

優良不動產經紀業認證作業要點

- 一、內政部（以下簡稱本部）為鼓勵不動產經紀業（以下簡稱經紀業）提昇經營及服務品質，推行優良不動產經紀業認證及發給認證標章作業，藉以保障消費者權益，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱經紀業，指經直轄市或縣（市）主管機關依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第五條及第七條規定，許可經營不動產仲介或代銷經紀業務，並依本條例施行細則第五條規定辦竣備查之公司或商號；所稱負責人指公司登記所載之代表人或商業登記所載之負責人。
- 三、優良不動產經紀業認證作業每年辦理一次，本部於每年六月底前公告當年度認證作業實施計畫，包括實施期程、作業流程、審查項目及合格標準、申請書表等相關事項。
- 四、優良不動產經紀業認證分為不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業，符合下列資格者，得向本部申請認證：
 - (一) 依本條例施行細則第五條規定辦竣備查滿二年之經紀業。
 - (二) 經紀業所有營業處所均依本條例施行細則第八條規定辦竣備查。
 - (三) 申請優良不動產仲介經紀業認證，其分設之常態營業處所達五處以上者，營業處所總數（含總機構）應有二分之一辦竣備查滿二年以上。
 - (四) 申請優良不動產仲介經紀業認證，最近二年每年每處營業處所仲介不動產買賣或租賃成交案件達二十件以上。
 - (五) 申請優良不動產代銷經紀業認證者，最近二年代銷不動產建案達五案以上，且其中二案之受託期間於當年度仍存續。
 - (六) 經紀業及其負責人最近五年無不動產交易糾紛案件經法院判決敗訴確定。
 - (七) 經紀業及其負責人最近五年無違反本條例、公平交易法、消費者保護及其相關法規，經行政處分確定，且無欠繳相關罰鍰紀錄。
 - (八) 經紀業及其負責人無欠繳營利事業所得稅、綜合所得稅及營業稅之本稅及罰鍰。
 - (九) 經紀業僱用之不動產經紀人員最近二年未受本條例第三十一條之懲戒處分確定。
 - (十) 提供之不動產說明書未違反本部依不動產經紀業管理條例第二十二條第三項所定之應記載及不得記載事項。
 - (十一) 提供之交易相關定型化契約未違反本部依消費者保護法第十七條第一項所定之應記載及不得記載事項。前項資格審查作業，得由經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關協助辦理。
- 五、經資格審查符合規定者，由本部組成認證審議小組審議之。
認證審議小組審議前，由本部遴選政府機關代表、消費者保護或不動產相關

專家學者組成實地審查小組辦理實地審查作業。

六、經紀業經資格審查及營業處所實地審查通過，且經認證審議小組審議確定者，得申請發給認證證書及標章。

前項認證證書及標章有效使用期限二年，期滿前得重新申請認證。

七、直轄市、縣（市）主管機關應定期或不定期對認證通過之經紀業進行業務檢查，除有違反本條例、公平交易法、消費者保護法及其相關法規之規定得依規定處罰外，倘發現其他不當情事，並得令其限期改善；發生消費糾紛或有其他重大異常事件，應主動調查。

前項業務檢查紀錄或調查報告應函送本部。

八、經認證之不動產代銷經紀業，於標章有效期間內簽訂代銷之不動產建案，應於開始銷售後一個月內函送相關不動產買賣定型化契約供本部查核。

九、經認證之經紀業，其標章僅得使用於所屬各直營營業處所及依第四點申請認證之業別，不得使用於其加盟經營業者或未申請認證之業別。

十、經認證之經紀業組織解散或歇業，直轄市或縣（市）主管機關應通知本部註銷原發給之認證證書及標章；自行歇業或停止營業期間不得使用該認證標章。

十一、經認證之經紀業有下列情事之一者，應由本部撤銷或廢止其認證，並註銷認證證書及標章：

(一) 以不實文件或資料送審。

(二) 經紀業或其僱用之經紀人員於標章使用期間及標章有效起始日前二年發生交易糾紛，致消費者權益受重大損失。

(三) 經紀業或其僱用之經紀人員於標章有效期間及標章有效起始日前二年違反本條例、公平交易法、消費者保護法及其相關法規，經行政處分確定。

(四) 出借認證標章。

(五) 無正當理由，自行歇業或停止營業達六個月以上。

(六) 自行歇業或停止營業期間仍繼續使用認證標章。

(七) 經依第七點規定限期改善，逾期仍未改善。

(八) 未依第八點規定於不動產建案開始銷售後一個月內函送相關不動產買賣定型化契約供本部查核或函送之定型化契約違反相關規定或有明顯不利於消費者之條款。

(九) 違反第九點規定情節重大或經通知限期改善逾期仍未改善。

(十) 其他經認證審議會議決議撤銷或廢止。

經撤銷或廢止認證者，三年內不得再申請。

十二、未依本要點申請認證而擅自使用認證標章，或使用經註銷或逾有效期限之認證標章者，依本條例、公平交易法、消費者保護法及其相關法規辦理。