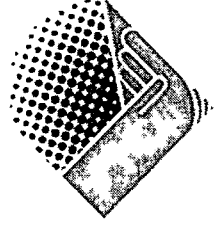


不動產經紀業業務
查核實務及應注意事項

新 北 市 政 府 地 政 局

歐 彥 熙 科 長



新北市政府地政局

Land Administration Department
New Taipei City Government

<http://www.ntpland.ntpc.gov.tw/>

大綱

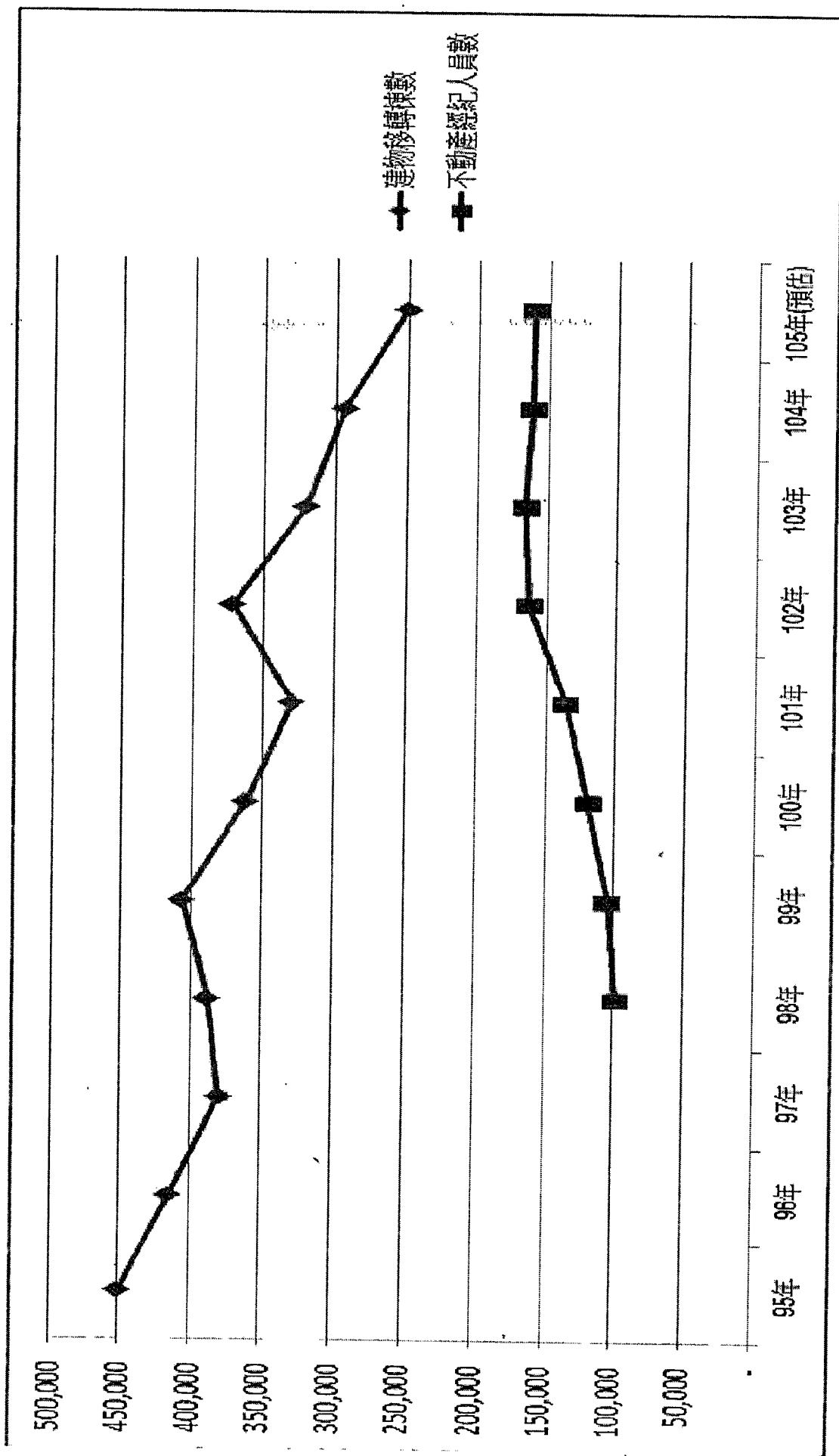
- 不動產市場分析
- 不動產經紀業特性
- 業務檢查注意事項
- 各種查核案件類型之探討
- 非法業者查核
- 經營海外不動產注意事項
- 其它

不動產經紀業特性

◆ 何謂三高？

1. 產業競爭性高
2. 工作時間高
3. 人員流動率高

全國95年~105年建物移轉棟數與不動產經紀人員統計圖

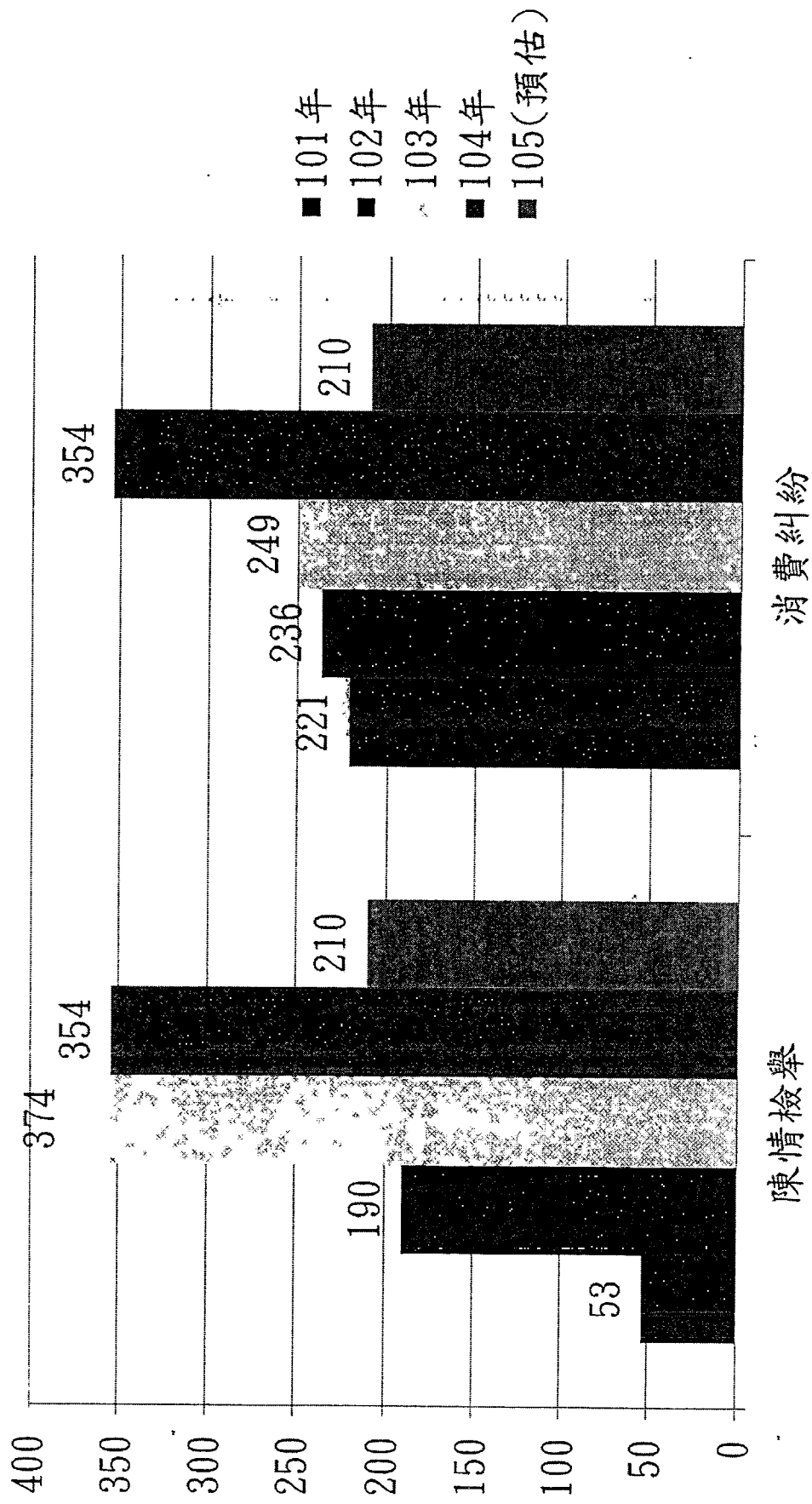


不動產經紀業特性

◆ 何謂三風險？

1. 市場風險高
2. 對所屬人員管理風險高
3. 產生消費糾紛後風險高

新北市100年~105年陳情檢舉及消費糾紛統計圖



業務檢查注意事項

◆下列情形主管機關可進行業務檢查

- (一) 有具體事證違反相關法令者。
- (二) 發生不動產消費糾紛有實施業檢必要者。
- (三) 非法營業者。
- (四) 經主管機關許可經營逾期未辦理備查者。
- (五) 其它政策性目的。

業務檢查注意事項

- ◆ 確認身分態度平和
- ◆ 不亢不卑積極溝通
- ◆ 了解問題統一回應
- ◆ 審視查核表後簽名
- ◆ 毋須招待避免爭議

不動產經紀業經營要件

- ◆ 經主管機關許可
- ◆ 辦妥公司登記或商業登記
- ◆ 繳交營業保證金
- ◆ 加入所在地同業公會
- ◆ 營業處所至少應置經紀人一人
- ◆ 不得有第6條其許可應撤銷或廢止之情形
- ◆ 向地政局完成備查程序

營業處所應揭示文件

- ◆ 經紀業許可文件。
- ◆ 同業公會會員證書。
- ◆ 不動產經紀人證書。
- ◆ 報酬標準及收取方式。
- ◆ 第一款至第三款文件，得以影本為之。
- ◆ 第四款規定，於代銷經紀業不適用之。

◆ 內政部函釋(0950724733)：

一、「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、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。

◆ 查原處分機關所屬人員於至訴願人營業處進行不動產仲介經紀業務檢查，查得訴願人未將本市不動產仲介經紀商業同業公會會員證書揭示於營業處所明顯處，且訴願人之員工○○○○亦於現場陳述：「公會之會員證因忘記繳納會費，故目前為舊會員證，待繳完新年度會費後再補證」。原處分機關命訴願人於文到15日內改正，惟經原處分機關查證，本市不動產仲介經紀商業同業公會表示訴願人自101年開始即未至公會繳交常年會費，迄改善末日仍未繳納，故目前為停權，尚未恢復有效會員。是經原處分機關裁處其3萬元罰鍰。

◆ 訴願理由略以：訴願人主要從事法拍代標業務，曾就不具不動產經紀業資格者亦從事法拍代標業務，影響其營運狀況等情，請本市不動產仲介經紀商業同業公會協助爭取權益未果，並非故意不繳該公會會費。

◆ 內政部函釋(9082315)：

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。

如何避免僱用未具備經紀人員執行業務

聘僱員工未具經紀人員資格即開始有包含廣告、銷售、帶看、解說、簽約…等執行業務行為

- 營業員受訓考試、登錄、領有證明；始具資格！
- 經紀人員證照逾期或遭註銷資格，仍繼續執業
- 新進員工務必先受訓考試並送交全聯會登錄
- 經紀人員證書有效期限4年，請定期上課、換證

◆ 內政部函釋(0950055449)：

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。

如何收取服務報酬

- ◆ 不動產經紀業經營仲介業務者，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實際成交價金百分之六或1個半月之租金。
- ◆ 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。
- ◆ 經紀業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。

刊登廣告注意事項

未簽訂委託契約書(或口頭約定)即廣告或銷售

廣告未註明經紀業名稱。

廣告刊登基本資料不符(例：面積、樓層、住址、屋齡、價格等)。

廣告刊登用途與法定用途不符。

廣告對交通、時間或空間距離表示與事實不符。

業者刊登未完成的公共建設。

其它可能有誤導消費者之虞的廣告內容。

判斷廣告不實之原則

◆ 依第四點、第六點、第七點規定判斷廣告是否與事實相符，應考量下列因素：

- （一）表示或表徵與實際狀況之差異程度。
- （二）表示或表徵之內容，是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。

◆ 內政部函釋(0980725218)：

- (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。

- ◆ 上訴人係不動產經紀業者，經人檢舉其未經所有權人同意，即逕與訴外人○○○簽訂專任委託銷售契約書，經被上訴人調查事實及證據後，審認訴外人○○○雖有委託上訴人銷售系爭房地，但卻未經系爭房地所有權人○○○之書面授權，上訴人逕行執行仲介業務代理銷售，確已違反不動產經紀業管理條例第21條第1項規定。
- ◆ 上訴人主張，不動產經紀業管理條例第21條第1項之規定，並未以委託人為所有權人為必要，且綜觀不動產經紀業管理條例全文，亦未就委託人之資格為定義，故若經紀業已獲委託人之授權，縱該委託人非所有權人，亦無依上開條例處罰之空間。
- ◆ 退步言，縱認上訴人應獲所有權人之同意，惟本件系爭房地所有權人○○○將該房地不動產權狀正本等文件交付○○○，令上訴人信其已獲○○○之授權委託，且於○年○月○日至○年○月○日簽約時，長達1年多之委託銷售時間內，○○○均未為任何反對之意思表示。

◆ 可知係以該不動產所有權人或經其所授權之人為限，並不包括未經授權之第三人。蓋經紀業與不動產所有權人本人或其所授權之人簽訂委託契約書，依民法第103條第1項規定，將直接對該不動產所有權人發生效力；若經紀業與未經不動產所有權人授權之第三人簽訂委託契約書，依民法第170條第1項規定，該委託契約書非經不動產所有權人承認，對不動產所有權人不生效力。則經紀業與未經不動產所有權人授權之第三人簽訂委託契約書，如嗣後不動產所有權人拒絕承認，經紀業所刊登銷售不動產廣告，將與事實不符（所有權人無出售意思而經紀業廣告要出售），顯與不動產經紀業管理條例「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」之立法旨旨有違。

- ◆ 緣原處分機關於接獲民眾檢舉，訴願人仲介銷售之本市○○區○○街000號00樓房屋所附停車位位置(下稱系爭車位)有與實際不符情形，經審查後仍認訴願人違反不動產經紀業管理條例第21條第2項規定裁處6萬元罰鍰，訴願人不服，遂提起本訴願。
- ◆ 訴願理由略以：(一)訴願人係依委託人所親筆書寫之「標的物現狀說明書」所載車位資訊向買方說明，內容完全符合委託契約書所載。(二)本件訴願人曾多次向系爭房屋管理員查證，惟因不具有公權力，致有系爭車位編號與事實不符情形，實已善盡調查義務，難認訴願人就本件銷售內容與事實未合之結果有故意或過失。
- ◆ 按仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。又按以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，負有調查之義務，所謂之調查義務，如未特別約定，自以通常所能查證之方法為已足。

◆ 至訴願人主張其於受託銷售後即偕同買方委託人至現場確認系爭車位位置，惟因現場車位編號斑駁難以辨認，且其調查能力有限，致有錯誤情形，實已善盡調查義務乙節，查訴願人為設立有案之不動產經紀業者，應知受託銷售之房屋為設有管理委員會等管理組織之公寓大廈，且訴願人於本件買賣契約成立前既已知系爭車位現場編號斑駁難以辨認，即應依公寓大廈管理條例第15條第1項、第23條第1項及第2項第1款規定，以利害關係人身分或請賣方以區分所有權人身分向該管理委員會申請調閱住戶規約、分管協議或其他約定文件，以確認系爭車位位置及使用權利。

◆ 惟依卷附之「專任委託銷售契約書」、「標的物現狀說明書」、「不動產買賣意願書」乃至「不動產買賣契約書」，訴願人自始無檢附住戶規約或分管契約等文件，亦無敘述未取得上開文件之原因，是本件訴願人僅依賣方所述即認「○○號」為賣方約定專有之停車位，可堪認定，自難認其已按通常所能之查證方法調查訂約事項，而履行調查義務。準此，本件訴願人就系爭車位銷售內容與事實不符之結果發生，顯有過失，

◆ 嗣經原處分機關審認後，認訴願人所屬經紀營業員○○○○，確實於○○年○○月○○日下午○○時○○分許在本市○○區○○路與○○○街口，張貼未註明經紀業名稱之售屋廣告，爰依不動產經紀業管理條例第29條第1項第3款及臺南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附表第3項第7款等規定，裁處訴願人新臺幣（下同）6萬元罰鍰。訴願人不服，提起本件訴願。

◆ 訴願理由略以：（一）本府環保局已依廢棄物清理法處罰，原處分機關又依不動產經紀業管理條例裁處，違反一事不二罰原則。（二）取締時僅有環保人員在場，並無會同警察局或地政人員。（三）彰化縣政府對不動產經紀業者有半年之加強宣導期，臺北市地政局考量業者生計，從輕處分，讓業者以切結方式處理，建議比照辦理。

◆ 至於訴願人主張環保局已依廢棄物清理法處罰，原處分機關又依不動產經紀管理條例裁處，造成一案二罰，且取締時僅有環保人員在場，並無地政局或警察局人員乙節：按廢棄物清理法第27條係規範污染環境行為，而不動產經紀管理條例第21條第2項係為明經紀業廣告刊登事項之責任而定，二者立法目的不同，處罰行為各異，懸掛廣告污染環境，與未於廣告上註明經紀業名稱之行為，乃不同之二行為，並無一行為不二罰原則之適用。況本府環保局係對○○○裁處，而本件係以訴願人為處罰對象，主體不同，更無一事二罰情形。另「未註明經紀業名稱」售屋廣告之舉發，並不限原處分機關人員始得為之，任何人均得檢具相關證據向原處分機關舉發。是訴願人上開主張，非無誤解法令，核不足採。

◆ 另參內政部 102年6月13日內授中辦地字第○○○號函頒之不動產經紀業廣告處理原則第6點，不動產經紀業者刊登廣告內容包含銷售價格、權狀坪數、樓層、屋齡、使用用途、物件地址等項目，每一項目均為影響消費者為交易之重要資訊，並無影響權益程度輕重之別。本案廣告登載坪數與實際權狀坪數差異雖僅約 2.65 坪，惟已亦足以影響消費者判斷該物件是否適合自身需求，進而決定是否為進一步之詢價等交易行為，自不得謂對不動產交易秩序毫無影響，訴願人既為具備專業知識及能力之經紀業者，對所僱用之員工執行業務之行為自應負監督之責，訴願人於書面陳述中主張係員工登錄失一節，尚不得執為免罰之論據，訴願主張核無足採，原處分並無違誤，應予維持。

◆ 經查本案銷售物件，使用執照所記載使用分區為工業區，建物謄本所記載主要用途為工業用，與訴願人所刊登廣告用途「住家用」及類型「住宅」明顯不符，訴願人未於其他備註欄位載明本案法定用途為工業使用，考量上述情節因廣告用途與使用執照及建物謄本所載未符，足以影響一般消費者錯誤之認知或決定，進而為合理判斷並作成交易決定之虞。

◆ 一般消費者據廣告內容僅認知於購屋後得依廣告揭示之用途使用，而難以知悉廣告所載之用途違反都市計畫或建管法規，有遭拆除、改建、停止使用或恢復原狀之風險，本案顯有以「住宅」使用之資訊為廣告銷售，誤導交易相對人得作住宅使用，縱使現況有違規作住宅使用，亦不得在未經說明其法定用途狀況下對不特定多數人為廣告銷售之訴求，亦即不得以「住宅」作為該不動產用途之客觀陳述，否則即與事實不符。

◆ 不動產廣告對主要交易產品性質等內容之描述已對消費者提供一定之參考效應，對交易者出售或購買意願情形即有一定影響，而該公司提出銷售過程之說明物件(例：不動產說明書、物件調查表)，若未具體表明購買意願，並非所有消費者或至現場看屋之消費者均可隨意取得，是以，無論係閱讀對象、取得時點或功能均與廣告不同，當不能以所載內容已足以揭示其法定用途。

◆ 訴願人雖主張助理誤植並非故意行為，然訴願人為合法設立之經紀業者，自應對所屬員工行為善盡教育及督導責任，訴願人本應基於專業經紀人之角色善盡調查責任，並就刊登相關資訊詳細查對後方得公布於網站，才可提供消費者正確之廣告資訊。

◆ 查本案廣告登載內容車位坪數為12.69坪，而建物登記謄本所載內容車位坪數為11.69坪，訴願人雖表示係銷售人員不小心輸入錯誤，惟不動產經紀業者有依事實製作廣告內容之義務，其所聘從業人員，應較一般消費者更熟知廣告表達方式，對刊登廣告資料之正確性更應負擔高度之注意責任，原處分機關據以裁處，於法並無違誤。

◆ 訴願人係因本案屋主口頭降價為1388萬元，無虛偽作價情事，蓋銷售契約當事人互相表示意思一致，無論明示默示契約即成立，不以書面為必要。惟按不動產經紀業管理條例第21條第1項規定，經紀業與委託人須簽訂委託書後方得刊登廣告及銷售，雖未直接要求事後之變更須有書面，惟廣告之刊登既須簽訂委託契約書，即應係要求該委託契約之內容須與廣告之內容一致，避免架空本條項之規範意旨。

- ◆ 被處分人銷售「○○○」建築廣告，宣稱「8分鐘可到信義區101」，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。
- ◆ 次按房屋銷售廣告所描述之建築物交通情狀或交通時間，為足以影響交易相對人承購與否之重要因素。事業與商品相關而具有足以影響交易決定之事項為廣告表示，自應善盡真實、正確表示之責。
- ◆ 復按系爭廣告表示「8分鐘可到信義區101」，就廣告整體內容觀之，予一般消費大眾之印象為自案關建築案出發，8分鐘可到信義區101，惟依被處分人實測案關建築案至信義區101之行車路線為○○○路○○○巷、○○○路、等至信義區101；而據臺北市交通管制工程處表示，前開路線距離為6公里、法定限速50公里且計有22個號誌。查在前開行車路線下，行車時數以每小時50公里計算，行車時間約需7.2分鐘，再加上號誌停等、道路壅塞程度或其他活動等所需時間，又車輛停等號誌時間亦會受各路口車流狀況、行車速率、尖離峰時段時制計畫及行人觸控號誌等因素之影響。嗣查被處分人坦承，在前開條件下，以汽、機車行駛實測所需之行車時間約12分鐘至17分鐘間，8分鐘實無法到達。是以，前開廣告表示內容與事實不符，其差距已逾越一般大眾所能接受之程度，足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，核已違反公平交易法第21條第1項規定。

◆ 被處分人於「○○○」建築廣告上，將陽台位置標示為室內空間之一部分，就商品之用途及內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定處新臺幣10萬元罰鍰。

◆ 查系爭建築廣告「A2平面傢俱配置參考圖」、「A7平面傢俱配置參考圖」及「B3平面傢俱配置參考圖」等圖說，將2樓、3樓及4樓虛線標示之空間分別規畫為衛浴、臥室或客廳等室內空間使用，就廣告整體內容觀之，予一般消費大眾之印象係該廣告的虛線部分屬室內空間，可供案關廣告內容之衛浴、臥室或客廳等空間等用途使用。惟據臺南市政府工務局表示，案關虛線標示之空間於建造執照及使用執照核准平面圖中所示為陽台，於領得使用執照後倘以二次施作方式變更陽台空間為臥室內空間使用，係屬與核定使用不合之變更，其與原使用執照圖說不符將涉及違反建築法第73條規定。

◆ 被處分人於「○○○」建築廣告之「全區平面參考圖」宣稱「○○○之道、○○○水塘、○○○涼亭、○○○森林及○○○車位」等用語及圖示，就商品之內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定。處○○○公司新臺幣40萬元

◆ 查系爭廣告宣稱「○○○之道、○○○水塘、○○○涼亭、○○○森林及○○○車位」等用語及圖示，廣告予人印象為所購買土地可供合法興建相關設施使用。案據被處分人表示，系爭廣告宣稱內容係位於宜蘭縣○○○鄉○○○段○○○地號；復依土地建物查詢資料顯示，該等地號之使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地。而據宜蘭縣政府表示，該等地號之土地為非都市土地特定農業區農牧用地，依規定應為合法之農業使用，規劃為庭園造景(含水池)、涼亭、鋪面皆非農業使用範疇，未符合農地農用，違反農業發展條例相關規定，將依區域計畫法相關規定裁處。故系爭建築案倘依廣告給付，依法有遭行政裁處或被拆除之風險，其差異難為一般大眾所接受，而足以引起一般大眾錯誤之認知或決定，核為虛偽不實及引人錯誤之表示。

不動產經紀業指派經紀人簽章義務

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

◆ 內政部函釋(9084072)

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」之方式一為之。

註：不動產經紀人欄位不得以電腦列印方式代替

◆ 內政部函釋(9084068)

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。

◆ 內政部函釋(0950047568)

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。

◆ 內政部函釋(1016035770)

顯見買方簽訂要約書前，經紀業所提供之不動產說明書內容或資訊足以影響買方是否要約（購買）之決定，倘買方之要約經賣方承諾並送達買方時，雙方即負有簽訂不動產買賣契約之義務。是以經紀業所屬經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，當屬經紀人員執行業務過程之一部分，依本條例（即不動產經紀業管理條例，下同）第23條規定，自應提供不動產說明書向買方解說，並於解說前由賣方簽章；該說明書亦應依本條例第22條第1項規定，由經紀業指派經紀人簽章。

◆ 原告受訴外人○○○委託出賣本市○○○區○○○街房地，經買賣雙方簽訂不動產買賣契約書後，買受人○○○因屋況瑕疵要求解約及退還定金未果，發生消費爭議，其向臺北市政府消費者服務中心提出消費爭議申訴，經被告調查認原告為經紀業者，於簽訂買賣契約書後始製作不動產說明書由經紀人簽章，則已喪失經紀業指派經紀人簽章之目的與意義，違反不動產經紀業管理條例第22條規定，裁處原告新台幣6萬元罰鍰。

◆ 原告主張「臺北市政府地政處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」，僅有「不動產說明書未有經紀人簽章」遭查獲而有處以罰鍰之標準，遍翻其內均未製作時間之裁罰標準，顯見以法令內容以觀，無法得出製作時間之結論，故此並未見處分單位將其列入裁罰標準中。

◆ 原告雖以不動產經紀業管理條例第22條第1項並無規定不動產說明書製
做成之時期，而僅係不動產經紀業管理條例第22條所定文件完成時指
派經紀人簽章等云。惟按不動產經紀業管理條例之立法目的，不動
產經紀業者應於接受委託後，應針對不動產相關重要事項進行
調查及製作不動產說明書，並依上開條例第22條規定指派經紀人於該
說明書簽章以對其調查內容負責，且於不動產經紀人員於執行
業務或促成交易之過程中，即應依上開條例第23條規定，以其所製作
之不動產說明書向委託人交易之相對人解釋，並且於提供解說前更
應先經委託人簽章，以便確認不動產說明書內容與事實是否相符。

◆ 則上開條例所定有關不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，
經由重要事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件
等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約，避
免日後之糾紛或造成買受人之損害。但本案簽訂不動產買賣契約書
時，原告尚未製作不動產說明書以如前述，除影響買方決定購屋之考
量對象，亦喪失本條例規定經紀業者指派經紀人簽章之目的與意義，
尚難認符合不動產經紀業管理條例第22條第1項之規定。另不動產說明
書製作完成之時機，本條例內容固無直接明文，惟如前所述，依不動
產經紀業管理條例第21條第1項、第22條第1項、第23條、第24條等規
定整體觀之，該不動產說明書製作、簽章、解說及交付之時機，應於
簽訂買賣契約書前為之，方得充分保障交易當事人權益，俾符上開條
例之立法目的，故原告此部分之主張並無理由。

◆ 原處分機關接獲檢舉於民國〇年〇月〇日派員至訴願人營業處所查核，發現共計6件不動產買賣委託案之不動產說明書，訴願人皆未指派經紀人簽章，經函請訴願人陳述意見，嗣訴願人回复略以：「敝公司……等6件，未指派經紀人簽章，經內部調查之後乃人為疏失……。」等語。原處分機關據此認定訴願人違規屬實，裁處書處罰願人罰鍰新臺幣6萬元。

◆ 上開6件不動產買賣委託案，買方或已向訴願人提出不動產買賣意願書，或已在不動產說明書內簽名確認其已審閱並瞭解該說明書，惟訴願人並未指派其所屬之經紀人於不動產說明書內簽章。按不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款規定要求經紀人於不動產說明書上簽章之目的，係為促使經紀人對不動產內容履行注意義務，並對其記載事項表示負責，以供日後踐行同條例第23條、第24條規定之解說及交付義務，此義務之履行時點應於經紀業所屬經紀人提供不動產說明書向買方解說前」為之，始能達上開目的。

◆ 緣訴願人經民眾向原處分機關檢舉該公司居間仲介本市○○○區○○○段○○○地號土地及建物之不動產買賣契約書（未指派經紀人簽章，經原處分機關審認訴願人居間仲介所交付之系爭契約書確實未指派經紀人簽章，處新臺幣（下同）6萬元罰鍰。訴願人不服，提起本件訴願。

◆ 訴願意旨略謂：（一）因○○○○尚有文件未備齊而待補正，故於補正前暫停買賣契約之處理，始未於買賣契約書之經紀人欄簽章。（二）經訴願人催告檢舉人後迄今仍尚未補正，且檢舉人又出面否認授權而疑有涉及偽造文書及詐騙取財情事，故為求慎重，於補正應備齊文件前，暫停一切契約處理，實屬當然。

◆ 惟按不動產經紀業管理條例第22條第1項之立法意旨，係依交易情形及階段於重要文件簽章，課予經紀人就交易相關重要文件審認負責之義務，確保交易內容正確，以保障消費者權益，並無因簽約時未備齊相關文件或印鑑資料或交易現場確有經紀人而免除簽章義務。

◆ 是以，無論買賣契約之雙方是有權買賣或無權買賣，已否備齊交易相關之資料，一旦簽定不動產買賣契約書，經紀人即應於不動產買賣契約書上簽名，以示負責，俾利經紀人之查證與管理。是以，原告以委託人○○○未能備齊文件資料，其經紀人○○○漏簽名於不動產買賣契約書上，即已違反上開規定。

◆ 至於買賣契約簽定後是否有效，雙方是否依約履行？要屬買賣雙方當事人權利義務之爭執，當由其雙方另循法律訴訟途徑解決，非不動產經紀人得以免除簽名義務之正當理由。原告前揭主張即無可採

不動產說明書解說責任與義務

經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向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。
- ◆ 經紀人員違反第23條規定者，應予申誡。

◆ 內政部函釋(1050412476)

按不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害。復按不動產說明書不得記載事項第5點規定：「不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。」

◆ 內政部函釋(1050412476)

旨在於落實不動產經紀業者克盡善良管理人之注意義務，並據實調查交易標的之相關資訊，以避免業者便宜行事影響交易當事人權益。是以，為保障消費者權益，不動產說明書應記載事項部分內容，倘以標的現況說明書替代，除有規避不動產經紀業者履行調查責任之虞外，亦與不動產說明書不得記載事項上開規定不符。請貴府輔導所轄不動產經紀業者切實檢討改善，並得視具體個案情形審視是否違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定。

執業建議

- 解說前務必確認說明書有委託人簽章
(避免委託人推拖、意思表示免簽...)
- 向買方收斡前未以不動產說明書解說
(不得以房屋現況說明書代替!?)
- 收斡前請記得持說明書解說，並請買方簽章

實價登錄申報義務

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。
- ◆ 違反第二十四條之一第一項、第二項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

常見問題一

問：代銷公司與建設公司簽訂有委託代銷契約，但代銷公司未向地政局辦理委託代銷契約備查，則這一批代銷物件(預售屋)於委託代銷契約期滿後，要不要辦理實價登錄作業？

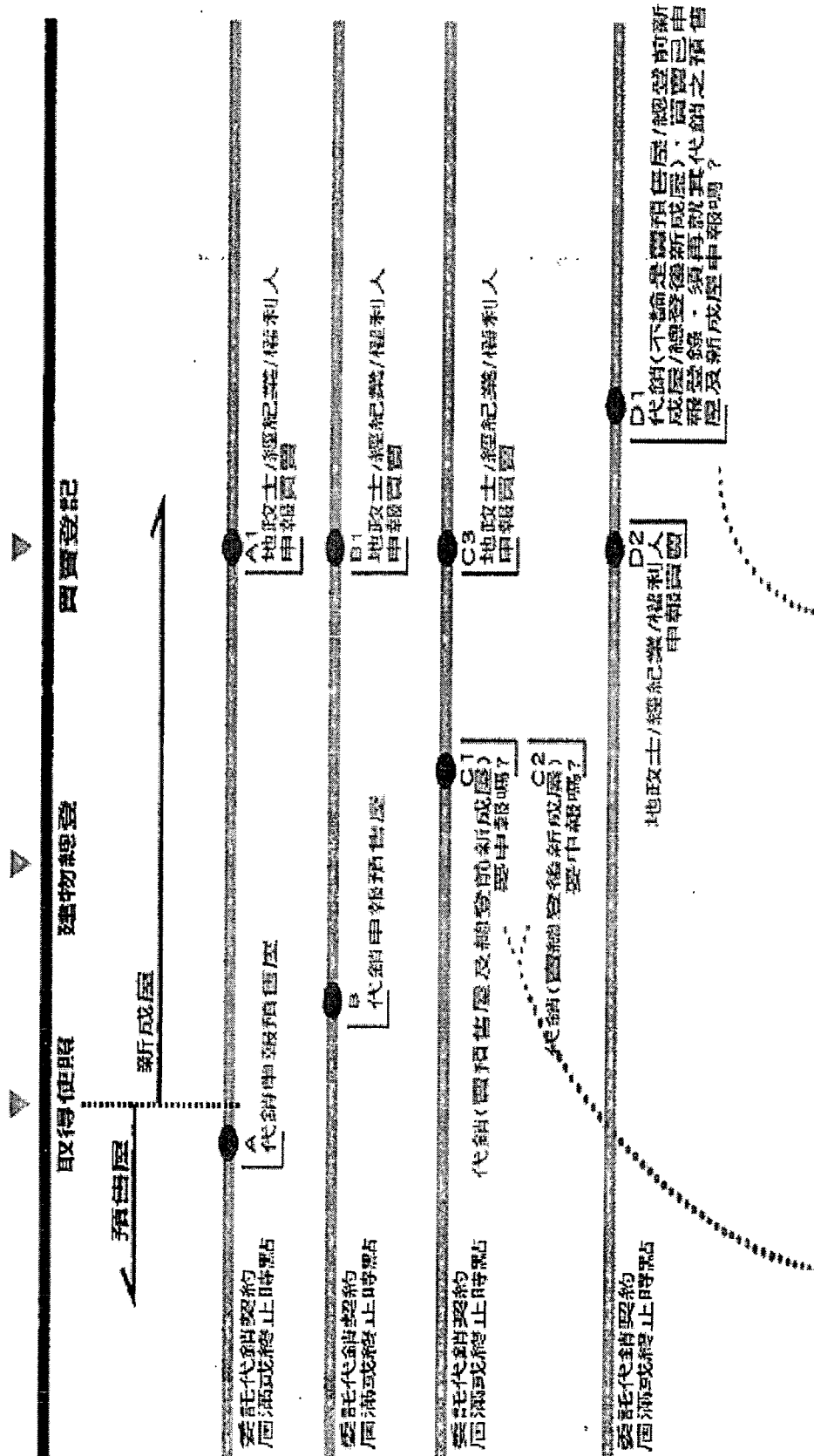
常見問題二

Q3：委託代銷契約屆滿後，同一建案再行續約（延長代銷期間），其續約前之成交案件應何時申報登錄？

A3：委託代銷契約屆滿後再行續約延長代銷期間，應就續約前之成交案件先行於「契約屆滿」30日內申報登錄，亦即委託代銷契約屆滿後不論是否續約均應於30日申報登錄。

常見問題三

附錄三、代銷預售屋與新成屋之申報登錄時機示意圖



內政部Q&A

Q：代銷新成屋是否應由代銷業者申報買賣，而非要求地政士申報。

A：於「不動產成交案件實際申報登錄及查詢收復辦法」研訂過程中，已決議對於已辦建物所有權第一次登記案件，回歸一般買賣案件受理申報，代銷業無需申報。

LEARNING

常見問題四

Q4: 委託代銷期間成交之預售屋案件，買受人甲又自行或委託他人(例

如仲介業者)轉售予乙，代銷經紀業應如何申報登錄？

A4: 代銷成交之預售屋案件，買受人甲轉售予乙，並與起造人或建築業更換原買賣契約(即俗稱「換約」變更買受人名稱等)，則代銷經紀業對同一案件，僅就買受人甲成交之案件申報登錄。另行轉售買受人乙之案件，實務上僅屬換約性質，則無須申報登錄。

◆緣訴願人係從事不動產經紀業務，其受託中介成交本市○○路○○號不動產租賃案件，並於103年2月23日由租賃雙方簽訂房屋租賃契約書，依規定應於同年3月25日前完成不動產租賃成交案件實際資訊申報登錄，惟經原處分機關發現訴願人遲至同年4月1日始完成該案件之申報登錄，已逾法定申報期限，經原處分機關審認訴願人違反不動產經紀業管理條例第24條之1第1項規定之事實明確，裁處新臺幣(下同)3萬元罰鍰。

◆訴願人訴願理由略以：自實價登錄實施以來，並未收到主管機關說明實價登錄方式，主管機關網站也未公布相關作業方式及流程，另本案係因有裝潢期，故承辦人員待合約起始日才申報，且網站也未以提示視窗須以簽約日期為登錄日，申報後未接到主管機關來電改正，亦無改正機會，實因實價登錄施行時間尚短，行政流程未釐清，絕非故意延後申報，只因承辦人員曲解或誤會主管機關之解釋，致本租賃案件申報登錄時間逾法定期限，請給予改正機會不要罰鍰云云。

非法業者查核

- 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台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、拘役或科或併科新台幣十萬元以上三十萬元以下罰金。

◆ 內政部函釋(0920012166)

一、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；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、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介行為，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。

◆ 內政部函釋(8980474)

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；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；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。

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。

◆ 依591房屋交易網會員刊登資料所示，原告自102年1月9日起至102年9月12日止，共有刊登地址為「○○○」之不動產買賣或租賃共13筆，且原告於本件言詞辯論時亦坦承其中2筆亦其受委託而刊登者，事後原告雖否認其餘廣告係其所刊登，但終未能提出事證以供本院調查而為其有利之認定，是其空言否認自難採信。

◆ 觀乎「○○○房屋租售網」之網頁列印影本，已載明：「歡迎來到○○○房屋買賣租售網，因物件繁多刊登不及，可留下你的需求資料，我會儘快與你連絡，可訂閱我的部落格，或留下您的資訊，我會儘快與您連絡，意洽：陳老師000000000」，

◆ 另依訴外人所提供之資料顯示，本案原告與訴外人簽訂之房屋買賣委託書，其內容包含委託人、受託人姓名、購買標的、總價，以及支付一定金額作為受託人與賣方洽談斡旋之用，複查訴外人與原告聯繫之對話內容，已提及斡旋金交付、協助貸款、以及代為轉達買賣雙方意見等內容，故從原告簽署類似承購要約書性質之房屋買賣委託書，並收受斡旋金代為向賣方洽談之客觀事實，以及原告亦於訴願書自承「... 訴願人基於朋友立場義務代向屋主（訴願人熟識鄰居）直接開價付定金（申訴人或想可省下仲介公司之仲介費）」，故訴外人請求其代向屋主直接開價付定金，而非由訴外人直接與屋主洽談，均顯示原告為係爭不動產買賣雙方提供報告及媒介契約之居間行為，已明顯有從事不動產仲介業務之行為。

◆ 至訴願人主張其係臨時受屋主委託才代收定金，刊登租、售廣告亦是因與屋主為好友，因菜市場內僅其店內有電話，受屋主請託，才答應借用渠之帳號及電話，未收取任何報酬云云。惟查，依前揭內政部90年8月31日台內中地字第9083624號函釋，不動產經紀業管理條例所稱仲介業務，尚非以收取服務報酬為其必要條件，故訴願人主張未收報酬一節，尚難執為免罰之論據。依卷附訴願人未具日期回復函及陳述書，其自承確有告知屋主訂約之機會，已有報告居間之事實，又代為收取定金，上開情形均有執行仲介業務之表徵，復查於000房屋交易網刊登租、售廣告，亦已符合內政部94年5月4日內授中辦地字第0940724941號函所揭諸之違規行為態樣，是本案訴願人違規事證明確，原處分機關認其違反不動產經紀業管理條例第32條規定，裁處10萬元罰鍰並命其停止營業，於法並無違誤，原處分應予維持。

◆ 被告於民國102年4月間接獲民眾檢舉，舉報原告非屬不動產經紀業，卻經營不動產仲介業務，代簽訂房屋租賃契約書，並以私人名義於奇集網站之租售專區刊登房地產銷售及租賃廣告，並留有本人聯絡電話號碼。經原告裁處新臺幣10萬元罰鍰並禁止營業，原告不服，提起本件行政訴訟。

◆ 原告於領得不動產經紀營業員證照後，一直從事房仲業務。營業員大多屬靠行型態，原告向○○○公司靠行已達2、3年，原告不必進公司上班，除每月繳固定的靠行費2,000元外，成交時須扣除稅金後再與公司拆帳，公司要抽25%。

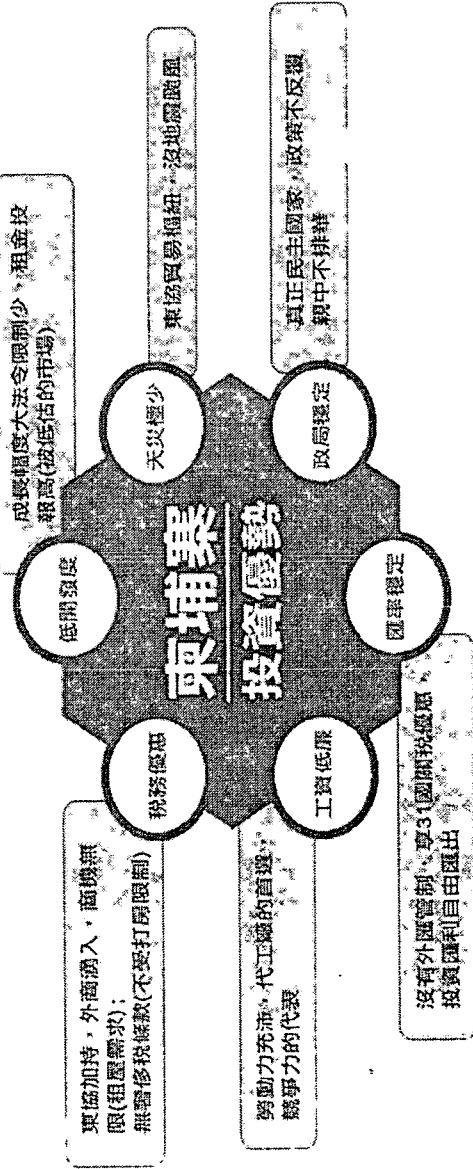
◆ 被告認定原告就系爭廣告中部分物件交待不清，惟此係因屋主欲委多家仲介聯賣，不願簽正式委售合約，僅願提供手寫之授權書，此種非制式合約，經紀業公司自然不會接受，營業員只得自行透過行銷手法仲介買賣。

◆ 原告領有不動產經紀營業員證明，以業務經理之職稱，受僱任職於○○公司，此有不動產經紀營業員證明、在職證明書在卷可證。是即，原告基於受僱人之身分，就○○公司受委託仲介之租售個案，刊登廣告、聯絡交易當事人，協助僱主從事居間業務之各個行為，應屬其僱主即○○公司之經營仲介業務範圍，而非原告擅自經營之仲介業務。

◆ 系爭廣告並非原告任職之經紀業受委託仲介租售，而原告本身未具不動產經紀業身分，未向主管機關申請許可、辦理登記，以私人名義於網站刊登不動產銷售及租賃廣告，從事不動產買賣及租賃之居間行為，審酌不動產價值甚鉅，其廣告內容提供不動產物件之詳細資訊及電話洽詢服務，足認原告上開行為確實已達反覆實施之業務經營程度。再者，原告於94年間即登記取得不動產經紀營業員證明，係屬專業人員…

◆ 故原告刊登廣告，從事不動產仲介業務，無論有無取得報酬，亦不論是否徵得不動產業主授權，均不影響其未具經紀業身分竟以私人名義從事仲介業務之事實。

銷售海外不動產物件，如何因應？



立即預約 → 揪團看屋去

說明會 2015-06-27

東埔寨壹臺十年內增加近兩倍

說明會 2015-06-12

VTRUST金邊市地價報告·開價最高1平方米\$5900

考察團 2015-05-30

一帶一路與亞投行——喚醒台灣的危機

說明會 2015-05-29

陸「一帶一路」戰略，戰略，東埔寨壹臺紅

東協的崛起是勢必的，連美國都希望透過(TPP)跨太平洋夥伴協議&(RCEP)區域全面經濟夥伴協定來協商合作。

縮金城

A Global Lifestyle Hub In The Making

唯一真正禁菸禁賭正門口 / 公車總站、捷運站旁 / 鷹閣、養生城對面

新加坡對岸 美迪尼地標

6月底前 享受最多85折 & 23萬/呎起 & 免律師費 & 免外國人準証費

高房價漲幅：樂觀上看 70% ~ 100%

高租金回報：樂觀上看 8% ~ 10%

VIP特約專線

執業建議事項

從事國外不動產仲介或代銷業務應取得委託人同意，並簽訂委託契約書後始得刊登廣告及銷售，廣告內容應與事實相符，並應註明經紀業名稱。

- 交易相關文件若以中文以外之文字記載者，均須加附中文譯本，並由經紀業指派經紀人簽章。
- 不動產經紀人或營業員在執行業務過程應持不動產說明書向相對人解說，不宜以說明會方式替代。
- 不動產經紀業者透過詳實調查不動產產權、現況、稅費、相關權益等資訊，並向消費者詳盡解說，不得誇大投資報酬率或不實資訊誤導消費者。

執業建議事項

買賣雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人員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，該不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

- 服務費收取仍應符合相關規範，不得有收取價差或其他報酬之情形。
- 不得在商品或廣告上，以虛偽不實或引人錯誤之表示來影響消費者交易的決定，如有影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，恐有違反公平交易法之疑慮。
- 應提供消費者充分與正確的資訊，並確保廣告內容的真實性，如經紀業者提供之服務有損害消費者財產之虞，恐有違反消費者保護法之疑慮。



簡報結束

祝大家

工作順利、心想事成、闔家平安

．．． 新北市政府地政局地價科

(02)2960-3456

分機3360(歐彥熙)、3299~3307