

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：廖淑韻

電話：04-22502228

傳真：04-22502372

電子信箱：moi3264@land.moi.gov.tw



100

臺北市中正區北平東路20號7樓

受文者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國111年6月24日

發文字號：台內地字第1110263366號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：貴會所送不動產仲介經紀業倫理規範第9條及第15條之1修正條文，除第9條第4款因實務執行上，恐有違反比例原則致牴觸現行法令之虞，不予備查外；其餘修正條文，業已備查，復請查照。

說明：

- 一、依據公平交易委員會111年2月17日公服字第1111260090號函及勞動部同年2月9日勞動關2字第1110043653號函辦理，並復貴會同年5月16日房仲全聯芳字第111078號函及同年2月21日房仲全聯芳字第111026號函，隨文檢附上開函影本各1份。
- 二、有關旨揭倫理規範修正條文第9條第4款不得有「對其他經紀業所屬人員為惡意挖角行為」之規範1節，因「惡意」乃不確定的法律概念，其限制範圍仍應明確，否則尚難謂符合明確性原則，且基於憲法保障人民之工作權及擇業自由，上開規範是否符合比例原則亦有疑慮，恐不當損及從業人員勞動權益，亦容易淪為個人或公會團體主觀上之評價；另如純以限制勞動市場競爭為目的，與競爭者相互約定互不挖角之行為，仍有公平交易法第15條「事業不得為聯合行為」之適用（勞動部及公平交易委員會意見參照），爰該款不予備查。
- 三、副本連同「不動產仲介經紀業倫理規範」抄送各直轄市政府地政局、縣（市）政府。

正本：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

副本：各直轄市政府地政局、縣(市)政府、本部合作及人民團體司籌備處(均含附件)

部長徐國勇

裝

訂

大和地產
線
王維基
經理

不動產仲介經紀業倫理規範

第一章 總則

- 第一條 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，促進不動產交易市場健全發展，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）。
- 第二條 經紀業應堅持公平交易及誠實信用。
- 第三條 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

- 第四條 經紀業應全力協助政府健全不動產交易制度。
- 第五條 經紀業應秉持誠信精神並注重服務品質。
- 第六條 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。
- 第七條 刪除。
- 第八條 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。
- 第九條 經紀業之間應相互尊重，維護產業秩序與公平競爭，不得有下列各款惡性競爭行為：
- 一、為不實之廣告或揭示。
 - 二、以毀損其他人名譽或信用為目的，散布其他經紀業所涉爭議事件。利用第三人為之者，亦同。
 - 三、以不正方法妨礙其他經紀業或經紀人員執行業務。
 - 四、冒用其他經紀業之名義為不公平競爭行為。
 - 五、冒用客戶名義或惡意挑唆客戶對於特定經紀業提出不當之申訴、檢舉或訴訟。
 - 六、其他足以毀損同業商譽或信用之行為。
 - 七、使委託人終止對其他經紀業之委託。

第十條 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。

第十一條 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。

第十二條 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

- 第十三條 經紀人員應掌握市場資訊，參與專業訓練，增進專業能力。
- 第十四條 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，不得蓄意提供不實資訊予消費者或誤導市場成交行情。
- 第十五條 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。

- 第十五條之一 經紀業及經紀人員執行業務時，不得有一切形式種族歧視之行為。
- 第十六條 經紀人員不得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。
- 第十七條 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。
- 第十八條 (刪除)。
- 第十九條 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。
- 第二十條 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。
- 第二十一條 不動產仲介業及不動產經紀人員不得在夜間九點以後，早上七點以前開發案源。但經當事人同意或業務尚在執行中，不在此限。
- 第二十二條 不動產經紀人員不得利用仲介買賣契約機會賺取差價。
- 第二十三條 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

- 第二十四條 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。
- 第二十五條 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。
- 經紀業及經紀人員違反第十六條、第二十條及第二十一條之規範者，經移請其所屬各地方公會審議而該公會未於限期一個月內審議時，得由中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會逕為審議並報請有關主管機關處理。
- 第二十六條 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。

不動產仲介經紀業倫理規範第九條及第十五條之一修正對照表

經110年11月25日本會第9屆第2次會員代表大會提案修正通過

內政部111年6月24日台內地字第1110263366 號函備查

修正條文	現行條文	修正說明
<p>第九條 經紀業之間應相互尊重，<u>維護產業秩序與公平競爭</u>，不得有下列各款惡性競爭行為：</p> <p>一、<u>為不實之廣告或揭示。</u></p> <p>二、<u>以毀損他人之名譽或信用為目的，散布其他經紀業所涉爭議事件。利用第三人為之者，亦同。</u></p> <p>三、<u>以不正方法妨礙其他經紀業或經紀人員執行業務。</u></p> <p>四、<u>冒用其他經紀業之名義為不公平競爭行為。</u></p> <p>五、<u>冒用客戶名義或惡意挑唆客戶對於特定經紀業提出不當之申訴、檢舉或訴訟。</u></p> <p>六、<u>其他足以毀損同業商譽或信用之行為。</u></p> <p>七、<u>使委託人終止對其他經紀業之委託</u></p>	<p>第九條 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。</p>	<p>為避免同業間之惡意競爭以及提升經紀業自律之管理功能，爰就惡性競爭之內容予以明確，以提升服務品質及有助於民眾對本產業之信賴。</p>
<p>第十五條之一 <u>經紀業及經紀人員執行業務時，不得有一切形式種族歧視之行為。</u></p>	<p>新增</p>	<p>一、本條新增</p> <p>二、為配合推動「消除一切形式種族歧視國際公約(ICERD)」經檢視與「ICERD」第6條有關之議題，因國情不同或與語言障礙，偶有房屋租賃歧視之情形，為確保人權之平等及自由行使，內政部請本會內入倫理規範。</p>