

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：辦事員 張怡姍
電話：082-326663#63303
傳真：082-326267
電子信箱：changishan@mail.kinmen.gov.tw

892

金門縣金寧鄉埔後31號

受文者：金門縣不動產仲介經紀商業
同業公會

發文日期：中華民國112年2月8日

發文字號：府地價字第1120010819號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨。

主旨：檢送本縣112年不動產市場交易秩序維護實施計畫1份，請轉知所屬會員配合辦理，請查照。

正本：金門縣不動產仲介經紀商業同業公會、金門縣不動產開發商業同業公會
副本：

縣長陳福海

依分層負責規定授權業務主管決行

金門縣政府

112 年不動產市場交易秩序維護實施計畫

壹、計畫目的

為健全本縣不動產落實管理本縣不動產經紀業(仲介業及代銷業)並遏止非法營業行為，督促租賃住宅服務業者(包租業及代管業)及地政士依法令執行業務；並配合以促進本縣不動產交易資訊透明，維護不動產交易秩序與消費者權益，特訂定本計畫。

貳、計畫依據

不動產經紀業管理條例(以下簡稱管理條例)、租賃住宅市場發展及管理條例(以下簡稱租賃條例)、消費者保護法(以下簡稱消保法)、地政士法及平均地權條例相關規定。

參、實施期間

實施期間自即日起至同年 12 月 31 日止。

肆、執行項目、實施對象及目標

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	備註
一、不動產經紀業管理	(一) 經紀業開業、變更及經紀人證書核發	1. 經紀業經營許可、備查、列冊建檔；並督導業者依限異動備查。 2. 推廣許可備查線上申辦以達節能減碳及便民服務之效。 3. 經紀人證書核(換)發、逾期註銷、列冊建檔。	管理條例第 5、12、14、15 條	經常性業務	
	(二) 業務檢查	1. 例行性業務檢查：至業者登記營業處所實地檢核其業務執行情形並做成紀錄，輔導改正缺失。 2. 輔導業者應依個人資	管理條例第 27 條、不動產經紀業業務檢查及違法經營經紀業務查處注意	112 年度	

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	備註
		<p>料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法進行內部自主稽核。</p> <p>3. 專案清查：針對許可未備查、未置經紀人、或未備查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之業者逐一清查。</p>	<p>事項、內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法</p>		
	(三) 業務檢查及違規查處	<p>針對消費爭議或檢舉業者違反管理條例案件依規定查明處理。</p>	<p>管理條例第29條</p>	<p>視受理案件情形辦理</p>	
	(四) 非法業者查處	<p>受理民眾檢舉非法經營經紀業案件，進行調查並作成紀錄，依規定裁處並輔導其合法經營。</p>	<p>管理條例第32條、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</p>	<p>視受理案件情形辦理</p>	
	(五) 不動產說明書查核	<p>為使業者善盡調查及告知義務，抽檢經紀業者製作之不動產說明書是否確實揭露應記載事項，並輔導業者改進違規事項。</p>	<p>管理條例第24條之2、內政部108年10月31日內政部台內地字第1080265601號令公告修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」</p>	<p>112年度</p>	

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	備註
	(六) 不動產經紀廣告查核	查核不動產租售廣告(含實體、網站、報紙、新聞等)，防杜不實廣告侵害消費者權益。	內政部100年3月17日內授中辦地字第1000723963號函頒「辦理不動產經紀業廣告查核作業注意事項」及102年6月13日內授中辦地字第10266511621號函頒「不動產經紀業廣告處理原則」	112年度	
	(七) 不動產經紀業座談會	邀集行政部門、業者及相關公會，針對法令或交易制度進行交流。		預計於年中辦理	
二、租賃住宅服務業管理	(一) 租賃住宅服務業許可、登記、變更	1. 租賃住宅服務業經營許可、登記及登記證核發、列冊建檔等作業。 2. 督導業者依規定期限(許可後3個月辦理公司登記，公司登記後6個月領得登記證)開始營業： (1)通知：清查逾期限未辦，提醒業者儘速辦理。 (2)輔導：逾期限未辦理者，先以電話輔導其	租賃條例第19條	經常性業務	

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	備註
		<p>辦理情形及經營意願。</p> <p>(3)廢止：針對逾期未開業且無經營意願者，廢止其所領許可。</p>			
	(二) 業務檢查	<p>1. 例行性業務檢查：至業者登記營業處所實地檢核其業務執行情形並做成紀錄，輔導其改正缺失。</p> <p>2. 輔導業者應依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進行內部自主稽核檢查。</p>	租賃條例第28~35條、37~39條、內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法	112年度	
	(三) 業務檢查及違規查處	針對消費爭議或檢舉業者違反租賃條例案件依規定查明處理。	租賃條例第37~39條	視受理案件情形辦理	
	(四) 非法業者查處	受理民眾檢舉非法租賃住宅服務業案件，進行調查並做成紀錄，依規定裁處並輔導其合法經營。	租賃條例第36條、租賃住宅服務業業務檢查及非法經營包租代管業務查處注意事項	視受理案件情形辦理	
三、地政士事務所	(一) 地政士事務所開業、變更及	<p>1. 地政士事務所開業、簽證人備查、登記助理員備查、列冊建檔；並督導業者依限異動備查。</p> <p>2. 推廣開業執照線上申辦以達節能減碳及便</p>	地政士法第7~10、19、29條	經常性業務	

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	備註
管理	助理員登記	民服務之效。 3. 開業執照核(換)發、逾期註銷、列冊建檔。			
	(二) 業務檢查	1. 例行性業務檢查：至已領得開業執照之地政士事務所實地檢核其業務執行情形並做成紀錄，輔導其改正缺失。 2. 輔導業者應依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進行內部自主稽核。	地政士法第7~29條、內政部指定地政類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法	112年度	
	(三) 業務相關事項宣導	1. 防制洗錢及打擊資恐業務宣導。 2. 最新業務相關法令宣導。		配合業務檢查實施	
四、預售屋銷售管理	(一) 預售屋定型化契約查核	以不動產開發業者已領得建造執照，並開始廣告銷售之預售屋建案為查核對象。	消保法第17條及第56條之1、平均地權條例第47條之3及第81條之2。	112年度	
	(二) 預售屋銷售聯合稽查	為有效管理及查核預售屋銷售，導正預售屋市場交易秩序，以維護消費者權益，減少交易糾紛。	依內政部預售屋銷售聯合稽查實施計畫	112年度	

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	備註
五、 定型化契約查核	(一) 成屋買賣契約書	實地抽檢建築開發業所使用之定型化契約是否符合「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，命其改正缺失。	消保法第 17 條、108 年 10 月 31 日內政部台內地字第 1080265629 號公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」	112 年度	
	(二) 委託銷售契約書	實地抽檢不動產仲介經紀業所使用之委託銷售定型化契約是否符合「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」規定，命其改正缺失。	消保法第 17 條、92 年 6 月 26 日內授中辦地字第 0920082743 號公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」	112 年度	
	(三) 住宅租賃契約書	抽檢房東業者或各大通路所提供之定型化契約是否符合「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」規定。	消保法第 17 條、109 年 8 月 14 日內政部台內地字第 1090264203 號公告修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」	112 年度	
六、 不動產	(一) 不動產消費糾紛	每季填報不動產交易糾紛原因統計及每半年填報糾紛案例送內政部。		112 年度	

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	備註
交易消費糾紛報送及安全宣導	紛案件報送				
	(二) 從業人員教育訓練	辦理業務法規或最新業務相關法令教育訓練或說明會，以強化業者專業識能以維護交易安全。		112 年度	
	(三) 不動產交易宣導活動	1. 於地政局網站 FACEBOOK 社群網站及金門日報宣導。 2. 配合縣府各項活動設攤宣導。		視實際情形配合辦理	

伍、執行方式

- 一、由本縣地政局地價科蒐集相關資料並執行查核，必要時得會同消費者保護官共同訪查。
- 二、業務訪查人員於訪查時，須依規定填載紀錄表，並拍攝現況照片。經查涉及違法事宜，依法得限期改正者，命其於期限內改善後並予以複查；逾期未改善者，即依相關規定處理。

陸、本計畫奉核後實施，修正時亦同。