



地籍科業務 宣導

目錄

CONTENTS

1

本市不動產經紀業常見違規態樣及注意事項

2

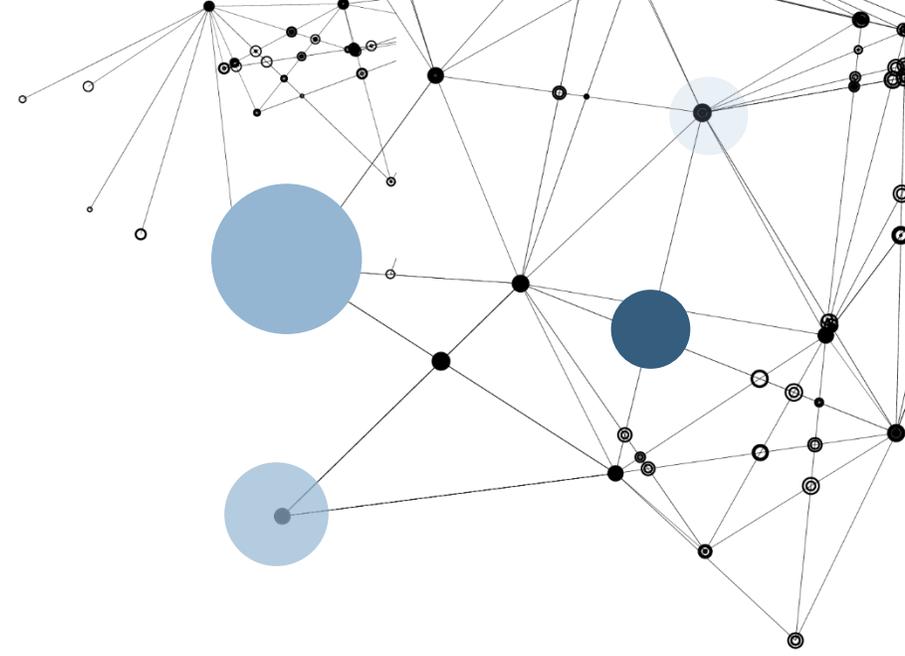
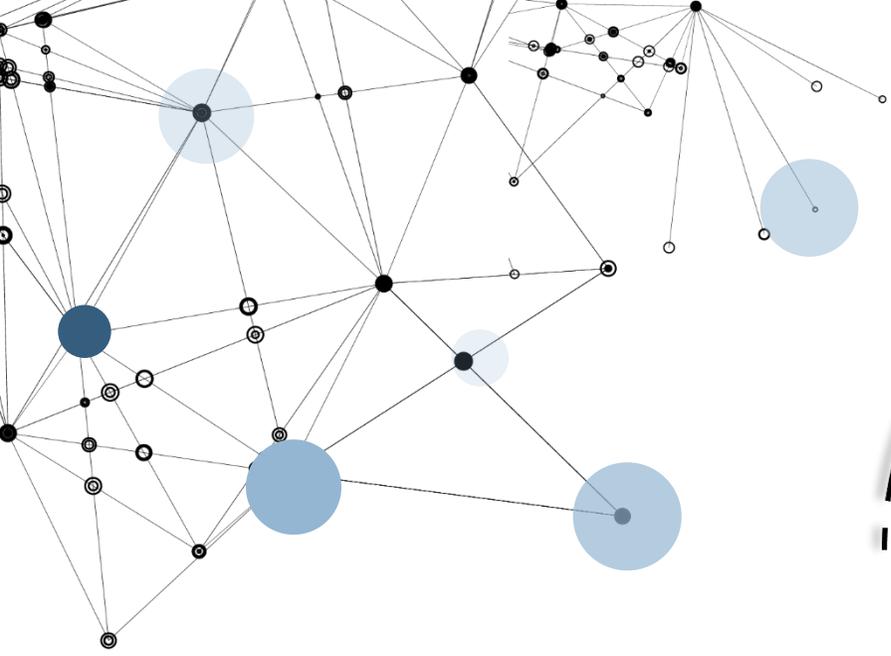
臺南市不動產交易安全查核實施計畫重點說明

3

預售屋管理辦理情形

4

工作場所性騷擾防治



本市不動產經紀業常見違規 態樣及注意事項

臺南市政府地政局不動產經紀業裁罰統計表

| 裁罰事由 | 裁罰件數 | 裁罰金額 |
|---|-----------|------------------|
| 廣告未註明經紀業名稱 | 31 | 1,860,000 |
| 經紀業僱用未具備經紀人員執業 | 5 | 480,000 |
| 未與委託人簽訂委託契約書即廣告銷售 | 4 | 240,000 |
| 未指派經紀人簽章文件 | 4 | 240,000 |
| 銷售廣告不實 | 3 | 180,000 |
| 非經紀業經營仲介或代銷業務者 | 2 | 200,000 |
| 超收仲介費、收取差價或其他報酬 | 1 | 60,000 |
| 其它: 營業處所未配置經紀人、委託代銷契約簽訂、變更、終止 逾期備查、租賃案件實價登錄逾期 | 14 | 410,000 |
| 總計 | 64 | 3,670,000 |

統計期間1110101-1121231

廣告未註明 經紀業名稱



- 不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業

新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 經紀業名稱可以適當簡化，
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」。
- 如為加盟店，應一併與經紀業名稱註明。
- 臉書、售屋網等公開平台皆屬廣告範疇。

**不可以加盟店取代
經紀業名稱**

僱用未具備 經紀人員資格從事 仲介或代銷業務



- 不動產經紀業管理條例第17條

裁處經紀業

新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 合法經紀業者應僱用具備不動產經紀人員資格者，以保障消費者權益，共同維護交易安全。

廣告未與事實相符



- 不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業
新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 廣告價格應與委託銷售價格相符
- 廣告圖說、樓層、屋齡、交通距離、行政區等說明，應與事實相符。

非經紀業經營 仲介或代銷業務



- 不動產經紀業管理條例第32條

裁處經紀業

新臺幣10萬元~30萬元



小叮嚀：

- 公司或商號未取得不動產經紀業的許可，即不得從事仲介或代銷業務。
- 不得於社群網站等公開平台，代親友刊登廣告，執行個人不動產仲介居間業務。
- 個人具有不動產經紀人員資格者，若未任職於經紀業，亦不得自行執行業務。

未簽訂委託 契約書即刊登廣告 及銷售



- 不動產經紀業管理條例第21條

裁處經紀業
新臺幣6萬元~30萬元



小叮嚀：

- 委託銷售已屆期，應確實下架銷售廣告。
- 共有不動產應確認委託銷售範圍。

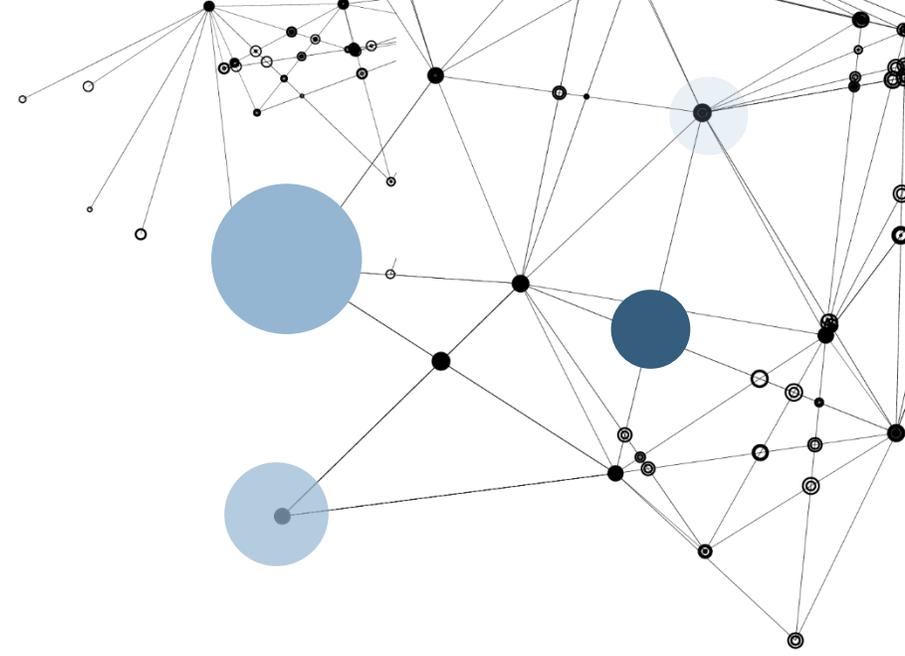
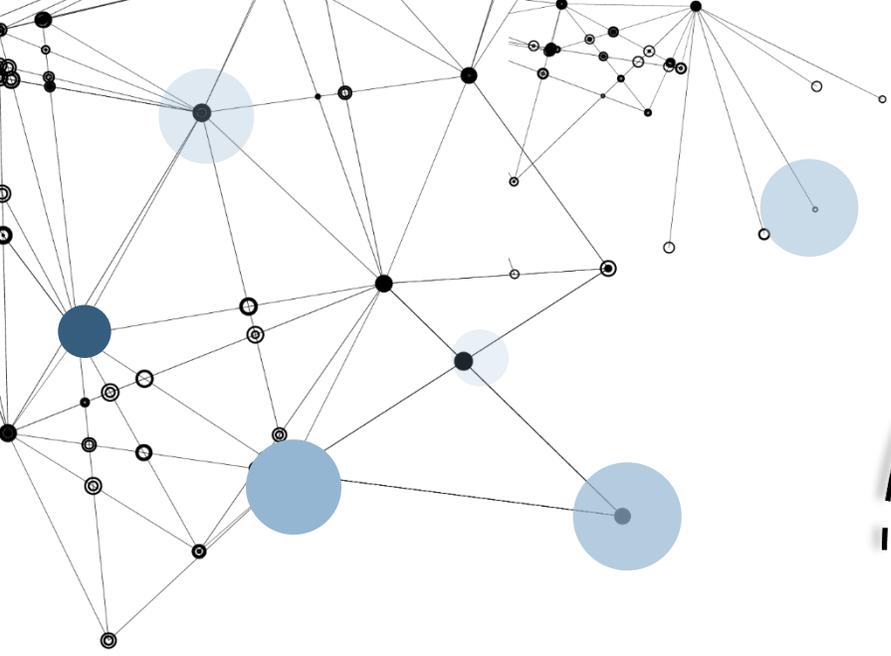
委託銷售注意事項



一. 為免於仲介居間成交後所有權人因故無法配合移轉所有權，衍生交易糾紛，不動產仲介經紀業於簽訂委託銷售契約書時注意事項如下：（113年3月25日台內地字第1130261689號函）

1. 委託人非不動產所有權人者時，應請其出具所有權人之授權書
2. 調查所有權人授予代理權予委託人及其銷售不動產之真意。

二. 委託銷售簽約標的需合法



臺南市不動產交易安全查 核實施計畫重點說明

不動產經紀業查核項目及原則

依據臺南市不動產交易安全查核實施計畫

一. 查核項目：

- 1) 一般性業務查核（必要揭示文件）
- 2) 廣告查核（含仲介廣告、代銷廣告）
- 3) 定型化契約查核（不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項查核項目）

二. 查核原則：

- 1) 依不動產經紀業管理條例規定經主管機關許可之不動產經紀業，並以發生消費糾紛或遭檢舉業者列為優先查核對象
- 2) 截至113年3月本市不動產經紀業設立備查計614家，每年度經紀業查核件數約為88家，查核比率約為14%。

租賃住宅服務業查核項目及原則

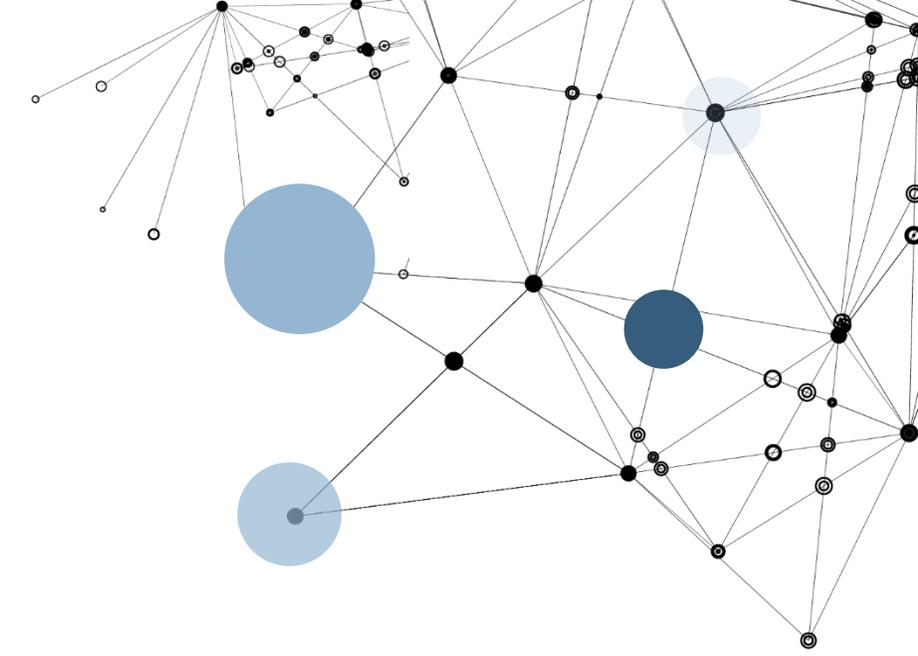
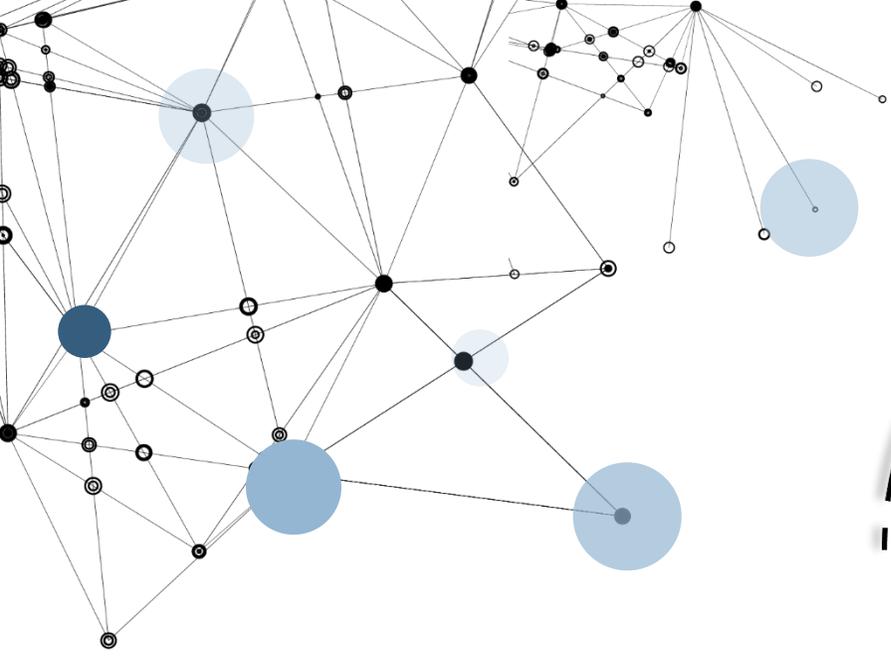
依據臺南市不動產交易安全查核實施計畫

一. 查核項目：

- 1) 一般性業務查核（必要揭示文件）
- 2) 廣告查核（含包租廣告、代管廣告）
- 3) 定型化契約查核（包租、轉租及委託管理定型化契約應記載(約定)及不得記載(約定)事項查核項目)

二. 查核原則：

- 1) 依租賃住宅市場發展及管理條例規定經主管機關許可之租賃住宅服務業，並以發生消費糾紛或遭檢舉業者列為優先查核對象
- 2) 截至113年3月本市租服業設立登記計107家，每年度經紀業查核件數約為10家，查核比率約為10%。



預售屋管理辦理情形

預售屋備查情形

備查審查辦理情形

平均送件至第一次審查辦理天數

111年 19.75

112年 18.29

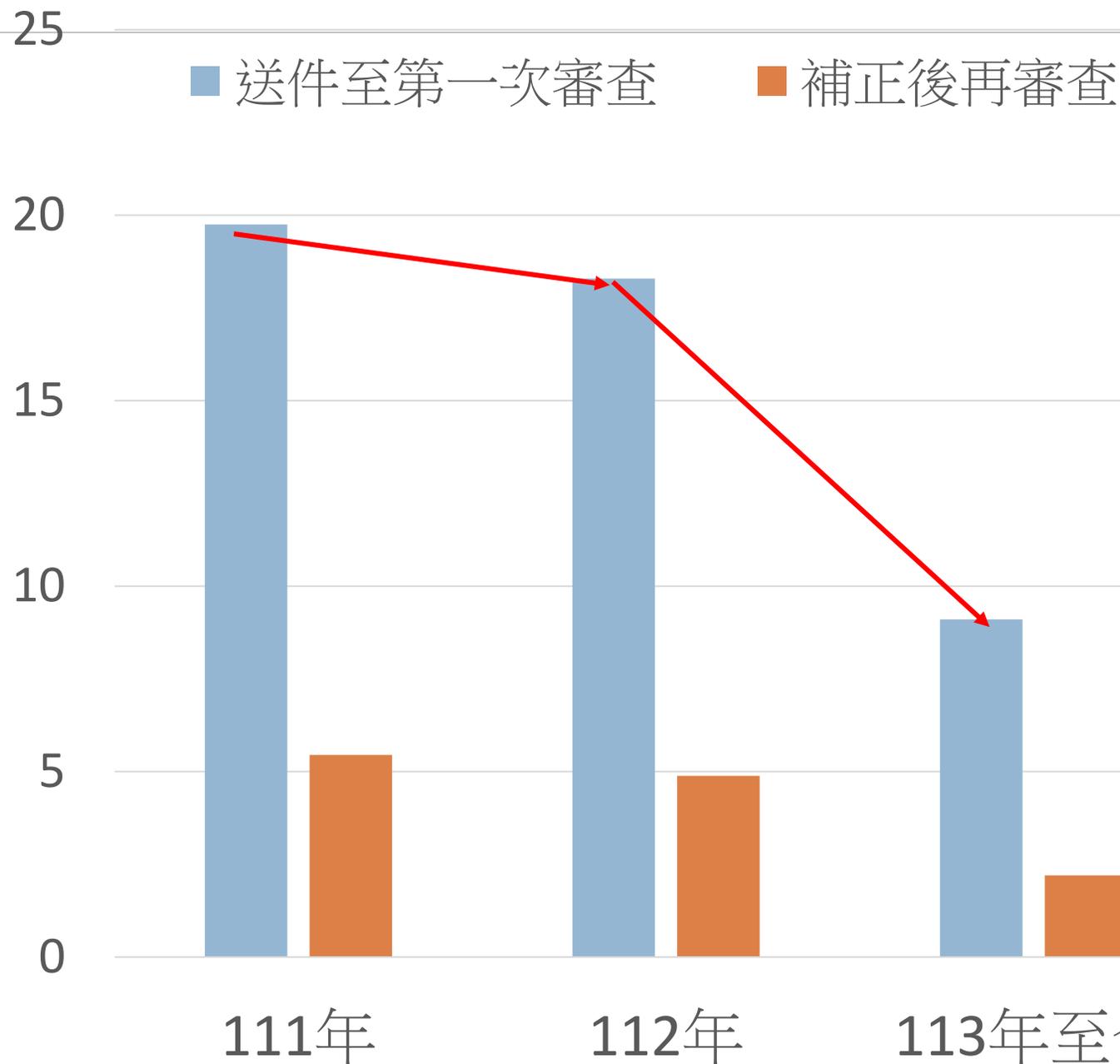
113年至今 **9.1**

平均補正後再審查

111年 5.45

112年 4.89

113年至今 **2.2**



預售屋備查情形

契約審查常見錯誤樣態

| 錯誤類型 | 相關解釋 |
|------------------------------|--|
| 透天型態建物，未載明停車規格 | 依據內政部111年12月15日函釋，建造執照載有車位者，應依規定載明停車位資訊 |
| 共有部分未於契約書載明 | 合照式透天建物，倘建造執照載有共有部分者，即應依規定載明相關資訊 |
| 建材設備未列品牌及規格 | 按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，應載明建案所使用之建材品牌及規格 |
| 交屋保留款不足 | 按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，交屋保留款不得少於5%。 (尾數不足即不足5%) |
| 防水保固不符規定 | 依據內政部98年5月21日函釋，應視漏水部分履行保固責任。 (結構部分至少15年；固定建材及設備至少1年) |
| 違約之處罰增加損害賠償項目(如違約一方應負擔相關稅費等) | 按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，買賣雙方除違約金外，不得請求其他損害賠償。 |

預售屋查核情形

1 預售屋買賣定型化契約查核計畫

查核項目及重點

- 1.預售屋買賣定型化契約簽訂情形
- 2.履約擔保機制之真實性
- 3.預售屋銷售與預約單使用情形
4. 預售屋契約轉讓情形

簽訂之契約違反規定者:裁處6-30萬元罰鍰

購屋預約單違反規定者:裁處15-100萬元罰鍰

契約違規轉讓者:裁處50-300萬元罰鍰

預售屋查核情形

2 預售屋銷售聯合稽查實施計畫

查核項目及重點

1. 建造執照核發情形
2. 預售屋銷售及預約單使用情形
3. 廣告內容刊登及資訊揭露情形
4. 預售屋買賣契約書訂定情形
5. 預售屋契約轉讓情形
6. 代銷業及銷售人員執業情形
7. 不動產炒作情形
8. 樣品屋及銷售中心之使用許可情形

預售屋查核情形

2 預售屋銷售聯合稽查實施計畫

查核次數及件數：每半年2次。

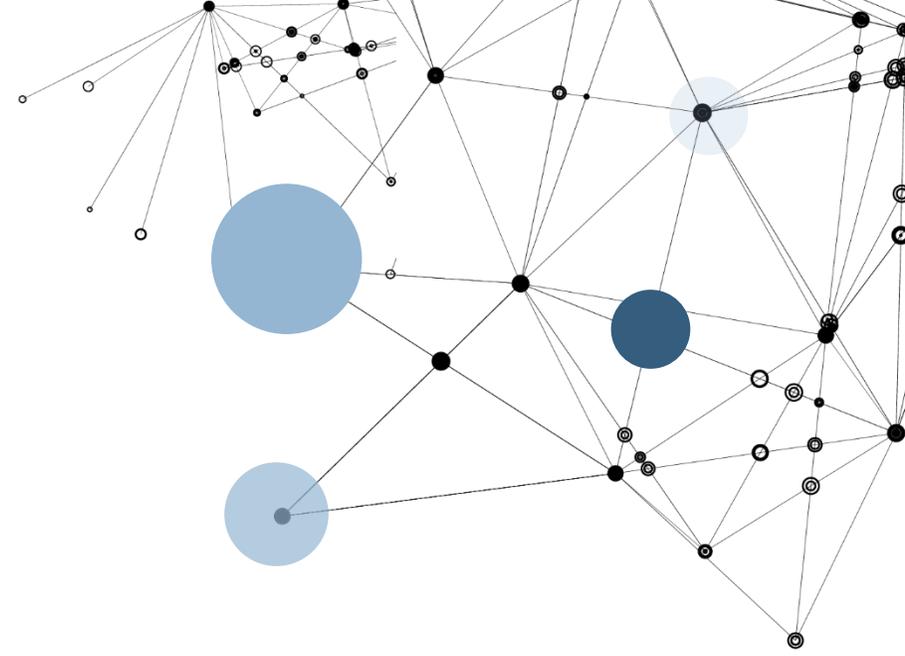
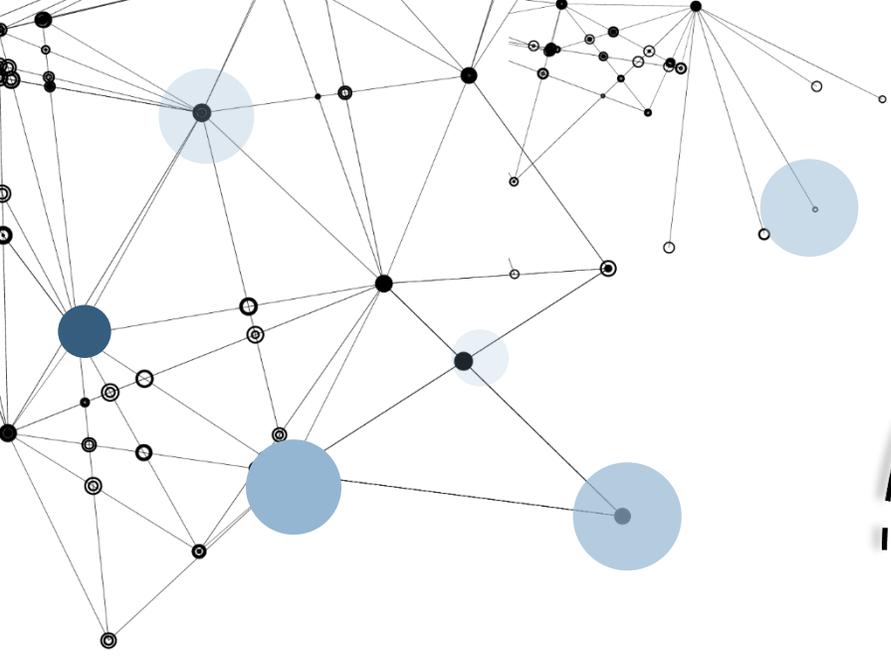
查核原則：以媒體報導房價創新高、熱銷或總銷售金額高及疑有不動產炒作行為之建案為優先查核對象。

建造執照、樣品屋及銷售中心之使用許可情形-移工務局卓處

廣告不實-移公平交易委員會卓處

代銷業及銷售人員執業-依不動產經紀業管理條例辦理

涉及不動產炒作者-裁處100萬-5000萬元罰鍰



工作場所性騷擾防治

感謝聆聽

THANKS



臺南市政府地政局