



不動產仲介業實務講習

常見業務缺失&法令宣導

高雄市地政局 股長 黃雍智
115年9月8日

本市違反經紀業管理條例裁罰情形



編號	違反不動產經紀業管理條例適用條號	條文內容	處罰金額 (第1次)	113年 裁處件數	114年 裁處件數
1	第17條	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。	60,000	0	2
2	第21條第1項	經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。	60,000	2	6
3	第21條第2項	廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。	60,000	15	20
4	第22條第1項	下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：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。六、不動產租賃、買賣契約書。	60,000	2	2
5	第24條之1第1項	經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊。	10,000	51	82
6	第24條之1第2項前段	經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查。	30,000	7	6
7	第24條之1第2項後段	經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。	30,000	38	42
8	第27條	主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。	30,000	0	1
9	第32條第1項	非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	100,000	5	8



刊登廣告注意事項-1

公布日期文號內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函

要旨不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明經紀業名稱之執行方式

本案經本部於98年10月9日邀集行政院消費者保護委員會（未派員）、行政院公平交易委員會、法務部（未派員）、經濟部（未派員）、部分縣（市）政府、財團法人中華民國消費者文教基金會及中華民國不動產仲介業全聯會等機關（團體）會商獲致共識，請依下列結論辦理：

一、不動產經紀業管理條例第21條第2項規定，經紀業刊登廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱，其立法意旨係為明經紀業廣告刊登事項之責任。倘不動產廣告內容註明之經紀業名稱，已足以使不特定多數人知悉該廣告之刊登者及提供服務者，並能明確辨識該廣告負責之經紀業主體，即謂符合該條規定之立法意旨。

二、惟為使不動產經紀業之廣告及銷售內容應註明之「經紀業名稱」更明確統一，以避免消費者誤解，並為使經紀業有充分改善或準備時間，自99年4月1日起，經紀業之廣告及銷售內容，應依下列方式辦理：

直營店或獨立品牌店部分：

廣告及銷售內容應註明之「經紀業名稱」，可為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或是應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為「公司」或「商號」（例如：「○○不動產仲介經紀股份有限公司」簡稱為「○○不動產（股）公司」或「○○房屋仲介企業社」簡稱為「○○房屋企業社」）。

加盟店或加盟經營部分：

依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，尚不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之經紀業名稱。



刊登廣告注意事項-2

公布日期文號內政部92年4月10日內授中辦地字第0920004468號函

要旨不動產經紀業刊登代標法院拍賣房地產物件廣告前，無須簽訂委託銷售契約書

查強制執行法所為之房地產拍賣，尚無由不動產經紀業與法院簽訂委託銷售契約書。復查法院拍賣房地產物件資訊，經不動產經紀業者透過廣告，徵求購買物件人之引誘要約行為，再由要約人（有意參加投標者）委託不動產經紀業者代理投標法拍物件，係屬「委託購買」性質，與不動產經紀業管理條例第21條第1項規定經紀業與委託人簽訂委託契約書後方得刊登廣告及銷售之性質有別，是以不動產經紀業者刊登代標法院拍賣房地產物件資訊廣告自不受該條例第21條第1項之拘束。

公布日期文號內政部102年8月29日內授中辦地字第1026651587號函

要旨核釋有關不動產經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，應受「不動產經紀業管理條例」第21條第2項規範相關規定

按不動產經紀業管理條例第二十一條第二項規定之立法目的，在於確保經紀業廣告內容之真實性，避免經紀業以不實之交易資訊誤導消費者，以維護不動產交易秩序，不因經紀業有無依同條第一項規定與委託人簽訂委託契約書而有差異。經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，其經由經紀業代理投標法院拍賣物件者，係屬「委託購買」性質，雖非屬同條第一項規定應簽訂委託銷售契約書之情形，惟其廣告仍應符合同條第二項規定，其廣告內容如與事實不符，或未註明該經紀業名稱者，應依相關規定處罰。



刊登廣告注意事項-3

公布日期文號內政部102年6月13日內授中辦地字第10266511621號函頒

要旨不動產經紀業廣告處理原則(摘錄)

第4點廣告應與委託契約書內容及事實相符。

委託契約內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容。

第6點廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：

(一)建築物坐落地點：

廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。

(二)不動產面積：

1、廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積不符。

2、廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。但未辦保存登記部分，其面積依建造執照、使用執照或稅籍資料所載者，不在此限。

3、廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積相符，而有下列情形之一者：

(1)廣告中使用「建築面積」、「基地面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「共同使用部分面積」等法定用語作為建築物面積之表示，而其面積表示之數量與法定用語所應有或登記之面積不符。

(2)廣告表示建築物共同使用設施比率與完工建築物不符。

(三)廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符，或有下列情形之一者：

1、建築物之外觀、設計、格局配置與廣告相符，而與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註明差異。

2、設施或服務不屬於給付或附隨給付之內容，而有被誤為屬於給付之虞。



(四) 廣告圖說：

1、廣告圖與說明文字不符。

2、不動產案件無法以明確之圖片表示，而以文字說明或以示意圖表示者，其文字說明或示意圖與事實不符。

3、廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。

(五) 廣告對不動產建材之表示或表徵與事實不符。

(六) 公有公共設施或交通道路：

1、廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符。

2、建築物之銷售廣告以未完成之公有公共設施或交通道路為表示或表徵，使人誤認已完成。但已註明完工時程及相關注意事項者，不在此限。

(七) 交通狀況、時間或空間距離：

1、廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符。

2、廣告對交通狀況、時間或空間距離，以文字搭配圖示方式說明，未敘及驗證數據，或該數據以非通常得使用之道路狀況為計算標準。

(八) 廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符。

(九) 廣告上標示之優惠或貸款額度與事實不符。

(十) 停車位廣告：

廣告與施(竣)工圖不符，經建築管理機關認定為違法。如建商嗣後實際交付之停車位與廣告相符，亦同。

(十一) 建造執照：

1、建造執照尚未核發，引人誤認已取得建照。

2、廣告表示建築物之用途與建造執照或使用執照所載不符。

(十二) 預售屋廣告：

以廣告主使用廣告時之客觀狀況予以判斷。預售屋廣告主使用廣告時，已預知或可得知其日後給付之內容無法與廣告相符者，得認其廣告不實。所稱之客觀狀況，指廣告主提供日後給付之能力、法令之規定、建材之供給等。

(十三) 其他涉及不實廣告內容。

第7點 不動產廣告不實之認定，除依第六點規定外，其廣告有下列情形之一者，亦屬不實之表示或表徵：

(一) 廣告所標示之成交紀錄與實際不符。

(二) 廣告所標示之分店數量與實際不符。

(三) 廣告上使用「買方」或「買方數量」等非法定名詞作為服務數量之表示或表徵，未於廣告明顯處標示該數量之統計期間及統計區域。

第8點 依第四點、第六點、第七點規定判斷廣告是否與事實相符，應考量下列因素：

(一) 表示或表徵與實際狀況之差異程度。

(二) 表示或表徵之內容，是否足以影響具有普通知識經驗之相關交易相對人為合理判斷並作成交易決定。

千萬經紀人？百萬經紀人？營業員？其他廣告不實樣態？

不動產經紀業廣告處理原則

三、廣告不實查核之分工原則如下：

（一）經紀業所為不實廣告案件，由主管機關依不動產經紀業管理條例（以下簡稱管理條例）處理；非屬管理條例規範之範疇者，由公平交易委員會（以下簡稱公平會）依公平交易法（以下簡稱公平法）處理。

（二）經紀業所為之廣告內容，涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平法處理。

公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則

公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息



廣告宣稱成交紀錄無佐證資料，遭公平會警示

公平會於114年9月10日第1768次委員會議通過， 不動產仲介股份有限公司廣告宣稱成交紀錄，並無相關佐證資料，就足以影響交易決定之服務內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條規定，爰予以警示。

公平會表示， 公司宣稱創造左營區浪琴嶼社區115戶成交紀錄，以及左營區悅誠社區18戶成交紀錄，尚無相關佐證資料，且該公司提供手寫統計之部分成交紀錄與廣告刊載之成交件數，其差距已逾越一般交易相對人所能接受之程度，足以引起一般大眾對於服務之品質產生錯誤認知或決定之虞，違反公平交易法第21條第4項準用第1項規定，惟考量該廣告張貼期間短，期間無成交紀錄，並已重新修改廣告，影響輕微，故公平會給予警示處分。

公平會提醒，廣告中刊載成交紀錄，應具相關佐證資料，有憑有據才能真正贏得消費者信任，更可避免因廣告不實等不法行為而觸法受罰。

(承辦單位：綜合規劃處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息



房屋仲介成交紀錄與實際不符，廣告不實遭罰！

公平會在114年9月24日第1770次委員會議通過，山岳地產建設有限公司刊載天閣及源美亞典等社區房屋成交紀錄與實際不符，違反公平交易法第21條第4項準用第1項規定，處新臺幣5萬元罰鍰。

經公平會調查，山岳公司於電梯廣告刊載其房仲人員個人本季成交天閣2戶及源美亞典3戶等資訊，予人印象為山岳公司房仲人員於短期內成交天閣社區及源美亞典社區共5戶，但實際上該段期間僅有成交天閣社區1戶，且源美亞典社區並無成交紀錄。由於廣告所呈現的交易熱絡程度，不僅會影響民眾委託買賣與否的交易決定，更排擠其他競爭同業的交易機會，所以廣告宣稱之成交紀錄與事實不符，為足以影響交易決定之服務內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，故違反公平交易法第21條規定。

公平會提醒，事業在廣告中刊載成交紀錄，應有憑有據才能真正贏得消費者信任，更可避免因廣告不實等不法行為而遭受處罰。

(承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

房仲業誇大市占率，不實挨罰！

公平會在114年11月26日第1779次委員會議通過，冠軍商仲房屋有限公司於臉書網站刊載市占率80%以上，與事實不符，違反公平交易法第21條第4項準用第1項規定，處新臺幣20萬元罰鍰。

公平會表示，冠軍公司於臉書網站刊載「賀成交微笑三房車位」、「微笑實力派 市占率80%以上」、「冠軍商仲第155間賀成交」等語，給一般或相關大眾的印象為該公司於基隆市信義區微笑台北社區委託仲介之案件，累計成交市占率達80%以上。但經公平會調查，冠軍公司於113年1月至4月在微笑台北社區的成交數量買賣有6筆，租賃有2筆，同期間該社區的成交數量買賣有15筆，租賃有8筆，而與廣告所載的市占率80%以上不符，且冠軍公司計算方式是認列成交及委託數量。冠軍公司在計算同業服務績效時僅認列成交未包含委託數量，且未於廣告中說明計算方式讓交易相對人知道，並以有利於自己的計算方式，誇大自身服務績效，刻意引人錯誤，已排擠其他競爭同業的交易機會，就足以影響交易決定之服務內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條規定。

公平會提醒，業者在廣告中所公布的市場調查結果，對於民眾判斷其所提供商品或服務品質的優劣程度，具有一定的影響。因此，業者在廣告中刊載市占率，應採用合理之計算方式並於廣告中說明，避免涉有廣告不實而遭受處罰。

(承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-0022、2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)



新聞公告

新聞稿

最新消息

即時新聞澄清

徵才訊息

房仲廣告刊載成交紀錄不實在，業者遭罰30萬元！

公平會在115年3月25日第1795次委員會議通過，永慶房屋仲介股份有限公司刊載其於台北水都社區成交紀錄不實，就足以影響交易決定之服務品質為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條規定，處新臺幣30萬元罰鍰。

公平會表示，永慶房屋公司在新北市汐止區台北水都社區張貼傳單，內容刊載「連續成交」及「113年水都社區累積已成交」等文字，以及下方刊有6筆物件，並印有店家及營業員資訊，讓人覺得6筆物件均為永慶房屋公司營業員所連續成交，但經公平會調查，實際僅有1筆為該公司營業員成交，另1筆則為同集團其他加盟店成交，永慶房屋公司沒有在廣告中說明其他4筆非該公司成交的資訊，一般人並無法知道，廣告整體內容表述永慶房屋公司在該社區的營業績效，其不實不僅影響一般人的交易決定，同時更有排擠其他競爭同業的交易機會，已引起一般或相關大眾錯誤認知，違反公平交易法第21條規定。

公平會再次呼籲，事業對外公布各種銷售或成交資訊，務必真實誠信確實，才能真正贏得消費者信任，更可避免因廣告不實等不法行為而遭受處罰。

(承辦單位：公平競爭處；服務中心2351-7588轉380；新聞聯繫窗口：張志斌科長2351-7588轉501)

刊登廣告注意事項-4



公布日期文號內政部110年7月30日台內地字第1100263770號函

要旨不動產經紀業加盟店於接受委託銷售不動產，擬採聯賣方式，由其他加盟店刊登廣告及銷售，應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他書面方式約明

一、按「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」、「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。」不動產經紀業管理條例第21條第1項及第23條定有明文。爰不動產經紀業加盟店，其中一家加盟店於接受委託銷售不動產，擬採聯賣方式，由其他加盟店刊登廣告及銷售，為增加成交機會者，應經委託人同意並於該委託銷售契約書中載明或以其他書面方式約明。該參與聯賣之加盟店所刊登廣告，應註明其分店（即該參與聯賣之加盟店）名稱，其廣告文稿並應由該分店之經紀人簽章，以確認廣告責任歸屬。

二、又不動產經紀業加盟業者經委託人書面同意得由其他加盟店刊登廣告及銷售者，其不動產說明書倘已由簽訂委託銷售契約之加盟店製作並由其經紀人及委託人簽章者，基於其他加盟店與委託人並無實質契約關係，故其他加盟店向與委託人交易之相對人解說時，得借用簽約之加盟店製作之該不動產說明書正本或以其複製本為之，並於雙方當事人簽訂買賣契約書時，將正本交付與委託人交易之相對人，免另行製作不動產說明書。惟該參與聯賣加盟店及其所屬之經紀人，於提供消費者攜回審閱之複製本及簽約所交付之正本均應簽章，並就該不動產說明書內容負相關法律責任。

刊登廣告注意事項-5

公布日期文號內政部101年10月2日內授中辦地字第1016039771號函

要旨簽訂委託契約書之委託人得為所有權人以外之人

依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第21條第1項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」上開規定所稱之「委託人」，本條例尚無明定為委託銷售不動產之所有權人，亦即委託人尚非不得為所有權人以外之人。且委託銷售契約屬負擔行為，不以處分人有處分權為必要。嗣後委託銷售契約之履行如有爭議，係屬私權爭執，尚不生是否違反上開條例規定之問題。惟經紀業與不動產所有權人以外之人簽訂委託銷售契約，自應妥為查證、評估，以利後續履行契約相關權利及義務。

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳儀甄

聯絡電話：04-22502158

傳真：04-22502372

電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：高雄市政府地政局

發文日期：中華民國113年3月25日

發文字號：台內地字第1130261689號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：不動產仲介經紀業於簽訂委託銷售契約書時，如委託人非不動產所有權人者，應請其出具所有權人之授權書，並應善盡調查雙方當事人履約能力之責任，請轉知所屬會員並加強宣導，請查照。

說明：

- 一、邇來接獲民眾陳情，透過不動產仲介經紀業（以下簡稱業者）居間購屋成交後，買方卻無法順利取得不動產所有權，經查係因委託銷售不動產之委託人，非為所有權人，且經紀業之



刊登廣告注意事項-6

公布日期文號內政部101年12月6日內授中辦地字第1016041656號函

要旨經紀業僱用之經紀人員私自代為刊登房屋廣告等行為，涉有違反不動產經紀業管理條例第16條或第32條規定

一、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第5條、第7條、第11條、第17條規定，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及加入登記所在地之同業公會方得營業，並應依中央主管機關規定繳存營業保證金，營業處所至少應置經紀人1人，且不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。又依本條例第16條前段規定，僱用之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；經紀人員違反該規定者，依本條例第31條第1項第1款規定應予申誡處分。另非經紀業而經營仲介或代銷業務者，依本條例第32條第1項規定，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣10萬元以上30萬元以下罰鍰。為落實經紀業及經紀人員之管理，經紀業應依上開規定申請許可、辦理公司或商業登記、加入同業公會、繳存營業保證金並配置具經紀人員資格者方得對外執行仲介或代銷業務。又依上開規定意旨，受僱之經紀人員應以經紀業名義對外執行仲介或代銷業務，尚不許經紀人員以自己名義對外執行或經營仲介或代銷業務，否則除有違本條例第16條規定「為自己執行業務」之虞外，亦有違本條例第32條規定「以非經紀業型態經營仲介或代銷業務」之虞。違反前者規定對經紀人員之裁處係屬懲戒罰性質；後者對行為人之裁處乃屬行政罰性質。故裁處適用上不生競合問題，兩者均得為之。

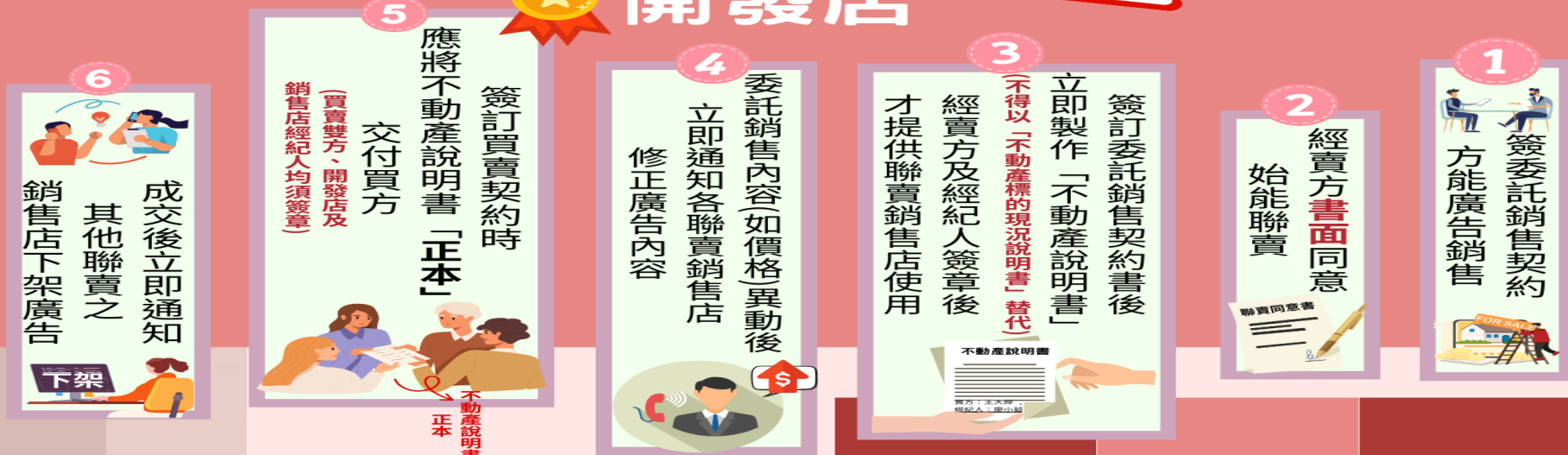
二、本案經紀人員於受僱經紀業任職期間，因私人情誼協助屋主代為刊登房屋廣告及過濾電話等行為，是否屬為自己執行仲介或代銷業務，或以非經紀業型態經營仲介或代銷業務，抑或兩種情形皆屬之，因涉及個案事實認定問題，請貴局依上開意旨本諸權責自行核處。

刊登廣告注意事項-重點

- 廣告除註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或盟經營字樣，尚不得逕以加盟店名稱替代不動產經紀業管理條例第21條第2項規定之經紀業名稱。
- 法拍物件廣告請照法院公告內容，切勿一拍即刊登二、三拍底價，且於當期公告期滿將廣告下架。
- 委銷案件已超過委託期間，廣告需下架或另簽立契約變更同意，期間超過仍刊登廣告即涉未委託即銷售。
- 廣告變更刊登價格亦需另簽立契約變更同意，未簽署涉廣告不實。

仲介聯賣注意事項

開發店



銷售店



執行仲介業務常見錯誤樣態-1

公布日期文號內政部111年06月24日台內地字第1110263366號函

要旨不動產仲介經紀業倫理規範(節錄)

第八條 經紀業經消費者通知停止使用其個人資料者，經紀業應即停止使用。

第九條 經紀業之間應相互尊重，維護產業秩序與公平競爭，不得有下列各款惡性競爭行為：

- 一、為不實之廣告或揭示。
- 二、以毀損其他人名譽或信用為目的，散布其他經紀業所涉爭議事件。利用第三人為之者，亦同。
- 三、以不正方法妨礙其他經紀業或經紀人員執行業務。
- 四、冒用其他經紀業之名義為不公平競爭行為。
- 五、冒用客戶名義或惡意挑唆客戶對於特定經紀業提出不當之申訴、檢舉或訴訟。
- 六、其他足以毀損同業商譽或信用之行為。
- 七、使委託人終止對其他經紀業之委託。

第十條 經紀業應依法令規定對消費者揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。

第十一條 經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。

第十二條 經紀業應負責督導經紀人員不得有違法或不當之行為。

第十四條 經紀人員應謹言慎行，兼顧消費者合法權益及社會共同利益，不得蓄意提供不實資訊予消費者或誤導市場成交行情。

第十五條 經紀人員執行業務時，應維護消費者及經紀業之權益，不得營私舞弊。

第十五條之一 經紀業及經紀人員執行業務時，不得有一切形式種族歧視之行為。

第十六條 經紀人員不得利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。

第十七條 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介業務者，於簽訂各項不動產交易契約，經紀人不得於空白契約上簽章。

第十九條 經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。

第二十條 不動產仲介業者及不動產經紀人員，開發案源或居間或代理時，不得以不當或有不法行為騷擾當事人。

第二十一條 不動產仲介業及不動產經紀人員不得在夜間九點以後，早上七點以前開發案源。但經當事人同意或業務尚在執行中，不在此限。

第二十二條 不動產經紀人員不得利用仲介買賣契約機會賺取差價。

第二十三條 不動產經紀人員不得以自己或第三人名義冒充買受人或出賣人誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約。

執行仲介業務常見錯誤樣態-2

公布日期文號中華民國 92 年 6 月 26 日內授中辦地字第 0920082743 號

要旨不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項(節錄)

一、契約審閱期間本定型化契約及其附件之審閱期間__（不得少於三日）。違反前項規定者，該條款不構成契約內容。但消費者得主張該條款仍構成契約內容。（違反係依消費者保護法限期改正，逾期不改正應予裁罰，實務上已簽契約限改無實益，持續宣導業者應符合法令給予審閱期）

公布日期文號中華民國 105 年 4 月 15 日內授中辦地字第 1050412476 號

要旨不動產說明書應記載事項部分內容不得以標的現況說明書代替

按不動產說明書解說之目的，在於使交易相對人，經由不動產經紀人員之說明，得就交易不動產之權利關係、使用現況、瑕疵情形、交易條件及周邊環境等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供買、賣雙方充分之物件 資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序，以避免日後滋生糾紛或造成買受人之損害。復按不動產說明書不得記載事項第5點規定：「不得記載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，替代不動產說明書之內容。」旨在於落實不動產經紀業者克盡善良管理人之注意義務，並據實調查交易標的之相關資訊，以避免業者便宜行事，影響交易當事人權益。是以，為障消費者權益，不動產說明書應記載事項部分內容，倘以標的現況說明書替代，除有規避不動產經紀業者履行調查責任之虞外，亦與不動產說明書不得記載事項上開規定不符。請貴府輔導所轄不動產經紀業者切實檢討改善，並得視具體個案情形審視是否違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定。

執行仲介業務常見錯誤樣態-3

公布日期文號內政部97年10月31日內授中辦地字第0970724514號函

要旨不動產說明書之解說由經紀營業員為之者，經紀人無需負解說連帶責任

一、按不動產經紀業管理條例第23條第1項規定：「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。」，所稱經紀人員含括經紀人及經紀營業員。實務上，不動產說明書之解說究由經紀人或經紀營業員其中1人負責解說或共同解說，係由經紀業者視個案情形衡酌決定。倘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，依同條例第26條第2項規定，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

二、另查同條例第31條第1項第1款規定，經紀人員違反同條例第23條第1項規定者，應予申誡。惟同條例尚無對於經紀營業員執行業務過失遭懲戒，經紀人亦應一併懲戒之規定。本案不動產說明書之解說，如行為人僅為經紀營業員時，經紀人無需負連帶責任一併予以懲戒。

不動產仲介經紀業倫理規範

第19條 經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。

解說人欄位沒簽名難謂有解說

執行仲介業務常見錯誤樣態-4

公布日期文號內政部112年6月19日台內地字第1120122181號函

要旨不動產經紀人員受託銷售不動產，又為該不動產買方時，違反不動產經紀業管理條例第16條規定

按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第16條本文 規定，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。復按本部104年3月5日內授中辦地字第1040406339號函釋略以：「為維護不動產交易秩序，避免經紀人員兼具不動產交易之當事人，不能盡其職務公正執行業務，亦不得由經紀人員自己就其所有之不動產執 行仲介或代銷業務。……倘經紀人員將自己所有之房屋委 託其所任職之經紀業銷售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，則已使經紀人員本人（即房屋所有權人、委 託人）與代理人、居間人或受任人之受僱人歸屬為同一人，有違代理、居間或委任契約之本意，……即有涉本例第16條所稱為自己執行業務之效果，實難以兼顧交易當事人雙方之權益，自為該條規定所不許。」依上開函釋意旨，不動產經紀人員不得兼具不動產買賣之任一方，否則即有違代理、居間、委任契約之本意，難以盡其職務公正執行業務。故經紀人員倘受託銷售特定標的，卻同為該標的之買受人，則該經紀人員同時代理本人（即出賣人、委託人）與經紀人員自己（具買方角色）進行買賣交易，恐 難以公正執行業務，甚至影響委託人權益，即涉有違反本條例第16條為自己執行業務之規定。本案因涉具體個案事實之認定問題，請依上開規定本於權責核處。

遭檢舉很容易成立

執行仲介業務常見錯誤樣態-5



中時新聞網

+ 追蹤

142.1K 粉絲



房仲恐爆檢舉之亂！何世昌示警「1資訊」快刪除：不然罰到脫褲

研商不動產經紀業廣告逾委託銷售期間下架事宜會議紀錄

壹、開會時間：114 年 5 月 22 日(星期四)上午 10 時整

貳、開會地點：線上會議

參、主持人：林代理司長家正

紀錄：陳均泓

肆、會議決議：

一、依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第 21 條第 1 項、第 2 項及民法第 528 條規定意旨，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，經紀業於委託銷售期間因與委託人間具有委任關係，始得受託進行廣告及銷售事務。故經紀業未簽訂委託銷售契約書即刊登廣告者，應由直轄市、縣（市）政府依法裁處。

二、又依經紀業之委託銷售契約，因該契約終止（如委託銷售期間屆滿）或解除、委託銷售期間內委託標的售出並辦竣移轉登記予新所有權人等情形，致其與委託人間之委任關係已消滅者，經紀業將無權再對委託標的進行銷售，並不得再對外進行廣告，原刊登之廣告須配合移除。倘未配合移除廣告者，將違反本條例上開規定。

三、承上，鑑於業界及直轄市、縣（市）政府對於本條例第 21

條規定之解釋尚有不同見解，經參酌行政罰法第 8 條規定立法理由及法務部 102 年 1 月 29 日法律字第 10203500610 號函釋，經紀業者因法律見解錯誤致未於委託契約終止（如委託銷售期間屆滿）或解除後移除廣告，其可非難程度較低，得按情節減輕或免除其處罰。且考量逾委託銷售期間之電子媒體（如網路售屋平台或網路社群等）廣告案件具相當數量，爰就 114 年 5 月 31 日（含）前委託契約終止（如委託銷售期間屆滿）或解除、委託銷售契約期間內已簽約成交並移轉登記予新所有權人者，請中華民國不動產仲介經紀商業

1

註明已成交？免責聲明？就不是已成交未下架的廣告？

同業公會全國聯合會及各直轄市、縣（市）公會、各直轄市、縣（市）政府輔導經紀業者於 114 年 6 月 30 日（含）前儘速完成廣告移除，倘逾期未移除廣告者，除個案情形有非可歸責於經紀業外，將由直轄市、縣（市）政府依法裁處。

四、另為落實上開規定，維護不動產市場交易秩序，請中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會加強宣導及自律管理，並協助經紀業者精進廣告刊登管控機制。

執行仲介業務常見錯誤樣態-5續

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：陳均泓
聯絡電話：(02)23565564
傳真：(02)23566230
電子信箱：moil664@moi.gov.tw

受文者：[REDACTED]
發文日期：中華民國114年7月22日
發文字號：台內地字第1140129647號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為不動產經紀業廣告逾委託銷售期間下架事宜所提相關建議1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 [REDACTED]
- 二、依本部114年5月22日召開「研商不動產經紀業廣告逾委託銷售期間下架事宜會議」決議略以，就114年5月31日（含）前委託契約終止（如委託銷售期間屆滿）或解除、委託銷售契約期間內已簽約成交並移轉登記予新所有權人案件給予經紀業者適當緩衝期間完成廣告移除，並將個案情形有非可歸責於經紀業者排除裁處範圍，故貴府可視個案情形判斷是否可歸責於經紀業，並依權責核處。有關貴局建議就傳統平面廣告、實體看板與數位資訊社群媒體等不動產廣告類型差異給予不同處理原則1節，請提供實務上前開兩者廣告類型於適用法規上所產生爭議為何，並擬具具體處理建議報部，俾憑續處。
- 三、至有關貴局提出不動產廣告倘註明「委託銷售期間」，或於成交後註明「已成交」等有關廣告時效資料，似可避免消費者落入廣告詐欺效果，建議研議廣告移除義務之差別態樣1節，基於下列理由，仍宜依本部前開114年5月22日會議決議辦理：

- (一)按個別廣告所使用之宣傳平台、廣告內容格式、設計及字體不一，致記載前開廣告時效資料位置不同，一般消費者尚難均能清楚瞭解該廣告是否已逾期，故消費者仍有可能因受逾期廣告吸引而洽詢經紀業者，徒增消費者困擾。
- (二)不動產委託銷售廣告內容多會介紹屋況、相關設備及室內外環境，並張貼相關照片，如該不動產於委託銷售期間成交並移轉登記予新所有權人，縱該廣告已註明「已成交」，惟相關屋況照片仍可供多數人於網路瀏覽，可能涉及侵害該新所有權人隱私權，並易引起民怨。
- (三)倘屋主委託多家經紀業者銷售不動產，如其中一家業者售出該不動產後，而全數廣告均記載「已成交」，可能使消費者誤認係刊登廣告之經紀業者售出，甚或產生廣告不實之爭議。
- (四)為落實不動產經紀業管理條例建立不動產交易秩序及保障交易者權益之立法目的，經紀業者與委託人間之委任關係消滅後，經紀業已無權再對委託標的進行銷售及廣告，故縱使其於廣告中註明「委託銷售期間」，或於成交後註明「已成交」等有關廣告時效資料，仍負有移除原刊登廣告之義務。

正本：[REDACTED]
副本：



消費爭議處理



《消費爭議處理程序表》

提起消費
訴訟〈一〉

消費者發生消費爭議時

申訴〈一〉

法

提起消費
訴訟〈二〉

企業經營者
消費者服務中心
消費者保護團體

未獲妥適處理時

直轄市或縣〈市〉
消費者保護官

申訴
〈二〉

申請
調解

提起
消費
訴訟
〈三〉

未獲妥適處理時

申請

調解

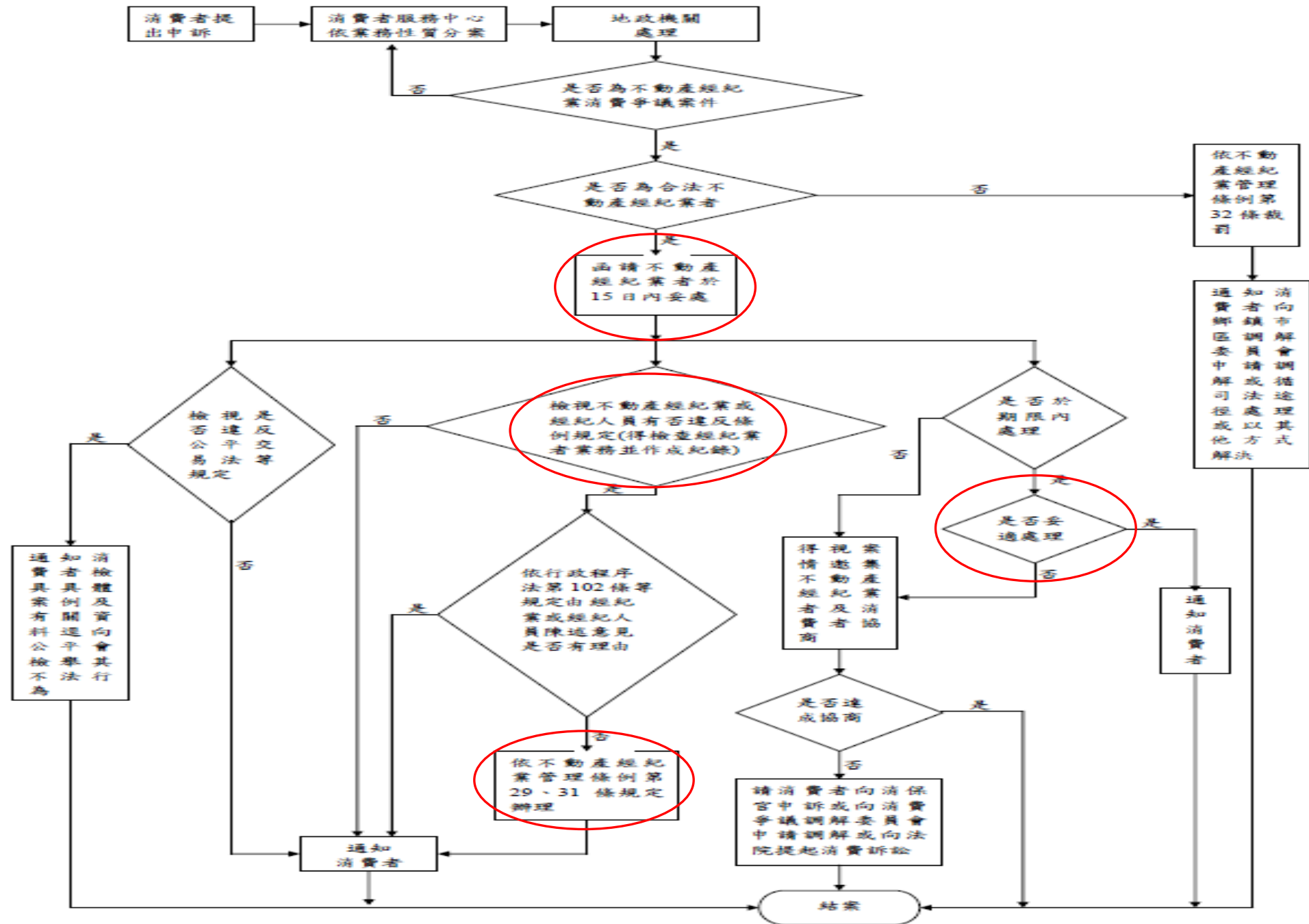
直轄市或縣〈市〉
消費爭議
調解委員會

院

提起
消費訴訟〈四〉

調解未成立時

直轄市、縣（市）政府地政機關不動產消費爭議處理作業流程圖





機關介紹

線上服務

便民措施

業務專區

土地開發

公告資訊

溝通園地

買房租屋族

預售屋

租屋

成屋

消費爭議

不動產交易安全教室

🏠 首頁 > 分眾導覽專區 > 買房租屋族 > 消費爭議

消費爭議



主題：

內容：

送出

主題	上版日期
消費爭議線上申訴	113-11-12
消費爭議處理程序	113-11-12
消費爭議案例	113-11-12
消費糾紛統計	113-11-19

1 第 1/1 頁 共 4 筆 每頁筆數:

20



回上一頁 →

回最上面 →

115年第1季房地產消費糾紛原因統計表(115.05)

糾紛原因 / 縣市別		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	合計（案件數）	
		契約審閱期	隱瞞重要資訊	廣告不實	產權不清楚	訂金返還（斡旋金轉成定金）	開工遲延	施工瑕疵	建材設備不符	工程結構及公共工程安全問題	交屋遲延	坪數不足	屋頂使用權與產權爭議	地下室使用權與產權爭議	法定空地使用權與爭議權	建物不符容積率規定	設計，增加戶數銷售	對預售屋未售出部分逕自變更	建商要求客戶繳回契約書	建商倒閉	停車位使用權	停車位面積	停車位價金	要約書之使用	仲介「斡旋金」返還	仲介公司欺罔行為	一屋二賣	賺取差價	服務報酬爭議	房屋現況說明書內容與現實不符	氬離子檢測	鋼筋輻射檢測	銷售人捲款潛逃	逃漏稅捐	有關稅費爭議	有擇未提供要約書或斡旋金契約選擇	終止委售或買賣契約	房屋漏水問題	標的物貸款問題	未提供（交）不動產說明書		其他
合計		9	43	33	0	11	3	122	17	5	61	5	1	0	2	0	0	0	0	4	6	1	1	2	9	0	0	10	3	1	0	0	0	4	0	45	40	32	1	146	61	
仲介		7	28	1	0	9	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	3	1	0	1	2	9	0	0	9	2	0	0	0	0	1	0	13	33	6	1	36	16	
代銷		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	0	
建商		2	14	31	0	2	3	121	17	3	61	5	0	0	1	0	0	0	0	1	5	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2	0	32	7	24	0	106	44	
其他		0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	
高雄市	仲介	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	8	0	0	0	2	0
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	建商	1	4	2	0	0	0	16	2	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	12	0	2	0	7	5	0
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	小計	1	9	2	0	0	0	16	2	0	4	0	0	0	1	0	0	0	0	2	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	14	8	2	0	7	7	0

115年第1季房地產消費糾紛原因統計表(115.05)

糾紛原因 / 縣市別		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	合計（案件數）
		契約審閱期	隱瞞重要資訊	廣告不實	產權不清楚	訂金返還（斡旋金轉成定金）	開工遲延	施工瑕疵	建材設備不符	工程結構及公共工程安全問題	交屋遲延	坪數不足	屋頂使用權與產權爭議	地下室使用權與產權爭議	法定空地使用權與爭議權	建物不符容積率規定	設計，增加戶數銷售	建商要求客戶繳回契約書	建商倒閉	停車位使用權	停車位面積	停車位價金	要約書之使用	仲介「斡旋金」返還	仲介公司欺罔行為	一屋二賣	賺取差價	服務報酬爭議	房屋現況說明書內容與現實不符	氣離子檢測	鋼筋輻射檢測	銷售人捲款潛逃	逃漏稅捐	有關稅費爭議	擇未提供要約書或斡旋金契約選	終止委售或買賣契約	房屋漏水問題	標的物貸款問題	未提供（交）不動產說明書	其他	
合計		9	43	33	0	11	3	122	17	5	61	5	1	0	2	0	0	0	0	4	6	1	1	2	9	0	0	10	3	1	0	0	0	4	0	45	40	32	1	146	617
仲介		7	28	1	0	9	0	1	0	1	0	0	1	0	1	0	0	0	0	3	1	0	1	2	9	0	0	9	2	0	0	0	0	1	0	13	33	6	1	36	166
代銷		0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	5
建商		2	14	31	0	2	3	121	17	3	61	5	0	0	1	0	0	0	0	1	5	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	2	0	32	7	24	0	106	440
其他		0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	6
臺南市	仲介	0	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2	7
	代銷	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	建商	0	0	0	0	1	0	71	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	7	0	16	103
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
	小計	0	1	0	0	3	0	71	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	3	7	0	19	112



宣導配合事項





宣導配合事項-1

❖ 不動產經紀業營業處所應揭示下列書件證照(§18,20)

1 經紀業許可文件(影本)

2 同業公會會員證書 (影本)

3 不動產經紀人證書 (影本)

4 報酬標準及收取方式 (代銷業不適用)

❖ 未揭示或未揭示逾期失效之證書有無違法？

未於營業處所明顯之處揭示相關證照書件或揭示之證書逾有效期限者，依不動產經紀業管理條例第29條第1項第4款規定，令限期改正逾期未改正，**處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰。**



宣導配合事項-2

❖ 應僱用合格經紀人員從事經紀業務(§17)

- 經紀人、營業員之**證照逾期**未換領，**遭公告註銷**，公司仍僱用其執行業務

- 僱用未具經紀人員資格者，從事**仲介或代銷業務**

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。

雇用秘書、
清潔、文書
處理、或拍
影片的人?!

❖ 僱用未具備經紀人員資格者從事銷售有無違法？

依違反第17條規定處**新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰**。

證照過期繼續執業屬不合格



宣導配合事項-3

❖ 為維護資料之即時與正確，使民眾可查得正確之經紀業及僱用之經紀人員等資料，各不動產經紀業如有應向本局辦理備查之情形者，請務必儘速辦理：

- 名稱、所在地、組織型態、營業項目變更、經營國外不動產仲介或代銷業務變更或遷入
- 組織解散或終止營業
- 負責人變更
- 經營型態變更(直營或加盟體系變更)
- 加入之同業公會變更
- 僱用之經紀人員變更
(多人請在同一個申請案內申請，切勿異動1人送1件)
- 停業
- 營業處所備查（設立、名稱、所在地變更或遷入、裁撤、僱用之經紀人員變更、代理銷售不動產名稱、設立目的、銷售總金額或設立期間變更）

宣導配合事項-4

❖ 不動產經紀業個人資料管理稽核

個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法(填寫範例參考)

111 年 1 月 17 日修正

壹、經紀業之組織、規模及特性

一、組織型態：股份有限公司、有限公司或獨資合夥商號

二、經營型態：直營/商號

三、資本額：新台幣_____萬元整(依實際狀況填寫)

四、處所地址：_____

五、代表人(負責人)：_____

六、員工人數：_____

七、特性：居間銷售/受託代理銷售

貳、個人資料檔案之安全維護管理措施(計畫內容)

一、管理人員及資源

(一) 管理人員：

1、配置人數：_____人。(依實際狀況填寫)(不分直營或加盟體系，亦或是自有品牌之業者，建議至少配置1名管理人員)

2、職責：負責規劃、訂定、修正與執行計畫書業務終止後個人資料

七、資料安全稽核機制

(一) 本公司(商號)定期(每半年至少_____次)辦理個人資料檔案安全維護稽核，查察本公司(商號)是否落實本計畫規範事項，針對查察結果不符合事項及潛在不符合之風險，應規劃改善措施，並確保相關措施之執行。執行改善與預防措施時，應依下項事項辦理：

1、確認不符合事項之內容及發生原因。

2、提出改善及預防措施方案。

3、紀錄查察情形及結果。

(二) 前項查察情形及結果應載入稽核報告中，由公司(商號)負責人簽名確認。

不動產經紀業個人資料管理內部自主稽核表

稽核項目	辦理情形			發現說明
	是	否	不適用	
一、管理人員及資源				
(一)是否至少配置1名管理人員，負責規劃、訂定、修正與執行個人資料檔案安全維護計畫(以下簡稱安維計畫)及業務終止後個人資料處理方法(以下簡稱處理方法)等相關事項，並定期向負責人提出報告？				
(二)是否訂定個人資料保護管理政策，並公告於營業處所適當之處或網站，使其所屬人員及個人資料當事人均能知悉？				
二、個人資料之範圍界定與清查				
是否定期查核確認所保有之個人資料現況，並界定納入安維計畫及處理方法之範圍？				
三、風險評估及管理機制				
是否就所界定之個人資料範圍及其蒐集、處理、利用個人資料之流程，評估可能產生之個資風險，並根據風險評估之結果，訂定適當之管控機制？				
四、事故之預防、通報及應變機制				
(一)是否已建立並執行個人資料事故之應變、通				

內部自主稽核表
需每半年填1份

不動產經紀業個人資料管理外部稽核表

(機關名稱) 檢查人員：

檢查日期： 年 月 日

稽核項目	辦理情形			發現說明
	是	否	不適用	
一、管理人員及資源				
(一)是否至少配置1名管理人員，負責規劃、訂定、修正與執行個人資料檔案安全維護計畫(以下簡稱安維計畫)及業務終止後個人資料處理方法(以下簡稱處理方法)等相關事項，並定期向負責人提出報告？				
(二)是否訂定個人資料保護管理政策，並公告於營業處所適當之處或網站，使其所屬人員及個人資料當事人均能知悉？				
二、個人資料之範圍界定與清查				
是否定期查核確認所保有之個人資料現況，並界定納入安維計畫及處理方法之範圍？				
三、風險評估及管理機制				
是否就所界定之個人資料範圍及其蒐集、處理、利用個人資料之流程，評估可能產生之個資風險，並根據風險評估之結果，訂定適當之管控機制？				

外部自主稽核表
本局去抽查時勾填



宣導配合事項-5

❖ 內政部訂定「地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐之業務查核實施計畫」

- 不動產經紀業從事不動產買賣交易有關行為之洗錢及資恐風險評估問卷。
- 不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐現地查核表。
- 防制洗錢及打擊資恐內部稽核表。
- 地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐內控內稽措施(參考範例)。
- 內政部主辦，縣市政府協辦問卷發放及回收並完成風險評估報告，屆時請配合辦理。



仲介租賃實價登錄宣導



四、常見錯誤樣態



租賃申報錯誤歸納

項次	錯誤樣態	提醒注意事項	備註
1	逾期申報、未申報	● 簽約日起30日內申報(經紀業、轉租案件納管) ● 逾期1日亦屬逾期案件	逾期申報
2	建物清冊之陽台、共有部分面積未填列	● 因租賃契約未列各項面積，致登載錯誤	面積資訊
3	租賃全棟，非申報全部面積	● 需依登記謄本面積申報	面積資訊
4	面積以「坪」單位申報	● 需以平方公尺為單位，須注意契約面積單位 ● 以坪換算回平方公尺，會有小數點落差	面積資訊
5	僅租賃土地，卻有門牌	● 租賃申報以保存登記資料(謄本)為主，未保存(增建)資訊僅能於備註欄勾選或註明	會發生併檔錯誤
6	租金總額錯誤	● 擅自扣除或加計管理費、稅費 ● 出租人負擔且契約載明費用，才需從租金總額扣除	租金資訊
7	重複申報	● 契約簽訂後，因公證或公司設立再申報一次。	

四、常見錯誤樣態



重要!

申報期間

租賃申報期間如何計算?

違者處
1萬-5萬元罰鍰

✓ 案例一

立契日：1月10日晚上11:50分簽約

申報日：2月10日(已逾期2日)

申報末日：2月8日

延伸問題1：

如訂約日為4/2，申報末日剛好為5/1(一)
(勞動節)，於隔日5/2上班再申報是否逾期?

延伸問題2：

可否以下列日期計算租賃訂約日期?

「承租人入住日期」?

「公證日期」?

「租賃期間首日」

「公司設立當日」?



一 月							二 月						
日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六
						1			1	2	3	4	5
2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12
9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19
16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26
23	24	25	26	27	28	29	27	28					
30	31												



✓ 案例二

立契日：2月25日

申報日：3月26日(未逾期)

申報末日：3月28日

(以假日、紀念日等休息日
次日代之)

二 月							三 月						
日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六
			1	2	3	4				1	2	3	4
6	7	8	9	10	11	12	6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19	13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26	20	21	22	23	24	25	26
27	28						27	28	29	30	31		



四、常見錯誤樣態



申報期間計算小秘訣

重要!

一 月							二 月						
日	一	二	三	四	五	六	日	一	二	三	四	五	六
						1				2	3	4	5
2	3	4	5	6	7	8	6	7	8	9	10	11	12
9	10	11	12	13	14	15	13	14	15	16	17	18	19
16	17	18	19	20	21	22	20	21	22	23	24	25	26
23	24	25	26	27	28	29	27	28					
30	31												

日期計算小撇步

- 下四步
- 右一步



2022年1月

日	一	二	三	四	五	六
26 廿三	27 廿四	28 廿五	29 廿六	30 廿七	31 廿八	1 廿九
2 三十	3 臘月	4 初二	5 小寒	6 初四	7 初五	8 初六
9 初七	10 初八	11 初九	12 初十	13 十一	14 十二	15 十三
16 十四	17 十五	18 十六	19 十七	20 大寒	21 十九	22 二十
23 廿一	24 廿二	25 廿三	26 廿四	27 廿五	28 廿六	29 廿七
30 廿八	31 除夕	1 春節	2 初二	3 初三	4 立春	5 初五

2022年2月

日	一	二	三	四	五	六
廿八	29 除夕	春節	初二	初三	立春	初五
6 初六	7 初七	8 初八	9 初九	10 初十	11 十一	12 十二
13 十三	14 十四	15 元宵節	16 十六	17 十七	18 十八	19 雨水
20 二十	21 廿一	22 廿二	23 廿三	24 廿四	25 廿五	26 廿六
27 廿七	28 廿八	1 廿九	2 三十	3 二月	4 初二	5 驚蟄



四、常見錯誤樣態



申報送件注意事項

違者處
1萬-5萬元罰鍰

租賃

仲介、租服業

- C1：憑證登錄、線上申報
- C2：線上登錄、紙本送件
- C3：紙本申報
- 網路申報，以工商憑證申報，送件即申報完成
- 網路申報，列印紙本及簽章，送地政事務所辦理始完成申報
- 填寫紙本申報書及簽章，送地政事務所辦理始完成申報

申報書序號：C2ED11311150888

同申報聯交由地政機關核章
後作為申報憑證。(憑證申
報者第二聯請自行留存)

01. 申報人 ☐ 不動產經紀業 ☐ 租賃住宅包租業	名稱	縣	弄	室	統一編號		簽章處
	通訊地址				聯絡電話		
					電子信箱		

問題：使用工商憑證申報，
已產生序號，是否申報成功？

說明：如為C2序號，紙本案件，尚未完成申報程序，需送地政事務所始完成程申報，可能違反逾期申報規定喔。

重要!



四、常見錯誤樣態



屬價格、面積資訊
不實

車位個數、面積單位

(買賣、預售屋、租賃) 車位資訊漏填、面積單位錯置

未填列個數(1→0)，屬租金申報不實

8. 交易總價 (含車位價格)	億 萬 元	9. 車位資訊 ☒ ①無車位 ②車位 <u>1</u> 個 ☐ 單獨計價，車位交易總價 萬 元 ☐ 未單獨計價，且已含入交易總價		
10. 車位清冊(無車位交易者本欄免填；車位價格、面積無法拆分計算者，該欄位免填)				
序號	車位類別	車位價格(元/個)	車位面積	車位所在樓層
	☒ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥一樓平面 ☐ ⑦其他：	萬 元	<u>28.00</u> m ²	<u>地下1層</u>
	☐ ①坡道平面 ☐ ②升降平面 ☐ ③坡道機械 ☐ ④升降機械 ☐ ⑤塔式車位 ☐ ⑥	萬 元	m ²	

● 車位個數屬租金資訊，需特別注意！



● 平方公尺與坪單位分不清！



22. 建物標的清冊

縣市	區鄉鎮市	段小段	租賃面積 (m ²)
			123.00m ² →登載為37.21(坪)





簡報結束
敬請指教

廈門華梯
二房二廳
超低價 600萬
不動產經紀股份有限公司
0982-757-676

