

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國110年4月14日印發

院總第 1551 號 委員提案第 26245 號

案由：本院委員郭國文、吳思瑤等 18 人，鑒於不動產經紀人之權利、義務與責任，係隸屬於不動產經紀業管理條例之範疇，未能充分落實不動產經紀人之專業執行業務，造成非法業者猖獗，嚴重影響不動產交易安全，故特此擬定「不動產經紀人法草案」，明確訂立不動產經紀人之權利、義務與責任，不但提高不動產經紀業專業地位，落實維護不動產交易安全，更可避免不動產交易糾紛。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、經考試院考試及格之專門職業技術人員均有專法或管理規則保障其權利、義務責任，目前僅不動產經紀人尚未有所屬專法。
- 二、強化落實政府因應專技人員人必歸會之政策，全國目前各縣市分別成立九個不動產經紀人公會、六個不動產經紀人協會，一國兩制，是因為沒有不動產經紀人法，成立公、協會由地方政府承辦人員認定，所以不動產經紀人無法源強制入會，導致專業人員沒有法令保障，執行業務時相對對消費者沒有保障。
- 三、政府一直加重不動產經紀人對於交易安全之責任，卻不賦予權利，提昇社會地位，造成社會大眾對不動產經紀人之專業形象無法認同，影響交易安全，才會造成非法仲介人員有機可乘，破壞不動產經紀業之體制。
- 四、不動產係產業龍頭及百姓生活重心，其交易價格從數萬元、數千萬至數億元，再者有人一輩子的積蓄僅能購買一次不動產，如此人生重大交易應由不動產經紀人專業把關，其專業人員應有專法來規範其權利、義務及責任。
- 五、世界各國均採不動產經紀人執行不動產交易制度，雖我國採經紀業與經紀人雙軌制，惟成立經紀業需有經紀人證照始能開業，更加需要成立專法來陳明經紀業與經紀人之相關責任。

提案人：郭國文 吳思瑤

連署人：何志偉 張宏陸 鄭運鵬 羅美玲 王美惠

立法院第 10 屆第 3 會期第 8 次會議議案關係文書

伍麗華	Saidhai Tahovecahe	余 天	蔡易餘
吳玉琴	賴惠員	范 雲	邱泰源
陳明文	陳歐珀	鍾佳濱	沈發惠

不動產經紀人法草案

條	文	說	明
	不動產經紀人法		名稱
	第一章 總 則		章名
第一條	（立法目的） 為維護不動產交易安全，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，建立不動產經紀人制度，特制定本法。		揭示本法之立法目的係為健全不動產經紀人制度，輔導及管理不動產經紀人。
第二條	（不動產經紀人之職責） 不動產經紀人應精通不動產專業法令及實務，保障消費者交易安全，並應依法誠信負責執行業務。		明定不動產經紀人不僅應具專業智能，且應誠實執行他人所委託之業務，以確保委託人之權益。
第三條	（主管機關） 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。		明列本法所稱各層級之主管機關，以劃分權責，並利輔導及管理。
第四條	（不動產經紀人之資格） 中華民國國民經不動產經紀人考試及格，並依本法領有不動產經紀人證書者得充任不動產經紀人。		參酌地政士法第四條規定，明定不動產經紀人之資格。
第五條	（不動產經紀人證書之申請） 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，係指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。		明定請領不動產經紀人證書之程序及受理申請之機關。
第六條	（不得充任不動產經紀人之情形） 有下列情事之一者，不得充任不動產經紀人；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其不動產經紀人證書： 一、曾因業務上有詐欺、背信、侵佔、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。 二、受本法所定除名處分者。 三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。 中央主管機關為前項之撤銷或廢止時，應公告並通知直轄市、縣（市）主管機關及		一、依意旨「撤銷」為行政機關對原屬違法或不當之行政處分所為之廢棄；復依同法第一百二十二條等規定意旨，「廢止」為行政機關對原屬合法之行政處分所為之廢棄。 二、第一項明定不得充任不動產經紀人之消極資格。第一款係因執行不動產經紀業務時，有詐欺、背信、侵佔、偽造文書等犯罪行為，嚴重違反不動產經紀人之執業職責；至第二款及第三款係受本法所定除名處分或其考試及格資格經撤銷者，不得充任不動產經紀人；已充任者，撤銷或廢止其

立法院第 10 屆第 3 會期第 8 次會議議案關係文書

<p>不動產經紀人公會。</p>	<p>不動產經紀人證書。 三、第二項明定中央主管機關撤銷或廢止其證書時，應公告並通知直轄市、縣（市）主管機關及不動產經紀人公會，以利管理。</p>
<p>第七條（經紀人證書之更新方式及要件） 經紀人證書有效期限為四年，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。</p>	<p>爰參仿美、日之證照更新制度，明定不動產經紀人證書之更新方式及要件，以維其專業素質。</p>
<p>第二章 執 業</p>	<p>章名</p>
<p>第八條（不動產經紀人之執行業務） 不動產經紀人須經任職之不動產經紀業向該管直轄市、縣（市）政府主管機關登錄後始得從事執行業務。 不動產經紀人經主管機關許可，繳存營業保證金，得個人執行業務，其權利、義務及責任，應依本法及不動產經紀業管理條例規定辦理。</p>	<p>明定不動產經紀人須經登記，始得執行業務。</p>
<p>第九條（執業之禁止行為） 經紀人應專任一經紀業，不得以兼職方式執行經紀人之職權，並不得為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為他經紀業執行業務者，不在此限。</p>	<p>不動產經紀人執行之業務攸關委託人之財產權益甚鉅，為保障民眾不動產交易安全，爰參照地政士法之規定，明定不動產經紀人執行業務之禁止行為。</p>
<p>第十條（證照之揭示） 不動產經紀人應將其證書揭示於所任職之營業處所明顯處。</p>	<p>明定證書應揭示於營業處明顯處。</p>
<p>第三章 業務及責任</p>	<p>章名</p>
<p>第十一條（應由經紀人簽章之文件） 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親自簽名或簽蓋註冊章： 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。</p>	<p>明定不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售時，應由經紀業指派經紀人簽章之文件類型。</p>

立法院第 10 屆第 3 會期第 8 次會議議案關係文書

<p>六、不動產租賃、買賣契約書。 七、土地登記申請書。 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。</p>	
<p>第十二條（經紀人查證之權利） 經紀人經得向有關單位查詢各式契約書應記載事項內容，確保交易內容之正確性。</p>	<p>明定不動產經紀人為確保交際內容正確，得向有關單位查詢契約書應記載事項內容。</p>
<p>第十三條（經紀人之認證） 經紀人主管機關應發給經紀人認證標章及認證號碼。</p>	<p>明定不動產經紀人認證之方式。</p>
<p>第十四條（經紀人提示身分） 經紀人執行業務查證時，應提示標章及身分證並檢附委託人之委託書，供受查證單位核對，未受委託或不實委託而任意查證時，應受本法懲戒規定辦理。</p>	<p>明定不動產經紀人執行業務時，應提示身分及委託書供受查證單位核對。</p>
<p>第十五條（不動產說明書之解說責任） 經紀人在執行業務過程中，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。</p>	<p>明定不動產經紀人有解說說明書之責任。</p>
<p>第十六條（收取差價或其他報酬之禁止） 經紀業或經紀人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。</p>	<p>明定不動產經紀人或經紀業應依中央主機關規定之報酬標準計收，不得收取差價。</p>
<p>第十七條（經紀人之報酬） 經紀業給付經紀人之報酬，得依向委託人實際收取之報酬，按比例給付，其比例由經紀業與經紀人自行協議。</p>	<p>明定不動產經紀人與經紀業間報酬之分配規定。</p>
<p>第十八條（地籍謄本之申請） 不動產經紀人經委託權利人委託執行業務時，得申請地籍謄本，完整揭露登記名義人資料，以維護產權交易安全，但未受委託而任意申請地籍謄本者，應受本法懲戒規定辦理。</p>	<p>明定不動產經紀人受委託執行業務，為取得完整資訊得申請地籍謄本，但未受委託任意申請者，應受懲戒。</p>
<p>第十九條（核對委託人身分） 不動產經紀人執行業務時，應查明委託人確為標的物之權利人或權利關係人，並確</p>	<p>不動產之得、喪及變更，攸關人民財產權益至鉅，故查明委託人是否確為登記標的之權利人或權利關係人，係不動產經紀人受託時首要之</p>

立法院第 10 屆第 3 會期第 8 次會議議案關係文書

<p>實核對其身分後始得接受委託。</p>	<p>責任，以確保不動產交易安全及委託人之權益。</p>
<p>第二十條（保密義務） 經紀人對於因業務知悉或持有他人秘密，不得無故洩漏。</p>	<p>明定不動產經紀人對因業務所知悉之秘密有保密義務。</p>
<p>第二十一條（賠償責任） 不動產經紀人執行仲介或代銷業務因故意或過失致交易當事人受損害者，應與該經紀業負連帶賠償責任。</p>	<p>明定不動產經紀人執行業務因故意或過失致當事人受有損害者，應負賠償責任。</p>
<p>第四章 公 會</p>	<p>章名</p>
<p>第二十二條（各級公會之設立） 不動產經紀人公會組織區域依現有之行政區域劃分，分為直轄市公會、縣（市）公會，並得設不動產經紀人公會全國聯合會。 在同一區域內，同級之不動產經紀人公會，以一個為原則。</p>	<p>一、第一項明定區域性公會之組織原則及全國聯合會之設立。 二、第二項明定同一組織區域內以成立一個公會為限。</p>
<p>第二十三條（公會之組織） 直轄市或縣（市）已登錄執行業務之不動產經紀人達十五人以上者，應組織不動產經紀人公會；其未滿十五人者，得加入鄰近公會或聯合組織之。</p>	<p>明定組織直轄市或縣（市）公會之最低人數為十五人，未滿十五人者，得加入鄰近公會或聯合組織，以避免少數縣（市）之不動產經紀人因人數過少未能設立公會，而影響其執行業務。</p>
<p>第二十四條（全國聯合會之組織） 不動產經紀人公會全國聯合會應由直轄市及過半數之縣（市）不動產經紀人公會完成組織後，始得發起組織。但經中央主管機關核准者，不在此限。</p>	<p>明定不動產經紀人公會全國聯合會由直轄市及過半數之縣（市）不動產經紀人公會發起組織，以促進直轄市及縣（市）公會之聯繫及合作。</p>
<p>第二十五條（業必歸會） 不動產經紀人登錄後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產經紀人公會，不得執行業務。 不動產經紀人公會不得拒絕不動產經紀人加入。 不動產經紀人申請加入所在地公會遭拒絕時，其會員資格經人民團體主管機關認定後，視同業已入會。 本法施行後，各直轄市、縣（市）不動產經紀人公會成立前，不動產經紀人執行業務，不受第一項規定之限制。</p>	<p>一、為落實公會自治，爰明定不動產經紀人登記後，非加入不動產經紀人公會，不得執業；且公會不得拒絕其加入。不動產經紀人申請加入所在地公會遭拒絕時，其會員資格經人民團體主管機關認定後，視同業已入會。 二、為免本法施行前即取得不動產經紀人資格並執業者，於本法施行後，各不動產經紀人公會成立前，因未加入不動產經紀人公會無法執業而影響其權益，爰參照地政士法第三十三條規定，明定本法施行後，不動產經紀人之執業，不受第一項之限制。</p>
<p>第二十六條（公會章程會員名冊及應陳報主管機關事項）</p>	<p>一、第一項明定各級不動產經紀人公會應訂立章程、造具會員名冊、職員簡歷冊及其申</p>

<p>各級不動產經紀人公會應訂立章程，造具會員名冊及職員簡歷冊，報請該管人民團體主管機關核准立案，並報所在地主管機關備查。</p> <p>不動產經紀人公會全國聯合會應訂定不動產經紀人倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。</p>	<p>請備案之程序，俾人民團體主管機關及所在地主管機關據以監督之參考。</p> <p>二、第二項明定不動產經紀人公會全國聯合會應訂定不動產經紀人倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。</p>
<p>第二十七條（理、監事設置及選舉）</p> <p>不動產經紀人公會應置理事、監事，由會員（會員代表）大會選舉之，其名額依下列之規定：</p> <p>一、縣（市）不動產經紀人公會之理事，不得超過十五人。</p> <p>二、直轄市不動產經紀人公會之理事，不得超過二十五人。</p> <p>三、不動產經紀人公會全國聯合會之理事，不得超過三十五人。</p> <p>四、各級不動產經紀人公會之監事名額，不得超過各該公會理事名額三分之一。</p> <p>五、各級不動產經紀人公會均得置候補理、監事，其名額不得超過各該公會理、監事名額三分之一。</p> <p>前項各款理事、監事名額在三人以上者，得分別互選常務理事及常務監事，其名額不得超過理事或監事總額之三分之一；並由理事就常務理事中選舉一人為理事長；其不置常務理事者，就理事中互選之。常務監事在三人以上時，應互推一人為監事會召集人。</p> <p>理事、監事之任期為三年，連選連任者，不得超過全體理事、監事名額二分之一。理事長之連任，以一次為限。</p>	<p>一、明定各級不動產經紀人公會理事及監事之產生方式、人數限制及任期。</p> <p>二、明定不動產經紀人公會理、監事、候補理、監事、常務理事或常務監事之名額。</p> <p>三、為利公會正常運作，避免公會理、監事久任所生流弊，促進會員參與公會熱忱，特於第三項明定理事、監事任期三年，連選連任者不得超過二分之一。並規定理事長連任以一次為限。</p>
<p>第二十八條（公會章程應訂事項）</p> <p>不動產經紀人公會章程，應載明下列事項：</p> <p>一、名稱、組織區域及會址。</p> <p>二、宗旨、組織及任務。</p> <p>三、會員之入會及出會。</p> <p>四、會員之權利及義務。</p> <p>五、理事、監事、候補理事、候補監事之名額、權限、任期及其選任、解任。</p> <p>六、會員（會員代表）大會及理事會、監事</p>	<p>公會章程關係公會運作甚大，爰參照其他專門職業人員立法例，明定各級不動產經紀人公會章程應規定之事項，以健全各級公會組織。</p>

<p>會會議之規定。 七、會員應遵守之公約。 八、風紀之維持方法。 九、經費及會計。 十、章程修訂之程序。 十一、其他有關會務之必要事項。</p>	
<p>第二十九條（會員大會之召開） 各級不動產經紀人公會每年召開會員（會員代表）大會一次；必要時，得召開臨時大會。 不動產經紀人公會會員人數超過三百人時，得依章程規定，就會員分布狀況劃定區域，按會員人數比例選出代表，召開會員代表大會，行使會員大會之職權。</p>	<p>一、明定會員（會員代表）大會召開之時間，另依人民團體法第二十五條規定，臨時會議於理事會認為必要、經會員（會員代表）五分之一以上之請求或監事會函請召集時召開之。 二、公會會員人數若超過一定數額，召開會員大會時之會場，恐無法容納全體會員而造成困擾；爰明定會員人數超過一定數額時，得依公會章程之規定，就會員分布狀況劃定區域，按會員人數比例選出代表，召開會員代表大會，行使會員大會之職權。</p>
<p>第三十條（會議之監督） 各級不動產經紀人公會舉行會員（會員代表）大會、理事會、監事會或理監事聯席會議時，應將開會時間、地點及會議議程陳報所在地主管機關及人民團體主管機關。 前項會議，所在地主管機關及人民團體主管機關得派員列席。</p>	<p>明定不動產經紀人公會召開會員（會員代表）大會、理、監事會或理監事聯席會議時，所在地主管機關及人民團體主管機關得派員出席指導，並查閱其會議紀錄，以給予必要之指導或監督。</p>
<p>第三十一條（陳報主管機關之事項） 各級不動產經紀人公會應將下列事項，陳報所在地主管機關及人民團體主管機關： 一、會員名冊與會員之入會及出會。 二、理事、監事、候補理事、候補監事選舉情形及當選人名冊。 三、會員（會員代表）大會、理事會、監事會或理監事聯席會會議紀錄。</p>	<p>不動產經紀人公會設有理、監事會負責實際業務，故其會員名冊、會員大會、理事會、監事會開會……等事項，應陳報所在地主管機關與人民團體主管機關，俾利管理。</p>
<p>第三十二條（違反法令或章程之處分） 各級不動產經紀人公會違反法令或章程、妨害公益或廢弛會務者，人民團體主管機關得為下列處分： 一、警告。 二、撤銷其決議。 三、停止其業務之一部或全部。 四、撤免其理事、監事或職員。 五、限期整理。</p>	<p>不動產經紀人公會之運作，攸關不動產經紀人權益甚鉅，為使公會合法及正常運作，應賦予人民團體主管機關及所在地不動產經紀人主管機關監督權，故不動產經紀人公會違反法令或章程者，特規定人民團體主管機關及所在地不動產經紀人主管機關得施予不同情節之處分。</p>

<p>六、解散。</p> <p>前項第一款至第三款之處分，所在地主管機關亦得為之。</p> <p>各級不動產經紀人公會經依第一項第六款解散後，應即重行組織。</p>	
<p>第五章 獎 懲</p>	<p>章名</p>
<p>第三十三條 (獎勵)</p> <p>經紀人有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵；其在直轄市者，由直轄市主管機關為之；特別優異者，得層報中央主管機關獎勵之：</p> <p>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。</p> <p>二、維護消費者權益成績卓著。</p> <p>三、對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻。</p> <p>四、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵。</p> <p>前項獎勵辦法由中央主管機關另定之。</p>	<p>明定不動產經紀人應獎勵之事項，至其獎勵基準及方式於施行細則中明定之。</p>
<p>第三十四條 (懲戒)</p> <p>經紀人違反本條例者，依下列規定懲戒之：</p> <p>一、違反第九條、第十條、第十一條第一項、第十五條或第二十條規定者，應予申誡。</p> <p>二、違反第十三條第一項規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。</p> <p>三、違反第十四條、第十八條、第十九條之規定者，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並應予三個月以上三年以下之停止執行業務處分。</p> <p>經紀人受申誡處分三次者，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，廢止其經紀人證書。</p>	<p>一、明定不動產經紀人懲戒處分之方式。</p> <p>二、不動產經紀人之懲戒方式，應依其情節輕重，予以不同處分，爰參照其他專門職業人員立法例，規定其懲戒處分依序為警告、申誡、停止執行業務三月以上三年以下及除名等四種，而其受處分累計到一定標準時，則予更高層次之處分。</p>
<p>第三十五條 (報請懲戒)</p> <p>經紀人有第三十條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣(市)主管機關交付懲戒。</p> <p>直轄市或縣(市)主管機關對於經紀人</p>	<p>明定不動產經紀人有違反本法規定者，得由委託人、利害關係人及有關機關提報該地政士登記之直轄市或縣(市)主管機關所設之懲戒委員會處理。</p>

<p>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。</p>	
<p>第三十六條（懲戒委員會之設立） 直轄市或縣（市）主管機關應設立不動產經紀人懲戒委員會（以下簡稱懲戒委員會），處理不動產經紀人懲戒事項；其組織，由直轄市或縣（市）主管機關定之。 懲戒委員會置委員九人，其中一人為主任委員，由直轄市政府地政處長或縣（市）政府地政局長兼任，其餘委員，由直轄市或縣（市）主管機關就下列人員派兼或聘兼之： 一、公會代表二人。 二、人民團體業務主管一人。 三、地政業務主管三人。 四、社會公正人士二人。</p>	<p>一、明定直轄市或縣（市）主管機關應設立不動產經紀人懲戒委員會，處理不動產經紀人懲戒事項。 二、明定懲戒委員會組織之規定機關。</p>
<p>第三十七條 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，於二十日內提出答辯或到場陳述；逾期末提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。</p>	<p>一、明定被懲戒人限期提出答辯或陳述之程序。 二、參照地政士法第四十七條之規定，明定不動產經紀人懲戒委員會處理懲戒事件時，認為有犯罪嫌疑者，應即移送司法機關偵辦。</p>
<p>第六章 附 則</p>	<p>章名</p>
<p>第三十八條（外國人任經紀人） 外國人得依中華民國法律應不動產經紀人考試。 前項領有及格證書並依第八條登錄之外國人，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令，始得受僱於經紀業為經紀人。 外國人經許可在中華民國充任經紀人者，其有關業務上所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。</p>	<p>明定外國人任我國不動產經紀人之資格。</p>
<p>第三十九條（收取核發證書費用） 依本法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。</p>	<p>明定主管機關應收取證照費，並明定其收費基準之規定機關。</p>
<p>第四十條（施行細則） 本法施行細則，由中央主管機關定之。</p>	<p>明定施行細則之訂定機關。</p>
<p>第四十一條（施行日） 本法自公布日施行。</p>	<p>明定本法施行日期。</p>