

正本

發文方式：紙本郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

892

金門縣金寧鄉埔後31號

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：科員 楊方瑜
電話：082-321177#63312
傳真：082-326267
電子信箱：fangyu0915@mail.kinmen.gov.tw

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114年3月10日

發文字號：府地價字第1140019360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114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、社團法人台北市地政士公會金門辦事處、四維堂行銷整合有限公司

副本：金門縣地政局

縣長陳福海

本案依分層負責規定授權業務主管決行

金門縣政府

114 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

實施期間自核定日起至同年 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	目標值
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；並指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(附表 1)，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	114 年度	已開業之業者。(截至 113 年計 27 家)

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	目標值
		料檔案安全維護計畫備查(含修正備查)及外部稽核作業(附表14)。 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。	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		
	(三) 業務檢查及違規查處	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。	管理條例第29條	視受理案件情形辦理	
	(四) 非法業者查處	受理民眾檢舉非法經營經紀業案件，進行調查並作成紀錄(附表2)，依規定裁處並輔導其合法經營。	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	視受理案件情形辦理	
	(五) 不動產說明書查核	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。(附表3)	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」	114年度	15件。

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	目標值
	(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。(附表4)	內政部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」	114年度	30件。
	(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。		於114年度上、下半年各辦理一場	2場。
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,先以電話輔導其辦理情形及經營意願。 (3)廢止:針對逾期未開業且無經營意願者,廢止其所領許可。	租賃條例第19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	租賃條例第28~35條、37~39條、內	114年度	已開業之業者。(截至113年

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	目標值
		形並做成紀錄(附表5),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備查(含修正備查)及外部稽核作業(附表14)。	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		12月總計1家)
	(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(附表6),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、地政士事務所管理	(一) 地政士事務所開業、變更及助理員登記	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。 2. 推廣開業執照線上申辦以達節能減碳及便民服務之效。 3. 開業執照核(換)發、逾期註銷、列冊建檔。	地政士法第7~10、19、29條	經常性業務	
	(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(附表7),輔導其改正缺失。	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	114年度	已開業之業者。(截至113年12月總計13家)

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	目標值
		2. 輔導業者應依個人資料檔案安全維護計畫備查(含修正備查)及外部稽核作業(附表14)。	護管理辦法		
	(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。(附表8)	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。	114年度	視受理案件情形辦理。 依內政部112年8月17日台內地字第1120265327號規定離島地區至少查核3案。
	(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。(附表9)	依內政部預售屋銷售聯合稽查實施計畫	114年度	視受理案件情形辦理。 依內政部112年8月17日台內地字第1120265366號規定離島地區至少稽查2案。

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	目標值
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。(附表 10)	消保法第 17 條、112 年 06 月 19 日內政部台內地字第 1120263816 號公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」	114 年度	5 件。
	(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。(附表 11)	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」	114 年度	15 件。
	(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。(附表 12)	消保法第 17 條、112 年 6 月 14 日內政部台內地字第 1120118852 號公告修正「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」	114 年度	5 件。

面向	執行項目	實施對象及內容	依據	執行期程	目標值
	(四) 住宅轉租契約書	抽檢轄內查核日前一年內簽約且租賃效期尚餘3個月以上之轉租案件，並就簽訂前開契約之包租業者所提供之定型化契約是否符合「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」規定。(附表13)	消保法第17條及第56-1條、租賃住宅市場發展及管理條例第32條第3項、「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」	114年度	視實際情形配合辦理。
六、不動產交易消費糾紛報送及安全宣導	(一) 不動產消費糾紛案件報送	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。		114年度	按期填報
	(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。		114年度	至少辦理1場。
	(三) 不動產交易宣導活動	1. 於地政局官方網站、地政局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及地籍資訊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。