

正本

檔 號：

保存年限：

新竹縣政府 函

302

新竹縣竹北市嘉興路338巷30號

地址：30210新竹縣竹北市光明六路10號

承辦人：周士閔

電話：03-5518101分機3335

電子信箱：20095366@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣不動產仲介經紀商
業同業公會

發文日期：中華民國112年5月23日

發文字號：府地價字第1124211745號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明

主旨：修正「新竹縣不動產經紀業業務檢查實施要點」，自即日起生效，請查照。

說明：檢送修正「新竹縣不動產經紀業業務檢查實施要點」1份。

正本：新竹縣不動產仲介經紀商業同業公會、新竹縣不動產代銷經紀商業同業公會、
新竹縣不動產經紀人公會、新竹縣政府地政處

副本：本府行政處法制科(含附件)、本府行政處文書檔案科(含附件)、本府地政處地價科

縣長楊文科

裝

訂

線

新竹縣不動產經紀業業務檢查實施要點

- 一、新竹縣政府（以下簡稱本府）為加強管理不動產經紀業、營業處所及其所屬經紀人員，以保障消費者權益，促進不動產市場健全發展，訂定本實施要點。
- 二、本府為執行不動產經紀業、營業處所及其所屬經紀人員之業務檢查，得組成業務檢查小組，其成員包含本府消費者保護官、地政處、工務處、政風室（專案檢查時會同）、及本府相關單位。
- 三、業務檢查之情形如下：
 - （一）經本府核准許可經營經紀業屆滿六個月者，即開始業務檢查。
 - （二）經消費者檢舉或相關單位通報有違法之虞者，得立即檢查。
 - （三）採不定期機動檢查。
- 四、業務檢查重點：如新竹縣不動產經紀業業務檢查紀錄表(如附件)。
- 五、業務檢查後之處理：
 - （一）業務檢查完竣後，應由業務檢查小組當場作成新竹縣不動產經紀業業務檢查紀錄表（如附件）乙式二份，由經紀業（營業處所）之負責人或現場負責接待工作人員及本府業務檢查小組人員親自簽章後，一份當場交付經紀業（營業處所）代表收執，一份由本府留存。但經紀業（營業處所）之負責人或現場負責接待工作人員拒絕簽章時，不予交付該紀錄。

- (二)經查獲有不動產經紀業管理條例第二十九條第一項及第三十二條第一項所列各項情事之一者，依新竹縣政府處理違反不動產經紀業管理條例裁罰基準處以罰鍰。
- (三)經查獲有不動產經紀業管理條例第七條第一項、第三十條前段規定，主管機關撤銷許可之情事者，由本府撤銷經紀業許可，並通知經濟部或本府建設處，同時副知本縣不動產仲介或代銷經紀商業同業公會。
- (四)經查獲經紀人員有不動產經紀業管理條例第三十一條規定應受懲戒之情事者，由本府提報本縣不動產經紀人員獎懲委員會處理。
- (五)依業務檢查結果認定經紀業、營業處所或經紀人員違反不動產經紀業管理條例之情節嚴重者或經三次限期改善仍未改善並有危害消費者權益之事實時，除儘速會同本府消費者保護官及相關單位處理外，必要時得將相關情形通知經紀業同業公會並報經縣長核定後，透過新聞、網路或傳播媒體，公佈違規業者名單、負責人或經紀人員姓名及違規情形。

六、業務檢查小組注意事項：

- (一)業務檢查小組成員應熟悉相關法令，現場處理態度應保持良好，避免發生衝突。
- (二)業務檢查小組成員需配帶機關服務證，並備妥新竹縣不動產經紀

業業務檢查紀錄表及照相機或攝影機等器材設備及相關文件，以利業務檢查之進行。

(三)為落實業務檢查（經檢舉或相關單位通報有違法之虞或不定時機動檢查）成效，行前需保密。

(四)業務檢查人員於業務檢查時，應主動出示機關服務證。

新竹縣政府不動產經紀業業務檢查紀錄表

編號：() 年度 號

檢 查 時 間	受 檢 對 象	地 址
年 月 日 午 時 分		新竹縣 鄉(鎮市) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
營業情形： 1. <input type="checkbox"/> 營業中 2. <input type="checkbox"/> 未營業	經營項目： 1. <input type="checkbox"/> 仲介 2. <input type="checkbox"/> 代銷 3. <input type="checkbox"/> 仲介及代銷	備查情形：1. <input type="checkbox"/> 未辦妥公司或商業登記 2. <input type="checkbox"/> 未繳交營業保證金 3. <input type="checkbox"/> 未加入同業公會 4. <input type="checkbox"/> 未完成設立備查 5. <input type="checkbox"/> 已完成設立備查
檢 查 項 目	檢 查 結 果	備 註
1. 經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)是否懸掛於營業處所明顯之處，且無欠繳營業保證金。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第七條第三項、第八條第四項、第十八條及施行細則第二十一條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
2. 仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否揭示於營業處所明顯之處。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第二十條及施行細則第二十一條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非仲介	
3. 廣告、市招、名片，是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例施行細則第二十二條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 非加盟	
4. 經紀業是否於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關備查。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第十二條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
5. 經紀業雇用經紀人 名，經紀營業員 名，已雇用足額經紀人，且無僱用未具備經紀人員資格者，執行仲介或代銷業務(非常態營業處所銷售總金額新臺幣 億元)。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第十一條及第十七條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input type="checkbox"/> 經紀營業員未全部辦理備查
6. 經紀人員無為自己或未經所屬經紀業同意為他經紀業執行仲介或代銷業務。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第十六條	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
7. 經紀業或經紀人員無收取差價或其他報酬之情事，經營仲介業務者，並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。 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第十九條第一項	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
8. 經紀業是否與委託人簽訂委託契約書後，始刊登廣告及銷售 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第二十一條第一項	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
9. 經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符或其差異得為一般消費大眾接受，並明確告知承買人該不動產標的之土地使用分區及不得作違反都市計畫之使用(例如工業區建築物不得為住宅之使用) 【法令依據】 不動產經紀業管理條例第二十一條第二項及辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項第五點	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

