全國法規資料庫
Laws & Regulations Database of The Republic of China

名　　稱：不動產經紀業管理條例
修正日期：民國 110 年 01 月 27 日
生效狀態：※本法規部分或全部條文尚未生效
本條例 110.01.27　修正之第 24-1、29 條條文，定自中華民國一百十年七月一日施行。

第 一 章 總則

第 1 條
爲管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。

第 2 條
經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。

第 3 條
本條例所稱主管機關：在中央爲內政部；在直轄市爲直轄市政府地政處；在縣（市）爲縣（市）政府。

第 4 條
本條例用辭定義如下：
一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。
二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物爲交易標的之物。
四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。
五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。
六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務爲執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務爲協助經紀人執行仲介或代銷業務。
八、加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。
九、差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。
十、營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

第 二 章 經紀業

第 5 條

經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記爲限。

前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。

經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。

第 6 條

有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可：

一、無行爲能力或限制行爲能力者。

二、受破產之宣告尚未復權者。

三、犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。

四、受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。

五、曾經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿五年者。但依第七條第一項逾期未開始營業或第三十條自行停止業務者，不在此限。

六、受第二十九條之停止營業處分，尚未執行完畢者。

七、受第三十一條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者。

經紀業經公司登記或商業登記後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有前項各款情形之一者，由主管機關命其限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知其公司或商業登記主管機關廢止其登記。

第 7 條

經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月爲限。

前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。

第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。經紀業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。

前項應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由中央主管機關定之。

經紀業除依第三項規定繳存營業保證金外，並得向第二項全國聯合會申請增加金額繳存或以金融機構提供保證函擔保之。

第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。

第 8 條

前條第三項營業保證金由中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會統一於指定之金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，得運用於健全不動產經紀制度。
前項基金管理委員會委員，由經紀業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織及基金管理辦法由中央主管機關定之。
第一項營業保證基金，除本條例另有規定外，非有依第二十六條第四項之情形，不得動支。
經紀業分別繳存之營業保證金低於第七條第三項規定之額度時，中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會應通知經紀業者於一個月內補足。

第 9 條

營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外，除本條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而爲讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利應隨之移轉。
其因申請解散者，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息。

第 10 條

直轄市、縣（市）同業公會應將會員入會、停權、退會情形報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查。

第 11 條

經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。
營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。

第 12 條

經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。

第 三 章 經紀人員

第 13 條

中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。
經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。
前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限爲四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。
前二項登錄及發證費用，由中央主管機關定之。
第二項訓練機構、團體之認可資格、程序、廢止認可條件、經紀營業員之訓練資格、課程、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 14 條
經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。
前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：
一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。
二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。
有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。
第 15 條
前條第一項經紀人證書有效期限爲四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。
前項機構、團體應具備之資格、認可程序、訓練課程範圍及廢止認可條件等事項之辦法，由中央主管機關定之。
第 16 條
經紀人員應專任一經紀業，並不得爲自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意爲他經紀業執行業務者，不在此限。
第 17 條
經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

第 四 章 業務及責任

第 18 條
經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其爲加盟經營者，應併標明之。
第 19 條
經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並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。
違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。
第 20 條
經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。
第 21 條
經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。
廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。
第 22 條
不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：
一、不動產出租、出售委託契約書。
二、不動產承租、承購要約書。
三、定金收據。

四、不動產廣告稿。
五、不動產說明書。
六、不動產租賃、買賣契約書。
前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。
第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。
第 23 條
經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。
前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。
第 24 條
雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。
前項不動產說明書視爲租賃或買賣契約書之一部分。
第 24-1 條
經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。
經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。
前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。
已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得爲課稅依據。
第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
直轄市、縣（市）主管機關爲查核申報登錄資訊，得向交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關爲查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。
前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。
第一項、第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。
本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。
第 24-2 條
經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：
一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。

二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
六、其他經中央主管機關爲保護買賣或租賃當事人所爲之規定。
第 25 條
經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。
第 26 條
因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。
經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代爲賠償時，視爲已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。
受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代爲賠償；經代爲賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。
第 27 條
主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

第 五 章 獎懲

第 28 條
經紀業或經紀人員有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵；其在直轄市者，由直轄市主管機關爲之；特別優異者，得層報中央主管機關獎勵之：
一、增進不動產交易安全、公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現者。
二、維護消費者權益成績卓著者。
三、對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻者。
四、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵者。
前項獎勵辦法由中央主管機關另定之。
第 29 條
經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：
一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
二、違反第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上

一百萬元以下罰鍰。

三、違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

四、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

五、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

六、違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。

七、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

金融機構、交易當事人違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第 30 條

經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。

第 31 條

經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：

一、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。

二、違反第十九條第一項規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。

經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。

第 32 條

非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。

公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣十萬元以上三十萬元以下罰金。

第 33 條

經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。
直轄市或縣（市）主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。
前項獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之。
第 34 條
前條獎懲委員會受理懲戒事項，應通知檢舉或移送之經紀人員，於二十日內提出答辯或到場陳述；逾期未提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。
第 35 條
依本條例所處罰鍰，經通知繳納而逾期不繳納者，移送法院強制執行。
第 六 章 附則

第 36 條
本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。
違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。
第 37 條
本條例公布施行前已從事不動產經紀業之人員，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；三年期滿後尚未取得經紀人員資格者，不得繼續執行業務。
本條例公布施行前已從事不動產仲介或代銷業務滿二年，有該項執行業務或薪資所得扣繳資料證明，經中央主管機關審查合格者，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；並得應不動產經紀人特種考試。
前項特種考試，於本條例公布施行後五年內至少應辦理五次。
第 38 條
外國人得依中華民國法律應不動產經紀人考試或參加營業員訓練。
前項領有及格證書或訓練合格並依第十三條第二項登錄及領有證明之外國人，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令，始得受僱於經紀業爲經紀人員。
外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關業務上所爲之文件、圖說，應以中華民國文字爲之。
第 38-1 條
依本條例規定核發不動產經紀人證書，得收取費用；其費額，由中央主管機關定之。
第 39 條
本條例施行細則，由中央主管機關定之。
第 40 條
本條例自公布日施行。但中華民國一百年十二月三十日修正公布之第二十四條之一、第二十四條之二及第二十九條第一項第二款、一百零九年十二月三十日修正之條文施行日期，由行政院定之。