

# 桃園市政府地政局不動產經紀業業務查處作業要點

(中華民國 105 年 3 月 10 日發布)

- 一、桃園市政府地政局(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)第二十七條規定之不動產經紀業(以下簡稱經紀業)業務檢查及非法經營經紀業務查處，有效管理經紀業及其所屬經紀人員，以促進不動產交易市場健全發展，特訂定本要點。
- 二、經紀業業務檢查由本局業務主管科辦理；必要時得會同桃園市政府(以下簡稱本府)所屬相關機關、本市不動產仲介經紀商業同業公會或本市不動產代銷經紀商業同業公會等協助辦理。
- 三、本局對管轄區域內之經紀業業務檢查對象及查處順序如下：
  - (一)經檢舉或相關機關(構)、團體通報，且審查其提供之事證明確，有違法營業之虞者。
  - (二)對於經紀業業務，曾發生重大消費爭議或現有重大消費爭議未能妥適處理，而有實施業務檢查之必要者。
  - (三)非經紀業而有經營仲介或代銷業務之虞者。
  - (四)經本局許可經營而逾期未辦理設立備查者。
  - (五)其他經本局核准設立備查者。
- 四、本局執行經紀業業務檢查事項如下：
  - (一)有本條例第七條第一項或第三十條前段規定由主管機關廢止許可之情事。
  - (二)有本條例第二十九條第一項、第二項或第三十二條規定之情事。
  - (三)有本條例第三十一條第一項規定之情事。
  - (四)其他為管理及輔導經紀業或查處違法經營經紀業業務，必要之相關事項。
- 五、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。檢舉案件事證明確並有違法之虞者，得依第三點規定辦理。
  - (二)檢舉案件有下列情形之一者，得不予處理。但仍應登記以利查考：
    - 1、無具體檢舉內容或未具檢舉人姓名或住址。
    - 2、同一事由業經適當處理，並已明確答覆後，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，有偽冒、匿名虛報或不實。
    - 4、檢舉事項非屬本局權責，並已移請該事項主管機關處理。

六、執行經紀業業務檢查人員應注意下列事項：

- (一)對於排定檢查或查處對象、時間及地點均應保密。但為應實際查處需要或查處計畫明定應通知受查處業者準備相關資料者，不在此限。
- (二)主動出示機關服務證，並說明檢查目的及法令依據。
- (三)應備妥業務檢查紀錄文件、經紀業許可、備查、聘用經紀人員等查詢資料及照相機、錄影機或錄音機等相關工具。
- (四)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，並得影印執行業務有關紀錄及文件。
- (五)執行公務過程遇有緊急或嚴重衝突事件，得請當地警察機關派員保護。

七、經紀業業務檢查及查處，應依下列規定辦理：

- (一)檢查人員應於業務檢查當場作成本局經紀業業務檢查紀錄表一式二份，紀錄表分甲表及乙表（如附表一、附表二），甲表適用於經許可之經紀業，乙表則適用於非法經營經紀業者，由營業處所之負責人或現場工作人員、行為人及檢查人員簽章後，一份當場交付受檢者收執，一份由本局收執。但營業處所之負責人、現場工作人員或行為人拒絕簽章時，檢查人員應於業務檢查紀錄表註明事由後攜回，並以雙掛號郵寄送達。
- (二)作成限制或剝奪業者權利之行政處分前，應注意依行政程序法第一百零二條規定，給予業者陳述意見之機會。但有行政程序法第一百零三條規定之情形者，得不給予業者陳述意見之機會。
- (三)查獲有本條例第二十九條第一項、第二項或第三十二條第一項規定之情事者，依本條例規定及本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。
- (四)查獲有本條例第七條第一項及第三十條前段規定得廢止許可之情事者，由本局廢止經紀業之許可，並通知經濟部或本府經濟發展局，且副知本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。對於業者有無營業之認定，得請稅捐稽徵機關、本市不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助查明。
- (五)查獲經紀人員有違反本條例第三十一條規定之情事者，由本局交付本市不動產經紀人員獎懲委員會處理。
- (六)有本條例第三十二條第二項規定或其他涉及刑事責任之情事者，應移送偵查。
- (七)違反本條例情節重大，並對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，得依消費者保護法第三十七條規定，透過大眾傳播媒體公告違法業者名稱、負責人或經紀人員姓名及其違法情形。

附表一

桃園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		桃園市 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	經營項目： 1. <input type="checkbox"/> 仲介 2. <input type="checkbox"/> 代銷 3. <input type="checkbox"/> 仲介及代銷	備查情形：1. <input type="checkbox"/> 未辦妥公司或商業登記 2. <input type="checkbox"/> 未繳交營業保證金 3. <input type="checkbox"/> 未加入同業公會 4. <input type="checkbox"/> 未完成設立備查 5. <input type="checkbox"/> 已完成設立備查
檢 查 項 目	檢 查 結 果	備 註
1. 經紀業許可文件是否懸掛於營業處所明顯之處。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(影本)
2. 同業公會會員證書是否懸掛於營業處所明顯之處。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(影本)
3. 不動產經紀人證書是否懸掛於營業處所明顯之處。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	經紀人 人；營業員 人
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 18 條及施行細則第 21 條		
4. 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(代銷業無須檢查本項目)
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 20 條及施行細則第 21 條		
5. 廣告、市招及名片，是否於明顯處標明「加盟店」或「加盟經營」字樣。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(非加盟經營者，無須檢查本項目)
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例施行細則第 22 條		
6. 經紀業是否依規定於加入公會後 6 個月內開始營業。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項		
7. 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 12 條		
8. 經紀營業員到(離)職是否依規定向主管機關申請備查。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例施行細則第 8 條及第 9 條		
9. 經紀業是否僱用具備經紀人員資格者，從事仲介或代銷業務。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	僱用經紀人 名；僱用營業員 名 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 僱用足額經紀人
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 11 條及第 17 條		
10. 經紀業或經紀人員無收取差價或其他報酬之情事。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
11. 經營仲介業務者，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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	(代銷業無須檢查本項目)
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 19 條第 1 項		
12. 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 21 條第 1 項		
13. 經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
14. 經紀業之廣告及銷售內容，是否註明經紀業名稱。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項		
15. 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。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項		
16. 經紀人員在執行業務過程中，是否以經委託人及經紀人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 23 條		
17. 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業務。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 16 條		
18. 經紀業有營業徵象，無自行停業達連續 6 個月以上。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 30 條		
19. 是否訂定不動產經紀業個人資料檔案安全維護計畫，並已報送直轄市、縣(市)主管關備查。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 不動產經紀業個人資料檔案安全維護管理辦法第 5 條		
20. 是否將 <b>服務項目</b> 於營業處所明顯處揭示，讓消費者充分瞭解服務報酬之資訊。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 內政部 103 年 11 月 7 日內授中辦地字第 1031302449 號函		
21. 是否揭示或張貼仲介 <b>服務標準作業程序(SOP)</b> 之資訊。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 內政部 103 年 11 月 7 日內授中辦地字第 1031302449 號函		
22. 是否提供服務報酬並非向買賣雙方固定收足 6%、消費者對於 <b>服務報酬有議價主導權等相關摺頁</b> 讓消費者索取。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 內政部 103 年 11 月 7 日內授中辦地字第 1031302449 號函		
23. 是否於明顯處揭示(或張貼)服務報酬並非固定收足 6%，消費者對於 <b>服務報酬有議價主導權之標語</b> ，讓消費者明瞭。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 內政部 103 年 11 月 7 日內授中辦地字第 1031302449 號函		
24. 是否提供購屋注意事項、消費糾紛案例或相關 <b>消費者保護之文宣資料</b> (買賣房屋須知手冊)，供免費索取。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
<b>【依據】</b> 內政部 103 年 11 月 7 日內授中辦地字第 1031302449 號函		
25. 檢查程序中受檢對象未規避、妨礙或拒絕。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	如勾選否，應將情形描述於其他檢查事項：
<b>【依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 27 條		
其他檢查事項：		
業者陳述意見：		
業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。		
具結人(即受檢對象代表)：		
<input type="checkbox"/> 負責人	(簽章)	<input type="checkbox"/> 現場工作人員 (簽章)
桃園市政府地政局業務檢查小組人員 (桃園市桃園區縣府路 1 號 3 樓地政局地價科)		
聯絡電話：03-3322101# <input type="checkbox"/> 5358 <input type="checkbox"/> 5359 <input type="checkbox"/> 5369 傳真電話：03-3365792		
E-mail： <input type="checkbox"/> @mail.tycg.gov.tw		
業務檢查小組人員：		會同人員：
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。		

桃園市政府地政局不動產經紀業業務查處紀錄表（乙表）

編號：( ) 年度 號

查 處 時 間	查 處 對 象	地 址
年 月 日 午 時 分		桃園市 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。
<input type="checkbox"/> 9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。		<input type="checkbox"/> 9. 其他具有明顯經營代銷業務之事證者：
<input type="checkbox"/> 10. 簽署委託標購法院拍賣不動產契約書或相當於該契約書者。		
<input type="checkbox"/> 11. 向執行法院提出委任狀之投標代理人，有繼續反覆實施該代理投標之行為者。		
<input type="checkbox"/> 12. 收取法拍屋代標服務報酬者。		
<input type="checkbox"/> 13. 公司或商號之登記營業項目為「房屋仲介業」、「土地仲介業」或「房屋租售之介紹業務」，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅有案者。		
<input type="checkbox"/> 14. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事仲介業務者。		
<input type="checkbox"/> 15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者：		
業者陳述意見：		
業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。 具 結 人（即受檢對象代表）： <input type="checkbox"/> 負責人 (簽章) <input type="checkbox"/> 現場工作人員（與負責人關係： ) (簽章) 身分證字號： 戶 籍 地 址： 市(縣) 鄉、鎮、市、區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之 桃園市政府地政局業務查處小組人員 (桃園市桃園區縣府路1號3樓地政局地價科) 聯絡電話：03-3322101# <input type="checkbox"/> 5358 <input type="checkbox"/> 5359 <input type="checkbox"/> 5369 傳真電話：03-3365792 E-mail： @mail.tycg.gov.tw 業務查處小組人員： (簽章) 會同人員： (簽章)		
附註：本表一式二份，一份當場交付受檢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。		