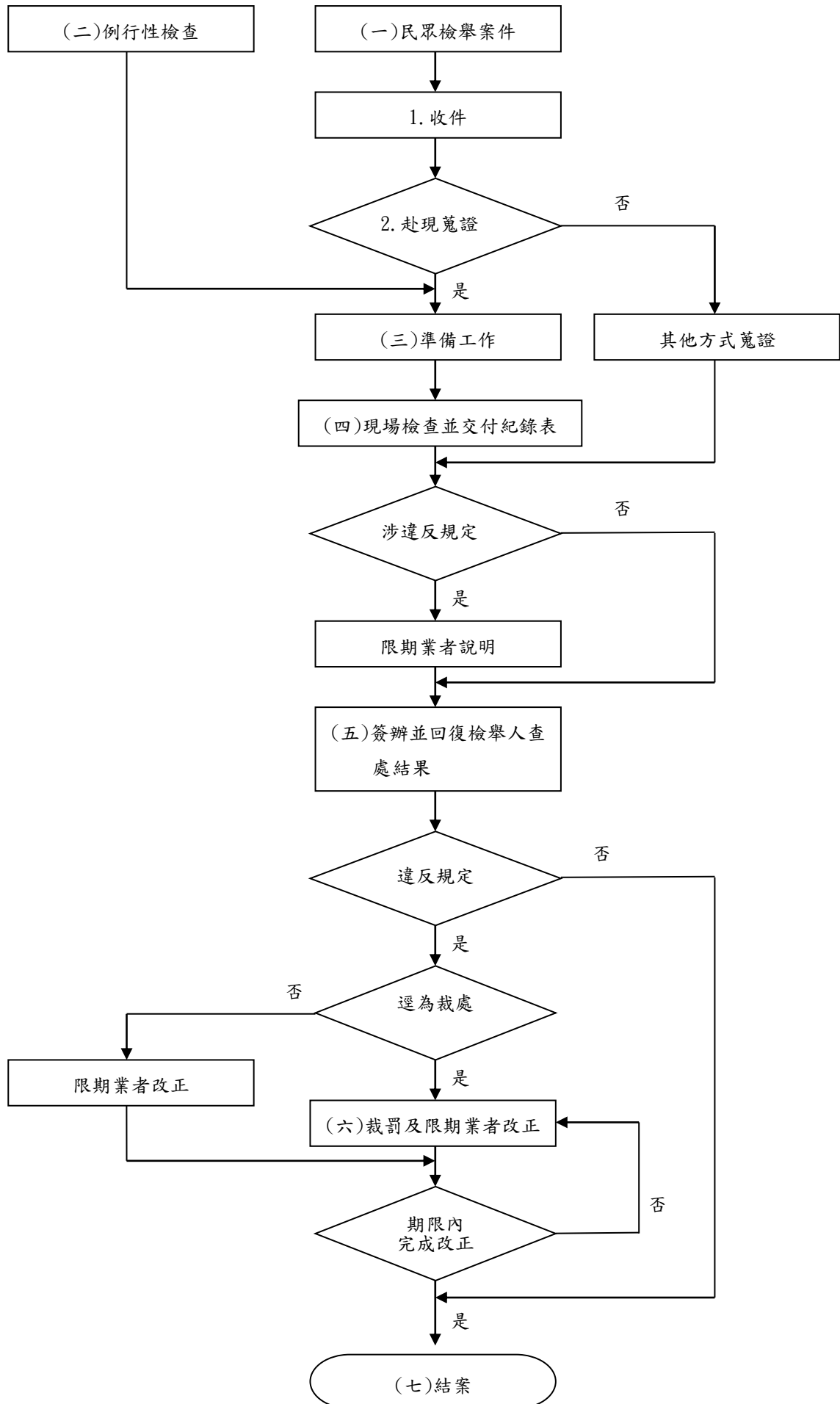


# 不動產經紀業業務查處作業流程圖



臺北市政府地政局不動產經紀業業務查處紀錄表（甲表）

編號：( ) 年度 號

檢 查 時 間		受 檢 對 象	地 址
年	月		
午	時		
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(缺失情形)
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。 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第7條第3項、第8條第4項、第18條及施行細則第21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。 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第20條及施行細則第21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。 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例施行細則第22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15日內，造具名冊報請所在地主管機關備查。 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第12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）。 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第11條及第17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。 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第16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。 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第19條第1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 <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第21條第1項		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

<p>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，並註明經紀業名稱。  <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項及辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項</p> <p>9-1. 廣告上標示建築物坐落地點與實際是否相符。</p> <p>9-2. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積是否相符。</p> <p>9-3. 廣告是否使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。但未辦保存登記部分，其面積依建造執照、使用執照或稅籍資料所載者，不在此限。</p> <p>9-4. 廣告中使用「建築面積」、「基地面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「共同使用部分面積」等法定用語作為建築物面積之表示，而其面積表示之數量與法定用語所應有或登記之面積是否相符。</p> <p>9-5. 廣告對公有公共設施(如學校、公園、運動場、政府機關等)之表示與廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況是否相符。</p> <p>9-6. 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實是否相符。</p> <p>9-7. 廣告表示建築物之用途是否與建照執照或使用執照所載相符。</p> <p>9-8. 廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵是否與事實相符。</p> <p>9-9. 是否具有其他涉及虛偽不實或引人錯誤之廣告內容。</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	<p><input type="checkbox"/>廣告未註明經紀業名稱</p>
<p>10. 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項各款文件是否由經紀業指派經紀人簽章  <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	
<p>11. 經紀業是否依不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項規定應於加入公會後 6 個月內開始營業  <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	
<p>12. 經紀人員在執行業務過程中，是否以經委託人簽章之不動產說明書向與委託人交易之相對人解說  <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 23 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	
<p>13. 受檢對象是否無於檢查程序中規避、妨礙或拒絕  <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 27 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	
<p>14. 經紀業有營業徵象，無自行停業達連續 6 個月以上。  <b>【法令依據】</b> 不動產經紀業管理條例第 30 條</p>	<p><input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>	
<p>15. 其他檢查事項 (如有查核不動產經紀業者使用之定型化契約，請於本欄敘明查核契約之名稱):</p> <p>本營業場所提供即時付費充電是否充分揭露公告：<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>無提供</p> <p>本案一併辦理性侵害防治教育訓練：<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否</p>		

業者陳述意見：

業者具結：

一、前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為。

二、本表一式二份，一份經檢查人員當場交付並經檢視內容無誤，且確實知悉下列事項：

(一)應按本紀錄表檢查結果(檢查項目第9項以外部分)不符部分，於本表收受日( 年 月 日)之次日起7日內改善，若未於期限內改善將續依不動產經紀業管理條例規定辦理。

(二)應就檢查項目第九項(廣告查核)檢查結果不符部分，於上開期限內，以書面方式向臺北市政府地政局提出說明，如未於期限內提出陳述書者，依行政程序法第105條第3項規定，視為放棄陳述意見之機會，將續依不動產經紀業管理條例規定辦理。

特此具結。

具結人(即受檢對象代表)：

負責人 (簽章) 現場工作人員(與負責人關係： ) (簽章)

身分證字號：

戶籍地址： 市(縣) 區(鄉/鎮/市) 路(街) 段 巷 弄 號 樓之

臺北市政府地政局

業務查處小組人員： (簽章) 會同人員： (簽章)

附註：

一、「檢查項目」之「檢查結果」如有不符合規定者，檢查人員應於「備註」敘明不符之情形或態樣。

二、本表一式二份，一份當場交付受檢查對象之負責人或現場工作人員(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法(規定)將受罰，須依法(規定)遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。

臺北市政府地政局不動產經紀業業務查處紀錄表（乙表）

編號：( ) 年度 號

查 處 時 間	查 處 對 象	地 址
年 月 日 午 時 分		臺北市 區 路(街) 段 巷 弄 號 樓之
<input type="checkbox"/> 非法經營仲介業務		<input type="checkbox"/> 非法經營代銷業務
查 處 結 果	查 處 結 果	
<input type="checkbox"/> 1. 設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事仲介業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其為從事仲介業務者。	<input type="checkbox"/> 1. 設有非常態固定場所之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代銷業務之徵象，並足以使不特定多數人認知其受委託負責企劃並代理銷售不動產者。	
<input type="checkbox"/> 2. 未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使不特定多數人知悉之方法，為從事仲介業務之表示或表徵者。	<input type="checkbox"/> 2. 與建築業或起造人簽訂不動產委託銷售契約書或相當於該契約書，並實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 3. 對不特定人就特定不動產公開進行招攬或媒合不動產買賣或租賃行為者。	<input type="checkbox"/> 3. 代為收受定金或開立定金收據，並實際從事不動產代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 4. 簽署不動產委託銷售、租賃契約書或相當於該契約書者。	<input type="checkbox"/> 4. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依勞動基準法與該起造人或建築業訂定勞動契約或由雇主提撥勞工退休準備金，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 5. 簽署不動產承購、承租要約書或相當於該契約書者。	<input type="checkbox"/> 5. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未與該起造人或建築業訂定勞動契約，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 6. 收受斡旋保證金、要約保證金、出價保證金、協調金或相當於該性	<input type="checkbox"/> 6. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未由該起造人或建築業依勞工保險條例投保勞工保險，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 7. 代為收受不動產相關之定金或開立定金收據者。	<input type="checkbox"/> 7. 假藉受雇於起造人或建築業，惟未依所得稅法由該起造人或建築業扣繳所給付之員工薪資所得，而實際從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 8. 收取不動產仲介服務報酬或其他類此之對價者。	<input type="checkbox"/> 8. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事代銷業務者。	
<input type="checkbox"/> 9. 提供解說不動產說明書或相當於該說明書者。	<input type="checkbox"/> 9. 其他具有明顯經營代銷業務之事證者：	
<input type="checkbox"/> 10. 簽署委託標購法院拍賣不動產契約書或相當於該契約書者。		
<input type="checkbox"/> 11. 向執行法院提出委任狀之投標代理人，有繼續反覆實施該代理投標之行為者。		
<input type="checkbox"/> 12. 收取法拍屋代標服務報酬者。		
<input type="checkbox"/> 13. 公司或商號之登記營業項目為「房屋仲介業」、「土地仲介業」或「房屋租售之介紹業務」，並於最近一年內向稅捐機關申報營利事業所得稅或營業稅有案者。		
<input type="checkbox"/> 14. 最近一年內向稅捐機關申報執行業務所得有案，並足以辨識其為從事仲介業務者。		
<input type="checkbox"/> 15. 其他具有明顯經營仲介業務之事證者：		

業者陳述意見：

業者具結：前列檢查事項、檢查結果及紀錄與事實相符，檢查人員執行檢查時，並無不法行為，特此具結。

具結人（即受檢對象代表）：

負責人 (簽章) 現場工作人員（與負責人關係： ) (簽章)

身分證字號：

戶籍地址： 市(縣) 鄉、鎮、市、區 路(街) 段 巷 弄 號

樓之

臺北市政府地政局

業務查處小組人員：

(簽章)

會同人員：

(簽章)

附註：本表一式二份，一份當場交付受檢查對象之負責人或現場工作人員(如拒絕簽章時，則由檢查人員攜回以雙掛號郵寄)，並告知業者本紀錄表內容若經主管機關認定違法(規定)將受罰，須依法(規定)遵守主管機關之行政處分或繳納罰鍰。