不動產交易
常用法令彙編

臺南市政府地政局　編印
中華民國106年6月

前　　言

不動產交易涉及法令繁複且內容廣泛錯綜，相關申請書件種類不勝枚舉，又地政士、不動產經紀業及經紀人員於不動產交易過程中扮演重要輔助人之角色，其執業品質影響民眾財產權益至鉅。為維護不動產交易安全，保障交易當事人權益，內政部積極推動不動產交易輔助行業之法制化作業，分別於民國88年及90年完成公布不動產經紀業管理條例及地政士法，而後陸續增、修訂大量有關法令，藉以落實不動產交易相關產業之管理與輔導。

為提供不動產從業人員及地政同仁有關不動產交易最新法令資訊，本局蒐集有關不動產經紀業及地政士之不動產交易常用法規、解釋函令及各類申請書件並綜整成冊，特編印「不動產交易常用法令彙編」一書，俾利相關人員研習或處理各項事務。

本書能順利編印，感謝本局地籍科同仁於自身業務外仍全力以赴，謹此致謝；因不動產交易相關法令繁複，雖經詳加校勘，未敢稍有疏忽，惟仍恐未臻精確，倘有疏漏或謬誤之處，尚祈各界宏達不吝指教，俾能益臻美善。

局長　洪　得　洋　　106年6月

目　錄

不動產經紀業常用法令彙編

壹、相關法規

《基本規範及查處》

一、不動產經紀業管理條例……001
二、不動產經紀業管理條例施行細則……013
三、不動產仲介經紀業倫理規範……022
四、不動產代銷經紀業倫理規範……025
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……027
六、不動產經紀業廣告處理原則……032
七、不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範……039
八、臺南市政府地政局辦理不動產經紀業業務查處作業要點……048
九、臺南市政府地政局違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準……055
十、臺南市政府地政局違反不動產經紀業管理條例罰鍰案件分期繳納實施要點……062

《業的管理》

一、不動產經紀業或經紀人員獎勵辦法……064
二、不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法……066
三、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……070
四、不動產經紀業個人資料檔案安全維護管理辦法……075
五、不動產經紀業經營許可與備查申請事宜……081

《人的管理》

一、直轄市縣（市）不動產經紀人員獎懲委員會組織規程……095
二、不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法……098
三、不動產經紀人專業訓練認可申請書……103
四、不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法……113
五、不動產經紀營業員專業訓練認可申請書……121
六、不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項……144
七、不動產經紀人證書申請須知……149
八、不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明……154
九、申請不動產經紀人證書審查須知……157
十、不動產經紀人證書印製說明……159
十一、不動產經紀人證書費收費標準……160
十二、不動產經紀營業員登錄及證明收費標準……161
十三、不動產經紀營業員申請登錄須知……162
十四、不動產經紀營業員登錄證明申請書……164
十五、臺南市政府地政局辦理優良不動產經紀人員評選及獎勵要點……167

《其他》

一、消費者保護法……172
二、消費者保護法施行細則……190
三、消費爭議申訴案件處理要點……195

四、臺南市消費者保護自治條例……201
五、公平交易法……204
六、公平交易法施行細則……219

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……230
◎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……231
◎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」……232
◎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……233
◎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……234
◎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……235
◎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……236
◎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……236
◎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……237

◎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……238
◎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……239
◎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……240
◎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……241
◎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……243
◎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……243
◎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……245
◎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……246
◎從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理業務者不適用不動產經紀業管理條例定……246
◎代理銷售殯葬設施涉及土地或建物之使用權或所有權移轉，不適用不動產經紀業管理條例規定……247

《第 5 條》

◎分公司或分支機構免申請經紀業經營許可……247

◎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……248
◎經紀人不得以「事務所」型態執業……249
◎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……249
◎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……250
◎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……251
◎不動產經紀業同一或分設營業處所認定事宜……251
◎外國公司申請經紀業經營許可得以外國公司括號加註（臺灣分公司）名義受理申請許可……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
◎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……259
◎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……260
◎未申請經紀業經營許可者，非為合法業者……261
◎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……262
◎同時經營不動產仲介及代銷業務者，應至少選擇其中一業加入登記所在地之同業公會為會員……264
◎同時經營不動產仲介及代銷業務者，非強制應分別加入各該業同業公會……265

《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之金融機構……266
◎不動產經紀業應繳存之營業保險金，應以營業處所設置狀態為實際執業中之數量計算……266

《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……267
◎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……268
◎不動產經紀業經廢止公司登記或商業登記者，得申

請退還原繳存之營業保證金……269
◎財政部國稅局得代位申請不動產經紀業註銷營業備查及請求退還該經紀業所繳存之營業保證金……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……272

《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……273
◎不同經紀業者應分別至少設置 1 名專任經紀人……274
◎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……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
◎不動產估價師、地政士、不動產經紀人及不動產經紀營業員專業訓練課程時數不得互為採用……276
◎不動產經紀營業員證明被註銷或有效期限屆滿者，應檢附專業訓練 30 個小時以上等證明文件申請重新登錄……277

◎不得以不動產經紀人考試及格證書重複申請不動產經紀營業員登錄及核（換）發營業員證明……278

《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……279

◎地政士執業經驗不得認定為經紀營業員經驗……279

◎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……280

《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……280

《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……282

◎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……283

◎不動產經紀業自行停止營業且負責人行蹤不明，得由經紀人切結無任職之事實後，准其至他經紀業任職……284

◎經紀業僱用之經紀人員私自代為刊登房屋廣告等行為，涉有違反不動產經紀業管理條例第 16 條或第 32 條規定……285

◎經紀人員自己所有之房屋委託其所任職之經紀業銷

售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，涉有違反不動產經紀業管理條例第 16 條規定……287

《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…288

《第 19 條》

◎不動產仲介經紀業報酬計收標準規定……290

◎不動產代銷經紀業者無不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之適用……291

◎共有土地不同意處分之他共有人，若與經紀業無委託關係，自無支付服務報酬之義務……291

《第 21 條》

◎不動產經紀業刊登代標法院拍賣房地產物件廣告前，無須簽訂委託銷售契約書……292

◎不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明經紀業名稱之執行方式……293

◎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……294

◎簽訂委託契約書之委託人得為所有權人以外之人……294

◎核釋有關不動產經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，應受「不動產經紀業管理條例」第 21 條第 2 項規範相關規定……295

◎不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符……295

◎經紀業刊登不動產用途之廣告，倘法定用途與實際

用途不一致，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途……296

《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……297

◎不動產經紀人簽章方式……298

◎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……298

《第 23 條》

◎經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，應提供不動產說明書向買方解說……300

《第 24 條之 2》

◎不動產買賣或租賃雙方當事人分別委由不同經紀業執行仲介業務，尚無不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 規定之適用……302

《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……303

◎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……303

◎訂定違反不動產經紀業倫理規範之統一裁罰基準無

違反法律明確性原則……304
◎依不動產經紀業管理條例規定所為之裁處，得公開受裁罰之業者名稱及違法者姓名……305

《第 31 條》
◎不動產說明書之解說由經紀營業員為之者，經紀人無需負解說連帶責任……307

《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……308
◎未完成備查之經紀業尚難認定為非法經紀業……308
◎非法經紀業解散前有違法情事，於解散後仍得處罰負責人……309
◎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……310
◎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……312
◎「罰鍰」與「怠金」兩者性質不同，無一行為不二罰原則之適用……315

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……317

《第 8 條》

◎申請非常態營業處所設立備查及委託代銷契約備查，原則應檢附完整之委託代銷契約書影本；如契約書條文涉及營業秘密，得適度隱匿非屬稽核實價登錄之資訊……318

《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……319

◎不動產代銷經紀業因登記所在地同業公會尚未設立而加入鄰近縣市同業公會，嗣後登記所在地同業公會設立後，應即加入之……320

《第 22 條》

◎經紀業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……322

地政士常用法令彙編

壹、相關法規

《基本規範及查處》

一、地政士法……323
二、地政士法施行細則……337
三、地政士倫理規範……344
四、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法……347
五、臺南市政府地政士懲戒委員會設置要點……353
六、臺南市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準…355
七、臺南市政府地政局辦理地政士業務檢查作業要點…359

《地政士管理》

一、地政士證照費收費標準……363
二、地政士證書申請須知……363
三、地政士開業及變更登記申請須知……367
四、地政士簽證責任及簽證基金管理辦法……371
五、地政士簽證人登記申請……376
六、地政士登記助理員備查申請……377
七、地政士專業訓練機關(構)學校團體認可辦法……378
八、地政士專業訓練認可申請書及地政士專業訓練證明書……381

貳、解釋函令

一、地政士法

《第 4 條》

◎曾任職各級地政機關受有俸給之地政人員離職後，執行土地登記專業代理人業務，應不受新修正公布之公務員服務法第 14 條之1規定限制……389

《第 6 條》

◎地政士因犯業務侵占罪判處有期徒刑 1 年以上，復經減刑為 1 年以下者，不符地政士法第 6 條第 1 項第 1 款地政士之消極資格要件……390

《第 8 條》

◎與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定……392

◎「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」溯自 91 年 4 月 24 日地政士法施行日起適用……393

◎參加地政事務所辦理有關土地行政之研討會或專題演講，不得折算專業訓練時數……394

◎各直轄市政府地政處及縣（市）政府（地政局）所舉辦有關土地行政之研討會或專題演講，得折算地政士專業訓練時數……394

◎修正「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 5 點……395

◎地政士 2 人以上組織聯合事務所共同執行業務，原

核發 1 張開業執照，93 年 7 月 2 日起改為 1 人 1 照…396
◎地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執業人因故申請單獨開業，如其他共同執業人無法共同提出申請時，該地政士得單獨申請開業登記……396
◎「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 1 點所稱「其他經中央主管機關公告之刊物」……397
◎不動產估價師、地政士、不動產經紀人及不動產經紀營業員專業訓練課程時數不得互為採用……398
◎地政士開業執照有效期限內，申請註銷後，重行申請開業登記，以原開業執照效期發給執照，免附專業訓練之相關證明文件……398

《第 9 條》
◎地政士名簿設置之形式及保存，得依規定格式以「不動產服務業管理作業系統」資料轉存地政士名簿並掃瞄照片以電子檔案方式備置……399

《第 10 條》
◎地政士法第 10 條及第 11 條有關公告、通知及備查之辦理方式……400
◎地政士之「出生日期」及「國民身分證統一編號」於辦理開業及註銷登記時，免於公告……401

《第 12 條》
◎地政士設立之聯絡處是否屬實際執業之分事務所，應以其招牌、廣告及名片等外觀表徵，是否足以使不特定多數人陷於錯誤認知其係為執行地政士業務

之處所以為憑斷……402
◎數地政士於同址以相同事務所名稱申請開業，應以組織聯合事務所登記開業，及以相同或近似之事務所名稱申請開業登記，得視具體個案情形不予受理…402

《第 13 條》
◎地政士事務所不得使用易於使人誤認為與政府機關有關之名稱……404

《第 16 條》
◎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……404

《第 17 條》
◎地政士法第 17 條所稱之「其他地政士」應以領有地政士開業執照者始得為之……405
◎地政士法第 17 條所稱之「其他地政士」應即為複代理人，除應領有地政士開業執照外，並應加入該管地政士公會……406
◎已辦理簽證人登記之地政士得為其他未辦簽證人登記之地政士辦理簽證業務，惟雙方應具有委任關係…406
◎複代理人受託代理申請土地登記案，於更換或增列複代理人時，原則仍應由申請人同意始得辦理……407

《第 19 條》
◎簽證人名簿應以正本函送他縣（市）主管機關及其

所轄地政事務所……408
◎土地登記專業代理人簽證作業試辦要點於 91 年 11 月 1 日廢止後，不動產契約或協議在廢止日以前簽訂者，仍得以簽證方式申辦土地登記……408
◎地政士法第 19 條第 1 項第 2 款所稱一定金額……409
◎地政士法施行前，已完成登記之簽證人，於該法施行後，有關資格轉換作業補充規定……409
◎地政士申請簽證人登記案件准駁之作法……410
◎地政士之事務所遷入他縣市，重新申請開業登記，無需重新申請簽證人登記……411

《第 21 條》

◎地政士法第 21 條第 6 款權利價值逾新臺幣 1 千萬元之核算……411

《第 27 條》

◎地政士刊登借（貸）款廣告，因違反地政士法第 27 條規定，應依同法第 44 條第 2 款規定予以懲戒…412

《第 29 條》

◎登記助理員所具專科以上學校地政相關系科畢業之認定……413
◎登記助理員資格為高中或高職以上學校畢業之認定…413
◎已開業登記之地政士得申請為他人之登記助理員……414
◎地政士僱用登記助理員代為送件及領件以 2 人為限，其餘職員人數，則不受限制……414
◎地政士法第 29 條第 2 項第 3 款，有關地政士事務所服務 2 年以上之年資，是否包括律師事務所服務

之年資……414
◎登記助理員得持憑原申請案件之收件收據及原收件印章辦理土地登記案件領件……415

《第 44 條》

◎地政士法第 44 條之懲戒事由適用行政罰法第 27 條消滅時效規定……416

《第 46 條》

◎依地政士法第 46 條報請地政士懲戒委員會處理之案件，主管機關得先行調查事實及證據，並擬具處理意見，報請該地政士懲戒委員會處理……417

《第 49 條》

◎違反地政士法第 49 條或第 50 條之裁罰主管機關……418
◎領有地政士開業執照未加入公會之為業認定事宜……419
◎公司法人擅自設置載有地政士字樣之廣告招牌，以地政士名義招攬業務，得依地政士法第 49 條規定裁罰該公司法人……419
◎非地政士代理之登記案件，委託人及代理人簽註切結方式及登記機關之作業方式……420
◎土地法第 37 條之 1 第 3 項及地政士法第 49 條、第 50 條有關為業之認定，登記機關應以事實認定為準…421
◎補充土地法第 37 條之 1 第 3 項及地政士法第 49 條、第 50 條有關為業認定事宜……422
◎國營公司員工基於營運及管理資產之需，申辦不涉及相對人或第三人之土地或建物之測量、登記案件得不受申請件數之限制……423

《第 50 條》
◎已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，仍適用該法第 50 條第 2 款規定……424
◎地政事務所受理地政士送件時，該地政士是否加入地政士公會，非屬審認範圍……425
◎地政士法第 50 條之處罰執行原則……426
◎委託未取得申請標的之其他繼承人代理申辦分割繼承案件，委託人及代理人得免簽註切結未給付或收取報酬之字樣……426

《第 51 條之 1》
◎地政士違反地政士法第 51 條之 1 之裁罰由核發開業執照之直轄市或縣（市）主管機關為之……428

《第 53 條》
◎地政士法施行前已執業之土地登記專業代理人亦應適用地政士法相關規定……429

《第 57 條》
◎訂定地政士證書等書表格式及「地政士開業執照印製說明」……431

二、地政士法施行細則

《第 3 條》
◎申請或補換發地政士證書及地政士開業執照等業務時，其身分證明文件得以國民身分證或戶口名簿影

本為之……432

《第 15 條》

◎簽證人名簿應以正本函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所……432
◎關於受理地政士申請簽證人登記案件之處理事項……433
◎核釋「地政士法」第 15 條規定，有關自行停止執業業經註銷登記後，重行申請開業登記相關規定，自即日生效……433

不動產經紀業常用法令彙編

壹、相關法規

《基本規範及查處》

一、不動產經紀業管理條例

中華民國 88 年 2 月 3 日總統（88）華總一義字第 8800024800 號令公布全文 40 條
中華民國 90 年 10 月 31 日總統（90）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 條條文；並增訂第 38 條之 1 條文
中華民國 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
中華民國 101 年 6 月 27 日行政院院臺建字第 1010135254 號令發布定自 101 年 8 月 1 日施行

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；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 條之 1　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 條之 2　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條之1　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 條之 1　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 條之 2　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 條之 3 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 條之 1　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 條之 1　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 97 年 12 月 3 日內授中辦地字第 0970053156 號函
內政部 91 年 7 月 15 日台內中地字第 0910010435-1 號函
內政部 101 年 12 月 14 日內授中辦地字第 1016042148 號函
內政部 102 年 11 月 1 日內授中辦地字第 1026039900 號函
內政部 105 年 12 月 2 日內授中辦地字第 1051308488 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　（刪除）。

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　經紀人員不得不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 9 點以後，早上 7 點以前開發案源。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。

經紀業及經紀人員違反第十六條、第二十條及第二十一條之規範者，經移請其所屬各地方公會審議而該公會未於限期 1 個月內審議時，得由中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會逕為審議並報請有關主管機關處理。。

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、不動產經紀業廣告處理原則

內政部102年6月13日內授中辦地字第10266511621號函發布生效

一、為利直轄市、縣（市）主管機關（以下簡稱主管機關）處理不動產經紀業（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，特訂定本原則。

二、本處理原則所稱廣告，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、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。

三、廣告不實查核之分工原則如下：

(一)經紀業所為不實廣告案件，由主管機關依不動產經紀業管理條例（以下簡稱管理條例）處理；非屬管理條例規範之範疇者，由公平交易委員會（以下簡稱公平會）依公平交易法（以下簡稱公平法）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，由主管機關依管理條例處理。

(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，如建商與經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平法處理。

(五)其他經紀業所為不實廣告案件，如無法依前四款原則劃

分業務管轄時，由內政部與公平會協調處理。

四、廣告應與委託契約書內容及事實相符。

委託契約內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容。

五、經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：

(一)廣告應註明經紀業名稱：

1. 直營店或獨立品牌店：廣告及銷售內容應註明之「經紀業名稱」,得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」)。

2. 加盟店或加盟經營：除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，不得逕以加盟店名稱替代管理條例第二十一條第二項規定之經紀業名稱。

(二)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；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。

(三)廣告稿應由經紀業指派經紀人簽章。

六、廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：

(一)建築物坐落地點：

廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。

(二)不動產面積：

1. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面

積不符。

2. 廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。但未辦保存登記部分，其面積依建造執照、使用執照或稅籍資料所載者，不在此限。

3. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積相符，而有下列情形之一者：

(1)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。

(2)廣告表示建築物共同使用設施比率與完工建築物不符。

(三)廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符，或有下列情形之一者：

1. 建築物之外觀、設計、格局配置與廣告相符，而與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註明差異。

2. 設施或服務不屬於給付或附隨給付之內容，而有被誤為屬於給付之虞。

(四)廣告圖說：

1. 廣告圖與說明文字不符。

2. 不動產案件無法以明確之圖片表示，而以文字說明或以示意圖表示者，其文字說明或示意圖與事實不符。

3. 廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。

(五)廣告對不動產建材之表示或表徵與事實不符。

(六)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）之表示與廣告當時之客觀狀況或完工後之實

際狀況不符。

2. 建築物之銷售廣告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。但已註明完工時程及相關注意事項者，不在此限。

(七)交通狀況、時間或空間距離：

1. 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符。

2. 廣告對交通狀況、時間或空間距離，以文字搭配圖示方式說明，未敘及驗證數據，或該數據以非通常得使用之道路狀況為計算標準。

(八)廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符。

(九)廣告上標示之優惠或貸款額度與事實不符。

(十)停車位廣告：

廣告與施(竣)工圖不符，經建築管理機關認定為違法如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：

1. 建造執照尚未核發，引人誤認已取得建照。

2. 廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符。

(十二)預售屋廣告：

以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。預售屋廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符者，得認其廣告不實。所稱之客觀狀況，指廣告主提供日後給付之能力、法令之規定、建材之供給等。

(十三)其他涉及不實廣告內容。

七、不動產廣告不實之認定，除依第六點規定外，其廣告有下列

情形之一者，亦屬不實之表示或表徵：

(一)廣告所標示之成交紀錄與實際不符。

(二)廣告所標示之分店數量與實際不符。

(三)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。

八、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。

九、主管機關查核程序如下：

(一)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。

(二)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。但有下列情形之一者，得優先查處：

1. 經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證而有違反管理條例第二十一條第一項或第二項規定之虞。

2. 知悉已發生不動產消費爭議而有實施查核之必要。

(三)主管機關應依第四點至第七點規定，查核經紀業廣告之內容。

(四)主管機關受理檢舉案件，應依下列方式處理：

1. 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，得依第二

款優先查處。

2. 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。

(五)查核人員於執行經紀業廣告查核時，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。

(六)查核人員於執行經紀業廣告查核時，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。

(七)主管機關及查核人員對於執行查核期程，原則應予保密。

(八)經紀業拒絕主管機關查核時，依管理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。

(九)查核人員應秉持公正執行查核業務，不得有下列情形：

1. 接受不當餽贈或招待。

2. 以查核之名，妨礙業者正當合法業務之進行。

3. 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。

4. 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。

5. 其他足以影響公正執行職權之情事。

(十)查核人員查核後應依下列方式辦理：

1. 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負責人或現場工作人員收執，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。
2. 對於違規之經紀業者，依管理條例第二十九條第一項第三款或第二項規定，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。
3. 對於違規之經紀人員，依管理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。
4. 違規經紀業者與執行查核業務所在地非屬同一行政區域，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前二目規定查處。
5. 不屬於管理條例規範之違規行為，依第三點分工原則，移請公平會依公平法處理。

十、本處理原則，僅係例示若干不動產廣告常見之可能牴觸公平法或管理條例之行為態樣。至於個案之處理，仍須就實務上具體事實個別認定之。

七、不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範

內政部105年12月5日內授中辦地字第1051309673號發布生效

一、目的

為維護不動產經紀業（以下簡稱經紀業）從事國外不動產仲介或代銷業務之秩序，保障國人購買國外不動產之權益，並利直轄市、縣（市）主管機關處理相關案件之參考，特訂定本規範。

二、行銷廣告

(一)經紀業應提供受託銷售契約及相關證明

1. 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。委託人若為他國建案開發業者(以下簡稱建商)，經紀業應提供該建商委託銷售契約書或經紀業有權代理銷售之證明；委託人若為他國不動產仲介或代理商，除應提供該仲介或代理商授權銷售契約書或經紀業有權代理銷售之證明外，並應提供他國仲介或代理商合法經營及有權代理銷售之證明。該契約及相關文件如非以中文記載者，應附中譯本（影本或節錄本)。
2. 經紀業銷售標的物為預售屋者，應揭露他國建商之公司經營許可或證照及當地主管機關核准建築開發之文件影本，該相關文件如非以中文記載者，應附中譯本。

(二)經紀業廣告應真實並不得有引人錯誤之表示或表徵

1. 廣告應以中文為之，並註明經紀業名稱，廣告稿應由經紀人簽章。

2. 廣告及銷售內容，應與事實相符，不得有引人錯誤之表示或表徵。廣告內容提及之各項數據（如投資報酬 率、回本時間、交通時間或空間距離等），應註明數據來源或計算標準。

3. 廣告內容應於明顯處加註「國外不動產投資，具有風險性，請投資人詳閱行銷文件並審慎考量後再行交易等警語。

三、不動產交易重要資訊之調查及解說

(一)銷售說明會應揭露之資訊

經紀業舉辦國外不動產（包括土地、成屋及預售屋）之銷售說明會時，除對於當地國情、法令、取得不動產產權性質、持有期間之稅費負擔、轉售稅賦或限制條件、當地最近三個月或近期成交行情、貸款、匯率等詳予說明外，並應包括不動產說明書之內容。

(二)不動產說明書之製作、簽章及解說

1. 經紀業應按交易標的物之類型，依不動產說明書應記載及不得記載事項規定詳予調查及製作，並應分別包括下列事項：

(1)土地（素地）

A. 標示及權利範圍。

B. 土地所有權人或他項權利人。

C. 交易權利種類及其登記狀態。

D. 目前管理與使用情況。

E. 使用管制內容。

F. 重要交易條件。

G. 其他重要事項。(如：(A) 是否須收取保留看地權利費用？若是，應載明收取該費用之目的

及處理方式。(B)委託人未能於不動產說明書簽章之理由。(C)不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。(D)定金之效力是否適用我國民法之規定。(E)經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。(F)標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。)

(2)成屋

A.建築改良物(以下簡稱建物):

a.建物標示、權利範圍及用途。

b.建物所有權人或他項權利人。

c.建物型態與現況格局。

d.建物權利種類及其登記狀態。

e.建物目前管理與使用情況。

f.建物瑕疵情形。

g.停車位記載情形。

B.基地:

a.基地標示。

b.基地所有權人或他項權利人。

c.基地權利種類及其登記狀態。

d.基地目前管理與使用情況。

e.基地使用管制內容。

C.重要交易條件:

a.交易種類。

b.交易價金。

c.付款方式。

d.應納稅費項目、規費項目及負擔方式。

e. 賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。

f. 他項權利及限制登記之處理方式。(如無，則免填)

g. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

h. 其他交易事項。

D. 其他重要事項：(如：(A) 是否須收取保留看屋權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。(B) 委託人未能於不動產說明書簽章之理由。(C) 不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。(D) 定金之效力是否適用我國民法之規定。(E) 經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章之理由。(F) 標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。)

(3)預售屋

A. 建物：

a. 坐落。

b. 建物型態與格局。

c. 主管建築機關核准之建造執照（或證明）日期及字號。

d. 出售面積及權利範圍。

e. 共有部分項目、總面積及其分配比率。

f. 主要建材及廠牌、規格。

g. 建物構造、高度及樓層規劃。

h. 工程進度。

i. 管理與使用之規劃。

j. 建物瑕疵擔保。

k. 停車位產權型態及規格型式(如無停車位，則免填)。

B. 基地：

a. 基地標示。

b. 基地所有權人或他項權利人。

c. 基地權利種類及其登記狀態。

d. 基地管理及使用情況。

e. 基地使用管制內容。

C. 重要交易條件：

a. 交易種類。

b. 交易價金。

c. 付款方式（含詳細付款流程)。

d. 應納稅費項目、規費項目及負擔方式。

e. 賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。

f. 預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。

g. 履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。(如無，則免填)

h. 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

i. 工程進度如有提前或落後之處理方式。

j. 其他交易事項。

D. 其他重要事項：(如：(A) 是否須收取保留看屋權利費用？若是，應載明收取該費用之目的及處理方式。(B) 委託人未能於不動產說明書簽章之理由。(C) 不動產說明書未能視為契約書之一部分之理由。(D) 定金之效力是否適用我國民法之規定。(E) 經紀人未能於當地國賣

方之契約書簽章之理由。(F)標的物周邊發展現況、周邊半徑三百公尺範圍內重要環境設施、道路可及性及其他與消費者權益密切相關事項等。)

2. 因國外特殊情形，未能依應記載事項記載者，得於該事項下予以說明，俾消費者了解國內、外不動產交易之差異性。倘有應記載事項未及列舉之項目，而與消費者權益密切相關之事項，並得明列於不動產說明書之「其他重要事項」。
3. 不動產說明書應以中文製作，並由委託人及經紀人簽章後始得向消費者提供解說。但依當地國法令規定委託人未能於不動產說明書簽章者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明理由，並向消費者說明。
4. 對於有承購意願而考量成立買賣契約者，應於消費者出國看屋（地）前，以不動產說明書向其解說；倘消費者無須出國看屋（地），而逕於國內簽訂買賣契約書者，經紀業應於簽約前，以不動產說明書向其解說，並於簽約時交付該不動產說明書，由消費者簽章確認，該不動產說明書視為契約書之一部分。但依當地國法令規定，不動產說明書未能視為契約書之一部分者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明理由，並向消費者說明。
5. 消費者出國看屋（地）之標的物為二處以上時，經紀業應分別就各標的物製作不動產說明書，於出國前分別向消費者解說。

四、收取保留看屋（地）權利費用、定金及安排國外看屋

(一)經紀業帶看國外不動產，不得收取帶看費用。

(二)為確保消費者赴國外看屋（地）時，擬承購之標的物受到保留未售出，經紀業倘基於實際需要而有向消費者收取保留看屋（地）權利費用（以下簡稱保留費用）者，應於不動產說明書之「其他重要事項」載明。收取保留費用後並應掣給收據，該收據內容應記明下列事項：

1. 收取保留費用之目的及該費用非屬定金性質。
2. 保留國外不動產標的物之標示。
3. 保留不予售出之期間。
4. 消費者看屋（地）後決定簽訂買賣契約書時，該保留費用之處理方式。
5. 消費者未赴國外看屋（地）或看屋（地）後決定不簽訂買賣契約書者，該保留費用應全數退還消費者，不得沒收。
6. 消費者出國後，因可歸責於他國建商、不動產仲介、代理商或我國經紀業之事由，致該應保留之標的物未予保留而損及消費者權益時，對消費者之賠償方式（如：退還出國費用等）。

(三)經紀業經授權代收定金者，於消費者支付定金時，應掣給定金收據，該收據應指派經紀人簽章。

(四)前款定金之效力應適用民法第二百四十八條及第二百四十九條規定。但當地國法令對於定金之效力或處理另有規定，而不適用上開民法規定者，經紀業應於不動產說明書之「其他重要事項」載明定金效力及處理方式，並向消費者說明。

(五)經紀業應妥善安排消費者赴國外看屋之相關事宜，出國

費用負擔情形並應以書面妥為說明，使消費者充分了解。

(六)消費者出國後，倘因故由經紀業安排帶看其他標的物者，經紀業仍應提供已由經紀人簽章之不動產說明書，由經紀人員或當地國具合法資格之人員向消費者解說。

五、簽訂買賣契約書

(一)經紀業應於簽約前提供與不動產買賣契約書內容相符之中譯本供消費者審閱。

(二)交易雙方當事人簽訂買賣契約書前，經紀業應提供該契約書內容規範之說明。

(三)消費者倘非逕與委託銷售者（賣方）簽約，而係由他人或經紀業代理賣方簽約時，經紀業應提供該代理人有權代理簽約之證明文件（中譯本）。

(四)經紀業應指派經紀人於買賣契約書簽章。但依當地國法令規定，經紀人未能於當地國賣方之契約書簽章者，經紀業應於不動產說明書之「其他重要事項」及第一款中譯本載明理由，並向消費者說明後，由經紀人於該中譯本簽章。

六、收取服務報酬

經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬；執行仲介業務者，並應依「不動產仲介經紀業報酬計收標準規定」收取服務報酬，且不得以定型化契約條款預先擬定收取費額。

七、買方支付價金資訊揭露

(一)經紀業應提供國外委託銷售者（賣方）之帳號或付款方式予買方，並協調國外委託銷售者（賣方），於收到買

方所支付之各期價金時，應開立收款證明予買方。

(二)交易標的物為預售屋者，經紀業應依各期價金支付時間，向買方報告預售屋興建情形。

八、處理交易糾紛

經紀業仲介或代銷之不動產發生交易糾紛時，該經紀業應協調買、賣雙方當事人處理，並提供買方必要之法律意見及訴訟協助。

九、法令規範及查處原則

(一)經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務應遵守不動產經紀業管理條例、消費者保護法及公平交易法等相關法令規定，其執行業務過程並應本誠信原則及善盡善良管理人之注意義務。

(二)經紀業違反本規範相關規定者，直轄市或縣（市）主管機關得按具體個案事實審視有無構成上開法令規定之違反，倘涉及他機關權責，應移請其辦理後續查處事宜。

八、臺南市政府地政局辦理不動產經紀業業務查處作業要點

中華民國 102 年 2 月 6 日南市地籍字第 1020130010 號函公布
中華民國 105 年 2 月 5 日南市地籍字第 1050069848 號函修正公布

一、臺南市政府地政局（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，特訂定本要點。

二、本局為辦理不動產經紀業業務檢查及非法經營經紀業務查必要時，得組成查處小組，其成員包括專門委員、政風人員及業務主管科人員，由專門委員擔任召集人，並得邀請臺南市政府所屬相關機關、消費者保護官或本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會會同辦理。

三、本局對於管轄區域內經許可之經紀業，有下列情形之一者，得優先檢查：

（一）經檢舉或有關機關（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）經本局許可經營逾六個月或逾申請展延開業期限而未辦理設立備查者。

（四）其他經本局准予設立備查者。

四、本局對於管轄區域內非經紀業而有下列經營仲介或代銷之虞者，應予查處：

（一）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

務者。

（二）廣告物未註明經紀業名稱者。

（三）經檢舉或有關機關（構）、團體通報並檢具具體事證者。

五、檢查事項：

（一）本條例第二十九條第一項及第三十二條第一項所列各款情事。

（二）本條例第七條第一項及第三十條前段規定主管機關得廢止許可之情事。

（三）本條例第三十一條規定之情事。

六、執行業務檢查人員應注意事項如下：

（一）主動出示機關服務證，並說明檢查目的及法令依據。

（二）備妥本局不動產經紀業業務檢查紀錄表、照相機、錄影機或錄音機等相關工具、文件。

（三）為舉證經紀業或非法經營經紀業務者違法情事需要，除得依本條例施行細則第二十五條規定辦理外，並得影印取閱執行業務之有關紀錄及文件。

（四）執行公務過程預期有緊急或衝突事件，有危害人身安全之虞者，得向當地警察機關報備或請其派員協助及保護。

（五）對現行違規之行為人，得依行政罰法第三十四條規定辦理。

（六）為落實業務檢查成效，於檢查前需保密。

七、業務檢查及查處後，應依下列規定辦理：

（一）檢查人員應於業務檢查當場作成「臺南市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表」甲表或乙表一式兩份（附表一、二），並由營業處所之負責人或現場工作人員及檢查人員親自簽章後，一份當場交付受檢者收執，一份由本局檢查人員收執。但營業處所之負責人或現場工作人員拒絕簽章時，於紀錄表上註明，不交付該紀錄予業者。

（二）查獲有本條例第二十九條第一項及第三十二條第一項所列各款情事之一者，依「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」處罰。

（三）查獲有本條例第七條第一項及第三十條前段規定，主管機關得廢止許可之情事者，由本局廢止不動產經紀業之許可，並通知經濟部或本府經濟發展局，及臺南市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。

（四）查獲經紀人員有違反本條例第三十一條規定之情事，由本局交付本市不動產經紀人員獎懲委員會處理。

（五）業務檢查發現違反本條例，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，依消費者保護法第三十七條規定，應即在大眾傳播媒體公告違規業者之名稱及其違規情形。

前項第一款臺南市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表甲表適用於合法經紀業者，乙表適用於非法經紀業者。

表一　**臺南市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表（甲表）**

檢查時間	受檢對象 【經紀業（營業處所）名稱】	地址	
年　月　日 午　時　分		臺南市　　區　　路(街)　段 巷　弄　號　樓之	
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。		□是□否	
2、仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否懸掛於營業處所明顯之處。		□是□否	
3、經營仲介業務者是否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。		□是□否	代銷業無須檢查本項目。
4、經紀業或經紀人員是否有收取差價或其他報酬之情事。		□是□否	
5、經紀業是否於經紀人到職（異動）之日起十五日內，造具名冊報請本府層報內政部備查。		□是□否	
6、經紀業有無僱用未具備經紀人員資格者，從事仲介或代銷業務。		□有□無	未具資格者姓名： 身分證字號：
7、廣告、市招、名片是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣。		□是□否	非加盟經營者，無須檢查本項目。
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。		□是□否	物件：
9、經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符。		□是□否	物件：
10、經紀業之廣告及銷售內容，是否註明經紀業名稱。		□是□否	物件：
11、不動產經紀業管理條例第二十二條第一項第一至六款文件是否由經紀業指派經紀人簽章。		□是□否	不符規定之文件名稱：
12、經紀人員在執行業務過程中，是否以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。		□是□否	
13、經紀人員提供向與委託人交易之相對人解說之不動產說明書，是否於解說前經委託人簽章。		□是□否	
14、經紀業是否有拒絕主管機關檢查業務。		□是□否	
15、其他檢查事項：			

（續次頁）

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（職稱：　　）_____（簽章）

身 分 證 字 號 ：

戶籍(通訊)地址：　　縣（市）　　（鄉、鎮、市、區）　　路（街）　　段　　巷

弄　　號　　樓之

□業者拒絕簽章。

臺南市政府地政局業務檢查人員：

會同機關、單位：

附註：本表一式二份，一份當場交付具結人（如拒絕簽章時，則由檢查人員註明後攜回），並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，並須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

表二　**臺南市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表（乙表）**

檢查時間	受檢對象	地址
年　月　日 午　時　分		臺南市　　區　　路(街)　段　巷 號　樓之
□非法經營仲介業務		□非法經營代銷業務
查處結果		查處結果
□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。		□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. 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。		□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. 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。		□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. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。		□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. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。		□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. 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。		□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. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。		□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. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。		□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. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。		□9. 其他具有明顯經營代銷業務之事證者。
□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。		

（續次頁）

□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。	

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(職稱：　　)　　（簽章）

身 分 證 字 號 ：

戶籍(通訊)地址：　　縣（市）　　（鄉、鎮、市、區）　　路（街）　　段　　巷

弄　　號　　樓之

□業者拒絕簽章。

臺南市政府地政局業務檢查人員：

會同單位

地政事務所：

經濟發展局：

其他機關、單位：

附註：本表一式二份，一份當場交付具結人（如拒絕簽章時，則由檢查人員註明後攜回），並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，並須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

九、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

中華民國 100 年 7 月 26 日南市地籍字第 1000461056A 號令公布

中華民國 101 年 9 月 27 日南市地籍字第 1010781178 號令修正公布自 101 年 8 月 1 日施行

一、臺南市政府地政局（以下簡稱本局）為處理不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第二十九條及第三十二條裁罰事件，特訂定本基準。

二、本局處理本條例第二十九條及第三十二條裁罰事件，統一裁罰基準如附表。

附表

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表

項次	違規事件	裁處依據（不動產經紀業管理條例）	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）
一	(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。 (二)經紀業未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或未一併標明其為加盟經營者。 (三)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。 (四)經紀業拒絕主管機關檢查其業務者。	第二十九條第一項第一款、第二項	一、經限期改正而未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、經書面通知限期十五日內改正，屆期未改正者，第一、二、三、四次及第五次以上違規，分別處三、六、九、十二、十五萬元罰鍰，並限期十五日內改正。 二、本項之裁罰基準以同一違規事件為原則。違規事件有二種以上者，屬各別決意下之複數行為

				，依本項裁罰基準分別處罰。
二	(一) 經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，未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申報登錄成交案件實際資訊者。 (二) 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，未於委託代銷契約屆滿或終止三十日內申報登錄成交案件實際資訊者。 (三) 經紀業確有申報不實者。 (四) 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面委託，未依下列規定辦理者： 1. 公平提供雙方當事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	第二十九條第一項第二款、第二項	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期十五日內改正；屆期未改正者，應按次處罰並限期十五日內改正，至完成申報登錄。	一、第一次違規處三萬元罰鍰，並以書面通知限期十五日內改正；屆期未改正者，按次累計加重一萬元至裁罰上限十五萬元，並限期十五日內改正。 二、本項之裁罰基準以同一違規事件為原則；違規事件有二種以上者，屬各別決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。

	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。			
三	(一)經紀業違反不動產仲介或代銷經紀業倫理規範者。 (二)經紀業設立之營業處所未置經紀人或經紀業銷售總金額達新臺幣六億元以上之非常態營業處所，未置專業經紀人者。 (三)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。 (四)經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。 (五)經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者；其經營仲介	第二十九條第一項第三款、第二項	一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、 第一、二、三、四次及第五次以上違規，分別處六、十二、十八、二十四、三十萬元罰鍰，並限期十五日內改正。 二、 本項之裁罰基準以同一違規事件為原則；違規事件有二種以上者，屬各別

	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。 (六)經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售者。 (七)經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容與事實不符，或未註明經紀業名稱者。 (八)經紀業受託辦理不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，未指派經紀人於下列文件簽章者： 1. 不動產出租、出售委託契約書。 2. 不動產承租、承購要約書。 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。			決意下之複數行為，依本項裁罰基準分別處罰。
四	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第三十二條	一、應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或	一、公司負責人、商號負責人或行為人第一次違規，處十萬元罰鍰並

			行為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、拘役或科或併科十萬元以上三十萬元以下罰金。	禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。 二、前項公司負責人、商號負責人經移送司法機關並經第一次不起訴、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，處二十萬元罰鍰並禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十

				二條第二項規定移送司法機關。 三、前項公司負責人、商號負責人或行為人經移送司法機關並經第二次不起訴、緩起訴處分確定或為無罪、免訴、不受理、不付審理、不付保護處分、免刑、緩刑之裁判確定者，處三十萬元罰鍰並禁止其營業；仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。

十、臺南市政府地政局辦理違反不動產經紀業管理條例罰鍰案件分期繳納實施要點

102 年 9 月 30 日南市地籍字第 1020695338A 號令發布，並自 102 年 10 月 1 日施行

一、臺南市政府地政局（以下簡稱本局）為辦理違反不動產經紀業管理條例罰鍰案件分期繳納事宜，特訂定本要點。

二、受處分人依其經濟狀況無法一次完納罰鍰而申請分期繳納罰鍰時，應於規定繳納期限內填具申請書（格式如附表）向本局提出申請，本局並得視個案情形要求檢具相關證明文件。

三、分期繳納期間，每期以一個月計算，總期數不得逾六期，除不盡之餘額於第一期繳納。但特殊情形而需延長期數者，得專案簽請機關首長核定延長期數，最高十二期為限。

四、核准分期繳納罰鍰之案件，有一期未按時繳納者，本局應就未繳納之罰鍰，通知受處分人限期十五日內一次全部繳清；屆期仍未繳納者，依法移送強制執行。

五、分期繳納最後一期之期限末日，不得逾行政執行法第七條規定之執行期間。

六、移送強制執行後，經行政執行署徵詢是否同意受處分人分期繳納罰鍰案件，準用本要點第三點規定辦理。

附表

臺南市政府地政局辦理違反不動產經紀業管理條例罰鍰案件分期繳納申請書

申請人_____違反不動產經紀業管理條例

處新臺幣_____元（裁處書文號：000 年 00 月 00 日南市地籍字第 0000000000 號），

請准予分__期繳納，繳納方式如下：

期別	繳款期限	罰鍰(新臺幣：元)
1	年　月　日～　年　月　日	元
2	年　月　日～　年　月　日	元
3	年　月　日～　年　月　日	元
4	年　月　日～　年　月　日	元
5	年　月　日～　年　月　日	元
6	年　月　日～　年　月　日	元
合　計 (除不盡之餘額於第 1 期繳納)		元

受處分人願依上開繳納方式按期繳納罰鍰，如有 1 期未按時繳納，未納罰鍰均視為全部到期，並願依法移送強制執行。

＊其他證明文件：

此 致

臺南市政府地政局

申請人：　　(簽章)

身份證字號或統一編號：

聯絡電話：

地址：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

《業的管理》

一、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。

二、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。

三、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。

四、不動產經紀業個人資料檔案安全維護管理辦法

中華民國 102 年 7 月 10 日內授中辦地字第 1026651247 號令訂定

中華民國 104 年 11 月 10 日內授中辦地字第 1041309325 號令修正

第1條　第 1 條本辦法依個人資料保護法（以下簡稱本法）第二十七條第三項規定訂定之。

第2條　本辦法所稱主管機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第3條　不動產經紀業（以下簡稱經紀業）應訂定個人資料檔案安全維護計畫(以下簡稱計畫)，以落實個人資料檔案之安全維護與管理，防止個人資料被竊取、竄改、毀損、滅失或洩漏。

前項所稱經紀業，指依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號。

第4條　經紀業訂定計畫時，得視其規模、特性、保有個人資料之性質及數量等事項，參酌第六條至第二十四條規定，訂定適當之安全維護管理措施。

前項計畫內容應包括下列項目，第二款相關項目必要時得予整併：

一、經紀業之組織規模。

二、個人資料檔案之安全維護管理措施：

（一）配置管理之人員及相當資源。

（二）界定個人資料之範圍。

（三）個人資料之風險評估及管理機制。

（四）個人資料蒐集、處理及利用之內部管理程序。

（五）事故之預防、通報及應變機制。

（六）設備安全管理、資料安全管理及人員管理措施。

（七）資料安全稽核機制。

（八）使用紀錄、軌跡資料及證據保存。

（九）認知宣導及教育訓練。

（十）個人資料安全維護之整體持續改善。

（十一）業務終止後之個人資料處理方法。

第5條　經紀業應將訂定之計畫，報請所在地直轄市或縣（市）主管機關備查；計畫修正時，亦同。

經紀業應於申請開業備查時一併將計畫報請直轄市或縣（市）主管機關備查；本辦法發布施行時，已完成開業備查者，應於本辦法發布施行日起三個月內將計畫報請備查；已經許可經營經紀業，尚未完成開業備查者，由直轄市或縣（市）主管機關於輔導開業備查時一併輔導計畫備查。

第6條　經紀業應配置適當人員及相當資源，負責規劃、訂定、修正與執行計畫或業務終止後個人資料處理方法等相關事項，並定期向負責人提出報告。

經紀業應訂定個人資料保護管理政策，將蒐集、處理、利用個人資料之特定目的、法律依據與其他相關保護事項，公告於營業處所適當之處，使其所屬人員及資料當事人均能知悉。

第7條　經紀業應確認蒐集個人資料之特定目的，依特定目的之必要性，界定所蒐集、處理及利用個人資料之類別或範圍，並定期清查所保有之個人資料現況。

經紀業經清查發現有非屬特定目的必要範圍內之個人資料或特定目的消失、期限屆滿而無保存必要者，應予刪除、銷毀或其他停止蒐集、處理或利用等適當之處置。

第8條　經紀業所屬人員為執行業務所蒐集之個人資料應視為該經紀業者所蒐集持有，於蒐集時應檢視是否符合蒐集要

件及特定目的之必要範圍，並接受監督。

前項個人資料有必要上傳直營總公司或加盟總部時，應採取必要保護措施，以防範發生個人資料洩漏事故。

第9條　經紀業應依已界定個人資料之範圍與蒐集、處理及利用流程，分析評估可能發生之風險，訂定適當之管控措施。

第10條　經紀業於蒐集個人資料時應遵守本法第八條及第九條有關告知義務之規定，並區分個人資料屬直接蒐集或間接蒐集，分別訂定告知方式、內容及注意事項，要求所屬人員確實辦理。

第11條　經紀業所屬人員利用個人資料行銷時，應明確告知當事人其所屬公司或商號名稱；其屬加盟經營者，應告知加盟品牌名稱及公司或商業登記之名稱。

經紀業首次利用個人資料行銷時，應提供當事人免費表示拒絕接受行銷之方式。

經紀業利用個人資料進行行銷，當事人表示拒絕接受行銷後，應立即停止利用其個人資料繼續行銷。

前項當事人表示拒絕接受行銷之情形，直營店應通報總公司彙整後再周知所屬各部門；加盟店應通告內部其他業務人員，其有上傳加盟總部者，亦應併同告知加盟總部。

第12條　經紀業所蒐集之個人資料如需作特定目的外利用，應檢視是否符合本法第二十條第一項但書規定，得為利用之情形。

第13條　中央主管機關依本法第二十一條規定，對經紀業為限制國際傳輸個人資料之命令或處分時，經紀業應通知所屬人員遵循辦理。

第14條　經紀業於當事人行使本法第三條規定之權利時，應依下列規定辦理：

一、提供聯絡窗口及聯絡方式。

二、確認是否為資料當事人之本人，或經其委託。

三、如認有本法第十條但書各款、第十一條第二項但書或第三項但書得拒絕當事人行使權利之事由，應附理由通知當事人。

四、告知是否酌收必要成本費用及其收費基準，並遵守本法第十三條處理期限規定。

第15條　經紀業與當事人簽訂之委託書，應於委託期限屆滿時主動刪除或銷毀。但因執行業務所必須或經當事人書面同意者，不在此限。

經紀業對當事人刪除或銷毀委託書之請求，如認有執行業務所必須之情形，得不予刪除或銷毀，並應將其理由以書面通知當事人。

第16條　經紀業委託他人蒐集、處理或利用個人資料之全部或一部時，應依本法施行細則第八條規定為適當之監督。

經紀業為執行前項監督，應與受託者明確約定相關監督事項及方式。

第17條　經紀業應訂定應變機制，在發生個人資料被竊取、洩漏、竄改或其他侵害事故時，迅速處理以保護當事人之權益。

前項應變機制，應包括下列事項：

一、採取適當之措施以控制事故對當事人造成損害。

二、查明事故發生原因及損害狀況，並以適當方式通知當事人事故事實、因應措施及諮詢服務專線等。

三、研議改進措施，避免類似事故再度發生。

四、發生重大個人資料事故者，應即以書面通報直轄市、縣(市)主管機關。

前項第四款所稱重大個人資料事故，指個人資料被竊取、洩漏、竄改或其他侵害事故，致危及大量當事人

權益之情形。

第18條　經紀業對所蒐集保管之個人資料檔案，應採取必要適當之安全設備或防護措施。

前項安全設備或防護措施應包含下列事項：

一、紙本資料檔案之安全保護設施。

二、電子資料檔案存放之電腦或自動化機器相關設備，配置安全防護系統或加密機制。

三、電腦、自動化機器或其他存放媒介物需報廢汰換或轉作其他用途時，應採取適當之銷毀或防範措施，避免洩漏個人資料。

第19條　經紀業為確實保護個人資料之安全，應對其所屬人員採取適度管理措施。

前項管理措施應包含下列事項：

一、依據業務需求適度設定所屬人員不同之權限，以控管其接觸個人資料之情形。

二、檢視各類業務之性質，規範個人資料蒐集、處理及利用流程。

三、要求所屬人員妥善保管個人資料之儲存媒介物，並約定保管及保密義務。

四、所屬人員離職時，應將執行業務所持有之個人資料辦理交接，不得在外繼續使用，並應簽訂保密切結書。

第20條　經紀業應訂定個人資料檔案安全維護稽核機制，定期或不定期檢查計畫之執行情形，檢查結果並應向負責人提出報告。

第21條　經紀業應採行適當措施，留存個人資料使用紀錄、自動化機器設備之軌跡資料或其他相關之證據資料，以供必要時說明其所定計畫之執行情況。

第22條　經紀業對於個人資料蒐集、處理及利用應符合本法第十

九條及第二十條規定，並定期或不定期對其所屬人員施以基礎認知宣導或專業教育訓練，使其明瞭個人資料保護相關法令規定、責任範圍及應遵守之相關管理措施。

第23條　經紀業應隨時參酌計畫執行狀況，檢討所定計畫是否合宜，必要時應予以修正。

第24條　經紀業業務終止後，其保有之個人資料不得繼續使用，得依下列方式處理，並留存相關紀錄：

一、銷毀：銷毀之方法、時間、地點及證明銷毀之方式。

二、移轉：移轉之原因、對象、方法、時間、地點及受移轉對象得保有該項個人資料之合法依據。

三、其他刪除、停止處理或利用個人資料：刪除、停止處理或利用之方法、時間或地點。

第25條　本辦法自發布日施行。

五、不動產經紀業經營許可與備查申請事宜

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）

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）

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、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	附繳文件份數 \ 附繳文件名稱	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

日期：_____年____月____日　　字號：_____字第_____號
產經紀業管理登記簿登錄號碼：
==========以上各項申請人免填==========

受理機關：_____縣（市）政府_____市政府地政處

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：
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
　□個人資料檔案安全維護計畫變更
　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：

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

1. 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。
2. 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。
3. 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。

經紀業名稱：

不動產經紀人員名冊

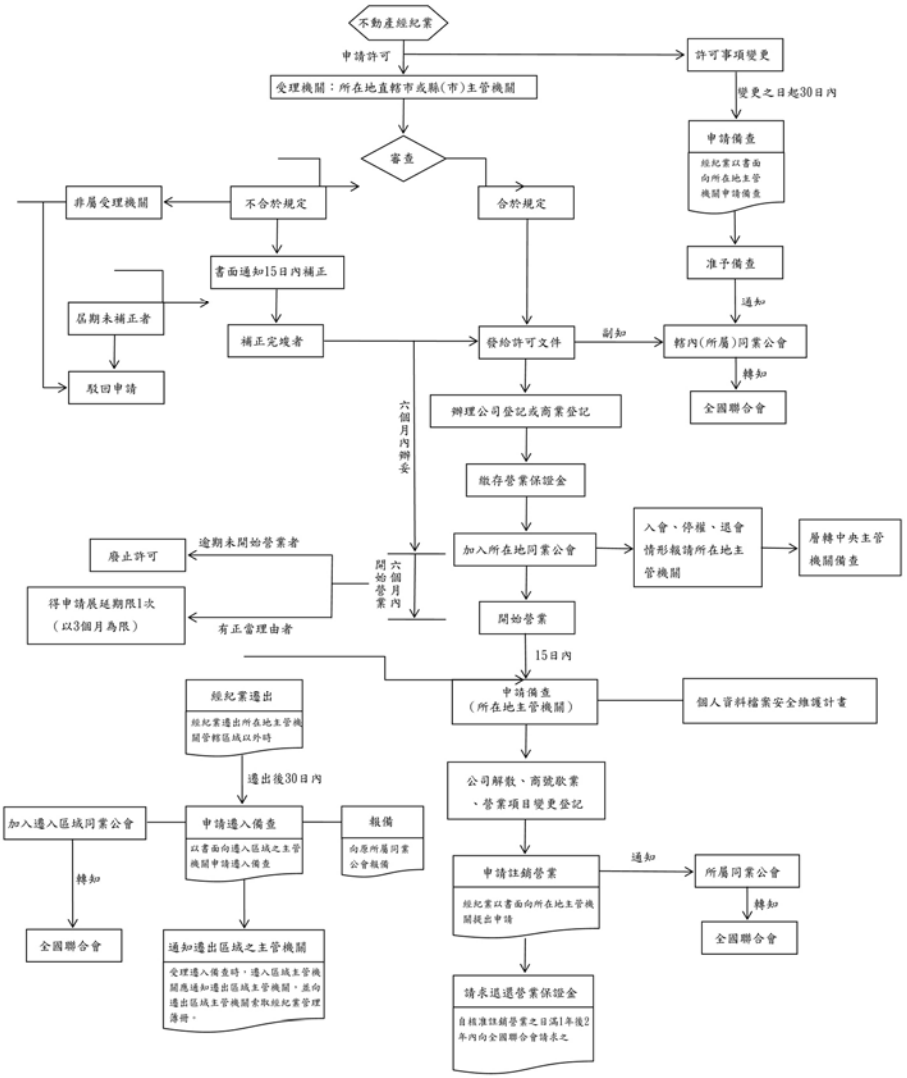
營業處所名稱	姓　　名	國民身分證統一編號/護照號碼	證書字號	經紀人員身分	原領證書戶籍地址/居所 通訊地址	聯絡電話	異動原因
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			
				□經紀人 □經紀營業員			

第　　頁

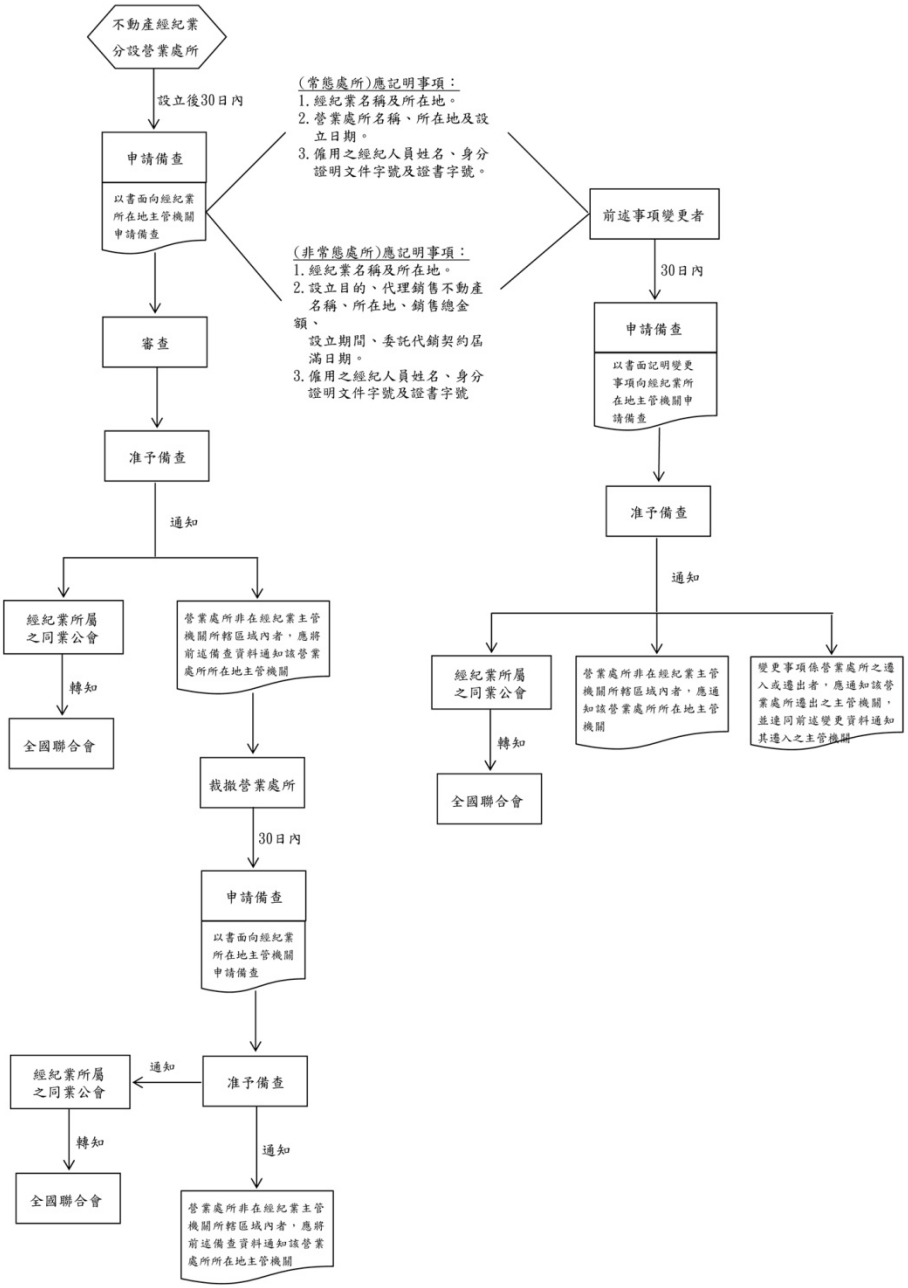
不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表

申請事由	附繳文件份數 \ 附繳文件名稱	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	身分證明文件影本 負責人、董事、監察人、經理人名冊及其	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	個人資料檔案安全維護計畫	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		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
	個人資料檔案安全維護計畫變更	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
備註	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。													

不動產經紀業申請許可及備查作業流程圖



不動產經紀業分設營業處所申請備查作業流程圖



《人的管理》

一、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

七、單位主管一人。

八、直轄市、縣（ 市）政府地政事務所主任一人。

九、消費者保護官一人。

十、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。

二、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
中華民國 95 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0950726045 號令修正發布
中華民國 106 年 5 月 19 日內授中辦地字第 1061303968 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、其他經登記或立案滿三年之不動產經紀相關之非營利機構或團體。

前項第二款及第三款之機構、團體應通過勞動部所定訓練品質規範評核。

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、人民團體立案證書或機構設立之證明文件影本

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。

前條第一項第二款及第三款之機構、團體申請認可，除檢附前項各款之文件外，並應檢附通過勞動部所定訓練品質規範評核之證明文件影本。

第一項第四款專業訓練實施計畫書應包括下列內容，並應先於中央主管機關指定之網站登載：

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、學經歷與服務年資證明文件及授課同意書。聘請之師資，曾受聘於經認可之其他專業訓練機構、團體，於該專業訓練機構、團體認可期限內聘請該師資者，得免附學經歷與服務年資證明文件。

四、教學場地所有權或使用權證明文件影本及設備內容。

前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、師資或教學場地等計畫內容有變動者，申請之機構、團體應將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，應敘明理由通知限期補正，依其情形不能補正、屆期未補正或補正仍不合規定者，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，應於每期開課二星期前將開課日期、課程、內容、時數、師資、教學場地及工作人員等資訊登載於中央主管機關指定之網站。

前項已登載之開課日期有變動者，應重新依前項規定辦理；其他已登載之資訊有變動者，申請之機構、團體應將變動部分於每期開課二日前重新登載於中央主管機關指定之網站。但因不可抗力因素而變動者，應於開課前通報中央主管機關。

經認可之機構、團體應於開課一日前至中央主管機關指定之網站登載參訓人員名冊，並於課程完成後一星期內登載參訓人員訓練時數。

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。

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10條　經認可之機構、團體辦理專業訓練應遵循下列事項：

一、以自己名義對外廣告或招生。

二、依中央主管機關所定簽到退簿、出席照片紀錄格式並核實記載。

三、未參加專業訓練課程之人員，應核實於簽到退簿註記缺課。

四、辦理專業訓練課程期間應全程啟動網路遠端即時監控設備並應全程錄影。

第11條　辦理專業訓練之機構、團體應將每期學員名冊、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，有關訓練計畫之執行狀況，該機構、團體應提供相關資料。

第13條　經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得記違規點數一點：

一、辦理專業訓練課程之工作人員與已登載或已通報之課程資訊不符，且非屬第十四條第二款情形。

二、未以第八條第一項或第二項規定登載或通報之專業訓練課程資訊對外廣告或招生。

三、未依第八條第三項規定期限登載參訓人員名冊或時數。

四、違反第十條第二款規定未依中央主管機關所定格式或未核實記載。

五、違反第十條第三款規定未核實註記缺課。

六、最近三年內之前次認可期間有前五款情事之一。

第14條　經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得停止其開課三個月，並記違規點數二點：

一、辦理之專業訓練課程、內容、時數、師資、教學場地與已登載或已通報之課程資訊不符，且非屬第十五條第一項第一款情形。

二、辦理專業訓練課程之工作人員與經認可之實施計畫書內容不符，或工作人員人數少於已登載或已通報之課程資訊人數。

三、違反第十條第一款規定未以自己名義對外廣告或招

生。

四、違反第十條第四款規定未全程啟動網路遠端即時監控設備或未全程錄影。但因不可抗力因素並即時通報中央主管機關者，不在此限。

五、最近三年內之前次認可期間有前四款情事之一。

第15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、辦理之專業訓練課程、內容、時數、師資、教學場地與經認可之實施計畫書內容不符。

二、參訓人員所領第九條第一項證明書所載訓練時數不實。

三、參訓人員未依第九條第二項簽到退，仍發給同條第一項證明書。

四、未依第十一條規定建檔或保存。

五、規避、妨礙或拒絕接受各級主管機關之抽查。

六、最近三年內之前次認可期間有前五款情事之一。

七、依第三條第一項第二款規定申請認可之證明文件，經撤銷或廢止。

八、經中央主管機關依第十三條或第十四條規定於最近二次認可期間違規記點累計達五點以上。但廢止後重新申請認可者，其違規記點自認可後重新起算。

經認可之機構、團體有前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。

經廢止認可資格之機構、團體，三年內不得重行申請認可。

第16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17條　本辦法自發布日施行。

三、不動產經紀人專業訓練認可申請書

收文	日期	年　　月　　日
	字號	字第　　號

裝　訂　線

不動產經紀人專業訓練認可申請書

受理機關:內政部

(1)申請機構、團體	名稱			
	代表人姓名		性別	□男　□女
	國民身分證統一編號		出生日期	年　月　日
	通訊地址			
	連絡人 姓名			
	連絡人 電話		行動電話	
	連絡人 電子郵件信箱		傳真	
(2)附繳文件	1. □申請書_____份 2. □法人資格證明文件或人民團體立案證書影本代表人身分證明文件影本_____份 3. □組織章程及代表人身分證明文件影本_____份 4. 專業訓練實施計畫: □辦理專業訓練之課程計畫及時數 □辦理專業訓練人員名冊及工作分配表 □聘請之師資人員名冊、學歷、經歷、服務年資及授課同意書 □教學場地及設備內容 5. □公、私立學校設有地政、不動產或法律相關系(所)、科之證明文件_____份 6. □認可費新臺幣1仟元郵政匯票1張（受款機關：內政部）			

(3)申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實願負法律責任，特此聲明。

機構印信或團體圖記

代表人簽名章

中華民國　　年　　月　　日

不動產經紀人專業訓練證明書

字第　　號

姓名：　　性別：

出生日期：民國　　年　　月　　日

國民身分證統一編號：

依據：不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法
第9條第1項規定

訓練期間：中華民國　　年　　月　　日至
年　　月　　日止

訓練科目	時數	訓練科目	時數
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時

機關（構）、學校或團體全銜及代表人簽名章

機關（構）學校
印信或團體圖記

中華民國　　年　　月　　日

○○辦理不動產經紀人專業訓練實施計畫書(參考格式)

一、依據:不動產經紀業管理條例第 15 條及不動產經紀人專業訓練機構團體認可辦法(以下簡稱本辦法)。

二、目的:充實不動產經紀人專業知識,並利不動產經紀人證書有效期限屆滿時換證之需。

三、訓練對象:取得不動產經紀人資格者。

四、課程計畫及時數

(一)課程及時數:依本辦法第 7 條規定,本計畫課程及時數如下:

編號	課　程	內　容	時數	講師姓名	備　註
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				
合計					

(二)訓練期間:於本計畫認可 3 年期限內,視實際需要辦理訓練。

五、辦理專業訓練人員名冊及工作分配:組成教學工作小組,辦理教學督導及輔導等相關事宜、學員名冊、出席紀錄、師資名冊等資料保存建檔、證明書印製與核發、經費收支、一般行政事項等(如附件 1)。

六、師資人員名冊及授課同意書正本：所聘師資具有與講授課程相關之大專校院講師以上之資格（請敘明講師證字號）或公私立大專校院畢業且從事與講授課程相關業務 5 年以上經驗之專業人員。

（一）師資人員名冊：包括姓名、學歷、經歷等資料（如附件 2）。

（二）授課同意書（如附件 3）。（注意：授課同意書應包含姓名、國民身分證統一編號、住址、電話，並由本人簽章）。

七、教學場地及設備內容：含地點、地址及其設備內容（例如空調、照明、白板、麥克風、擴音設備、課桌椅、投影機、飲水機…等）。

八、學費及人數：學費每小時不超過新臺幣 200 元，每班參訓人員不超過 60 人。

九、結訓證明：受訓完成後，由辦理專業訓練單位發給「不動產經紀人專業訓練證明書」。但遲到、早退超過 10 分鐘者，該節時數不予計入。

十、本計畫經中央主管機關認可後實施，修正時亦同。

附件：

授 課 同 意 書

本人同意應邀至　貴〇舉辦之「不動產經紀人專業訓練班」擔任講師。

此　　致

〇〇機構團體

同意人：　　（簽名或蓋章可擇一）

身分證統一編號：

住　　址：

聯　絡　電　話：

中華民國　　年　　月　　日

附件 ：

○○○○○○辦理不動產經紀人專業訓練（參考格式）

工作人員名冊及工作分配表

序號	工作項目	執行人員	備註
1	組成教學工作小組		
2	辦理教學督導及輔導等相關事宜		
3	學員名冊資料保存建檔		
4	出席紀錄		
5	師資名冊資料保存建檔		
6	證明書印製與核發		
7	一般行政事項		
8	經費收支		

附件 ：

○○○○○○不動產經紀人專業訓練師資名冊（參考格式）

編號	姓 名	學 歷	經 歷	服務年資	備註
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					

備註：計畫通過認可後，事後再補送審之師資，應於備註欄內註明何時增聘

附件：　　○○○○○○ 訓練單位名稱

不動產經紀人專業訓練班簽到(退)簿　　期別：

課程名稱：○○○○○○○○○(換證專業訓練加註課程內容)
授課時間：　年　月　日　時　分至　時　分
教學場地：○○○○　　地址：○○○○○○○○○○○
授課講師：○○○ 簽名處　　督課及簽到退管理員：○○○ 簽名處

編號	姓名	上課簽到	下課簽退	備註
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				

備註：請勿代理他人簽到退，並註明簽到退時間，不得提早簽到退，遲到、早退超過10分鐘者，該節時數應不予計入，並請督課及簽到退管理員加蓋「缺課」章。

○○○○○○辦理不動產經紀人專業訓練開課課程表（參考格式）

一、授課日期、課程名稱及師資：

日 期	時 間	時數	課程名稱	授課講師
月 日	00：00-00：00	小時	民法、土地法規及相關稅法	
		小時	不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務	
		小時	不動產交易相關契約書及經紀實務	
		小時	不動產經紀相關法規	
		小時	其他與不動產有關之課程	
	合 計	小時	課程名稱	

二.本次課程內容：

編號	課程名稱	課程內容
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	

三.上課地點：0000000000（00縣（市）00路00段00號00樓）

四.場地聯絡人：000　聯絡電話：00~00000000　傳真電話：00-00000000

（訓練單位名稱）　**不動產經紀人專業訓練學員名冊建檔資料**　（第　期）　第　頁

編號	姓名	出生日期	身分證統一編號	證明書		訓練起迄期間	訓練總時數	聯絡電話	戶籍地址	備註
				核發日期	核發字號					

附註：受訓學員為外國人者，應於身分證統一編號欄記載其護照號碼、戶籍地址欄載明其居留地住址，並註明其國籍、性別於備註欄。

四、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 12 月 31 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
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
中華民國 102 年 7 月 4 日內授中辦地字第第 1026651166 號令發布
中華民國 104 年 12 月 29 日內授中辦地字第 1041311299 號令修正，自同年月 31 日施行

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、其他經登記或立案滿三年之不動產經紀相關之非營利機構或團體。

前項第二款及第三款之機構、團體應通過勞動部所定訓練品質規範評核。

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。

前條第一項第二款及第三款之機構、團體申請認可，除檢附前項各款之文件外，並應檢附通過勞動部所定訓練品質規範評核之證明文件影本。

第一項第四款專業訓練實施計畫書應包括下列內容，並應先於中央主管機關指定之網站登載：

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。

前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。聘請之師資曾受聘於經認可之其他專業訓練機構、團體者，於該專業訓練機構、團體認可期限內聘請該師資者，得免附前項第三款之學經歷及服務年資證明文件。

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，應依第三項第一款、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星期前將訓練類別、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星期內登載參訓人員訓練時數或測驗成績。

前項已報請備查之資料有變動者，申請之機構、團體應將變動部分於每期開課或測驗二日前通報中央主管機關。但因不可抗力因素而變動者，應於開課前或測驗前通報中央主管機關。

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星期內舉辦，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　經認可之機構、團體辦理專業訓練及測驗應遵循下列事項：

一、以自己名義對外廣告或招生。

二、依中央主管機關所定簽到退簿、出席照片紀錄、測驗統計表、測驗成績公布表格式核實紀錄。

三、未參加專業訓練課程或測驗之人員，應核實於簽到退簿註記缺課或缺考。

四、辦理專業訓練課程及測驗期間應全程啟動網路遠端即時監控設備並應全程錄影。

五、測驗開始前九十分鐘應至中央主管機關指定網站下載測驗試題。

六、測驗前應於板書書寫測驗場次編號、日期、時間、人數、禁止事項及離場限制等資訊，並講解測驗應行注意事項。

七、測驗前應詳實查驗受測人員身分。

八、測驗過程應公正監試，不得有擅離職守或處理非測驗事務等未盡責情形。

九、辦理測驗應按測驗開始、結束前十分鐘及結束時響鈴。

十、辦理測驗應依受測人員名冊及經認可之測驗場地座位與試卷編配表配置各受測人員應試試卷。

十一、測驗結束後九十分鐘內應核實完成閱卷作業並公布成績。

十二、測驗閱卷後試卷應完整彌封並由工作人員簽章保管。

第12條　辦理專業訓練之機構、團體應將每期學員名冊、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13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14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、違反第二條規定招收未滿二十歲之人參加訓練。

二、辦理之專業訓練課程、內容、時數、師資、教學場地與經認可之實施計畫書內容不符。

三、辦理之測驗日期、時間場次、測驗場地與已備查或已通報之測驗資訊不符。

四、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不實。

五、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。

六、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。

七、未依第十二條規定建檔或保存。

八、規避、妨礙或拒絕接受各級主管機關之抽查。

九、經發現於最近三年內之前次認可期間有前八款情事之一。

十、經中央主管機關依第十五條或第十六條規定於最近二次認可期間違規記點累計達五點以上。但廢止後重新申請認可者，其違規記點自認可後重新起算。

經認可之機構、團體有前項第一款、第四款、第六款或第五款之測驗有舞弊情事者，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15條　經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得停止其開課及測驗三個月，並記違規點數二點：

一、辦理之專業訓練課程、內容、時數、師資、教學場地與已備查或已通報之課程資訊不符，且非屬前條第一項第二款情形。

二、辦理專業訓練課程或測驗之工作人員與經認可之實

施計畫書內容不符，或工作人員人數少於已備查或已通報之課程或測驗資訊人數。

三、違反第十一條第一款規定未以自己名義對外廣告或招生。

四、違反第十一條第四款規定未全程啟動網路遠端即時監控設備或未全程錄影。但因不可抗力因素並即時通報中央主管機關者，不在此限。

五、違反第十一條第五款規定未於規定時間下載測驗試題致無法完成或延後辦理測驗。

六、違反第十一條第七款規定測驗前未詳實查驗受測人員身分，且非屬前條第一項第五款之測驗有舞弊情形。

七、違反第十一條第十款規定未正確配置應試試卷別，且非屬前條第一項第五款之測驗有舞弊情形。

八、測驗閱卷成績有誤致未依第十條第一項規定發給專業訓練證明書。

九、經發現於最近三年內之前次認可期間有前八款情事之一。

第16條　經認可之機構、團體有下列情事之一者，中央主管機關得記違規點數一點：

一、辦理專業訓練課程或測驗之工作人員與已備查或已通報之課程或測驗資訊不符，且非屬前條第二款情形。

二、未以第九條規定經備查或通報之專業訓練課程或測驗資訊對外廣告或招生。

三、未依第九條規定期限登載參訓人員名冊、訓練時數、測驗成績或受測人員名冊。

四、違反第十一條第二款規定未依中央主管機關所定格

式核實紀錄。

五、違反第十一條第三款規定未核實註記缺課或缺考。

六、違反第十一條第六款規定未於板書書寫測驗相關資訊並講解測驗應行注意事項。

七、違反第十一條第八款規定測驗過程未盡責監試。

八、違反第十一條第九款規定未按時響鈴。

九、未於第十一條第十一款規定時間內完成閱卷並公布成績。

十、違反第十一條第十一款規定測驗閱卷成績有誤，未影響測驗合格或不合格之結果。

十一、違反第十一條第十二款規定未完整彌封並由工作人員簽章保管試卷，且非屬第十四條第一項第五款之測驗有舞弊情形。

十二、經發現於最近三年內之前次認可期間有前十一款情事之一。

第17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18條　本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

五、不動產經紀營業員專業訓練認可申請書

收文	日期	年　　月　　日
	字號	字第　　號

裝　訂　線

不動產經紀營業員專業訓練認可申請書

受理機關:內政部

(1)申請機構、團體	名稱			
	代表人姓名		性別	□男　□女
	國民身分證統一編號		出生日期	年　月　日
	通訊地址			
	連絡人 姓名			
	連絡人 電話		行動電話	
	連絡人 電子郵件信箱		傳真	

(2)附繳文件

1. □申請書　　份
2. □法人資格證明文件或人民團體立案證書影本　　份
3. □組織章程及代表人身分證明文件影本　　份
4. 專業訓練實施計畫:
   - □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
   - □辦理專業訓練人員名冊及工作分配表
   - □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
   - □教學、測驗場地及設備內容
5. □公、私立學校設有地政、不動產或法律相關系(所)、科之證明文件　　份
6. □認可費新臺幣1仟元郵政匯票1張（受款機關：內政部）

(3)申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實願負法律責任，特此聲明。

機構印信或團體圖記

代表人簽名章

中華民國　　年　　月　　日

裝

訂

線

不動產經紀營業員專業訓練實施計畫變更申請書

受理機關:內政部

(1)申請機構、團體	名稱			
	代表人姓名		性別	□男 □女
	國民身分證統一編號		出生日期	年 月 日
	通訊地址			
	連絡人 姓名			
	連絡人 電話		行動電話	
	連絡人 電子郵件信箱		傳真	

(2)申請事由	□授課師資變更	□增聘 □減聘(授課課程免填) 師資： (授課課程：)
	□教學場地變更	□新增 □刪除 □變更場地資訊 場地名稱：_____(地址：_____)
	□測驗場地變更	□新增 □刪除 □變更場地資訊 場地名稱：_____(地址：_____)
	□工作人員變更	□聯絡人變更(變更前：_____，變更後：_____) □工作項目：_____(變更前：_____，變更後：_____)
	□其他	□_____

(3)附繳文件	1. □申請書 份 2. 專業訓練實施計畫: □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 □辦理專業訓練人員名冊及工作分配表 □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 □教學、測驗場地及設備內容 3. □其他：_____

(4)申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實願負法律責任，特此聲明。

機構印信或團體圖記

代表人簽名章

中華民國 年 月 日

不動產經紀營業員專業訓練證明書

字第　　號

姓名：　　性別：

出生日期：民國　　年　　月　　日

國民身分證統一編號：

依據：不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法

第10條第1項規定

訓練期間：中華民國　　年　　月　　日至

年　　月　　日止

測驗合格：中華民國　　年　　月　　日(換證訓練免列)

測驗單位：測驗單位名稱(同訓練單位免列)

訓練課程	時數	訓練課程	時數
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時
	小時		小時

機關（構）、學校或團體全銜及代表人簽名章

機關（構）學校
印信或團體圖記

中華民國　　年　　月　　日

○○○辦理不動產經紀營業員專業訓練實施計畫書(格式)

一、依據：不動產經紀業管理條例第 13 條、不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第 4 條（以下簡稱本辦法）及不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項(以下簡稱測驗注意事項)。

二、目的：協助有志從事不動產仲介或代銷業者取得經紀營業員資格，並利不動產經紀營業員證明有效期限屆滿時換證之需。

三、訓練對象：年滿 20 歲之中華民國國民及外國人（不含大陸地區人民)。

四、訓練類別、課程計畫及時數:依本辦法第 7 條、第 10 條規定，本計畫訓練類別課程、時數及測驗時間如下：

(一)不動產經紀營業員資格取得專業訓練課程(合計 30 個小時)

編號	課　程	時數	講師姓名	備　註
1	民法			
2	土地法			
3	土地稅法			
4	契稅條例			
5	房屋稅條例			
6	不動產經紀業管理條例與其施行細則			
7	公平交易法			
8	消費者保護法			
9	公寓大廈管理條例			
10	各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項			
合計		30小時		

(二)不動產經紀營業員換證專業訓練課程(合計20個小時)

編號	課　程	內　容	時數	講師姓名	備　註
1	民法、土地法規及相關稅法	(1) (2) :			
2	不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務	(1) (2) :			
3	不動產交易相關契約書及經紀實務	(1) (2) :			
4	不動產經紀相關法規	(1) (2) :			
5	其他與不動產有關之課程	(1) (2) :			
合計			20小時		

(三)不動產經紀營業員資格取得測驗(合計120分鐘)

場次	時間	場次	時間	應辦理事項(執行人員)
上午場	7：30~9：00	下午場	12：30~14：00	下載測驗試題並複印準備(試題管理員)
	8：30~9：00		13：30~14：00	1、引導進場預備並核對身分。 2、講解測驗應行注意事項。 (簽到退及時間管理員、監試員)
	9：00~11：00		14：00~16：00	筆試測驗(監試員)
	11：00~12：30		16：00~17：30	下載試題解答(試題管理員)、閱卷並公布成績(閱卷員)

(四)訓練期間：於本計畫認可 3 年期限內，視實際需要辦理訓練，營業員資格取得測驗配合於行政機關辦公日舉辦。

五、辦理專業訓練人員名冊及工作分配：組成教學工作小組，辦理教學督導及輔導等相關事宜、學員名冊、出席紀錄、師資名冊等資料保存建檔、測驗試題管理、測驗監試、測驗試卷閱卷、簽到退及時間管理、錄影照相及遠端監控設備管理、證明書印製與核發、經費收支、一般行政事項等。(如附件 1)（注意：舉辦測驗工作分配應依測驗注意事項第 11、12 點規定辦理）

六、師資人員名冊及授課同意書正本：所聘師資具有與講授課程相關之大專校院講師以上之資格（注意：請敘明講師證字號及校內系所組授課科目）或公私立大專校院畢業且從事與講授課程相關業務 5 年以上經驗之專業人員(注意：請敘明相關執業證照字號)。

(一)師資人員名冊：包括姓名、學經歷與服務年資證明文件（如附件 2)。

(二)授課同意書(如附件 3)。(注意：授課同意書應包含姓名、國民身分證統一編號、住址、電話，並由本人簽章，授課同意日期以計畫申請日前 6 個月內者為限)

七、教學及測驗場地：含地點、地址、設備內容（例如空調、照明、白板、麥克風、擴音設備、課桌椅、投影機、飲水機、時鐘、桌鈴、置物區、錄影及網路遠端監控設備…等）及測驗場地座位與試卷編配表（如附件 4)。(注意：場地設備應符合測驗注意事項第 15 點規範）

八、學費及人數：學費每小時不超過新臺幣 200 元，每班參訓人員不超過 60 人。舉辦測驗得視需求另收取費用，每小時不超過新臺幣 200 元，每期測驗時數以 2 小時計算。每期受測人數視場地座位數量及實際需求安排，不以 60 人為限。

九、開辦訓練申請：依本辦法第 9 條規定期限報請備查，並於期限內登載參訓人員名冊、訓練時數或測驗成績。

十、招生方式：招生廣告以本專業訓練機構團體自己名義對外執行，並以經備查之專業訓練課程資訊對外招生；資格取得專業訓練課程於招生時即向參訓人員說明課程資訊、補課方式、測驗時間、方式、計分標準、次數、測驗時應遵守事項、收費方式及轉介參加測驗機制服務期間等相關規範。

十一、教學督導方式：

(一)辦理專業訓練課程期間及舉辦測驗全程錄影及照相，並依測驗注意事項規定第15點規定開啟網路遠端即時監 控設備供各級主管機關即時瀏覽查驗。(注意：錄影及監控畫面應以授課講師與全數參訓人員正面清晰影音為原則)

(二)按課程別督導參訓人員簽到退及出席情形，並製作出席照片紀錄。落實參訓人員管理，倘遲到、早退超過 10 分鐘者，該節時數不計入，並於簽到(退)簿加蓋「缺課」章。

(三)課程教材依測驗注意事項第 10 點規定，本專業訓練機團體非僅以測驗題庫提供教學。

十二、測驗方式(專指資格取得專業訓練後之測驗)：

(一)每期資格取得專業訓練課程完成後一週內至少舉辦 1 場測驗。

(二)通知受測人員於測驗前 1 小時開放入場及簽到，並製作出席照片紀錄。落實受測人員身分核對管理，測驗開始 15 分鐘內，得准入場測驗，逾時不得測驗，並於測驗簽到(退)簿加蓋「缺考」章。

(三)受測人員之測驗成績不合格或訓練後未曾參加測驗者，本專業訓練機構團體擇期舉辦補測，並通知有意願再次參加測驗者補測。

(四)舉辦測驗時，依本辦法第 9 條規定期限報請備查，並於每期測驗前 3 日登載受測人員名冊，通知受測人員於指定日期、時間、地點參加測驗。(注意：受測人員以完成訓練並登載時數之未受測或測驗成績不合格者為限)

(五)每期測驗結束後90分鐘內完成閱卷作業並公布成績，測驗完成後一週內登載測驗成績。

(六)每期測驗試題及解答於測驗前後指定時間至中央主管機關指定網站下載，並落實試題管理工作。

(七)測驗程序、成績複閱及試題疑義依測驗注意事項第8、11、12、13、14、16、17點規定辦理。

(八)因故無法辦理測驗須轉介至其他專業訓練機構團體參加測驗者，應另報經中央主管機關同意。

十三、測驗適用基準：訓練單位開辦資格取得專業訓練課程期間跨越認可辦法修正施行日期前、後者，應依認可辦法第10條規定舉辦測驗；參加資格取得專業訓練課程人員於認可辦法修正施行日後完成訓練時數者，應以載有測驗合格日期之專業訓練證明書向中央主管機關指定之機構、團體申請不動產經紀營業員登錄及領證。

十四、結訓證明：

(一)不動產經紀營業員資格取得專業訓練：

1、參訓人員於完成專業訓練時數並經測驗合格者，發給載有測驗合格日期之「不動產經紀營業員專業訓練證明書」。

2、參訓人員未完成訓練時數或測驗不合格者，依測驗注意事項第 7 點規定補足時數後參加測驗並經測驗合格者，發給載有測驗合格日期之「不動產經紀營業員專業訓練證明書」。

3、因故轉介受測人員至其他訓練單位參加測驗者，其「不動產經紀營業員專業訓練證明書」發給方式依測驗注意事項第 19 點規定辦理。

(二)不動產經紀營業員換證專業訓練：每期課程完成後，依學員簽到(退)簿及出席照片紀錄核實發給「不動產經紀營業員專業訓練證明書」。

十五、本計畫所置各項工作人員均熟稔中央主管機關指定網站操作及舉辦測驗流程。

十六、本計畫經中央主管機關認可後實施，修正時亦同。

附件1：

○○○辦理不動產經紀營業員專業訓練

工作人員名冊及工作分配表

序號	工作項目	執行人員 （請檢附具有照片之身分證明文件）	備註
1	組成教學工作小組		
2	辦理教學督導及輔導等相關事宜		
3	學員名冊資料保存建檔		
4	出席紀錄保存		
5	師資名冊資料保存建檔		
6	測驗試題管理		
7	測驗監試		2名以上
8	測驗試卷閱卷		2名以上
9	簽到退及時間管理		
10	錄影照相及遠端監控設備管理員		
11	證明書印製與核發		
12	一般行政事項		
13	經費收支		

附件2：

○○○不動產經紀營業員專業訓練師資名冊

編號	姓 名	學 歷 （請檢附學歷證明文件）	經 歷 （包括服務單位、職稱及起迄年月） （請檢附經歷及服務年資證明文件）	服務年資	備註
01	範例： ○○○	○學校○科/系組/所畢業	1、○仲介股份有限公司(○房屋○店)負責人兼不動產經紀人(經紀人證書字號：○字○號)(96/3~98/7) 2、○地政士事務所開業地政士(開業執照字號：○字○號)(85/3~100/6) 3、○建設股份有限公司代銷部經理(99/1~100/6) 4、○大學○系講師/(助理、副)教授(校內授課科目：○、○、○)(講師/教授證號：○字第○號)(97/1~100/6)	○年	
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					

備註：計畫通過認可後，事後再變更計畫送審之師資，應於備註欄內註明何時增聘。

附件3：

授 課 同 意 書

本人同意應邀至　貴○舉辦之「不動產經紀營業員專業訓練班」擔任講師。

此　　致

○○機構團體

同意人：　　（簽名或蓋章可擇一）

身分證統一編號：

住　　址：

聯　絡　電　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

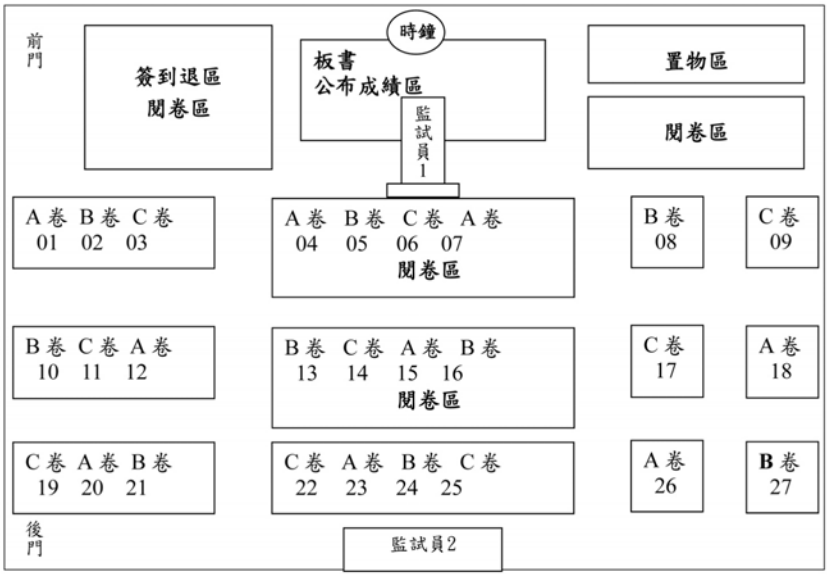
附件4：

教學及測驗場地

場地序號：1	網路遠端即時監控設備
場地類別：教學場地/測驗場地 (二選一)	(1)設置數量：(請填鏡頭數量)
場地名稱：	(2)設備名稱：(請填廠牌及型號)
所屬機構：	(3)架設位置：
場地地址：	(4)固定 IP 位址：http://○○.○○.○:82
聯絡電話：	(Port 埠請設定為82)
場地座位數：	(5)固定連結位址：http://○○.○○.○○
教學場地設備：	(浮動 IP 請填固定連結方式)
場地位置圖：	場地實景圖：
備註：測驗場地座位與試卷編配：A 卷○位、B 卷○位、C 卷○(合計○位)	

測驗場地座位與試卷編配表(範例)

(請依實際場地配置情形畫設，應含課桌椅與試卷分配、時鐘、板書、置物區、閱卷區、公布成績區、簽到退區，若未設於測驗場地內請以另圖呈現)



認可單位名稱 辦理不動產經紀營業員資格取得測驗試卷

測驗編號：　　卷別：　　測驗工作成員： 姓名、姓名、…

資格取得訓練期間：○年○月○日至○年○月○日(班別編號：○○○○○)
測驗日期：○年○月○日○午○時○分至○時○分(測驗時間 2 小時)
測驗地點：○○○○○○(地址：○○○○○)
作答方式：受測者應以藍色或黑色原子筆於作答區內書寫答案。
計分方式：100 題選擇題，(A)(B)(C)(D)4 選 1 書寫填入括弧，每題得分 1 分，
　　答錯分數不倒扣。
受測者編號：_____(請與測驗簽到退簿編號一致)
受測者姓名： 請正楷書寫姓名（國民身分證字號或護照號碼：　　）
受測者是否為參加本期資格取得專業訓練課程結訓學員? □是□否

測驗成績：總分_____分(答對____題，答錯或未答____題)
　　□測驗成績扣除 20 分(違反事項：　　。)
　　□測驗成績 0 分(違反事項：　　。)
測驗閱卷(含複閱)：　　請簽章　　監試員：　　請簽章

(作答)1、題目?
　　(A) 選項 1
　　(B) 選項 2
　　(C) 選項 3
　　(D) 選項 4

:
:
:
:

(作答)100、題目?
　　(A) 選項 1
　　(B) 選項 2
　　(C) 選項 3
　　(D) 選項 4

附件：　　認可訓練單位名稱

不動產經紀營業員專業訓練班簽到(退)簿　　期別：

課程名稱：○○○○○○○○○(換證專業訓練加註課程內容)

授課時間：　年　月　日　時　分至　時　分

教學場地：○○○○　　地址：○○○○○○○○○○○

授課講師：○○○ 簽名處　　督課及簽到退管理員：○○○ 簽名處

編號	姓名	上課簽到 (請註明簽到時間)	下課簽退 (請註明簽退時間)	備註
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				
14				
15				

備註：請勿代理他人簽到退，並註明簽到退時間，不得提早簽到退，遲到、早退超過10分鐘者，該節時數應不予計入，並請督課及簽到退管理員加蓋「缺課」章。

認可訓練單位名稱

不動產經紀營業員專業訓練班參訓人員出席照片紀錄　期別：

課程名稱：○○○○○○○○○(換證專業訓練加註課程內容)
授課時間：　年　月　日　時　分至　時　分
教學場地：○○○○　　地址：○○○○○○○○○○○
授課講師：○○○　　督課人員：○○○簽名處

編號 姓名	上課情形照片	編號 姓名	上課情形照片
講師 ○○○	請貼授課師資 上課情形照片	督課人 ○○○	請貼工作人員 督課情形照片
○號○○○ ○號○○○ ○號○○○ ○號○○○ ○號○○○	請貼簽到簿○~○號 學員(5位以下)於 本堂課上課情形照片 若缺課無照片請註明	○號○○○ ○號○○○ ○號○○○ ○號○○○ ○號○○○	缺課無照片
範例： 1號陳○○ 2號林○○ 3號王○○ 4號李○○ 5號黃○○	5位同學上課情形照片	範例： 6號張○○ 7號劉○○ 11號吳○○ 12號謝○○	4位同學上課情形照片
範例： 8號蘇○○ 9號楊○○ 13號羅○○	3位同學上課情形照片	範例： 10號江○○ 14號洪○○ 15號蔡○○	缺課無照片

備註：請依不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第11條規定製作本出席照片紀錄，請按備查課程表分別於每堂課錄影並拍照，並依授課講師、督課人員及簽到(退)簿學員編號依序製作。未依上開規定保存建檔者得依上開認可辦法第13條規定廢止認可。

認可訓練單位名稱

不動產經紀營業員資格取得測驗簽到(退)簿　　期別：

測驗時間：　年　月　日　時　分至　時　分(測驗編號：○○○○) 測驗場地：○○○○○○○○○(座位數：○○○) 場地地址：○○○○○○○○○○○○○○	
簽到退及時間管理員：○○○ 簽名處 試題管理員：○○○ 簽名處 監　試　員：○○○ 簽名處 ○○○ 簽名處	錄影照相及遠端監控管理員：○○○ 簽名處 閱卷員：○○○ 簽名處 、 ○○○ 簽名處 ○○○ 簽名處 、 ○○○ 簽名處 ○○○ 簽名處 、 ○○○ 簽名處

編號	姓名	測驗簽到 (請註明簽到時間)	測驗簽退 (請註明簽退時間)	備註
01	○○○ (系統產製)			
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				

備註：請勿代理他人簽到退，並註明簽到退時間；監試員於測驗前30分鐘應入場驗證，受測人員至遲於測驗開始15分鐘內，得准入場測驗，逾時不得測驗；測驗開始後40分鐘內不准離場；若有缺考情形請加蓋「缺考」章。

認可訓練單位名稱

不動產經紀營業員資格取得測驗受測人員出席照片紀錄　期別：

測驗時間：　年　月　日　時　分至　時　分(測驗編號：○○○○)
測驗場地：○○○○○○○○○(座位數：○○○位)
場地地址：○○○○○○○○○○○○○○
錄影照相及遠端監控管理員：○○○ 簽名處　　閱卷員：○○○ 簽名處

編號	姓名	驗證時正面半身照片	測驗成績	備註(卷別)
01	○○○ (系統產製)	請貼監試員於核對 受測人員身分時之 正面清晰影像照片 缺考無照片請註明	☐ 首閱得_____分 ☐ 缺　考 ☐ 複閱得_____分	
02	○○○		☐ 首閱得_____分 ☐ 缺　考 ☐ 複閱得_____分	
03	○○○		☐ 首閱得_____分 ☐ 缺　考 ☐ 複閱得_____分	
04	○○○		☐ 首閱得_____分 ☐ 缺　考 ☐ 複閱得_____分	

請填下載時間地點	下載測驗試卷照片	請填複印裝訂時間地點	複印及裝訂測驗試卷照片
請填下載時間地點	下載測驗試卷解答照片	請填公布成績時間地點	公布成績照片

備註：本表格由系統自行產製，請依不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法第11條規定製作測驗出席照片紀錄，未依上開規定保存建檔者得依上開認可辦法第13條規定廢止認可。

訓練單位名稱

辦理不動產經紀營業員資格取得測驗統計表　　期別：

測驗編號：【系統自動帶入資料】
測驗日期：【系統自動帶入資料】
測驗時間：【系統自動帶入資料】
測驗地點：【系統自動帶入資料】

人數統計	應到人數	實到人數	未到人數(缺考)	違規人數
	【系統自動帶入名冊人數】			

成　績　統　計

成績得分	0分（不含缺考）	1~30分	31~59分	60分	61~70分	71~80分	81~90分	91~100分
人數								
合計	計　　人（請檢視是否與實到人數相同）							

違　規　人　員

姓名	違規事由	測驗成績	違規時間	處理人員

公布成績方式(範例)

認可訓練單位名稱 測驗成績公布表　　期別：

測驗時間：　年　月　日　時　分至　時　分(測驗編號：○○○○)

編號	姓名（去識別）	得分（卷別）	編號	姓名	得分（卷別）	編號	姓名	得分（卷別）
01	陳○○	88(A)	21			41		
02	林○○	缺考	22			42		
03	吳○○	55(C)	23			43		
04			24			44		
05			25			45		
06			26			46		
07			27			47		
08			28			48		
09			29			49		
10			30			50		
11			31			51		
12			32			52		
13			33			53		
14			34			54		
15			35			55		
16			36			56		
17			37			57		
18			38			58		
19			39			59		
20			40			60		

備註：本表格請自行製作，電腦列印或手寫產生皆可，惟應於測驗結束後90分鐘內製作並公布於明顯位置(公布時應為遠端監控及全程錄影可及範圍)，請注意本公布資訊應去識別化。

監試員於測驗時執行「核對身分」及「講解測驗應行注意事項」範例

一、核對身分（8：30~8：50 或 13：30~13：50）：

請各位受測人員依照簽到退簿之編號依序就座，並將國民身分證放在桌面左前角，如果沒有帶身分證的人，請拿出護照或全民健康保險卡或駕駛執照放在桌面左前角，現在開始逐一核對身分，核對身分過程會全程錄影並照相。(錄影照相及遠端監控設備管理員應配合執行)

二、講解測驗應行注意事項（8：50~8：55 或 13：50~13：55）：

(一)請各位受測人員注意，測驗時間是中華民國○年○月○日 9：00~11：00(或 14：00~16：00)，時間以測驗場地前方時鐘為基準。9：00(或 14：00)鈴聲第 1 次響起，開始發送測驗試題，每人領取 1 份試卷。

(二)請注意拿到試卷後先填妥「受測者編號、姓名及國民身分證字號或護照號碼」，請用藍色或黑色原子筆於作答區內書寫答案，可以使用修正帶或修正液，並請保持試卷整潔。10：50(或 15：50)鈴聲第 2 次響起，提示各位測驗時間剩餘 10 分鐘。11：00(或 16：00)鈴聲第 3 次響起，請各位受測人員停止作答並保就座，等待監試員收齊試卷後宣布離場始得離開。測驗開始 15 分鐘內，得准入場測驗，逾時不得測驗；測驗開始後 40 分鐘內，不准離場。

(三)測驗試題為 100 題選擇題，每題為四選項擇一作答，每題得分為 1 分，總分 100 分，答錯不倒扣分數，總成績達 60 分以上者為測驗合格。

(四)本期測驗結束後立即批閱試卷，成績將於今日 12：30 前(或 17：30 前)公布於○○位置。

(五)受測人員於測驗時應遵守下列事項：

1、測驗中禁止將書籍文件、電子計算器隨身攜帶，或置於抽屜、桌椅或座位旁；並禁止互相交談、傳遞物件信號、窺視他人作答；測驗結束前禁止夾帶或損毀試卷離場；違反者，測驗成績應以零分計算並離開試場。

2、測驗中禁止將行動電話或其他通訊器具隨身攜帶，或置於抽屜、桌椅或座位旁；測驗結束前禁止抄寫答案離場；違反者，測驗成績扣除二十分。

3、測驗中禁止詢問題旨、出聲朗誦或故意發出聲響，經監試員制止而再犯者，測驗成績扣除二十分。

(六)現在請各位受測人員將個人隨身物品移到場地後方置物區，準備測驗。

三、板書(請於測驗開始前 20 分鐘完成書寫)

	測驗編號：○○○○
*禁止攜帶電子計算器。	測驗日期：○年○月○日(星期○)
*禁止攜帶行動電話，	上/下午場
並請保持關機或靜音。	測驗時間： 9：00 ~ 11：00 或
*測驗開始後40分鐘內	14：00 ~ 16：00
不准離場。	應到人數：○人
	實到人數：○人
	未到人數：○人
	違規人數：○人

（訓練單位名稱）　**不動產經紀營業員專業訓練學員名冊建檔資料**（第　　期）

班別編號：○○○○○○　測驗編號：○○○○、○○○○、○○○○　　第　　頁

編號	姓名	出生日期	身分證統一編號	訓練證明書		訓練起迄期間	訓練總時數	測驗日期場次	測驗成績	聯絡電話	戶籍地址	備註
				核發日期	核發字號							
	範例											
1	張三	○○	○○○○	無	無	○~○	25	無	無	○○	○○	時數不足
2	李四	○○	○○○○	無	無	○~○	27	無	無	○○	○○	前期訓練
				無	無	○~○	3	○○○上午場	50			前次測驗
				○○.○.○	○字○號			○○○下午場	80			
3	王五	○○	○○○○	○○.○.○	○字○號	○~○	30	○○○下午場	88	○○	○○	

附註：

一、受訓學員為外國人者，應於身分證統一編號欄記載其護照號碼、戶籍地址欄載明其居留地住址，並註明其國籍、性別於備註欄。

二、資格取得專業訓練課程若有訓練時數未達 30 小時或測驗成績不合格者，訓練證明書核發日期字號請填「無」;若有補課或前次測驗成績不合格者，請加填前期訓練期間、時數及前期測驗成績。

三、換證專業訓練課程若有訓練時數未達 20 小時者，應核實發給訓練證明書。

六、不動產經紀營業員專業訓練機構團體辦理營業員資格取得測驗注意事項

中華民國 102 年 7 月 4 日內授中辦地字第 1026651216 號令訂定
中華民國 105 年 1 月 13 日內授中辦地字第 1051300846 號令修正

一、為利內政部（以下簡稱本部）認可辦理不動產經紀營業員專業訓練機構團體（以下簡稱訓練單位）執行不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法（以下簡稱認可辦法）之不動產經紀營業員資格取得測驗事宜，特訂定本注意事項。

二、前經本部認可有效之訓練單位應依認可辦法第四條第七項規定，辦理實施計畫書內容變更並報經中央主管機關同意後，始得開辦不動產經紀營業員資格取得專業訓練課程（以下簡稱專業訓練課程）及測驗事宜。

三、訓練單位開辦專業訓練課程期間跨越認可辦法一百零二年八月一日修正施行前、後者，應依認可辦法第十條規定舉辦測驗；參加專業訓練課程人員於認可辦法修正施行日後完成訓練時數者，應以載有測驗合格日期之專業訓練證明書向中央主管機關指定之機構、團體申請不動產經紀營業員證明登錄。

四、訓練單位舉辦測驗應附隨於已開辦之專業訓練課程，不得僅辦理測驗而不開辦專業訓練課程，亦不得僅開辦專業訓練課程而不辦理測驗。

五、訓練單位於每期課程完成後一星期內至少應舉辦一場測驗。未參加測驗或測驗成績不合格而有意願再參加測驗者，應由訓練單位再舉辦測驗補測；若原訓練單位因故無法辦理測驗時，應先報經中央主管機關同意後，提供協助參訓人員自完成訓練之日起至少一年期間轉介至其他訓練單位參加測驗。

六、訓練單位應於每期測驗二星期前將訓練類別、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，並於每期測驗三日前登載受測人員名冊，每期測驗完成後一星期內登載測驗成績。

受測人員以完成並登載訓練時數之未受測或測驗成績不合格者為限。

七、訓練時數應依據課程簽到（退）簿及出席照片紀錄計算後登載於中央主管機關指定網站，訓練時數不足者，應補足專業訓練時數後，始得參加測驗。

八、訓練單位應於行政機關辦公日舉辦資格取得測驗，時間分為上午、下午場次（如附表），測驗時間為一百二十分鐘，測驗前三十分鐘應入場驗證，並準時測驗；測驗開始十五分鐘內，得准入場測驗，逾時不得測驗；測驗開始後四十分鐘內，不准離場。

九、測驗試題為一百題選擇題，按認可辦法第七條第一項所定專業訓練課程自測驗題庫選題，每題為四選項擇一作答，每題得分為一分，總分一百分，答錯不倒扣分數，總成績達六十分以上者為測驗合格。

前項測驗題庫之建置、更新維護及各課程選題題數，由中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會規劃辦理，並應報請中央主管機關備查。

十、各期測驗試題由前點第二項之測驗題庫隨機挑選，訓練單位不得僅以測驗題庫為專業訓練教材，且不得於測驗前公開，必要時得由中央主管機關指定部分應考試題。

十一、訓練單位舉辦測驗應設試題管理員一名、監試員二名、閱卷員二名以上、簽到退及時間管理員一名、錄影照相及遠端監控設備管理員一名以上，其中試題管理員、監試員不得重複兼任。但受測人數為二十名以下者，監試員得酌減

為一名。

十二、訓練單位之測驗工作人員，應依下列事項分工辦理：

(一)試題管理員應於測驗開始前九十分鐘至中央主管機關指定網站下載測驗試題，依受 測人員名冊複印指定數量試卷，於測驗前五分鐘交由監試員準備測驗，並於測驗結束後至中央主管機關指定網站下載測驗試題解答，交由閱卷員閱卷。

(二)監試員應於測驗開始前三十分鐘進場，於板書書寫測驗時間、測驗人數及相關注意事項，並逐一查驗受測人員身分，於測驗前十分鐘講解測驗應行注意事項，並於測驗結束後收齊試卷交由閱卷員準備閱卷。

(三)閱卷員應於測驗結束後九十分鐘內完成閱卷作業並公布成績，閱卷後試卷交由試題管理員彌封並簽章保管。

(四)簽到退及時間管理員應依第八點所定時間按時響鈴。

十三、受測人員應憑國民身分證或附有照片足資證明身分之護照或全民健康保險卡或駕駛執照（以下簡稱身分證件）簽到入場，並於就座後將身分證件置於桌面左前角，以備監試員核對及拍照錄影存證；未攜帶身分證件者不得參加測驗。

十四、受測人員於測驗時應遵守下列事項：

(一)測驗中禁止將書籍文件、電子計算器隨身攜帶，或置於抽屜、桌椅或座位旁；並禁止互相交談、傳遞物件信號、窺視他人作答；測驗結束前禁止夾帶或損毀試卷離場;違反者,測驗成績應以零分計算並離開試場。

(二)測驗中禁止將行動電話或其他通訊器具隨身攜帶，或置於抽屜、桌椅或座位旁；測驗結束前禁止抄寫答案離場；違反者，測驗成績扣除二十分。

(三)測驗中禁止詢問題旨、出聲朗誦或故意發出聲響，經

監試員制止而再犯者，測驗成績扣除二十分。

十五、測驗場地應設課桌椅、時鐘、桌鈴、板書、置物區、麥克風、錄影及網路遠端監控設備；板書長、寬不得小於六十公分、一百二十公分並設於場地前方；置物區應集中放置受測人員攜帶資料；錄影及網路遠端監控設備應分別架設於測驗場地前後方、閱卷及公布成績區；第八點規定之應辦理事項，除下載測驗試題及解答與複印準備外，應全程錄影及監控，其中核對身分應包含受測人員正面清晰影像，閱卷應含每份試卷批閱得分。

十六、訓練單位應公正辦理測驗並派員監試，不得徇私舞弊或登載不實測驗成績，經查獲舞弊情事，受測人員測驗成績應以零分計算；必要時得由中央主管機關或測驗所在地直轄市、縣（市）政府派員監試。

十七、訓練單位應處理測驗成績複閱及試題疑義，並紀錄處理結果，測驗後試卷(含成績紀錄)正本應依認可辦法第十二條規定保存。

十八、訓練單位核發「不動產經紀營業員專業訓練證明書」應載明測驗合格日期。

十九、轉介參訓人員至其他訓練單位參加測驗者，測驗單位應出具成績證明予原訓練單位，由原訓練單位登載測驗成績並於專業訓練證明書載明測驗合格日期及測驗單位後核發。

二十、訓練單位未依本注意事項規定辦理者，除依認可辦法第十四條至第十六條規定處罰外，應完成改善事項後，始得再申請辦理專業訓練課程及測驗。

附表：

不動產經紀營業員資格取得測驗時間配置表

<table>
<tr><th>場次</th><th>時間</th><th>場次</th><th>時間</th><th>應辦理事項(執行人員)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">上午場</td><td>7：30~9：00</td><td rowspan="4">下午場</td><td>12：30~14：00</td><td>下載測驗試題並複印準備
(試題管理員)</td></tr>
<tr><td>8：30~9：00</td><td>13：30~14：00</td><td>1、引導進場預備並核對身分。
2、講解測驗應行注意事項。
(簽到退及時間管理員、監試員)</td></tr>
<tr><td>9：00~11：00</td><td>14：00~16：00</td><td>筆試測驗(監試員)</td></tr>
<tr><td>11：00~12：30</td><td>16：00~17：30</td><td>下載試題解答(試題管理員)、
閱卷並公布成績(閱卷員)</td></tr>
</table>

註：簽到退及時間管理員應於測驗開始、測驗結束前 10 分鐘及測驗結束響鈴。

七、不動產經紀人證書申請須知

內政部 98 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0980725433 號函修正

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、團體核發之不動壹、相關法規人的資格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：

①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。

②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。

八、不動產經紀人證書申請書格式及其填寫說明

內政部 98 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0980725433 號函修正

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	□男 □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	□申請證書 曾否請領證書：□曾於_____縣（市）政府請領 □否 _____市政府地政處請領 □補發證書 原因：_____證書字號：_____字_____號 □換發證書 原因：□1.有效期限屆滿 證書字號：_____字_____號 □2._____					
④附繳文件	1.□身分證明文件影本。					
	2.□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.□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.□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)□薪資或執行業務所得扣繳資料證明影本____份。					
	(2)□任職公司或商業登記證明文件影本 ____份。 □任職公司或商號業經內政部備案者：內經審字第_____號					
	(3)□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)□其他證明文件：					
	5.□完成專業訓練 30 個小時以上證明及其影本各____份。					
	6.□原核發之不動產經紀人證書及其影本各 1 份。					
	7.□證書費新臺幣 1 千元現金或匯票 1 張。					
	8.□證書費新臺幣 5 百元現金或匯票 1 張。					
	9.□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）

<table>
<tr><th colspan="2">申請事由</th><th>應附繳文件代號</th></tr>
<tr><td colspan="2">申請證書</td><td>1.、2.、3.、4.、(5)、7.、(9)</td></tr>
<tr><td colspan="2">補發證書</td><td>1.、2.、3.、(5)、7.、(9)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">換發證書</td><td>有效期限屆滿，加註延長期限</td><td>1.、5.、6.、8.、(9)</td></tr>
<tr><td>其他</td><td>1.、2.、3.、(5)、6.、7.、(9)</td></tr>
</table>

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。

九、申請不動產經紀人證書審查須知

內政部 98 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0980725433 號函修正

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。

十、不動產經紀人證書印製說明

內政部 98 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0980725433 號函修正

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，須證依據、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。

十一、不動產經紀人證書費收費標準

內政部 95 年 5 月 29 日內授中辦地字第 0950724868 號令訂定

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。

十二、不動產經紀營業員登錄及證明收費標準

內政部 96 年 7 月 5 日內授中辦地字第 0960726772 號令訂定

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。

十三、不動產經紀營業員申請登錄須知

內政部 99 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0990725368 號函修正

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）影本乙份。

(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)。

十四、不動產經紀營業員登錄證明申請書

內政部 99 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0990725368 號函修正

收件	日期	年　月　日				
	字號	字第　　號	（請參閱背頁填寫說明）	經紀營業員登錄簿登錄號碼：		
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	□男　□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	□申請登錄證明 □補發證明　原因：＿＿＿＿＿＿＿＿證明字號：＿＿＿＿字＿＿＿＿＿＿號 □換發證明　原因：□1. 有效期限屆滿　證明字號：＿＿＿＿字＿＿＿＿＿＿號 □2.					
附繳文件	1. □身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本 1 份。					
	2. □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. □不動產經紀營業員專業訓練證明書及其影本各 1 份。					
	4. □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. □原領之不動產經紀營業員證明及其影本各 1 份。					
	6. □登錄及證明費新臺幣 300 元現金或匯票 1 張。					
	7. □補（換）發經紀營業員證明費新臺幣 200 元現金或匯票 1 張。					
	8. □掛號回郵信封。					
	9. □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）
	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。其他

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。

十五、臺南市政府地政局辦理優良不動產經紀人員評選及獎勵要點

103 年 3 月 6 日南市地籍字第 1030162257A 號函發布

104 年 7 月 28 日南市地籍字第 1040742257 號函修正公布

一、臺南市政府地政局（以下簡稱本局）為提升臺南市（以下簡稱本市)不動產經紀人員素質及服務品質，樹立優良之典範，特訂定本要點。

二、經紀人員合於下列情形之一者，得依本要點規定申請獎勵：

(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。

(二)維護消費者權益成績卓著。

(三)對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻。

(四)其他特殊事蹟經本局認定應予以獎勵。

三、參選優良不動產經紀人員之資格如下：

(一)領有不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明者。

(二)任職於本市合法備查之同一不動產經紀業連續滿二年以上。

(三)最近二年內無因違反不動產經紀業管理條例遭懲戒處分者。

(四)未曾受詐欺、背信、侵占或因從事不動產經紀業務經法院判處有期徒刑以上之刑確定者。

四、經紀人員應檢具下列資料由其任職之經紀業向所屬經紀業商業同業公會申請推薦：

(一)臺南市優良不動產經紀人員獎勵申請書（附件一)。

(二)不動產經紀人證書或營業員證明影本。

(三)任職於本市合法備查之同一不動產經紀業連續滿二年之薪資所得扣繳憑單影本或在職證明。

(四)個人自傳（附件二）。

(五)參選人同意書（附件三）。

(六)符合第二點規定情形之具體事蹟說明及其證明文件。

五、受理推薦期間為每年八月一日起至八月三十一日止。

六、各公會推薦參選人員應於申請書填妥推薦意見並蓋用印信後，將申請書及相關資料於規定期間內郵寄或逕送本局，逾期不予受理。

本市不動產仲介經紀商業同業公會推薦之不動產經紀人員以不逾十名為限；由本市不動產代銷經紀商業同業公會推薦之不動產經紀人員以不逾五名為限。

七、評選方式分二階段進行：

(一)初評：本局依受理順序進行書面審查，並將符合參選資格之名單公告五日，公告期間如經檢舉、異議並經查證不符參選資格或獎勵條件屬實者，取消參選資格。

(二)複評：由臺南市不動產經紀人員獎懲委員會依下列配分進行評選：

1.服裝儀態：十分。

2.個人自傳：十五分。

3.口試：二十五分。

4.具體傑出事蹟：五十分。

八、評選結果依分數高低排序，未達七十五分者不予獎勵；當年度獲選之優良經紀人員，以合計不逾八名為原則。

九、評選結果公告於本局網站，並頒發獎狀一幀及獎座一座，且於本市重要活動場合公開表揚。

十、受獎人如經查證有不符參選資格或獎勵條件屬實者，本局得逕予撤銷其獲獎資格並公告於本局網站。

附件一

臺南市____年度優良不動產經紀人員獎勵申請書

<table>
<tr><td>受理機關</td><td colspan="6">臺 南 市 政 府 地 政 局</td></tr>
<tr><td>姓　名</td><td></td><td>性別</td><td></td><td>出生日期</td><td>年　月　日</td><td rowspan="2">請貼最近二年內 2 吋正面半身照片</td></tr>
<tr><td>國民身分證統一編號</td><td></td><td>學歷</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">聯絡電話</td><td rowspan="2">公：
手機：</td><td>通訊地址</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>電子信箱</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>具體事蹟
（請以條例式敘明。）</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>推薦團體意見</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>附件目錄</td><td colspan="6">1. 個人自傳（含成長奮鬥歷程，標楷體 14 字體規格，限 500-1000 字以內）。
2. 參選人同意書。
3. 具體事蹟說明及其證明文件（書寫方式請參考範例）。
(所檢附證明文件資料，請自行影印概不退還)</td></tr>
<tr><td>主管機關評審結果</td><td colspan="6"></td></tr>
</table>

申 請 人：		（簽　　章）
任職公司：		（請蓋圖記）
推薦團體：		（請蓋圖記）
理 事 長：		（簽　　章）
中　華　民　國	年　　月	日

附件二

個 人 自 傳

（含成長奮鬥歷程，限 500-1000 字以內，規格標楷體 14 字體，行距固定行高 24pt）

附件三

參 選 人 同 意 書

本人　　因參加臺南市　　年度優良不動產經紀人員評選，在此聲明，本人如有不符參選資格或獎勵條件情事，同意放棄參選或註銷獲獎資格並繳回所獲獎狀。

立同意書人：　　（簽章）

身分證字號：

地　　址：

電　　話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

《其他》

一、消費者保護法

中華民國 83 年 1 月 11 日總統令公布
中華民國 92 年 1 月 22 日總統令修正公布
中華民國 94 年 2 月 5 日總統令修正公布
中華民國 104 年 6 月 17 日總統令修正公布
中華民國 104 年 12 月 31 日行政院院臺消保字第 1040155873 號令發布第 2 條第 10、11 款及第 18～19-2 條，定自 105 年 1 月 1 日施行

第一章 總則

第1條　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　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立之契約。

十、通訊交易：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，消費者於未能檢視商品或服務下而與企業經營者所訂立之契約。

十一、訪問交易：指企業經營者未經邀約而與消費者在其住居所、工作場所、公共場所或其他場所所訂立之契約。

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　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　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　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　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 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 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，視為第七條之企業經營者。

第9條 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 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 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 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。

企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。

違反第一項規定者，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 企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容。

企業經營者應給與消費者定型化契約書。但依其契約之性質致給與顯有困難者，不在此限。

定型化契約書經消費者簽名或蓋章者，企業經營者應給與消費者該定型化契約書正本。

第14條 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　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　中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。

前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

一、契約之重要權利義務事項。

二、違反契約之法律效果。

三、預付型交易之履約擔保。

四、契約之解除權、終止權及其法律效果。

五、其他與契約履行有關之事項。

第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：

一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。

二、限制或免除企業經營者之義務或責任。

三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。

四、其他對消費者顯失公平事項。

違反第一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。

中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型

化契約，仍構成契約之內容。

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 17 條之 1 企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。

第三節 特種交易

第18條 企業經營者以通訊交易或訪問交易方式訂立契約時，應將下列資訊以清楚易懂之文句記載於書面，提供消費者：

一、企業經營者之名稱、代表人、事務所或營業所及電話或電子郵件等消費者得迅速有效聯絡之通訊資料。

二、商品或服務之內容、對價、付款期日及方式、交付期日及方式。

三、消費者依第十九條規定解除契約之行使期限及方式。

四、商品或服務依第十九條第二項規定排除第十九條第一項解除權之適用。

五、消費申訴之受理方式。

六、其他中央主管機關公告之事項。

經由網際網路所為之通訊交易，前項應提供之資訊應以可供消費者完整查閱、儲存之電子方式為之。

第19條 通訊交易或訪問交易之消費者，得於收受商品或接受服務後七日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用或對價。但通訊交易有合理例外情事者，不在此限。

前項但書合理例外情事，由行政院定之。

企業經營者於消費者收受商品或接受服務時，未依前條第一項第三款規定提供消費者解除契約相關資訊者，第一項七日期間自提供之次日起算。但自第一項七日期

間起算，已逾四個月者，解除權消滅。

消費者於第一項及第三項所定期間內，已交運商品或發出書面者，契約視為解除。

通訊交易或訪問交易違反本條規定所為之約定，其約定無效。

第 19 條之 1 （刪除）

第 19 條之 2 消費者依第十九條第一項或第三項規定，以書面通知解除契約者，除當事人另有個別磋商外，企業經營者應於收到通知之次日起十五日內，至原交付處所或約定處所取回商品。

企業經營者應於取回商品、收到消費者退回商品或解除服務契約通知之次日起十五日內，返還消費者已支付之對價。

契約經解除後，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20條 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 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。

企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。

第 22 條之 1　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　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　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　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　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　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、儲存樣本之方式與環境、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。

消費者保護團體發表前項檢驗結果後，應公布其取樣、儲存樣本之方式與環境、使用之檢驗設備、檢驗方法及經過，並通知相關企業經營者。

消費者保護團體發表第二項檢驗結果有錯誤時，應主動對外更正，並使相關企業經營者有澄清之機會。

第30條　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　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　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　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　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　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　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　中央主管機關認為必要時，亦得為前五條規定之措施。

第39條　行政院、直轄市、縣（市）政府應置消費者保護官若干名。

消費者保護官任用及職掌之辦法，由行政院定之。

第40條　行政院為監督與協調消費者保護事務，應定期邀集有關部會首長、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，提供本法相關事項之諮詢。

第41條　行政院為推動消費者保護事務，辦理下列事項：

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。

消費者保護之執行結果及有關資料，由行政院定期公告。

第42條　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　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　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 前條消費爭議調解事件之受理、程序進行及其他相關事項之辦法，由行政院定之。

第45條　直轄市、縣（市）政府應設消費爭議調解委員會，置委員七名至二十一名。

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、學者及專家充任之，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，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 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 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 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五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 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二十五條至第二十九條之規定。

第二節 消費訴訟

第47條 消費訴訟，得由消費關係發生地之法院管轄。

第48條 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 消費者保護團體許可設立二年以上，置有消費者保護專門人員，且申請行政院評定優良者，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。

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，得請求預付或

償還必要費用。

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。

優良消費者保護團體之評定辦法，由行政院定之。

第50條　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　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五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，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　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　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　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　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　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 56 條之 1　企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。

第57條　企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第十七條第六項、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，並得按次處罰。

第58條　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，並得按次處罰。

第59條　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　企業經營者違反本法規定，生產商品或提供服務具有危害消費者生命、身體、健康之虞者，影響社會大眾經中央主管機關認定為情節重大，中央主管機關或行政院得立即命令其停止營業，並儘速協請消費者保護團體以其名義，提起消費者損害賠償訴訟。

第61條　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　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，依法移送行政執行。

第七章 附則

第63條　本法施行細則，由行政院定之。

第64條　本法自公布日施行。但中華民國一百零四年六月二日修正公布之第二條第十款與第十一款及第十八條至第十九條之二之施行日期，由行政院定之。

二、消費者保護法施行細則

中華民國 83 年 11 月 2 日行政院令訂定發布
中華民國 92 年 7 月 8 日行政院院臺聞字第 0920031836 號令修正
中華民國 104 年 12 月 31 日行政院院臺消保字第 1040155767 號令修正

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。

第三節　特種交易

第16條　（刪除）

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契約。

第19條　（刪除）

第20條　（刪除）

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　本法第二十二條至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。

三、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。

三、消費爭議申訴案件處理要點

中華民國 102 年 10 月 25 日院臺消保字第 1020151216 號函修正發布

第一章 總 則

一、為迅速合理解決消費者依消費者保護法（以下簡稱本法）第四十三條規定提出之消費爭議申訴案件(以下簡稱申訴案件)，並確保消費者權益，特訂定本要點。

二、申訴案件之受理,應以書面為之;申訴人如親自前來申訴者，應詢問申訴人及企業經營者基本資料、申訴要旨，並填載於申訴資料表(格式如附件)後交由申訴人簽名或蓋章。

其資料有不完整者，應請申訴人以書面或親自前來補正之。

三、消費者得向下列地點之直轄市、縣（市）政府提出申訴：

(一)企業經營者之營業所、事務所（包括總機構及其分支機構）所在地。

(二)消費關係發生地（包括消費契約之訂立地、履行地及侵權行為之行為地、結果地)。

(三)申訴人住所地。

前項經申訴人擇定之直轄市、縣（市）政府應受理其申訴案件，非經申訴人同意，不得將案件移送其他機關。

四、直轄市、縣（市）政府對於業經法院判決確定、調解成立或其他已獲妥適處理之申訴案件，應於錄案後函復申訴人不予受理之理由。

五、直轄市、縣（市）政府對於下列申訴案件，錄案後逕行移送各該主管機關，並副知申訴人：

(一)顯非屬消費爭議。

(二)顯非屬本直轄市、縣（市）政府主管業務範圍。

六、直轄市、縣（市）政府受理申訴案件時，應提醒企業經營者

對於申訴人個人資料之蒐集、處理及利用，應遵守個人資料保護法之規定。

七、直轄市、縣（市）政府對於所受理之申訴案件，應於受理後七日內、結案後十五日內將申訴資料表、辦理結果登錄於申訴案件之業務應用系統，並辦理追蹤考核。

第二章 申訴案件之處理

八、直轄市、縣（市）政府消費者服務中心或分中心（以下簡稱消服中心）對於所受理之申訴案件，應予編號錄案列管，並視案件及業務性質移送該府所屬各目的事業主管機關（以下簡稱主辦單位）處理。

申訴案件如涉及兩個以上主辦單位時，消服中心應同時分送各主辦單位處理，並指定主協辦單位，處理結果由主辦單位彙復。

九、主辦單位受理申訴案件後，應儘速依下列方式處理，並將處理情形通知申訴人及副知消服中心：

(一)錄案後將有關資料函轉企業經營者於十五日內妥為處理，並請其逕復申訴人及副知主辦單位。

(二)必要時，得請企業經營者提供資料，或派員查核，或請企業經營者及申訴人前來說明案情，商議解決方法。

(三)申訴案件如屬闡釋或適用法令者，依相關法令規定，函復當事人；如有疑義者，送請各該法令主管機關解釋後函復當事人。其屬通案性質者，並副知各該企業同業公會轉知所屬會員。

十、主辦單位將申訴案件之處理情形函知申訴人時，應附記說明如申訴人認為該案件未獲妥適處理時，得為下列行為：

(一)向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴。

(二)向直轄市、縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

(三)向法院提起消費訴訟。

十一、申訴人於下列期間未接獲處理情形之通知，其所提出之申訴案件視為本法第四十三條所稱未獲妥適處理：

(一)企業經營者於接獲申訴之日起，逾十五日者。

(二)消費者保護團體於接獲申訴之日起，逾三十日者。

(三)直轄市、縣（市）政府於接獲消費者申訴之日起，逾三十日者。

十二、消費者保護官受理申訴案件後，應儘速依下列方式處理，並將處理情形通知申訴人：

(一)申訴案件未向企業經營者、消費者保護團體或消服中心申訴者，錄案後將有關資料轉請企業經營者或消服中心、主辦單位處理，並請其將處理情形及結果逕復申訴人及副知消費者保護官。

(二)申訴案件業經企業經營者、消費者保護團體或消服中心處理者，必要時，得請企業經營者、消費者保護團體、消服中心或主辦單位提供資料，或派員查核，或請企業經營者及申訴人前來說明案情，商議解決方法。

(三)申訴案件如屬闡釋或適用法令者，依相關法令規定，函復當事人；如有疑義者，送請各該法令主管機關解釋後函復當事人。其屬通案性質者，並副知各該企業同業公會轉知所屬會員。

前項第二款之商議會議，其程序得不公開；如經兩造當事人及消費者保護官均同意時，得錄音、錄影或攝影。

十三、消費者保護官將申訴案件之處理情形函知申訴人時，應附記說明如申訴人認為該案件未獲妥適處理時,得為下列行為：

(一)向直轄市、縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。

(二)向法院提起消費訴訟。

附件：消費爭議申訴資料表

申請日期
受理機關
申訴情況 □尚未提出申請。 □已向企業經營者申訴。 □已向消費者保護團體（　　）申訴。 □已向（　　）消費者服務中心申訴。
申訴人基本資料（為利後續協商程序之進行，*號欄位為必填欄位，請據實填寫；所填寫提供之資料，並供行政機關統計分析爭議事件）
＊姓名 （請輸入真實姓名，方便案件查詢）
＊出生年月日
＊住所地地址
＊身份別□本國人□外國人□大陸地區居民
＊電話 範例:（02）123-4567#123 （為利後續聯絡，本資料表之電話、行動電話二者任一項為必填欄位）
＊行動電話
電子郵件
性別 □男性　□女性
年齡 □未滿 20 歲□20 歲以上未滿 45 歲□45 歲以上未滿 65 歲 □65 歲以上
職業 □勞工□軍公教□學生□其他
代理人
姓名
性別 □男性　□女性

代理人類型 □委任代理人　□法定代理人
住所地地址
企業經營者基本資料(為利後續協商程序之進行並確認協商結果對當事人之效力，*號欄位為必填欄位，請據實填寫)
企業經營者（第 1 家）
＊名稱 （請依書面契約或消費者所知悉企業經營者填寫）
＊地址 （請提供完整地址，以便後續聯絡）
負責人 （請提供企業經營者的負責人）
電話 範例:（02）123-4567#123
產業別 □商品製造□商品設計□商品生產□商品輸入 □商品經銷 □服務提供者
企業經營者（第 2 家）
＊名稱 （請依書面契約或消費者所知悉企業經營者填寫）
＊地址 （請提供完整地址，以便後續聯絡）
負責人 （請提供企業經營者的負責人）
電話 範例:（02）123-4567#123
產業別 □商品製造□商品設計□商品生產□商品輸入□商品經銷 □服務提供者
企業經營者（第 3 家）
＊名稱 （請依書面契約或消費者所知悉企業經營者填寫）

＊地址 （請提供完整地址，以便後續聯絡）
負責人 （請提供企業經營者的負責人）
電話 範例:（02）123-4567#123
產業別 □商品製造□商品設計□商品生產□商品輸入□商品經銷 □服務提供者
申訴要旨
消費關係要旨： 申訴處理經過： 申訴事由：(爭議所在) 請求內容：
備註 1、申訴人為未成年人時，應由其法定代理人代為申訴行為，並應載明其姓名、性別、出生年月日、住所地地址及電話；另申訴人有委任代理人者，也請記明。 2、依照消費爭議申訴之處理程序，本資料表將提供企業經營者，俾其知悉申訴人（及代理人）之姓名、申訴事由與請求事項，以利受理機關程序之進行或企業經營者得妥處消費爭議，請勾選願意提供企業經營者與申訴人（代理人）聯絡之方式(至少一種)：□電話□行動電話□電子郵件□住所地地址，如未勾選，視同授權受理機關逕行處理，申訴人無異議。 3、請填妥本申訴資料表並檢附相關申訴資料及單據影本，以親洽、傳真或郵寄方式逕送直轄市或縣（市）政府消費者服務中心辦理。 4、申訴人對於消費爭議事項，亦得於行政院消費者保護會網站（http://www.cpc.ey.gov.tw ）進行線上申請。

四、臺南市消費者保護自治條例

臺南市政府101年7月6日府法規字第1010540346A號令訂定

第1條　為維護臺南市（以下簡稱本市）消費者權益，促進消費生活安全，提昇消費生活品質，特制定本自治條例。

第2條　本自治條例之主管機關為臺南市政府；執行機關為主管機關所屬各目的事業主管機關。

前項執行機關不明時，應報請主管機關核定。

第3條　企業經營者對於其提供之商品或服務，應提供消費者充分及正確之資訊，不得有誤導、隱匿或欺罔之行為。

企業經營者違反前項規定，執行機關應命其限期改善。

第4條　企業經營者使用定型化契約時，應符合誠實信用及平等互惠原則，並依中央主管機關公告定型化契約應記載事項訂之，且給予消費者合理審閱期間。

定型化契約之一般條款牴觸中央主管機關公告定型化契約應記載事項者，無效。

定型化契約未記載中央主管機關公告應記載事項者，視為已記載；定型化契約記載中央主管機關公告不得記載事項者，視為無記載。

企業經營者使用定型化契約者，執行機關得隨時派員查核。

第5條　執行機關或消費者保護官（以下簡稱消保官）處理消費爭議案件，發現企業經營者有下列不當行銷行為者，得移請中央公平交易主管機關處理：

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。

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、公益團體或其他企業經營者之人員而與其為交易行為。

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、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。

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。

第6條　消保官應於年度開始前，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，提請主管機關消費者保護委員會審議。

年度消費者保護方案之執行，由各執行機關列管。

第7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。

二、契約之訂立地或履行地在本市。

三、侵權行為之行為地或結果地在本市。

四、其他消費關係發生地在本市。

第8條　消費者服務中心受理申訴案，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、調解或已獲妥適處理。

二、通知限期補正，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，而仍再

申訴。

第9條　消保官處理申訴案件必要時得通知執行機關派員列席。

第10條　消費爭議調解案件之當事人，於消費行為或申請調解時之住居所均在本市，得向本市消費爭議調解委員會申請調解。有下列情形之一者，消費者亦得申請：

一、企業經營者之營業所、事務所所在地在本市。

二、消費關係發生地在本市。

三、經企業經營者同意。

第11條　各執行機關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，應進行檢驗或檢測。

前項檢驗或檢測，得委由具有相關設備之消費者保護團體、職業團體、其他公私立機關或團體辦理。

第12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者，得將其名稱、地址、爭議商品或服務及所為行為於網路或媒體公告之：

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。

二、企業經營者參加前款消費爭議申訴案件協商達成協議，無正當理由不履行。

三、企業經營者拒絕接受消費者依消費者保護法（以下簡稱本法）第十九條第一項規定退還商品或解除契約。

第13條　執行機關依本法命企業經營者，限期改正、回收銷燬、採取其他必要措施或處罰鍰時，應以主管機關名義為之。

第14條　本自治條例自公布日施行。

五、公平交易法

中華民國 80 年 2 月 4 日總統華總一義字第 0704 號令制定
中華民國 88 年 2 月 3 日總統華總一義字第 8800025770 號令修正
中華民國 89 年 4 月 26 日總統華總一義字第 8900104450 號令修正
中華民國 91 年 2 月 6 日總統華總一義字第 09100025040 號令修正
中華民國 99 年 6 月 9 日總統華總一義字第 09900140691 號令修正
中華民國 100 年 11 月 23 日總統華總一義字第 10000259771 號令修正
中華民國 104 年 2 月 4 日總統華總一義字第 10400014311 號令修正
中華民國 104 年 6 月 24 日總統華總一義字第 10400073861 號令修正

第一章 總則

第1條　為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟之安定與繁榮，特制定本法。

第2條　本法所稱事業如下：

一、公司。

二、獨資或合夥之工商行號。

三、其他提供商品或服務從事交易之人或團體。

事業所組成之同業公會或其他依法設立、促進成員利益之團體，視為本法所稱事業。

第3條　本法所稱交易相對人，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，指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　本法所稱相關市場，指事業就一定之商品或服務，從事競爭之區域或範圍。

第6條　本法所稱主管機關為公平交易委員會。

本法規定事項，涉及其他部會之職掌者，由主管機關商同各該部會辦理之。

第二章 限制競爭

第7條　本法所稱獨占，指事業在相關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8條　事業無下列各款情形者，不列入前條獨占事業認定範圍：

一、事業於相關市場之占有率達二分之一。

二、事業全體於相關市場之占有率達三分之二。

三、事業全體於相關市場之占有率達四分之三。

有前項各款情形之一，其個別事業於相關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主管機關所公告之金額者，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相關市場，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，主管機關仍得認定其為獨占事業。

第9條　獨占之事業，不得有下列行為：

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10條　本法所稱結合，指事業有下列情形之一者：

一、與他事業合併。

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總數或資本總額三分之一以上。

三、受讓或承租他事業全部或主要部分之營業或財產。

四、與他事業經常共同經營或受他事業委託經營。

五、直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免。

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及與該事業受同一事業或數事業控制之從屬關係事業所持有或取得他事業之股份或出資額一併計入。

第11條　事業結合時，有下列情形之一者，應先向主管機關提出申報：

一、事業因結合而使其市場占有率達三分之一。

二、參與結合之一事業，其市場占有率達四分之一。

三、參與結合之事業，其上一會計年度銷售金額，超過主管機關所公告之金額。

前項第三款之銷售金額，應將與參與結合之事業具有控制與從屬關係之事業及與參與結合之事業受同一事業或數事業控制之從屬關係事業之銷售金額一併計入，其計算方法由主管機關公告之。

對事業具有控制性持股之人或團體，視為本法有關結合規定之事業。

前項所稱控制性持股，指前項之人或團體及其關係人持有他事業有表決權之股份或出資額，超過他事業已發行有表決權之股份總數或資本總額半數者。

前項所稱關係人，其範圍如下：

一、同一自然人與其配偶及二親等以內血親。

二、前款之人持有已發行有表決權股份總數或資本總額超過半數之事業。

三、第一款之人擔任董事長、總經理或過半數董事之事業。

四、同一團體與其代表人、管理人或其他有代表權之人及其配偶與二親等以內血親。

五、同一團體及前款之自然人持有已發行有表決權股份總數或資本總額超過半數之事業。

第一項第三款之銷售金額，得由主管機關擇定行業分別公告之。

事業自主管機關受理其提出完整申報資料之日起算三十日內，不得為結合。但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。

主管機關依前項但書延長之期間，不得逾六十日；對於延長期間之申報案件，應依第十三條規定作成決定。

主管機關屆期未為第七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。

二、事業之申報事項有虛偽不實。

第12條　前條第一項之規定，於下列情形不適用之：

一、參與結合之一事業或其百分之百持有之子公司，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十條第一項第二款之情形者。

五、單一事業轉投資成立並持有百分之百股份或出資額之子公司者。

六、其他經主管機關公告之類型。

第13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，主管機關不得禁止其結合。

主管機關對於第十一條第八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14條　本法所稱聯合行為，指具競爭關係之同一產銷階段事業，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定商品或服務之價格、數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區或其他相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者。

前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。

聯合行為之合意，得依市場狀況、商品或服務特性、成本及利潤考量、事業行為之經濟合理性等相當依據之因素推定之。

第二條第二項之同業公會或其他團體藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦為本法之聯合行為。

第15條　事業不得為聯合行為。但有下列情形之一，而有益於整體經濟與公共利益，經申請主管機關許可者，不在此限：

一、為降低成本、改良品質或增進效率，而統一商品或服務之規格或型式。

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、服務或市場。

三、為促進事業合理經營，而分別作專業發展。

四、為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定。

五、為加強貿易效能，而就國外商品或服務之輸入採取共同行為。

六、因經濟不景氣，致同一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。

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。

八、其他為促進產業發展、技術創新或經營效率所必要之共同行為。

主管機關收受前項之申請，應於三個月內為決定；必要時得延長一次。

第16條　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，其期限不得逾五年；事業如有正當理由，得於期限屆滿前三個月至六個月期間內，以書面向主管機關申請延展；其延展期限，每次不得逾五年。

第17條　聯合行為經許可後，因許可事由消滅、經濟情況變更、事業逾越許可範圍或違反主管機關依前條第一項所附加之條件或負擔者，主管機關得廢止許可、變更許可內容、令停止、改正其行為或採取必要更正措施。

第18條　主管機關對於前三條之許可及其有關之條件、負擔、期限，應主動公開。

第19條　事業不得限制其交易相對人，就供給之商品轉售與第三人或第三人再轉售時之價格。但有正當理由者，不在此限。

前項規定，於事業之服務準用之。

第20條　有下列各款行為之一，而有限制競爭之虞者，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、以低價利誘或其他不正當方法，阻礙競爭者參與或從事競爭之行為。

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、聯合或為垂直限制競爭之行為。

五、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。

第三章 不公平競爭

第21條 事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。

前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、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，及其他具有招徠效果之相關事項。

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。

前三項規定，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　事業就其營業所提供之商品或服務，不得有下列行為：

一、以著名之他人姓名、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，於同一或類似之商品，為相同或近似之使用，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、以著名之他人姓名、商號或公司名稱、標章或其他表示他人營業、服務之表徵，於同一或類似之服務為相同或近似之使用，致與他人營業或服務之設施或活動混淆者。

前項姓名、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或服務之表徵，依法註冊取得商標權者，不適用之。

第一項規定，於下列各款行為不適用之：

一、以普通使用方法，使用商品或服務習慣上所通用之名稱，或交易上同類商品或服務之其他表徵，或販賣、運送、輸出或輸入使用該名稱或表徵之商品或服務者。

二、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或服務者。

三、對於第一項第一款或第二款所列之表徵，在未著名前，善意為相同或近似使用，或其表徵之使用係自

該善意使用人連同其營業一併繼受而使用，或販賣、運送、輸出或輸入使用該表徵之商品或服務者。

事業因他事業為前項第二款或第三款之行為，致其商品或服務來源有混淆誤認之虞者，得請求他事業附加適當之區別標示。但對僅為運送商品者，不適用之。

第23條　事業不得以不當提供贈品、贈獎之方法，爭取交易之機會。

前項贈品、贈獎之範圍、不當提供之額度及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。

第24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25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 調查及裁處程序

第26條　主管機關對於涉有違反本法規定，危害公共利益之情事，得依檢舉或職權調查處理。

第27條　主管機關依本法調查，得依下列程序進行：

一、通知當事人及關係人到場陳述意見。

二、通知當事人及關係人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物。

三、派員前往當事人及關係人之事務所、營業所或其他場所為必要之調查。

依前項調查所得可為證據之物，主管機關得扣留之；其扣留範圍及期間，以供調查、檢驗、鑑定或其他為保全證據之目的所必要者為限。

受調查者對於主管機關依第一項規定所為之調查，無正當理由不得規避、妨礙或拒絕。

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28條　主管機關對於事業涉有違反本法規定之行為進行調查時，事業承諾在主管機關所定期限內，採取具體措施停止並改正涉有違法之行為者，主管機關得中止調查。

前項情形，主管機關應對事業有無履行其承諾進行監督。

事業已履行其承諾，採取具體措施停止並改正涉有違法之行為者，主管機關得決定終止該案之調查。但有下列情形之一者，應恢復調查：

一、事業未履行其承諾。

二、作成中止調查之決定所依據之事實發生重大變化。

三、作成中止調查之決定係基於事業提供不完整或不真實之資訊。

第一項情形，裁處權時效自中止調查之日起，停止進行。主管機關恢復調查者，裁處權時效自恢復調查之翌日起，與停止前已經過之期間一併計算。

第五章 損害賠償

第29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30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31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32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33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34條　違反第九條或第十五條規定，經主管機關依第四十條第一項規定限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，而屆期未停止、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。

第35條　違反第十五條之事業，符合下列情形之一，並經主管機關事先同意者，免除或減輕主管機關依第四十條第一項、第二項所為之罰鍰處分：

一、當尚未為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，由主管機關定之。

第36條　違反第十九條或第二十條規定，經主管機關依第四十條第一項規定限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，而屆期未停止、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、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。

第37條　違反第二十四條規定者，處行為人二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金。

法人之代表人、代理人、受僱人或其他從業人員，因執行業務違反第二十四條規定者，除依前項規定處罰其行為人外，對該法人亦科處前項之罰金。

前二項之罪，須告訴乃論。

第38條　第三十四條、第三十六條、第三十七條之處罰，其他法律有較重之規定者，從其規定。

第39條　事業違反第十一條第一項、第七項規定而為結合，或申報後經主管機關禁止其結合而為結合，或未履行第十三條第二項對於結合所附加之負擔者，主管機關得禁止其結合、限期令其分設事業、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，並得處新臺幣二十萬元以上五千萬元以下罰鍰。

事業對結合申報事項有虛偽不實而為結合之情形者，主管機關得禁止其結合、限期令其分設事業、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，並得處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

事業違反主管機關依前二項所為之處分者，主管機關得命令解散、勒令歇業或停止營業。

前項所處停止營業之期間，每次以六個月為限。

第40條　主管機關對於違反第九條、第十五條、第十九條及第二十條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣二十萬元以上一億元以下罰鍰，至

停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

事業違反第九條、第十五條，經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、情節重大之認定、罰鍰計算之辦法，由主管機關定之。

第41條　前二條規定之裁處權，因五年期間之經過而消滅。

第42條　主管機關對於違反第二十一條、第二十三條至第二十五條規定之事業，得限期令停止、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；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次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。

第43條　第二條第二項之同業公會或其他團體違反本法規定者，主管機關得就其參與違法行為之成員併同罰之。但成員能證明其不知、未參與合意、未實施或在主管機關開始調查前即停止該違法行為者，不予處罰。

第44條　主管機關依第二十七條規定進行調查時，受調查者違反第二十七條第三項規定，得處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰；受調查者再經通知，無正當理由規避、妨礙或拒絕者，主管機關得繼續通知調查，並按次處新臺幣十萬元以上一百萬元以下罰鍰，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。

第七章 附則

第45條　依照著作權法、商標法、專利法或其他智慧財產權法規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，優先適用本法之規定。但其他法律另有規定且不牴觸本法立法意旨者，不在此限。

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，經主管機關核准者亦同。

第 47 條之 1　主管機關為強化聯合行為查處，促進市場競爭秩序之健全發展，得設立反托拉斯基金。

前項基金之來源如下：

一、提撥違反本法罰鍰之百分之三十。

二、基金孳息收入。

三、循預算程序之撥款。

四、其他有關收入。

第一項基金之用途如下：

一、檢舉違法聯合行為獎金之支出。

二、推動國際競爭法執法機關之合作、調查及交流事項。

三、補助本法與涉及檢舉獎金訴訟案件相關費用之支出。

四、辦理競爭法相關資料庫之建置及維護。

五、辦理競爭法相關制度之研究發展。

六、辦理競爭法之教育及宣導。

七、其他維護市場交易秩序之必要支出。

前項第一款有關檢舉獎金適用之範圍、檢舉人資格、發給標準、發放程序、獎金之撤銷、廢止與追償、身分保密等事項之辦法，由主管機關定之。

第48條　對主管機關依本法所為之處分或決定不服者，直接適用行政訴訟程序。

本法修正施行前，尚未終結之訴願事件，依訴願法規定終結之。

第49條　本法施行細則，由主管機關定之。

第50條　本法除中華民國一百零四年一月二十二日修正之第十條及第十一條條文自公布三十日後施行外，自公布日施行。

六、公平交易法施行細則

中華民國 81 年 6 月 24 日行政院公平交易委員會公秘字第 015 號令訂定
中華民國 88 年 8 月 30 日行政院公平交易委員會公秘法字第 02420 號令修正
中華民國 91 年 6 月 19 日行政院公平交易委員會公秘法字第 0910005518 號令修正
中華民國 103 年 4 月 18 日公平交易委員會公法字第 10315603001 號令修正
中華民國 104 年 7 月 2 日公平交易委員會公法字第 10415605721 號令修正

第1條　本細則依公平交易法（以下簡稱本法）第四十九條規定訂定之。

第2條　本法第二條第二項所稱同業公會如下：

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。

三、依其他法規規定成立之律師公會、會計師公會、建築師公會、醫師公會、技師公會等職業團體。

本法第二條第二項所稱其他依法設立、促進成員利益之團體，指除前項外其他依人民團體法或相關法律設立、促進成員利益之事業團體。

第3條　本法第七條所稱獨占，應審酌下列事項認定之：

一、事業在相關市場之占有率。

二、考量時間、空間等因素下，商品或服務在相關市場變化中之替代可能性。

三、事業影響相關市場價格之能力。

四、他事業加入相關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相關市場之生產、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　本法第二條第二項所稱同業公會或其他團體之代表人，得為本法聯合行為之行為人。

第6條　本法第十條第二項與第十一條第二項所稱控制與從屬關係，指有下列情形之一者：

一、事業持有他事業有表決權之股份或出資額，超過他事業已發行有表決權股份總數或資本總額半數。

二、事業直接或間接控制他事業之人事、財務或業務經營，而致一事業對另一事業有控制力。

三、二事業間，有本法第十條第一項第三款或第四款所定情形，而致一事業對另一事業有控制力。

四、本法第十一條第三項之人或團體及其關係人持有他事業有表決權之股份或出資額，超過他事業已發行有表決權股份總數或資本總額半數。

有下列情形之一者，推定為有控制與從屬關係：

一、事業與他事業之執行業務股東或董事有半數以上相同。

二、事業與他事業之已發行有表決權股份總數或資本總額有半數以上為相同之股東持有或出資。

第7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8條　本法第十一條第一項之事業結合，由下列之事業向主管機關提出申報：

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。但持有或取得事業間具有控制與從屬關係者，或受同一事業或數事業控制者，為最終控制之事業。

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。

金融控股公司或其依金融控股公司法具控制性持股之子公司參與結合時，由金融控股公司提出申報。

第9條　本法第十一條第一項之事業結合，應備下列文件，向主管機關提出申報：

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、與參與事業具有控制與從屬關係之事業，以及與參與事業受同一事業或數事業控制之從屬關係事業，其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、本法第十一條第三項之人或團體，持有他事業有表決權股份或出資額之概況。

九、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。

十、參與事業之水平競爭或其上下游事業之市場結構資料。

十一、主管機關為完整評估結合對競爭影響所指定之其他文件。

前項申報書格式，由主管機關定之。

事業結合申報，有正當理由無法提出第一項應備文件或資料者，應於申報書內表明並釋明之。

第10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，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11條　本法第十一條第七項所定受理其提出完整申報資料之日，指主管機關受理事業提出之申報資料符合第九條規定且記載完備之收文日。

第12條　事業依本法第十五條第一項但書規定申請許可，應由參

與聯合行為之事業共同為之。

前項事業為本法第二條第二項所定之同業公會或其他團體者，應由該同業公會或團體為之。

前二項之申請，得委任代理人為之。

第13條　依本法第十五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，其代表人或管理人之姓名及住居所。

(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、參與事業最近三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、其他經主管機關指定之文件。

前項申請書格式，由主管機關定之。

第14條　前條第一項第八款聯合行為評估報告書，並應載明下列事項：

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15條　依本法第十五條第一項第一款、第三款或第八款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書除依前條規定外，並應詳載其實施聯合行為達成降低成本、改良品質、增進效率、促進合理經營、產業發展或技術創新之具體預期效果。

第16條　依本法第十五條第一項第二款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書除第十四條規定外，並應詳載下列事項：

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17條　依本法第十五條第一項第四款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書除第十四條規定外，並應詳載下列事項：

一、參與事業最近三年之輸出值（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18條　依本法第十五條第一項第五款規定申請許可者，其聯合

行為評估報告書除第十四條規定外，並應詳載下列事項：

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19條　依本法第十五條第一項第六款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書除第十四條規定外，並應詳載下列事項：

一、因經濟不景氣，而致同一行業之事業難以繼續維持或生產過剩之資料。

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，主管機關得要求提供其他相關資料。

第20條　依本法第十五條第一項第七款規定申請許可者，其聯合行為評估報告書除第十四條規定外，並應詳載下列事項：

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21條　本法第十五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22條　事業依本法第十五條第一項但書規定申請聯合行為許可時，所提資料不全或記載不完備者，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。

第23條　本法第十五條第二項所定三個月期限，自主管機關收文

之次日起算。但事業提出之資料不全或記載不完備，經主管機關限期通知補正者，自補正之次日起算。

第24條　事業依本法第十六條第二項規定申請延展時，應備下列資料，向主管機關提出：

一、申請書。

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。

五、參與事業最近三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、原許可文件影本。

十、申請延展之理由。

十一、其他經主管機關指定之文件或資料。

前項第三款應符合原申請許可之內容，如逾越許可範圍，應重新提出申請。

事業依本法第十六條第二項規定申請聯合行為延展時，所提資料不全或記載不完備者，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。

第25條　本法第十九條第一項但書所稱正當理由，主管機關得就事業所提事證，應審酌下列因素認定之：

一、鼓勵下游事業提升售前服務之效率或品質。

二、防免搭便車之效果。

三、提升新事業或品牌參進之效果。

四、促進品牌間之競爭。

五、其他有關競爭考量之經濟上合理事由。

第26條　本法第二十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。

差別待遇是否有限制競爭之虞，應綜合當事人之意圖、目的、市場地位、所屬市場結構、商品或服務特性及實施情況對市場競爭之影響等加以判斷。

第27條　本法第二十條第三款所稱低價利誘，指事業以低於成本或顯不相當之價格，阻礙競爭者參與或從事競爭。

低價利誘是否有限制競爭之虞，應綜合當事人之意圖、目的、市場地位、所屬市場結構、商品或服務特性及實施情況對市場競爭之影響等加以判斷。

第28條　本法第二十條第五款所稱限制，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而有限制競爭之虞，應綜合當事人之意圖、目的、市場地位、所屬市場結構、商品或服務特性及履行情況對市場競爭之影響等加以判斷。

第29條　事業有違反本法第二十一條第一項、第四項規定之行為，主管機關得依本法第四十二條規定，令其刊登更正廣告。

前項更正廣告方法、次數及期間，由主管機關審酌原廣告之影響程度定之。

第30條　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　主管機關依本法第二十七條第一項第一款規定為通知時，應以書面載明下列事項：

一、受通知者之姓名、住居所。受通知者為公司、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。

前項通知，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，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　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。受通知者為公司、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　主管機關收受當事人或關係人所提出之帳冊、文件及其他必要之資料或證物後，應依提出者之請求製發收據。

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、以往違法類型、次數、間隔時間及所受處罰。

七、違法後悛悔實據及配合調查等態度。

第37條　本細則自發布日施行。

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(89)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(90)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 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。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(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權使用美商公司『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權使用『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8月31日台(90)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 9 月 3 日台(90)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(90)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。

【公布日期文號】

內政部101年6月29日內授中辦地字第1016651154號令

【要旨】**從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理業務者不適用不動產經紀業管理條例規定**

【內容】廢止本部92年11月28日內授中辦地字第0920084970號有關從事納骨堂（塔）位使用權買賣之居間或代理業

務者適用不動產經紀業管理條例規定之解釋令，自中華民國 101 年 7 月 1 日生效。

【公布日期文號】

內政部 102 年 11 月 18 日內授中辦地字第 1026652231 號函

【要旨】代理銷售殯葬設施涉及土地或建物之使用權或所有權移轉，不適用不動產經紀業管理條例規定

【內容】有關墓基、骨灰骸存放單位銷售之態樣繁多，就銷售權利而言，有以土地或建物之使用權進行銷售，並不涉及所有權移轉者，亦有以土地或建物之所有權進行銷售而須辦理所有權移轉登記者；就銷售者而言，有殯葬設施經營業自行興建自行銷售者，亦有委託他公司或商業代為銷售者。查本部 92 年 11 月 28 日內授中辦地字第 0920084970 號令既已配合殯葬管理條例修正於 101 年 6 月 29 日廢止，又現行墓基、骨灰骸存放單位受託銷售之商業行為業已納入「殯葬管理條例」及「殯葬服務業銷售墓基骨灰骸存放單位及生前殯葬服務契約資訊公開及管理辦法」規範管理，故不問殯葬設施受託銷售是否涉及土地或建物之使用權或所有權移轉，應依殯葬管理條例規定辦理，尚無不動產經紀業管理條例規定之適用。

《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(89)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】

內政部 89 年 8 月 11 日台(89)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 萬元以下罰緩。

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。

【公布日期文號】

內政部 101 年2月6日內授中辦地字第 1016030882 號函

【要旨】外國公司申請經紀業經營許可得以外國公司括號加註（臺灣分公司）名義受理申請許可

【內容】一、按公司法第 4 條、第 370 條分別規定：「本法所稱外國公司，謂以營利為目的，依照外國法律組織登記，並經中華民國政府認許，在中華民國境內營業之公司。」、「外國公司之名稱，應譯成中文，除標明其種類外，並應標明其國籍。」爰此，外國公司申請認許，經濟部預查核准之公司名稱係為外國公司名稱。次按同法第 371 條規定：「外國公司非在其本國設立登記營業者，不得申請認許。非經認許，並辦理分公司登記者，不得在中華民國境內營業。」是以，外國公司經認許取得法人人格，始得設立分公司，並以該外國公司分公司名義營業。先予敘明。

二、另按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 5 條第 1 項、第 2 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；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。」，次按本部 95 年 6 月 20 日內授中辦地字第 0950724887 號函（諒達）修正「不動產經紀業申請經營許可應附繳文件一覽表」規定，經紀業申請許可者，應檢附「經濟部核准保留公司名稱預查表影本」等文件。據貴局以前開函表示，有關外國公司申請經紀業經營許可者，經濟部（商業司）核發之「公司名稱及所營事業登記預查申請表」所載為外國公司名稱，並非外國公司臺灣分公司名稱，惟外國公司於我國境內實際執行不動產經紀業務時，係以臺灣分公司名義為之，尚非以外國公司名義直接執行業務，且未來如發生消費爭議或賠償事件宜由外國公司臺灣分公司處理較為妥適。茲為因應直轄市或縣（市）主管機關實務作業需要，外國公司申請經紀業經營許可者，同意貴局所擬意見，得以外國公司括號加註（臺灣分公司）名義受理申請許可。

《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(89)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(89)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 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 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 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 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，自得由直轄市或縣（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】

內政部中華民國 104 年 6 月 22 日內授中辦地字第1041305016號令

【要旨】同時經營不動產仲介及代銷業務者，應至少選擇其中一業加入登記所在地之同業公會為會員

【內容】一、依不動產經紀業管理條例第七條第一項前段規定，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。關於同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，依商業團體法第12條第1項規定，應至少選擇其中一業加入登記所在地之商業同業公會為會員。

二、本部91年6月20日台內中地字第0910084386號

令及91年8月21日台內中地字第0910011618號令併予廢止。

【公布日期文號】

內政部中華民國 104 年 6 月 22 日內授中辦地字第10413050163號函

【要旨】同時經營不動產仲介及代銷業務者，非強制應分別加入各該業同業公會

【內容】一、訂定同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，依商業團體法第12條第1項規定，應至少選擇其中1業加入登記所在地之商業同業公會為會員之解釋令，並廢止本部91年6月20日台內中地字第0910084386號令及91年8月21日台內中地字第0910011618號令。

二、本部91年6月20日上開令釋，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。茲配合104年2月4日修正公布之商業團體法第12條第1項規定，爰廢止前開令，並另為104年6月22內授中辦地字第1041305016號令之發布；該令發布後，同時經營不動產仲介及代銷業務者，已非強制應分別加入各該業商業同業公會，自不生其中1業未開始經營者，須經同業公會理事會查明屬實，始得決議暫緩其入會之問題，爰本部91年8月21日上開令釋，併予廢止。

《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之金融機構

【內容】茲指定依銀行法規定設立之銀行，為不動產經紀業繳存營業保證金設置業營業保證基金專戶儲存之金融機構。

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。

【公布日期文號】

內政部 102 年 1 月 31 日內授中辦地字第 1026650251 號函

【要旨】不動產經紀業應繳存之營業保證金，應以營業處所設置狀態為實際執業中之數量計算

【內容】一、有關不動產經紀業繳存營業保證金數額之計算，依不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第 3 條規定略以:「經紀業設置營業處所在 5 處以下者，每一營業處所繳存新臺幣 25 萬元,逾 5 處營業處所者，每增加一營業處所，增繳新臺幣 10 萬元。…前項營業處所，包括常態及非常態營業處所」。按上開規定意旨，係以經紀業申請繳存當時，其營業處所設置狀態(數量)計算其應繳存營業保證金之數額，

該營業處所設置狀態應以「實際執業中」之數量計算之。至於已辦理裁撤備查但尚未申請退還營業保證金之營業處所，因其設置狀態已為非實際執業中，為保障交易當事人權益，尚不得納入營業處所數量之計算範圍。

二、另依不動產經紀業管理條例第 8 條第 4 項規定，經紀業分別繳存之營業保證金低於第 7 條第 3 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；經紀業違反該規定者，依同條例第 29 條第 1 項第 4 款規定，應予停止營業處分。是以經紀業繳存之營業保證金低於規定數額時，自應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依上開規定辦理。

三、略。

《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。

【公布日期文號】

內政部 98 年 7 月 27 日內授中辦地字第 0980724798 號函

【要旨】不動產經紀業經廢止公司登記或商業登記者，得申請退還原繳存之營業保證金

【內容】一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 9 條第 2 項規定，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。又按本條例施行細則第 13 條之 1 規定，經紀業得請求退還原繳存之營業保證金，係指下列情形之一：1. 公司組織申請解散者。2. 商號組織申請歇業者。3. 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。揆諸上開規定之立法意旨係指經紀業組織不存在，或組織存在而對外不再經營仲介及代銷業務者，均得於限期內請求退還原繳存之營業保證金，以保障業者之權益。

二、本案經紀業經公司或商業主管機關廢止其公司登記或商業登記後，其組織即不復存在，亦不得對外再經營仲介或代銷業務，實與本條例施行細則上開規

定經紀業解散或歇業之性質無異，該業自得於核准註銷營業（備查）之日滿 1 年後 2 年內，依本條例相關規定請求退還原繳存之營業保證金。

三、至於該經紀業者，既經公司或商業主管機關廢止其公司登記或商業登記，得比照本條例施行細則第 13 條之 2 規定，以廢止公司登記或商業登記之證明文件，向貴府申請核准註銷營業。

【公布日期文號】

內政部 103 年 6 月 23 日內授中辦地字第 1036651334 號函

【要旨】財政部國稅局得代位申請不動產經紀業註銷營業備查及請求退還該經紀業所繳存之營業保證金

【內容】一、依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第7條第 3 項、第 8 條第 3 項、第 9 條第 1 項及第 2 項、第 26 條第 4 項、不動產經紀業營業保證金（以下簡稱營保金）繳存或提供擔保辦法第 2 條規定略以：經紀業應依中央主管機關規定向中華民國不動產仲介（或代銷）經紀商業同業公會全國聯合會繳存營保金；該營保金，除本條例另有規定外，非有依第 26 條第 4 項之情形，不得動支；另經紀業得請求退還營保金之情形，依本條例施行細則第 13 條之 1 規定，包括：1. 公司組織申請解散者。2. 商業組織申請歇業者。3. 營業項目變更登記後，已無仲介業、代銷業且組織仍存續者。至經紀業請求退還營保金者，依本條例施行細則第 13 條之 2 及本部 98 年 7 月 27 日內授中辦地字第 0980724798 號函規定，經紀業應先檢附公司解散、商號歇業、營業項目變更

登記、經廢止公司或商業登記等證明文件，向主管機關（地政單位）申請核准註銷營業。並依規於核准註銷營業滿 1 年後，始得持憑該註銷營業證明文件向仲介（代銷）經紀商業同業公會全國聯合會申請退還原繳存之營保金。

二、綜上規定，得請求退還營保金之主體為原繳存之不動產經紀業，至於公法上之債權人，得否主張代位請求退還經紀業所繳存之營保金，本條例並無相關規定。惟依法務部行政執行署 93 年 1 月 4 日行執一字第 0936000034 號函說明一所示，法務部已同意暫依該署法規及業務諮詢委員會第 40 次會議決議：「…公法債權人得依民法第 242 條及第 244 條之規定行使代位權及撤銷權。」之見解辦理，基於法務部為民法之主管機關，其既已暫時同意公法上債權關係，得依民法第 242 條規定行使代位權，則貴局擬以公法上債權人身分代位向第三人中華民國不動產代銷經紀商業同業公會請求退還○○廣告事業有限公司(以下簡稱○○公司)所繳存之營保金 1 節，本部同意辦理。惟查○○公司雖經高雄市政府（經濟發展局）於○年○月○日命令解散，然因該公司怠於向該府地政局申請註銷營業之備查，致尚無註銷營業滿 1 年之起算，其所繳存營保金目前仍處於不可退還狀態，爰請貴局參依下列方式分二階段進行代位權之行使及取償：1. 第一階段：貴局先持憑法務部行政執行署高雄分署核發之執行命令，及○○公司業經命令解散之文件，代位向高雄市政府地政局申請註銷營業之備查。2. 第二階段：自○○公司註銷營業備查之日起算滿 1 年，且無受害人申請

代為賠償，再持憑○○公司註銷營業之文件及上開執行命令，代位向代銷全聯會要求退還營保金予○○公司，該營保金於退還時，即成為○○公司之一般財產，已不受本條例第 9 條第 1 項之保障，貴局再依法自營保金扣押取償。

三、本案副本抄送高雄市政府地政局，請於核准○○公司註銷營業時，公文正本併致該公司負責人及財政部高雄國稅局。本案副本另致中華民國不動產代銷經紀商業同業公會，請就本案錄案控管，於受理財政部高雄國稅局代位請求退還統一公司繳存營保金時，先行審查是否另有受害人申請代為賠償，於所餘營保金額度內，配合財政部高雄國稅局代位權之行使及扣押取償。

《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(90)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(90)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。

《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 95 年 7 月 7 日內授中辦地字第 0950047691 號函

【要旨】**不動產估價師、地政士、不動產經紀人及不動產經紀營業員專業訓練課程時數不得互為採用**

【內容】一、按辦理「不動產估價師」、「地政士」、「不動產經紀人」及「不動產經紀營業員」等專業訓練之認可辦法，分別於不動產估價師法第 20 條第 2 項、地政士法第 8 條第 3 項、不動產經紀業管理條例第 15 條第 2 項及同條例第 13 條第 5 項訂有規定，本部亦分別於 93 年 10 月 18 日、91 年 8 月 6 日、92 年 12 月 17 日及 92 年 12 月 17 日，訂（修）定「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」、「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」、「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」及「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」,據以辦理。

二、鑑於前揭地政從業人員管理之法源依據、經認可之專業訓練單位及執業範圍或職務性質不同，其專業訓練課程應著重之內容亦有差異，故本案從業人員相同專業訓練課程時數尚無得互為採用之規定。

【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被註銷或有效期限屆滿者，應檢附專業訓練 30 個小時以上等證明文件申請重新登錄**

【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,「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後已不具營業員資格，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 個小時以上證明書等相關申請文件，向中央主管機關指定之機構、團體辦理。

【公布日期文號】

內政部 100 年 2 月 11 日內授中辦地字第 1000040613 號函

【要旨】不得以不動產經紀人考試及格證書重複申請不動產經紀營業員登錄及核（換）發營業員證明

【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。」；另本部 99 年 10 月 28 日內授中辦地字第 0990050118 號函釋略以：「…不動產經紀營業員證明因故被註銷或其有效期限屆滿後已不具營業員資格，…。」是依上開規定，得以不動產經紀人考試及格證書，取得營業員資格；又查上開條例立法意旨係為鼓勵在職進修，提升專業知能，以保障人民財產權益，故尚不得以該考試及格證書重複申請登錄及核（換）發營業員證明。

《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(90)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】不動產經紀業自行停止營業且負責人行蹤不明，得由經紀人切結無任職之事實後，准其至他經紀業任職

【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。」，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○○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○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，進而影響經紀人〇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，及提昇經紀業及經紀人管理之效能，同意貴府所擬意見，由經紀人〇君出具切結書，敘明原任職之〇〇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 101 年 12 月 6 日內授中辦地字第 1016041656 號函

【要旨】經紀業僱用之經紀人員私自代為刊登房屋廣告等行為，涉有違反不動產經紀業管理條例第 16 條或第 32 條規定

【內容】一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 5 條、第 7 條、第 11 條、第 17 條規定，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

業登記及加入登記所在地之同業公會方得營業，並應依中央主管機關規定繳存營業保證金，營業處所至少應置經紀人 1 人，且不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。又依本條例第 16 條前段規定，僱用之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；經紀人員違反該規定者，依本條例第 31 條第 1 項第 1 款規定應予申誡處分。另非經紀業而經營仲介或代銷業務者，依本條例第 32 條第 1 項規定，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。為落實經紀業及經紀人員之管理，經紀業應依上開規定申請許可、辦理公司或商業登記、加入同業公會、繳存營業保證金並配置具經紀人員資格者方得對外執行仲介或代銷業務。又依上開規定意旨，受僱之經紀人員應以經紀業名義對外執行仲介或代銷業務，尚不許經紀人員以自己名義對外執行或經營仲介或代銷業務，否則除有違本條例第 16 條規定「為自己執行業務」之虞外，亦有違本條例第 32 條規定「以非經紀業型態經營仲介或代銷業務」之虞。違反前者規定對經紀人員之裁處係屬懲戒罰性質；後者對行為人之裁處乃屬行政罰性質。故裁處適用上不生競合問題，兩者均得為之。

二、本案經紀人員於受僱經紀業任職期間，因私人情誼協助屋主代為刊登房屋廣告及過濾電話等行為，是否屬為自己執行仲介或代銷業務，或以非經紀業型態經營仲介或代銷業務，抑或兩種情形皆屬之，因涉及個案事實認定問題，請貴局依上開意旨本諸權

責自行核處。

【公布日期文號】

內政部104年3月5日內授中辦地字第1040406339號函

【要旨】經紀人員自己所有之房屋委託其所任職之經紀業銷售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，涉有違反不動產經紀業管理條例第16條規定

【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，經紀業係指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。次按本部90年5月10日台(90)內中地字第9007350號函釋，本條例第4條第5款所稱居間業務，包括民法第565條所定報告訂約機會之「報告居間」及訂約之「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已足；媒介居間係受契約當事人雙方之委託，於雙方當事人間予以斡旋，促使契約成立，惟不動產仲介業所服務之範圍，實際上並不以居間為限，常伴隨其他業務，故常為混合契約(林誠二，民法債編各論(中)，2002年3月初版，第282、285頁參照)。又仲介業務尚包括積極廣告活動復兼具委任代理關係，基於私法自治及契約自由原則，宜解為兼具居間、委任及代理之混合契約（林旺根，不動產經紀法之實用權益，民國88年4月初版，第82頁參照)。合先敘明。

二、查本條例第16條前段規定，經紀人員應專任一經

紀業，並不得為自己執行仲介或代銷業務之意旨，係受僱之經紀人員應以經紀業名義對外執行仲介或代銷業務，尚不許經紀人員以自己名義對外執行或經營仲介或代銷業務，以免破壞不動產經紀業經營與管理制度；其次，為維護不動產交易秩序，避免經紀人員兼具不動產交易之當事人，不能盡其職務公正執行業務，亦不得由經紀人員自己就其所有之不動產執行仲介或代銷業務。又仲介業務之性質，依前開見解尚包含居間、委任及代理之混合契約，倘經紀人員將自己所有之房屋委託其所任職之經紀業銷售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，則已使經紀人員本人（即房屋所有權人、委託人）與代理人、居間人或受任人之受僱人歸屬為同一人，有違代理、居間或委任契約之本意，縱使該經紀人員以經紀業之名義對外執行仲介業務，仍恐有失公正執行業務立場，甚或影響交易當事人另一方之權益，即有涉本條例第 16 條所稱為自己執行業務之效果，實難以兼顧交易當事人雙方之權益，自為該條規定所不許。本案涉及個案事實認定問題，請貴局依上開意旨本諸權責自行核處。

《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。

【公布日期文號】

內政部 96 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0960726246 號函

【要旨】**不動產代銷經紀業者無不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之適用**

【內容】按不動產經紀業管理條例第 4 條第 4 款、第 5 款、第 6 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；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。本部為落實本條例第 19 條有關禁止收取差價及其他報酬之規定，對於經營仲介業務者於 89 年 5 月 2 日台(89)內中地字第 8979087 號函訂定不動產仲介經紀業報酬計收標準（向買賣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 6%)；而經營代銷業務者，因其代銷費用係由起造人或建築業與經紀業自行約定，故無上開規定之適用。是以，本案經紀業如從事代銷業務，則不問代銷標的物是否為預售屋或成屋，均無本部上開函釋之適用，而代銷業如何向起造人或建設公司收取代銷費用，本部尚無相關規定。惟據了解建設公司因銷售成屋而與不動產經紀業簽定之代銷契約，均由經紀業依代銷契約條款向建設公司或起造人收取代銷費用等，未再向買方收取服務費或以其他名義收取報酬，一併敘明。

【公布日期文號】

內政部 102 年 9 月 6 日內授中辦地字第 1026038384 號函

【要旨】**共有土地不同意處分之他共有人，若與經紀業無委託關係，自無支付服務報酬之義務**

【內容】按不動產經紀業管理條例第 19 條第 1 項、第 21 條第 1 項規定,「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。」、「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售」。本案共有人依土地法第 34 條之 1 處分共有土地,並委託不動產經紀業銷售該共有土地，其服務報酬之計收自應依委託契約書約定由委託人支付。至於不同意處分之他共有人，若與經紀業者無委託關係，自無支付服務報酬之義務。

《第 21 條》

【公布日期文號】

內政部 92 年 4 月 10 日內授中辦地字第 0920004468 號函

【要旨】不動產經紀業刊登代標法院拍賣房地產物件廣告前，無須簽訂委託銷售契約書

【內容】查強制執行法所為之房地產拍賣，尚無由不動產經紀業與法院簽訂委託銷售契約書。復查法院拍賣房地產物件資訊，經不動產經紀業者透過廣告，徵求購買物件人之引誘要約行為，再由要約人（有意參加投標者）委託不動產經紀業者代理投標法拍物件，係屬「委託購買」性質,與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簽訂委託契約書後方得刊登廣告及銷售之性質有別，是以不動產經紀業者刊登代標法院拍賣房地產物件資訊廣告自不受該條例第 21 條第 1 項之拘束。

【公布日期文號】

內政部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經紀業名稱之執行方式**

【內容】本案經本部於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：1.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」）。

2.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。

【公布日期文號】

內政部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。

【公布日期文號】

內政部101年10月2日內授中辦地字第1016039771號函

【要旨】簽訂委託契約書之委託人得為所有權人以外之人

【內容】依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第21條第1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。」上開規定所稱之「委託人」，本條例尚無明定為委託銷售不動產之所有權人，亦即委託人尚非不得為所有權人以外之人。且委託銷售契約屬負擔行為，

不以處分人有處分權為必要。嗣後委託銷售契約之履行如有爭議，係屬私權爭執，尚不生是否違反上開條例規定之問題。惟經紀業與不動產所有權人以外之人簽訂委託銷售契約，自應妥為查證、評估，以利後續履行契約相關權利及義務。

【公布日期文號】

內政部102年8月29日內授中辦地字第1026651587號令

【要旨】核釋有關不動產經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，應受「不動產經紀業管理條例」第21條第2項規範相關規定

【內容】按不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定之立法目的，在於確保經紀業廣告內容之真實性，避免經紀業以不實之交易資訊誤導消費者,以維護不動產交易秩序,不因經紀業有無依同條第一項規定與委託人簽訂委託契約書而有差異。經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，其經由經紀業代理投標法院拍賣物件者，係屬「委託購買」性質，雖非屬同條第一項規定應簽訂委託銷售契約書之情形，惟其廣告仍應符合同條第二項規定，其廣告內容如與事實不符，或未註明該經紀業名稱者，應依相關規定處罰。

【公布日期文號】

內政部102年12月16日內授中辦地字第1026041241號函

【要旨】不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符

【內容】按不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項及第 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。」次按不動產經紀業廣告處理原則第 4 點、第 6 點規定略以:「廣告應與委託契約書內容及事實相符。委託契約內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容。」、「廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：…　廣告圖說：…　廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。…建造執照：…2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符。」本案不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符；又經紀業與委託人簽訂之委託契約內容如與事實不符者，經紀業仍應依上開規定修正廣告內容，以臻明確。本案因事涉個案事實認定，請貴局依上開規定本諸權責自行核處。

【公布日期文號】

內政部 104 年 3 月 5 日內授中辦地字第 1040406497 號函

【要旨】**經紀業刊登不動產用途之廣告，倘法定用途與實際用途不一致，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途**

【內容】按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經紀業之廣告及銷售內容應與事實相符，其立法意旨係為確保經紀業廣告內容之真實性，以提供消費者正確之消費資訊,避免經紀業以不實或不充分之交易資訊誤導消費者,致使其做成錯誤之交易決定。次按本部訂頒不動產經紀

業廣告處理原則第 6 點規定略以:「廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：……（四）廣告圖說：……（五）廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。……（十一）建造執照：……2.廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符……」。據此，經紀業刊登不動產廣告之內容，就揭示不動產用途部分，倘所銷售不動產之法定用途與實際用途有不一致之情形者，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途，且在客觀上足以使不特定多數人知悉其事實狀況，始符合經紀業刊登廣告真實性之義務。本案經紀業刊登工業區不動產廣告之方式，請貴局依上開規定意旨本於職權核處。

《第 22 條》

【公布日期文號】

內政部 90 年 12 月 13 日台(90)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(90)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】

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

【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。」，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 101 年 6 月 29 日內授中辦地字第 1016035770 號函

【要旨】經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，應提供不動產說明書向買方解說

【內容】一、按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 條第 1 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。」、「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:…二、不動產承租、承購要約書。…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。」意即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。又按本部 97 年 11 月 6 日內授中辦地字第 0970052453 號函旨，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。

二、另按本部 92 年 6 月 26 日內授中辦地第 0920082743 號公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」有關要約書定型化契約應記載事項第 4 點（要約之拘束）規定略以：「本要約書須經賣方親自記明承諾時間及簽章並送達買方時，雙方即應負洽商簽立本約（不動產買賣契約）之一切義務。…賣方或其受託人（仲介公司或商號）所提供之不動產說明書，經買方簽章同意者，為本要約書之一部分，…」。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。

三、本案經紀業簽訂要約書前所提供之簡易不動產說明書，依上開規定意旨，經紀業仍應踐行指派經紀人簽章之義務並由委託人簽章，縱於嗣後簽訂不動產買賣契約書前補行製作不動產說明書相關程序，尚不得認其先前之違法行為得予補正。本案請貴局依上開規定本於權責自行核處。

《第 24 條之 2》

【公布日期文號】

內政部 102 年 12 月 9 日內授中辦地字第 1026040974 號函

【要旨】不動產買賣或租賃雙方當事人分別委由不同經紀業執行仲介業務，尚無不動產經紀業管理條例第 24 條之 2 規定之適用

【內容】按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 24 條之 2 規定略以:「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。」經紀業違反上開規定者，依本條例第 29 條第 1 項第 2 款規定,處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。本條例第 24 條之 2 規定之意旨係僅限於經營仲介業務者同時接受買賣或租賃雙方當事人之委託，始須經雙方當事人書面同意，並遵守同條各款之規定。至於不動產買賣或租賃雙方當事人分別委由不同經紀業執行仲介業務，尚無本條例第 24 條之 2 規定之適用。惟該經紀業仍應遵守本條例、消費者保護法及民法等相關法律規定。

《第 29 條》

【公布日期文號】

內政部 90 年 3 月 30 日台(90)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 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 100 年 8 月 2 日內授中辦地字第 1000725153 號函

【要旨】訂定違反不動產經紀業倫理規範之統一裁罰基準無違反法律明確性原則

【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。（按：原不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款修正後為第 3 款）

【公布日期文號】

內政部 104 年 3 月 24 日內授中辦地字第 1040408229 號函

【要旨】依不動產經紀業管理條例規定所為之裁處，得公開受裁

罰之業者名稱及違法者姓名

【內容】一、按政府資訊公開法第 3 條、第 6 條及第 18 條第 1 項第 6 款規定略以：政府資訊係指政府機關於職權範圍內作成或取得而存在於文書等媒介物之訊息；與人民權益攸關之施政、措施及其他有關之政府資訊，以主動公開為原則，並應適時為之；政府資訊屬於公開或提供有侵害個人隱私等情形者，應限制公開或不予提供之,但對公益有必要者,不在此限。次按法務部 99 年 11 月 9 日法律決字第 0999040918 號函釋略以，公告違法業者名稱及相關資料如僅係公布業者之名稱等資料，而未涉自然人之姓名等個人資料，尚無個人資料保護法之適用；行政罰法第 2 條第 3 款具裁罰性之公布姓名或名稱處分雖屬行政罰，惟此非謂公布姓名或名稱資料即屬行政罰，如依其他法規得公告姓名資料者，即屬依法所為之適法行為。再按消費者保護法第 33 條規定略以，直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之服務有損害消費者財產之虞者，應即進行調查，於調查完成後，得公開其經過及結果。合先敘明。

二、查不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例），係為維護不動產交易安全，並保障交易者權益而設；又依本條例規定所為之裁處，係屬政府機關於職權範圍內作成之文書，其裁處事項為與人民權益攸關之政府資訊，依政府資訊公開法第 6 條規定，以主動公開為原則，且該裁處為具有維護公眾利益必要之措施,依同法第 18 條第 1 項第 6 款但書及個人資料保護法第 16 條但書第 2 款規定,亦得公開其違法者姓名。另為避免不特定消費大眾因違法業者及從業

人員提供服務而有財產損害之虞，依上開消費者保護法相關規定亦得公開違法業者等相關資訊，以保障消費大眾之不動產交易安全。

《第 31 條》

【公布日期文號】

內政部 97 年 10 月 31 日內授中辦地字第 0970724514 號函

【要旨】不動產說明書之解說由經紀營業員為之者，經紀人無需負解說連帶責任

【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 32 條》

【公布日期文號】

內政部 89 年 11 月 18 日台(89)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，貴府及臺北市政府地政處均有管轄權，茲依行政程序法上開規定，請臺北市政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5條第1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。（按：原商業登記法第 3 條、第 4 條、第 5 條修正後為第 4 條、第 5 條、第 6 條）

【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敬啟之方法，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 0970053633 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：「按『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，請斟酌係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。

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 8 條》

【公布日期文號】

內政部 103 年 6 月 4 日內授中辦地字第 1036651183 號函

【要旨】申請非常態營業處所設立備查及委託代銷契約備查，原則應檢附完整之委託代銷契約書影本；如契約書條文涉及營業秘密，得適度隱匿非屬稽核實價登錄之資訊

【內容】本部 101 年 7 月 3 日內授中辦地字第 1016651165 號修正「不動產經紀業備查申請書」及「不動產經紀業申請備查應附繳文件一覽表」規定，申請非常態營業處所分設備查（含變更備查）、委託代銷契約（簽訂）備查（含變更備查），皆應附繳委託代銷契約書影本。查上揭備查目的係為有效掌握經紀業分設非常態營業處所情形及委託代銷契約資訊，以便利主管機關對於所轄不動產經紀業或營業處所實施業務檢查及管理申報登錄不動產成交案件實際資訊；其中委託代銷契約屆滿日期、委託銷售總金額、代理銷售不動產名稱、代理銷售不動產所在地、營業處所設立期間、營業處所設立目的等，為不動產經紀業備查申請書應填載事項。是以，申請上開備查事項，基於有效掌握委託代銷契約資訊及落實備查目的，原則上應檢附「完整」之委託代銷契約書影本申請備查；惟考量實務上委託代銷契約書繁簡態樣不一，部分業者認

為契約條款涉及營業秘密有適度隱匿之必要，茲為兼顧經紀業申請備查目的及營業秘密保護，該契約書條文內容除備查申請書應填載事項、立契約書人資訊、簽約日期、契約起始日期及其他為稽核實價登錄等必要資訊不得隱匿外，其餘條款內容倘經業者主張涉及營業秘密者，得視契約個案情形由各直轄市、縣（市）主管機關本於職權審視後予以適度隱匿。

《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。

【公布日期文號】

內政部101年12月12日內授中辦地字第1016652440號函

【要旨】**不動產代銷經紀業因登記所在地同業公會尚未設立而加入鄰近縣市同業公會，嗣後登記所在地同業公會設立後，應即加入之**

【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1項規定略以「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。…」，次按本條例施行細則第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。」是以，不動產代銷經紀業經主管機關許可時，因登記所在地同業公會尚未設立，乃依上開規定加入鄰近縣市同業公會始得對外營業，惟嗣後該業登記所在地同業公會設立後，自應依上開規定加入之。

二、又依本條例第18條及其施行細則第21條第1項分別規定略以「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…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。」，經紀業違反該規定者，依本條例第29條第1項第1款規定，經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。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，

營業處所明顯處應揭示之「同業公會會員證書」所加入之同業公會區域別，自應符合前開規定加入登記所在地同業公會之意旨，僅於登記所在地同業公會尚未設立前，始得加入鄰近直轄市或縣（市）同業公會。本案原已加入鄰近縣市同業公會之代銷經紀業者，在登記所在地同業公會設立後，應依前開規定加入之；貴府實施業務檢查時如有發現經紀業揭示之「同業公會會員證書」不符前開「加入登記所在地同業公會」意旨者，自得依本條例第 29 條第 1 項第 1 款規定查處。

三、至有關依法入會又依法必須退會之會員，可否退還入會費及常年費，請參依內政部 98 年 5 月 11 日內授中社字第 0980007916 號函釋辦理。

附：內政部 98 年 5 月 11 日內授中社字第 0980007916 號函

主旨：有關依法入會（非自願性加入），又依法必須退會（非自願性退會）之會員，針對非主控性退會之會員，在現有會員之權益不受損害之下，且在財政許可範圍之內，可否退還入會費及常年會費案，復如說明，請查照。

說明：一、按本部 98 年 4 月 10 日內授中社字第 0980005301 號函示，查事業費係由會員大會決議募集，依工商團體財務處理辦法（自由職業團體準用之）第 20 條及第 37 條規定，於退會時，不得請求退還，準此，法定之入會費，於會員退會時，當不得申請退還。至常年會費應以會員喪失資格退會時為收費、退費計算之基準點。

二、綜上，入會費於退會時，不得請求退還，至常年會費應以會員喪失資格退會時為收費、退費計算之基準點。

《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】經紀業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

【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。

地政士常用法令彙編

壹、相關法規

《基本規範及查處》

一、地政士法

中華民國 103 年 2 月 5 日總統華總一義字第 10300016651 號令修正公布，並自公布日施行

第一章 總則

第1條　為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度，特制定本法。

第2條　地政士應精通專業法令及實務，並應依法誠信執行業務。

第3條　本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第4條　中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。

本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，仍得充任地政士。

第5條　經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。

第6條　有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。

二、受本法所定除名處分者。

三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及

格資格者。

中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會。

第二章 執業

第7條　地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照（以下簡稱開業執照），始得執業。

第8條　開業執照有效期限為四年，期滿前，地政士應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換發開業執照。屆期未換照者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依前條規定，重行申領開業執照。

換發開業執照，得以於原開業執照加註延長有效期限之方式為之。

第一項機關（構）、學校、團體，應具備之資格、認可程序及訓練課程範圍等事項之辦法，由中央主管機關定之。

第9條　直轄市或縣（市）主管機關應備置地政士名簿，載明下列事項：

一、姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、住址。

二、地政士證書字號。

三、學歷、經歷。

四、事務所或聯合事務所名稱及地址。

五、登記助理員之姓名、學歷、經歷、出生日期、國民

身分證統一編號、住址。

六、登記日期及其開業執照字號。

七、加入地政士公會日期。

八、獎懲之種類、日期及事由。

前項第一款至第五款事項變更時，地政士應於三十日內，向直轄市或縣（市）主管機關申報備查。

第10條　直轄市或縣（市）主管機關於地政士登記後，應公告與通知相關機關及地政士公會,並報請中央主管機關備查;註銷登記時，亦同。

第11條　有下列情事之一者，不發給開業執照；已領者，撤銷或廢止之：

一、經撤銷或廢止地政士證書。

二、罹患精神疾病或身心狀況違常,經直轄市或縣(市)主管機關委請二位以上相關專科醫師諮詢，並經直轄市或縣（市）主管機關認定不能執行業務。

三、受監護或輔助宣告尚未撤銷。

四、受破產宣告尚未復權。

直轄市或縣（市）主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知他直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。

依第一項第二款至第四款規定不發、撤銷或廢止開業執照者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業執照。

第12條　地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。

前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。

第13條　地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。

第14條　地政士事務所遷移於原登記之直轄市或縣（市）主管機

關所管轄以外之區域時，應重新申請登記。

第15條　地政士有下列情形之一者，本人或利害關係人應向直轄市或縣（市）主管機關申請註銷登記：

一、自行停止執業。

二、死亡。

直轄市或縣（市）主管機關知悉前項事由時，應依職權予以註銷登記；地政士公會知悉前項事由時，得報請直轄市或縣（市）主管機關辦理。

第三章 業務及責任

第16條　地政士得執行下列業務：

一、代理申請土地登記事項。

二、代理申請土地測量事項。

三、代理申請與土地登記有關之稅務事項。

四、代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。

五、代理申請土地法規規定之提存事項。

六、代理撰擬不動產契約或協議事項。

七、不動產契約或協議之簽證。

八、代理其他與地政業務有關事項。

第17條　地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。

第18條　地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。

第19條　地政士符合下列各款規定，得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證：

一、經地政士公會全國聯合會推薦者。

二、最近五年內，其中二年主管稽徵機關核定之地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。

前項第二款之一定金額，由中央主管機關定之。

第20條　地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：

一、經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。

二、曾有第二十二條第二項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。

三、曾依第四十四條規定受申誡以上處分者。

第21條　地政士就下列土地登記事項，不得辦理簽證：

一、繼承開始在中華民國七十四年六月四日以前之繼承登記。

二、書狀補給登記。

三、依土地法第三十四條之一規定為共有土地處分變更或設定負擔之登記。

四、寺廟、祭祀公業、神明會土地之處分或設定負擔之登記。

五、須有第三人同意之登記。

六、權利價值逾新臺幣一千萬元之登記。

七、其他經中央主管機關公告之土地登記事項。

第22條　地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正，不動產契約或協議經地政士簽證後，地政機關得免重複查核簽訂人身分。

地政士辦理簽證業務前，應向地政士公會全國聯合會繳納簽證保證金新臺幣二十萬元，作為簽證基金。地政士辦理簽證業務，因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者，簽證人應負損害賠償責任；其未能完全賠償之

部分，由簽證基金於每一簽證人新臺幣四百萬元之範圍內代為支付，並由地政士公會全國聯合會對該簽證人求償。

前項有關簽證責任及簽證基金之管理辦法，由中央主管機關定之。

第23條　地政士應將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之委託費用，應掣給收據。

第24條　地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。

地政士受委託後，非有正當事由，不得終止其契約。如須終止契約，應於十日前通知委託人，在未得委託人同意前，不得終止進行。

第25條　地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。

前項紀錄簿，應至少保存十五年。

第26條　地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務。

地政士違反前項規定，致委託人或其他利害關係人受有損害時，應負賠償責任。

第 26 條之 1　地政士應於買賣受託案件辦竣所有權移轉登記三十日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。

前項申報受理登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

前二項登錄之資訊，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。

第一項登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、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27條　地政士不得有下列行為：

一、違反法令執行業務。

二、允諾他人假藉其名義執行業務。

三、以不正當方法招攬業務。

四、為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。

五、要求、期約或收受規定外之任何酬金。

六、明知為不實之權利書狀、印鑑證明或其他證明文件而向登記機關申辦登記。

第28條　地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。

第29條　地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之。但登記機關認有必要時，得通知地政士本人到場。

前項登記助理員，應具備下列資格之一：

一、領有地政士證書者。

二、專科以上學校地政相關系科畢業者。

三、高中或高職以上學校畢業，並於地政士事務所服務二年以上者。

地政士僱用登記助理員以二人為限，並應於僱傭關係開始前或終止後向直轄市、縣（市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查。

第四章 公會

第30條　地政士公會之組織區域依現有之行政區域劃分，分為直轄市公會、縣（市）公會，並得設地政士公會全國聯合會。

在同一區域內，同級之地政士公會，以一個為原則。但二個以上之同級公會，其名稱不得相同。

第31條　直轄市或縣（市）已登記之地政士達十五人以上者，應組織地政士公會；其未滿十五人者，得加入鄰近公會或聯合組織之。

第32條　地政士公會全國聯合會應由直轄市及過半數之縣（市）地政士公會完成組織後，始得發起組織。但經中央主管機關核准者，不在此限。

第33條　地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。

地政士公會不得拒絕地政士之加入。

地政士申請加入所在地公會遭拒絕時，其會員資格經人民團體主管機關認定後，視同業已入會。

本法施行後，各直轄市、縣（市）地政士公會成立前，地政士之執業，不受第一項規定之限制。

第34條　地政士於加入地政士公會時，應繳納會費，並由公會就會費中提撥不低於百分之十之金額作為地政業務研究發展經費，交由地政士公會全國聯合會設管理委員會負責保管；以其孳息或其他收入，用於研究發展地政業務有關事項。

前項管理委員會之組織及經費運用規定，由地政士公會全國聯合會定之，並報中央主管機關備查。

第35條　各級地政士公會應訂立章程，造具會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關核准立案，並報所在地主管機關備查。

地政士公會全國聯合會應訂定地政士倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。

第36條　地政士公會應置理事、監事，由會員（會員代表）大會

選舉之，其名額依下列之規定：

一、縣（市）地政士公會之理事，不得超過十五人。

二、直轄市地政士公會之理事，不得超過二十五人。

三、地政士公會全國聯合會之理事，不得超過三十五人。

四、各級地政士公會之監事名額，不得超過各該公會理事名額三分之一。

五、各級地政士公會均得置候補理、監事，其名額不得超過各該公會理、監事名額三分之一。

前項各款理事、監事名額在三人以上者，得分別互選常務理事及常務監事，其名額不得超過理事或監事總額之三分之一，並由理事就常務理事中選舉一人為理事長；其不置常務理事者，就理事中互選之。常務監事在三人以上時，應互推一人為監事會召集人。

理事、監事之任期為三年，連選連任者，不得超過全體理事、監事名額二分之一。理事長之連任，以一次為限。

第37條　地政士公會章程，應載明下列事項：

一、名稱、組織區域及會址。

二、宗旨、組織及任務。

三、會員之入會及出會。

四、會員之權利及義務。

五、理事、監事、候補理事、候補監事之名額、權限、任期及其選任、解任。

六、會員（會員代表）大會及理事會、監事會會議之規定。

七、會員應遵守之公約。

八、風紀之維持方法。

九、經費及會計。

十、章程修訂之程序。

十一、其他有關會務之必要事項。

第38條　各級地政士公會每年召開會員（會員代表）大會一次；必要時，得召開臨時大會。

地政士公會會員人數超過三百人時，得依章程之規定，就會員分布狀況劃定區域，按會員人數比例選出代表，召開會員代表大會，行使會員大會之職權。

第39條　各級地政士公會舉行會員（會員代表）大會、理事會、監事會或理監事聯席會議時，應將開會時間、地點及會議議程陳報所在地主管機關及人民團體主管機關。

前項會議，所在地主管機關及人民團體主管機關得派員列席。

第40條　各級地政士公會應將下列事項，陳報所在地主管機關及人民團體主管機關：

一、會員名冊與會員之入會及出會。

二、理事、監事、候補理事、候補監事選舉情形及當選人名冊。

三、會員（會員代表）大會、理事會、監事會或理監事聯席會會議紀錄。

第41條　各級地政士公會違反法令或章程、妨害公益或廢弛會務者，人民團體主管機關得為下列處分：

一、警告。

二、撤銷其決議。

三、停止其業務之一部或全部。

四、撤免其理事、監事或職員。

五、限期整理。

六、解散。

前項第一款至第三款之處分，所在地主管機關亦得為之。

各級地政士公會經依第一項第六款解散後，應即重行組織。

第五章 獎懲

第42條 地政士有下列情事之一者，直轄市或縣（市）主管機關應予獎勵，特別優異者，報請中央主管機關獎勵之：

一、執行地政業務連續二年以上，成績優良者。

二、有助革新土地登記或其他地政業務之研究或著作，貢獻卓著者。

三、舉發虛偽之土地登記案件，確能防止犯罪行為，保障人民財產權益者。

四、協助政府推行地政業務，成績卓著者。

第43條 地政士之懲戒處分如下：

一、警告。

二、申誡。

三、停止執行業務二月以上二年以下。

四、除名。

地政士受警告處分三次者，視為申誡處分一次；受申誡處分三次者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務期間累計滿三年者，應予除名。

第44條 地政士違反本法規定者，依下列規定懲戒之：

一、違反第九條第二項、第十二條第一項、第十三條、第十四條、第十五條第一項、第十七條、第二十三條至第二十五條或第二十九條第三項規定者，應予警告或申誡，並限期命其改正；屆期仍未改正者，得繼續限期命其改正，並按次連續予以警告或申誡

至改正為止。

二、違反第十二條第二項、第十八條、第二十七條第三款、第四款、第二十八條規定、違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者，應予申誡或停止執行業務。

三、違反依第二十二條第三項所定之管理辦法、第二十六條第一項、第二十七條第一款、第二款、第五款、第六款或第二十九條第二項規定者，應予停止執行業務或除名。

第45條　直轄市或縣(市)主管機關應設立地政士懲戒委員會(以下簡稱懲戒委員會)，處理地政士懲戒事項；其組織，由直轄市或縣（市）主管機關定之。

懲戒委員會置委員九人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政處長或縣（市）政府地政局長兼任，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員派兼或聘兼之：

一、公會代表二人。

二、人民團體業務主管一人。

三、地政業務主管三人。

四、社會公正人士二人。

第46條　地政士有第四十四條各款情事之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。

第47條　懲戒委員會於受理懲戒案件後，應將懲戒事由通知被付懲戒之地政士，並通知其於二十日內提出答辯書或到會陳述；不依限提出答辯書或到會陳述時，得逕行決定。

懲戒委員會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應

即移送司法機關偵辦。

第48條　地政士受懲戒處分後，應由直轄市或縣（市）主管機關公告，並通知所轄地政事務所及地政士公會。

前項地政士受停止執行業務或除名之處分者，直轄市或縣（市）主管機關應報請中央主管機關備查，並副知其他直轄市、縣（市）主管機關及刊登公報。

第49條　未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。

第50條　有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：

一、未依法取得開業執照。

二、領有開業執照未加入公會。

三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。

四、開業執照經撤銷或廢止者。

五、受停止執行業務處分。

第51條　地政士公會違反第三十三條第二項規定者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

第 51 條之 1　地政士違反第二十六條之一第一項規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，應按次處罰。

第52條　（刪除）

第六章 附則

第53條　本法施行前，依法領有土地登記專業代理人證書者，於本法施行後，得依第七條規定，申請開業執照；已執業者，自本法施行之日起，得繼續執業四年，期滿前，應依第八條規定申請換發，始得繼續執業。

本法施行前，已領有土地登記專業代理人考試及格或檢覈及格證書者，得依本法規定，請領地政士證書。

未依第一項規定申請換發而繼續執業者，依第五十條第三款規定處理。

第54條　本法施行前，領有直轄市、縣（市）政府核發土地代書人登記合格證明或領有代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡，而未申領土地登記專業代理人證書者，應於本法施行後一年內申請地政士證書，逾期不得請領。

第55條　本法公布施行前已成立之土地登記專業代理人公會符合本法第三十條規定者，視為已依本法規定完成組織。

本法施行後，其組織與本法規定不相符合者，應於本法施行後三個月內解散，逾期未解散主管機關應撤銷其許可。

第56條　主管機關依本法受理申請核發證書、開業執照，應收取證照費；其收費基準，由中央主管機關定之。

第57條　本法所需書表格式，由中央主管機關定之。

第58條　本法施行細則，由中央主管機關定之。

第59條　本法自公布後六個月施行。

本法中華民國九十八年五月十二日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。

本法中華民國一百年十二月十三日修正之第二十六條之一、第五十一條之一及第五十二條之施行日期，由行政院定之。

本法中華民國一百零三年一月三日修正之第十一條，自公布日施行；第五十一條之一，自公布後三個月施行。

二、地政士法施行細則

中華民國 91 年 8 月 1 日台內中地字第 0910084913 號令

第1條　本細則依地政士法（以下簡稱本法）第五十八條規定訂定之。

第2條　本法第四條第一項所稱地政士考試及格，包括本法施行前考試院依法規劃，並於本法施行後舉辦之九十一年專門職業及技術人員特種考試土地登記專業代理人考試及九十四年十二月三十一日前辦理之土地登記專業代理人檢覈及格。

第3條　依本法第五條、第五十三條第二項或第五十四條規定向中央主管機關請領地政士證書，應備具下列書件：

一、申請書。

二、下列資格證明文件之一：

(一)依本法第五條規定請領者，地政士考試及格證書及其影本。

(二)依本法第五十三條第二項規定請領者，土地登記專業代理人考試及格證書及其影本，或土地登記專業代理人檢覈及格證書及其影本。

(三)依本法第五十四條規定請領者，直轄市、縣(市)主管機關核發之土地代書人登記合格證明及其影本，或代理他人申辦土地登記案件專業人員登記卡及其影本。

三、身分證明文件影本。

合於前項規定者，發給地政士證書，並發還原繳送之資格證明文件；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款及第三款之文件。

本法施行前依法領有土地登記專業代理人證書者，得備具原證書以代第一項第二款之資格證明文件，準用第一項規定請領地政士證書；於發給地政士證書後，原繳送之土地登記專業代理人證書不予發還。

第4條　依本法第七條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請登記發給開業執照，應備具下列書件：

一、申請書。

二、地政士或土地登記專業代理人證書及其影本。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

前條第二項之規定，於前項準用之；駁回申請時，應退還前項第二款至第四款之文件。

第5條　地政士證書或土地登記專業代理人證書遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向中央主管機關申請補發或換發地政士證書：

一、申請書。

二、證書污損者，原證書。

三、身分證明文件影本。

第6條　地政士開業執照遺失、滅失或污損，得備具下列書件，向原直轄市或縣（市）主管機關申請補發或換發：

一、申請書。

二、執照污損者，原執照。

三、身分證明文件影本。

四、本人最近一年內二吋半身照片二張。

前項補發或換發之開業執照，以原開業執照之有效期限為期限。

第7條　依本法第八條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請換發開業執照者，應備具下列書件，於原開業執照有效期限屆滿前六個月內為之：

一、申請書。

二、原開業執照及其影本；執照遺失、滅失者，免予檢附。

三、身分證明文件影本。

四、四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。

五、本人最近一年內二吋半身照片二張。但以原開業執照加註延長有效期限者，免予檢附。

前項換發之開業執照，其有效期限自原執照期限屆滿之次日起算四年。

合於第一項規定者，直轄市或縣（市）主管機關應換發新開業執照或於原開業執照加註延長有效期限；不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。

依前項規定駁回申請時，應退還第一項第二款至第五款之文件。

第8條　本法第八條第一項所稱最近四年內，指專業訓練之結訓日至重行申領開業執照之日在四年以內。

第9條　地政士依本法第九條第二項所定申報變更事項備查時，應檢附申請書及變更事項證明文件，向事務所所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請。其因本法第九條第一項第一款或第四款所定事項變更時，並得準用第五條及第六條規定，申請換發地政士證書或開業執照。

第10條　依本法第十一條第三項規定請領開業執照，應備具原因消滅證明文件及第四條第一項規定書件，向事務所所在

地之直轄市或縣（市）主管機關申請。

第11條　地政士依本法第十四條規定重新申請登記，應備具原開業執照及第四條第一項規定書件，向遷入之直轄市或縣（市）主管機關為之。

受理遷入之主管機關審查合於規定者，應發給新開業執照，同時將原開業執照送請原登記主管機關辦理註銷。

前項發給之開業執照，以原開業執照之有效期限為期限。

第12條　依第三條至前條第二項規定申請發給地政士證書或開業執照，應依本法第五十六條規定繳交證照費；經主管機關審查駁回申請者，應退還證照費。

第13條　地政士執行業務之區域，不以其登記開業之直轄市或縣（市）轄區為限。

第14條　地政士依本法第十九條規定申請簽證人登記時，應備具下列書件，向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關為之：

一、申請書。

二、身分證明文件影本。

三、本法第十九條第一項規定之資格證明文件及其影本。

四、本法第二十二條第二項規定繳納簽證保證金之證明文件及其影本。

五、簽證人之印章款及簽名款。

第15條　直轄市或縣（市）主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全

國聯合會)，並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣(市)主管機關及其所轄地政事務所。廢止登記時，亦同。

前項簽證人名簿，應記載事項如下：

一、簽證人姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、住址。

二、事務所名稱、地址及聯絡電話。

三、開業執照字號。

四、簽證人之印章款及簽名款。

第16條　地政士辦理簽證案件時，應建立契約或協議簽訂人基本資料，其項目如下：

一、姓名。

二、出生日期。

三、國民身分證統一編號。

四、戶籍地址。

五、通訊地址及電話。

六、印章款及簽名款。

第17條　地政士依本法第二十五條第一項規定設置之業務紀錄簿，其應載明之事項如下：

一、受託案件之類別及內容。

二、委託人姓名或名稱及地址。

三、受託日期。

四、申請日期。

五、受託案件辦理情形。

地政士辦理簽證案件者，應將前條所定基本資料事項，列入前項業務紀錄簿應載明之事項。

第18條　本法第二十五條第二項所定保存年限，自地政士將受託案件向相關機關申請之日起算。

第19條　地政士公會名稱，應冠以所屬直轄市或縣（市）行政區

域名稱。

本法施行前已成立之土地登記專業代理人公會符合本法第三十條規定者，得向該管人民團體主管機關申請更名。更名後之公會應於中央主管機關所定期限內將章程、會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關備查，並副知所在地主管機關。

第20條　領有開業執照之地政士，以加入該管直轄市或縣（市）公會為限。但鄰近直轄市或縣（市）之地政士依本法第三十一條規定申請加入者，不在此限。

依本法第三十一條規定加入鄰近直轄市或縣（市）公會之地政士，於其開業之直轄市或縣（市）組織地政士公會後，應加入其開業之直轄市或縣（市）公會，並自其原加入之鄰近直轄市或縣（市）公會辦竣出會。

第21條　全國聯合會會員代表，由直轄市或縣(市)公會選派之；其選派之代表人數，於全國聯合會章程中定之。

前項直轄市或縣（市）公會選派之代表，不以各該公會之理事、監事為限。

第22條　全國聯合會理事、監事之被選舉人，不以直轄市或縣(市)公會選派參加全國聯合會之會員代表為限。

第23條　本法第三十六條第三項關於地政士公會理事、監事之任期為三年，應自本法施行後改選之當屆起適用；其連選連任之理事、監事不得超過全體理事、監事名額二分之一，應分別就理事與監事名額認定。

第24條　本法第四十二條規定之獎勵，應以公開方式頒發獎狀、獎牌或獎章。

第25條　本法第四十三條第二項規定地政士懲戒處分之計算，對於其在各直轄市或縣（市）之懲戒處分，應予累計。

第26條　直轄市或縣（市）主管機關執行地政士之懲戒處分時，

應檢視其懲戒處分之累計情形，其有本法第四十三條第二項所定申誡處分三次者或受停止執行業務處分累計滿三年者，應提地政士懲戒委員會另予停止執行業務之處分或予以除名。

第27條　本細則自發布日施行。

三、地政士倫理規範

內政部 92 年 2 月 27 日內授中辦地字第 0920002131 號函備查

內政部 97 年 2 月 29 日內授中辦地字第 0970042288 號函備查

第一章 總則

第1條　地政士為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，應本諸倫理自覺、業者自律，以提昇地政士職業尊嚴與榮譽，特依地政士法第三十五條第二項規定訂定本倫理規範（以下簡稱本規範）。

第2條　地政士於執行業務時，應遵守法令、本規範及地政士公會章程。

第3條　地政士應共同維護地政士職業尊嚴與形象，積極參與會務活動，履行會員義務。

第4條　地政士應精研專業法令及實務，充實專業知識，秉持誠信精神執行業務，注重服務品質。

第5條　地政士應謹言慎行，端正社會風氣，作為社會之表率，並體認職務公益，兼顧當事人合法權益及社會利益。

第二章 地政士與政府機關

第6條　地政士應協助政府推行土地政策，執行地政業務，促進社會福祉。

第7條　地政士執行職務，不得有蓄意矇騙行政機關之行為。

第8條　地政士不得詆譭行政機關及其公務人員；對於公務人員貪污且有事證者，得依法舉發；對於違法不當之行政處分，致影響人民權益者，得依法循求救濟。對於行政機關及其公務人員不便民、不妥當之行政措施，得循公會或其他適當之管道建議改進。

第9條　地政士對於主管機關依法之查詢或取閱相關文件，應予

配合，不得規避、妨礙或拒絕。

第三章 執業分際

第10條 地政士應依據法令及正當之程序，盡力維護當事人之合法權益，對受託案件，不得無故延宕，如有延宕應告知當事人理由。

第11條 地政士對受託辦理之業務，應將法律上之意見坦誠以告。

第12條 地政士對於受託業務案件內容，除法令另有規定外，應切實嚴守秘密。

第13條 地政士應對委託人明示其收取費用之標準，並於收取費用時，應掣給收據。

第四章 同業互動

第14條 地政士之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得有惡性競爭,或以不正當之方法妨害其他地政士受託案件,或使委託人終止對其他地政士之委託。

第15條 地政士對同業之法令疑義、業務詢問或請託事項，應予儘力交換意見或協助。

第16條 地政士不得有詆譭或中傷同業之行為；亦不得教唆當事人為之。

第17條 地政士於知悉同業有違反本規範之具體事證者，除有保密義務者外，應報請所屬公會處理，以維護地政士之信譽。

第18條 受僱於地政士事務所之地政士離職時，不得促使該事務所之當事人轉任自己為受任人。

第19條 地政士相互間因受任案件所發生之爭議時，應向所屬地政士公會請求調處。

第五章 紀律

第20條　地政士應信守執業倫理與道德，不得作誇大不實之宣傳，或以饋贈金錢、物品或其他利益等不正當方法招攬業務。

第21條　地政士不得有違法之廣告及違反公序良俗或有損地政士社會形象之行為。

地政士不得為獲取業務，不當蒐集、利用地籍或地價電子資料，侵擾權利關係人。

第22條　地政士不得以合夥或其他受僱方式，協助無證照者執行業務。亦不得將其地政士證書、事務所開業執照、會員章證或標識，以任何方式供他人使用。

第23條　地政士不得以接受當事人之委託為由，而為違反本規範之行為。

第24條　地政士違反本規範者，由所屬公會審議處理，其情節重大者，列舉事實，提出證據，報請地政士所屬直轄市或縣市主管機關處理。

第六章 附則

第25條　本規範經中華民國地政士公會全國聯合會會員代表大會通過後報請主管機關備查實施，修正時亦同。

四、不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法

內政部101年6月6日台內地字第1010203059號令訂定發布

內政部101年6月29日台內地字第1010239065號令發布本辦法自101年8月1日施行

內政部102年7月1日台內地字第1020236123號令修正第16條、第17條條文

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。但經授權於網路下載一定範圍之資訊，免收費用。

第17條　本辦法施行日期，由內政部定之。

本辦法修正條文自發布日施行。

五、臺南市地政士懲戒委員會設置要點

中華民國 101 年 4 月 30 日臺南市政府府地籍字第 1010237906A 號函訂定發布

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為處理本市地政士懲戒事項，特設臺南市地政士懲戒委員會(以下簡稱本會)，並訂定本要點。

二、本會置委員九人，其中一人為主任委員，由本府地政局長兼任，其餘委員由本府就下列人員聘派之：

(一)地政士公會代表二人。

(二)社會局人民團體業務主管一人。

(三)地政局主管一人。

(四)地政事務所主任二人。

(五)社會公正人士二人。

本會委員任期三年，期滿得續聘派之。但代表機關或團體出任者，應隨其本職進退。

第一項委員出缺時，本府應予補聘派，任期至原委員任期屆滿之日為止。

三、本會開會由主任委員召集並為主席，主任委員因故不能出席，應指定委員一人代理之；未指定者，由委員互推一人為主席。

四、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同意。

委員應親自出席會議。

五、本會幕僚作業由本府地政局派員兼辦。

六、本會受理地政士懲戒案件後，依下列程序辦理：

(一)通知被付懲戒地政士懲戒事由，限期於二十日內提出書面答辯或到會陳述。

(二)送交地政局及地政士公會提供意見。

(三)提付本會審議。

(四)製作懲戒決定書。

七、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。

八、本會審議時，應參酌委託人、利害關係人、地政士公會或有關機關提報之事實、證據及被付懲戒人所提答辯或到會陳述之內容；屆期未提出答辯書或到會陳述，得逕行決定。

本會處理懲戒事件，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。

九、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。

十、本會懲戒決定書應記載下列事項：

(一)被懲戒地政士之姓名、出生年、月、日、國民身分證統一編號、地政士證書字號及開業執照字號、住所或居所。

(二)被懲戒地政士之事務所名稱及營業處所。

(三)主文、事實、理由及法令依據。

(四)主任委員署名及本府印信。

(五)決定懲戒年、月、日及發文字號。

(六)不服懲戒決定書之救濟方法、期間及其受理機關。

十一、本會決議事項，以本府名義行之。

十二、本會對地政士懲戒案，除依地政士法第四十八條規定辦理外，並應以書面通知被付懲戒人及提送懲戒之機關團體或人員。

十三、本會委員及工作人員均為無給職。

六、臺南市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準

101 年 8 月 1 日府地籍字第 1010598300A 號令發布

一、臺南市政府（以下簡稱本府）為處理違反地政士法（以下簡稱本法)第四十九條至第五十一條之一事件,特訂定本基準。

二、本府處理違反本法事件，統一裁罰基準如附表。

三、個別案件之情況，有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。

附表

臺南市政府處理違反地政士法事件統一裁罰基準表

類別	違規事件	法條依據（地政士法）	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）
甲	未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者。	第四十九條	處五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。	第一、二、三、四次及第五次以上違規，分別處五、十、十五、二十、二十五萬元。
乙	一、未依法取得開業執照，而擅自以地政士為業者。	第五十條	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依前項處罰並限期命其改正或停止其行為，屆期未改正或停止其行者，應按次處	第一、二、三、四次及第五次以上違規，分別處三、六、九、十二、十五萬元，並以書面通知限期三十日內改正或停止其行為。
	二、領有開業執照未加入公會，而擅自以地政士為業者。			
	三、領有開業執照，其有效期限			

	屆滿未依本法規定辦理換發，仍以地政士為業者。		罰。	
	四、開業執照經撤銷或廢止，仍以地政士為業者。			
	五、受停止執行業務處分，仍以地政士為業者。			
丙	地政士公會拒絕領有本府核發開業執照且未經註銷、撤銷或廢止之地政士加入公會者。	第五十一條	處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。	第一、二、三、四次及第五次以上違規，分別處三、六、九、十二、十五萬元。
丁	一、地政士屆期未依法申報登錄土地及建物成	第五十一條之一。	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰。	一、第一次違規處三萬元罰鍰，並以書面通知

	交案件實際資訊者。		二、依前項處罰並限期十五日內改正；屆期未改正者，應按次處罰並限期十五日內改正，至完成申報登錄。	限期十五日內改正。 二、第二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二次及第十三次以上違規，分別處四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五萬元罰鍰，並以書面通知限期十五日內改正。
	二、地政士確有申報不實者。			

七、臺南市政府地政局辦理地政士業務檢查作業要點

105 年 11 月 04 日南市地籍字第 1050988307 號訂定

一、臺南市政府地政局（以下簡稱本局）為加強管理地政士執行業務，以增進不動產交易安全及健全發展，保障人民財產權益，特訂定本要點。

二、實施業務檢查對象：

(一)經臺南市政府核准開業登記之地政士。

(二)涉有地政士法第四十四條、第四十九條、第五十條或第五十條之一規定情形者，列為優先受檢對象。

三、地政士業務檢查時機及成員如下：

(一)定期檢查：各地政事務所就轄區內每季至少三件，其查核地點以該地政事務所轄區為原則，亦得跨他轄區查核。

(二)不定期檢查：本局業務單位得視業務需要隨時辦理；另地政士執行業務遭人檢舉或有違法之虞時，除由本局業務單位辦理業務檢查外，得視需要組成檢查小組，共同辦理檢查，其成員包括本局業務主管科人員及地政士公會代表，並由業務主管科科長擔任召集人，必要時得請相關機關提供協助。

四、地政士業務檢查重點項目：

(一)事務所名稱或地址變更，是否依規定申報備查。

(二)是否設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。

(三)事務所名稱是否標明地政士之字樣。

(四)於受託辦理業務時，是否查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始接受委

託。

(五)是否將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明。

(六)收取委託人之委託費用是否掣給收據。

(七)接受委託人之有關文件是否掣給收據。

(八)是否置業務紀錄簿（或電子紀錄簿）記載受託案件辦理情形。

(九)是否規避、妨礙或拒絕主管機關或登記機關檢查業務。

(十)其他檢查事項。

五、辦理地政士業務檢查，應注意下列事項：

(一)對於排定檢查對象、時間及地點得事先以電話或其他方式通知。

(二)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。

(三)備妥照相機、攝影機或錄音機等相關工具及文件，如為舉證之必要，得影印業者執行業務有關紀錄及文件。

(四)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。

六、檢查人員應當場作成「臺南市政府地政局地政士業務檢查紀錄表」(如附表）一式二份，由地政士事務所負責人、登記助理員或現場工作人員(以下稱受檢對象)及檢查人員簽章後，一份當場交付地政士事務所代表收執，一份由檢查人員攜回存檔。受檢對象如拒絕簽收時，檢查人員簽註事由攜回另行依法送達並副知本局。

七、本局辦理地政士業務檢查作業，如發現違失情事，應將檢查紀錄結果建檔列管，追蹤至改進完竣為止

。

附表

臺南市政府地政局地政士業務檢查紀錄表

編號：　　年度　　號

檢查時間	受檢對象 （地政士姓名、事務所名稱）	地址
年　月　日 午　時　分	地政士事務所	臺南市　　區　　路(街)　段　巷 弄　號　樓之

檢查項目	檢查結果	備註	法令依據
1. 地政士事務所名稱或地址變更，是否依規定申報備查	□是　□否		地政士法第 9 條
2. 地政士是否設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務	□是　□否		地政士法第 12 條
3. 地政士事務所名稱是否標明地政士之字樣	□是　□否		地政士法第 13 條
4. 地政士於受託辦理業務時，是否查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始接受委託	□是　□否		地政士法第 18 條
5. 地政士是否將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明	□是　□否		地政士法第 23 條
6. 地政士收取委託人之委託費用是否掣給收據	□是　□否		地政士法第 23 條
7. 地政士接受委託人之有關文件是否掣給收據	□是　□否		地政士法第 24 條
8. 地政士是否置業務紀錄簿（或電子紀錄簿）記載受託案件辦理情形	□是　□否		地政士法第 25 條
9. 地政士是否規避、妨礙或拒絕主管機關或登記機關檢查業務	□是　□否		地政士法第 28 條
10. 其他檢查事項：			

建議項目	檢查結果	
是否揭示合法地政士標章	□是　□否	

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（即受檢查對象代表）：

□負責人　　□登記助理員　　□現場工作人員（與負責人關係：　　）

身分證字號：

戶籍或開業地址：　　市（縣）　　區(鄉/鎮/市)　　路（街）　　段　　巷　　弄　　號　　樓之

檢查人員：

附註：本表一式二份，一份當場交付受檢查對象之負責人、登記助理員或現場工作人員(如拒絕簽收時，檢查人員簽註事由攜回另行依法送達並副知本局)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法將受罰，須依法遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

《地政士管理》

一、地政士證照費收費標準

內政部 95 年 5 月 29 日內授中辦地字第 0950724864 號令訂定

第1條　本標準依地政士法第五十六條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)發地政士證書或地政士開業執照者，應繳納證照費，每張新臺幣一千元。

申請以於原開業執照加註延長有效期限方式換發地政士開業執照者，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、地政士證書申請須知

壹、申請地政士證書

1. 符合下列資格之一者，得向內政部申請地政士證書：
   (1)經地政士考試及格者。
   (2)經土地登記專業代理人考試或檢覈及格者。
2. 申請證書應檢附下列文件：
   (1)地政士證書申請書。
   (2)資格證明文件及其影本各 1 份（以上述二種資格證明文件擇一檢附）。
   (3)身分證明文件影本 1 份。
   (4)證書費新臺幣 1 仟元郵政匯票 1 張。(受款機關內政部)

貳、申請補(換)發地政士證書

領有內政部核發之地政士證書或土地登記專業代理人證書者，因原領之證書遺失、滅失，得申請補發證書；因原領之證書污損或內容變更，得申請換發證書。

1. 申請補發證書，應檢附下列文件：
   (1)地政士證書申請書。
   (2)身分證明文件影本1份。
   (3)證書費新臺幣1仟元郵政匯票1張。(受款機關內政部)
2. 請換發證書，應檢附下列文件：
   (1)地政士證書申請書。
   (2)原領之地政士（土地登記專業代理人）證書。
   (3)身分證明文件影本1份。
   (4)內容變更者（指地政士之姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號之變更)，其內容變更證明文件。
   (5)證書費新臺幣1仟元郵政匯票1張。(受款機關內政部)

參、申請書取得方式：在內政部地政司網站下載列印：

網址（http://www.land.moi.gov.tw)。

肆、申請書填寫說明：

1. 以電腦登打列印或以鋼筆、原子筆用黑色或藍色墨汁正楷填寫，數字一律以阿拉伯數字填寫，字體需端正不得潦草。
2. 各欄填法如下：
   ◆第(1)欄請依申請人國民身分證所載及其他基本資料填寫。英文姓名以護照英文姓名拼音為準。
   ◆第(2)欄請按申請事由自行選擇打∨，申請補、換發者另加填原因及原領證書字號。
   ◆第(3)欄請按應附繳文件於□上自行打∨，其於□內容變更證明文件項打∨者,請另填證明文件名稱與份數。
   ◆第(4)欄請申請人詳閱聲明事項後，填寫申請日期並簽章。

伍、申請方式

地政士證書申請書填妥後連同附繳文件，以雙掛號郵寄或逕送:(408)台中市南屯區黎明路2段503號內政部中部辦公室收

陸、證書核發工作約需7個工作天(視案件量之多寡而定)。

柒、請將下列姓名住址籤填妥並剪下後，附於申請書件內，以方便郵寄證書迅速處理。

姓名住址籤(寄證書用請自行填妥並剪下) ⇩

內附證書

請勿摺疊

啟

市　　鄉鎮　　街

縣　　市區　　路

段　巷　弄　號　樓

地 政 士 證 書 申 請 書

受理機關：內政部

(1)申請人	中 文 姓 名		性 別	□男 □女
	英 文 姓 名	(範例:李大華 LI, TA-HUA)		
	國民身分證統一編號		出生日期	年 月 日
	電 話		行動電話	
	電子郵件信箱		傳 真	
	住 址			
	通 訊 地 址			

(2)申請事由

□申請證書

□申請補發證書 原因:_____ 證書字號:( )台內地登字第 號

□申請換發證書 原因:_____ 證書字號:( )台內地登字第 號

(3)附繳文件

1. □考試院( ) 字第 號地政士考試及格證書及其影本各1份
2. □考試院( ) 字第 號土地登記專業代理人考試或檢覈及格證書及其影本各1份
3. □身分證明文件影本1份
4. □原領之地政士（土地登記專業代理人）證書
5. □內容變更證明文件：_____份
6. □證書費新臺幣1仟元郵政匯票1張

(4)聲明事項

1. 申請人確無地政士法第6條第1項各款之情事。
2. 申請人所填資料及附繳文件均為真實，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	備註	證書費收訖	經 手 人	
		證 書	核發日期	年 月 日
			字 號	( )台內地登字第 號
		建 檔	日 期	年 月 日
			承 辦 人	

(請參閱申請須知)

三、地政士開業及變更登記申請須知

壹、申請登記

一、開業登記

凡領有內政部核發地政士證書或土地登記專業代理人證書者,得檢附下列文件,向事務所所在地直轄市或縣(市)政府申請開業登記：

(一)地政士開業及變更登記申請書。

(二)地政士或土地登記專業代理人證書及其影本各 1 份。

(三)身分證明文件影本 1 份。

(四)本人最近 1 年內 2 吋半身照片 1 式 2 張。

(五)執照費新臺幣 1 千元現金或郵政匯票 1 張。

二、變更登記

(一)地政士申請登記後，如有事務所遷移於原登記之直轄市或縣（市）主管機關所管轄以外之區域時，應備具申請書、原開業執照及開業登記所須文件，向遷入之直轄市或縣(市)政府申請登記。

(二)地政士申請登記後，如有地政士法第 9 條第 1 項第 1 款至第 4 款或共同執業人變更等原因者，應備具申請書、原開業執照及變更事項證明文件，向原登記主管機關申請變更登記。

三、註銷登記

地政士申請登記後，如有自行停止執業或死亡者，應備具申請書及原開業執照等文件，向原登記主管機關申請註銷登記。

貳、申請補(換)發地政士開業執照

一、申請補發，應檢附下列文件：

(一)地政士開業及變更登記申請書。

(二)身分證明文件影本1份。

(三)本人最近1年內2吋半身照片1式2張。

(四)執照費新臺幣1千元現金或郵政匯票1張。

二、申請換發，應檢附下列文件：

(一)地政士開業及變更登記申請書。

(二)原地政士（土地登記專業代理人）開業執照1份。

(三)身分證明文件影本1份。

(四)內容變更者（指地政士之姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、事務所名稱或地址之變更），其內容變更證明文件。但事務所名稱或地址變更，免附證明文件。

(五)本人最近1年內2吋半身照片1式2張。

(六)執照費新臺幣1千元現金或郵政匯票1張。

三、申請加註延長有效期限，應檢附下列文件：

(一)地政士開業及變登記申請書。

(二)原地政士開業執照及其影本各1份。

(三)身分證明文件影本1份。

(四)最近4年內完成專業訓練30小時以上或與專業訓練相當之證明文件。

(五)執照費新臺幣5百元現金或郵政匯票1張。

參、申請書取得方式

一、在內政部地政司網站下載列印：網址(http://www.land.moi.gov.tw)。

二、向直轄市政府地政處或縣（市）政府地政局索取。

肆、申請書填寫說明

一、以電腦登打列印或以鋼筆、原子筆用黑色或藍色墨汁正楷填寫，數字一律以阿拉伯數字填寫，字體需端正不得潦草。

二、除雙線以下免填外，其餘各欄填法如下：

- ◆ 第(1)欄以申請人事務所所在地之直轄市或縣（市）政府為受理機關。
- ◆ 第(2)欄請按申請登記事由自行選擇打勾，如屬異動登記者，並請填寫原因。
- ◆ 第(3)欄請按申請事由所須附繳文件名稱及份數填寫。
- ◆ 第(4)欄開業事務所，請填寫事務所名稱，地址及連絡電話等資料。
- ◆ 第(5)及(6)欄,請按申請人及共同執業人證書字號及國民身分證所載資料填寫,英文姓名以護照英文姓名拼音為準，無共同執業人者第(6)欄免填。
- ◆ 第(7)欄，請申請人詳閱聲明事項後，填寫申請日期並簽章。

伍、申請方式

地政士開業登記申請書填妥後連同附繳文件，以雙掛號或逕送受理機關。

地政士開業及變更登記申請書

(1)受理機關：　　市、縣（市）政府

(2)申請事由	□開業登記 □事務所自＿＿＿＿＿＿市、縣(市)遷入			□加註延長有效期限 □事務所名稱變更 □事務所地址變更 □共同執業人異動 □其他	原因
	□開業執照換發 □開業執照補發 □開業執照註銷	原因			

(3)附繳文件	1. □身分證明文件影本＿＿＿份 2. □地政士或土地登記專業代理人證書及其影本＿＿＿＿份 3. □最近1年內2吋半身照片1式2張 4. □內容變更證明文件 ＿＿＿份 5. □原地政士(土地登記專業代理人)開業執照1份 6. □執照費新臺幣＿＿＿元現金或郵政匯票1張 7. □最近4年內完成專業訓練30小時以上或與專業訓練相當之證明文件＿＿＿份

(4)開業事務所	名　稱		地　址	
	電　話		行動電話	
	傳　真		電子郵件信箱	

(5)申請人	證書字號	(　　)台內地登字第　　號	學　歷	
	中文姓名	(範例：李大華)	經　歷	
	英文姓名	(範例：LI, TA-HUA)	戶籍地址	
	國民身分證統一編號			
	性　別	□男 □女　出生日期　年　月　日	通訊地址	

(6)共同執業人	證書字號	(　　)台內地登字第　　號	學　歷	
	中文姓名		經　歷	
	英文姓名		戶籍地址	
	國民身分證統一編號			
	性　別	□男 □女　出生日期　年　月　日	通訊地址	

(7)聲明事項	1. 申請人（及共同執業人）確無地政士法第11條第1項各款情事。 2. 申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實，願負法律責任。 中華民國　　年　　月　　日　申請人：　　簽章

擬辦		批示			
開業執照字號		核發日期		印製編號	

(請參閱填寫說明)

四、地政士簽證責任及簽證基金管理辦法

中華民國 91 年 10 月 9 日台內中地字第 0910085716 號令訂定

中華民國 92 年 5 月 30 日內授中辦地字第 0920082726 號令修正

第1條　本辦法依地政士法（以下簡稱本法）第二十二條第三項規定訂定之。

第2條　地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會）應於金融機構開設中華民國地政士公會全國聯合會簽證基金專戶，儲存地政士簽證基金（以下簡稱本基金）。

第3條　地政士辦理不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人身分為真正，始得為之，其因簽證不實或錯誤造成當事人損害者，應負損害賠償責任。

地政士有本法第二十條第二款情事者，廢止其簽證人登記，並送直轄市或縣（市）主管機關依法懲戒。

第4條　當事人依本法第二十二條第二項規定請求損害賠償，應先向簽證人請求，其未能完全賠償部分，得備具下列書件，向全國聯合會申請代為支付：

一、申請書。

二、申請人身分證明文件。

三、受損害之證明文件及其影本。

四、未能完全賠償之證明文件。

前項第三款之文件指確定判決、或與判決有同一效力之和解、調解及仲裁判斷等證明文件。

第5條　全國聯合會應組成簽證基金管理委員會(以下簡稱本會)，掌理事項如下：

一、關於本基金與其孳息之收支、保管及運用。

二、關於本基金代為支付之核議事項。

三、簽證保證金退還之核議事項。

四、本基金管理經費之審議。

五、關於簽證人投保簽證責任保險之規劃審議事項。

六、其他經中央主管機關指定辦理之事項。

第6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、地政士五人至七人。

二、專家學者四人。

三、消費者保護團體代表一人或二人。

四、中華民國律師公會全國聯合會代表一人或二人。

前項委員由全國聯合會提報理事會決議後聘任之。

第一項地政士人數不得超過委員人數半數。

第7條　本會置執行長一人，由主任委員提報本會通過後聘任之；承主任委員之命，執行基金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，由執行長提報基金會通過後聘任之，辦理會務。

第8條　本會委員均為無給職。但得發給出席費或交通費。

本會執行長及工作人員得支給薪資。

第9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十一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，由全國聯合會理事長召集之。

第10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。

第11條　本會委員對具有利害關係之申請案，應自行迴避。

第12條　本會委員任期三年，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。

前項委員出缺時，應予補聘，補聘委員之任期至原委員任期屆滿之日為止。

前二項委員之續聘、補聘依第六條第二項之程序辦理。

第13條　委員未經請假致未出席會議達三次者，由本會報請全國聯合會提報理事會決議後，予以解職。

第14條　本基金除依本法第二十二條第二項規定代為支付或依第十九條規定退還外，不得動支。

第15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、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、辦理簽證人責任保險投保支出。

五、其他有關必要之支出。

第16條　本會應編製會計年度之基金孳息運用計畫及預算報表，經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二個月以前，將該運用計畫及預算報表連同會議紀錄送全國聯合會審查通過後，函報內政部備查並副知各直轄市、縣（市）地政士公會。

第17條　全國聯合會受理代為支付案件，應於一個月內提交本會審查；經本會審查決議代為支付者，全國聯合會應於十五日內償付當事人。

本會為前項審查時，應通知當事人及簽證人列席說明。

第18條　全國聯合會依前條規定代為支付後，對簽證人行使求償

權時，得先與簽證人進行協商，並得酌情允許其分期給付，協商結果應作成紀錄。

第19條　簽證人未發生本法第二十二條第二項所定由本基金代為賠償情事，且符合下列各款之一者，於事實發生屆滿五年後,得由本人或其繼承人備具申請書、原因證明文件，向全國聯合會申請無息退還所繳納之簽證保證金：

一、依本法第十五條因自行停止執業或死亡，經主管機關註銷開業登記者。

二、依本法第二十條第一款經全國聯合會撤回推薦者。

第 19 條之 1　本法施行前，已依土地登記專業代理人簽證作業試辦要點規定完成登記之簽證人，全國聯合會應通知其於三個月內補繳簽證保證金差額新臺幣十萬元，於限期內補繳者，視為已辦理簽證人登記；逾期未補足者，由全國聯合會函請直轄市或縣（市）主管機關註銷簽證人登記。

本法施行前，專戶儲存之簽證基金及其孳息，全國聯合會應於九十一年十一月一日土地登記專業代理人簽證作業試辦要點廢止生效日起五年後，依下列方式處理退還：

一、依前項註銷之簽證人，以其原繳簽證保證金及計算至退還日止之孳息。

二、依前項補足簽證保證金者，以其原繳簽證保證金計算至本法施行日止之孳息。

本法施行前，土地登記專業代理人因簽證不實或錯誤應負損害賠償之案件,向全國聯合會請求代為支付者,適用簽證當時之規定。

第20條　本會應於每季（年）結束後二十日內，編列該季（年）

基金收支結算表，送全國聯合會確認後，報請內政部備查並副知各直轄市、縣（市）地政士公會。

第21條　全國聯合會受理之代為支付及求償事件，應分別編訂卷宗，並至少保存十五年。

第22條　本辦法自發布日施行。

五、地政士簽證人登記申請

<table>
<tr><td colspan="7">地政士申請簽證人登記申請書</td></tr>
<tr><td colspan="7">受理機關:　　市、縣（市）政府</td></tr>
<tr><td rowspan="6">申請人</td><td>姓名</td><td colspan="2"></td><td>性別</td><td colspan="2">□男　□女</td></tr>
<tr><td>國民身分證統一編號</td><td colspan="2"></td><td>出生日期</td><td colspan="2">年　月　日</td></tr>
<tr><td>電　話</td><td colspan="2"></td><td>行動電話</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>電子郵件信箱</td><td colspan="2"></td><td>傳　真</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>戶籍地址</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>通訊地址</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">附繳文件</td><td colspan="6">1. 身分證明文件影本乙份
2. 中華民國地政士公會全國聯合會推薦書及其影本
3. 稽徵機關核定民國　　年及　　年執行業務收入總額達一定金額以上之證明文件及其影本
4. 繳納簽證保證金之證明文件及其影本</td></tr>
<tr><td colspan="2">5. 簽證人印章樣式</td><td colspan="2">6. 簽證人簽名款(直式)</td><td colspan="2">7. 簽證人簽名款(橫式)</td></tr>
<tr><td>簽證人名簿函送機關</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>聲明事項</td><td colspan="6">1. 申請人確無地政士法第20條各款情事。
2. 申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實，願負法律責任。
中華民國　　年　　月　　日　申請人：　　簽章</td></tr>
<tr><td>審核結果</td><td>擬辦</td><td colspan="2"></td><td>批示</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

六、地政士登記助理員備查申請

地政士登記助理員備查申請書						
受理機關（公會）：	市、縣（市）政府、　　地政士公會					
申請人（地政士）	姓名		國民身分證統一編號			
	開業執照字號		電話			
	通訊地址					
地政士登記助理員	姓名		出生日期	年　月　日	性別	□男□女
	國民身分證統一編號		地政士證書字號	(　　)台內地登字　　號		
	學歷					
	經歷					
	住址					
	申請事由	□僱傭　□終止僱傭　□姓名變更　□出生日期變更 □國民身分證統一編號變更　□其他：				
	姓名		出生日期	年　月　日	性別	□男□女
	國民身分證統一編號		地政士證書字號	(　　)台內地登字　　號		
	學歷					
	經歷					
	住址					
	申請事由	□僱傭　□終止僱傭　□姓名變更　□出生日期變更 □國民身分證統一編號變更　□其他：				
附繳文件	1. □身分證明文件影本_____份(中請終止僱傭者，免附繳) 2. □地政士證書或土地登記專業代理人證書影本_____份 3. □專科以上學校地政相關系科畢業證書影本_____份 4. □高中或高職以上學校畢業證書影本_____份 5. □地政士事務所服務二年以上證明文件_____份 6. □其他:					
聲明事項	申請人所填資料及附繳文件均為真實，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	擬辦		批示			

七、地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法

中華民國 96 年 4 月 19 日內政部內授中辦地字第 0960724210 號令修正

第1條　本辦法依地政士法第八條第三項規定訂定之。

第2條　下列機關（構）、學校、團體，得向中央主管機關申請認可辦理地政士專業訓練：

一、直轄市、縣(市)主管機關。

二、設有地政、不動產或法律相關系（所）、科之大專校院。

三、地政士公會全國聯合會或其各地公會。

四、其他不動產相關之非營利機構或團體。

第3條　前條機關（構）、學校、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、學歷、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。

申請之機關(構)、學校、團體為直轄市、縣(市)政

府或教育主管機關立案之公、私立大專校院者，得免附第一項第二款及第三款文件。但公、私立大專校院應檢附設有地政、不動產或法律相關系(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，申請之機關(構)、學校、團體應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。

前項認可得辦理地政士專業訓練之期限為三年，期滿應重新申請認可。

中央主管機關審查前二項申請案，必要時得邀請有關機關會同審查。

第5條　經認可之機關（構)、學校、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　辦理專業訓練之機關（構)、學校、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計算，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。

第7條　地政士專業訓練應包括下列課程：

一、民法、土地法規及相關稅法。

二、土地登記法規及實務。

三、不動產使用限制相關法規及實務。

四、其他與不動產相關之課程。

第8條　經認可之機關(構)、學校、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　參加專業訓練之地政士受訓完成後，由辦理專業訓練機

關（構）、學校、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，該節時數應不予計入。

第10條　辦理專業訓練之機關（構）、學校、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關（構）、學校、團體，有關訓練計畫之執行狀況。該機關（構）、學校、團體應協助並提供相關資料。

第12條　經認可之機關（構）、學校、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、地政士所領第九條第一項證明書所載訓練時數虛偽不實者。

三、參加訓練之地政士未依規定簽到退，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。

經認可之機關（構）、學校、團體有前項第二款或第三款情事者，其所核發予該地政士之專業訓練時數證明書應予註銷。

經廢止認可資格之機關（構）、學校、團體，三年內不得重行申請認可。

第13條　中央主管機關辦理專業訓練機關（構）、學校、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14條　本辦法自發布日施行。

八、地政士專業訓練認可申請書及地政士專業訓練證明書

<table>
<tr><td colspan="8">地政士專業訓練認可申請書</td></tr>
<tr><td colspan="8">受理機關:內政部</td></tr>
<tr><td rowspan="8">(1)申請機關(構)、學校、團體</td><td colspan="2">名稱</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="2">代表人姓名</td><td colspan="2"></td><td>性別</td><td colspan="2">□男　□女</td></tr>
<tr><td colspan="2">國民身分證統一編號</td><td colspan="2"></td><td>出生日期</td><td colspan="2">年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="2">通訊地址</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">連絡人</td><td>姓名</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>電話</td><td colspan="2"></td><td>行動電話</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>電子郵件信箱</td><td colspan="2"></td><td>傳真</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td>(2)附繳文件</td><td colspan="7">1. □申請書_____份
2. □法人資格證明文件或人民團體立案證書影本_____份
3. □組織章程及代表人身分證明文件影本_____份
4. □專業訓練實施計畫:
□辦理專業訓練之課程計畫及時數
□辦理專業訓練人員名冊及工作分配表
□聘請之師資人員名冊、學歷、經歷、服務年資及授課同意書
□教學場地及設備內容
5. □公、私立學校設有地政或不動產相關系(所)、科之證明文件_____份
6. □認可費新臺幣1仟元郵政匯票1張（受款機關：內政部）</td></tr>
<tr><td colspan="8">(3)申請人所填資料及附繳文件均為真實，如有不實願負法律責任，特此聲明。

機關(構)學校印信或團體圖記

代表人簽名章

中華民國　年　月　日</td></tr>
</table>

地 政 士 專 業 訓 練 證 明 書

字第　　號

姓名：　　性別：

出生日期：民國　　年　　月　　日

國民身分證統一編號：

依據：地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法第9條第1項規定

訓練期間：中華民國　　年　　月　　日至

年　　月　　日止

訓練科目	時 數	適用本辦法第7條	訓練科目	時 數	適用本辦法第7條
	小時	第　款		小時	第　款
	小時	第　款		小時	第　款
	小時	第　款		小時	第　款
	小時	第　款		小時	第　款

機關（構）、學校或團體全銜及代表人簽名章

機關（構）學校
印信或團體圖記

中華民國　　年　　月　　日

印製編號：

○○辦理地政士專業訓練實施計畫書（參考格式）

一、依據：地政士法第 8 條及地政士專業訓練機關(構)學校團體認可辦法（以下簡稱本辦法）。

二、目的：為增進地政士專業知識，提昇地政士服務品質，並利開業執照有效期限屆滿時換照之需。

三、訓練對象：凡領有地政士證書或土地登記專業代理人證書者。

四、課程計畫及時數：

(一)課程、時數及講師：依本辦法第 7 條規定，本計畫課程、時數及講師如下：

編號	課　程	內　容	講師姓名	時　數
1	民法、土地法規及相關稅法			
2	土地登記法規及實務			
3	不動產使用限制相關法規及實務			
4	其他與不動產相關之課程			
合　　計				
備註：每位師資人員每班不得講授超過二門課程。				

(二)訓練期間：於本計畫認可後 3 年期限內，視實際需要辦理訓練。

五、辦理專業訓練人員名冊及工作分配(用表列方式)：組成教學工作小組，辦理教學督導及輔導等相關事宜、學員名冊、出席紀錄、師資名冊等資料保存建檔、證明書印製與核發、經費收支及一般行政事項（如附件 1)。

六、師資人員名冊及授課同意書：本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。

(一)師資人員名冊（如附件 2)。(注意該名冊內容包含：姓名、學歷、經歷、服務年資等基本資料。)

(二)授課同意書（如附件 3)：(注意該同意書內容應包含：姓名、國民身分證統一編號、住址、電話，並由本人簽章及註明日期)。

七、教學場地及設備內容：含地點、地址及其設備內容（例如空調、照明、白板、擴音設備、課桌椅、投影機等)。

八、學費及參訓人數：學費每小時不得超過新臺幣 2 百元，每班參訓人數不得超過 60 人。

九、結訓證明：受訓完成後，由辦理專業訓練單位發給「地政士專業訓練證明書」。但遲到、早退超過 10 分鐘者，該節時數不予計入。

十、本計畫經中央主管機關認可後實施，修正時亦同。

附件1

○○辦理地政士專業訓練**工作人員名冊及工作分配表**（參考格式）

序號	工作項目	執行人員	備註
1	組成教學工作小組		
2	辦理教學督導及輔導等相關事宜		
3	學員名冊資料保存建檔		
4	出席紀錄		
5	師資名冊資料保存建檔		
6	證明書印製與核發		
7	一般行政事項		
8	經費收支		

○○辦理地政士專業訓練師資名冊

編號	姓　名	學　歷	經歷及年資	備註
			一、請填寫具公私立大專院校畢業且從事與講授課程相關業務5年以上之經驗。 二、具大專院校講師以上資格者，請填寫講師證證號。	

○○辦理地政士專業訓練**簽到(退)簿**　　期別：____

課程名稱：○○○○○○○○(換證專業訓練加註課程內容)
授課時間：　年　月　日　時　分至　時　分
教學場地：○○○○　　**地址：**○○○○○○○○○○
授課講師：○○○(簽名處)　　**督課及簽到退管理員：**○○○(簽名處)

編號	姓名	上課簽到	下課簽退	備註
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				

備註：請勿代理他人簽到退，並註明簽到退時間，不得提早簽到退，遲到、早退超過10分鐘者，該節時數應不予計入，並請督課及簽到退管理員加蓋「缺課」章。

附件3

授　課　同　意　書

本人同意應邀至　貴〇舉辦之「地政士專業訓練」擔任講師。

此 致

（單位名稱）

同意人：（簽名或蓋章可擇一）

身分證統一編號：

住　　址：

聯　絡　電　話：

中華民國　　年　　月　　日

貳、解釋函令

一、地政士法

《第 4 條》

【公布日期文號】

內政部 85 年 10 月 3 日台內地字第 8509066 號函

【要旨】**曾任職各級地政機關受有俸給之地政人員離職後，執行土地登記專業代理人業務，應不受新修正公布之公務員服務法第 14 條之 1 規定限制**

【內容】一、關於公務員服務法第 14 條之 1 公務員離職後迴避條款規定之適用疑義問題，業經銓敘部 85 年 7 月 20 日 85 台中法 2 字第 1332483 號通函中央暨地方各主管機關人事機構查照轉知在案，是以曾任職各級地政機關受有俸給之地政人員離職後，執行土地登記專業代理人業務，是否應受新修正公布之公務員服務法第 14 條之 1 規定限制，應就上開函釋中「職務直接相關」及「營利事業」之標準認定，合先敘明。

二、按現行各級地政機關職掌事項與作業方式皆訂有分層負責及監督事項，且土地登記案件之准駁及土地登記專業代理人之管理，亦有明確之規範；次按土地登記專業代理人，係依其專業知識受當事人之委託代辦土地登記案件，其性質為提供勞務收取報酬之服務業，而土地登記之標的非代理人所有，受託辦理案件所產生之法律效果乃由委託人承受，並非歸屬代理人所享有，故各級地政機關之職掌事項與土地登記專業代理人之業務並無監督關係或利益輸送

等顧慮事項。准此，有關曾任職於各級地政機關受有俸給之地政人員於離職後，如執行土地登記專業代理人業務，應不受新修正公布之公務員服務法第14條之1規定限制。

《第6條》

【公布日期文號】

內政部104年4月15日內授中辦地字第1040411930號函

【要旨】地政士因犯業務侵占罪判處有期徒刑1年以上，復經減刑為1年以下者，不符地政士法第6條第1項第1款地政士之消極資格要件

【內容】本案經函准法務部104年4月1日法律字第10403503750號函略以:「…按地政士法第6條第1項第1款規定:『有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。』本款之立法理由係因執行土地登記專業代理案件業務時,有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，嚴重違反地政士之執業職責，爰明定為不得充任地政士之消極資格，旨在保障交易之安全及增進職業信賴，故對於犯特定罪名判刑超過一定刑度者，列為特定專門職業之消極資格要件。自本款所謂『一年以上之刑』及『之裁判』文字用語觀察，應指法律規定具有確定力與執行力之刑。查赦免法第4條規定：『受罪刑宣告之人經減刑者，減輕其所宣告之刑。』減刑既係減輕其宣告刑，則本件地政士江君因犯業務侵占

罪判處有期徒刑1年6月經臺灣臺北地方法院98年度聲減字第6號裁定確定，減刑為9月，尚不符地政士法第6條第1項第1款地政士之消極資格要件（司法院65年12月9日函參字第10813號函、本部99年2月24日法律字第0980056050號函參照）。」本部同意上開法務部之意見。

附：法務部104年4月1日法律字第10403503750號函

主旨：關於江君違反地政士法第6條第1項規定，涉及行政罰法適用疑義乙節，復如說明二、三，請查照參考。

說明：一、略。

二、略。

三、有關本案是否類推適用行政罰法第27條第1項裁處權時效規定乙節：

按行政罰法（以下簡稱本法）所稱之行政罰，乃指對於過去違反行政法上義務所為不屬於刑罰或懲戒罰之裁罰性不利益處分（本法第1條、第2條立法說明參照）。又本法第2條第2款規定:「本法所稱其他種類行政罰，指下列裁罰性之不利處分：…二、剝奪或消滅資格、權利之處分：命令歇業、命令解散、撤銷或廢止許可或登記、吊銷證照、強制拆除或其他剝奪或消滅一定資格或權利之處分。」是以，義務人如違反行政法上之義務，主管機關對於此種過去違反義務所為具有裁罰性之撤銷或廢止許可處分，性質上屬於行政罰。至行政機關對於違法授益行政處分之撤銷及合法授益行政處分之廢止，是

否屬於行政罰法所規範之「裁罰性不利處分」，應視其撤銷或廢止之原因及適用之法規是否具有制裁意義而定（本法第 2 條立法理由參照）。

次按地政士法第6條第1項第1款規定：「有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。」係不得充任地政士之消極資格規定，則地政士如具備上開消極資格，即應撤銷或廢止其地政士證書，係就地政士之行政管制措施，而非屬裁罰性不利處分，是以，中央主管機關依地政士法第 6 條第 1 項規定廢止地政士證書，自不適用亦不得類推適用本法第27條第1項有關裁處權時效期間之規定，而係行政程序法第 124 條廢止授益行政處分 2 年除斥期間之問題。

《第 8 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 8 月 29 日台內中地字第 0910084966 號令

【要旨】與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定

【內容】一、於大專校院發行之學術期刊或其他經中央主管機關公告之刊物具名發表 1 萬字以上有關土地行政之論

文；每篇論文折算 6 小時，2 人具名發表者，第一位折算 4 小時，第二位折算 2 小時；3 人以上具名發表者，第一位折算 3 小時，第二位折算 2 小時，第三位折算 1 小時；第四位以後不計折算時數。

二、於大專校院講授有關土地行政課程之證明文件；每科目每學分每學期之講授折算 2 小時。

三、於中央主管機關認可得辦理地政士專業訓練之機關（構）、學校、團體擔任課程講授之證明文件，得按實際課程時數折算。但每年同一科目最多不得超過 4 小時。

四、具名著作有關土地行政 2 萬字以上之學術書籍；每一著作折算 9 小時，2 人具名發表者，第一位折算 6 小時，第二位折算 3 小時；3 人具名發表者，第一位折算 4 小時，第二位折算 3 小時，第三位折算 2 小時；第四位以後不計折算時數。增訂或再版者，不予折算。

五、略。（內政部 93 年 3 月 8 日內授中辦地字第 0930724124 號令修正）

六、第一點及第四點內容相同之部分，不得重複折算專業訓練時數。

【公布日期文號】

內政部 91 年 12 月 6 日台內中地字第 0910086301 號函

【要旨】「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」溯自 91 年 4 月 24 日地政士法施行日起適用

【內容】本部 91 年 8 月 29 日臺內中地字第 0910084966 號令發

布「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」,溯自 91 年 4 月 24 日地政士法施行日起適用。

【公布日期文號】

內政部 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005183 號函

【要旨】**參加地政事務所辦理有關土地行政之研討會或專題演講，不得折算專業訓練時數**

【內容】本部 91 年 8 月 29 日台內中地字第 0910084966 號令訂定「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 5 點:「參加主管機關、設有土地行政相關科（系、組）之學校或地政士公會舉辦有關土地行政之研討會或專題演講之證明文件；每次活動折算 1 小時。」,上開所稱主管機關，依地政士法第 3 條規定：「本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。」。是以，地政事務所非屬上開規定之主管機關；又得折算時數之活動，係指主管機關舉辦有關土地行政之研討會或專題演講，如主管機關舉辦一般性法令宣導或座談會，與上開規定有別，不得折算其時數。

【公布日期文號】

內政部 93 年 2 月 13 日內授中辦地字第 0930000796 號函

【要旨】**各直轄市政府地政處及縣（市）政府（地政局）所舉辦有關土地行政之研討會或專題演講，得折算地政士專業訓練時數**

【內容】查本部以 91 年 8 月 29 日台內中地字第 0910084966 號令發布「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 5 點:「參加主管機關、設有土地行政相關科（系、組）之學校或地政士公會舉辦有關土地行政之研討會或專題演講之證明文件；每次活動折算 1 小時」，上開所稱主管機關，依地政士法第 3 條規定，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。另查地方制度法第 18 條第 1 款第 4 目及第19條第1款第4目規定,土地行政分別為直轄市、縣（市）自治事項。準此，直轄市政府地政局及縣（市）政府（地政處）所舉辦有關土地行政之研討會或專題演講，自得依上開規定折算時數。

【公布日期文號】

內政部 93 年 3 月 8 日內授中辦地字第 0930724124 號令

【要旨】**修正「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 5 點**

【內容】修正「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 5 點為:「參加主管機關、設有土地行政相關科(系、組)之學校或地政士公會舉辦與土地行政相關之講(研)習會、研討會或專題演講者，得按實際講(研)習會、研討會或演講時數計算，並由舉辦單位核發證明文件。但每節不足 50 分鐘者，不予計算。」並自即日起生效。

【公布日期文號】

內政部 93 年 7 月 2 日內授中辦地字第 0930724694 號

【要旨】**地政士 2 人以上組織聯合事務所共同執行業務，原核發 1 張開業執照，93 年 7 月 2 日起改為 1 人 1 照**

【內容】地政士 2 人以上組織聯合事務所共同執行業務，原核發 1 張開業執照，自即日起改為 1 人 1 照。

【公布日期文號】

內政部 94 年 1 月 17 日內授中辦字第 0940040514 號函

【要旨】**地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執業人因故申請單獨開業，如其他共同執業人無法共同提出申請時，該地政士得單獨申請開業登記**

【內容】一、按本部 91 年 8 月 30 日台內中地字第 0910084969 號令修正「地政士開業及變更登記申請須知」第壹點第 2 款變更登記第(2)目規定：「地政士申請登記後，如有地政士法 9 條第 1 項第 1 款至第 4 款或共同執業人變更等原因者，應備具申請書、原開業執照及變更事項證明文件，向原登記主管機關申請變更登記。」。實務上，辦理聯合事務所開業登記，應由共同執業人全體提出申請，故辦理變更時亦同。惟如共同執業人之一申請變更為單獨執業，他方共同執業人無法配合辦理者，主管機關應先通知他方共同執業人限期會同辦理，逾期無法會同時，得由申請人出具切結書並檢附相關書件單獨申請註銷己方原開業執照後，再重行申請開業執照。

二、事務所或聯合事務所名稱及地址變更時，地政士應於 30 日內，向直轄市或縣(市)主管機關申報備查，

為地政士法第 9 條第 2 項所明定。故主管機關應通知他方共同執業人依上開規定辦理。

【公布日期文號】

內政部 94 年 12 月 28 日內授中辦地字第 09407299741 號函

【要旨】「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 1 點所稱「其他經中央主管機關公告之刊物」

【內容】「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第 1 點所稱「其他經中央主管機關公告之刊物」如下：

項次	期刊名稱	出版者	備註
1	臺灣社會科學引文索引（TSSCI）正式或觀察名單中之期刊		請至下列網址查詢：http://ssrc.sinica.edu.tw/
2	國內外學術研討會或座談會發表論文之刊物		
3	土地問題研究季刊	中國地政研究所	
4	住宅學報	中華民國住宅學會	
5	土地經濟年刊	中國地政研究所	
6	經社法制論叢	行政院經濟建設委員會	
7	臺灣經濟預測與政策	中央研究經濟研究所	
8	臺灣土地金融季刊	臺灣土地銀行	
9	臺灣金融財務季刊	臺灣金融研訓院	
10	現代地政	現代地政雜誌社	
11	土地事務月刊	土地事務雜誌社	
12	其他經內政部會商通過之國外期刊		本項係視實際案例，由直轄市或縣（市）政府報內政部召開會議研商

【公布日期文號】

內政部 95 年 7 月 7 日內授中辦地字第 0950047691 號函

【要旨】**不動產估價師、地政士、不動產經紀人及不動產經紀營業員專業訓練課程時數不得互為採用**

【內容】一、按辦理「不動產估價師」、「地政士」、「不動產經紀人」及「不動產經紀營業員」等專業訓練之認可辦法，分別於不動產估價師法第 20 條第 2 項、地政士法第 8 條第 3 項、不動產經紀業管理條例第 15 條第 2 項及同條例第 13 條第 5 項訂有規定，本部亦分別於 93 年 10 月 18 日、91 年 8 月 6 日、92 年 12 月 17 日及 92 年 12 月 17 日，訂（修）定「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」、「地政士專業訓練機關（構）學校團體認可辦法」、「不動產經紀人專業訓練機構團體及課程認可辦法」及「不動產經紀營業員專業訓練機構團體認可辦法」,據以辦理。

二、鑑於前揭地政從業人員管理之法源依據、經認可之專業訓練單位及執業範圍或職務性質不同，其專業訓練課程應著重之內容亦有差異，故本案從業人員相同專業訓練課程時數尚無得互為採用之規定。

【公布日期文號】

內政部 102 年 03 月 14 日內授中辦地字第 1026650460 號令

【要旨】**地政士開業執照有效期限內，申請註銷後，重行申請開業登記，以原開業執照效期發給執照，免附專業訓練之相關證明文件**

【內容】一、地政士自行停止執業經註銷登記後，重行申請開業登記時，如原開業執照效期尚未屆滿，應依地政士法施行細則第 7 條規定檢附文件,向直轄市、縣(市)主管機關提出申請，並得免附該細則第 7 條第 1 項第 4 款 4 年內完成專業訓練 30 個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。經審查合於規定者，以原開業執照效期發給執照。原開業執照效期已屆滿者，應依地政士開業執照換發相關規定辦理。

二、本解釋令自即日生效，同時廢止本部 93 年 6 月 2 日內授中辦地字第 0930724656 號令。

《第 9 條》

【公布日期文號】

內政部 104 年 3 月 3 日內授中辦地字第 1041350753 號函

【要旨】**地政士名簿設置之形式及保存，得依規定格式以「不動產服務業管理作業系統」資料轉存地政士名簿並掃瞄照片以電子檔案方式備置**

【內容】一、按地政士法第 9 條第 1 項規定，直轄市或縣（市）主管機關應備置地政士名簿，以動態建立地政士之相關資訊,俾利管理及查詢。該法施行之初由於「不動產服務業管理作業系統」尚未建置，前經本部以 91 年 4 月 17 日台內中地字第 0910084314 號令訂頒相關之證照(含地政士名簿)及其申請書格式，並通令各直轄市、縣(市)政府據以辦理有案。嗣本部於 93 年間建置上開電腦系統後，已具備建檔、異動、

查詢、列印及得逕依相關簿冊格式轉存為電子檔之功能。

二、次按地政士法施行細則第 4 條第 1 項規定，依本法第 7 條規定向直轄市或縣（市）主管機關申請登記發給開業執照，應備具下列書件：1. 申請書。2. 地政士或土地登記專業代理人證書及其影本。3. 身分證明文件影本。4. 本人最近 1 年內 2 吋半身照片 2 張，且依本部上開 91 年令訂定之地政士名簿格式規定應黏貼相片，實務上，各直轄市、縣（市）主管機關於地政士申請開業執照時，會就其檢附之其中 1 張相片黏貼於地政士名簿上。茲為順應電子化政府服務之潮流、達到節能減紙及解決簿冊空間不足之問題，上開管理作業系統雖已具備地政士名簿應載明之事項及列印功能，惟備置地政士名簿為各直轄市、縣（市）主管機關之法定義務，尚不宜以該系統資料取代，惟得依本部上開 91 年令規定格式以系統資料轉存地政士名簿並掃瞄照片以電子檔案方式備置，以達簡政之效。

《第 10 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 5 月 7 日台內中地字第 0910084351 號令

【要旨】地政士法第 10 條及第 11 條有關公告、通知及備查之辦理方式

【內容】依據地政士法第 10 條規定 ：「直轄市或縣（市）主管機關於地政士登記後，應公告與通知相關機關及地政士公

會，並報請中央主管機關備查；註銷登記時，亦同。」同法第 11 條第 2 項規定：「直轄市或縣（市）主管機關撤銷或廢止地政士開業執照時，應公告並通知他直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，並報請中央主管機關備查。」，至有關公告、通知及備查之辦理方式如下：

一、公告應揭示於直轄市或縣（市）主管機關公告處所，或刊登公報。

二、公告、通知及備查內容應記明地政士姓名、出生日期、國民身分證統一編號、證書字號、開業執照字號、事務所名稱及地址、或註銷登記、撤銷、廢止開業執照原因。

三、每月 10 日以前，應將上月開業、註銷登記及撤銷、廢止開業執照案件，依所附「◯◯市、縣（市）地政士開業及異動登記清冊」格式，以電腦作業系統列印後，函送該管地政士公會，並報請中央主管機關備查。

【公布日期文號】

內政部 93 年 8 月 2 日內授中辦地字第 0930010654 號令

【要旨】地政士之「出生日期」及「國民身分證統一編號」於辦理開業及註銷登記時，免於公告

【內容】為防杜地政士個人資料外洩，修正本部 91 年 5 月 7 日台內中地字第 0910084351 號令有關地政士法第 10 條及第 11 條第 2 項辦理公告內容刪除「出生日期」及「國民身分證統一編號」。

《第 12 條》

【公布日期文號】

內政部 104 年 9 月 1 日內授中辦地字第 1041307555 號函

【要旨】地政士設立之聯絡處是否屬實際執業之分事務所，應以其招牌、廣告及名片等外觀表徵，是否足以使不特定多數人陷於錯誤認知其係為執行地政士業務之處所以為憑斷

【內容】按地政士法第 12 條規定：「地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」揆其立法意旨係因地政士執行業務,不限制行政區域(地政士法施行細則第 13 條規定參照)，係以全國為執業範圍，惟為方便事務所所在區域之直轄市或縣（市）政府管理，以收事權統一之效，爰明定不得設立分事務所，其旨在避免借牌情況發生及大規模地政士事務所壟斷市場。地政士因業務需要，於外縣（市）分設聯絡處，其所設立之聯絡處是否屬實際執行業務之分事務所，因涉及該聯絡處之招牌、廣告及名片等外觀表徵，是否足以使不特定多數人陷於錯誤認知其係為執行地政士業務之處所以為憑斷。

【公布日期文號】

內政部 104 年 10 月 16 日內授中辦地字第 1041308672 號函

【要旨】數地政士於同址以相同事務所名稱申請開業，應以組織聯合事務所登記開業，及以相同或近似之事務所名稱申請開業登記，得視具體個案情形不予受理

【內容】一、本案經函准公平交易委員會 104 年 9 月 14 日公競字第 1040013271 號函略以：「按公平交易法第 22 條第 1 項第 2 款之構成要件，係事業就其營業所提供之服務，符合『著名表徵』、『於同一或類似之服務』、『為相同或近似之使用』及『與他人營業或服務表徵混淆』等要件，始足當之。復按 104 年 2 月 4 日修正公布之公平交易法第 22 條僅針對未註冊商標之仿冒行為加以規範，已刪除前揭仿冒行為之行政責任及刑事責任，故目前事業若涉仿冒未註冊商標而疑有違反公平交易法第 22 條時，因修法後係採單純民事責任，其違法之認定機關為法院，……有關地政士申請開業登記之事務所名稱是否不得與其他已登記之著名事務所名稱相同，或倘相同是否有違反公平交易法第 22 條規定乙事，依公平交易法第 22 條規範意旨，.....倘已登記之地政士事務所名稱屬未註冊商標，而他事務所所為相同名稱之仿冒行為，則恐有違反公平交易法第 22 條之虞……」從而，地政士使用具有知名度或為消費者普遍認知之相同或相近之事務所名稱申請開業，並以相同表徵對外招攬地政士業務，因有使消費者對服務來源無法辨識而產生誤信或誤認其為同一事務所提供服務之虞，且不利於主管機關對地政士開業登記之管理，故該申請事務所名稱，各直轄市、縣(市)政府得視具體個案情形參依上開公平交易委員會函釋不予受理，以避免名稱重複而影響消費者權益。

二、地政士 2 人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。」倘數地政士於同一地址以相同事務所名稱申請開業，因已

具有共同經營之對外表徵，亦有使相關事業或消費者對服務來源產生誤信或誤認為共同經營之虞，各直轄市、縣（市）政府自得視具體個案情形要求渠等依上開地政士法第 12 條第 1 項後段規定以組織聯合事務所登記，否則應以不同名稱申請，以避免消費者混淆並落實地政士管理。

《第 13 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 9 月 11 日台內中地字第 0910084993 號函

【要旨】地政士事務所不得使用易於使人誤認為與政府機關有關之名稱

【內容】查地政士法第 13 條規定：「地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。」，自應依規定辦理。惟為避免地政士事務所與地政事務所名稱產生混淆，各直轄市、縣（市）主管機關於受理開業或變更登記時，得依具體實情，參照商業登記法第 26 條，不得使用易於使人誤認為與政府機關有關之名稱規定辦理。（按：原商業登記法第 26 條修正後為第 27 條）

《第 16 條》

【公布日期文號】

內政部 92 年 12 月 23 日內授中辦地字第 0920085261 號函

【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。

《第 17 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 9 月 16 日台內中地字第 0910014264 號函

【要旨】**地政士法第 17 條所稱之「其他地政士」應以領有地政士開業執照者始得為之**

【內容】查地政士法第17條規定：「地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將

業務委由其他地政士辦理。」據此地政士接受委託案件後，如有上開但書規定情事，得經委託人同意將業務委由其他地政士辦理；至委任之其他地政士應以依同法第7條規定領有開業執照之地政士始得為之。

【公布日期文號】

內政部91年12月2日內授中辦字第0910085791號函

【要旨】地政士法第17條所稱之「其他地政士」應即為複代理人，除應領有地政士開業執照外，並應加入該管地政士公會

【內容】地政士依地政士法第17條規定，將業務委由其他地政士辦理，該受委託之「其他地政士」應即為複代理人，除應依地政士法第7條規定領有開業執照外，並有同法第33條規定之適用。

【公布日期文號】

內政部93年7月21日內授中辦地字第0930725417號

【要旨】已辦理簽證人登記之地政士得為其他未辦簽證人登記之地政士辦理簽證業務，惟雙方應具有委任關係

【內容】查地政士法第17條規定:「地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。」另查本部91年12月2日內授中辦字第0910085791號函示:「地政士法第17條所稱之『其他地政士』應即為複代理人，除應領有地政士開業執照外，並有同法第33條規定之適用」。按不動產契約或協議之簽證為地政士得執行業務之一，地政士對

其受理之委託案件辦理簽證時，如有前揭條文但書規定情形者，得將簽證業務委由其他地政士辦理，惟委託人與代理人或複代理人間應具有委任關係，亦即經簽證人簽證之申辦土地登記案件應以簽證人為代理人或複代理人，始可簽證。

【公布日期文號】

內政部 96 年 8 月 9 日內授中辦地字第 0960049221 號函

【要旨】複代理人受託代理申請土地登記案，於更換或增列複代理人時，原則仍應由申請人同意始得辦理

【內容】查土地登記規則第 36 條、第 37 條第 1 項及地政士法第 17 條分別規定：「登記申請書除本規則另有規定外，應由申請人簽名或蓋章。由代理人申請者，代理人並應於登記申請書或委託書內簽名或蓋章；有複代理人者，亦同。」、「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。」及「地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。」，據此，本案複代理人受託代理申請土地登記案件後，如複代理人更換或增列時，依上開規定意旨，原則仍應由申請人同意始得辦理。

《第 19 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 12 月 16 日內授中辦字第 0910019733 號函

【要旨】簽證人名簿應以正本函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所

【內容】查地政士法施行細則第 15 條第 1 項所規定：「直轄市或縣（市）主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會），並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。」，依前揭規定函送之簽證人名簿，為爭取時效並避免影本資料模糊不清或影印比例之誤差，應統一以正本，直接函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。

【公布日期文號】

內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910019310 號函

【要旨】土地登記專業代理人簽證作業試辦要點於 91 年 11 月 1 日廢止後，不動產契約或協議在廢止日以前簽訂者，仍得以簽證方式申辦土地登記

【內容】查本部 91 年 11 月 1 日台內中地字第 0910085759 號令廢止「土地登記專業代理人簽證作業試辦要點」，並自 91 年 11 月 1 日生效。原簽證人在未依地政士法第 19 條規定取得簽證人資格前，其以簽證方式代理申請土地登記案件，應以不動產契約或協議之簽訂日期為準；亦即

試辦要點廢止日（91 年 11 月 1 日）以前訂定契約者，其簽證人資格仍然存在，仍得以簽證方式申請土地登記事項。

【公布日期文號】

內政部 92 年 3 月 17 日內授中辦地字第 0920002649 號令

【要旨】**地政士法第 19 條第 1 項第 2 款所稱一定金額**

【內容】有關地政士法第 19 條第 1 項第 2 款所稱一定金額，於金門縣、連江縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣為新臺幣 30 萬元，其他縣（市）為新臺幣 35 萬元，直轄市為新臺幣 40 萬元，並自中華民國 92 年 4 月 1 日起生效。

【公布日期文號】

內政部 92 年 6 月 16 日內授中辦地字第 0920009093 號函

【要旨】**地政士法施行前，已完成登記之簽證人，於該法施行後，有關資格轉換作業補充規定**

【內容】一、地政士法(以下簡稱本法)施行前，已依土地登記專業代理人簽證作業試辦要點規定完成登記之簽證人，如於限期 3 個月內補繳簽證保證金差額新臺幣 10 萬元者，依 92 年 5 月 30 日內授中辦地字第 0920082726 號令修正「地政士簽證責任及簽證基金管理辦法」第 19 條之 1 第 1 項規定，視為已辦理簽證人登記。至有關資格轉換作業補充規定如下：

(一)已補繳簽證保證金差額者，仍應依地政士法施行細則第 14 條規定檢附申請書件，向開業登記之直轄市或縣(市)主管機關申請登記，惟得免

附第 3 款「本法第 19 條第 1 項規定之資格證明文件及其影本」，以資簡化。

(二)直轄市或縣(市)主管機關受理後，應依地政士法施行細則第 15 條及本部 91 年 12 月 16 日內授中辦地字第 0910019733 號函規定審查並建檔後，製作簽證人名簿函送有關機關及公會。

二、另為便於識別簽證人，請全國聯合會儘速依本部 91 年 10 月 31 日召開地政士簽證座談會結論，研究製作簽證人識別標誌。

【公布日期文號】

內政部 92 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0920084003 號函

【要旨】地政士申請簽證人登記案件准駁之作法

【內容】查地政士法施行細則第 15 條第 1 項規定：「直轄市或縣（市）主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會），並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。廢止登記時，亦同。」茲為統一簽證人登記申請案件准駁之作法，並使民眾易於識別簽證人，請依下列方式辦理：

一、受理簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，除應依地政士法施行細則第 15 條規定辦理外，並依附件格式函復申請人。駁回申請時，應退還地政士法施行細則第 14 條第 2 款至第 4 款之文件。

二、加強宣導，請簽證人將主管機關發給之公函揭示於事務所明顯處，以方便民眾知曉。

【公布日期文號】

內政部96年11月28日內授中辦地字第0960054463號函

【要旨】地政士之事務所遷入他縣市，重新申請開業登記，無需重新申請簽證人登記

【內容】查地政士法第19條第1款規定，地政士申請簽證人登記係經由地政士公會全國聯合會推薦；次查地政士簽證責任及簽證基金管理辦法第19條規定，簽證人因自行停止執業、死亡或經地政士公會全國聯合會撤回推薦者，方才喪失地政士簽證資格。地政士重新申請開業登記時，無需重新申請簽證人登記；惟受理縣（市）政府應於審查合於規定，發給新開業執照，同時通知原登記之主管機關將原簽證人名簿資料函送該府逕為登記後，再由其將異動後之簽證人名簿函送所轄地政事務所、他縣(市)主管機關、該地政士所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會。

《第21條》

【公布日期文號】

內政部94年9月15日內授中辦地字第0940051465號函

【要旨】地政士法第21條第6款權利價值逾新臺幣1千萬元之核算

【內容】按地政士依法向開業登記之直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對不動產契約或協議之簽訂人辦理簽證，為地政士法第 19 條第 1 項所明定。準此，有關地政士法第 21 條第 6 款權利價值逾新臺幣 1 千萬元之登記，不得辦理簽證；其權利價值之核算，應以同一不動產契約或協議之簽訂人之土地登記案件核算之。

《第 27 條》

【公布日期文號】

內政部 100 年 11 月 24 日內授中辦地字第 1000050142 號函

【要旨】地政士刊登借（貸）款廣告，因違反地政士法第 27 條規定，應依同法第 44 條第 2 款規定予以懲戒

【內容】按地政士法第 27 條第 4 款規定，地政士不得為開業、遷移或業務範圍以外之宣傳性廣告。地政士違反該規定者，依地政士法第 44 條第 2 款規定，應予申誡或停止執行業務。本案地政士執行借（貸）款業務是否違反上開規定，前經本部以 100 年 6 月 23 日內授中辦地字第 1000724792 號函釋略以：「本案相關廣告如經查明確屬○○○地政士所刊載，且其執行借（貸）款業務係以地政士名義為之，或具相當之關聯性者，因借（貸）款業務非地政士法第 16 條所定地政士得執行之業務，自應依地政士法第 44 條第 2 款規定予以懲戒。」在案。又地政士刊登借（貸）款業務之廣告（「高額借貸」、「急用可當天先撥款」等），依上開規定意旨，係屬地政士法定業務範圍以外之宣傳性廣告，至其是否確有執行該廣告內容之借（貸）款業

務，尚非審認之必要事項。據此，本案同意貴處所擬意見，請本於職權核處。

《第 29 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 6 月 24 日台內中地字第 0910009262 號令

【要旨】登記助理員所具專科以上學校地政相關系科畢業之認定

【內容】一、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校地政、土地資源、土地管理、法律、不動產經營、土地管理與開發等科、系、組、所畢業，領有畢業證書或專科同等資格證明書。

二、公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上畢業，領有畢業證書或專科同等資格證明書，曾修習土地法、土地登記 2 科，民法、土地行政、土地稅、土地測量 4 科中至少 2 科，合計 12 學分以上者。

【公布日期文號】

內政部 91 年 10 月 8 日台內中地字第 0910015631 號函

【要旨】登記助理員資格為高中或高職以上學校畢業之認定

【內容】按公務人員考試法施行細則第 15 條第 3 項規定：「公立或立案之私立大學、獨立學院、2 年制專科學校肄業或 5 年制專科學校 4 年級肄業持有證明文件者，視同高級中等學校畢業…。」。有關地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定，登記助理員為高中或高職以上學校畢業之認定，

得參照上開規定辦理。(按：原公務人員考試法施行細則第 15 條修正後為第 12 條)

【公布日期文號】

內政部 91 年 10 月 15 日台內中地字第 0910015757 號函

【要旨】**已開業登記之地政士得申請為他人之登記助理員**

【內容】有關已申請開業登記之地政士可否申請為他人之登記助理員乙案，查地政士法第 29 條規定並無限制已開業登記之地政士不得為他人之登記助理員。

【公布日期文號】

內政部 91 年 11 月 26 日內授中辦字第 0910085785 號函

【要旨】**地政士僱用登記助理員代為送件及領件以 2 人為限，其餘職員人數，則不受限制**

【內容】地政士法第 29 條第 3 項規定僱用登記助理員應於僱傭關係開始前或終止後，向直轄市、縣（市）主管機關及所在地之地政士公會申請備查，自應依規定辦理。其送件及領件之登記助理員以 2 人為限，至其餘職員人數，則不受限制。

【公布日期文號】

內政部 92 年 3 月 24 日內授中辦字第 0920003799 號函

【要旨】**地政士法第 29 條第 2 項第 3 款，有關地政士事務所服務 2 年以上之年資，是否包括律師事務所服務之年資**

【內容】按地政士法第 29 條第 2 項第 3 款規定：「高中或高職以上學校畢業，並於地政士事務所服務 2 年以上者。」，得申請為地政士登記助理員。查律師法第20條第2項規定：「律師得辦理商標、專利、工商登記、土地登記及其他依法得代理之事務。」；另查本部 86 年 4 月 14 日台內地字第 8675020 號函頒「律師辦理土地登記代理業務聯繫要點」第 1 點：「律師依律師法第 20 條第 2 項之規定向地政機關申辦土地登記代理業務時，應親自到場，並出示律師公會會員證供地政機關收件人員核對。」。準此，律師得申辦土地登記代理業務，而服務其事務所之人，在律師指導下從事助理工作，應與地政士事務所之服務相當，其出具之服務證明文件得採計年資。至證明文件內容，除依本部 91 年 7 月 29 日台內中地字第 0910011125 號令第 4 點第 1 款規定應包括該登記助理員之姓名、國民身分證統一編號、服務期間外，於該證明文件內應加註「該員於律師事務所服務期間，確實有協助辦理土地登記代理業務」字樣，以資證明。

【公布日期文號】

內政部 103 年 4 月 17 日內授中辦地字第 1036650810 號函

【要旨】**登記助理員得持憑原申請案件之收件收據及原收件印章辦理土地登記案件領件**

【內容】按地政士法第29條規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之，地政士僱用之登記助理員，經向直轄市、縣（市）主管機關備查後，得協助辦理土地登記之送件及領件工作。又「登記助理員於送（領）件時，須出示身分證明

文件，並於土地登記申請書『備註』欄內，載明登記助理員姓名及國民身分證統一編號。」前經本部 91 年 9 月 30 日台內中地字第 0910014272 號函釋有案，鑑於登記助理員制度，係為協助地政士向地政事務所辦理送件及領件工作，以利業務之執行，故登記助理員依上開地政士法規定辦理土地登記之送（領）件時，如已出示證明文件並於土地登記申請書備註欄記明姓名及國民身分證統一編號並簽章，同時經地政士簽註由該登記助理員送（領）件及用印者，得准由該登記助理員持憑原申請案件之收件收據及原收件印章辦理領件，以資簡政便民及避免領件糾紛。

《第 44 條》

【公布日期文號】

內政部104年3月13日內授中辦地字第 1041301672 號令

【要旨】地政士法第 44 條之懲戒事由適用行政罰法第 27 條消滅時效規定

【內容】地政士法第四十四條之懲戒事由，其中第二款有關地政士違背地政士倫理規範或違反地政士公會章程情節重大者，係同時違反內部紀律及行政法上義務，兼具懲戒罰及行政罰性質；其餘各款之懲戒事由，係因違反行政法上義務所為之裁處，屬行政罰，均應適用行政罰法第二十七條消滅時效規定。

《第 46 條》

【公布日期文號】

內政部 102 年7月24 日內授中辦地字第 1026651454 號函

【要旨】依地政士法第 46 條報請地政士懲戒委員會處理之案件，主管機關得先行調查事實及證據，並擬具處理意見，報請該地政士懲戒委員會處理

【內容】按「直轄市或縣（市）主管機關應設立地政士懲戒委員會（以下簡稱懲戒委員會），處理地政士懲戒事項；其組織，由直轄市或縣（市）主管機關定之。」、「地政士有第 44 條各款情事之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣（市）主管機關所設懲戒委員會處理。及「懲戒委員會於受理懲戒案件後，應將懲戒事由通知被付懲戒之地政士，並通知其於 20 日內提出答辯書或到會陳述…。」分為地政士法第 45 條第 1 項、第 46 條及第 47 條第 1 項所明定。再由上開規定之立法意旨觀之，地政士懲戒事項，應由各直轄市、縣（市）政府所設立之地政士懲戒委員會審議處理，殆無疑義。惟各直轄市、縣（市）政府辦理懲戒委員會行政幕僚事務，自得就報請案件先行調查事實及證據，並擬具處理意見，以供懲戒委員會處理之參據。至於直轄市、縣（市）政府經調查事實及證據後，倘認顯非事實或證據未臻明確，為順利懲戒委員會進行審議作業，自得請報請人再檢附相關具體事證後憑辦。

《第 49 條》

【公布日期文號】

內政部 92 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0920015545 號函

【要旨】違反地政士法第 49 條或第 50 條之裁罰主管機關

【內容】查地政士法第 3 條規定：「本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣市政府。」，又同法第 7 條規定：「地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣(市)主管機關申請登記，並領得地政士開業執照(以下簡稱開業執照)，始得執業。」，次查同法第 49 條規定：「未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣 5 萬元以上 25 萬元以下罰鍰。」，同法第 50 條規定：「有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣(市)主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：一、未依法取得開業執照。二、領有開業執照未加入公會。三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。四、開業執照經撤銷或廢止者。五、受停止執行業務處分。」，有關違反地政士法第 50 條第 2 款、第 3 款或第 5 款情事時，依地政士法第 3 條及第 7 條規定意旨，應由核發開業執照之直轄市或縣(市)主管機關處罰，俾事權統一；另如違反地政士法第 49 條或第 50 條第 1 款、第 4 款情事時，則由行為所在地之直轄市或縣(市)主管機關處罰。

【公布日期文號】

內政部 93 年 4 月 5 日內授中辦地字第 0930004304 號函

【要旨】**領有地政士開業執照未加入公會之為業認定事宜**

【內容】土地法第 37 條之 1 第 3 項及地政士法第 49 條、第 50 條有關為業認定執行事宜，前經本部以 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函釋，以事實認定為原則。該函第 10 點「領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業。」，為因應實務執行修正為：「領有地政士開業執照者，代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分為業。但有親屬關係證明文件，代理配偶或四親等內親屬辦理者，不在此限。惟應由委託人於申請書或委託書內切結：『本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。』及代理人切結：『本人確未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。』，委託人及代理人分別簽章及記明委託日期。」。

【公布日期文號】

內政部 101 年 12 月 7 日內授中辦地字第 1016041817 號函

【要旨】**公司法人擅自設置載有地政士字樣之廣告招牌，以地政士名義招攬業務，得依地政士法第 49 條規定裁罰該公司法人**

【內容】按地政士法第 4 條第 1 項、第 7 條、第 16 條、第 17 條、第 49 條規定略以：「中華民國國民經地政士考試及格，並領有地政士證書者，得充任地政士。」、「地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照，始得執業。」、「地

政士得執行下列業務:一、代理申請土地登記事項。…」、「地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。」、「未依法取地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止，而擅自以地政士為業者，處新臺幣 5 萬元以上 25 萬元以下罰鍰。」揆諸上開條文意旨，地政士資格與執業態樣皆受限於本國自然人始得為之，尚未包含公司法人型態得執行地政士業務；又地政士法第 49 條所稱「擅自以地政士為業者」,固未明文規範行為人為自然人或公司法人;惟為維護不動產交易安全,保障人民財產權益，建立地政士制度，並遏止非地政士以公司法人名義（非以自然人名義）擅自設置載有「地政士」或「地政士事務所」字樣之廣告招牌對不特定人公開招攬業務，足使不特定多數人知悉其從事執行地政士業務，仍得依地政士法第 49 條規定裁罰該公司法人。至於公司法人之代表人或其他受僱（從業）之人是否應予處罰，應視具體個案情形，參酌行政罰法第 7 條、第 14 條或第 15 條規定辦理。

【公布日期文號】

內政部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 10266525643 號函

【要旨】非地政士代理之登記案件，委託人及代理人簽註切結方式及登記機關之作業方式

【內容】一、凡非地政士代理之案件，委託人及代理人均應於登記申請書或委託書內簽註切結。委託人切結:「本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。」;代理人切結:「本人並非以代理申請土地登

記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。」並由委託人及代理人分別簽章。(內政部103年1月2日內授中辦地字第1036650001號函修正)

二、領有地政士開業執照者,代理申請土地登記案件時，不得以切結方式聲明非以地政士身分執業。凡非地政士代理之案件，登記機關應予建檔統計，以利爾後之稽核與查證,如發現代理人所簽註之切結有不實情事者，應即追究其法律責任。

三、未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止、未領有地政士開業執照、未加入地政士公會、領有開業執照而其有效期限屆滿未重行換照、領有地政士開業執照經撤銷或廢止或受停止執行業務處分者,其代理之案件，登記機關應於每月10日以前，運用電腦作業系統列印清冊，函送該直轄市、縣(市)主管機關查處。如經處予罰鍰者，應函知所轄登記機關及其他直轄市、縣(市)主管機關。

【公布日期文號】

內政部102年12月27日內授中辦地字第1026652564號令

【要旨】土地法第37條之1第3項及地政士法第49條、第50條有關為業之認定，登記機關應以事實認定為準

【內容】一、土地法第37條之1第3項及地政士法第49條、第50條規定所稱「為業」者，指以反覆同種類之行為為目的，獲取報酬並藉以維生之義，尚難僅以固定之件數為認定標準(法務部83年3月19日法律決字第05573號函釋參照),故有關是否以地政士為業，

登記機關應以事實認定為準。為兼顧法律規定及便利登記機關執行，除申請人舉證且經登記機關認其顯非以此為業外，如有下列情事之一者，應不予受理：

(一)同 1 年內於同一登記機關申請超過 2 件，或曾於同一登記機關申請超過 5 件。但其權利人及義務人與前案相同者，不在此限。

(二)經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證(如是否設有執業處所、招牌、刊登廣告、印製名片或其他明顯事證等)。

(三)曾經直轄市、縣（市）主管機關依地政士法第 49 條或第 50 條規定處罰鍰。

(四)有其他具體事證足以認定擅自以地政士為業。

二、略。(內政部 103 年 10 月 15 日內授中辦地字第 1031301441 號令修正)

三、本部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函停止適用。

【公布日期文號】

內政部 103 年 10 月 15 日內授中辦地字第 1031301441 號令

【要旨】補充土地法第 37 條之 1 第 3 項及地政士法第 49 條、第 50 條有關為業認定事宜

【內容】修正本部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令第 2 點，有下列情形之一者，不受同 1 年內於同一登記機關申請超過 2 件，或曾於同一登記機關申請超過 5 件之限制：

一、權利人及義務人雙方無法會同申請時，得由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件時，以其為申請當事人，毋須簽註切結。

二、政府機關任用之公務人員因執行公務，有足資證明文件且未收取報酬，得免簽註切結。

三、從事不動產相關業者（如不動產經紀業、建設公司等）、一般金融機構（如銀行、合作社等），及人民團體(如農會、漁會等)，基於土地管理業務之需要，委由員工代為申辦所屬土地或建物之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、地目變更、基地號變更、書狀換（補）給及更名等不涉及相對人或第三人之測量、登記案件（即其權利人皆為同一主體）。

四、有關國營公司基於營運及管理資產之需，委由員工代為申辦不涉及相對人或第三人之測量或登記案件（如土地或建物之鑑界、複丈、分割、合併、更正、住址變更、地目變更、基地號變更、書狀換(補）給及更名等)，有足資證明文件且未收取報酬，得免簽註切結。至國營公司委由員工代為申辦所屬土地或建物涉及相對人或第三人之測量、登記案件，仍應受上開申請件數之限制。

【公布日期文號】

內政部103年10月15日內授中辦地字第10313014413號函

【要旨】國營公司員工基於營運及管理資產之需，申辦不涉及相對人或第三人之土地或建物之測量、登記案件得不受申請件數之限制

【內容】有關國營公司基於營運及管理資產之需，委由員工代為申辦不涉及相對人或第三人之土地或建物之測量、登記案件，可比照本部 102 年 12 月 27 日內授中辦地字第 1026652564 號令二、規定，如經送件員工依申請土地登記應附文件法令補充規定第 8 點規定提出政府機關核發載有姓名、國民身分證統一編號（或統一證號）並貼有照片之證明文件正本及國營公司職員服務證件或公司委託辦理之公函以憑查驗核對者,得不受申請件數之限制,並免簽註切結。至國營公司委由員工代為申辦所屬土地或建物涉及相對人或第三人之測量、土地登記案件，仍應依本部上開令示維持申請件數之限制。

《第 50 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 9 月 2 日台內中地字第 0910013255-1 號令

【要旨】**已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，仍適用該法第 50 條第 2 款規定**

【內容】已執業之土地登記專業代理人，於地政士法施行後，尚未加入該管直轄市或縣（市）地政士公會者，請加強宣導該等人員於 91 年 10 月 31 日前加入公會,逾期未加入公會，而擅自以地政士為業者，依地政士法第 50 條第 2 款規定辦理。

【公布日期文號】

內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014030 號函

【要旨】**地政事務所受理地政士送件時，該地政士是否加入地政士公會，非屬審認範圍**

【內容】一、按地政士法第7條規定：「地政士應檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照，始得執業。」，又同法第 16 條第 1 款及第 2 款規定,代理申請土地登記及土地測量事項，屬地政士得執行之業務項目。另查土地登記規則第 54 條及第 55 條規定，登記機關接收登記申請書時，應即收件，並進行審查。是以凡領有開業執照者，即得依法向地政事務所代理申辦案件；至是否加入公會依現行土地登記相關規定，非屬審認範圍。

二、次查同法第 33 條第1項規定，地政士登記後，非加入該管直轄市或縣（市）地政士公會，不得執業。又領有地政士開業執照未加入公會，而擅自以地政士為業者，依同法第 50 條第 2 款規定，直轄市或縣（市)主管機關處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止。上開規定係藉由處罰督促地政士早日加入公會，非為不得執業之手段。倘將地政士法第 33 條第 1 項規定所稱非加入公會，不得執業，解為不得收件，則第 50 條第 2 款領有開業執照未加入公會應處罰之規定，將失所附麗。

【公布日期文號】

內政部93年3月15日內授中辦地字第0930724148號函

【要旨】**地政士法第50條之處罰執行原則**

【內容】查地政士法第50條規定：「有下列情形之一，而擅自以地政士為業者，由直轄市或縣（市）主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期命其改正或停止其行為；屆期仍不改正或停止其行為者，得繼續限期命其改正或停止其行為，並按次連續處罰至改正或停止為止：一、未依法取得開業執照。二、領有開業執照未加入公會。三、領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發。四、開業執照經撤銷或廢止者。五、受停止執行業務處分。」，上開違法之處罰，係為落實地政士法有關業必歸會及建立證照制度之立法意旨，藉由處罰手段督促當事人早日加入地政士公會或依法取得開業執照，非以處罰為目的。故直轄市、縣（市）主管機關依上開規定處罰時，請依下列原則處理：

一、處分書中除視情節輕重裁處罰鍰外，並應請其立即停止其行為及限期改正。

二、在第一次行政處分前，如發現有已無法踐行限期改正或停止其行為之同一性違規者，得納入裁量範圍，予以處罰。

【公布日期文號】

內政部95年12月27日內授中辦地字第0950055428號函

【要旨】**委託未取得申請標的之其他繼承人代理申辦分割繼承案件，委託人及代理人得免簽註切結未給付或收取報酬之字樣**

【內容】一、本部 92 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0920081579 號函說明三及說明四：「凡非地政士之代理案件，委託人及代理人均應於申請書或委託書內簽註切結。委託人切結：『本人未給付報酬予代理人，如有虛偽不實，願負法律責任。』；代理人切結：『本人並非以代理申請土地登記為業，且未收取報酬，如有虛偽不實，願負法律責任。』並由委託人及代理人分別簽章及記明委託時間。」、「土地登記之申請，倘權利人及義務人無法會同申請時，如由當事人之一方附具委託書，委託他方代理申辦土地登記案件，以其為申請當事人，登記機關應予受理，毋須簽註切結，亦不受件數之限制。」，合先敘明。

二、按依民法第 1151 條、第 759 條及第 1168 條規定，繼承人欲分割公同共有遺產，本應依民法第 759 條規定先行辦理公同共有之繼承登記後，始得依民法第 823 條及第 824 條規定協議分割共有之遺產。為考量加強便民服務及登記作業實務需要，前經本部 84 年 4 月 28 日台(84)內地字第 8474679 號函釋，同意免先辦理公同共有之繼承登記，而逕申辦分割繼承登記。是以，分割繼承登記案件，參與協議之繼承人同為申請權利人兼義務人，其雖簡化得由協議分割繼承取得人單獨申請登記，他繼承人實際視為該申請分割繼承登記之義務人。

三、本案同意貴處意見，對於此類分割繼承案件，得委託未取得申請標的之其他繼承人代理申請登記，登記機關應予受理，毋須簽註切結，亦不受件數之限制。

《第 51 條之 1》

【公布日期文號】

內政部 101 年 6 月 27 日內授中辦地字第 1016651105 號函

【要旨】地政士違反地政士法第 51 條之1之裁罰由核發開業執照之直轄市或縣（市）主管機關為之

【內容】一、略。

二、查不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 前段規定，本條例第 29 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；次查本部 92 年 10 月 3 日內授中辦地字第 0920015545 號函釋：「有關違反地政士法第 50 條第 2 款、第 3 款或第 5 款情事時，依地政士法第 3 條及第 7 條規定意旨，應由核發開業執照之直轄市或縣（市）主管機關處罰，俾事權統一；另如違反地政士法第 49 條或第 50 條第 1 款、第 4 款情事時，則由行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關處罰。」。

三、依 100 年 12 月 30 日公布之「不動產經紀業管理條例」第 24 條之 1 第 3 項、「地政士法」第 26 條之 1 第 2 項及「平均地權條例」第 47 條第 4 項明定，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受理。依上開規定，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費等事宜（如委任所屬機關受理申報收件、確認申報義務人身分、轉載登錄資料並審核申報內容、篩選申報資訊、抽查申報案件、限期改正、裁處、受理重新申報、同步異動資料庫、提供查詢資料等等事宜）。

四、不動產經紀業、地政士及權利人違反申報登錄相關規定時，應分別依「不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款」、「地政士法第 51 條之 1」及「平均地權條例」第 81 條之 2 規定予以處罰，其裁處機關依上開規定，不動產經紀業由所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；開業地政士由核發開業執照之直轄市或縣（市）主管機關為之；權利人由申報登錄標的所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；直轄市或縣(市)主管機關亦得委任所屬機關裁處。該裁處是否委任，事涉地方主管機關自治權責，由直轄市或縣（市）主管機關本於職權自行定之。

《第 53 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 7 月 29 日台內中地字第 0910011125 號令

【要旨】地政士法施行前已執業之土地登記專業代理人亦應適用地政士法相關規定

【內容】地政士法（以下簡稱本法）業經　總統於 90 年 10 月 24 日公布，自 91 年 4 月 24 日施行。有關本法施行後相關執行事宜規定如下：

一、本法施行前，已執業之土地登記專業代理人，自本法施行之日起，依本法第 53 條第 1 項規定，無須換發地政士開業執照，以地政士身分繼續執業 4 年，惟該等人員仍有本法第 33 條規定之適用。

二、土地登記專業代理人開業執照，於本法施行之日起 4 年內申請補發或換發時，應發給地政士開業執照

，而其有效期限應自本法施行之日起算 4 年，期滿前，應依本法第八條規定申請換發，始得繼續執業。

三、本法施行前，已執業土地登記專業代理人之事務所名稱，應於本法施行後依本法第 13 條規定，標明地政士之字樣。

四、本法第 29 條第 2 項第 3 款，有關登記助理員資格服務證明文件及第 3 項備查事宜：

(一)登記助理員資格為高中或高職以上學校畢業，所應檢附於地政士事務所服務 2 年以上之證明文件，得由地政士自行提出該登記助理員於土地登記專業代理人或地政士事務所服務 2 年以上之證明文件並切結之。文件內容應包括該登記助理員之姓名、國民身分證統一編號、服務期間。

(二)直轄市、縣（市）主管機關及地政士公會，受理地政士申請登記助理員備查案件時，應互為連繫，以免發生 2 個單位處理不一致之情事。地政士事務所所在地之地政士公會尚未成立前，地政士僱用登記助理員時，向直轄市、縣（市）主管機關申請備查即可；惟公會成立後，直轄市、縣（市）主管機關應將登記助理員備查資料列冊函送公會。

(三)已開業登記之地政士及其助理員資料由本部地政司及各直轄市、縣（市）主管機關規劃上網，以方便民眾查詢。

五、本法第 19 條申請簽證人登記、第 29 條僱用登記助理員及第 44 條違反規定之懲戒等規定，本法施行

前已執業之土地登記專業代理人亦應適用。

《第 57 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 4 月 17 日台內中地字第 0910084314 號令

【要旨】訂定地政士證書等書表格式及「地政士開業執照印製說明」

【內容】一、訂定申請核發或補(換)發地政士證書、地政士開業執照，每件收費新臺幣 1 千元，開業執照加註有效期限每件新臺幣 5 百元。

二、訂定「地政士證書」、「地政士開業執照」、「地政士名簿」、「簽證人名簿」、「地政士證書申請書及其申請須知」、「地政士開業（異動）登記申請書及其申請須知」、「地政士申請簽證人登記申請書」、「地政士登記助理員備查申請書」等書表格式及「地政士開業執照印製說明」。

三、略。

二、地政士法施行細則

《第 3 條》

【公布日期文號】

內政部 102 年 7 月 22 日內授中辦地字第 1026036117 號函

【要旨】申請或補換發地政士證書及地政士開業執照等業務時，其身分證明文件得以國民身分證或戶口名簿影本為之

【內容】為推動全面推廣政府服務流程改造－「免戶籍謄本」業務，有關申請或補換發地政士證書及地政士開業執照等業務時，可免附戶籍謄本，並得以國民身分證或戶口名簿影本作為身分證明文件。

《第 15 條》

【公布日期文號】

內政部 91 年 12 月 16 日內授中辦字第 0910019733 號函

【要旨】簽證人名簿應以正本函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所

【內容】查地政士法施行細則第 15 條第 1 項所規定：「直轄市或縣（市）主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會（以下簡稱全國聯合會），並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。」，依前揭規定函送之簽證人名簿，為爭取時效並避免影本資料模糊不清或影印比例

之誤差，應統一以正本，直接函送他縣（市）主管機關及其所轄地政事務所。

【公布日期文號】

內政部 92 年 8 月 13 日內授中辦地字第 0920084003 號函

【要旨】**關於受理地政士申請簽證人登記案件之處理事項**

【內容】查地政士法施行細則第 15 條第 1 項規定：「直轄市或縣(市)主管機關受理前條簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，應予建檔、製作簽證人名簿，及將簽證人名簿函送所轄地政事務所、申請人所屬地政士公會及中華民國地政士公會全國聯合會(以下簡稱全國聯合會)，並得依其申請，將簽證人名簿函送他縣(市)主管機關及其所轄地政事務所。廢止登記時，亦同。」茲為統一簽證人登記申請案件准駁之作法，並使民眾易於識別簽證人，請依下列方式辦理：

一、受理簽證人登記申請案件，其經審查合於規定者，除應依地政士法施行細則第 15 條規定辦理外，並依附件格式(如後附)函復申請人。駁回申請時，應退還地政士法施行細則第 14 條第 2 款至第 4 款之文件。

二、加強宣導，請簽證人將主管機關發給之公函揭示於事務所明顯處，以方便民眾知曉。

【公布日期文號】

內政部 102 年 03 月 14 日內授中辦地字第 1026650460 號令

【要旨】**核釋「地政士法」第 15 條規定，有關自行停止執業經**

註銷登記後，重行申請開業登記相關規定，自即日生效

【內容】一、地政士自行停止執業經註銷登記後，重行申請開業登記時，如原開業執照效期尚未屆滿，應依地政士法施行細則第七條規定檢附文件，向直轄市、縣(市)主管機關提出申請，並得免附該細則第七條第一項第四款四年內完成專業訓練三十個小時以上或與專業訓練相當之證明文件。經審查合於規定者，以原開業執照效期發給執照。原開業執照效期已屆滿者，應依地政士開業執照換發相關規定辦理。

二、本解釋令自即日生效，同時廢止本部九十三年六月二日內授中辦地字第〇九三〇七二四六五六號令。

臺南
TAINAN

臺南市政府地政局

地址：臺南市安平區永華路2段6號9樓

網址：http://land.tainan.gov.tw/