



不動產經紀業 及經紀人員

業務責任 懶人包



營業處所明顯處應揭示證照書件



- 1 經紀業許可文件(基隆市政府許可函)
- 2 公會會員證書(有效期限內)
- 3 不動產經紀人證書(有效期限內)
- 4 報酬標準及收取方式
- 5 個人資料保護管理政策文件

限期改正

3~15萬
罰鍰





重要文件應由經紀人簽章



- 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



6~30萬
罰鍰





廣告銷售應內容真實



- ▶ 簽訂委託契約書後方得刊登廣告及銷售
- ▶ 廣告及銷售內容應與事實相符
- ▶ 廣告註明經紀業名稱及「加盟店」

113年1月2日 ✓ 00房屋00加盟店 ✓

※※山莊豪宅 ✓

土地: 7986坪 ✓
建物: 107.69坪(含車位)
屋齡: X年
X房X廳X衛

總價5600萬

好厝邊不動產仲介經紀股份有限公司 ✓

委託銷售契約書

委託銷售標的

一、土地標示
123地號 264 m²

二、建物標示
8號 356m²

三、車位標示

委託銷售價格: _____ 合計新台幣5600萬

委託銷售期間: 113年1月1日至X年X月X日

6~30萬
罰鍰

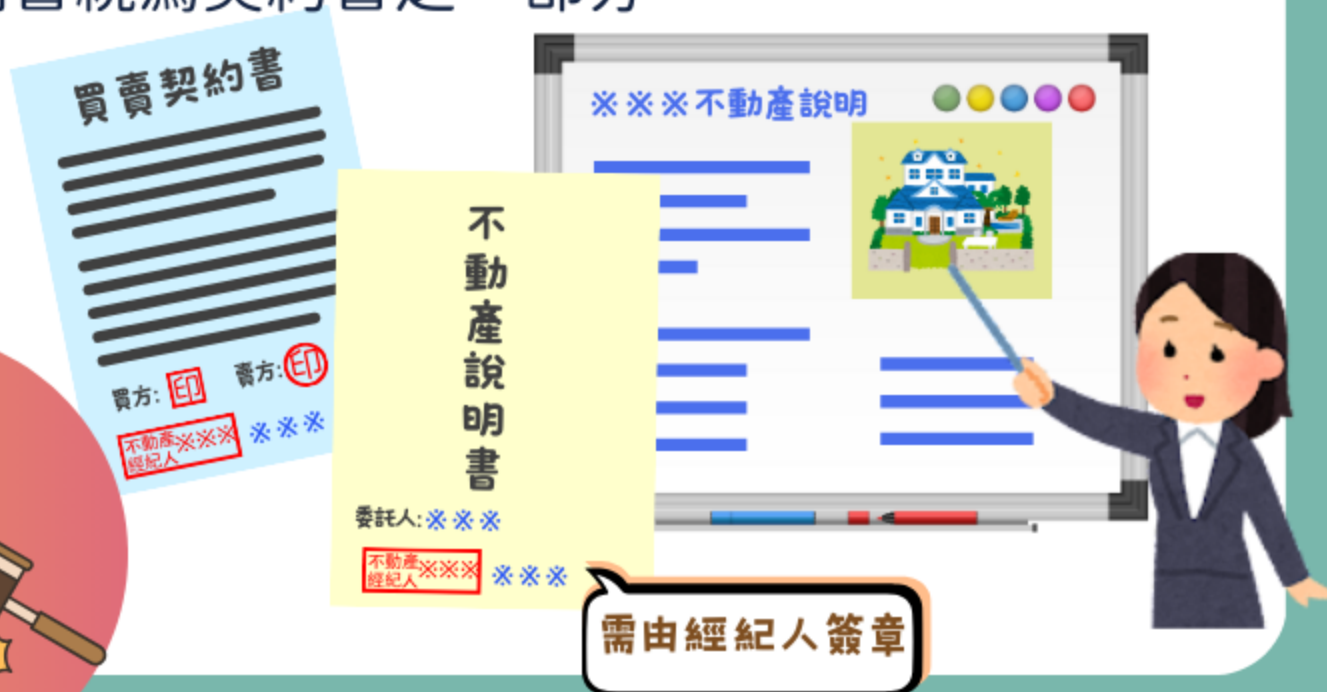




製作及解說不動產說明書



- ▶ 向與委託人交易之相對人(買方)解說
- ▶ 解說前應經委託人(賣方)簽章
- ▶ 簽約時交付買方並由買方簽章
- ▶ 說明書視為契約書之一部分





委託銷售契約書應符合規範



應記載事項

- ✓ 契約審閱期(不得少於三日)
- ✓ 委託銷售之標的
- ✓ 委託銷售價格
- ✓ 委託銷售期間
- ✓ 服務報酬
- ✓ 受託人之義務
- ✓ 沒收定金之處理
- ✓ 買賣契約之簽訂及所有權移轉

不得記載事項

- ✗ 「不動產委託銷售契約書範本」僅供參考
- ✗ 使用未經明確定義之「使用面積」「受益面積」「銷售面積」
- ✗ 約定繳回委託銷售契約
- ✗ 服務報酬得超過中央主管機關之規定
- ✗ 其他違反強制或禁止規定之約定



不得收取差價及其他報酬



- ▶ (仲介)服務報酬總額不得超過不動產實際成交價金6%或1.5個月租金
- ▶ 報酬標準為收費之最高上限，並非主管機關規定之固定收費比率
- ▶ 違反者，應於加計利息後加倍返還支付人，並處罰鍰6~30萬元【經紀業】、停止執行業務【經紀人員】





實價登錄申報及代銷契約備查



- ▶ 於簽訂租賃契約書之日起30日內申報登錄資訊
- ▶ 簽訂、變更或終止委託代銷預售屋契約之日起30日內報請備查
- ▶ 於簽訂(預售屋)買賣契約書之日起30日內申報登錄資訊



租賃實價登錄

逾期申報、
租金面積不實
罰鍰1~5萬
其他資訊不實
限期未改
罰鍰6千~3萬

3~15萬
罰鍰

委託代銷契約備查

簽約30日內

預售屋買賣實價登錄

罰鍰(按次)
3~15萬+
限期改正
處罰2次仍未改正
罰鍰(按次)
30~100萬





書面同意始得同時接受雙方委託



- 1 提供雙方類似不動產之交易價格
- 2 提供雙方有關契約內容規範之說明
- 3 提供買受人或承租人不動產必要之資訊
- 4 告知買受人或承租人依專業查知之不動產瑕疵
- 5 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查





故意或過失負損害賠償責任



歸責於經紀業事由



經紀業負責任

經紀人員故意或過失



經紀業與人員負連帶責任

受害人向全聯會求償



營保金繳存總額內代償





收受文件應掣給收據



保守他人秘密



不得拒絕主管機關進行業務檢查



標明加盟店或加盟經營



遵守經紀業倫理規範

