或縣(市)政府於企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，除為前條之處置外，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱、地址、商品、服務、或為其他必要之處置。

第 38 條 (中央或省之主管機關必要時之措施)

中央主管機關認為必要時，亦得為前五條規定之措施。

第 39 條 (消費者保護官之設置及任用)

消費者保護委員會、直轄市、縣(市)政府各應置消費者保護官若干名。

消費者保護官之任用及職掌，由行政院定之。

第 40 條 (消費者保護委員之設置)

行政院為研擬及審議消費者保護基本政策與監督其實施，設消費者保護委員會。

消費者保護委員會以行政院副院長為主任委員，有關部會首長、全國性消費者保護團體代表、全國性企業經營者代表及學者、專家為委員。其組織規程由行政院定之。

第 41 條 (消費者保護委員會之職掌)

消費者保護委員會之職掌如下：

- 一、消費者保護基本政策及措施之研擬及審議。
- 二、消費者保護計畫之研擬、修訂及執行成果檢討。
- 三、消費者保護方案之審議及其執行之推動、連繫與考核。
- 四、國內外消費者保護趨勢及其與經濟社會建設有關問題之研究。
- 五、消費者保護之教育宣導、消費資訊之蒐集及提供。
- 六、各部會局署關於消費者保護政策、措施及主管機關之協調事項。
- 七、監督消費者保護主管機關及指揮消費者保護官行使職權。

消費者保護委員會應將消費者保護之執行結果及有關資料定期公告。

第 42 條 (消費者服務中心之設置)

直轄市、縣(市)政府應設消費者服務中心，辦理消費者之諮詢服務、教育宣導、申訴等事項。

直轄市、縣(市)政府消費者服務中心得於轄區內設分中心。

第五章 消費爭議之處理

第一節 申訴與調解

第 43 條 (申訴之處理期限)

消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴。

企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理之。

消費者依第一項申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴。

第 44 條 (申訴調解)

消費者依前條申訴未能獲得妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

第 44 條之 1 (消費爭議調解事項之訂定)

前條之消費爭議調解事件之受理及程序進行等事項，由消費者保護委員會定之。

第 45 條 (消費爭議調解委員會之設置)

直轄市、縣（市）政府應設消費爭議調解委員會，置委員七至十五名。

前項委員以直轄市、縣（市）政府代表、消費者保護官、消費者保護團體代表、企業經營者所屬或相關職業團體代表充任之，以消費者保護官為主席，其組織另定之。

第 45 條之 1 (調解程序不公開)

調解程序，於直轄市、縣（市）政府或其他適當之處所行之，其程序得不公開。

調解委員、列席協同調解人及其他經辦調解事務之人，對於調解事件之內容，除已公開之事項外，應保守秘密。

第 45 條之 2 (消費爭議之調解)

關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。

前項方案，應經參與調解委員過半數之同意，並記載第四十五條之三所定異議期間及未於法定期間提出異議之法律效果。

第 45 條之 3 (調解不成立)

當事人對於前條所定之方案，得於送達後十日之不變期間內，提出異議。

於前項期間內提出異議者，視為調解不成立；其未於前項期間內提出異議者，視為已依該方案成立調解。

第一項之異議，消費爭議調解委員會應通知他方當事人。

第 45 條之 4 (送達)

關於小額消費爭議，當事人之一方無正當理由，不於調解期日到場者，調解委員得審酌情形，依到場當事人一造之請求或依職權提出解決方案，並送達於當事人。

前項之方案，應經全體調解委員過半數之同意，並記載第四十五條之三所定異議期間及未於法定期間提出異議之法律效果。

第一項之送達，不適用公示送達之規定。

第一項小額消費爭議之額度，由行政院定之。

第 45 條之 5 (提出異議)

當事人對前條之方案，得於送達後十日之不變期間內，提出異議；未於異議期間內提出異議者，視為已依該方案成立調解。

當事人於異議期間提出異議，經調解委員另定調解期日，無正當理由不到場者，視為依該方案成立調解。

第 46 條 (調解書之效力)

調解成立者應作成調解書。

前項調解書之作成及效力，準用鄉鎮市調解條例第二十二條至第二十六條之規定。

第二節 消費訴訟

第 47 條 (消費訴訟之管轄)

消費訴訟，得由消費關係發生地之法院管轄。

第 48 條 (消費法庭)

高等法院以下各級法院及其分院得設立消費專庭或指定專人審理消費訴訟事件。

法院為企業經營者敗訴之判決時，得依職權宣告為減免擔保之假執行。

第 49 條 (消費者保護組織之訴訟權)

消費者保護團體許可設立三年以上，申請消費者保護委員會評定優良，置有消費者保護專門人員，且合於下列要件之一，並經消費者保護官同意者，得以自己之名義，提起第五十條消費者損害賠償訴訟或第五十三條不作為訴訟：

一、社員人數五百人以上之社團法人。

二、登記財產總額新臺幣一千萬元以上之財團法人。

消費者保護團體依前項規定提起訴訟者，應委任律師代理訴訟。受委任之律師，就該訴訟，除得請求預付或償還必要之費用外，不得請求報酬。

消費者保護團體關於其提起之第一項訴訟，有不法行為者，許可設立之主管機關應廢止其許可。

消費者保護團體評定辦法，由消費者保護委員會另定之。

第 50 條 (消費者損害賠償訴訟)

消費者保護團體對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟。消費者得於言詞辯論終結前，終止讓與損害賠償請求權，並通知法院。

前項訴訟，因部分消費者終止讓與損害賠償請求權，致人數不足二十人者，不影響其實施訴訟之權能。

第一項讓與之損害賠償請求權，包括民法第一百九十四條、第一百九十五條第一項非財產上之損害。

前項關於消費者損害賠償請求權之時效利益，應依讓與之消費者單獨個別計算。

消費者保護團體受讓第三項所定請求權後，應將訴訟結果所得之賠償，扣除訴訟及依前條第二項規定支付予律師之必要費用後，交付該讓與請求權之消費者。

消費者保護團體就第一項訴訟，不得向消費者請求報酬。

第 51 條 (消費者求償之訴訟)

依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損

害，消費者得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。

第 52 條 (訴訟之免繳裁判費)

消費者保護團體以自己之名義提起第五十條訴訟，其標的價額超過新臺幣六十萬元者，超過部分免繳裁判費。

第 53 條 (訴訟之免繳裁判費)

消費者保護官或消費者保護團體，就企業經營者重大違反本法有關保護消費者規定之行為，得向法院訴請停止或禁止之。

前項訴訟免繳裁判費。

第 54 條 (消費者集體訴訟)

因同一消費關係而被害之多數人，依民事訴訟法第四十一條之規定，選定一人或數人起訴請求損害賠償者，法院得徵求原被選定人之同意後公告曉示，其他之被害人得於一定之期間內以書狀表明被害之事實、證據及應受判決事項之聲明，併案請求賠償。其請求之人，視為已依民事訴訟法第四十一條為選定。

前項併案請求之書狀，應以繕本送達於兩造。

第一項之期間，至少應有十日，公告應黏貼於法院牌示處，並登載新聞紙，其費用由國庫墊付。

第 55 條 (訴訟法定代理之準用)

民事訴訟法第四十八條、第四十九條之規定，於依前條為訴訟行為者，準用之。

第六章 罰則

第 56 條 (罰則)

違反第二十四條、第二十五條或第二十六條規定之一者，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處新臺幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰。

第 57 條 (罰則)

企業經營者拒絕、規避或阻撓主管機關依第十七條第三項、第三十三條或第三十八條規定所為之調查者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

第 58 條 (罰則)

企業經營者違反主管機關依第三十六條或第三十八條規定所為之命令者，處新臺幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

第 59 條 (罰則)

企業經營者有第三十七條規定之情形者，主管機關除依該條及第三十六條之規定處置外，並得對其處新臺幣十五萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。

第 60 條 (停止營業之情形)

企業經營者違反本法規定情節重大，報經中央主管機關或消費者保護委員會核准者，得命停止營業或勒令歇業。

第 61 條 (處罰)

依本法應予處罰者，其他法律有較重處罰之規定時，從其規定；涉及刑事責任者，並應即移送偵查。

第 62 條 (罰鍰)

本法所定之罰鍰，由主管機關處罰，經限期繳納後，屆期仍未繳納者，依法移送強制執行。

第七章 附則

第 63 條 (施行細則)

本法施行細則，由行政院定之。

第 64 條 (施行日)

本法自公布日施行。

二八、消費者保護法施行細則

中華民國 92 年 07 月 08 日修正

第一章 總則

第 1 條 本細則依消費者保護法(以下簡稱本法)第六十三條規定訂定之。

第 2 條 本法第二條第二款所稱營業，不以營利為目的者為限。

第 3 條 (刪除)

第二章 消費者權益

第一節 健康與安全保障

第 4 條 本法第七條所稱商品，指交易客體之不動產或動產，包括最終產品、半成品、原料或零組件。

第 5 條 本法第七條第一項所定商品或服務符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，應就下列情事認定之：

- 一、商品或服務之標示說明。
- 二、商品或服務可期待之合理使用或接受。
- 三、商品或服務流通進入市場或提供之時期。

第 6 條 (刪除)

第 7 條 (刪除)

第 8 條 本法第八條第二項所稱改裝，指變更、減少或增加商品原設計、生產或製造之內容或包裝。

第二節 定型化契約

第 9 條 (刪除)

第 10 條 (刪除)

第 11 條 (刪除)

第 12 條 定型化契約條款因字體、印刷或其他情事，致難以注意其存在或辨識者，該條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。

第 13 條 定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之。

第 14 條 定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：

- 一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。
- 二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。
- 三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。
- 四、其他顯有不利於消費者之情形者。

第 15 條 定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用。

中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。

第三節 特種買賣

第 16 條 企業經營者應於訂立郵購或訪問買賣契約時，告知消費者本法第十八條所定事項及第十九條第一項之解除權，並取得消費者聲明已受告知之證明文件。

第 17 條 消費者因檢查之必要或因不可歸責於自己之事由，致其收受之商品有毀損、滅失或變更者，本法第十九條第一項規定之解除權不消滅。

第 18 條 消費者於收受商品或接受服務前，亦得依本法第十九條第一項規定，以書面通知企業經營者解除買賣契

約。

第 19 條 消費者退回商品或以書面通知解除契約者，其商品之交運或書面通知之發出，應於本法第十九條第一項所定之七日內為之。

本法第十九條之一規定之服務交易，準用前項之規定。

第 20 條 消費者依本法第十九條第一項規定以書面通知解除契約者，除當事人另有特約外，企業經營者應於通知到達後一個月內，至消費者之住所或營業所取回商品。

第 21 條 企業經營者應依契約當事人之人數，將本法第二十一條第一項之契約書作成一式數份，由當事人各持一份。有保證人者，並應交付一份於保證人。

第 22 條 本法第二十一條第二項第二款所稱各期價款，指含利息之各期價款。

分期付款買賣契約書所載利率，應載明其計算方法及依此計算方法而得之利息數額。

分期付款買賣之附加費用，應明確記載，且不得併入各期價款計算利息；其經企業經營者同意延期清償或分期給付者，亦同。

第四節 消費資訊之規範

第 23 條 本法第二十二條及第二十三條所稱廣告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。

第 24 條 主管機關認為企業經營者之廣告內容誇大不實，足以引人錯誤，有影響消費者權益之虞時，得通知企業經

營者提出資料，證明該廣告之真實性。

第 25 條 本法第二十四條規定之標示，應標示於適當位置，使消費者在交易前及使用時均得閱讀標示之內容。

第 26 條 企業經營者未依本法第二十五條規定出具書面保證書者，仍應就其保證之品質負責。

第三章 消費者保護團體

第 27 條 主管機關每年應將依法設立登記之消費者保護團體名稱、負責人姓名、社員人數或登記財產總額、消費者保護專門人員姓名、會址、聯絡電話等資料彙報行政院消費者保護委員會公告之。

第 28 條 消費者保護團體依本法第二十九條規定從事商品或服務檢驗所採之樣品，於檢驗紀錄完成後，應至少保存三個月。但依其性質不能保存三個月者，不在此限。

第 29 條 政府於消費者保護團體依本法第三十一條規定請求協助時，非有正當理由不得拒絕。

第四章 行政監督

第 30 條 本法第三十三條第二項所稱出示有關證件，指出示有關執行職務之證明文件；其未出示者，被調查者得拒絕之。

第 31 條 主管機關依本法第三十三條第二項第五款抽樣商品時，其抽樣數量以足供檢驗之用者為限。

主管機關依本法第三十三條、第三十八條規定，公開調查經過及結果前，應先就調查經過及結果讓企業經營者有說明或申訴之機會。

第 32 條 主管機關依本法第三十六條或第三十八條規定對於

企業經營者所為處分，應以書面為之。

第 33 條 依本法第三十六條所為限期改善、回收或銷毀，除其他法令有特別規定外，其期間應由主管機關依個案性質決定之；但最長不得超過六十日。

第 34 條 企業經營者經主管機關依本法第三十六條規定命其就商品或服務限期改善、回收或銷毀者，應將處理過程及結果函報主管機關備查。

第五章 消費爭議之處理

第 35 條 (刪除)

第 36 條 本法第四十三條第二項規定十五日之期間，以企業經營者接獲申訴之日起算。

第 37 條 本法第四十九條第一項所稱消費者保護專門人員，指該團體專任或兼任之有給職或無給職人員中，具有下列資格或經歷之一者：

- 一、曾任法官、檢察官或消費者保護官者。
 - 二、律師、醫師、建築師、會計師或其他執有全國專門職業執業證照之專業人士，且曾在消費者保護團體服務一年以上者。
- 曾在消費者保護團體擔任保護消費者工作三年以上者。

第 38 條 (刪除)

第 39 條 本法第五十條第五項所稱訴訟及支付予律師之必要費用，包括民事訴訟費用、消費者保護團體及律師為進行訴訟所支出之必要費用，及其他依法令應繳納之費用。

第 40 條 本法第五十三條第一項所稱企業經營者重大違反本

法有關保護消費者規定之行為，指企業經營者違反本法有關保護消費者規定之行為，確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者。

第六章 罰則

第 41 條 依本法第五十六條所為通知改正，其期間應由主管機關依個案性質決定之；但最長不得超過六十日。

第七章 附則

第 42 條 本法對本法施行前已流通進入市場之商品或已提供之服務不適用之。

第 43 條 本細則自發布日施行。

二九、臺北市消費者保護自治條例

中華民國 100 年 7 月 11 日修正

第一章 總則

第 1 條 臺北市（以下簡稱本市）為保護消費者權益，促進消費生活安全，提昇消費生活品質，特依地方制度法第十八條第七款第四目制定本自治條例。

本市消費者保護事項，除消費者保護法（以下簡稱本法）或中央其他法規另有規定者外，依本自治條例之規定。

第 2 條 本自治條例所稱主管機關為臺北市政府（以下簡稱市政府）；執行機關為市政府所屬各目的事業主管機關。

前項執行機關不明時，由市政府法規委員會報請主管機關核定；涉及中央主管機關權限者，應報請行政院消費者保護委員會依程序指定之。

第 3 條 主管機關為執行本法第三條第一項之措施，必要時得訂定自治法規。

第二章 消費者權利之保護

第 4 條 本市消費場所之建築物所有人、使用人應投保公共意外責任險。

前項所稱之消費場所，指提供消費關係之場所。

市政府各執行機關對所主管之消費場所於辦理建築物公共安全檢查、簽證或核發許可證照及相關業務檢查時，應一併查核前項消費場所有無投保公共意外責任險。

第一項有關應投保公共意外責任險之消費場所種類

範圍及其最低投保金額，由主管機關定之。

公共意外責任保險契約之受益人，為消費場所之消費者或其繼承人。

第 5 條 消費場所於申請相關許可證照時，應檢附投保公共意外責任險證明文件，違反者不予核發證照。

消費場所應將每年投保之公共意外責任險證明文件，送主管機關備查，變更保險內容時，亦同。

未依前項規定辦理，經通知限期改正而逾期不改正者，應廢止其相關證照，並勒令停業。

第 6 條 企業經營者提供之消費場所、商品或服務於本市發生重大災害，致消費者生命、身體、健康或財產遭受重大損害者，如企業經營者依法有應負賠償責任之可能時，執行機關得經受害消費者或罹難者之父母、子、女及配偶同意，協助其向法院對企業經營者、其負責人或其他依法應負責任之人之財產依法聲請假扣押或協助處理和解賠償事宜或提供其他必要之法律服務援助。

前項重大災害認定標準及協助範圍，由主管機關定之。

第 7 條 利用付費電話提供服務之企業經營者，不得於以未滿十八歲之青少年為主要讀者之報章雜誌刊登廣告或向其散發廣告文宣行為。

第 8 條 企業經營者使用定型化契約者，應符合誠實信用與平等互惠原則，並依中央目的事業主管機關公告定型化契約應記載或不得記載之事項辦理。

企業經營者與消費者簽訂契約前，應給予消費者合理審閱期間。

企業經營者使用定型化契約者，執行機關得隨時派

員查核，發現企業經營者違反前二項規定者，應命其限期改正。

第 9 條 企業經營者於訂立郵購買賣或訪問買賣契約時，應告知消費者下列事項，並應取得消費者聲明已受告知之證明文件：

一、買賣之條件、出賣人之姓名、名稱、負責人、事務所或住居所及連絡電話。

二、消費者得於收受商品或服務後七日內退回商品，或以書面通知企業經營者解除契約，無須說明理由及負擔任何費用或價款。

企業經營者違反前項規定時，執行機關應命其限期改正，消費者之契約解除權行使期間並延長為三十日。

第 10 條 企業經營者對於其提供之商品或服務，應提供消費者充分與正確之資訊，不得有誤導、隱匿或欺罔之行為。

企業經營者違反前項規定者，執行機關應命其限期改正。

第三章 消費者保護團體

第 11 條 執行機關或消費者保護官（以下簡稱消保官）認有必要時，得委託消費者保護團體辦理下列事項：

一、為商品或服務價格、品質及標示之調查、比較、檢驗、研究。

二、對消費者意見之調查、分析、歸納。

三、消費者教育宣導工作。

第 12 條 執行機關或消保官於處理消費爭議申訴案件時，對於同一原因事件受害者在二十人以上時，得經受害消費者同意，商請符合本法第四十九條第一項規定之消費者

保護團體協助提起團體訴訟。

前項消費者保護團體辦理團體訴訟，除律師報酬以外，所需訴訟必要費用，執行機關或消保官之隸屬機關得酌予補助。

- 第 13 條** 執行機關或消保官對於協助本市推展消費者保護工作著有成效之消費者保護團體，得簽報主管機關核准後，頒發獎狀、獎牌或給予財務上之獎助或補助。
前項獎助或補助辦法，由主管機關定之。

第四章 消費者保護組織與行政

第一節 消費者保護組織

- 第 14 條** 主管機關為研擬、審議及推動本市消費者保護方案之實施，設消費者保護委員會，其職掌如下：
一、消費者保護方案之審議。
二、各執行機關關於消費者保護方案及措施之協調事項。
三、督促各執行機關行使職權。
前項消費者保護委員會設置辦法，由主管機關定之。
- 第 15 條** 主管機關應設消費者服務中心，置主任一人、業務人員若干人，由主管機關派兼之，辦理消費者諮詢服務、教育宣導、申訴等事項，並得於各區區公所設消費者服務分中心。
- 第 16 條** 主管機關為推動消費者保護業務，應於市政府法規委員會置消保官及其助理人員若干人；消保官達三人時，應指定一人兼任主任職務。

- 第 17 條** 主管機關應設消費爭議調解委員會，置委員七人至十五人，辦理本市消費爭議之調解，任期二年，連聘得連任，除消保官為當然委員外，其餘委員由主管機關遴聘學者專家、市政府代表、消費者保護團體推派代表、企業經營者所屬或相關職業團體推派代表共同組成。

前項消費者保護團體與企業經營者所屬或相關職業團體之代表人數應相同。

第二節 消費者保護行政

- 第 18 條** 市政府消費者服務中心應於年度開始前，彙整各執行機關所提消費者保護執行事項，擬訂本市年度消費者保護方案，提請市政府消費者保護委員會通後據以執行。
前項年度消費者保護方案之執行，應予以列管。
- 第 19 條** 市政府消費者服務中心、執行機關，得視人力及財源狀況，辦理下列消費者教育、宣導事項：
一、將消費警訊於媒體或網路上公布或製作漫畫等宣導摺頁，廣為宣導、發放。
二、舉辦消費者權利教育或宣導活動。
三、編印消費者教育出版品。
四、委請本市教師研習中心辦理本市各級學校教師消費者保護知能訓練，並於返校後利用集會向學生宣導。
五、委請市政府公務人員訓練處辦理充實市政府及其所屬機關公務人員消費者保護知能訓練、講習。
六、對企業經營者宣導消費者保護法令及理念，以期減少消費爭議。

七、將各項與消費者有關資訊，適時於網路上或媒體公布。

第 20 條 執行機關或消保官對於企業經營者提供之商品或服務，認有安全或衛生上危險之虞者，應即辦理檢驗或檢測。

前項檢驗或檢測，得付費委託具有相關檢驗設備之消費者保護團體、職業團體或其他公私機關或團體辦理。

第五章 消費者保護行政監督

第 21 條 執行機關認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命、身體、健康、財產之虞者，應即依本法第三十三條第二項進行調查，於調查完成後，得公開其經過及結果。但在公開其經過及結果前，應給予企業經營者有說明之機會。

經前項調查結果，如認為確有損害消費者生命、身體、健康、財產，或確有損害之虞者，應依本法第三十六條命企業經營者限期改善、回收或銷燬，必要時並得命其立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施。

企業經營者提供之商品或服務有損害消費者其他權益之虞者，準用前二項規定處理。

第 22 條 執行機關於企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，除為前條之處置外，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱、地址、商品、服務或為其他必要之處置。

第 23 條 執行機關或消保官處理消費爭議案件，發現企業經

營者有下列不當銷售行為時，得移請行政院公平交易委員會處理：

- 一、企業經營者為訪問買賣時，以提供無償服務、檢查、贈品為名，行銷售商品或服務之實者。
- 二、企業經營者所為行為、言詞或廣告，使消費者誤信為政府機關或公益團體或其他企業經營者之人員而與其為交易行為者。
- 三、企業經營者所為行為、言詞或廣告，使消費者誤信有購入、設置或利用商品或服務之法令上義務或其已取得政府機關或公益團體或其他企業經營者之許可、認可、授權、推薦而與其為交易行為者。
- 四、企業經營者涉嫌有足以影響交易秩序之欺罔行為，刊登不實廣告或引人錯誤之表示者。

第 24 條 執行機關或消保官處理消費爭議案件，發現企業經營者有下列情事之一時，得將其名稱、地址、爭議商品或服務及所為行為於網路上或媒體公告之。

- 一、企業經營者經執行機關或消保官通知前來說明消費爭議案情或商議解決方法，無正當理由不派員出席者。
- 二、企業經營者參加前款消費爭議申訴案件協商獲致協議，無正當理由不履行者。
- 三、企業經營者拒絕接受消費者依本法第十九條第一項規定退還商品或解除契約者。

第 25 條 執行機關應指派消費者保護業務承辦人、聯絡人及其職務代理人，確實辦理該管消費者保護業務及聯繫工作。

第 26 條 執行機關或消保官在本市轄區外對企業經營者進行

調查時，應會同該管直轄市、縣（市）政府或消保官辦理。依調查結果，認為有依本法第五十七條至第五十九條規定處罰時，應將全案移請該管直轄市、縣（市）政府處理。

第 27 條 執行機關行使第七條、第八條、第九條、第十條、第二十一條及第二十二條職權，如有必要時，得請消保官協同辦理。

消保官認有必要時，得請執行機關會同行使第七條、第八條、第九條、第十條、第二十一條及第二十二條執行機關職權。

執行機關與消保官行使前二項職權意見不一致時，得報請主管機關決定。

執行機關辦理第二十一條、第二十二條之調查及處置，應將處理過程及結果陳報主管機關備查，並副知市政府消費者保護委員會及消保官。

本市發生突發性重大消費事件時，應依據臺北市處理突發性重大消費事件作業要點辦理，由本市消保官指揮，並分派任務，各執行機關應予配合，不適用第三項之規定。

第 28 條 執行機關或消保官於進行調查，必要時，得請市政府警察局派員協同辦理。

第六章 消費爭議之處理

第一節 申訴

第 29 條 消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議，符合下列情形之一者，消費者得向市政府消費者服務中

心申訴：

- 一、企業經營者之營業所或事務所所在地在本市者。
- 二、契約之訂立地或履行地在本市者。
- 三、侵權行為之行為地或結果地在本市者。

第 30 條 消費者服務中心受理申訴案，應即依其性質移送各執行機關處理，執行機關自移送之日起逾三十日未將處理結果告知消費者服務中心時，消費者服務中心得將申訴案移送消保官處理並函知該執行機關改善。

消費者服務中心受理申訴案，若有下列情形之一者，得不予處理，或為其他適當之措施：

- 一、業經法院判決、調解或其他已獲妥適處理。
- 二、通知定期補正，逾期未補正。
- 三、非屬消費爭議事件。
- 四、非消費者或其代理人提起。
- 五、曾經調解委員會調解不成立。
- 六、無相對人。
- 七、無具體之內容或未具真實姓名或住址。
- 八、同一事由，經予適當處理，並已明確答覆後，而仍一再申訴。

第 31 條 執行機關處理消費者申訴案件，應依下列程序辦理：一、申訴案件不屬本機關主管業務者，應錄案後移送各該管轄機關。

二、申訴案件屬本機關業務者，應即函請企業經營者於文到之日起十五日內妥適處理，如須瞭解其事實和經過者，得轉請企業經營者查復。

三、企業經營者未予妥適處理而執行機關如認申訴人有理由時，應擇期請企業經營者及申訴人前來說明案

情，商議解決方法。

四、經前二款方式仍未妥適處理者，執行機關應將處理結果函復申訴人及副知企業經營者與市政府消費者服務中心，並得將全案移送消保官處理。

執行機關依前項處理每一過程，均應副知市政府消費者服務中心及申訴人。

第32條 消保官處理消費爭議申訴案件，應依下列程序辦理：

一、消保官受理之申訴案件，除非屬消費爭議或非屬轄區之案件，於錄案後，移送各該主管機關並副知申訴人外，應即函請企業經營者於文到之日起十五日內妥適處理；如須瞭解其事實和過程者，得請企業經營者、消費者服務中心、消費者保護團體或有關機關提供有關資料研議或請企業經營者查復。

二、申訴案件涉及法令規定疑義時，得送請有關機關或機構解釋及提供相關資料參考。

三、必要時得請企業經營者及申訴人前來說明案情，商議解決方法。

四、申訴案件經協商達成協議時，應製作協商紀錄，必要時得將紀錄函送雙方當事人；處理無結果時，應製作處理書函送申訴人及副知企業經營者，並告知申訴人，得向本市消費爭議調解委員會申請調解或逕向法院提起消費訴訟。

第33條 消保官處理申訴案件，請申訴人及企業經營者前來說明並進行協商，必要時得請執行機關派員列席。

第二節 調解

第34條 消費者向市政府消費者服務中心或向消保官申訴未獲妥適處理時，得向本市消費爭議調解委員會申請調解。

消費爭議調解案件，當事人兩造之住所均在本市轄區者，應向本市消費爭議調解委員會申請調解，其住居所不在本市者，依下列規定行之：

一、得向他造住所居所、營業所、事務所所在地之消費爭議調解委員會申請。

二、得向消費關係發生地之消費爭議調解委員會申請。

三、經兩造同意，得由任一消費爭議調解委員會調解。

第35條 消費爭議調解案件調解成立者，應作成調解書並送法院核定，如經法院核定，與民事確定判決有同一效力；調解不成立時，應製作調解不成立證明書送申請調解人，如申請調解人依法起訴時，得將調解不成立證明書附於書狀內。

第36條 執行機關及消保官，對於處理消費爭議案件所知悉依法應予保密，不得予以洩漏或不當利用；發現有案件涉及刑事責任者，應將案件移請檢警機關處理。

第七章 罰則

第37條 建築物所有人、使用人違反第四條規定者，得處新臺幣三萬元以上十萬元以下罰鍰，並命其限期改善，逾期仍不改正者，得連續處罰。

第38條 企業經營者違反第八條至第十條規定之一，經通知限期改正而逾期不改正者，得處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

違反第七條規定者，得處新台幣二萬元以上十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

第 39 條 企業經營者拒絕、規避、阻撓執行機關依第二十一條第一項所為調查者，應依本法第五十七條處新台幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰。

企業經營者拒絕、規避、阻撓執行機關依第二十一條第三項所為調查者，得處新台幣二萬元以上十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

第 40 條 企業經營者違反執行機關依第二十一條第二項所為命令者，應依本法第五十八條處以新台幣六萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

企業經營者違反執行機關依第二十一條第三項所為命令者，得處新台幣二萬元以上十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。

第 41 條 企業經營者有第二十二條規定情形者，執行機關並得依本法第五十九條處新台幣十五萬元以上一百五十萬元以下罰鍰。

第 42 條 執行機關依本自治條例規定命企業經營者限期改正或處罰鍰時，應以主管機關名義為之。

第八章 附則

第 43 條 本自治條例自公布日施行。

三十、公平交易法

中華民國 100 年 11 月 23 日修正

第一章 總則

第 1 條 為維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟之安定與繁榮，特制定本法；本法未規定者，適用其他有關法律之規定。

第 2 條 本法所稱事業如左：

- 一、公司。
- 二、獨資或合夥之工商行號。
- 三、同業公會。
- 四、其他提供商品或服務從事交易之人或團體。

第 3 條 本法所稱交易相對人，係指與事業進行或成立交易之供給者或需求者。

第 4 條 本法所稱競爭，謂二以上事業在市場上以較有利之價格、數量、品質、服務或其他條件，爭取交易機會之行為。

第 5 條 本法所稱獨占，謂事業在特定市場處於無競爭狀態，或具有壓倒性地位，可排除競爭之能力者。

二以上事業，實際上不為價格之競爭，而其全體之對外關係，具有前項規定之情形者，視為獨占。

第一項所稱特定市場，係指事業就一定之商品或服務，從事競爭之區域或範圍。

第 5 條之一 事業無左列各款情形者，不列入前條獨占事業認定範圍：

- 一、一事業在特定市場之占有率達二分之一。
- 二、二事業全體在特定市場之占有率達三分之二。

三、三事業全體在特定市場之占有率達四分之三。

有前項各款情形之一，其個別事業在該特定市場占有率未達十分之一或上一會計年度事業總銷售金額未達新臺幣十億元者，該事業不列入獨占事業之認定範圍。

事業之設立或事業所提供之商品或服務進入特定市場，受法令、技術之限制或有其他足以影響市場供需可排除競爭能力之情事者，雖有前二項不列入認定範圍之情形，中央主管機關仍得認定其為獨占事業。

第 6 條 本法所稱結合，謂事業有左列情形之一者而言：

- 一、與他事業合併者。
- 二、持有或取得他事業之股份或出資額，達到他事業有表決權股份或資本總額三分之一以上者。
- 三、受讓或承租他事業全部或主要部分之營業或財產者。
- 四、與他事業經常共同經營或受他事業委託經營者。
- 五、直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免者。

計算前項第二款之股份或出資額時，應將與該事業具有控制與從屬關係之事業所持有或取得他事業之股份或出資額一併計入。

第 7 條 本法所稱聯合行為，謂事業以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之他事業共同決定商品或服務之價格，或限制數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區等，相互約束事業活動之行為而言。

前項所稱聯合行為，以事業在同一產銷階段之水平聯合，足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者為限。

第一項所稱其他方式之合意，指契約、協議以外之

意思聯絡，不問有無法律拘束力，事實上可導致共同行為者。

同業公會藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦為第二項之水平聯合。

第 8 條 本法所稱多層次傳銷，謂就推廣或銷售之計畫或組織，參加人給付一定代價，以取得推廣、銷售商品或勞務及介紹他人參加之權利，並因而獲得佣金、獎金或其他經濟利益者而言。

前項所稱給付一定代價，謂給付金錢、購買商品、提供勞務或負擔債務。

本法所稱多層次傳銷事業，係指就多層次傳銷訂定營運計畫或組織，統籌規劃傳銷行為之事業。

外國事業之參加人或第三人，引進該事業之多層次傳銷計畫或組織者，視為前項之多層次傳銷事業。

本法所稱參加人如下：

- 一、加入多層次傳銷事業之計畫或組織，推廣、銷售商品或勞務，並得介紹他人參加者。
- 二、與多層次傳銷事業約定，於累積支付一定代價後，始取得推廣、銷售商品或勞務及介紹他人參加之權利者。

第 9 條 本法所稱主管機關：在中央為行政院公平交易委員會；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

本法規定事項，涉及他部會之職掌者，由行政院公平交易委員會商同各該部會辦理之。

第二章 獨占、結合、聯合行為

第10條 獨占之事業，不得有左列行為：

- 一、以不公平之方法，直接或間接阻礙他事業參與競爭。
- 二、對商品價格或服務報酬，為不當之決定、維持或變更。
- 三、無正當理由，使交易相對人給予特別優惠。
- 四、其他濫用市場地位之行為。

第11條 事業結合時，有左列情形之一者，應先向中央主管機關提出申報：

- 一、事業因結合而使其市場占有率達三分之一者。
- 二、參與結合之一事業，其市場占有率達四分之一者。
- 三、參與結合之事業，其上一會計年度之銷售金額，超過中央主管機關所公告之金額者。

前項第三款之銷售金額，得由中央主管機關就金融機構事業與非金融機構事業分別公告之。

事業自中央主管機關受理其提出完整申報資料之日起三十日內，不得為結合。但中央主管機關認為必要時，得將該期間縮短或延長，並以書面通知申報事業。

中央主管機關依前項但書延長之期間，不得逾三十日；對於延長期間之申報案件，應依第十二條規定作成決定。

中央主管機關屆期未為第三項但書之延長通知或前項之決定者，事業得逕行結合。但有下列情形之一者，不得逕行結合：

- 一、經申報之事業同意再延長期間者。
- 二、事業之申報事項有虛偽不實者。

第11條之1 前條第一項之規定，於左列情形不適用之：

一、參與結合之一事業已持有他事業達百分之五十以上之有表決權股份或出資額，再與該他事業結合者。

二、同一事業所持有有表決權股份或出資額達百分之五十以上之事業間結合者。

三、事業將其全部或主要部分之營業、財產或可獨立營運之全部或一部營業，讓與其獨自新設之他事業者。

四、事業依公司法第一百六十七條第一項但書或證券交易法第二十八條之二規定收回股東所持有之股份，致其原有股東符合第六條第一項第二款之情形者。

第12條 對於事業結合之申報，如其結合，對整體經濟利益大於限制競爭之不利益者，中央主管機關不得禁止其結合。

中央主管機關對於第十一條第四項申報案件所為之決定，得附加條件或負擔，以確保整體經濟利益大於限制競爭之不利益。

第13條 事業違反第十一條第一項、第三項規定而為結合，或申報後經中央主管機關禁止其結合而為結合，或未履行前條第二項對於結合所附加之負擔者，中央主管機關得禁止其結合、限期命其分設事業、處分全部或部分股份、轉讓部分營業、免除擔任職務或為其他必要之處分。

事業違反中央主管機關依前項所為之處分者，中央主管機關得命解散、停止營業或勒令歇業。

第14條 事業不得為聯合行為。但有左列情形之一，而有益於整體經濟與公共利益，經申請中央主管機關許可者，不在此限：

- 一、為降低成本、改良品質或增進效率，而統一商品規格或型式者。
- 二、為提高技術、改良品質、降低成本或增進效率，而共同研究開發商品或市場者。
- 三、為促進事業合理經營，而分別作專業發展者。
- 四、為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定者。
- 五、為加強貿易效能，而就國外商品之輸入採取共同行為者。
- 六、經濟不景氣期間，商品市場價格低於平均生產成本，致該行業之事業，難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需求而限制產銷數量、設備或價格之共同行為者。
- 七、為增進中小企業之經營效率，或加強其競爭能力所為之共同行為者。

中央主管機關收受前項之申請，應於三個月內為核駁之決定；必要時得延長一次。

第15條 中央主管機關為前條之許可時，得附加條件或負擔。

許可應附期限，其期限不得逾三年；事業如有正當理由，得於期限屆滿前三個月內，以書面向中央主管機關申請延展，其延展期限，每次不得逾三年。

第16條 聯合行為經許可後，如因許可事由消滅、經濟情況變更或事業逾越許可之範圍行為者，中央主管機關得廢止許可、變更許可內容、命令停止、改正其行為或採取必要更正措施。

第17條 中央主管機關對於前三條之許可、條件、負擔、期限及有關處分，應設置專簿予以登記，並刊載政府公報。

第三章 不公平競爭

第18條 事業對於其交易相對人，就供給之商品轉售與第三人或第三人再轉售時，應容許其自由決定價格；有相反之約定者，其約定無效。

第19條 有左列各款行為之一，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，事業不得為之：

- 一、以損害特定事業為目的，促使他事業對該特定事業斷絕供給、購買或其他交易之行為。
- 二、無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為。
- 三、以脅迫、利誘或其他不正當方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為。
- 四、以脅迫、利誘或其他不正當方法，使他事業不為價格之競爭、參與結合或聯合之行為。
- 五、以脅迫、利誘或其他不正當方法，獲取他事業之產銷機密、交易相對人資料或其他有關技術秘密之行為。
- 六、以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其交易之行為。

第20條 事業就其營業所提供之商品或服務，不得有左列行為：

- 一、以相關事業或消費者所普遍認知之他人姓名、商號或公司名稱、商標、商品容器、包裝、外觀或其他顯示他人商品之表徵，為相同或類似之使用，致與他人商品混淆，或販賣、運送、輸出或輸入使用該項表徵之商品者。
- 二、以相關事業或消費者所普遍認知之他人姓名、商號

或公司名稱、標章或其他表示他人營業、服務之表徵，為相同或類似之使用，致與他人營業或服務之設施或活動混淆者。

三、於同一商品或同類商品，使用相同或近似於未經註冊之外國著名商標，或販賣、運送、輸出或輸入使用該項商標之商品者。

前項規定，於左列各款行為不適用之：

一、以普通使用方法，使用商品本身習慣上所通用之名稱，或交易上同類商品慣用之表徵，或販賣、運送、輸出或輸入使用該名稱或表徵之商品者。

二、以普通使用方法，使用交易上同種營業或服務慣用名稱或其他表徵者。

三、善意使用自己姓名之行為，或販賣、運送、輸出或輸入使用該姓名之商品者。

四、對於前項第一款或第二款所列之表徵，在未為相關事業或消費者所普遍認知前，善意為相同或類似使用，或其表徵之使用係自該善意使用人連同其營業一併繼承而使用，或販賣、運送、輸出或輸入使用該表徵之商品者。

事業因他事業為前項第三款或第四款之行為，致其營業、商品、設施或活動有受損害或混淆之虞者，得請求他事業附加適當表徵。但對僅為運送商品者，不適用之。

第 21 條 事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引

人錯誤之表示或表徵。

事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入。

前二項規定於事業之服務準用之。

廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任。但廣告薦證者非屬知名公眾人物、專業人士或機構，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任。

前項所稱廣告薦證者，指廣告主以外，於廣告中反映其對商品或服務之意見、信賴、發現或親身體驗結果之人或機構。

第 22 條 事業不得為競爭之目的，而陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事。

第 23 條 多層次傳銷，其參加人如取得佣金、獎金或其他經濟利益，主要係基於介紹他人加入，而非基於其所推廣或銷售商品或勞務之合理市價者，不得為之。

第 23 條之 1 多層次傳銷參加人得自訂約日起十四日內以書面通知多層次傳銷事業解除契約。

多層次傳銷事業應於契約解除生效後三十日內，接受參加人退貨之申請，取回商品或由參加人自行送回商品，並返還參加人於契約解除時所有商品之進貨價金及其他加入時給付之費用。

多層次傳銷事業依前項規定返還參加人所為之給付時，得扣除商品返還時已因可歸責於參加人之事由致商品毀損滅失之價值，及已因該進貨而對參加人給付之獎金或報酬。

前項之退貨如係該事業取回者，並得扣除取回該商品所需運費。

第 23 條之 2 參加人於前條第一項解約權期間經過後，仍得隨時以書面終止契約，退出多層次傳銷計畫或組織。

參加人依前項規定終止契約後三十日內，多層次傳銷事業應以參加人原購價格百分之九十買回參加人所持有之商品。但得扣除已因該項交易而對參加人給付之獎金或報酬，及取回商品之價值有減損時，其減損之價額。

第 23 條之 3 參加人依前二條行使解除權或終止權時，多層次傳銷事業不得向參加人請求因該契約解除或終止所受之損害賠償或違約金。

前二條關於商品之規定，於提供勞務者準用之。

第 23 條之 4 有關多層次傳銷事業之報備、業務檢查、財務報表應經會計師簽證並對外揭露、對參加人應告知之事項、參加契約內容、參加人權益保障、重大影響參加人權益之禁止行為及對參加人之管理義務等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 24 條 除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。

第四章 公平交易委員會

第 25 條 為處理本法有關公平交易事項，行政院應設置公平交易委員會，其職掌如左：

- 一、關於公平交易政策及法規之擬訂事項。
- 二、關於審議本法有關公平交易事項。
- 三、關於事業活動及經濟情況之調查事項。
- 四、關於違反本法案件之調查、處分事項。
- 五、關於公平交易之其他事項。

第 26 條 公平交易委員會對於違反本法規定，危害公共利益之情事，得依檢舉或職權調查處理。

第 27 條 公平交易委員會依本法為調查時，得依左列程序進行：

- 一、通知當事人及關係人到場陳述意見。
- 二、通知有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物。
- 三、派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查。

執行調查之人員依法執行公務時，應出示有關執行職務之證明文件；其未出示者，受調查者得拒絕之。

第 27 條之 1 當事人或關係人於前條調查程序進行中，除有左列情形之一者外，為主張或維護其法律上利益之必要，得申請閱覽、抄寫、複印或攝影有關資料或卷宗：

- 一、行政決定前之擬稿或其他準備作業文件。
- 二、涉及國防、軍事、外交及一般公務機密，依法規規定有保密之必要者。
- 三、涉及個人隱私、職業秘密、營業秘密，依法規規定有保密之必要者。
- 四、有侵害第三人權利之虞者。
- 五、有嚴重妨礙社會治安、公共安全或其他公共利益之職務正常進行之虞者。

前項申請人之資格、申請時間、資料或卷宗之閱覽範圍、進行方式等相關程序事項及其限制，由中央主管機關定之。

第 28 條 公平交易委員會依法獨立行使職權，處理有關公平交易案件所為之處分，得以委員會名義行之。

第 29 條 公平交易委員會之組織，另以法律定之。

第五章 損害賠償

第 30 條 事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，被害人得請求除去之；有侵害之虞者，並得請求防止之。

第 31 條 事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。

第 32 條 法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。

侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額。

第 33 條 本章所定之請求權，自請求權人知有行為及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅；自為行為時起，逾十年者亦同。

第 34 條 被害人依本法之規定，向法院起訴時，得請求由侵害人負擔費用，將判決書內容登載新聞紙。

第六章 罰則

第 35 條 違反第十條、第十四條、第二十條第一項規定，經中央主管機關依第四十一條規定限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為

或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似違反行為者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣一億元以下罰金。

違反第二十三條規定者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣一億元以下罰金。

第 35 條之 1 違反第十四條之事業，符合下列情形之一，並經中央主管機關事先同意者，減輕或免除中央主管機關依第四十一條所命之罰鍰處分：

一、當尚未為中央主管機關知悉或依本法進行調查前，就其所參與之聯合行為，向中央主管機關提出書面檢舉或陳述具體違法，並檢附事證及協助調查。

二、當中央主管機關依本法調查期間，就其所參與之聯合行為，陳述具體違法，並檢附事證及協助調查。

前項之適用對象之資格要件、裁處減免之基準及家數、違法事證之檢附、身分保密及其他執行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 36 條 違反第十九條規定，經中央主管機關依第四十一條規定限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似違反行為者，處行為人二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣五十萬元以下罰金。

第 37 條 違反第二十二條規定者，處行為人二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣五十萬元以下罰金。

前項之罪，須告訴乃論。

第 38 條 法人犯前三條之罪者，除依前三條規定處罰其行為人外，對該法人亦科以各該條之罰金。

第 39 條 前四條之處罰，其他法律有較重之規定者，從其規

定。

第40條 事業違反第十一條第一項、第三項規定而為結合，或申報後經中央主管機關禁止其結合而為結合，或未履行第十二條第二項對於結合所附加之負擔者，除依第十三條規定處分外，處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰。

事業結合有第十一條第五項但書第二款規定之情形者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。

第41條 公平交易委員會對於違反本法規定之事業，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

事業違反第十條、第十四條，經中央主管機關認定有情節重大者，得處該事業上一會計年度銷售金額百分之十以下罰鍰，不受前項罰鍰金額限制。

前項事業上一會計年度銷售金額之計算、重大違行情節之認定、罰鍰計算之辦法，由中央主管機關定之。

第42條 違反第二十三條規定者，除依第四十一條規定處分外，其情節重大者，並得命令解散、停止營業或勒令歇業。

違反第二十三條之一第二項、第二十三條之二第二項或第二十三條之三規定者，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰。逾期仍不停止、改正其行為或

未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止；其情節重大者，並得命令解散、停止營業或勒令歇業。

違反中央主管機關依第二十三條之四所定之管理辦法者，依第四十一條規定處分。

第42條之1 依本法所處停止營業之期間，每次以六個月為限。

第43條 公平交易委員會依第二十七條規定進行調查時，受調查者於期限內如無正當理由拒絕調查、拒不到場陳述意見，或拒不提出有關帳冊、文件等資料或證物者，處新臺幣二萬元以上二十五萬元以下罰鍰；受調查者再經通知，無正當理由連續拒絕者，公平交易委員會得繼續通知調查，並按次連續處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，至接受調查、到場陳述意見或提出有關帳冊、文件等資料或證物為止。

第44條 依前四條規定所處罰鍰，拒不繳納者，移送法院強制執行。

第七章 附則

第45條 依照著作權法、商標法或專利法行使權利之正當行為，不適用本法之規定。

第46條 事業關於競爭之行為，另有其他法律規定者，於不牴觸本法立法意旨之範圍內，優先適用該其他法律之規定。

第47條 未經認許之外國法人或團體，就本法規定事項得為

告訴、自訴或提起民事訴訟。但以依條約或其本國法令、慣例，中華民國人或團體得在該國享受同等權利者為限；其由團體或機構互訂保護之協議，經中央主管機關核准者亦同。

第 48 條 本法施行細則，由中央主管機關定之。

第 49 條 本法自公布後一年施行。
本法修正條文自公布日施行。

三一、公平交易法施行細則

中華民國 91 年 06 月 19 日修正

第 1 條 本細則依公平交易法（以下簡稱本法）第四十八條規定訂定之。

第 2 條 本法第二條第三款所稱同業公會如下：
一、依工業團體法成立之工業同業公會及工業會。
二、依商業團體法成立之商業同業公會、商業同業公會聯合會、輸出業同業公會及聯合會、商業會。
依其他法規規定所成立之職業團體。

第 3 條 本法第五條所稱獨占，應審酌下列事項認定之：
一、事業在特定市場之占有率。
二、考量時間、空間等因素下，商品或服務在特定市場變化中之替代可能性。
三、事業影響特定市場價格之能力。
四、他事業加入特定市場有無不易克服之困難。
五、商品或服務之輸入、輸出情形。

第 4 條 計算事業之市場占有率時，應先審酌該事業及該特定市場之生產、銷售、存貨、輸入及輸出值（量）之資料。計算市場占有率所需之資料，得以中央主管機關調查所得資料或其他政府機關記載資料為基準。

第 5 條 同業公會代表人得為本法第七條聯合行為之行為人。

第 6 條 本法第十一條第一項第三款所稱銷售金額，指事業之營業收入總額。

前項營業收入總額之計算，得以中央主管機關調查所得資料或其他政府機關記載資料為基準。

第 7 條 本法第十一條第一項之事業結合，由下列之事業向中央主管機關提出申報：

- 一、與他事業合併、受讓或承租他事業之營業或財產、經常共同經營或受他事業委託經營者，為參與結合之事業。
- 二、持有或取得他事業之股份或出資額者，為持有或取得之事業。
- 三、直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免者，為控制事業。

應申報事業尚未設立者，由參與結合之既存事業提出申報。

第 8 條 本法第十一條第一項之事業結合，應備下列文件，向中央主管機關提出申報：

- 一、申報書，載明下列事項：
 - (一) 結合型態及內容。
 - (二) 參與事業之姓名、住居所或公司、行號或團體之名稱、事務所或營業所。
 - (三) 預定結合日期。
 - (四) 設有代理人者，其代理人之姓名及其證明文件。
 - (五) 其他必要事項。
- 二、參與事業之基本資料：
 - (一) 事業設有代表人或管理人者，其代表人或管理人之姓名及住居所。
 - (二) 參與事業之資本額及營業項目。
 - (三) 參與事業及其具有控制與從屬關係之事業上一會計年度之營業額。

- (四) 每一參與事業之員工人數。
- (五) 參與事業設立證明文件。
- 三、參與事業上一會計年度之財務報表及營業報告書。
- 四、參與事業就該結合相關商品或服務之生產或經營成本、銷售價格及產銷值(量)等資料。
- 五、實施結合對整體經濟利益及限制競爭不利益之說明。
- 六、參與事業未來主要營運計畫。
- 七、參與事業轉投資之概況。
- 八、參與事業之股票在證券交易所上市，或於證券商營業處所買賣者，其最近一期之公開說明書或年報。
- 九、參與事業之水平競爭或其上下游事業之市場結構資料。
- 一〇、其他經中央主管機關指定之文件。

前項申報書格式，由中央主管機關定之。

第 9 條 事業結合依本法第十一條第一項提出申報時，所提資料不符前條規定或記載不完備者，中央主管機關得敘明理由限期通知補正；屆期不補正或補正後所提資料仍不齊備者，不受理其申報。

第 10 條 本法第十一條第二項所稱金融機構事業，指金融機構合併法第四條之金融機構、金融控股公司、金融控股公司。

第 11 條 本法第十一條第三項所定受理其提出完整申報資料之日，指中央主管機關受理事業提出之申報資料符合第八條規定且記載完備之收文日。

第 12 條 中央主管機關對於依本法第十一條第四項規定，就申報案件所為之決定，得刊載政府公報。

第13條 事業依本法第十四條第一項但書規定為聯合行為時，應由各參與聯合行為之事業共同向中央主管機關申請許可。

同業公會為本法第七條第四項之聯合行為而申請許可時，應由同業公會向中央主管機關為之。

前二項之申請，得委任代理人為之。

第14條 依本法第十四條第一項但書規定申請許可，應備下列文件：

一、申請書，載明下列事項：

- (一) 申請聯合行為之商品或服務名稱。
- (二) 聯合行為之型態。
- (三) 聯合行為實施期間及地區。
- (四) 設有代理人者，其代理人之姓名及其證明文件。
- (五) 其他必要事項。

二、聯合行為之契約書、協議書或其他合意文件。

三、實施聯合行為之具體內容及實施方法。

四、參與事業之基本資料：

- (一) 參與事業之姓名、住居所或公司、行號、公會或團體之名稱、事務所或營業所。
- (二) 事業設有代表人或管理人者，其代表人或管理人姓名及住居所。
- (三) 參與事業之營業項目、資本額及上一會計年度之營業額。

五、參與事業最近兩年與聯合行為有關之商品或服務價格及產銷值(量)之逐季資料。

六、參與事業上一會計年度之財務報表及營業報告書。

七、參與事業之水平競爭或其上下游事業之市場結構資料。

八、聯合行為評估報告書。

九、其他經中央主管機關指定之文件。

前項申請書格式，由中央主管機關定之。

第15條 前條第一項第八款聯合行為評估報告書，應載明下列事項：

- 一、參與事業實施聯合行為前後成本結構及變動分析預估。
- 二、聯合行為對未參與事業之影響。
- 三、聯合行為對該市場結構、供需及價格之影響。
- 四、聯合行為對上、下游事業及其市場之影響。
- 五、聯合行為對整體經濟與公共利益之具體效益與不利影響。
- 六、其他必要事項。

第16條 依本法第十四條第一項第一款或第三款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書應詳載其實施聯合行為達成降低成本、改良品質、增進效率或促進合理經營之具體預期效果。

第17條 依本法第十四條第一項第二款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書應詳載下列事項：

- 一、個別研究開發及共同研究開發所需經費之差異。
- 二、提高技術、改良品質、降低成本或增進效率之具體預期效果。

第18條 依本法第十四條第一項第四款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書應詳載下列事項：

- 一、參與事業最近一年之輸出值(量)與其占該商品總

輸出值(量)及內外銷之比例。

二、促進輸出之具體預期效果。

第19條 依本法第十四條第一項第五款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書應詳載下列事項：

- 一、參與事業最近三年之輸入值(量)。
- 二、事業為個別輸入及聯合輸入所需成本比較。
- 三、達成加強貿易效能之具體預期效果。

第20條 依本法第十四條第一項第六款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書應詳載下列事項：

- 一、參與事業最近三年每月特定商品之平均成本、平均變動成本與價格之比較資料。
- 二、參與事業最近三年每月之產能、設備利用率、產銷值(量)、輸出入值(量)及存貨量資料。
- 三、最近三年間該行業廠家數之變動狀況。
- 四、該行業之市場展望資料。
- 五、除聯合行為外，已採或擬採之自救措施。
- 六、實施聯合行為之預期效果。

除前項應載事項外，中央主管機關得要求提供其他相關資料。

第21條 依本法第十四條第一項第七款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書應詳載下列事項：

- 一、符合中小企業認定標準之資料。
- 二、達成增進經營效率或加強競爭能力之具體預期效果。

第22條 本法第十四條第一項第七款所稱中小企業，依中小企業發展條例規定之標準認定之。

第23條 事業依本法第十四條第一項規定申請聯合行為許可

時，所提資料不全或記載不完備者，中央主管機關得敘明理由限期通知補正；屆期不補正或補正後所提資料仍不齊備者，駁回其申請。

前項補正，以一次為限。

第24條 本法第十四條第二項所定之三個月期限，自中央主管機關收文之次日起算。但事業提出之資料不全或記載不完備，經中央主管機關限期通知補正者，自補正之次日起算。

第25條 事業依本法第十五條第二項規定申請延展時，應備下列資料，向中央主管機關提出：

- 一、申請書。
- 二、原許可文件影本。
- 三、申請延展之理由。
- 四、其他經中央主管機關指定之文件或資料。

中央主管機關准予延展時，應將原許可文號及期限，一併登記，並刊載政府公報。

第26條 本法第十九條第二款所稱正當理由，應審酌下列情形認定之：

- 一、市場供需情況。
- 二、成本差異。
- 三、交易數額。
- 四、信用風險。
- 五、其他合理之事由。

第27條 本法第十九條第六款所稱限制，指搭售、獨家交易、地域、顧客或使用之限制及其他限制事業活動之情形。

前項限制是否不正當，應綜合當事人之意圖、目的、市場地位、所屬市場結構、商品特性及履行情況對市場

競爭之影響等加以判斷。

第 28 條 事業有違反本法第二十一條第一項、第三項規定之行為，中央主管機關得依本法第四十一條規定，命其刊登更正廣告。

前項更正廣告方法、次數及期間，由中央主管機關審酌原廣告之影響程度定之。

第 29 條 本法第二十三條之一第三項及第二十三條之二第二項所稱參加人，係指解除契約或終止契約之當事人，不及於其他參加人。

第 30 條 中央主管機關對於無具體內容、未具真實姓名或住址之檢舉案件，得不予處理。

第 31 條 中央主管機關依本法第二十七條第一項第一款規定為通知時，應用通知書。

前項通知書，應載明下列事項：

- 一、受通知者之姓名、住居所。其為公司、行號、公會或團體者，其負責人之姓名及事務所、營業所。
- 二、擬調查之事項及受通知者對該事項應提供之說明或資料。
- 三、應到之日、時、處所。
- 四、無正當理由不到場之處罰規定。

通知書至遲應於到場日四十八小時前送達。但有急迫情形者，不在此限。

第 32 條 前條之受通知者得委任代理人到場陳述意見。但中央主管機關認為必要時，得通知應由本人到場。

第 33 條 第三十一條之受通知者到場陳述意見後，中央主管機關應作成陳述紀錄，由陳述者簽名。其不能簽名者，得以蓋章或按指印代之；其拒不簽名、蓋章或按指印者，

應載明其事實。

第 34 條 中央主管機關依本法第二十七條第一項第二款規定為通知時，應以書面載明下列事項：

- 一、受通知者之姓名、住居所。其為公司、行號、公會或團體者，其負責人之姓名及事務所、營業所。
- 二、擬調查之事項。
- 三、受通知者應提供之說明、帳冊、文件及其他必要之資料或證物。
- 四、應提出之期限。
- 五、無正當理由拒不提出之處罰規定。

第 35 條 中央主管機關收受有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物後，應依提出者之請求掣給收據。

第 36 條 依本法量處罰鍰時，應審酌一切情狀，並注意下列事項：

- 一、違法行為之動機、目的及預期之不當利益。
- 二、違法行為對交易秩序之危害程度。
- 三、違法行為危害交易秩序之持續期間。
- 四、因違法行為所得利益。
- 五、事業之規模、經營狀況及其市場地位。
- 六、違法類型曾否經中央主管機關導正或警示。
- 七、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。
- 八、違法後懊悔實據及配合調查等態度。

第 37 條 本細則自發布日施行。

三二、公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明

90年5月22日(90)公壹字第01524號令發布
101年3月12日公服字第1011260195號令修正

一、背景說明

緣目前國內房屋價格資訊並不充分，且估價制度尚未建立，而不動產經紀業者因一方面接受屋主委託銷售房屋，另一方面又代表買主向屋主要約或議價之特有的交易制度關係，於成屋買賣過程中，為唯一全盤掌握買賣標的物狀況、買方可選擇的要約方式、買賣雙方的出價及可能成交的價格等交易資訊者，相較買方或賣方而言，明顯居於資訊優勢之地位，致不動產經紀服務市場之交易相對人具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者均能秉持資訊透明及信實服務的行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。然不動產經紀業者為促使交易相對人為錯誤的決定、迫使交易相對人進行交易、或賺取不當利益，利用交易資訊不對稱之特性，從事限制競爭或不公平競爭行為，卻時有所聞，例如在提出斡旋金要求時，未同時告知消費者亦得選擇簽署內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，或與競爭同業共同決定服務報酬等，而該等行為均具有限制競爭或不公平競爭本質，除將侵害以品質、價格、服務等效能競爭本質為中心之公平競爭，或具有商業競爭倫理的非難性外，亦將危害不動產經紀業的正常發展。鑒於公平交易法的立法目的係為維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟的安定與繁榮，而為期不動產經紀業者均能明確

瞭解公平交易法相關規範，本會爰訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。

二、名詞定義

- (一) 不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋及預售屋。
- (二) 不動產經紀業：指經營不動產仲介或代銷業務者。所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；所稱代銷業務，指受起造人或建築業之委託、負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- (三) 要約書：本規範說明所稱「要約書」，限指載明購屋意思表示，由不動產經紀業者向賣方議價之書面，而購屋人不預先交付一定金錢予不動產經紀業者。
- (四) 斡旋金：本規範說明所稱「斡旋金」，限指購屋人交付一定金錢予不動產經紀業者，委其代為向賣方協議交易。
- (五) 不動產加盟業主：指不動產經紀業者於加盟經營關係中，提供其商標或經營技術等，協助或指導加盟店經營之事業。
- (六) 不動產加盟店：指於加盟經營關係中，使用加盟業主之商標或經營技術，接受其協助或指導之事業。

三、聯合行為

- (一) 聯合行為之規範：按公平交易法第七條規定：「本法所稱聯合行為，謂事業以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之他事業共同決定商品或服務之價格，或限制數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區等，相互約束事業活動之行為而言。」「所稱

聯合行為，以事業在同一產銷階段之水平聯合，足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者為限。」公平交易法對聯合行為之規範，係「原則禁止、例外許可」，按公平交易法第十四條規定：「事業不得為聯合行為，但有左列情形之一，而有益於整體經濟與公共利益，並經中央主管機關許可者，不在此限：

1. 為降低成本，改良品質或增進效率，而統一商品規格或型式者。
2. 為提高技術，改良品質、降低成本或增進效率，而共同研究開發商品或市場者。
3. 為促進事業合理經營，而分別作專業發展者。
4. 為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定者。
5. 為加強貿易效能，而就國外商品之輸入採取共同行為者。
6. 經濟不景氣期間，商品市場價格低於平均生產成本，致該行業之事業，難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需求而限制產銷數量、設備或價格之共同行為者。
7. 為增進中小企業之經營效率，或加強其競爭能力所為之共同行為者。」

(二) 不動產經紀業可能涉及聯合行為之態樣

1. 共同決定價格：不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者共同決定服務報酬（即服務費收費標準），或限制服務報酬之調整，且足以影響服務供需之市場功能，無論其報酬標準是否在目的事業主管機關所核定之範圍

內，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

2. 共同劃分市場：不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定劃分彼此經營區域及交易對象，且足以影響服務供需之市場功能，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。
3. 共同抵制：不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定共同阻礙或排除其他競爭者或潛在競爭者參與競爭，且足以影響服務供需之市場功能，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

四、以不當限制加盟店收取服務報酬為條件，而與加盟店交易之行為：

採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，加盟業主如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。

五、足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為

- (一) 足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為之規範：公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」其係不公平競爭行為之概括規定，凡具有不公平競爭本質之行為，如無法依公平交易法其他條文規定加以規範者，則可檢視有無公平交易法第二十四條之適用。而公平交易法第二十四條所規範者即為建立「市場競爭之秩序」，而對一些「足以影響

交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以管制，因此強調個案交易中，交易之一方是否使用了「欺騙」或「隱瞞重要事實」等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，或使競爭者喪失交易機會之「欺罔行為」；抑或對交易相對人為不當壓抑，妨礙交易相對人自由決定是否交易及交易條款之「顯失公平行為」。

- (二) 未告知斡旋金與內政部版「要約書」之區別及其替代關係：不動產經紀業者從事不動產買賣之居間業務時，倘利用交易資訊不對稱之特性，隱匿斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，在向購屋人收取斡旋金之同時，未同時告知購屋人亦得選擇採用內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。故不動產經紀業者宜以另份書面告知購屋人有選擇採用內政部版「要約書」之權利，且該份書面之內容宜扼要說明「要約書」與「斡旋金」之區別及其替代關係，並經購屋人簽名確認，以釐清不動產經紀業者之告知義務（書面告知之文字範例如附）。另若不動產經紀業者約定交付斡旋金，則宜以書面明訂交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務。

六、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任

- (一) 違反公平交易法第十四條規定，依據同法第三十五條第一項規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後

再為相同或類似違反行為者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金。

- (二) 公平交易委員會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條第一項規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；若事業違反第十條、第十四條，經中央主管機關認定有情節重大者，依同條第二項規定得處該事業上一會計年度銷售金額百分之十以下罰鍰，不受前項罰鍰金額限制。逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。
- (三) 事業倘違反公平交易法之規定，除依法須負刑事或行政責任外，尚須負同法第五章規定之民事損害賠償責任。

- 七、本規範說明，僅係例示若干不動產經紀業者常見之可能抵觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周延之處，本會將隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。另針對不動產廣告案件及聯賣制度，本會訂有「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」及「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」，不動產經紀業者應注意並遵守規定。

- 八、不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型：對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理（詳附錄）。

要約書或斡旋金書面告知之文字範例

注意：購屋人得就內政部版要約書或斡旋金任選一種

為保障購屋人您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據行政院公平交易委員會決議，確實提供內政部版要約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，購屋人您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：

內政部版要約書（詳如不動產經紀業者提供之要約書），主要內容包括：

1. 載明您提出要約的主要內容，由不動產經紀業者轉達給賣方。
2. 購屋人您如果選擇簽訂要約書即不須支付不動產經紀業者斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付其他任何款項。
3. 您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經到達購屋人您之後，那麼您就不能撤回本要約。
4. 本要約經賣方承諾之後，購屋人您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，您如果不履行簽立買賣契約的義務時，就必須依據要約書中的約定內容，支付賣方損害賠償金額。

斡旋金契約（如不動產經紀業者所使用之斡旋金契約名稱）

購屋人：_____（簽章）

身分證字號：_____

公司名稱：_____

買方經紀人：_____（簽章）

簽署時間：_____年_____月_____日_____時

附錄：不適用公平交易法類型

類 型	處 理 依 據
「斡旋金」返還	依民法規定，循民事途徑解決。
收取差價	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
收取其他報酬	依不動產經紀業管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
漏水保固糾紛	依民法規定，循民事途徑解決。
履約保證糾紛	依民法規定或履約保證契約書，循民事途徑解決。

三三、公平交易委員會對於不動產經紀業 實施聯賣制度之規範說明

中華民國 91 年 12 月 30 日發布

中華民國 101 年 03 月 12 日公服字第 1011260207 號令修正發布

一、背景說明

在網際網路資訊使用日益便利情形下，由各不動產經紀業者或經紀人合作共用資訊系統組成聯賣資訊網，已成為新興的交易型態。不動產經紀業者將其開發完成之待租售物件個案上網，讓其他經紀業者，透過該系統了解各家公司仲介銷售（出租）的物件產品，並尋找買方（承租人）促成交易，使得開發案源的經紀人（開發方）與銷售案源的經紀人（銷售方）可能分屬於不同的不動產經紀業者。透過聯賣制度，消費者可享受一家委託、多家服務的好處，對賣方（出租人）而言，經由將委託物件上網，不但可增加物件的曝光機會及成交機會，亦可縮短銷售（出租）時間，及減少搜尋不動產經紀業者及買方（承租人）的成本；對買方（承租人）而言，可經由一個經紀人居間介紹服務，即可就網路上眾多的待租售物件遴選中意的不動產，減少搜尋合意物件及仲介時間的成本；另對於不動產經紀業者而言，不但可增加其開發案件銷售（出租）的機會，亦可增加銷售（出租）其他不動產經紀業者開發之案件的機會，同時可減少人力、物力的耗損，從而降低成本，提高經營效率。為有效增進聯賣制度之效率，聯賣資訊網站經營者應盡量將會員所有之物件公開上網，不以特定契約型態為限，讓消費者享有充分選擇的機會。倘不動產經紀業者透過網路資訊平台進行物件聯賣之機會，進行相互約束事業

競爭活動之水平聯合，或是從事杯葛、差別待遇、垂直限制交易等行為，而有限制競爭或妨礙公平競爭情事，抑或從事其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為，即可能涉及違反公平交易法第十四條、第十九條或第二十四條相關規定之虞。本會彙整分析不動產經紀業者實施聯賣制度可能涉及違反公平交易法之行為態樣，依自由進出原則、禁止相互約束原則及透明化原則，研訂本規範說明，俾利業者遵循辦理，同時作為本會處理相關案件之參考。

二、名詞定義

- （一）不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋及預售屋。
- （二）不動產經紀業：指經營不動產仲介或代銷業務者。所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；所稱代銷業務，指受起造人或建築業之委託、負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- （三）聯賣制度：本規範所稱「聯賣制度」（即 Multiple listing services，簡稱 MLS），限指不動產經紀業者利用網際網路行銷通路之特性，共用資訊系統以組成聯賣資訊網，將開發完成之待租售物件上網，讓其他不動產經紀業者透過該資訊平台，了解各家業者待租售物件訊息，並共同尋找買方（承租人），以增加成交機會。因此，開發案源之經紀人與銷售案源之經紀人可能分屬於不同不動產經紀公司。
- （四）專任委託：指委託人於委託特定不動產經紀業者仲介期間內，不得自行將所委託之不動產標的物出售、出租或另行委託第三人仲介。

三、不動產經紀業者實施聯賣制度可能產生之經濟效益及限制

競爭效果

(一) 經濟效益

不動產經紀業者所實施的聯賣制度，基本上是資訊統合的機制，個別的買方（承租人）或賣方（出租人），可經由單一不動產經紀公司（或經紀人）所提供的勞務擴展至整個市場領域，對於買賣（租賃）雙方均有降低交易成本之效益。而業者得透過聯賣資訊網將買方（承租人）與賣方（出租人）組合成一個聚集（pool），以增加撮合的效率與數量。再者，聯賣資訊網的規模越大，越能提高撮合機率與降低搜尋成本，賣方（出租人）不必與多家不動產經紀公司簽約，買方（承租人）亦不用尋找多家不動產經紀公司，案源在市場的曝光率增加，咸認聯賣資訊網的規模越大，越能增進撮合買賣（租賃）雙方完成交易的機率。另外，由於不動產經紀業市場普遍存有資訊不對稱特性，不動產經紀業者為唯一全盤掌握買賣（租賃）標的物狀況者，在買賣（租賃）雙方無法充分了解及掌握不動產經紀業者的能力及所提供的服務品質下，交易糾紛時有所聞。倘不動產經紀業者經由加入聯賣資訊網，透由該聯賣資訊網所提供之服務保證或商譽塑造，亦能有效解決資訊不對稱可能產生之逆向選擇問題。

(二) 限制競爭效果

為有效推展聯賣制度，加入聯賣資訊網之會員，常須藉由共同遵守交易規範，例如統一各會員傳送物件上網之電子規格以便於資料建置、要求揭露待租售物件之狀況（例如權狀坪數、格局、總價等）、約定開發方與銷售方間權利義務關係等，以建立彼此互信基礎，

實現聯賣資訊網之效益。然由於會員間實係居於水平競爭關係，倘彼此對於涉及交易條件等事項加以約束，將減損不動產經紀業市場買賣（租賃）雙方就交易條件之自由選擇權益，並抑制物件開發與銷售之公平競爭，而有違反公平交易法聯合行為禁制規定之虞。再者，倘具有相當市場地位之聯賣資訊網站為杯葛、差別待遇、或垂直限制限制等排他性行為時，亦可能引發限制競爭或妨礙公平競爭之疑慮。

四、事業結合

(一) 不動產經紀業者如有公平交易法第六條第一項規定所稱之結合行為，且符合同法第十一條第一項各款規定情形之一，又無同法第十一條之一不適用情形之一者，該不動產經紀業者即應於結合前向本會提出申報，且自本會受理其提出完整申報資料之日起三十日內，不得為結合。如某不動產經紀業者持有或取得聯賣資訊網站經營事業或其他事業之股份達到有表決權股份三分之一以上，或為公平交易法第六條第一項規定所稱之其他結合行為時，倘參與結合事業符合同法第十一條第一項各款規定情形之一，又無同法第十一條之一不適用情形之一者，即應於結合前向本會提出結合申報。

(二) 本會將針對結合案可能產生限制競爭之不利益，以及對於不動產經紀服務市場之整體經濟利益，兩相衡酌，倘認事業結合對於整體經濟利益大於限制競爭之不利益時，本會將不提出異議。

五、聯合行為

(一) 倘二以上具有水平競爭關係之不動產經紀業者於實施

聯賣制度時，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定服務報酬、劃分交易區域、限制交易對象，或為排除或阻礙第三者參與競爭，採取共同抵制他事業參與聯賣之行為，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條聯合行為禁制規定之虞。鑒於聯賣資訊網之經營型態，具有降低買賣（租賃）雙方交易成本之效益，已成為時勢所趨。如參與聯賣制度之不動產經紀業者應登錄全部的待租售物件，由其中部分不動產經紀業者共同合意研訂聯賣作業規範或流通銷售規範等，其他不動產經紀業者以個別與聯賣資訊網站經營者簽立會員合約書方式，相互約束事業活動，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條規定之虞。

(二) 不動產經紀業者實施聯賣制度可能涉及聯合行為之態樣：

1. 相互約束開發物件必須與賣方（出租人）簽訂專任委託銷售（出租）契約，限制事業自由選擇受託銷售（出租）契約型態，進而限制賣方（出租人）選擇委託銷售（出租）契約型態之自由選擇權，影響市場交易秩序以及消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
2. 相互約束委託銷售（出租）契約之期間，致使不動產經紀業者本身並未積極努力撮合，賣方（出租人）卻因受限於契約而無法將物件另行委託其他不動產經紀業者銷售（出租），則除受託之不動產經紀業者服務

效率無法提昇外，亦將損及消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。

3. 相互約束開發方（指開發案源一方）擁有一定的專賣期間，致使已尋得買方（承租人）之其他不動產經紀業者受限於專任委託銷售（出租）契約開發方專賣權之規定而無法成交，降低物件流通、成交機會，進而影響消費者權益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
 4. 相互約束要約斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
 5. 相互約束開發方（指開發案源一方）與銷售方（指銷售案源一方）間服務報酬分配比例，抑制物件開發與銷售的競爭，進而損害賣方（出租人）的利益，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，將有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
 6. 不動產經紀業者以契約、協議或其他方式之合意，共同拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣制度、將物件登錄於聯賣資訊網站，或使用聯賣資訊網站之資訊，而足以影響不動產經紀服務供需之市場功能者，有違反公平交易法第十四條禁止聯合行為規定之虞。
- 六、限制競爭或妨礙公平競爭行為

(一) 按公平交易法第十九條規定：「有左列各款行為之一，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，事業不得為之：

1. 以損害特定事業為目的，促使他事業對該特定事業斷絕供給、購買或其他交易之行為。
2. 無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為。
3. 以脅迫、利誘或其他不正當方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為。
4. 以脅迫、利誘或其他不正當方法，使他事業不為價格之競爭、參與結合或聯合之行為。
5. 以脅迫、利誘或其他不正當方法，獲取他事業之產銷機密、交易相對人資料或其他有關技術秘密之行為。
6. 以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其交易之行為。」

(二) 不動產經紀業實施聯賣制度可能涉及限制競爭或妨礙公平競爭行為之態樣：

1. 杯葛行為：不動產經紀業者或聯賣資訊網站經營者在市場上應以較有利之價格、數量、品質、服務或其他條件，爭取交易機會，從事公平競爭行為，倘不動產經紀業者以損害特定不動產經紀業者為目的，促使聯賣資訊網站經營者拒絕該不動產經紀業者參與其本身所參與之聯賣制度；或聯賣資訊網站經營者以損害特定聯賣資訊網站經營者為目的，促使參與其本身聯賣制度之會員，不得參與其他聯賣制度、或將物件登錄於該特定聯賣資訊網站，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第一款規定之虞。
2. 差別待遇行為：聯賣資訊網站經營者應容許不動產經紀業者自由決定是否加入或退出其聯賣制度，且應容許其他聯賣資訊網站經營者公平競爭，倘無正當理由

拒絕特定不動產經紀業者加入、退出或給與其他差別待遇行為；或為達到抵制同類網站競爭之目的，對於未同時將物件登錄於其他聯賣資訊網站，而僅將物件登錄於其網站之會員給與特殊優惠之行為，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第二款規定之虞。

3. 限制特定契約型態：聯賣資訊網站經營者應登錄會員所有之物件，促使聯賣資訊流通，不以特定契約型態為限，讓消費者享有更多選擇機會。倘以上網登錄之開發物件均屬專任委託者，始同意其加入成為會員或上網登錄物件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。
4. 獨家交易：聯賣資訊網站經營者倘為達到抵制同類網站競爭之目的，以限制所屬會員不得成為其他競爭者之會員為條件，始同意其加入成為會員或登錄物件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。
5. 其他垂直限制交易行為：聯賣資訊網站經營者應容許會員之間相互從事公平競爭活動，倘以限制委託銷售（出租）期間、開發方享有專賣權之期間、買方（承租人）給付斡旋金之票期或開發方與銷售方之服務報酬分配比例等事業活動，為成為會員或登錄物件之條件，有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者，將有違反公平交易法第十九條第六款規定之虞。

七、其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為

- (一) 按公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯

失公平之行為。」本條係公平交易法其他條文之補充規定，旨在對於「足以影響交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以規範。

- (二) 不動產經紀業者於聯賣資訊網站所登錄之物件，倘有以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊致引人錯誤之方式，使交易相對人與其交易之「欺罔行為」；抑或以顯失公平之方法從事競爭或商業交易，如利用交易相對人之資訊不對等或其他交易上相對弱勢地位，而從事「顯失公平行為」，足以影響市場交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

八、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任

- (一) 違反公平交易法第十一條第一項、第三項規定而為結合，或申報後經中央主管機關禁止其結合而為結合，或未履行第十二條第二項為確保結合之整體經濟利益大於限制競爭之不利益，所附加之負擔者，依據同法第十三條規定，本會得禁止其結合、限期命其分設事業、處分全部或部分股份、轉讓部分營業、免除擔任職務，或為其他必要之處分。對於違反前揭處分者，本會尚得命令其解散、停止營業或勒令歇業；並得同時依公平交易法第四十條之規定，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。對於違反公平交易法第十一條第五項但書第二款規定之情形者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰。
- (二) 違反公平交易法第十四條規定者，依據同法第三十五條第一項規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停

止後再為相同或類似之違反行為者，將可處行為人三年以下有期徒刑、拘役、或科或併科新臺幣一億元以下罰金。

- (三) 違反公平交易法第十九條規定者，依據同法第三十六條規定，經本會依同法第四十一條規定，限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似之違反行為者，將可處行為人二年以下有期徒刑、拘役、或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金。
- (四) 本會對於違反公平交易法規定者，依據同法第四十一條第一項規定，得限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，並得處以新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰。若事業違反第十條、第十四條，經中央主管機關認定有情節重大者，依同法第二項規定得處該事業上一會計年度銷售金額百分之十以下罰鍰，不受前項罰鍰金額限制。對於逾期仍不停止、改正其行為，或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為，或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為，或採取必要更正措施為止。
- (五) 事業倘違反公平交易法之規定，除依法負刑事或行政責任外，尚須依同法第五章規定，負損害賠償責任。

九、本規範說明僅係例示若干不動產經紀業者以及聯賣資訊網站經營者可能涉及違反公平交易法之行為態樣。本規範說明容或有未盡周延之處，本會將俟未來市場結構、競爭狀況及其他經濟社會因素之變化情形，隨時檢討修正，惟有

關個案之處理，仍須就具體事實再予認定。另本會針對不動產經紀業者之交易、競爭行為及廣告案件，訂有「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」及「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」，不動產經紀業者應注意並遵守規定。

三四、公平交易委員會對於同業公會之規範說明

中華民國 82 年 06 月 16 日委員會會議通過
中華民國 101 年 03 月 07 日公法字第 1011560339 號令修正發布

一、公平交易法已自民國八十一年二月四日起正式施行，並經八十八年二月三日修正部分條文，同年二月五日施行，同業公會係屬該法第二條所稱之「事業」，與公司行號等同受規範。有鑑於同業公會係以協調同業關係、增進共同利益及促進社會、經濟建設為宗旨而成立之組織，其行為與公平交易法之適用關係頗為各界所關注。為使同業公會瞭解並落實公平交易法之相關規範，本會爰參酌美國、日本、德國及韓國等相關規定，並經多次邀請專家學者、同業公會代表及政府主管機關開會研討，以廣納各界意見後，彙整予以闡明。

研訂本規範說明之目的，除為使同業公會瞭解公平交易法之有關規定俾利遵循外，同時作為本會處理相關案件之參考。惟本規範說明僅係就同業公會過去可能抵觸公平交易法之行為態樣予以舉例說明，其中容或有未盡周延之處，故仍須就個案加以認定。

二、同業公會可能抵觸公平交易法之行為：

- (一) 限制事業進出特定市場。
- (二) 以下列行為限制特定市場競爭，致妨害市場功能者：
 - 1. 限制商品或服務之種類、規格或型式：
 - (1) 於會員間劃分製造商品或銷售服務之種類、規格，以使其協同規範製造之商品或銷售之服務，或建立起事業之獨占力。

- (2) 以拒絕許可之方式限制新商品之運送或對新商品銷售時間設限。
2. 限制商品產能或服務規模擴充之行為：公會可能藉由限制會員設備之重置或擴充及機器設置之行為來限制商品之產能，另外亦可能經由限制廣告、技術引進、研發，或營業之據點、內容及方式來控制商品產能及服務規模之擴充，而妨礙市場競爭功能。
3. 限制商品製造、運送或銷售之行為及限制勞務提供之行為，上述限制可能經由量的控制例如以配額、產銷數量上下限、存貨量、生產時間、原料購買等方式加以限制。另外，除量之限制外，亦可能為質的控制，例如對商品製造、銷售或服務提供之水準予以約制。茲列舉以往國內公會較常見之相關行為說明如下：
- (1) 公會協商同業集體減產。例如七十三年六三水災部分公會趁災協商同業集體休假減產，致市場價格發生波動。
- (2) 公會限制發貨行為：國內部分公會曾涉及協議減產，並由公會分配，限制各會員廠之發貨數量。
- (3) 公會成立聯合社統一採購行為：部分同業公會藉聯合社方式大量採購商品協議售價及約定其他事業活動。
4. 有關會員銷售商品之價格或服務報酬之協議、訂定、公告、維持或變更。
5. 限制商品或服務之交易地區或交易對象之行為：
- (1) 以劃分或協同規範之方式限制會員之交易地區或交易對象。
- (2) 約制會員接受訂單之行為或方式，或投標資格。

- (3) 無具體或合理標準，以對會員區分等級之方式限制會員之交易對象。
6. 共同決定商品銷售條件、服務條件或其他有關交易支付條件：
- 例如同業公會統一制定標準契約條款，或相互約束收費方式、服務方法、付款期間、付款條件、交貨地點、方法、售後服務之期間、內容及方法之統一約定，亦可能涉及公平交易法之有關規定。
- (三) 以不當之交易限制或不公平交易之方法為內容訂立國際協定或契約。
- (四) 使所屬會員為差別待遇或其他不公平之交易行為。
- (五) 其他有關不當之共同行為限制特定市場之營業競爭。
- 三、公平交易法之豁免：
- 依公平交易法第十四條之規定申請許可之行為。
- 四、同業公會行為若未涉及上開「可能抵觸公平交易法之行為」，符合商業團體法及工業團體法等相關規定，應無抵觸公平交易法之規定，茲列舉如次：
- (一) 蒐集產業資料供會員參考，例如海外市場及國內外經濟趨勢等資料。
- (二) 研發推廣或指導會員有關經營管理之技巧，並提供教育及訓練。
- 五、同業公會之自律公約如涉及公平交易法之聯合行為規定，仍須向公平交易委員會申請解釋或許可，茲舉例如次：
- (一) 為提高經營效率及便利消費者之選購，建立一套非強制性之規格或品質之自我規範標準。
- (二) 為避免不公平競爭行為，例如過度贈獎或贈品、誇大不實廣告等，建立一非強制性之合理自律規範。
- (三) 前述第二點所稱之行為。

三五、公平交易委員會對於加盟業主經營行為之規範說明

中華民國 88 年 06 月 02 日委員會議通過
中華民國 101 年 03 月 12 日公服字第 1011260185 號令修正發布

一、(背景說明)

近年國內連鎖加盟經營方式發展迅速，營業範疇遍及多種行業。惟伴隨連鎖加盟事業活動增加，加盟業主與加盟店間之交易行為，涉及限制競爭及不公平競爭等問題，亦隨之增加。

本會為維護連鎖加盟之交易秩序、確保加盟事業之公平競爭，爰彙整及分析加盟業主可能涉及公平交易法之行為態樣，研訂本規範說明，俾利加盟業主遵循辦理之。

二、(名詞定義)

本規範說明之名詞定義如下：

- (一) 加盟業主，指在加盟經營關係中提供商標或經營技術等授權，協助或指導加盟店經營，並收取加盟店支付對價之事業。
- (二) 加盟店，指在加盟經營關係中，使用加盟業主提供之商標或經營技術等，並接受加盟業主協助或指導，對加盟業主支付一定對價之他事業。
- (三) 加盟經營關係，指加盟業主透過契約之方式，將商標或經營技術等授權加盟店使用，並協助或指導加盟店之經營，而加盟店對此支付一定對價之繼續性關係。但不包括單純以相當或低於批發價購買商品或服務（以下簡稱商品）再為轉售或出租等情形。
- (四) 支付一定對價，指加盟店為締結加盟經營關係，所支

付予加盟業主或其受任人之加盟金、權利金、教育訓練費、購買商品、資本設備等相關費用。

三、(資訊揭露規範)

加盟業主與交易相對人締結加盟經營關係十日前或個案認定之合理期間，以書面提供加盟重要資訊予交易相對人者，得認未隱匿重要資訊，不構成公平交易法第二十四條之違反。

前項加盟重要資訊，例示如下：

- (一) 開始營運前之費用：如加盟金、教育訓練費、購買商品、資本設備等相關費用，包括其項目、金額或預估總額。
- (二) 加盟營運過程中之費用：如權利金之計收方式，及經營指導、購買商品或原物料等定期應支付之費用，包括其項目、預估金額。
- (三) 商標權、專利權及著作權等，其權利內容、有效期限、授權使用範圍與各項限制條件。
- (四) 經營協助及訓練指導之內容與方式。
- (五) 加盟店所在營業區域設置同一加盟體系之經營方案或預定計畫。
- (六) 所有縣（市）同一加盟體系之數目、營業地址及上一年度解除、終止契約比率之統計資料。本款之營業地址，得以電子文件為之。
- (七) 加盟契約存續期間，對於加盟經營關係之限制：
 1. 商品、原物料、資本設備及裝潢工程等供應條件相關事項（如指定之規格、供應商或承攬施工者名單）。
 2. 商品或原物料之訂購項目及數量。
 3. 其他加盟經營關係之限制事項。
- (八) 加盟契約變更、終止及解除之條件及處理方式。

四、(契約審閱與交付)

加盟業主於簽訂與加盟經營關係相關之書面契約前，應給予交易相對人至少五日或個案認定之合理契約審閱期間。

前項書面契約，應簽立正本二份，由雙方各執一份，且加盟業主不得拒絕提供。

加盟業主倘有未符合前二項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

五、(限制競爭或妨礙公平競爭行為)

加盟業主於締結加盟經營關係後，利用其相對優勢地位或加盟店對其之依賴關係，而有下列行為之一者，可能涉及違反公平交易法相關規定：

(一) 差別待遇行為

加盟業主對於不同加盟店之間或同一競爭階層之他事業，如無正當理由，就價格、交易條件或交易與否給予差別待遇，而有限制競爭或妨礙公平競爭者，將有違反公平交易法第十九條第二款規定之虞。

(二) 不正當限制加盟店之交易行為

加盟業主為保護其智慧財產權或維持加盟品牌形象與利益、整體加盟體系之商譽，對於加盟店課予必要之限制，為實施同一加盟體系之合理範疇。惟加盟業主倘利用加盟店對其之依賴性或相對優勢地位，不正當限制加盟店之事業活動，逾越實施連鎖加盟體系業務之合理範疇，而有限制競爭或妨礙公平競爭者，將有違反公平交易法第十九條第六款之虞。可能涉及違法之行為態樣如下：

1. 搭售無正當理由要求加盟店於購買商品時，須同時購買其他商品，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者。

2. 限制交易對象 無正當理由限制加盟店銷售之商品、資本設備、原物料及裝潢工程等事務，必須由加盟業主或其指定之廠商供應或承攬施工，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者。但僅係推薦供應或承攬廠商名單，或無強制拘束者，不在此限。

3. 強制採購數量 無正當理由強制加盟店採購一定數量之商品、原物料並禁止退貨，而該數量超過加盟店合理營業天數可銷售之數量或必要之存貨數量，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者。

4. 其他不正當限制行為，而有限制競爭或妨礙公平競爭之虞者。

六、(欺罔或顯失公平行為)

加盟業主倘為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

七、(其他不公平競爭行為之規範)

本會針對加盟業主之不實廣告、比較廣告及欺罔或顯失公平行為等其他不公平競爭行為，訂有「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十四條案件之處理原則」，加盟業主應注意並遵守相關規定。

八、(違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任)

本會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條第一項規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措

施，並按次連續處十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

違反公平交易法第十九條規定者，依據同法第三十六條規定，經本會依第四十一條規定限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，而逾期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同或類似違反行為者，行為人將可被處二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。

加盟業主違反公平交易法之規定，除依法負刑事或行政責任外，加盟店並得循同法第五章之規定請求損害賠償。

九、本規範說明，僅係例示若干加盟重要資訊及可能抵觸公平交易法之行為態樣；若有未盡周延之處，本會將作補充修正。就個案之處理，本會仍須依具體事實加以認定。

三六、公平交易委員會對於預售屋銷售行為之規範說明

中華民國 91 年 11 月 06 日發布

中華民國 101 年 03 月 12 日公服字第 1011260170 號令修正發布

一、（背景說明）

緣目前房屋預售制度之交易特性，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，購屋人大多依憑廣告或買賣契約書以認識所購建物之環境、外觀、隔局、配置及建材設備等，並據為是否交易之參考，復以預售屋較其他消費性商品，有「價值較高」、「不易流通」等特性，致購屋人與建築開發業者間，常因雙方就給付內容之認知與期待不同，衍生交易糾紛，影響買賣雙方權益，故若能於合理範圍內促進房屋買賣交易資訊之透明化，當可有效減少此類糾紛。

本會為維護交易秩序與消費者利益，爰彙整分析建築開發業者可能涉及違反公平交易法之行為態樣，訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。

二、（名詞定義）

本規範說明之名詞定義如下：

- （一）建築開發業者：指經營投資興建住宅、大樓及其他建築物開發租售業務之事業。
- （二）預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

三、（締約前資訊揭露）

建築開發業者銷售預售屋時，應以書面提供下列重要交易

資訊予購屋人：

- (一) 建造執照影本（應含所附圖說）。
- (二) 坐落基地之地籍圖。
- (三) 各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
- (四) 買賣契約書內容（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。
- (五) 指定貸款銀行者，其銀行名稱。

(六) 土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

前項建造執照所附圖說及第二款、第三款之文件，建築開發業者已於銷售現場公開陳列，經購屋人自由審閱，並簽名確認審閱者，得認已提供各該款交易資訊。

建築開發業者未依第一項規定提供重要交易資訊，為對購屋人欺罔或顯失公平行為，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

四、（不當限制購屋人審閱契約）

建築開發業者銷售預售屋時，不得為下列限制購屋人契約審閱之顯失公平行為：

- (一) 要求購屋人須給付定金或一定費用始提供契約書。
- (二) 簽約前未提供購屋人至少五日審閱期。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。

建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

五、（締約後之欺罔或顯失公平行為）

建築開發業者與購屋人締結契約後，不得為下列欺罔或顯失公平行為：

- (一) 將未售出部分逕自變更設計，增加戶數銷售。但經購

屋人同意或給予購屋人解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇者，不在此限。

- (二) 締約前未載明共有部分，交屋時要求購屋人找補價款。
- (三) 要求繳回契約書。

建築開發業者違反前項規定，且足以影響交易秩序者，將有違反公平交易法第二十四條規定之虞。

六、（其他不公平競爭行為之規範）

本會針對預售屋之不實廣告、比較廣告及欺罔或顯失公平行為等其他不公平競爭行為，訂有「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於比較廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十四條案件之處理原則」，建築開發業者應注意並遵守相關規定。

七、（違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任）

本會對於違反公平交易法規定之事業，依據同法第四十一條第一項規定，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

建築開發業者違反公平交易法之規定，除依法須負行政責任外，購屋人並得循同法第五章之規定請求損害賠償。

八、（具體事實個案認定之說明）

本規範說明，僅係例示若干預售屋銷售常見之可能牴觸公平交易法之行為態樣加以說明；若有未盡周延之處，本會

將作補充修正。個案之處理，本會仍須依具體事實加以認定。

九、（不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型）

對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理詳附錄。

附錄 不適用公平交易法類型之例示

類型	處理依據
定金返還	依民法規定，循民事途徑解決。
開工遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
交屋遲延	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
施工瑕疵	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
坪數不足	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
契約書載明建商對海砂屋、輻射屋之責任	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未依內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載」規定記載相關契約條款	依消費者保護法規定，循民事途徑解決。
工程結構及公共工程安全問題	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建材消防設備不符	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。

類型	處理依據
建物不符容積率規定	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
停車位分配	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
未交屋即向貸款銀行請款	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
地下室、防空避難室等共用部分產權與使用權爭議	依公寓大廈管理條例或土地登記規則向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
房屋傾斜度爭議	依營建法規向內政部或地方建管單位反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
巷弄或公共路使用權、產權	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
大樓或社區共用部分管理	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
管理費收取	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
建照未核發即行銷售	依公寓大廈管理條例向內政部反映，抑或依民法規定，循民事途徑解決。
一屋二賣	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。

類型	處理依據
產權不清問題	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
建商倒閉	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
銷售人員捲款潛逃	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
房屋續建（建商債權或債務移轉）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
逃漏稅捐	依所得稅法或營業稅法向財政部反映。
代辦費（水電費、規費契稅、印花稅、公證費、保險費等）	依民法或買賣契約書規定，循民事途徑解決。
土地鑑界糾紛	依土地法向內政部反映。
公有土地租售	依國有財產法或國有非公用不動產出租管理辦法等法規向財政部反映。

三七、公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則

中華民國 95 年 08 月 09 日發布

中華民國 101 年 03 月 03 日公競字第 1011460168 號令修正發布

一、（目的）

公平交易委員會（以下簡稱本會）為維護交易秩序，保障消費者權益，避免不動產業以不當廣告行為誤導交易相對人，形成不公平競爭，特訂定本處理原則。

二、（名詞定義）

本處理原則所稱之不動產廣告，係指事業為從事土地、土地定著物（預售屋及成屋等）及其可移轉權利之銷售業務，以及為從事不動產買賣、互易、租賃之仲介（居間、委任或代理）業務等所為之廣告。

三、（虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵類型）

不動產廣告不得為下列虛偽不實或引人錯誤情形之表示或表徵：

（一）工業住宅：

1. 廣告未對建築基地使用限制為「工業區」或「丁種建築用地」之表示。
2. 廣告雖已載明基地使用限制為「工業區」或「丁種建築用地」，但標註較廣告中其他說明顯然有所不足。
3. 廣告未對建築物係供與工業有關之使用明確加以表示。
4. 廣告使用一般住宅配備為圖示，或文字說明暗示其建築物適合供住宅使用。
5. 廣告中有關「建築物用途」之宣傳，與建造或使用執

照不同。

(二) 國民住宅：

1. 未經主管機關核准即以國民住宅名義為售屋廣告。
2. 廣告中使人誤認政府機關為主、協辦單位。
3. 廣告中引人誤認未限制承購資格即可辦理國民住宅優惠貸款。
4. 僅部分建築物經核准興建國民住宅，廣告使人誤認全部建築物均屬國民住宅。
5. 以「公告」形式為國民住宅廣告，而廣告中隱匿廣告主體，或所載內容不足以辨明交易主體，或足以引人誤認為政府機關直接興建銷售之國民住宅所為之「公告」。

(三) 建築物座落地點：廣告上標示建築物座落地點與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受程度者。

(四) 不動產面積：

1. 廣告上標示建築物之房屋或土地總面積與所有權狀登記之面積不符者。
2. 廣告上標示建築物之房屋或土地總面積雖與所有權狀登記之面積相符，然有下列情形者：

(1)廣告中以「使用面積」、「公共面積」、「室內面積」、「受益面積」、「公共設施」、「受益憑證」等非法定名詞作為建築物面積之表示或表徵，未於廣告中明顯處，以相當比例之字體註明其包括範圍，而有引人誤認面積數量者。

(2)廣告中使用「建築面積」、「基地面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「共同使用部分面積」等法定用語作為建築物面積之表示，而其面積表示

之數量與法定用語所應有或登記之面積不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

(3)廣告表示建築物共同使用設施比例之具體數字與完工建築物不符者。

(五) 建築物外觀、設計、格局配置(區分所有權建築物之共同使用部分，如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等)：

1. 建築物之外觀、設計、格局配置與廣告海報不符者。
2. 建築物之外觀、設計、格局配置雖與廣告海報相符，惟與施工平面圖或竣工圖不符，且經建築管理單位認定係屬違建者。
3. 設施或服務不屬於給付或附隨給付之內容，而有被誤為屬於之虞者。

(六) 建材設備：廣告上對建築物建材所為之表示或表徵，與實際不符，且其差異難為一般消費大眾接受者。

(七) 公有公共設施或交通道路：

1. 廣告對公有公共設施(如學校、公園、運動場、政府機關等)之表示與使用廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符，且其差異難為一般消費大眾接受者。
2. 建築物之銷售廣告上以未完成之公有公共設施或交通道路為表示或表徵，使人誤認已完成者。
3. 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示，未以通常得使用之道路狀況為計算標準者。

(八) 建築物之外在環境、視野與景觀：建築物外在環境、視野、景觀與廣告所表示不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。

(九) 夾層屋：廣告表示系爭房屋為挑高空間，並以文字、

照(圖)片、裝潢參考圖、平面配置圖、立面剖視圖或樣品屋表示有夾層設計或較建築物原設計更多之使用面積，且有下列情形之一者：

1. 廣告平面圖與施(竣)工平面圖不符者。
 2. 廣告未明示建築法規對施作夾層之限制(樓層、面積、材質、容積率管制……等)者。
 3. 經建築管理機關確認為違建者。
- (十) 停車位：廣告與施(竣)工圖不符，經建築管理機關認定為違法者。縱建商嗣後實際交付之停車位與廣告相符，亦同。
- (十一) 建造執照尚未核發引人誤認已取得建照。
- (十二) 納骨塔廣告使人誤認業經核准啟用、開發等。
- (十三) 廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符，且依都市計畫或建築管理法規不得變更使用者。
- (十四) 廣告上標示之獲獎情形與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。
- (十五) 廣告上標示之優惠內容與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。
- (十六) 房屋仲介業者除前述規定外，其廣告有下列情形之一者，亦屬虛偽不實及引人錯誤之表示或表徵：
1. 廣告所標示之成交紀錄與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。
 2. 廣告所標示之分店數量與實際不符，且其差異難為一般消費大眾所接受者。
 3. 廣告上使用「買方」或「買方數量」等非法定名詞作為服務數量之表示或表徵，未於廣告明顯處標示該數

量之統計期間及統計區域，而有引人誤認之虞。

四、(預售屋廣告之判斷)

預售屋廣告是否虛偽不實或引人錯誤，應以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。預售屋廣告之廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符，則其廣告有虛偽不實或引人錯誤。

第一項所稱之客觀狀況，係指廣告主提供日後給付之能力、法令之規定、建材之供給等。

五、(比較廣告)

不動產廣告之內容以比較方式為之者，不得對他人商品或服務為虛偽不實或引人錯誤之表示。

六、(其他欺罔或顯失公平行為)

不動產廣告不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。

七、(法律效果)

事業違反第三點者，構成公平交易法第二十一條之違反。

事業違反第五點者，可能構成公平交易法第二十二條或第二十四條之違反。

事業違反第六點者，構成公平交易法第二十四條之違反。

八、本處理原則，僅係例示若干不動產廣告常見之可能抵觸本法之行為態樣。至於個案之處理，仍須就實務上具體事實個別認定之。

九、不動產廣告案件除受本處理原則規範外，仍應適用公平交易法第二十一條及相關處理原則之規定。

三八、公平會與內政部處理不動產經紀業 不實廣告案件之協調結論

中華民國 96 年 07 月 27 日公參字第 0960006447 號函

- 一、不動產經紀業所為不實廣告案件，由內政部依不動產經紀業管理條例處理；不屬於不動產經紀業管理條例規範之範疇者，由公平會依公平交易法處理。
- 二、不動產經紀業所為之廣告內容，倘係涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平交易法處理。
- 三、不動產經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由內政部依不動產經紀業管理條例處理。
- 四、建商委託不動產經紀業者從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，倘得認建商與不動產經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平交易法處理。
- 五、其他不動產經紀業所為不實廣告案件，倘無法依上開原則劃分業務管轄，由內政部與公平會協調處理。

三九、公平會與內政部處理不動產經紀業 者收取差價行為案件之協調結論

中華民國 93 年 05 月 24 日公壹字第 0930003905 號函

- 一、有關不動產經紀業者收取差價行為案件，由內政部依據不動產經紀業管理條例之相關規定處理。
- 二、涉及不動產經紀業者收取差價行為之檢舉案件，先由內政部依法處理，如有影響市場交易秩序及公共利益之情形，由公平交易委員會依公平交易法處理。

四十、大陸地區土地及營建專業人士（乙類）來臺從事不動產相關活動審查作業要點

中華民國 92 年 3 月 19 日內授中辦地字第 0920081576 號令訂定發布

第 1 點 內政部（以下簡稱本部）為審查大陸地區土地及營建專業人士，依大陸地區專業人士來臺從事專業活動許可辦法申請來臺從事不動產相關活動，特訂定本要點。

第 2 點 本要點所稱大陸地區土地及營建專業人士，係指在大陸地區或由大陸地區前往第三地區，具有在臺灣地區取得不動產之意願及能力者；所稱不動產相關活動，係指為取得或設定在臺灣地區不動產之考察、參觀訪問、會議或其他相關之活動。

第 3 點 大陸地區土地及營建專業人士來臺從事不動產相關活動，其邀請單位須為臺灣地區立案核准成立一年以上之不動產領域相關產業公會或具經營穩定之不動產經紀業者。

前項所稱經營穩定之不動產經紀業者，係指經直轄市或縣（市）目的事業主管機關許可並依不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定完成備查一年以上及檢附稅捐稽徵機關出具之最近一年營業稅申報資料之不動產經紀業者。

第 4 點 臺灣地區立案核准成立一年以上之不動產領域相關產業公會或具經營穩定之不動產經紀業者邀請大陸地區土地及營建專業人士來臺從事不動產相關活動，應向本部警政署入出境管理局提出申請，由本部警政署入出境

管理局送本部營建署或地政司配合專業資格審查。

第 5 點 邀請單位申請大陸地區土地及營建專業人士來臺從事不動產相關活動，應檢附下列文件：

- （一）旅行證申請書。
- （二）保證書。
- （三）活動計畫及行程表。
- （四）邀請函影本。
- （五）邀請單位之立案或登記一年以上證明影本。但公會應附最近一年會務（含預算、決算報告）經主管機關備查文件及相關專業活動紀要。
- （六）有關取得不動產之財力或社經地位等能力證明。
- （七）團體名冊。

前項第五款所稱邀請單位如係經營穩定之不動產經紀業者，另需檢附經直轄市或縣（市）目的事業主管機關許可並依不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定完成備查一年以上及稅捐稽徵機關出具之最近一年營業稅申報資料證明文件。

第一項第六款所稱取得不動產之財力或社經地位等能力證明，係指由大陸地區人民檢具下列證明之一並經邀請單位書面具結擔保確有取得不動產之意願及能力者：

- （一）大陸地區國營企業出具之服務證明。
- （二）大陸地區政府機關出具之服務證明。
- （三）自營企業主出具之公司或商號立案證明。
- （四）大陸地區外資企業出具之服務證明。

四一、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法

中華民國 101 年 6 月 6 日內政部台內地字第 1010203059 號令訂定發布全文 17 條；施行日期由內政部定之
中華民國 101 年 6 月 29 日內政部台內地字第 1010239065 號令發布定自 101 年 8 月 1 日施行

第 1 條 本辦法依平均地權條例第四十七條第七項、地政士法第二十六條之一第五項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第六項規定訂定之。

第 2 條 不動產買賣案件應由權利人申報登錄土地及建物成交案件之實際資訊，權利人有數人時，得會同申報或協議由一人申報。但有下列情形之一者，權利人免予申報：

一、買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。

二、買賣案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交而未委託地政士申請登記者，應由經紀業申報登錄。

前項第一款買賣案件委由經紀業居間或代理成交者，經紀業應提供不動產說明書相關資料供地政士申報登錄，經紀業未提供者，應由權利人提供；買賣案件未委由經紀業居間或代理成交者，權利人應提供交易相關資料供地政士申報登錄。

不動產租賃案件委由經紀業居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄。

起造人或建築業委託代銷之案件，應由經營代銷業務之經紀業申報登錄。

第一項至第三項不動產成交案件由數經紀業居間或

代理者，應由權利人或承租人委託之經紀業申報登錄。

第 3 條 買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。

二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易日期等資訊。

三、標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。

第 4 條 租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、交易筆棟數等資訊。

二、租金資訊：房地租金總額、土地租金總額、建物租金總額、車位個數、車位類別、車位租金總額、有無管理組織、交易日期等資訊。

三、標的資訊：土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃期間、總樓層數、交易層次、建築完成年月、主要建材、主要用途、建物現況格局、有無附屬傢俱等資訊。

前項第二款租金總額如係土地與建物分別計算者，應分別登錄；合併計算者，應登錄房地租金總額。

第 5 條 委託代銷未辦竣建物所有權第一次登記之案件，申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

一、交易標的：不動產標示、交易筆棟數、建案名稱、買受人、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等

資訊。

二、價格資訊：房地交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、交易日期等資訊。

三、標的資訊：土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄房地交易總價。

第 6 條 前三條成交案件實際資訊之申報登錄，由直轄市、縣（市）主管機關或委任所屬機關受理。

第 7 條 經紀業經營代銷業務者，受起造人或建築業委託代銷並簽訂委託代銷契約後三十日內，應檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關申請備查；異動或終止委託代銷契約時，亦同。

第 8 條 權利人、地政士或經紀業，應於買賣完成移轉登記後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

權利人屆期未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲逾期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

地政士或經紀業屆期未申報登錄，應分別依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為

止。

第 9 條 經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書後三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第 10 條 經紀業經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

第 11 條 直轄市、縣（市）主管機關為抽查權利人、地政士或經紀業申報登錄成交案件實際資訊，得要求有關機關、團體或個人提示有關文書，或通知權利人、義務人、地政士或經紀業等陳述意見。

前項有關機關、團體、個人、權利人、義務人、地政士或經紀業不得規避、妨礙或拒絕。

直轄市、縣（市）主管機關發現登錄之成交價格或租金有顯著異於市場正常交易價格或租金，或登錄資訊有不實之虞者，得對地政士或經紀業實施業務檢查，並

查詢或取閱成交案件有關文書。

第一項權利人確有申報不實，應依平均地權條例第八十一條之二規定，於接獲限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。

第一項及第三項地政士或經紀業確有申報不實，應依地政士法第五十一條之一或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正申報通知書後十五日內改正；屆期未改正，應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成申報登錄為止。

第12條 直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、有無管理組織、交易年月等資訊。
- 三、標的資訊：土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局等資訊。

第13條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業申報登錄之租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆

棟數等資訊。

- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位類別、車位租金總額、有無管理組織、交易年月等資訊。
- 三、標的資訊：土地面積、建物面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、交易層次、建物現況格局、有無附屬傢俱等資訊。

第14條 直轄市、縣（市）主管機關受理經紀業經營代銷業務者申報登錄未辦竣建物所有權第一次登記之案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，應以區段化、去識別化方式提供查詢，其提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地區段位置或建物區段門牌、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位類別、車位總價、交易年月等資訊。
- 三、標的資訊：土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局等資訊。

第15條 前三條經篩選整理登錄之資訊，提供查詢或利用之方式如下：

- 一、網路查詢。
- 二、以重製或複製方式提供。

前項第一款網路查詢，免收查詢費用。

第16條 申請重製或複製第十二條至第十四條不動產成交案件實際資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。

第17條 本辦法施行日期，由內政部定之。

貳、解釋函令

一、不動產經紀業管理條例

《第4條》

【公布日期文號】經濟部89年9月11日經(89)商字第089026864號函

【要旨】「廠房、倉庫、辦公大樓、攤位出租業」非屬「不動產仲介經紀業」之業務

【內容】按所營事業「H703010 廠房出租業」、「H703020 倉庫出租業」、「H703030 辦公大樓出租業」、「H703040 攤位出租業」，係指公司行號將廠房、倉庫、辦公大樓、攤位出租他人，而收取租金之業務。上述各項業務與「不動產經紀業管理條例」所規範之「H704031 不動產仲介經紀業」指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，係分屬不同之業務行為。前者屬「H703 不動產租賃業」，係將不動產租予他人使用，後者屬「H704 不動產經紀業」，則從事介於買賣（租賃）雙方之居間或代理業務。是以，將不動產租予他人使用之「H703010 廠房出租業」、「H703020 倉庫出租業」、「H703030 辦公大樓出租業」、「H703040 攤位出租業」其業務範圍，尚不包括「不動產經紀業管理條例」所規範「不動產仲介經紀業」之業務，故應無須經申請許可之適用。

【公布日期文號】內政部89年12月26日台內中地字第8980474號書函

【要旨】以代理法院拍賣不動產投標為業務者，應由不動產經紀業管理條例所稱之「經紀業」為之

【內容】

一、查不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第4條第4款、第5款、第7款及第32條規定略以：「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」、「仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」、「經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。」、「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業……」。復依強制執行法所為之拍賣，通說解釋為買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院47年台上字第152號及49年台抗字第83號判例參照）；執行法院就抵押物所為之拍賣及投標人應此拍賣而為之投標，揆其性質原與買賣之法律行為無異，投標人應以書件密封，投入執行法院所設之標匭，既為強制執行法第87條第1項所明定，則書件密封投入標匭，即屬此項法律行為所應遵循之法定方式，違之者，依民法第73條前段之規定，其投標即非有效（最高法院46年台抗字第101號判例參照）；倘投標人無法親自到場者，按強制執行須知第11點第4款規定，委託代理人到場，須提出委任狀；惟開標時代理人應即提出證明書以證明合法授權之事實，如未提出證明書，其代理權即有欠

缺，其投標無效（最高法院85年台抗字第553號判例參照）。準此，本案法院拍賣不動產所為之投標，既屬買賣之法律行為，其以代理投標為業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與本條例所稱「仲介業務」無異。故以代理投標為業務者應為本條例規定之經紀業（公司或商號組織），並應僱用經紀人員執行該項業務，而其執行業務過程當受本條例之規範。至其服務報酬標準，應按中央主管機關規定計收之。

二、另查土地登記專業代理人管理辦法第16條規定，土地登記專業代理人受委託人之委託，得執行代理申請土地登記、土地測量事項或代理與土地登記有關之稅務、行政、公證、監證、非訟等事項。據此，本案法院拍賣不動產代理投標業務，自與土地登記專業代理人執行之業務有別，尚難謂有上開辦法之適用。

【公布日期文號】內政部90年5月10日台內中地字第9007350號函

【要旨】不動產經紀業管理條例第4條第5款所稱「居間」業務包括「報告居間」

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第4條第4款及第5款規定：「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」、「仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」，又稱「居間」者，依民法第五百六十五條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。是以，民法所

定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間。所謂報告居間，不以於訂約時周旋於他人之間為之說合為必要，僅以為他方報告訂約之機會為已足，而居間人之報酬，於雙方當事人因居間而成立契約時，應許其請求；至於居間行為就令自始限於媒介居間，而僅為報告即已有效果時，亦應許居間人得請求報酬之支付（最高法院52年台上字第2675號判例參照）。

二、揆諸本條例對於經紀業從事「居間」業務之性質，縱無明文規定其屬「報告居間」抑或「媒介居間」，惟從前開民法及最高法院判例意旨觀之，兩者均得請求報酬之支付，即攸關不動產交易秩序與交易者權益等問題。復依本條例第2條規定，經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。據此，本條例第4條第5款所稱「居間」業務，當包括民法所定之「報告居間」及「媒介居間」。

【公布日期文號】內政部90年8月31日台內中地字第9083624號函

【要旨】未具不動產經紀人資格者以不動產仲介為其特定業務項目，仍應受不動產經紀業管理條例之規範

【內容】案經本部於本（90）年8月7日邀集行政院公平交易委員會、經濟部、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處（未派員）及部分縣（市）政府等機關研商，獲致結論如次：「按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第4條第4款及第5款、第5條、第32條分別規定『經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業

務之公司或商號；仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。』、『經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記．．．』、『非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰．．．』，亦即經營仲介或代銷業務者，應為本條例所謂『經紀業』，違者，主管機關自應依本條例第 32 條規定予以處罰。本案未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟本條例所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範；至『經營業務』觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。本案請依上述原則本諸事實認定之。」，請依會商結論辦理。

【公布日期文號】內政部 90 年 8 月 31 日台 (90) 內中地字第 9083623 號函

【要旨】不動產經紀業授權加盟店使用其服務標章者，應依商標法規定辦理

【內容】案經本部於本 (90) 年 8 月 7 日邀集行政院公平交易委員會、經濟部、臺北市政府地政處、高雄市政府地政處 (未派員) 及部分縣 (市) 政府研商，獲致結論如次：「(一) 美商 21 世紀房地產公司 (以下稱美商公司) 雖非為不動產經紀業管理條例所稱之『經紀業』，惟該公司之『21 世紀』標章既依我國法令註冊

有案，自得依商標法規定，授權我國公司使用其標章。(二) 本案泛太不動產仲介經紀股份有限公司 (以下稱泛太公司) 既經美商公司 (商標專用權人) 授權使用其標章，如經其同意，當得將其標章再轉授權他人使用並招集其他經紀業成立加盟體系。(三) 經紀業加盟於泛太公司並經授权使用美商公司『21 世紀』標章者，應依不動產經紀業管理條例第 18 條及其施行細則第 22 條規定，於廣告、市招及名片等明顯處，標明『加盟店』或『加盟經營』字樣。(四) 為利消費者瞭解美商公司『21 世紀』標章之授權來源，應於營業處所明顯之處，揭示該標章授權使用證明書或其影本。(五) 泛太公司經美商公司授权使用『21 世紀』標章，應依商標法第 77 條準用第 26 條第 2 項及第 72 條相關規定，於營業上之物品、文書、宣傳或廣告等書件，作授權標示。若再授權加盟店使用該標章，為避免影響消費者權益，應依商標法規定向商標主管機關為再授權登記，以免有同法第 31 條第 1 項第 3 款規定之適用。」，請依會商結論辦理。

【公布日期文號】內政部 90 年 9 月 3 日台內中地字第 9013101 號函

【要旨】土地登記專業代理人 (地政士) 不得以代理投標法院拍賣不動產為業務

【內容】按本部 89 年 12 月 26 日台 (89) 內中地字第 8980474 號書函釋，法院拍賣不動產所為之投標，尚屬買賣之法律行為，其以代理投標為業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，而其執行業務過程當受不動

產經紀業管理條例之規範。又該條例所謂「經營業務」觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為，尚難僅以固定之件數作為認定標準。本案法院拍賣不動產代理投標業務，與土地登記專業代理人執行之業務有別，尚難援照土地登記專業代理人管理規定。

【公布日期文號】內政部 90 年 10 月 29 日台內中地字第 9016896 號書函

【要旨】依停車場法規定從事停車場買賣、租賃業務，與不動產經紀業管理條例規定之仲介業務有別

【內容】按停車場法第 2 條第 6 款規定「停車場經營業：指經主管機關發給停車場登記證，經營路外公共停車場之事業。」其立法意旨著重於該業對停車場之規劃、管理、出租供不特定之公眾使用之業務為主，與不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 4 條第 5 款規定「仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。」尚屬有間。至公司行號除依停車場法規定經營停車場業務外，其他業務項目是否有本條例之適用，尚涉事實認定問題，如實際業務行為有本條例所謂「仲介業務」性質者，當受本條例之規範。

【公布日期文號】內政部 91 年 11 月 28 日內授中辦字第 0910018757 號函

【要旨】金融機構基於債權人立場，僅刊登法拍屋資訊，尚難據以認定違反不動產經紀業管理條例

【內容】按金融機構基於債權人立場，為加速債權之處理，僅刊登法拍屋資訊，以供民眾參與競標參考，尚難據以

認定是否從事仲介業務及有否違反不動產經紀業管理條例之規範。至刊登房地產拍賣廣告後，如有後續作為，是否違反不動產經紀業管理條例之規範，請依本部 89 年 12 月 26 日台（89）內中地字第 8980474 號書函及 90 年 5 月 10 日台（90）內中地字第 9007350 號函示意旨，依事實認定之。

【公布日期文號】內政部 92 年 4 月 8 日內授中辦地字第 0920081590 號令

【要旨】農民團體得依農業發展條例第 22 條之 1 規定辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務

【內容】

一、為促進農地流通及有效利用，依農業發展條例第 22 條之 1 規定，主管機關得輔導農民團體辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務，並予以獎勵。又經營不動產仲介業務者，按不動產經紀業管理條例第 5 條、第 7 條、第 11 條等規定，應向主管機關申請許可，依法辦理公司或商業登記，繳存營業保證金，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，而該營業處所至少應置經紀人 1 人。基於「農業發展條例」為「不動產經紀業管理條例」之特別法，有關主管機關輔導農民團體辦理農業用地買賣、租賃、委託經營之仲介業務，應依農業發展條例第 22 條之 1 規定辦理而不受不動產經紀業管理條例之限制；惟如從事農業用地買賣、租賃、委託經營以外之仲介業務者，即應受不動產經紀業管理條例之限制。

二、至於農業用地上依法興建之農舍，按農業發展條例第

18條第4項規定，應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權。是以該農舍於其坐落農業用地依該條例前開規定辦理仲介業務時，自得併同成為仲介之標的物。

【公布日期文號】 內政部 92 年 4 月 8 日內授中辦地字第 0920081591 號令

【要旨】 資產管理公司或公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，不受不動產經紀業管理條例之限制

【內容】 按以收購金融機構不良債權為目的之資產管理公司，就已取得執行名義之債權，依金融機構合併法第 15 條第 1 項第 3 款規定，得就其債務人或第三人所提供第一順位抵押權之不動產，委託經主管機關認可之公正第三人公開拍賣，並不適用民法債編施行法第 28 條之規定。又該公正第三人之認可辦法及其公開拍賣程序，依同條第 2 項規定，由主管機關定之。另同條第 3 項規定，資產管理公司或第 1 項第 3 款經主管機關認可之公正第三人，得受強制執行機關之委託及監督，依強制執行法辦理金融機構聲請之強制執行事件。據此有關資產管理公司或經主管機關認可之公正第三人，經依金融機構合併法上開規定受強制執行機關（法院）之委託辦理不動產拍賣變賣業務，因該法對於受委託之資產管理公司或公正第三人並未限定須具有不動產經紀業管理條例所稱經紀業之資格，是以該資產管理公司或公正第三人辦理不動產拍賣變賣業務，自不受該條例之限制。

【公布日期文號】 內政部 92 年 8 月 7 日內授中辦地字第 0920082794 號令

【要旨】 受銀行之委託辦理不動產拍賣業務者，應屬不動產仲介業務之範圍

【內容】

一、依民法第 391 條規定：「拍賣，因拍賣人拍板或依其他慣用之方法，為賣定之表示而成立。」是以，拍賣係為使競買人各自提出條件，擇其最有利者而出賣之方法（最高法院 32 年永上字第 378 號判例參照）；又拍賣之性質，通說解釋為買賣之一種。復依民法第 565 條規定：「稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。」是以，民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間（最高法院 52 年台上字第 2675 號判例參照）；又有關居間人報酬之請求，依民法第 568 條第 1 項規定，係以契約因其報告或媒介而成立者為限。至於民法所稱委任者，依同法第 528 條規定，係指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；如以授予代理權方式為之者，依同法第 103 條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。

二、經營不動產經紀業者，依不動產經紀業管理條例第 5 條、第 7 條規定，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記，繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會等；又依該條例第 4 條第 4 款、第 5 款規定，經紀業係指依該條例規定經營仲介或代銷業務

之公司或商號；仲介業務則指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。關於銀行承受之不動產委託其他公司辦理不動產拍賣會，該受託公司（拍賣人）允為提供不動產應買人競相出價之機制，並將拍賣之不動產以公開方式決定價格賣出，以便利銀行處分其承受之不動產，固未有如仲介經紀業者般積極斡旋於買、賣雙方間之媒合行為，惟該拍賣之出賣人仍為委託銀行，且該受託公司係於代理權限內以出賣人名義進行拍賣業務行為，亦不問賣定與否均受有報酬，依民法第103條及第528條規定，仍屬授予代理權之委任，從而應屬上開條例第4條第5款所稱從事不動產買賣代理之仲介業務，是以該受託公司（拍賣人）之拍賣業務行為，應受不動產經紀業管理條例之規範。

【公布日期文號】內政部92年8月18日內授中辦地字第0920012166號函

【要旨】公寓大廈管理委員會受託代理區分所有權人保管鑰匙帶人看屋等行為應屬仲介業務

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例第4條第5款所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又稱居間者，依民法第565條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；而有關居間人報酬之請求，依民法第568條第1項規定，係以契約因其報告或媒介而成立者為限。至於民法所稱委任者，依同法第528條規定，係指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方

允為處理之契約；如以授予代理權方式為之者，依同法第103條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。另本部90年8月31日台（90）內中地字第9083624號函釋略以：未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟上開條例所稱「仲介業務」尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為「經營仲介業務者」而應受上開條例之規範；至「經營業務」觀念乃於社會生活上為同性質事務繼續反覆實施之行為。合先敘明。

二、本案公寓大廈管理委員會為服務區分所有權人，代為保管鑰匙帶人看屋，並酌收保管費用等行為，固未有如仲介經紀業般積極斡旋於交易當事人間之媒合行為，惟揆諸該管理委員會帶人看屋等服務之性質，顯屬依民法第103條、第528條規定，受託代理區分所有權人（屋主）提供消費者決定承買或承租與否之房屋現況相關重要交易資訊，從而應屬前開條例所稱之仲介業務，並應受該條例之規範。至於該管理委員會僅提供公布欄供區分所有權人張貼房屋買賣或租賃之資訊而酌收費用，並無帶人看屋或為區分所有權人處理房屋買賣或租賃之部分事務，倘若未有民法上開規定之情事者，同意貴府所擬意見，尚未違反不動產經紀業管理條例之規範。

【公布日期文號】 內政部 92 年 10 月 7 日內授中辦地字第 0920084076 號令

【要旨】 金融機構聲請法院拍賣之房屋，由該金融機構為有意購買之民眾代為投標，屬從事不動產買賣代理之仲介業務

【內容】

一、查拍賣依民法第 391 條至第 397 條規定，為特種買賣之一種，即係由多數應買人公開出價中，擇其最高者，與其訂立契約之一種競爭買賣（法務部 73 年 6 月 29 日法 73 律字第 7138 號函參照），其性質通說解釋為買賣之一種。在民事強制執行程序中，執行法院拍賣不動產之方法，依強制執行法第 85 條規定，得因債權人或債務人之聲請或依職權，以投標之方法行之。又民法所稱委任者，依同法第 528 條規定，係指當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；如以授予代理權方式為之者，依同法第 103 條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。至於以代理投標法院拍賣不動產為業務者，按本部 89 年 12 月 26 日台（89）內中地字第 8980474 號書函意旨，其性質上自為從事不動產買賣之代理業務，即與不動產經紀業管理條例所稱之「仲介業務」無異，自應受同條例之限制，而仲介業務依同條例第 4 條第 5 款規定則指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。

二、關於金融機構聲請法院拍賣之房屋，由該金融機構為有意購買之民眾代為投標，並與民眾簽訂委任代標契約，該委任契約之買賣標的係專對金融機構本身聲請

拍賣之法拍屋，非為一般不特定範圍之法院拍賣標的者，固屬金融機構為加速處理不良債權所考量採取之方式，惟法院拍賣房屋之應買人係以本人（民眾）名義為投標人而由金融機構代為向執行法院投標，即該金融機構以代理人立場，於代理權限內以本人名義向法院拍賣房屋為投標之意思表示，其投標所生效力直接歸屬於本人，自不問金融機構在約定範圍內有否決定投標價格之權限或是否收取報酬，從而應屬不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款所稱從事不動產買賣代理之仲介業務，其執行該項業務自應受該條例之限制，始落實該條例之立法精神。

【公布日期文號】 內政部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920084973 號令

【要旨】 建築開發業依合建關係對外銷售土地所有權人分得之房屋或土地，屬整體合建銷售計畫之一環，不受不動產經紀業管理條例限制

【內容】 按建築開發業與地主合建之契約，係由土地所有權人以土地為出資，建築開發業以資金及勞務為出資，雙方共同合作建築房屋，並依約分受利益。建築開發業對外銷售土地所有權人分得之房屋或土地，係源於合建關係所衍生，類屬合夥或合作關係架構下之行為，縱若土地所有權人或房屋起造人有一方之登記名義人非屬建築開發業者，因屬合建契約約定範圍內所從事之行為，核屬整體合建銷售計畫之一環，自與不動產經紀業管理條例所稱從事仲介或代銷業務有別，自不受該條例之限制。

【公布日期文號】 內政部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920018800 號函

【要旨】 提供網路平台建置不動產出售資訊，不受不動產經紀業管理條例規範

【內容】

一、依不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款規定，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。又稱居間者，依民法第 565 條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。是以，民法所定之居間有二種情形，一為報告訂約機會之報告居間，一為訂約之媒介居間（最高法院 52 年台上字第 2675 號判例參照）。另有關代理權之行使，依民法第 103 條第 1 項規定，代理人於代理權限內以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。先予說明。

二、本案台灣金融資產服務股份有限公司擬開辦「銀售屋網路平台」業務，既據該公司表示，該網路平台係提供金融機構自行出售產權已登記在其名下之不動產（以下簡稱銀售屋）相關資訊之平台，所有銀售屋物件皆為各金融機構所有，並由各金融機構負責銷售之相關事宜，該公司不介入銀售屋之交易過程，包括介紹、看屋、簽約、付款、產權過戶、買賣瑕疵擔保等交易事項，而各銀售屋之資料來源，係由各金融機構提供並自行建置於該網路平台中，僅由該公司將該資料加以登載於網站上供買方蒐尋使用。揆諸該公司擬開辦「銀售屋網路平台」業務之性質，係提供各金融機構於網路平台上建置其自有不動產出售之資訊，並

未涉入不動產買賣交易之過程及受委託處理買賣相關事務，況該不動產出售資訊均得由不特定之多數人取得，且未有如仲介經紀業般積極斡旋於交易當事人間之媒合或報告訂約機會之行為，尚與前開規定所稱不動產買賣之居間或代理業務之性質有別，自不受不動產經紀業管理條例之規範。惟該公司既為各金融機構登載不動產出售之資訊，本質上可謂為媒體經營者，仍應依消費者保護法、公平交易法等規定，恪守保護交易當事人權益之責任。

【公布日期文號】 內政部 92 年 12 月 23 日內授中辦地字第 0920085261 號令

【要旨】 律師、地政士因執行法定業務之必要，而受當事人之委託代理投標法院拍賣之不動產者，如未對不特定人有招攬、廣告、提供資訊或媒合之行為，無不動產經紀業管理條例適用

【內容】 查不動產經紀業管理條例第 32 條規定略以：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。．．．」，至所謂仲介業務，依同條例第 4 條第 5 款規定，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，而代銷業務，依同條例第 4 條第 6 款規定，指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產業務。關於律師依律師法第 20 條、地政士依地政士法第 16 條規定執行業務之必要，而受當事人之委託，代理投標法院拍賣之不動產者，倘若未有如不動產經紀業者般積極斡旋於當事人

間之媒合行為，或對不特定人有招攬、廣告、提供法院拍賣不動產資訊之行為，則與上開條例所謂經營仲介或代銷業務之情形有別，無上開條例之適用。

【公布日期文號】內政部 94 年 4 月 22 日內授中辦地字第 0940724928 號函

【要旨】公正第三人依金融機構合併法規定受資產管理公司或金融機構之委託辦理不動產拍賣業務不受不動產經紀業管理條例限制

【內容】有關經主管機關認可之公正第三人得辦理之業務，依金融機構合併法第 15 條第 2 項授權訂定之「公正第三人認可及其公開拍賣程序辦法」第 6 條規定為：（一）受資產管理公司之委託辦理抵押不動產之公開拍賣。（二）辦理由主管機關請法院委託準用強制執行法規定之拍賣。（三）受強制執行機關之委託及監督，辦理金融機構聲請之強制執行事件。（四）金融機構金錢債權評價業務。（五）其他經主管機關核准之業務。準此，公正第三人依據上開規定接受資產管理公司或金融機構之委託辦理不動產拍賣業務，應不適用不動產經紀業管理條例之規定。惟為保障不動產交易安全，建請 貴會於核准公正第三人從事該項業務時，應作成附帶應盡義務之行政處分附款，如依不動產經紀業管理條例規定製作不動產說明書公開揭示或解說等事項辦理，並克盡監督之責，研訂相關法令規範之。

《第 5 條》

【公布日期文號】內政部 88 年 9 月 3 日台內中地字第 8883977 號函

【要旨】分公司或分支機構免申請經紀業經營許可

【內容】查公司法第 3 條第 2 項規定：「本法所稱公司，為公司依法首先設立，以管轄全部組織之總機構；所稱分公司，為受本公司管轄之分支機構。」，準此，分公司既係受本公司管轄之分支機構，自非全新之獨立法人，其依承總公司之制度、型態繼續經營，難謂為本條例公布後始新設立而須經許可之經紀業，故本條例公布施行前設立之公司或商號於本條例公布施行後新設分公司或分支機構時，就該新設之分公司或分支機構，免申請許可；惟該業者須依本條例第 36 條：「本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，3 年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。」之規定辦理。

【公布日期文號】內政部 89 年 6 月 3 日台內中地字第 8910407 號函

【要旨】外國公司之臺灣分公司得依不動產經紀業管理條例規定經營經紀業

【內容】有關不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）規定經營仲介或代銷業務之「公司」，得否為外國公司之臺灣分公司乙節，按本條例第 4 條第 4 款規定，所稱經紀業係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；即擬經營經紀業者，應依本條例第 5 條規定，向主管機關申辦許可等相關事宜。揆諸本條例規定尚

無限制外國公司之臺灣分公司經營經紀業，惟該公司經營經紀業者，除應受本條例及其相關法令規範外，尚應依公司主管機關規定之法令辦理。

【公布日期文號】 89年8月11日台內中地字第8916077號函

【要旨】 經紀人不得以「事務所」型態執業

【內容】 按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第4條第4款、第5條及第32條規定：「經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。」、「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記．．．」、「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣10萬元以上30萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處1年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣10萬元以上30萬元以下罰金。」，故擬從事不動產仲介或代銷業務者，依上開規定應以「公司」或「商號」型態為之，並應向主管機關申辦許可等事項，即不得以「事務所」型態為之；違者，自得由主管機關依本條例第32條規定辦理。

【公布日期文號】 內政部91年4月30日台內中地字第0910006607號函

【要旨】 經紀業營業項目變更登記不再經營仲介及代銷業務其原許可函有無收回之必要，得參酌行政程序法第130條規定辦理

【內容】 按經紀業非屬專業經營，倘經紀業不再經營不動產仲介及代銷業務而組織仍存續並完成法定必要程序者，該業者固可經營其他依法登記之營業項目，但揆其性質已難謂為不動產經紀業。本案「馨茨建設開發有限公司」前經貴府許可經營不動產仲介、代銷經紀業，並完成公司、商業登記後，又辦理營業項目變更登記，刪除「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」2項營業項目，對外自不得經營上開已刪除之2項營業項目，其原許可函有無收回之必要，請貴府參酌行政程序法第130條規定，本諸權責自行核處。

【公布日期文號】 內政部91年11月4日台內中地字第0910016782號函

【要旨】 刊登廣告販賣大陸地區與海外地區不動產者，應受臺灣地區與大陸地區人民關係條例與不動產經紀業管理條例規範

【內容】

一、按「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第34條規定：「臺灣地區人民、法人、團體或其他機構，非經主管機關許可，不可委託、受託或自行於臺灣地區為大陸地區物品、勞務或其他事項，從事廣告之進口、製作、發行、代理、播映、刊登或其他促銷推廣活動。前項許可辦法，由行政院定之。」，目前政府並未訂定相關許可辦法，原則視同禁止。違反規定者依同法第89條第1項規定，處行為人新臺幣10萬元以上50萬元以下罰鍰。

二、復查不動產經紀業管理條例第32條規定，非經紀業而

經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

三、本案台北市不動產仲介商業同業公會來函檢具媒體報導之家天下不動產網路公司等公司是否違反「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」及「不動產經紀業管理條例」之規定，請逕予查明後依規辦理。其中如有違反「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第 34 條者，請檢具相關事證送交本部核處。

【公布日期文號】內政部、法務部法務部 93 年 12 月 15 日法律字第 0930700555 號公告

內政部 93 年 12 月 15 日內授中辦地字第 0930725987 號公告

【要旨】不動產仲介經紀業，自中華民國 94 年 1 月 1 日起適用電腦處理個人資料保護法

【內容】公告指定不動產仲介經紀業為電腦處理個人資料保護法第 3 條第 7 款第 3 目之非公務機關，並自中華民國 94 年 1 月 1 日起適用電腦處理個人資料保護法。

【公布日期文號】內政部 95 年 10 月 17 日內授中辦地字第 0950726102 號函

【要旨】不動產經紀業同一或分設營業處所認定事宜

【內容】

一、依據經濟部 95 年 9 月 26 日經商字第 09500150780 號函辦理，兼復貴公司 95 年 9 月 7 日中信(仲)字第 0950907 號函(附影本乙份)。

二、按不動產經紀業管理條例第 5 條第 3 項規定，經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣(市)政府申請備查。又所稱「營業處所」，依同條例第 4 條第 10 款規定，指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。至於營業處所所在地為連續之門牌或其門牌不連續但為相互毗鄰且未跨越巷弄者，得視為同一處所(經濟部 94 年 11 月 14 日經商字第 09400630660 號函、91 年 7 月 16 日經商字第 09102145700 號函參照)。本案經紀業擴增相連或不相連之營業店面，是否為同一營業處所或分設營業處所，仍應就具體個案是否實際經營不動產經紀業務參依上開原則認定之。

《第 6 條》

【公布日期文號】內政部 94 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0940047285 號函

【要旨】不動產經紀業得以完成設立登記之公司法人為該業之負責人

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項規定，經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記。又有同條例第 6 條第 1 項各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，應撤銷或廢止其許可。另查公司法第 8 條第 1 項、第 27 條第 1 項規定，本法所稱公司負責人，在有限公司、股份有限公司為董事，而政府或法人為股東時，得當選為董事或監察

人，但須指定自然人代表行使職務。復經同法第 208 條第 1 項、第 2 項規定之程序，法人董事得被選任為董事長，擔任公司之對外代表人。據此，不動產經紀業之負責人，依不動產經紀業管理條例上開規定，並未明文限制為自然人或公司法人，復依該條例第 2 條規定，經紀業之管理，本條例未規定者，自得適用其他有關法律之規定，故依公司法上開規定，公司之負責人並不僅限於自然人，法人亦得為公司之負責人，惟於執行職務時，應指定自然人代表行使職務。至於公司之董事係屬公司登記事項，並得以法人董事登記之，而其代表人尚非屬公司登記事項，但兩者均不得有同法第 30 條規定之情事。

二、本案據貴府函稱九榕不動產仲介股份有限公司擬以口永大不動產仲介經紀股份有限公司為負責人申請設立備查，依前開規定，自為法所許，惟口永大不動產仲介經紀股份有限公司及其指定代表行使職務之自然人，仍不得有不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項各款情形之一，並應符合公司法相關規定。

《第 7 條》

【公布日期文號】內政部 89 年 10 月 31 日台內中地字第 8980430 號函

【要旨】經紀業經解散清算完結、歇業或撤銷登記後，原許可函件失其效力

【內容】按不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項前段規定「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公

司或商業登記」，故擬經營經紀業者，應獲直轄市或縣（市）主管機關所核發之許可函件（法律性質為行政處分）後，始得據以辦理公司或商業登記。復按經紀業為公司組織者，其經解散或撤銷登記並待清算完結後，該法人人格即行消滅；為商號組織者，其經歇業或撤銷登記後，該商業主體即屬消滅，是以直轄市或縣（市）主管機關所核發之許可函件自因該受行政處分之主體不存在而失其效力，日後該經紀業者倘欲重新經營時，當應重新依規申辦許可等相關事項。另該經紀業者之原許可函有無收回之必要，得參酌 90 年 1 月 1 日施行之行政程序法第 130 條規定，本諸權責自行核處。

【公布日期文號】內政部 89 年 11 月 20 日台內中地字第 8921863 號函

【要旨】經紀業未辦理設立備查前即有遷出、遷入之情事得併案於遷入區域主管機關辦理設立備查

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項規定，經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業。復按同條例施行細則第 5 條、第 6 條及第 7 條規定，經紀業加入同業公會後 30 日內，應檢附有關文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查；倘經紀業經許可後，其所在地等事項有變更者，亦應於變更之日起 30 日內申請備查；嗣後經紀業有遷出或遷入之情事者，應於遷出後 30 日內向遷入之直轄市或縣（市）主管機關申

請遷入備查，並向原所屬之同業公會報備，及加入遷入之直轄市或縣（市）同業公會。又本部 89 年 7 月 10 日台（89）內中地字第 8979508 號函說明一、（二）7. 明釋「經紀業經主管機關許可並辦妥公司（商業）登記後，於依本細則第 5 條規定申請備查前，如已有本細則第 6 條規定之變更情事者，應於依本細則第 5 條規定申請備查時，以書面敘明歷次變更前、後事項，並由負責人切結所敘事項屬實後，併案辦理經紀業設立備查。」。本案貴轄竹泰廣告股份有限公司未於原遷出區域主管機關辦理設立備查前，即遷入貴轄並辦妥公司登記，除得比照本部前揭函釋辦理外，並應依「不動產經紀業及經紀人員管理簿冊記載須知」三、各類簿冊之移存作業方式規定，通知原遷出區域主管機關將有關簿冊送由貴府辦理備查及管理登記事宜。另本案公司之營業項目如僅為代銷經紀業時，於其所在地同業公會尚未設立前，請依同條例施行細則第 12 條及第 13 條規定辦理。

二、至有關經紀業於短期內繳納多次入會費、年費等，使其資金負擔增加乙節，查商業團體法第 6 條規定，縣（市）商業會及商業同業公會，其主管機關為縣（市）政府；且該公會會員入會、退會手續或入會費等事項多載明於該公會章程中。據此，貴府自得本諸主管機關權責協調處理之，併此指明。

【公布日期文號】內政部 89 年 12 月 22 日台內中地字第 8980472 號函

【要旨】經紀業經許可後，因其意思表示自始及嗣後均未辦理商業登記者，原許可函件失其效力

【內容】查不動產經紀業管理條例第 5 條第 1 項前段規定，經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；復查本部 89 年 10 月 31 日台（89）內中地字第 8980430 號函釋略以「．．．經紀業為公司組織者，其經解散或撤銷登記並待清算完結後，該法人人格即行消滅；為商號組織者，其經歇業或撤銷登記後，該商業主體即屬消滅，是以直轄市或縣（市）主管機關所核發之許可函件自因該受行政處分之主體不存在而失其效力。．．．另該經紀業者之原許可函有無收回之必要，得參酌 90 年 1 月 1 日施行之行政程序法第 130 條規定，本諸權責自行核處。」。本案貴轄區經紀業「立捷房屋企業社」（商號）經貴府許可後，以書面向貴府表示因故將業務性質改為公司型態經營，並重新經貴府許可有案，是以原「房屋企業社」倘經其意思表示自始及嗣後均未辦理商業登記，該商業主體即難謂存在，按本部上揭函釋意旨，直轄市或縣（市）主管機關所核發之許可函件自因該受行政處分之主體不存在而失其效力，爰同意貴府所擬意見：由貴府依本部上揭函釋意旨「經紀業者之原許可函有無收回之必要，得參酌 90 年 1 月 1 日施行之行政程序法第 130 條規定，本諸權責自行核處」辦理。

【公布日期文號】內政部91年3月7日台內中地字第0910002714號函

【要旨】不動產經紀業經許可後倘未於6個月內辦妥公司或商業登記，除因經紀業組織之主體不復存在外，其許可尚不生失效問題

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例第7條第1項規定「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於6個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延1次，其期限以3個月為限。」，復按同條例施行細則第4條規定「經紀業經主管機關許可後，應於6個月內依本條例第7條第1項、第3項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。」，揆諸上開廢止許可性質，係因經紀業加入登記所在地之同業公會後未於六個月內開始營業者，始由主管機關廢止其許可。本案經紀業經許可後倘未於6個月內辦妥公司登記或商業登記，除因經紀業組織之主體不復存在外（參照本部89年10月31日台內中地字第8980430號函釋及同年12月22日台內中地字第8980472號函釋），其許可尚不生失效問題，仍得據以申辦公司登記或商業登記。

二、另同條例施行細則第5條規定，經紀業應於加入同業公會後30日內，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。惟經紀業未依上開規定申請備查者，同條例因無明文其處罰（或處理）規定，主管機關尚不宜

逕自廢止其許可。

【公布日期文號】內政部91年4月12日台內中地字第0910084313號令

【要旨】不動產代銷經紀業繳存營業保證金之計算規定

【內容】不動產代銷經紀業所設立之公司或商號，與其設立之第1個非常態營業處所，視為1處營業處所，其繳存營業保證金以1處計算之。

【公布日期文號】內政部91年6月20日台內中地字第0910084386號令

【要旨】同時經營不動產仲介及代銷業務者，應分別加入登記所在地之不動產仲介及代銷經紀商業同業公會

【內容】不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第4條第5款及第6款規定：「仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。」；又本條例第7條第1項規定，經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業。另經濟部制定之「公司行號營業項目代碼表」內列「不動產仲介經紀業H704031」及「不動產代銷經紀業H704041」係分屬不同類業務，依商業團體法第12條規定，兼營兩業以上商業者，應分別加入各該業商業同業公會為會員。據此，擬同時經營不動產仲介及代銷業務者，依商業團體法上開規定，應分別加入登記所在地之不動產仲介及代銷經紀商業同業公會。另揆諸本條例對「仲介」

及「代銷」業務之定義，除均有從事代理銷售不動產之性質外，仲介業務尚得為不動產互易及租賃之居間或代理，就其交易委託人之範圍而言，仲介業務之委託人（賣方）法尚無明定，即得為不特定人，自亦包括起造人及建築業；而代銷業務之委託人則限於起造人或建築業。

【公布日期文號】 內政部 91 年 6 月 20 日 台內中地字第 0910084387 號令

【要旨】 經紀業之分公司單獨領有登記證照並實際經營業務者，應加入所在地同業公會

【內容】 按本部 88 年 9 月 3 日 台內中地字第 8883977 號函釋「……查公司法第 3 條第 2 項規定『本法所稱本公司，為公司依法首先設立，以管轄全部組織之總機構；所稱分公司，為受本公司管轄之分支機構。』準此，分公司既係受本公司管轄之分支機構，自非全新之獨立法人，其依承總公司之制度、型態繼續經營，難謂為本條例公布後始新設立而須經許可之經紀業，故本條例公布施行前設立之公司或商號於本條例公布施行後新設分公司或分支機構時，就該新設之分公司或分支機構，免申請許可……」。復按本部 82 年 4 月 22 日 台（82）內社字第 8277325 號函釋「按『同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後 1 個月內，加入該地區商業同業公會為會員……。』商業團體法第 12 條定有明文。依上開規定，公司、行號入會資格之審定，應以經濟部所發執照或縣市政府所發營利事業登記證

為依據。本案證券商在總公司同一區域或不同區域內申請 1 家以上之分公司，如各該分公司單獨領有上開登記證照，並實際經營業務，自仍應以該分公司名義另行加入當地該業同業公會為會員。」據此，不動產經紀業設立之分公司既屬受本公司管轄之分支機構，且非為全新之獨立法人，自得免申請許可，又該分公司除依上開本部 82 年 4 月 22 日函釋單獨領有登記證照，並實際經營業務，應以該分公司名義另行加入所在地直轄市或縣（市）同業公會外，其非單獨領有登記證照者，得免另行加入所在地直轄市或縣（市）同業公會。

【公布日期文號】 內政部 91 年 8 月 6 日 台內中地字第 0910084934 號函

【要旨】 不動產仲介或代銷業同業公會應以繳存營業保證金為會員資格審認要件之一

【內容】

- 一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 7 條第 3 項規定「經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。……」，復按不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第 2 條規定，經紀業應於加入登記所在地之同業公會之前，向仲介業全聯會或代銷業全聯會繳存營業保證金。經紀業未依上開規定繳存營業保證金者，依本條例第 29 條第 1 項第 3 款規定應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止，停止營業期間達 1 年者，應廢止其許可。據此本案經營加盟體系或直營體系之經紀業

者（即來函所稱加盟體系總部或各大公司總部），仍應依上開規定繳存營業保證金。

二、另有關本條例施行前已加入公會，但未繳存營業保證金業者是否仍具有會員等資格乙節，依商業團體法第12條規定「同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後1個月內，加入該地區商業同業公會為會員……。」是以本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務並依法辦理公司或商業登記取得登記證照者即具入會資格，固本條例公布施行後依前揭辦法規定經紀業應於入會之前繳存營業保證金，惟基於法律不溯既往原則，對於本條例公布施行前已入會之既有業者，尚難謂其未具會員等資格。至本條例公布施行後始經營經紀業者，為落實本條例建立不動產交易秩序及保障交易者權益之立法目的，該經紀業仍應於加入所在地同業公會之前依前揭辦法規定繳存營業保證金，各該同業公會並應以繳存營業保證金為會員資格審認要件之一。

【公布日期文號】 內政部91年8月21日台內中地字第0910011618號令

【要旨】 不動產經紀業登記之業務項目尚未開始經營，經登記所在地之同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會

【內容】 查本部91年6月20日台內中地字第0910084386號令釋「……經濟部制定之『公司行號營業項目代碼表』內列『不動產仲介經紀業H704031』及『不動產代銷

經紀業H704041』係分屬不同類業務，依商業團體法第12條規定，兼營兩業以上商業者，應分別加入各該業商業同業公會為會員。據此，擬同時經營不動產仲介及代銷業務者，依商業團體法上開規定，應分別加入登記所在地之不動產仲介及代銷經紀商業同業公會。……」，復查商業團體法施行細則第9條規定「公司、行號依公司法或商業登記法領得登記證照後，其登記之業務項目尚有未開始經營者，經該業務之商業同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會。」，是以不動產經紀業依公司法或商業登記法登記之業務項目為「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」者，除因登記之業務項目尚未開始經營，並依商業團體法施行細則上開規定，經登記所在地之不動產仲介或代銷經紀商業同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會外，應依本部上開令辦理。至本部上開令釋之前之經紀業未依前述說明辦理並經直轄市或縣（市）主管機關同意備查者，直轄市或縣（市）主管機關仍應限期令該業者依前述說明辦理。

【公布日期文號】 內政部92年2月7日內授中辦地字第0920001106號函

【要旨】 未申請經紀業經營許可者，非為合法業者

【內容】 按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第5條第1項規定「經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記……。」、本條例第7條規定「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業……」

經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。……」，又本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務而非屬新設立之公司或商號者，其原公司或商號登記非為代碼化營業項目，如其擬繼續經營經紀業者，於依法申請許可後，得否強制其變更公司或商業登記為代碼化之營業項目，依本部 91 年 7 月 5 日台內中地字第 0910010432 號書函意旨，現行尚未強制規定公司或商號應辦理所營事業變更登記，而係採勸導方式，請公司或商業於辦理其他所營事業變更時，再一併辦理。本案珍品房屋仲介有限公司於本條例公布施行前已經營房屋租售之介紹業務，其繼續經營不動產經紀業務固得依本部前開書函意旨，暫免辦理變更營業項目為「H704031 不動產仲介業」，惟仍應依本條例前開規定向貴處申請許可；又該公司縱已繳交營業保證金或加入所在地同業公會，但因未申請許可，尚難據以認定為合法經紀業者。

【公布日期文號】 內政部 93 年 3 月 8 日內授中辦地字第 0930724133 號函

【要旨】 經營經紀業者未繳存營業保證金及未加入同業公會即開始營業之處理事宜

【內容】 依不動產經紀業管理條例第 7 條規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；……第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。……」，

同條例第 29 條規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、違反第 7 條第 3 項、第 4 項或第 8 條第 4 項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達 1 年者，應廢止其許可。……」。復依本部訂定之不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第 2 條規定：「不動產經紀業應於加入登記所在地之同業公會之前，向中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會或中華民國不動產代銷經紀商業同業公會全國聯合會繳存營業保證金；……」。據此，經紀業於開始營業之前，除應經主管機關許可並辦妥公司登記或商業登記外，並應完成繳存營業保證金及加入同業公會之程序。關於經主管機關之許可並辦妥公司登記或商業登記而未繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會，即對外開始營業者，自屬未依中央主管機關規定繳存營業保證金而違反上開條例第 7 條第 3 項規定，直轄市或縣（市）主管機關及得依上開條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，先予停止營業之處分；至於未加入登記所在地之同業公會者，仍請直轄市或縣（市）主管機關勸導該業者儘速辦理入會程序。

【公布日期文號】 內政部 95 年 2 月 27 日內授中辦地字第 0950724760 號函

【要旨】 不動產經紀業申請許可並辦妥公司或商業登記後，復辦理變更登記刪減經紀業營業項目或未實際開始營業者，其原許可之處理事宜

【內容】

一、按本部 91 年 4 月 30 日台內中地字第 0910006607 號函釋略以：「按經紀業非屬專業經營，倘經紀業不再經營不動產仲介及代銷業務而組織仍存續並完成法定必要程序者，該業者固可經營其他依法登記之營業項目，但揆其性質已難謂為不動產經紀業。．．．許可經營不動產經紀業，並完成公司、商業登記後，又辦理營業項目變更登記，刪除『不動產仲介經紀業』及『不動產代銷經紀業』2 項營業項目，對外自不得經營已刪除之 2 項營業項目，其原許可函有無收回之必要，請貴府參酌行政程序法第 130 條規定，本諸權責自行核處。」。本案經紀業經許可並辦妥公司或商業登記後，復辦理公司或商業營業項目變更登記，刪減「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」2 項營業項目，依本部上揭函釋，已難謂為經紀業，而該業組織人格或主體尚未消滅，固得繼續經營經紀業以外之業務，但原依附於經紀業經營許可之營業項目已因變更登記而不復存在，對外顯不得再經營不動產仲介或代銷業務。是以該業原許可之效力，自核准公司或商業營業項目變更登記（刪減「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」營業項目）之日起，失其效力，而直轄市或縣（市）主管機關應於本部「不動產服務業管理作業系統」登載該業許可狀態（許可失效）及執業狀態（取消經營不動產經紀業務），並得依行政程序法第 130 條規定，命該業者返還原許可函文。

二、另按不動產經紀業管理條例第 7 條規定：「經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於 6 個月內

開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。．．．經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。．．．」，又同條例施行細則第 4 條規定：「經紀業經主管機關許可後，應於 6 個月內依本條例第 7 條第 1 項、第 3 項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。」。本案經紀業申請許可並辦妥公司或商業登記後，未加入登記所在地之同業公會，且未實際開始營業，上開條例及施行細則雖未明文主管機關之廢止權，惟加入登記所在地之同業公會後未於 6 個月內開始營業者，尚且應由主管機關廢止其許可，依舉輕以明重之法理，倘經紀業經許可後，未加入登記所在地之同業公會，且於法定期間內（6 個月完成經營要件及 6 個月準備開業之期間，即經許可後 1 年內）未開始營業者，自得以直轄市或縣（市）主管機關廢止其許可。又為使經紀業瞭解自身之權利義務關係，以便於行政管理，直轄市或縣（市）主管機關於許可之行政處分中，應明示上揭之法律效果，併予說明。

【公布日期文號】內政部 100 年 9 月 23 日內授中辦地字第 1000725598 號函

【要旨】不動產經紀業者同時申請經營仲介業及代銷業，經獲許可並辦妥公司或商業登記後，其中一業以取得公會核發之「暫緩入會」證明為由，其期間應不得於本條例及其施行細則所定期限

【內容】

一、查不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 7 條第 1 項、第 3 項及本條例施行細則第 4 條規定，經紀業經主管機關許可後，應於 6 個月內辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會，方得營業，並應於加入公會後 6 個月內開始營業，逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。又「不動產經紀業登記之業務項目尚未開始經營，經登記所在地之同業公會理事會查明屬實，得決議暫緩其入會」、「……倘經紀業經許可後，未加入登記所在地之同業公會，且於法定期間內（6 個月完成經營要件及 6 個月準備開業之期間，即經許可後 1 年內）未開始營業者，自得由直轄市或縣（市）主管機關廢止其許可。……」。前經本部分別以 91 年 8 月 21 日台內中地字第 0910011618 號令及 95 年 2 月 27 日內授中辦地字第 0950724760 號函釋在案。

二、有關不動產經紀業者經主管機關以同一函文許可經營仲介及代銷二項業務，倘其中一業尚未開始經營，雖得依上開函釋，經登記所在地之同業公會理事會查明屬實，決議其暫緩入會，惟該「暫緩入會」之期間，應不得逾本條例及其施行細則所定期限，倘有逾法定期限未加入公會且未實際開始營業者，仍依本部上開函釋，由主管機關以函文就該未加入公會及營業之業務，廢止其許可。

《第 8 條》

【公布日期文號】內政部 90 年 9 月 25 日台（90）內中地字第 9083660 號函

【要旨】依銀行法規定設立之銀行，為不動產經紀業營業保證基金儲存專戶

【內容】

- 一、（略）。
- 二、不動產經紀業營業保證基金之設置，關係消費者權益及經紀業的發展甚巨，為確保該基金之安全及運作方便，貴會於儲存該基金時，宜審慎選擇其中經營健全，體質良好者為之。

《第 9 條》

【公布日期文號】內政部 92 年 5 月 7 日內授中辦地字第 0920007131 號函

【要旨】商號改為公司型態繼續經營不動產經紀業務，因非屬變更組織，自無不動產經紀業管理條例第 9 條第 2 項規定之適用

【內容】

- 一、依據經濟部 92 年 5 月 2 日經商字第 09200075130 號函辦理，並復貴會 92 年 4 月 21 日（92）房仲全聯字第 92030 號函。
- 二、案經函准經濟部上開函略以：「查公司係依公司法組織設立之法人，而獨資、合夥之商業則係依商業登記法組織設立之事業，二者設立之法律依據不同，故為不同之權利義務主體，自無獨資或合夥之商業變更組

織為公司組織之情事。」；故本案長鴻房屋仲介企業社雖於負責人未變更由商號改為公司型態繼續經營不動產經紀業務，因商號改為公司既非屬變更組織，自無不動產經紀業管理條例第 9 條第 2 項：「經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利隨之移轉」規定之適用。

【公布日期文號】內政部 97 年 2 月 19 日內授中辦地字第 0970041547 號函

【要旨】不動產經紀業請求退還營業保證金之時點應以經主管機關（地政單位）核准註銷營業之日起算

【內容】按不動產經紀業管理條例第 9 條第 2 項規定略以：經紀業因申請解散者，得自核准註銷營業之日滿 1 年後 2 年內，請求退還原繳存之營業保證金。復按同條例施行細則第 13 條之 2 規定：「經紀業依前條規定請求退還原繳存之營業保證金者，應檢附直轄市或縣（市）主管機關核發之核准註銷營業證明文件及其他經中央主管機關規定之文件。經紀業向直轄市或縣（市）主管機關申請核准註銷營業者，應檢附公司或商業登記主管機關核發之公司解散、商號歇業或公司、商號營業項目變更登記證明文件。直轄市或縣（市）主管機關於核准註銷營業後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。」。揆諸上開規定可知，經紀業應先向公司或商業登記主管機關申請公司解散、商號歇業或公司、商號營業項目變更登記後，始得向直轄市或縣（市）主管機關（地政單位）申請核准註銷營業，並轉知受理繳存營業保證金之全國聯合會知

悉經紀業註銷營業之情事。基於落實經紀業動態管理之考量，經紀業依同條例第 9 條第 2 項等相關規定請求退還原繳存之營業保證金之時點應以經直轄市或縣（市）主管機關（地政單位）核准註銷營業之日起算。

《第 10 條》

【公布日期文號】內政部 94 年 4 月 14 日內授中辦地字第 0940044581 號函

【要旨】不動產經紀業管理條例第 10 條規定應層轉備查之會員，尚不包括經紀業所屬分公司

【內容】按不動產經紀業管理條例第 10 條規定：「直轄市、縣（市）同業公會應將會員入會、停權、退會情形報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查」，其中所稱會員尚不包括經紀業所屬分公司。

《第 11 條》

【公布日期文號】內政部 90 年 5 月 24 日台內中地字第 9082315 號函

【要旨】經紀業設立之常態營業處所至少應置經紀人 1 人，或經紀營業員數每逾 20 名應增設之經紀人 1 人，應為專任

【內容】按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 11 條及第 16 條分別規定：「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣 6 億元以上，該處所至少應置專業經紀人 1

人。營業處所經紀營業員數每逾 20 名時，應增設經紀人 1 人。」、「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」。本案經紀人員除有本條例第 16 條但書規定之情形外，其應專任一經紀業，殆無疑義。又經紀業分設之營業處所，包括常態及非常態營業處所，後者銷售總金額達新臺幣 6 億元以上，依本條例第 11 條第 1 項但書規定，至少應置專業（專任）經紀人 1 人；倘銷售總金額未達新臺幣 6 億元者，得由經紀業者自行決定置專任或非專任（兼任）經紀人；至同一經紀業設立之常態營業處所應置之經紀人 1 人，或經紀營業員數每逾 20 名時，應增設之經紀人 1 人，究應為專任或兼任，本條例第 11 條固無明文規定，惟就本條例第 11 條立法精神觀之，為提升經紀業者之服務品質、確實保障交易者權益，及兼顧業務責任之履行，所置或增設之經紀人 1 人應為專任。

【公布日期文號】內政部 90 年 8 月 27 日台內中地字第 9013406 號函

【要旨】不同經紀業者應分別至少設置 1 名專任經紀人

【內容】依不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 11 條及第 16 條分別規定「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣 6 億元以上，該處所至少應置專業經紀人 1 人。營業處所經紀營業員數每逾 20 名時，應增設經紀人 1 人。」、「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己

或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」復依本部 90 年 5 月 24 日台（90）內中地字第 9082315 號函釋，經紀人員除有本條例第 16 條但書規定之情形外，其應專任一經紀業，而經紀業設立之常態營業處所至少應置之經紀人 1 人，或經紀營業員數每逾 20 名時，應增設之經紀人 1 人，均應為專任。本案「旭日廣告股份有限公司」與「旭泰房屋仲介股份有限公司」既分屬不同經紀業者，其為經營仲介或代銷業務，自應分別依上開規定至少設置 1 名專任經紀人；是以同意貴處所擬意見，由該 2 公司分別依本條例規定聘用一專任之經紀人，再申請備查。

【公布日期文號】內政部 90 年 12 月 18 日台（90）內中地字第 9084076 號令

【要旨】非常態營業處所之銷售總金額以委託銷售契約書所載為準

【內容】不動產經紀業管理條例第 11 條但書規定「非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣 6 億元以上，該處所至少應置專業經紀人 1 人。」所稱之「銷售總金額」，係以經紀業者與委託人簽訂之委託銷售契約書所載之委託銷售總金額為準。

【公布日期文號】內政部 97 年 5 月 5 日內授中辦地字第 0970723129 號函

【要旨】不動產經紀人異動備查疑義

【內容】

一、查不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 11 條第 1 項前段規定，經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人。復查本條例第 12 條規定，經紀業應於經紀人到職之日起 15 日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。本案經紀業依本條例第 12 條規定申請經紀人離職（異動）備查時，如未同時申請新置經紀人到職備查，本條例尚無明定經紀業所在地主管機關得以該業未符合本條例第 11 條第 1 項至少應置經紀人 1 人之規定而拒絕受理經紀人離職備查。惟為落實經紀業管理，提昇專業服務品質，請貴會轉知所屬會員（經紀人），於離職前應提早通知所屬經紀業，俾利該業早日招募新置經紀人，以符法制。

二、副本抄送各直轄市、縣（市）政府，請於受理經紀業申請經紀人離職備查案件時，對有違反本條例第 11 條第 1 項規定之虞者，列冊加強管理與輔導，如經紀業確未依上開規定至少置經紀人 1 人者，請依本條例第 29 條第 1 項第 2 款規定處理（處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元下罰鍰）。

《第 12 條》

【公布日期文號】內政部 90 年 10 月 19 日台（90）內中地字第 9016669 號函

【要旨】經紀業所屬營業處所間之經紀人因業務需要之調動，倘非從經紀業主體離職者，無須報部備查

【內容】嗣後有關經紀業所屬營業處所之間人員因業務需要之調動，倘非從經紀業主體離職，貴府無須依不動產經紀業管理條例第 12 條規定函報內政部備查。

【公布日期文號】內政部 91 年 6 月 24 日台內中地字第 0910084389 號函

【要旨】經紀營業員到職或異動無須層報內政部備查

【內容】為落實行政院推動之六減運動，有關不動產經紀營業員到職或異動之備查，自即日起無須比照不動產經紀業管理條例第 12 條規定層報本部備查。

《第 13 條》

【公布日期文號】內政部 91 年 6 月 20 日台內中地字第 0910008791-2 號函

【要旨】大陸地區人民不得參加不動產經紀營業員專業訓練

【內容】不動產經紀業管理條例第 13 條及第 38 條並無允許大陸地區人民得參加主管機關或其認可之機構、團體舉辦之不動產經紀營業員訓練之規定。准此，請勿受理大陸地區人民參加不動產經紀營業員專業訓練。

【公布日期文號】 內政部 99 年 10 月 28 日內授中辦地字第 0990050118 號函

【要旨】 不動產經紀營業員證明因故被註銷或有效期限屆滿後重新申辦登錄，應檢附完成資格取得 30 個小時訓練證明

【內容】 按不動產經紀業管理條例第 13 條第 2 項及第 3 項分別規定，「經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。」、「前項經紀營業員訓練不得少於 30 個小時，其證明有效期限為 4 年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練 20 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。」係規範申辦不動產經紀營業員資格取得需完成 30 個小時以上訓練合格，及 4 年有效期限屆滿需完成 20 個小時以上訓練始可申請換證；至其資格取得訓練應包括之課程，依不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第 7 條第 1 項規定為 1. 不動產基本法規：包括民法、土地法、土地稅法、契稅條例及房屋稅條例。2. 不動產經紀法規：包括不動產經紀業管理條例與其施行細則、公平交易法、消費者保護法及公寓大廈管理條例。3. 經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。換證訓練應包括之課程，依同條第 2 項規定為 1. 民法、土地法規及相關稅法。2. 不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務。3. 不動產交易相關契約書及經紀實務。4. 不動產經紀相關法規。5. 其他與

不動產有關之課程。本案不動產經紀營業員證明因故被註銷或其有效期限屆滿已不具營業員資格，如欲重新申辦登錄，自應檢附完成不動產經紀營業員資格取得之專業訓練 30 小時以上證明書等相關文件，向中央主管機關指定之機構、團體辦理。

《第 14 條》

【公布日期文號】 內政部 90 年 5 月 28 日台內中地字第 9082318 號函

【要旨】 申請不動產經紀人證書，檢附之不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明，不得以在職證明書替代

【內容】

- 一、依不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項規定，經不動產經紀人考試及格者，應具備 1 年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣(市)政府請領不動產經紀人證書；至經紀營業員經驗，依同條第 2 項規定，應以取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明或本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明認定之。本案自應依照上開規定辦理，不得另以在職證明書替代。
- 二、另為因應申領不動產經紀人證書需要，當事人所任職之公司可否於年度中先行開立所得扣繳憑單乙節，經轉據財政部台灣省北區國稅局函示略以：與所得稅法第 92 條規定不合，併此說明。

【公布日期文號】內政部 90 年 7 月 4 日台 (90) 內中地字第 9008938 號令

【要旨】地政士執業經驗不得認定為經紀營業員經驗

【內容】

- 一、(略)。
- 二、又查土地登記專業代理人管理辦法第 11 條規定，專業代理人開業應設立事務所執行業務，又該辦法第 16 條規定，專業代理人執行業務係受委託人之委託代理申請土地登記、測量等相關事項，其性質與不動產經紀人有別，自不得以土地登記專業代理人執行業務所得資料證明文件，認定其具經紀營業員經驗。

【公布日期文號】內政部 92 年 3 月 12 日內授中辦地字第 0920002889 號函

【要旨】申請不動產經紀人證書時，應檢附合法經紀業開立之仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件，始得採計其經紀營業員經驗

【內容】

- 一、(略)。
- 二、另查同條例施行細則第 21 條規定：「經紀業應依本條例第 18 條及第 20 條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：一、經紀業許可文件。二、同業公會會員證書。三、不動產經紀人證書。四、報酬標準及收取方式。」，故經紀營業員應先查明該經紀業之合法性，不得以不知法令為由規避之。

《第 15 條》

【公布日期文號】內政部 96 年 1 月 2 日內授中辦地字第 0950055449 號函

【要旨】不動產經紀人證書逾期失效者，不得繼續執行不動產經紀業務

【內容】

- 一、按不動產經紀業管理條例第 4 條第 7 款規定，經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。復按同條例第 13 條第 1 項、第 2 項規定，充任經紀人者，應經不動產經紀人考試及格並領有不動產經紀人證書；而充任經紀營業員者，應經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明。又執行業務過程中有關不動產重要交易文件，依同條例第 22 條規定，限由經紀業指派經紀人簽章，尚不得指派經紀營業員為之。據此，經紀人與經紀營業員之職務、充任資格及法定責任均不相同。本案王君據貴處查述，雖經經紀人考試及格並領有經紀人證書，惟未依上開規定辦理經紀營業員登錄及領有經紀營業員證明，則難謂具備經紀營業員資格。
- 二、另查不動產經紀業管理條例第 15 條第 1 項及其施行細則第 18 條規定略以：「…經紀人證書有效期限為 4 年，期滿時，經紀人應…向直轄市或縣（市）政府辦理換證。」、「經紀人未依規定辦理換發證書，或申請換發證書被駁回，其原證書有效期間屆滿者，由原核發

機關註銷原證書…。」是以，經紀人原領證書逾有效期限而未辦理換發證書者，依上開規定應由原核發機關註銷原證書，原證書即喪失效力，經紀人不得以此逾期之證書繼續執行業務，其充任資格則欠缺同條例第 13 條第 1 項所稱「領有不動產經紀人證書」之要件。本案王君據貴處查述，其原領經紀人證書已逾有效期限仍繼續執行業務，則所屬經紀業可謂僱用未具備經紀人資格者從事仲介或代銷業務，同意貴處所擬意見，依違反同條例第 17 條規定：「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」辦理，並依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定予以處罰。

《第 16 條》

【公布日期文號】內政部 90 年 12 月 24 日台內中地字第 9084081 號令

【要旨】營業處所之專任經紀人基於實際業務需要，得為所屬經紀業之其他營業處所執行業務

【內容】查本部 90 年 5 月 24 日台（90）內中地字第 9082315 號函釋略以「經紀人員除有不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 16 條但書規定之情形外，其應專任一經紀業。又經紀業分設非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣 6 億元以上者，至少應置專任經紀人 1 人，倘銷售總金額未達新臺幣 6 億元者，得由經紀業者自行決定置專任或非專任經紀人；至同一經紀業設立之常態營業處所應置之經紀人 1 人，或經紀營業員數每逾 20 名時，應增設之經紀人 1 人，應為專任。」，揆

其「專任」目的係為提升經紀業者之服務品質，確實保障交易者權益，及兼顧業務責任之履行，由經紀業以該營業處所僱用之經紀人，依本條例施行細則第 8 條等規定應向直轄市或縣（市）主管機關申請備查。又經紀業所屬營業處所間基於實際業務需要，得由專任經紀人互為他營業處所執行業務，惟經紀業分設之各營業處所仍應依本部前揭函釋，設置專任經紀人 1 人。至本條例第 22 條第 1 項所列各項文件，自不限由同一經紀人簽章。

【公布日期文號】內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910001604 號書函

【要旨】經紀業或其營業處所所置專任經紀人 1 人擬為他經紀業執行業務者，除應經所屬經紀業同意外，他經紀業仍至少應置專任經紀人 1 人

【內容】

- 一、按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 11 條及第 16 條規定：「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣 6 億元以上，該處所至少應置專業經紀人 1 人。營業處所經紀營業員數每逾 20 名時，應增設經紀人 1 人。」、「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」，復按本部 90 年 5 月 24 日台（90）內中地字第 9082315 號函釋略以「經紀業分設非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣 6 億元以上者，至少應置專任經紀人 1 人，倘銷

售總金額未達新臺幣 6 億元者，得由經紀業者自行決定置專任或非專任經紀人；至同一經紀業設立之常態營業處所應置之經紀人 1 人，或經紀營業員數每逾 20 名時，應增設之經紀人 1 人，應為專任。」據此經紀業設立之常態營業處所至少應置專任經紀人 1 人。倘經紀業或其營業處所所置專任經紀人 1 人擬依本條例第 16 條但書規定為他經紀業執行業務者，除應經所屬經紀業同意外，揆諸上開規定意旨他經紀業仍至少應置專任經紀人 1 人，以杜多家經紀業假借同一經紀人證照執行業務之弊端，及避免影響經紀業者之服務品質及交易者之權益。

二、有關來文所詢經紀人同時受聘於多家經紀業者，是否須經所屬以外各家經紀業同意乙節，按本條例第 16 條但書所謂「同意」係指經所屬經紀業同意，尚無明定應經所屬以外各家經紀業同意。至經紀人員得否同時具有土地登記專業代理人身分乙節，查本條例尚無明文限制經紀人員不得兼具其他專門技術職業人員身分。

【公布日期文號】內政部 94 年 1 月 5 日內授中辦地字第 0940040019 號函

【要旨】不動產經紀業管理條例第 16 條規定執行疑義

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例第 12 條規定：「經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。」，及同條例第 16 條規定：「經紀人員應專任一經紀業，

並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」，是以，經紀業僱用之經紀人於到職或離職時，應由該業依上開規定報請備查，又該業僱用之經紀人未離職之前，除經原所屬經紀業同意外，不得為他經紀業執行業務，先予敘明。

二、本案鴻源不動產有限公司據貴府表示，並未申辦歇業登記及註銷經營許可，但因無營業事實及未繳納營業稅等稅捐，業經國稅局嘉義分局登錄為擅自歇業，該公司僱用之經紀人黃君，因該公司自行停止營業且負責人目前行蹤不明，致無法由該公司依上開規定向主管機關申報離職備查，進而影響經紀人黃君至他經紀業任職之權益。又揆諸前開條例第 12 條之立法目的，係為利主管機關對經紀人之到職及異動（離職）之管理，關於經紀業因擅自停業且負責人行蹤不明，而未辦理完成經紀人離職備查程序，固屬該業與所僱用經紀人間之私權勞動契約關係，惟該事由尚不得歸責於經紀人，況現行不動產經紀制度係經紀人必須受僱於經紀業始得對外執行業務，如由經紀人長期處於任職不確定狀態，將影響主管機關對經紀業及經紀人管理之效能。茲為兼顧本案經紀人就業之權益，及提昇經紀業與經紀人管理之效能，同意貴府所擬意見，由經紀人黃君出具切結書，敘明原任職之鴻源不動產有限公司已無對外營業（檢附相關證明文件）及渠已無任職於該公司之事實後，送由貴府備案，並准其至他經紀業任職，惟貴府應於「不動產服務業管理作業系統」備註欄作必要之說明，以利日後之控管。至於該公司

經貴府查明已自行停業並擬依前開條例第 30 條規定辦理乙節，仍請本於權責辦理。

【公布日期文號】 內政部 99 年 10 月 11 日內授中辦地字第 0990049965 號函

【要旨】 不動產經紀業管理條例第 16 條規定經紀人員應專任一經紀業認定疑義

【內容】

- 一、有關經紀業之定義，按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 4 條第 4 款規定，係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。又經營經紀業者，按本條例第 5 條、第 7 條規定，應向主管機關申請許可，依法辦妥公司登記或商業登記，及加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於辦妥公司登記或商業登記後，依中央主管機關規定繳存營業保證金，先予敘明。
- 二、至治本條例第 16 條規定：「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」所稱之「他經紀業」，自應為本條例前開規定之經紀業。

【公布日期文號】 內政部 100 年 8 月 24 日內授中辦地字第 100047858 號函

【要旨】 不動產經紀人員同時具有經紀人及營業員資格者，可否分別以不同身分執行業務

【內容】 按「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經

紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」為不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 16 條所明定，另關於不動產經紀人擬為他經紀業執行業務者，除應經所屬經紀業同意外，他經紀業仍至少應置專任經紀人 1 人，以避免影響多家經紀業者假借同一經紀人證照之弊病，前經本部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910001604 號函釋有案。至同時具有不動產經紀人及營業員資格者，可否分別以不同身分執行業務 1 節，查本條例尚無明文禁止，爰請仍依現行規定辦理。

《第 18 條》

【公布日期文號】 內政部 95 年 1 月 27 日內授中辦地字第 0950724733 號函

【要旨】 不動產經紀業申請備查及其營業處所揭示之文件，應為有效期限內之同業公會會員證書與經紀人證書

【內容】

- 一、按不動產經紀業管理條例第 18 條及其施行細則第 21 條規定：「經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；．．．。」、「經紀業應依本條例第 18 條及第 20 條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：．．．2、同業公會會員證書。3、不動產經紀人證書。．．．前項第 1 款至第 3 款文件，得以影本為之。．．．」，次按同條例施行細則第 5 條規定：「經紀業應於開始營業後 15 日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣

(市)主管機關申請備查：．．．4、同業公會會員證明影本。5、不動產經紀人員名冊及其證書影本。」。是以「同業公會會員證書」及「不動產經紀人證書」或其影本為經紀業開業後申請備查及其營業處所應揭示之必要文件；其中經紀業違反同條例第 18 條規定，未於營業處所明顯之處揭示相關證照書件，並經主管機關限期改正而未改正者，依同條例第 29 條第 1 項第 1 款規定，應處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，合先敘明。

二、為落實經紀業之管理與輔導，強化同業公會自律管理之功能，貴府於受理經紀業申請備查或對經紀業營業處所實施業務檢查時，應注意其所檢附或揭示之「同業公會會員證書」與「不動產經紀人證書」或其影本，應以有效期限內者為限；又若發現經紀業營業處所揭示之證書逾有效期限者，自得依前開條例第 29 條第 1 項第 1 款規定辦理。

三、副本抄送各直轄市、縣(市)不動產仲介、代銷經紀商業同業公會，如貴公會核發之會員證書未載有有效期限者，建請增載之，以利消費者及主管機關辨識同業公會會員證書之效力。

《第 19 條》

【公布日期文號】內政部 89 年 5 月 2 日台內中地字第 8979087 號函訂定

內政部 89 年 7 月 19 日台內中地字第 8979517 號函修正

【要旨】不動產仲介經紀業報酬計收標準規定

【內容】

一、案經本部邀集專家學者、民間團體暨相關機關等會商後，規定如下：

- (一) 不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或 1 個半月之租金。
- (二) 前述報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。
- (三) 本項報酬標準應提供仲介服務之項目，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂之範圍，不包括「租賃」案件。
- (四) 經紀業或經紀人員應將所欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，記載於房地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解。

二、前項規定自本(89)年 7 月 1 日實施。

《第 21 條》

【公布日期文號】98 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0980725218 號函

【要旨】不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明之經紀業名稱事宜

【內容】本案經本部於本（98）年 10 月 9 日邀集行政院消費者保護委員會（未派員）、行政院公平交易委員會、法務部（未派員）、經濟部（未派員）、部分縣（市）政府、財團法人中華民國消費者文教基金會及中華民國不動產仲介業全聯會等機關（團體）會商獲致共識，請依下列結論辦理：

一、不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經紀業刊登廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱，其立法意旨係為明經紀業廣告刊登事項之責任。倘不動產廣告內容註明之經紀業名稱，已足以使不特定多數人知悉該廣告之刊登者及提供服務者，並能明確辨識該廣告負責之經紀業主體，即謂符合該條規定之立法意旨。

二、惟為使不動產經紀業之廣告及銷售內容應註明之「經紀業名稱」更明確統一，以避免消費者誤解，並為使經紀業有充分改善或準備時間，自明（99）年 4 月 1 日起，經紀業之廣告及銷售內容，應依下列方式辦理：

（一）直營店或獨立品牌店部分：

廣告及銷售內容應註明之「經紀業名稱」，可為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為「公司」或「商號」（例

如：「○○不動產仲介經紀股份有限公司」簡稱為「○○不動產（股）公司」或「○○房屋仲介企業社」簡稱為「○○房屋企業社」）。

（二）加盟店或加盟經營部分：

依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定之經紀業名稱。

三、請中華民國不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會全國聯合會及各直轄市、縣（市）主管機關對經紀業廣為宣導。

【公布日期文號】99 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0990723940 號函

【要旨】不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明經紀業名稱尚不包括市招

【內容】按不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項、第 2 項規定：

「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」。本部旨揭函釋所稱經紀業刊登廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱，係指經紀業依上開規定，於簽訂委託契約書後所刊登之廣告及銷售內容，尚不包括市招。惟屬加盟經營者，仍應依同條例施行細則第 22 條規定，於市招明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

《第 22 條》

【公布日期文號】內政部 90 年 12 月 13 日台內中地字第 9084068 號書函

【要旨】以代理投標法院拍賣之不動產為業者，得依實際交易進度或情況，適時使用不動產經紀業管理條例規定之重要交易文件

【內容】查本部 89 年 12 月 26 日台（89）內中地字第 8980474 號書函釋，法院拍賣不動產所為之投標，屬買賣之法律行為（即債務人為出賣人，拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位），其以代理投標為業務者，性質上自為從事不動產買賣之代理業務，而其執行業務過程當受不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）之規範。次查本條例第 21 條至第 24 條，係規定不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，該經紀業及經紀人員對於重要交易文件（不動產出售委託契約書、承購要約書、定金收據、廣告稿、說明書、買賣契約書）之執業方式，揆諸意旨，經紀業於不動產交易程序未完成前，自得依不動產實際交易進度或情況，適時依本條例規定處理上開需用文件。

【公布日期文號】內政部 90 年 12 月 14 日台內中地字第 9084072 號令

【要旨】不動產經紀人簽章方式

【內容】不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項所稱「經紀人簽章」，係指由不動產經紀人以「簽名」或「蓋章」之方式擇一為之。

【公布日期文號】89 年 5 月 19 日台內中地字第 8979453 號函訂定

89 年 7 月 15 日台內中地字第 8912945 號函修正

91 年 3 月 19 日台內中地字第 0910083123 號函修正

101 年 9 月 11 日內授中辦地字第 1016651569 號修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹第二點、第三點規定，自中華民國 101 年 10 月 1 日生效

【要旨】不動產說明書應記載及不得記載事項

【內容】不動產說明書應記載及不得記載事項（略）

【公布日期文號】內政部 95 年 7 月 11 日內授中辦地字第 0950047568 號函

【要旨】不動產經紀業因賣方持有之不動產買賣契約書未由經紀人簽章，即有違不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項之規定

【內容】按不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定，不動產之買賣如委由經紀業仲介者，其不動產買賣契約書應由經紀業指派經紀人簽章。為兼顧實務作業與買賣雙方權益，不動產經紀業應於交付不動產買賣契約書予買賣雙方時，該契約書均應由經紀人完成簽章。本案縱使仲介公司及買方所持有之不動產買賣契約書均有經紀人簽章，惟賣方所持有之不動產買賣契約書無經紀人簽章，即有違不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項之規定，請依同條例第 29 條、第 31 條規定處理。

【公布日期文號】內政部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函

【要旨】經紀業於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，難謂符合不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項規定疑義

【內容】

一、查不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 21 條第 1 項、第 22 條第 1 項、第 23 條、第 24 條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」、「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五、不動產說明書。…」、「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」、「雙戶當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」，揆諸上開規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，應即製作不動產說明書，並經委託人及指派之經紀人簽章，始可由經紀人員向與委託人交易之相對人解說，並於簽訂租賃或買賣契約書時，將該說明書交付予該相對人。是以不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於簽訂租賃或買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符本條例之立法目的。

二、本案經紀業據貴府函稱，受託銷售後旋即促成雙方當事人簽訂買賣契約，並於簽約後始製作不動產說明書

由經紀人簽章，難謂已善盡解說之責，貴府擬依規定懲戒，殆無疑義。至於該經紀業是否違反本條例第 22 條第 1 項規定乙節，按該規定經紀業應指派經紀人於不動產說明書簽章之立法意旨，係為促使經紀人對不動產說明書內容履行注意義務，並對其記載事項表示負責，以供日後踐行本條例第 23 條、第 24 條規定之解說及交付義務；倘若經紀業於簽訂買賣契約書後始製作不動產說明書由經紀人簽章，則已喪失上開規定經紀業指派經紀人簽章之目的與意義，尚難謂符合本條例第 22 條第 1 項規定。另查行政罰法第 7 條第 1 項規定：「違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。」，意即違反行政法上義務之處罰，應以行為人主觀上有可非難性及可歸責性為前提。本案請依上開規定本於權責依法核處。

《第 23 條》

【公布日期文號】內政部 97 年 10 月 31 日內授中辦字第 0970724514 號函

【要旨】經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說及相關罰則疑義

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例第 23 條第 1 項規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。」，所稱經紀人員含括經紀人及經紀營業員。實務上，不動產說明書之解說究由經紀人或經紀營業員其中 1 人負責解說或共同解說，

係由經紀業者視個案情形衡酌決定。倘因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，依同條例第 26 條第 2 項規定，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

- 二、另查同條例第 31 條第 1 項第 1 款規定，經紀人員違反同條例第 23 條第 1 項規定者，應予申誡。惟同條例尚無對於經紀營業員執行業務過失遭懲戒，經紀人亦應一併懲戒之規定。本案不動產說明書之解說，如行為人僅為經紀營業員時，經紀人無需負連帶責任一併予以懲戒。

《第 27 條》

【公布日期文號】內政部 91 年 12 月 13 日內授中辦字第 0910086305 號函

【要旨】不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項

【內容】

- 一、(略)。
- 二、鑒於直轄市或縣(市)主管機關多因地制宜並衡酌違規情形之輕重，訂有統一裁罰基準及經紀業業務檢查執行要點。為落實尊重地方自治理念，強化地方政府組織功能，對於尚未訂定經紀業業務檢查執行要點等相關規定之主管機關，得參考本注意事項辦理；至於已訂定經紀業業務檢查執行要點等相關規定之主管機關，當得衡酌實際業務需要，自行決定是否依本注意事項辦理。

不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項(略)

《第 29 條》

【公布日期文號】內政部 90 年 3 月 30 日台內中地字第 9004617 號函

【要旨】經紀業同時違反不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項各款情事應分別處罰之

【內容】按不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第 29 條第 1 項規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反第 12 條、第 18 條、第 20 條或第 27 條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。二、……」，即經紀業者未依規定於經紀人到職 15 日內報請主管機關備查、將相關證照或報酬標準及收取方式揭示於營業處所明顯之處、拒絕主管機關之業務檢查、……等情形，應依本條例上開規定處罰之。揆諸上開數個違法行為之間並無必然關連性，倘同時違反本條例第 12 條、第 18 條、第 20 條或第 27 條等規定者，當屬各別決意下之複數行為，自應依本條例規定分別處罰之。

【公布日期文號】內政部 100 年 8 月 2 日內授中辦地字 1000725153 號函

【要旨】依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，就違反同條例第 7 條第 6 項規定者，增訂統一之裁罰基準，是否違反法律明確性疑義

【內容】

一、查 90 年 10 月 31 日修正公布之不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 7 條第 6 項：「第 2 項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。」及第 29 條第 1 項第 2 款：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……違反第 7 條第 6 項……，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」等規定，係立法院審查時所增列，其增列理由為比照律師法第 15 條，希能建立同業間之倫理，供不動產經紀業遵行。另查中華民國不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會訂定之「不動產仲介（代銷）業倫理規範」分別經本部以 97 年 12 月 3 日內授中辦地字第 0970053156 號函及 99 年 12 月 28 日內授中辦地字第 0990053238 號函備查，並副知各直轄市政府地政處（局）、縣（市）政府在案，合先敘明。

二、按法律規定是否符合明確性原則，參照大法官釋字第 594 號及釋字第 623 號解釋：「如法律規定之意義，自立法目的與法體系整體關聯性觀點非難以理解，且個案事實是否屬於法律所欲規範之對象，為一般受規範者所得預見，並可經由司法審查加以認定及判斷者，即無違反法律明確性原則」及「其意義依其文義及該法之立法目的解釋，並非一般人難以理解，且為受規範者所得預見，並可經由司法審查加以確認，與法律明確性原則尚無違背」之意旨，再觀本條例第 7 條第 6 項其立法意旨在於建立同業間之倫理，供不動產經紀業遵行，而於第 29 條第 1 項第 2 款明定違反該條項之經紀業者之處罰規定，且前開仲介（代銷）經紀業倫理

規範第 1 條均開宗明義指出係依本條例第 7 條第 6 項規定訂定之，並分別於第 18 條及第 16 條，訂定違反各該規範且涉有處罰事項者之處理規定。亦即就本條例第 7 條第 6 項及第 29 條第 1 項第 2 款之立法目的與前揭仲介（代銷）經紀業倫理規範之間，其法體系與整體關聯性並非難以理解，且其處罰規定為受規範者所得預見，是尚無違反法律明確性原則，而得就違反本條例第 7 條第 6 項不動產仲介（代銷）經紀業所訂之倫理規範者，依第 29 條第 1 項第 2 款規定，增訂裁罰基準。

《第 32 條》

【公布日期文號】內政部 89 年 11 月 18 日台內中地字第 8921713 號函

【要旨】不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰得由直轄市或縣（市）主管機關因地制宜決定罰鍰之額度

【內容】按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 32 條規定：「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處 1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰金。」，又所稱「主管機關」，依本條例第 3 條規定，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。據此，本案貴府自得依上

開規定，禁止貴轄內非經紀業者經營仲介或代銷業務，並處予罰鍰。至有關新臺幣 10 萬元至 30 萬元之行政罰鍰裁量標準，得由直轄市或縣（市）主管機關因地制宜，並衡酌違規情形之輕重，據以決定其罰鍰之額度，或訂定裁量標準，以為執行之依據。

【公布日期文號】 內政部 91 年 6 月 3 日台內中地字第 0910008101 號函

【要旨】 未完成備查之經紀業尚難認定為非法經紀業

【內容】 按不動產經紀業管理條例施行細則第五條規定，經紀業應於開始營業後 15 日內，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。又「備查」係下級機關、公私機構或個體，對上級機關或主管事務之機關，有所陳報或通知，使該上級機關或主管事務之機關，對於其指揮、監督或主管之事項，知悉其事實之謂。備查之目的，在於知悉已經過之事實如何，而主管機關不必另有其他作為，且備查之性質，與所報事項之效力無關，即使未踐行此項程序，亦不影響該事項之法律關係或效力。至於不動產經紀業未依上開規定申請備查者，該條例亦無明文其處罰（或處理）之規定，是以本案未完成備查之經紀業尚難謂為非法經紀業。

【公布日期文號】 內政部 91 年 6 月 13 日台內中地字第 0910008681 號函

【要旨】 非法經紀業解散前有違法情事，於解散後仍得處罰負責人

【內容】

- 一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 32 條第 1 項規定「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。」、本條例施行細則第 28 條之 1 規定「本條例第 32 條第 1 項所定之處罰，依下列方式為之：一、處罰公司或商號及其負責人者，由公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之；執行業務行為所在地與公司或商號所在地非屬同一行政管轄區域者，由執行業務行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之。……」。復按行政程序法第 13 條第 1 項規定「同一事件，數行政機關依前 2 條之規定均有管轄權者，由受理在先之機關管轄，不能分別受理之先後者，由各該機關協議定之，不能協議或有統一管轄之必要時，由其共同上級機關指定管轄。……」。本案「竑盛廠辦廣告有限公司」前經貴府查明僅登記「一般廣告業」，其違法經營經紀業之事證資料（不動產租賃要約／承諾書）記載日期為 91 年 2 月 28 日，該公司違法當時登記所在地為臺北市，嗣後該公司於同年 3 月間變更登記所在地為貴縣，是該公司違法執行業務行為發生當時所在地之主管機關為臺北市政府地

政處，嗣後該公司完成變更所在地登記後之主管機關為貴府，基於該違法行為屬同一繼續性事件，貴府及臺北市府地政處均有管轄權，茲依行政程序法上開規定，請臺北市府地政處辦理該公司之處罰事宜，但貴府仍應配合協助查明實情。

二、至貴府表示該公司已於 91 年 4 月 26 日解散，其裁罰應如何續辦乙節，揆諸本條例第 32 條有關處罰之對象得為公司負責人、商號負責人或行為人，是以該公司倘經查證於解散前確有違法情事者，仍得依上開規定對負責人予以處罰。

【公布日期文號】內政部 91 年 8 月 1 日台內中地字第 0910011381 號令

【要旨】同時違反不動產經紀業管理條例及其他法律者，如欲達成之行政目的一致，應從一重罰，不宜重複處罰

【內容】

一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 32 條規定「非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。……」又所謂「經紀業」係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號，而經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記，本條例第 4 條第 4 款及第 5 條第 1 項定有明文。復按商業登記法第 3 條規定「商業及其分支機構，除第 4 條第 1 項規定外，非經主管機關登記，不得開業。」、同法第 5 條第 1 項規定「商業業務，依法律或基於法律授權所定之命

令，須經各該業主管機關許可者，於領得許可證件後，方得申請商業登記。」、同法第 32 條規定「違反第 3 條規定，未經登記即行開業者，其行為人各處新臺幣 1 萬元以上 3 萬元以下罰鍰，並由主管機關命令停業……」。前者係因未依本條例規定申請許可等事項而經營不動產仲介或代銷業務所為行政罰鍰之處分；後者乃因違反未經登記不得開業經營之法定義務所為行政罰鍰之處分。倘業者未依本條例規定向主管機關申請許可，依商業登記法第五條第一項規定，自無法申請商業登記；已向主管機關申請許可者，未依法辦理公司或商業登記之前，尚難謂為本條例之經紀業，若其擅自經營經紀業者，自有同時違反本條例及商業登記法之規定。

二、另按「一事不二罰」原則，就行政制裁而言，係指違法行為人之同一違法行為，其基於單一之決定，或自然意義之單一行為，違反數個法律，不得以同一事實或同一依據，給予 2 次以上行政處罰。又行為人違反行政法規作為義務，涉及數處罰規定時可否合併處罰，因行為之態樣、處罰之種類及處罰之目的不同而有異，除數處罰之性質與種類不同，例如一為罰鍰、一為沒入，或一為罰鍰、一為停止營業處分等情形，必須採用不同之處罰方法或手段而為併合處罰，以達行政目的所必要者外，不得重複處罰，乃現代民主法治國家之基本原則，是違反作為義務之行為同時構成數處罰要件而處罰種類相同者，則從其一重處罰已足達成行政目的時，即不得再就其他行為併予處罰，始符憲法保障人民權利之意旨（司法院大法官釋字第 503 號解

釋參照)。

三、關於非經紀業而經營仲介或代銷業務，同時違反本條例及商業登記法規定，應分別處予禁止營業與罰鍰及罰鍰與命令停業之行政罰者，究其二者處罰要件，均以未辦理商業登記為必要條件，況二者處罰種類除前者因再繼續營業者處予刑罰外，均為相同之罰鍰及停業處分，且欲達成之行政目的亦無二致，依前述說明，其以從一重（本條例第 32 條規定）處罰已足達成必要之行政目的，不宜重複處罰，即不應再依商業登記法第 32 條規定併予處罰。

【公布日期文號】內政部 94 年 5 月 4 日內授中辦地字第 0940724941 號函

【要旨】非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定等事宜

【內容】案經本部於 94 年 3 月 29 日邀集學者專家、行政院消費者保護委員會、公平交易委員會、勞工委員會（未派員）、法務部（未派員）、經濟部、財政部賦稅署、各縣（市）政府及中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全聯會等民間團體會商，獲致下列結論：

一、有關非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定，仍請各直轄市或縣（市）主管機關本於職權依事實審認是否構成不動產經紀業管理條例第 32 條之處罰要件；又所謂「為業」之認定，請參酌法務部 83 年 3 月 19 日法 83 律決 05573 號函釋辦理，但律師或地政士執行業務之範圍，合於律師法或地政士法之規定者，不在此限。並請參考下列行為態樣蒐

集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：

（一）從事不動產仲介業務之行為

1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。
2. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。
3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者。
4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。
5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。
6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性質之款項者。
7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。
8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。
9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。
10. 簽署委託標購法院拍賣不動產契約書或相當於該契約書者。
11. 向執行法院提出委任狀之投標代理人，有繼續反覆實施該代理投標之行為者。

12. 收取法拍屋代標服務報酬者。
13. 公司或商號之登記營業項目為「房屋仲介業」、「土地仲介業」或「房屋租售之介紹業務」，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅有案者。
14. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事仲介業務者。
15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者。

(二) 從事不動產代銷業務之行為

1. 設有非常態固定場所之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代銷業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其受委託負責企劃並代理銷售不動產者。
2. 與建築業或起造人簽訂不動產委託銷售契約書或相當於該契約書，並實際從事代銷業務者。
3. 代為收受定金或開立定金收據，並實際從事不動產代銷業務者。
4. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依勞動基準法與該起造人或建築業訂定勞動契約或由雇主提撥勞工退休準備金，而實際從事代銷業務者。
5. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未與該起造人或建築業訂定勞動契約，而實際從事代銷業務者。
6. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未由該起造人或建築業依勞工保險條例投保勞工保險，而實際從事代銷業務者。

7. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依所得稅法由該起造人或建築業扣繳所給付之員工薪資所得，而實際從事代銷業務者。
8. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事代銷業務者。
9. 其他具有明顯經營代銷業務之事證者案。

二、(以下略)

【公布日期文號】內政部 97 年 11 月 24 日內授中辦地字第 0970055633 號函

【要旨】「罰鍰」與「怠金」兩者性質不同，無一行為不二罰原則之適用

【內容】

一、案經徵詢法務部以 97 年 11 月 10 日法律字第 0970033949 號函略以：「案『罰鍰』係針對義務人過去違反其行政法上義務所為之處罰，在學理上又稱秩序罰；『怠金』在學理上稱為執行罰，性質上係對違反行政法上不行為義務或行為義務者處以一定數額之金錢，使其心理上發生強制作用，間接督促其自動履行之強制執行手段，其目的在於促使義務人未來履行其義務，本質上並非處罰，屬於間接強制方法之一，故兩者性質不同，無一行為不二罰原則之適用，理論上可併行之（法務部 95 年 7 月 3 日法律字第 0950018795 號函、96 年 1 月 30 日法律決字第 0960003339 號函意旨參照）。」本部同意上開法務部函意見。

二、本案非法經營不動產仲介業務者，經貴府地政處依不動產經紀業管理條例第32條規定處罰後，得否再處以怠金乙節，請斟酌系爭事實是否符合行政執行法第27條及第30條規定之要件，本於權責依法審認之。

《第33條》

【公布日期文號】內政部98年12月30日內授中辦地字第09807261775號

【要旨】「直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程」，業經本部於98年12月30日內授中辦地字第0980726177號令修正發布。

【內容】內政部98年12月30日內授中辦地字第0980726177號令修正「直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程」

二、不動產經紀業管理條例施行細則

《第5條》

【公布日期文號】內政部90年6月5日台內中地字第9010045號函

【要旨】經紀業未於公司執照所載地址營業而另於一地點設立營業處所營業，應分別依不動產經紀業管理條例施行細則第5條及第8條規定辦理

【內容】

一、按「經紀業應於加入同業公會後30日內，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查」及「經紀業分設營業處所，應於設立後30日內，向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查」為不動產經紀業管理條例施行細則第5條及第8條所明定；又所謂「營業處所」，依同條例第4條第10款規定，係指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。本案龍辰不動產仲介經紀股份有限公司究有無於公司執照所載之地址營業，係屬事實認定問題，倘該公司於公司執照所載之地址設有經營仲介或代銷業務之店面或辦公室，依上開規定，當認其經紀業主體與營業處所合而為一，自應依上開施行細則第5條規定辦理，殆無疑義；倘該公司實際未於公司執照所載之地址經營仲介或代銷業務，並另於一地點設立營業處所經營仲介或代銷業務，自應分別依上開施行細則第5條及第8條規定辦理。

二、綜前，經紀業無論於其所在地或另設營業處所經營仲介或代銷業務，均得視為經紀業之營業行為，並應依

同條例第 11 條「經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人。」及第 17 條「經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」規定辦理。

《第 12 條》

【公布日期文號】內政部 91 年 4 月 24 日台內中地字第 0910084332 號令

【要旨】不動產經紀業管理條例施行細則第 12 條所稱「鄰近」直轄市或縣（市）同業公會係指地界相連或距離最近之直轄市或縣（市）同業公會

【內容】查不動產經紀業管理條例施行細則第 12 條規定：「經紀業經許可後，所在地同業公會尚未設立者，應加入鄰近直轄市或縣（市）同業公會。前項經紀業於所在地同業公會設立後，應即加入之。」上開所稱「鄰近」直轄市或縣（市）同業公會，係指地界相連或距離最近之直轄市或縣（市）同業公會。至離島地區如澎湖縣、金門縣、連江縣等地，尚未設立同業公會者，為便利直轄市或縣（市）主管機關對經紀業之管理與輔導，經紀業應加入之「鄰近」直轄市或縣（市）同業公會，以該地區與其他直轄市或縣（市）之間在交通上有航運者為限。

《第 22 條》

【公布日期文號】內政部 99 年 10 月 1 日內授中辦地字第 0990050331 號函

【要旨】有關不動產經紀業加盟店或直營店名稱之使用乙案
【內容】

- 一、案經本部於 99 年 8 月 27 日邀集行政院消費者保護委員會、行政院公平交易委員會、經濟部（未派員）、各直轄、縣（市）政府及中華民國不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會全國聯合會等代表獲致結論略以：按不動產經紀業管理條例施行細則第 22 條規定，經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。至經紀業加盟店或直營店之名稱，不得使用易於使人誤認其與政府機關、公益團體有關或妨害公共秩序或善良風俗之名稱。
- 二、本案請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會轉知縣市公會督促所屬會員切實遵守上開結論。

【公布日期文號】內政部 98 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0980725433 號

【要旨】檢送修正後「不動產經紀人證書申請須知」、「申請不動產經紀人證書審查須知」、「不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明」、「不動產經紀人證書印製說明」，自即日生效。

【內容】

- 一、核發不動產經紀人證書作業規定，前經本部以 89 年 5 月 9 日台（89）內中地字第 8979080 號函送貴處（府）在案，期間曾數次修正。據反映，現行規定申請人應

貳、解釋函令

檢附之文件，有再檢討簡化之必要，案經本部於本（98）年8月28日邀集行政院勞工委員會、經濟部、財政部臺灣省中區國稅局及部分縣（市）政府等相關機關會商獲致共識，其會議紀錄業以98年9月4日內授中辦地字第0980725340號函送各與會機關在案。

- 二、嗣經濟部以98年9月17日經商字第09800652150號函略以：因「公司執照」及「營利事業登記證」已不再核發，不再作為證明文件，建議刪除該2項證明文件。爰依經濟部上開函修正旨揭附件。