

臺中市政府地政局不動產經紀業業務檢查執行要點

中華民國 100 年 1 月 10 日臺中市政府地政局中市地價一字第 1000004893 號函訂

中華民國 114 年 3 月 5 日臺中市政府地政局中市地易字第 1140007948 號函修正

一、臺中市政府地政局(以下簡稱本局)為執行不動產經紀業管理條例

(以下簡稱本條例)規定，加強管理不動產經紀業、營業處所及其所屬經紀人員，以保障交易者權益、促進不動產交易市場健全發展，特訂定本執行要點。

二、本局不動產經紀業業務查處由業務主管科辦理；且於案情特殊或對於非法經營經紀業務查處時，並得視需要組成查處小組，其成員包括專門委員、業務主管科人員及政風人員，由專門委員擔任召集人。必要時得洽請臺中市政府所屬相關機關、消費者保護官、臺中市不動產仲介經紀商業同業公會或臺中市不動產代銷經紀商業同業公會等協助。

三、經紀業有下列情形之一，得實施業務檢查：

(一) 遭人檢舉或有相關機關(構)、團體通報，經審查其提供之具體事證有違法之虞者。

(二) 明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施業務檢查之必要者。

(三) 經本局許可經營逾六個月或逾申請展延開業期限而未辦理備查者。

(四) 經本局准予設立備查者。

四、檢查事項：

(一) 本條例第二十九條第一項第一款、第三款、第四款、第七款及第三十二條規定所列各款情事。

(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。

(四) 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。

五、檢查方式：

- (一) 經檢舉或相關單位通報有違法之虞者，得優先檢查。
- (二) 採不定時機動檢查。

六、受理檢舉案件時，應依下列方式處理：

- (一) 對於檢舉人姓名、住址、聯絡電話等身分資料應予保密，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，得依本要點第三點或第五點辦理。
- (二) 檢舉案件有下列情形之一者，得不予處理。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. 檢舉事項非屬本局權責者。

七、業務檢查後之處理：

- (一) 業務檢查完畢，應由業務檢查小組作成「臺中市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表」一式二份，由經紀業(營業處所)之負責人或現場工作人員及本局業務檢查小組人員親自簽章後，一份當場交付經紀業(營業處所)收執，一份由本局檢查人員收執，但經紀業(營業處所)之負責人或現場工作人員拒絕簽章時，現場於紀錄表上註明拒絕簽章理由，不交付該紀錄表予業者。
- (二) 查獲有本條例第二十九條及第三十二條規定所列各項情事之一者，依處理違反本條例統一裁罰基準規定辦理，並由本局依上開規定開具罰鍰繳款書交由當事人繳納。
- (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廢止許可之情事者，由本局廢止經紀業之許可，並通知經濟部、本府經濟發展局、臺中市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。對於業者有無開始營業之認定，得請稅務機關、臺中市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助查明。

- (四) 經查獲經紀業、營業處所或經紀人員違反本條例者，由本局交付不動產經紀人員獎懲委員會審議，並依其決定辦理懲處，其情節嚴重，有危害消費者權益之虞時，得透過新聞媒體暨本市資訊網頁公布違規業者名單、負責人或經紀人員姓名暨違規情形。

八、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。
- (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) 未經指派，擅自執行檢查。
- (七) 其他足以影響公正執行職權之情事。

九、本局人員辦理經紀業檢查或查處，應注意下列事項：

- (一) 業務檢查小組成員應熟悉相關法令，現場處理態度要保持良好，避免發生衝突。
- (二) 對於排定檢查或查處對象、時間、地點均應保密。
- (三) 主動出示證明身分之機關服務證，並說明檢查目的及相關法令依據。
- (四) 備妥照相機或攝影機、錄音機等相關工具及文件。
- (五) 為經紀業或非法經營經紀業務者違法情事舉證之必要，除得依不動產經紀業管理條例施行細則第二十五條規定辦理外，並得影印業者執行業務有關紀錄及文件。
- (六) 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。

十、第七點之「臺中市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表」及「臺中市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基

準」，由本局另定之。

十一、本要點自中華民國九十九年十二月二十五日施行。

臺中市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表（甲表）

編號：() 年度 號

檢 查 時 間	受 檢 對 象	地 址
年 月 日 午 時 分		市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
營業情形： 1. <input type="checkbox"/> 營業中 2. <input type="checkbox"/> 未營業 <input type="checkbox"/> 初查 <input type="checkbox"/> 複查 <input type="checkbox"/> 書面 <input type="checkbox"/> 現場	經營項目： 1. <input type="checkbox"/> 仲介 2. <input type="checkbox"/> 代銷 3. <input type="checkbox"/> 仲介及代銷	備 1. <input type="checkbox"/> 未辦妥公司或商業登記 查 2. <input type="checkbox"/> 未繳交營業保證金 情 3. <input type="checkbox"/> 未加入同業公會 形 4. <input type="checkbox"/> 未完成設立備查 5. <input type="checkbox"/> 已完成設立備查 6. <input type="checkbox"/> 未完成營業處所分設備查(請於 年 月 日前完成備查)
檢 查 項 目	檢 查 結 果	備 註
1. 經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)是否懸掛(揭示)於營業處所明顯之處，且無欠繳營業保證金。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 18 條及施行細則第 21 條；同條例第 29 條：違者經限期改正，屆期未改正，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 許可文件 <input type="checkbox"/> 同業公會會員證書 <input type="checkbox"/> 經紀人證書，未懸掛(揭示)於營業處所明顯之處
2. 仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否揭示於營業處所明顯之處。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 20 條及施行細則第 21 條；同條例第 29 條：違者經限期改正，屆期未改正，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非仲介	
3. 廣告、市招、名片，是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 18 條及施行細則第 22 條；同條例第 29 條：違者經限期改正，屆期未改正，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非加盟	
4. 經紀業是否於經紀人到職或異動之日起 15 日內，造具名冊報請所在地主管機關備查。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 12 條；同條例第 29 條：違者經限期改正，屆期未改正，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5. 經紀業僱用經紀人 名，經紀營業員 名，已僱用足額經紀人，且無僱用未具備經紀人員資格者，執行仲介或代銷業務(非常態營業處所銷售總金額新臺幣 6 億元以上，應置專業經紀人 1 人(代銷業))。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 11 條及第 17 條；同條例第 29 條：違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 經紀營業員未全部辦理備查，建請於 月 日前完成備查(可線上申請或郵寄紙本)
6. 經紀人員無為自己或未經所屬經紀業同意為他經紀業執行仲介或代銷業務。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 16 條；同條例第 31 條：違者應予申誡。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未查核	
7. 經紀業或經紀人員無收取差價或其他報酬之情事，經營仲介業務者，並依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 19 條第 1 項；同條例第 29 條、31 條：違者經紀業處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，經紀人員應予 6 個月以上 3 年以下之停止執行業務處分。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未查核	
8. 經紀業是否與委託人簽訂委託契約書後，始刊登廣告及銷售。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項；同條例第 29 條：違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未查核	
9. 經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符或其差異得為一般消費大眾接受，並明確告知承買人該不動產標之土地、使用分區及不得作違反都市計畫之使用(例如工業區建築物不得為住宅之使用)。 【法令依據】 (1)不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項；同條例第 29 條：違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。(2)「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」第 5 點規定。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未查核	查核案件名稱：

10. 經紀業之廣告及銷售內容，是否註明經紀業名稱。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項；同條例第 29 條：違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未查核	
11. 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項各款文件是否由經紀業指派經紀人簽章。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項；同條例第 29 條：違者處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未查核	
12. 經紀業是否依不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項規定應於加入公會後 6 個月內開始營業。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項；除有正當理由得申請展延 1 次，逾期未開始營業者，廢止其許可。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
13. 經紀人員在執行業務過程中，是否以經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 23 條；同條例第 31 條：違者應予申誡。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 未查核	
14. 受檢對象是否無於檢查程序中規避、妨礙或拒絕。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 27 條；同條例第 29 條：違者經限期改正，屆期未改正，處 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
15. 經紀業有營業徵象，無自行停業達連續 6 個月以上。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第 30 條；未依法辦理停業登記者，廢止其許可。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

16. 其他檢查事項（如有查核不動產經紀業者使用之定型化契約，請於本欄敘明查核契約之名稱）：

以上有未符合規定者，請於 年 月 日前改(補)正，郵寄傳真E-mail 於本局

業者陳述意見：

業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。

具結人（即受檢對象代表）：
負責人： (簽章) 現場工作人員(與負責人關係：) (簽章)

身分證字號： 聯絡電話：

經紀業地址：臺中市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之

臺中市政府地政局
業務查處小組人員： (簽章) 會同人員： (簽章)

臺中市政府地政局不動產交易科 地址：臺中市西區三民路 1 段 158 號 7 樓
電話：04-22218558 轉 傳真：04-22212012，E-mail： @taichung.gov.tw

附註：
一、「檢查項目」之「檢查結果」如有不符合規定者，檢查人員應於「備註」敘明不符之情形或態樣。
二、本表一式二份，一份當場交付受檢查對象之負責人或現場工作人員(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法(規定)將受罰，須依法(規定)遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

臺中市政府地政局不動產經紀業業務檢查紀錄表（乙表）

編號：() 年度 號

檢 查 時 間	受 檢 對 象	受 檢 對 象 所 在 地
年 月 日 午 時 分		臺中市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
<input type="checkbox"/> 非法經營仲介業務		<input type="checkbox"/> 非法經營代銷業務
查 處 結 果		查 處 結 果
<input type="checkbox"/> 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。		<input type="checkbox"/> 1. 設有非常態固定場所之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代銷業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其受委託負責企劃並代理銷售不動產者。
<input type="checkbox"/> 2. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。		<input type="checkbox"/> 2. 與建築業或起造人簽訂不動產委託銷售契約書或相當於該契約書，並實際從事代銷業務者。
<input type="checkbox"/> 3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者。		<input type="checkbox"/> 3. 代為收受定金或開立定金收據，並實際從事不動產代銷業務者。
<input type="checkbox"/> 4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。		<input type="checkbox"/> 4. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依勞動基準法與該起造人或建築業訂定勞動契約或由雇主提撥勞工退休準備金，而實際從事代銷業務者。
<input type="checkbox"/> 5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。		<input type="checkbox"/> 5. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未與該起造人或建築業訂定勞動契約，而實際從事代銷業務者。
<input type="checkbox"/> 6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性質之款項者。		<input type="checkbox"/> 6. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未由該起造人或建築業依勞工保險條例投保勞工保險，而實際從事代銷業務者。
<input type="checkbox"/> 7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。		<input type="checkbox"/> 7. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依所得稅法由該起造人或建築業扣繳所給付之員工薪資所得，而實際從事代銷業務者。
<input type="checkbox"/> 8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。		<input type="checkbox"/> 8. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事代銷業務者。

