

不動產經紀業管理條例 金榜考生專用隨手本

【法條沿革・最近修法日期】

1. 中華民國 100 年 12 月 30 日總一義字第 10000294941 號令修正公布第 29 條條文；增訂第 24-1、24-2 條條文；施行日期：中華民國 101 年 6 月 27 日
行政院院臺建字第 1010135254 號令發布定自 101 年 8 月 1 日施行。

■ 第一章 總則

★

第 1 條：不動產經紀業管理條例之立法目的

為〔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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【102 選擇】、【101 申論】、【95 選擇】

★★

第 2 條：本條例為經紀業之主要法律

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：確認中央主管機關與地方主管機關

本條例所稱主管機關：在〔中央〕為〔內政部〕；在〔直轄市〕為直轄市政府〔地政處〕；在縣（市）為縣（市）政府。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【88 選擇】、【89 選擇】、【90 選擇 2 題】

★★

第 4 條：專有名詞之確定

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為交易標的之物。
- 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〕之職務為〔執行〕仲介或代銷業務；〔經紀營業員〕之職務為〔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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【88 申論】、【92 申論】、【93 申論】、【94 申論】、【95 選擇 1 題】、【95 申論】、【96 一選擇】、【96 二選擇】、【97 一申論】、【97 二申論】、【98 選擇】、【101 選擇 1 題】、【101 申論】、【102 選擇 2 題、申論】

■ 第二章 經紀業

★

第 5 條：經紀業之許可與備查、經營國外不動產之特別規定

- I 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為限。
- II 前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。
- III 經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【89 選擇】、【94 申論】、【95 選擇】、【95 申論】、【99 選擇】、【100 選擇】、【103 選擇】

★★★★

第 6 條：經營經紀業之消極要件特別規範

- I 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〔行為能力〕或限制行為能力者。
 - 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〔**威訓**〕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。

- II 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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【88 選擇】、【89 選擇】、【90 選擇 2 題】、【96 一選擇】、【97 二選擇】、【98 選擇、申論】、【100 選擇 2 題】、【101 選擇】、【103 選擇、申論】

★★

第 7 條：經紀業之開設必備要件

- I 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**〕為限。
- II 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。
- III 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。
- IV 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。
- V 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。
- VI 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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【88 選擇 8】、【89 選擇】、【90 選擇 2 題】、【91 申論】、【94 申論】、

【96 一選擇】、【97 一選擇】、【98 年選擇】、【99 選擇】、【101 選擇】、【103 申論】

★★

第 8 條：營業保證金之規定

- I 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〕。
- II 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。
- III 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。
- IV 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〕。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【102 選擇】、【101 選擇】、【97 一選擇】、【96 二選擇】、【95 選擇】、【88 選擇】

★★★

第 9 條：經營經紀業之消極要件特別規範

- I 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為〔讓與〕、〔扣押〕、〔抵銷〕或〔設定負擔〕。
- II 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〕。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【90 選擇】、【91 申論】、【96 一選擇】、【97 一選擇】、【100 申論】

第 10 條：同業公會之業務執行規範

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：經紀人之人數規定

- I 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。
- II 營業處所經紀營業員數〔每逾二十名〕時，應〔增設經紀人一人〕。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【88 選擇】、【89 選擇】、【90 選擇】、【94 申論】、【96 一選擇】、【97 二選擇】、【98 選擇】、【99 選擇】、【102 選擇】

★★

第 12 條：經紀人員之管理規定

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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【94 申論】、【96 二選擇】、【97 二選擇】、【100 選擇】

■ 第三章 經紀人員

★★★

第 13 條：經紀人與經紀營業員之資格取得規定

- I 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。
- II 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。
- III 前項〔經紀營業員〕訓練不得少於〔三十個小時〕，其證明有效期限為〔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。

- IV 前二項登錄及發證費用，由中央主管機關定之。
- V 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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【92 申論】、【96 一選擇】、【97 二選擇、申論】、【98 選擇】、【99 選擇】、【100 選擇】

★★★★

第 14 條：經紀人應具備的資歷

- I 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。
- II 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。
- III 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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【89 選擇】、【90 選擇】、【92 申論】、【96 一選擇】、【97 二申論】、【98 選擇】、【101 選擇】

★★

第 15 條：經紀人再教育之受訓規定

- I 前條第一項〔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〕。
- II 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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【88 選擇】、【90 選擇】、【92 申論】、【97 一選擇】

★
第 16 條：經紀人員之專任忠誠條款與例外

經紀人員應〔專任〕一經紀業，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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【94 申論】、【101 申論】、【103 選擇】

★
第 17 條：禁止雇用無照人員之規定

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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【103 申論】、【94 申論】

■ 第四章 業務及責任

★★★
第 18 條：證照之揭示規定

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。

統計出題知未來，金榜有名笑顏開

【88 申論】、【93 申論】、【94 申論】、【97 二選擇】、【98 選擇】、【100 選擇】

★★★★
第 19 條：禁止賺差價之嚴格規定

- I 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。
- II 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。