

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

有關不動產經紀業之管理說明

前言

近年來因奢侈稅、各種打房政策陸續施行，又加上房價面臨新高，國內房地產投資風氣轉弱，因此許多投資人念頭一轉，紛紛改往海外不動產市場發展，且似乎有越見成長之趨勢。根據不動產仲介公司統計，2013 年約有 400 億元流向海外購買不動產，比起前年暴增 3 倍之多，甚且更預期今年房市資金外流情形將更嚴重，估計將會超過 500 億元大關¹。因此，有外國不動產公司看準國人此一投資熱潮，來台舉辦“海外不動產投資說明會”，以經營推展國外房產經紀業務，殊不知該等行為恐會違反我國對於不動產經紀業之管理規定²。是以，鑑於近來外國之不動產仲介或經紀業就至台灣設立據點以推展國人到海外買房置產之業務極有意願，故本文將針對包含外國人至台灣設立據點以推展國人到海外買房置產之業務是否可行一事，並就國內之不動產經紀業之管理略作說明，俾供參考。

一、不動產經紀業相關定義規定

依據《不動產經紀業管理條例》（下稱管理條例）第 4 條規定：

本條例用辭定義如下：

1. 不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋預售屋及其可移轉之權利。
2. 成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
3. 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
4. 經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。
5. 仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。
6. 代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
7. 經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。
8. 加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。
9. 差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。

¹ <http://www.101media.com.tw/content/tseq9CuWQzJow7qPv5E2PayWSLZAiD>

² 違者依管理條例第 32 條規定，主管機關將禁止其營業，並處新台幣 30 萬元以下之罰鍰，若遭禁業處分後仍繼續營業者，負責人將可能面對最重 1 年以下有期徒刑。

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

10. 營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

二、不動產經紀業之管理規定與設立流程

1. 申請經營許可：《管理條例》第 5 條第 1 項

(1) 特許行業：

不動產經紀業係屬特許行業³，故經營經紀業者，應先向所在地縣市政府申請經營許可後，方能依法辦理公司或商業登記。

※若外國人至台灣設立據點以經營國外不動產仲介或代銷業務者，則應以公司型態組織（包含本國子公司或外國公司之在台分公司）⁴依法辦理登記為限。

(2) 所需文件：

- a. 不動產經紀業經營許可申請書一式 2 份。
- b. 負責人、董事、監察人、經理人身分證影本 1 份。
- c. 經濟部核准保留公司名稱預查表影本 1 份。
- d. 代理人身分證影本 1 份。

2. 繳交營業保證金：《管理條例》第 7 條第 3 項

(1) 經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。

(2) 依據《不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法》：

➤ 第 2 條：不動產經紀業（以下簡稱經紀業）應於加入登記所在地之同業公會之前，繳存營業保證金。其經營仲介/代銷業務者，向【中華民國不動產仲介/代銷經紀商業同業公會全國聯合會】繳存。

➤ 第 3 條：經紀業應依下列規定，繳存營業保證金。但最高不得超過新臺幣一千萬元整：

- a. 經紀業設置營業處所在五處以下者，每一營業處所繳存新臺幣二十五萬元，逾五處營業處所者，每增加一營業處所，增繳新臺幣十萬元。
- b. 每一營業處所所置經紀人人數逾五人者，每增加一人，增繳新臺幣三萬元。

前項營業處所，包括常態及非常態營業處所。

(3) 所需文件：

³ 不動產仲介經紀業-營業項目代碼 H704031，不動產代銷經紀業-營業項目代碼 H704041

⁴ 內政部 89 年 6 月 3 日台內中地字第 8910407 號函

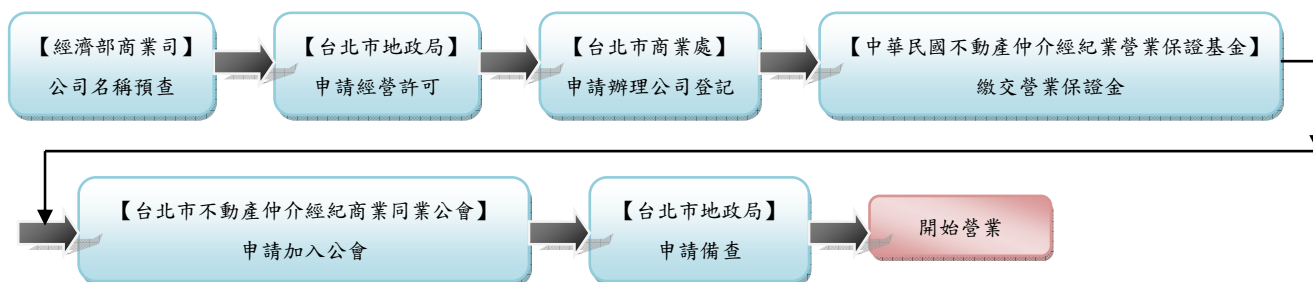
本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

- a. 申請書。
 - b. 公司或商業登記證明文件影本。
 - c. 全部營業處所清冊。
 - d. 全體經紀人名冊。
3. 申請加入公會：《管理條例》第 7 條第 1 項前段
- (1) 業必歸會原則
經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業。
 - (2) 所需文件：
 - a. 入會及異動登入表。
 - b. 公司設立登記表影本 1 份。
 - c. 地政局許可函影本 1 份。
 - d. 負責人身分證影本 1 份。
 - e. 營業保證金繳存證明影本 1 份。
4. 申請備查：《管理條例施行細則》第 5 條第 1 項
- (1) 經紀業應於開始營業後 15 日內，向所在地縣市政府申請備查⁵。
 - (2) 所需文件：
 - a. 不動產經紀業備查申請書一式 2 份。
 - b. 公司或商業登記證明文件影本 1 份。
 - c. 營業保證金繳存證明影本 1 份。
 - d. 同業公會會員證明影本 1 份。
 - e. 不動產經紀人員名冊 1 份。
 - f. 不動產經紀人員證書（證明）影本 1 份。
 - g. 代理人身分證影本 1 份。
5. 設立流程：如於台北市新設資本額 5 億以下之不動產仲介公司
- (1) 《管理條例施行細則》第 4 條：經紀業經主管機關許可後，**應於 6 個月內**辦妥公司登記登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。
 - (2) 《管理條例》第 7 條第 1 項：經紀業經加入登記所在地之同業公會後方得營業，並**應於 6 個月內開始營業**；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。
 - (3) 流程如下圖示：

⁵ 台北市政府地政局地權及不動產交易科表示，應於申請備查後方可正式對外營業

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。



三、經紀人員取得資格與設置規定

1. 類別：包含經紀人及經紀營業員

類別	經紀人	經紀營業員
法令規定	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 《管理條例》第 13 條第 1 項： 中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。 ◆ 《管理條例》第 14 條第 1、2 項： 經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。 前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定： <ol style="list-style-type: none"> 1. 取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。 2. 本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 《管理條例》第 13 條第 1、2 項： 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。 前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。
取得資格流程	<ol style="list-style-type: none"> 1. 不動產經紀人考試及格 →其應試資格： ①具有「公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。」 ②或「高等或普通檢定考試及格者。」 2. 申請登錄，受理單位： →中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 3. 實際從事經紀營業員業務經驗一年以上 4. 請領經紀人證書，受理單位： →戶籍地之直轄市（地政處）或縣市政府（地政局） ※證書有效期限：4 年 5. 證書更新：4 年內完成專業訓練 30 小時定取得證明文件（須至內政部認可之不動產經紀人專業訓練機構團體接受至少 30 小時之專業訓練⁶） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 訓練合格或考試及格 ①訓練合格 →參加資格： a. 年滿 20 歲以上。 b. 須至內政部認可之不動產經紀營業員專業訓練機構團體⁷接受至少 30 小時之專業訓練 ②考試及格 →不動產經紀人考試及格，資格如左示。 2. 申請登錄/證明，受理單位： →中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 ※證明有效期限：4 年 3. 證明更新：完成複訓課程 20 小時並取得證明文件（證明有效期限屆滿前 6 個月可先上複訓課程）。

⁶ <http://etrain.land.moi.gov.tw/A0/A02/A0201/A0201A.aspx#>

⁷ 同註 5

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

2. 外國人亦得擔任不動產經紀人員：依《管理條例》第 38 條
外國人得依中華民國法律應不動產經紀人考試或參加營業員訓練。
前項領有及格證書或訓練合格並依第十三條第二項登錄及領有證明之外國人，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令，始得受僱於經紀業為經紀人員⁸。
外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關業務上所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。
3. 其他相關規定：
 - (1) 經紀人設置規定：依《管理條例》第 11 條
經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。
※§17：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。
 - (2) 經紀人備查規定：依《管理條例》第 12 條
經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。
 - (3) 經紀人員專任規定：依《管理條例》第 16 條
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。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。
 - (4) 經紀人員報酬規定：依《管理條例》第 19 條
經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收⁹。
違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

結語

在海外各不動產投資中，以日本最為熱門，除地理位置、歷史文化因素外，加上

⁸ 內政部地政司表示：因原《不動產經紀業聘僱外國人許可及管理法》已於 2004 年廢止，故現行經紀業欲聘僱外國人擔任不動產經紀人員者，須依據就業服務法相關規定向勞動部申請辦理。

⁹ 依內政部 89 年 7 月 19 日台內中地字第 8979517 號函修正：不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之六或 1 個半月之租金（為最高上限規定）。

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。

本文之著作權屬台灣通商法律事務所所有，未經許可不得使用及轉載。

房地價格相對便宜，以及申奧成功等原因，國人赴日投資不動產又掀起新一波熱潮¹⁰。因此，除台灣不動產業者已至日本新設分公司拓展海外市場，亦吸引日本不動產業者來台投資推展當地房市。是以，不論是國內、國外投資業者均應須符合我國不動產經紀業相關之管理規定（如合法公司登記與合法經紀人員之配置），方能依法經營海外不動產經紀業務。



¹⁰ 2013.6.29 聯合報（AA2 房產.理財）

本 Newsletter 謹就法律之原則，作一說明，並不構成對具體個案提供法律意見，蓋因每一個案內容及事實不同，恐有不同之考量，故若需尋求對具體個案之法律諮詢，煩請與本所聯絡。