

內政部 函

機關地址：408臺中市南屯區黎明路2段503號
聯 絡 人：林淑珍
電 話：04-22502219
傳 真：04-22502372
電子信箱：ROSE@LAND.MOI.GOV.TW

100台北市北平東路20號7樓

受文者：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

發文日期：中華民國102年01月29日

發文字號：內授中辦地字第1026030832號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

主旨：有關非法仲介居間買賣不動產等行為，地方機關認定事實過於嚴苛乙案，請查照。

說明：

- 一、依據中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會102年1月23日房仲全聯榮字第102020號函辦理。
- 二、為利直轄市或縣(市)主管機關執行不動產經紀業業務檢查，及查明處理非經紀業而經營仲介或代銷業務者，以促進不動產交易市場健全發展，本部特於91年12月13日訂定「不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意事項」，依該注意事項第2、3、4點規定「主管機關為執行經紀業業務檢查及查處違法經營經紀業務者，得組成業務檢查小組，其成員包括地政、商業管理及政風等單位人員，並得由地政單位選任1人為領隊。必要時得洽請直轄市或縣(市)政府所屬相關單位、消費者保護官、所在地不動產仲介或代銷經紀商業同業公會協助」、「主管機關對管轄區域內經紀業應實施業務檢查，並得依下列次序辦理：(一)經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證而有違法之虞者。(二)明知或可得而知已發生不動產消費爭議而有實施業務檢查之必要者。…」、「主管機關除依第3點實施業務檢查外，對管轄區域內有下列情形之一者，得優先查處：(一)明知或可得而知為違法營業或有違法營業之虞者。(二)經檢舉或相關機關(構)、團體通報並檢具具體事證而有違法之虞者。…」。至有關非經紀業之認定，依本部94年5月4日內授中辦地字第0940724941

號函釋略以「…有關非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者之營業行為認定，仍請各直轄市或縣(市)主管機關本於職權依事實審認是否構成不動產經紀業管理條例第32條之處罰要件；又所謂『為業』之認定，請參酌法務部83年3月19日法83律決05573號函釋辦理，但律師或地政士執行業務之範圍，合於律師法或地政士法之規定者，不在此限。並請參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業…」。據此，本案中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會所訴事項，請貴府切實依上揭規定辦理。

三、隨文檢送中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會101年1月23日房仲全聯榮字第102020號函影本1份。

正本：苗栗縣政府

副本：中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、地政司(中)不動產交易科(黎明)

部長李鴻源