不動產經紀相關法規

一、業務及責任

（一）證照及文件之揭示

1.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**揭示於營業處明顯之處；其為**加盟**經營者，應併標明之。（經紀§18）

**2.報酬標準及收取方式之揭示：**

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。（經紀§20）

**3.營業處所揭示之文件：**

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：

(1)經紀業**許可文件**。

(2)同業**公會會員證書**。

(3)**不動產經紀人證書**。

(4)**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**（報酬標準及收取方式代銷不適用）**規定，於**代銷經紀業**不適用之。（經紀細§21）

**4.加盟經營之規定：**

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**。（經紀細§22）

（二）不得收取差價或其他報酬與違反規定之處置

**1.**報酬之收取規定：

 **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。

2.違反規定者，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。（經紀§19）

（三）廣告刊登與銷售之內容真實責任

**1.廣告及銷售時機：**

經紀業與委託人**簽訂委託契約書後**，方得刊登廣告及銷售。

**2.註明經紀業名稱：**

廣告及銷售內容，應與事實相符，並**註明經紀業名稱**。

**3.損害賠償責任：**

廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。（經紀§21）

（四）指派經紀人簽章之文件

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**：

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。

前項**第一款及第二款（委託書及要約書代銷業不適用）**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。（經紀§22）

（五）不動產說明書之解說責任

**1.解說責任：**

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**。

前項說明書提供解說前，應經**委託人簽章**。（經紀§23）

**2.租賃或買賣契約書之簽訂及說明書之交付：**

雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由**相對人**在不動產說明書上簽章。

前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。（經紀§24）

（六）申報登錄成交案件實際資訊之責任

**1.申報登錄成交案件實際資訊：**

**(1)仲介業申報登錄時機：**

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。

**(2)代銷業預售屋申報登錄時機：**

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。

**2.所屬機關：**

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。

**3.保障個人隱私：**

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。

**4.課稅施行之依據：**

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。

登錄資訊類別、內容與提供之內容、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。（經紀§24-1）

（七）以書面接受委託並予以委託人之保障

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：

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。（經紀§24-2

（八）保密責任

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**。（經紀§25）

（九）經紀業與經紀人員應負之賠償責任

**1.經紀業：**

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**。

**2.經紀人員：**

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**。

**3.申請調處：**

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。

**4.代為賠償與限期補繳：**

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，經紀業即應於一個月內依第8條第四項規定（一個月內），通知經紀業**限期補繳**。（經紀§26）

（十）仲介業受檢查之義務

1.主管機關檢查經紀業之業務，經紀業**不得拒絕**。（經紀§27）

**2.業務紀錄及檢查項目：**

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**下列文件**，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。

**（檢查之項目如下）：**

(1)公司或商業登記證明文件影本。

(2)營業保證金繳存證明影本。

(3)同業公會會員證明影本。

(4)不動產經紀人員名冊及其證書影本。

(5)其他業務執行之相關資料、說明書。（經紀細§25）

（十一）遵守經紀業倫理規範

**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。（經紀§7）

（十二）掣給收據

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**。
（經紀細§23）

二、不動產仲介經紀業倫理規範

內政部102年11月01日台內中地字第1026039900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，促進不動產交易市埸健全發展，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 | 經紀人員應掌握市埸資訊，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。 |
| 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。 |