

OO房屋



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





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





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」

The diagram illustrates the legal framework for real estate advertising. It shows a green advertisement card, a grey commission sales agreement, and a red circular graphic.

Advertisement Card (Left):

- 113年1月2日 (Checkmark)
- OO房屋OO加盟店 (Checkmark)
- ※※山莊豪宅
- 土地: 79.86坪 (Checkmark)
- 建物: 107.69坪 (含車位) (Checkmark)
- 屋齡: X年
- X房X廳X衛
- 總價5600萬

Commission Sales Agreement (Right):

- 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

A blue arrow points from the advertisement card to the commission sales agreement, indicating the relationship between the two documents. A red circle with a checkmark is placed over the agreement, while a red circle with a gavel and the text "6~30萬 罰鍰" (Fines 6~30 million) is placed over the advertisement, symbolizing legal consequences for false advertising.



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

The diagram illustrates the process of creating and presenting a Real Estate Description Document (不动產說明書). It shows three main components:

- 買賣契約書 (Purchase and Sale Agreement):** A blue document with horizontal lines for signatures. It includes fields for "賣方: 印" (Seller: Seal) and "買方: 印" (Buyer: Seal), along with placeholder text "不動產XXXX 訂立人XXXX".
- 不動產說明書 (Real Estate Description Document):** A yellow document with vertical lines for signatures. It includes fields for "委託人: XXXX" (Commissioner: XXXX) and "不動產XXXX 訂立人XXXX".
- 螢幕顯示 (Presentation Screen):** A whiteboard titled "XXX不動產說明" (XXX Real Estate Description) featuring a house illustration. A woman in a business suit is pointing at the screen with a stick.

A speech bubble at the bottom right contains the text "需由經紀人簽章" (Signed by the Real Estate Agent).

經紀人員申誠 (Real Estate Agent's Declaration)



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





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

