

正本

收文日期 111 年 1 月 12 日
苗栗縣政府 收函編號 1-16 號

地址：苗栗縣苗栗市府前路1號
承辦人：林茂隆
電話：037-559156
傳真：037-559167
電子郵件：michael@ems.miaoli.gov.tw

351
苗栗縣頭份市建國路二段41號

受文者：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國111年1月6日
發文字號：府地價字第1110003850號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文

主旨：檢送修訂之「苗栗縣政府處理違反不動產經紀業管理條例
統一裁罰基準」，並自即日生效，請查照。

說明：依據本府處理違反不動產經紀業管理條例第29條及32條規
定辦理

正本：苗栗縣不動產仲介經紀商業同業公會、本縣各地政事務所
副本：本府地政處(含附件)

縣長 徐耀昌

本案依分層負責規定授權主管處長決行

苗栗縣處理違反不動產經紀業管理條例統一裁罰基準

一、苗栗縣政府（以下簡稱本府）為處理違反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事件，依循適當原則予以有效之裁處，建立行政執行之公平性，減少行政罰爭議及訴願之行政成本，提昇公信力，特訂定本基準。

二、本府處理違反本條例第二十九條及第三十二條事件，統一裁罰基準如下表：

項次	違反事件	法條依據 (不動產經紀業 管理條例)		裁罰 對象	法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	裁罰基準 (新臺幣：元)
		違反 法條	裁罰 法條			
壹	一、經紀業違反全國聯合會訂立經紀業倫理規範者。	第七條第六項	第二十九條第一項第一款及第二項	經紀業	一、處六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改正。 二、屆期未改正者，按次處罰。	一、違反者處六萬元罰鍰，並以書面通知限期三十日內改正。 二、屆期未改正者，按次加罰六萬元（最高三十萬元為限），至其改正為止。
	二、經紀業設立之營業處所未置一人以上經紀人。	第十一條第一項				
	三、經紀業之非常態營業處所，其銷售總金額達新臺幣六億元以上，未至少置專業經紀人一人。	第十一條第一項但書				
	四、營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人。	第十一條第二項				
	五、經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。	第十七條				
	六、經紀業或經紀人員有收取差價或其他報酬之情事。	第十九條第一項				
	七、經營仲介業務者，未依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬基準計收。	第十九條第一項				
	八、經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告及銷售。	第二十一條第一項				

	九、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。	第二十一條第二項				
	十、經紀業受委託辦理不動產仲介或代銷業務時，下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章： 1. 不動產出租、出售委託契約書。(代銷經紀業不適用) 2. 不動產承租、承購要約書。(代銷經紀業不適用) 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。	第二十二條第一項				
貳	一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，於簽訂買賣契約書之日起三十日內，未申報登錄成交案件實際資訊。 二、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，申報登錄價格、交易面積資訊不實。	第二十四條之一第二項	第二十九條第一項第二款	經紀業	一、按戶(棟)處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改正。 二、屆期未改正者，按次處罰。 三、經處罰二次仍未改正者，按次處三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。	一、違反者按戶(棟)依下列規定處罰，並以書面通知限期十五日內改正： (一)第一次處三萬元罰鍰。 (二)第二次處六萬元罰鍰。 (三)第三次處三十萬元罰鍰。 (四)第四次處五十萬元罰鍰。 (五)第五次以上，每次處一百萬元罰鍰。 二、違反次數，以同一成交案件計算。
參	一、經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，於簽訂、變更或終	第二十四條之一第二項	第二十九條第一項第三款及第二項	經紀業	一、處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並限期改	一、違反者處三萬元罰鍰，並以書面通知限期十五日內改正。

	止委託代銷契約之日起三十日內，未將委託代銷契約相關書件報備查。				正。 二、屆期未改正者，按次處罰。	二、屆期未改正者，按次加罰三萬元，最高以十五萬元為限，至其改正為止。
	二、為查核申報登錄資訊，經紀業者規避、妨礙或拒絕查核者。	第二十四條之一第六項				
	三、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，但未依下列規定辦理： 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。	第二十四條之二				
肆	一、經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請本府層報中央主管機關備查。	第十二條	第二十九條第一項第四款及第二項	經紀業	一、限期改正。 二、未改正者，處三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並再限期改	一、違反者以書面通知限期十五日內改正。 二、屆期未改正者，處三萬元罰鍰，並再以書面通知限期十

	<p>二、經紀業未將下列文件影本揭示於營業處所明顯之處：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	第十八條及施行細則第二十一條			<p>正。</p> <p>三、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>五日內改正。</p> <p>三、屆期仍未改正者，按次加罰三萬元最高以十五萬元為限，至其改正為止。</p>
	三、經紀業為加盟經營者，未標明者。	第十八條				
	四、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。	第二十條				
	五、經紀業拒絕主管機關檢查業務者。	第二十七條				
伍	<p>一、經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，未於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</p> <p>二、經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，申報登錄不動產成交案件租金或面積資訊不實。</p>	第二十四條之一第一項	第二十九條第一項第五款及第二項	經紀業	<p>一、處一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次處罰。</p>	<p>一、違反者處一萬元罰鍰，並以書面通知限期十五日內改正。</p> <p>二、屆期未改正者，按次加罰一萬元，最高以五萬元為限，至其改正為止。</p>
陸	經紀業，申報登錄不動產成交案件登錄租金、價格及面積以外資訊不實者。	第二十四條之一第一項、第二項	第二十九條第一項第六款及第二項	經紀業	<p>一、限期改正。</p> <p>二、未改正者，處六千元以上三萬元以下罰鍰，並再限期改正。</p> <p>三、屆期仍未改正者，按次</p>	<p>一、違反者以書面通知限期十五日內改正。</p> <p>二、屆期未改正者，處六千元罰鍰，並再以書面通知限期十五日內改正。</p> <p>三、屆期仍未改正者，按次加罰六千元，</p>

					處罰。	最高以三萬元為限，至其改正為止。
柒	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第五條、第七條	第三十二條	公司負責人、商號負責人或行為人	<p>一、應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。</p> <p>二、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下罰鍰。</p>	<p>一、違反者依下列規定處罰，並以書面通知立即禁止營業：</p> <p>(一)第一次處十萬元罰鍰。</p> <p>(二)第二次處二十萬元罰鍰。</p> <p>(三)第三次以上處三十萬元罰鍰。</p> <p>二、立即停止營業，仍繼續營業者，移送司法機關。</p>

