

(三)使用中文：外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關業務上所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。

#### IV、不動產經紀業管理條例施行前之特別規定

(一)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。(經§36)

(二)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。(經§37)

(三)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。(經§37)

(四)特種考試，於本條例公布施行後五年內至少應辦理五次。(經§37)

#### 六、經紀業與經紀人員之義務

(一)揭示證照	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；其為加盟經營者，應併標明之。(經§18) 經紀業應依規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件(經施§21)： 1.經紀業許可文件。 2.同業公會會員證書。 3.不動產經紀人證書。 4.報酬標準及收取方式。
(二)不得賺取差價	1.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。(經§19) 2.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。(經§20) 3.不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產 <u>實際成交價金百分之六</u> 或 <u>一個半月之租金</u> 。(不動產仲介經紀業報酬計收標準規定§1)

(三)廣告銷售真實	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。</li> <li>2.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。(經§21)</li> </ol>
(四)經紀人簽章	<p>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(經§22)：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.不動產出租、出售委託契約書。(代銷不適用)</li> <li>2.不動產承租、承購要約書。(代銷不適用)</li> <li>3.定金收據。</li> <li>4.不動產廣告稿。</li> <li>5.不動產說明書。</li> <li>6.不動產租賃、買賣契約書。</li> </ol>
(五)製作不動產說明書與解說、交付	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.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。(經§23)</li> <li>2.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為租賃或買賣契約書之一部分。(經§24)</li> </ol>
(六)實價登錄	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</li> <li>2.經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。</li> <li>3.前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。</li> <li>4.前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。</li> <li>5.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，始得為課稅依據。(經§24-1)</li> </ol>
(七)資訊揭露	<p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。</li> <li>2.公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。</li> </ol>

	<p>3.提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。</p> <p>4.告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。</p> <p>5.協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。</p> <p>6.其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。(經§24-2)</p>
(八)保守秘密	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。(經§25)
(九)損害賠償	<p>1.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。</p> <p>2.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。</p> <p>3.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為賠償時，視為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。</p> <p>4.代為賠償與限期補繳。(經§26)</p>
(十)遵守經紀業倫理規範	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。(經§7)
(十一)不得拒絕檢查	主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。(經§27)

## 七、營業保證金

(一)目的	確保交易當事人因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失而受損害時之求償。
(二)繳交時機	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§7)
(三)繳存標準	<p>1.經紀業應繳存之營業保證金，超過一定金額者(新台幣500萬)，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。(經§7)</p> <p>2.經紀業除依規定繳存營業保證金外，並得向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。(經§7)</p> <p>3.經紀業分別繳存之營業保證金低於規定之額度時，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。(經§8)</p>

(一)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(經§33)。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(經§34)。

(二)所處罰鍰，經通知繳納而逾期不繳納者，移送法院強制執行(經§35)。

## 十、不動產產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項

### (一)不動產說明書應記載及不得記載事項

應 記 載 事 項	土地 成屋 預售屋	<p>1.標示及權利範圍</p> <p>(1)坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。</p> <p>(2)面積。</p> <p>(3)權利範圍。</p> <p>(4)地籍圖及土地相關位置略圖等。</p>
		<p>2.土地(建物)所有權人或他項權利人(管理人)</p> <p>3.交易權利種類及其登記狀態(建物型態與格局)</p> <p>(1)建物型態</p> <p>A.公寓(五樓含以下無電梯)</p> <p>B.住宅或複合型大樓(十一層含以上有電梯)</p> <p>C.華廈(十層含以下有電梯)</p> <p>D.套房(一房、一廳、一衛)</p> <p>E.其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫。</p> <p>(2)停車位(有否辦理單獨區分所有建物登記、使用約定、權利種類、停車位性質(法定、自行增設、獎勵增設、無法辨識)、停車位之型式及位置、車位編號)</p> <p>(3)權利種類(所有權(單獨或持分共有)、他項權利、信託登記、基地權利有無設定負擔(他項權利、限制登記、其他))</p> <p>(4)住戶規約內容(成屋)：</p> <p>(A)有無約定專用、約定共用部分(如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件)。</p> <p>(B)管理費或使用費之數額及其繳交方式。</p> <p>(C)公共基金之數額、提撥及其運用方式。</p> <p>(D)是否有管理組織及其管理方式。</p> <p>(E)有無使用手冊？若有，應檢附。</p> <p>(5)規約草約內容(預售屋)：</p>

	<p>A. 專有部分之範圍。</p> <p>B. 共用部分之範圍。</p> <p>C. 有無約定專用部分、約定共用部分。</p> <p>D. 管理費或使用費之計算方式及其數額。</p> <p>E. 起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。</p> <p>F. 管理組織及其管理方式。</p> <p>G. 停車位之管理使用方式。</p>
	<p>4. 目前管理與使用情況(預售屋：工程進度、建物瑕疵擔保、停車位含法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位)</p>
	<p>5. 使用管制內容</p> <p>I. 使用分區或編定</p> <p>(1) 都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。</p> <p>(2) 非都市土地，以土地登記謄本記載為準。</p> <p>(3) 若未記載者，應敘明其管制情形。</p> <p>II. 法定建蔽率。</p> <p>III. 法定容積率。</p> <p>IV. 開發方式限制</p> <p>如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。</p> <p>V. 是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。</p> <p>VI. 若屬土地開發者，應敘明下列事項：</p> <p>(1) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(2) 是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(3) 是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(4) 是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(5) 是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(6) 是否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>(7) 是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。</p>

	<p>(8)是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。</p> <p>6.建物瑕疵情形：</p> <p>(1)有無混凝土中水溶性氯離子含量及輻射檢測？(若有，請附檢測結果，若無，則應敘明原因。)</p> <p>(2)是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置。</p> <p>(3)有無違建或禁建情事？若有，應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。</p> <p>(4)是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。</p> <p>(5)目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級。</p> <p>(6)樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？若有，應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。</p> <p>(7)房屋鋼筋有無裸露，若有，應敘明位置。</p> <p>7.重要交易條件(交易種類、交易價金、付款方式、應納稅費 or 規費、他項權利及限制登記之處理方式、有無解約、違約之處罰、其他交易事項)</p> <p>8.其他重要事項(周邊半徑<u>300公尺</u>範圍內之重要環境設施、地籍圖重測、被越界建築、公告徵收、水電等基礎設施、列管之山坡地住宅社區、是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形)(最近5年內基地周邊半徑<u>300公尺</u>範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。)</p>
不得記載事項	<p>1.本說明書內容僅供參考。</p> <p>2.繳回不動產說明書。</p> <p>3.不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。</p> <p>4.預售屋：未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。</p> <p>5.以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，<u>替代不動產說明書</u>之內容。</p> <p>6.房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。</p>

(二)房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項(106年1月1日生效)

- 1.契約審閱期間：至少三日。
- 2.擔保金(押金)：由租賃雙方約定，最高不得超過二個月房屋租金之總額。
- 3.租賃期間相關費用之支付：租賃期間因不可歸責於雙方當事人之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔