

# 不動產仲介業



# 過5關 掌5項

## 過 1 關 經營許可

- ◎公司型態→向經濟部預查公司名稱
- ◎商號型態→向縣市政府申請商號名稱保留
- ※提醒您→至縣市政府地政處申請經紀業經營許可

## 過 2 關 公司或商業登記

許可後 6 個月內要辦理公司登記或商業登記。

## 過 3 關 繳存營業保證金

- ◎許可後 6 個月內，於完成上述程序後，應向不動產仲介公會全聯會繳存營業保證金。
- ※提醒您→違反予以停止營業處分至補足營業保證金為止，停止營業期間達 1 年者，廢止其許可。

## 過 4 關 加入仲介公會

- 許可後 6 個月內要加入營業處所所在地之仲介公會
- ※提醒您→尚未完成上述 3 關程序即開始經營仲介業務者，處公司、商號負責人或行為人新台幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

## 過 5 關 聘僱合法經紀人員

- ※營業處所至少應置經紀人 1 人，營業員數每逾 20 人時，應增設經紀人 1 人；又不得僱用未具資格經紀人員從事仲介業務；違者處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。
- ※經紀人到職 15 日內要向縣市政府地政處申請備查；違規將處新台幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。
- ※經紀人員應專任一經紀業，不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務(經同意者不在此限)，違反者懲戒經紀人員。
- ※提醒您→經紀人員要從事仲介業務必須受僱於合法仲介業。意即「人必歸業(仲介業)、業必歸會(仲介公會)」原則，嚴禁「跑單幫」行為，違反者處新台幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。
- ※再次提醒您→經紀人、營業員證書過期者不具經紀人員資格，故不得繼續從事仲介業務，須向證書原核發單位申請換發後方得繼續從事仲介業務；違反者以仲介業僱用未具資格經紀人員從事仲介業務，處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

## 掌 1 項 相關資料要揭示

- ◎仲介業應於營業處所明顯處揭示：1、經紀業許可文件。2、加入仲介公會證書。3、不動產經紀人證書。4、經紀營業員證書。5、營業保證金繳存證明。6、加盟證明文件。7、報酬標準。8、收取方式。9、合法業者標章。
- ※提醒您→違反者經主管機關限期改正而未改正者，處新台幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

## 掌 2 項 重要文件經紀人要簽章

- ◎下列交易重要文件須不動產經紀人簽章
  - (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
- ※提醒您→違反者處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並懲戒經紀人。

## 掌 3 項 廣告內容要真實 房仲名稱不能少

- ◎經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
- ◎廣告與銷售內容應與事實相符，並註明經紀業名稱。
- ※提醒您→違反者處經紀業新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並懲戒經紀人員。

## 掌 4 項 仲介差價不能賺 其他報酬不能收

- ◎仲介費用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，不得收取差價或其他報酬。
- ※提醒您→違反者就已收取差價或其他報酬，於加計利息後加倍返還支付人，並處經紀業新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，處經紀人員 6 個月以上 3 年以下之停止執行業務處分。

## 掌 5 項 「不動產說明書」解說要詳實 並遵守「應記載及不得記載事項」

- ※提醒您→違反者懲戒經紀人員。相關資訊快上「ehouse 內政部不動產交易服務網」<http://ehouse.land.moi.gov.tw/> 查詢。

恭喜過 5 關  
您是合法房仲業



恭喜掌 5 項  
合法經營有保障