

近期常見違規態樣分析 線上申辦許可或備查

地政局地權及不動產交易科
陳怡如

違反不動產經紀業管理條例第21~24條之態樣分析

不動產經紀業管理條例第21條

包含僅與買方簽
訂委買契約書

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，
方得刊登廣告及銷售。

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。

❖ 廣告註明經紀業名稱方式（內政部98.10.26內授中辦地字第0980725218號函釋）

直營店或獨立品牌店部分

- 應註明：
「公司」或「商號」
- 例：○○不動產（股）公司
例：○○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
- 標明加盟店或加盟經營字樣
- 不得僅註明加盟店名稱

❖ 第21條常見違規態樣

廣告應註明 經紀業名稱

案例

公司：大雄房屋
分店：台北加盟店
經紀業：小叮噠不動產經紀有限公司

房屋交易網
優質電梯大樓
售價：2680萬元
單價：51.54萬元/坪
估價：3房2廳2衛
坪數：52坪
樓層：2F/8F
屋齡：16年
型態：電梯大樓
用途：住宅
車位：平面式

陳先生(仲介, 收取服務費)
0912-345-678

陳先生
公司：大雄房屋
分店：台北加盟店
經紀業：小叮噠不動產經紀有限公司

錯誤態樣一

只註明聯絡人
某先生(代理人, 收取或不收取服務費)
09XXXXXXXX

陳先生(代理人, 收取服務費)
0912-345-678

錯誤態樣二

只註明聯絡人
某小姐(仲介, 收取或不收取服務費)
09XXXXXXXX

陳小姐(仲介, 不收取服務費)
0987-654-321

廣告樓層應與 委託事實相符

建物樓層別係為明確標的資訊，且有相關文件足資證明，應與事實相符。

案例

樓層：2F/8F

房屋交易網
優質電梯大樓
售價：2680萬元
單價：51.54萬元/坪
估價：3房2廳2衛
坪數：52坪
樓層：2F/8F
屋齡：16年
型態：電梯大樓
用途：住宅
車位：平面式

陳先生(仲介, 收取服務費)
0912-345-678

陳先生
公司：大雄房屋
分店：台北加盟店
經紀業：小叮噠不動產經紀有限公司

錯誤態樣說明一

屋主委託4樓，惟恐不易銷售，
自行刊登6樓以吸引買方。

錯誤態樣說明二

屋主委託6樓，為避免其他同業打擾，
自行刊登8樓。

廣告樓層應與 委託事實相符

建物樓層別係為明確標的資訊，且有相關文件足資證明，應與事實相符。

案例

樓層：2F/8F

房屋交易網
優質電梯大樓
售價：2680萬元
單價：51.54萬元/坪
估價：3房2廳2衛
坪數：52坪
樓層：2F/8F
屋齡：16年
型態：電梯大樓
用途：住宅
車位：平面式

陳先生(仲介, 收取服務費)
0912-345-678

陳先生
公司：大雄房屋
分店：台北加盟店
經紀業：小叮噠不動產經紀有限公司

錯誤態樣說明一

屋主委託4樓，惟恐不易銷售，
自行刊登6樓以吸引買方。

錯誤態樣說明二

屋主委託6樓，為避免其他同業打擾，
自行刊登8樓。

❖ 不動產經紀業管理條例第22條第1項

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：

- 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。

} 代銷不適用