正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府地政局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：侯裕元
電話：(02)29603456 分機3303
傳真：(02)29686704
電子信箱：AE5937@ms.ntpc.gov.tw

22065
新北市板橋區民族路61號5樓

受文者：新北市不動產代銷經紀商業同業公會

新北市不動產代銷經紀商業同業公會
收文(109)第 027 號
109年1 月17 日 時

發文日期：中華民國109年1月14日
發文字號：新北地價字第1090080920號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：有關部分建商，於成屋買賣契約書上記載水、電、瓦斯管線費用需由買方另行負擔之情形，已危害交易秩序，侵害消費者權益，請查照並轉知所屬會員。

說明：依據內政部109年1月13日台內地字第1080266793號函辦理。

正本：新北市不動產仲介經紀商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會、新北市不動產開發商業同業公會
副本：

局長康秋桂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　　號：
保存年限：

內政部　函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：廖淑韻
聯絡電話：04-22502228
傳真：04-22502372
電子信箱：moi3264@land.moi.gov.tw

受文者：新北市政府

發文日期：中華民國109年1月13日
發文字號：台內地字第1080266793號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關部分建商，於成屋買賣契約書上記載水、電、瓦斯管線費用需由買方另行負擔之情形，已危害交易秩序，侵害消費者權益，請加強宣導及查處作業，請查照。

說明：

一、依據行政院消費者保護處108年11月13日院臺消保字第1080194891號函辦理。

二、按不動產經紀業管理條例第4條第2款規定，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。成屋建造依規定有配置自來水、電力、天然瓦斯設備者，其興建過程中，當依該等設備圖說施工及埋設相關管線，俾取得建築使用執照，接通水、電、天然瓦斯。次按成屋買賣定型化契約應記載事項第9點第1款規定，買賣標的物之水電費、瓦斯費等費用，在土地、建物交屋日前由賣方負責繳納，交屋後由買方繳納，此規範係以自來水、電力、瓦斯配管已接通可使用狀態為前提。故消費者於簽訂成屋買賣契約時，應已完成該等管線配置及接通，且交屋後即可供居住使用，因水、電力、瓦斯管線是為成屋之一部分，其總價款應已包含相關管線費用，不得再向買方另行收取。縱因（新）成屋係自預售屋階段開始銷售，其相關管線費

侯裕元　地政局
1090080920　(2020/01/13)

用之收取，仍不應較預售屋買賣定型化契約應記載事項第13點規定之負擔方式更為不利於消費者之約定。

三、邇來發現部分建商（賣方）於銷售「成屋」時，將「成屋」部分項目拆售，於成屋買賣契約書記載水、電、瓦斯管線費用由買方另行負擔之情形，已危害交易秩序，侵害消費者權益，請加強宣導不得不當收取相關管線費用，及加強查處成屋買賣定型化契約，以落實消費者權益保障。

四、副本抄送中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會，請轉知所屬會員加強宣導。

正本：各直轄市、縣(市)政府
副本：行政院消費者保護處、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

交換戳記
109/01/13 14:19

正本

檔　　號：
保存年限：

新北市政府地政局　函

地址：22001新北市板橋區中山路1段161號23樓
承辦人：賴惠琴
電話：(02)29603456 分機3302
傳真：(02)29686704
電子信箱：AJ2151@ms.ntpc.gov.tw

22065
新北市板橋區民族路61號5樓

受文者：新北市不動產代銷經紀商業同業公會

發文日期：中華民國109年1月15日
發文字號：新北地價字第1090087612號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一

新北市不動產代銷經紀商業同業公會
收文(109)第 028 號
109年 1 月 17 日 時

主旨：本局業修正「新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準」，並自108年12月31日起生效，請查照。

說明：

一、旨揭裁罰基準業以108年12月31日新北地價字第1082452432號令發布，茲檢送修正後「新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準」1份供參。

二、副本抄送新北市政府法制局：請惠予協助登錄本府電子法規資料庫。

正本：新北市不動產仲介經紀商業同業公會、新北市不動產代銷經紀商業同業公會、新北市不動產經紀人協會、新北市不動產經紀人職業工會、新北市不動產經紀人公會
副本：新北市政府法制局(含附件)

局長康秋桂

本案依分層負責規定授權業務主管決行



新北市政府地政局辦理不動產經紀業管理條例第二十九條及第三十二條事件統一裁罰基準修正

108 年 12 月 31 日新北地價字第 1082452432 號令公布

一、 新北市政府地政局(以下簡稱本局)為辦理不動產經紀業管理條例(以下簡稱本條例)第二十九條及第三十二條事件，依循適當原則予以有效之處理，建立行政裁罰之公平性，減少行政罰爭議及訴願之行政成本，提昇公信力，特訂定本基準。

二、 本局辦理本條例第二十九條及第三十二條事件，統一裁罰基準如附表。

附表

項次	違反之規定、要件（不動產經紀業管理條例）	裁處依據（不動產經紀業管理條例）	法定罰鍰金額範圍（新臺幣：元）或其他裁處	統一裁罰基準（新臺幣：元）
壹	一、違反第十二條：經紀業未於經紀人到職或異動之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查者。 二、違反第十八條：經紀業未將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處者；經紀業為加盟經營，未標明相關字樣者，亦同。 三、違反第二十條：經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處	第二十九條第一項第一款、第二項	一、經書面通知限期改正而未改正者，處經紀業三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依第二十九條第一項處罰經紀業並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	經第一次查獲違規者，經書面通知限期改正，逾期未改正者，處三萬元罰鍰，並限期改正；屆期仍未改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內再次查獲違規經書面通知限期改正而未改正者，處九萬元罰鍰，並限期改正；以後各次皆未依限改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內第二次（含）以後各次查獲違規經書面通知限期改正而未改正者，每次處十五萬元罰鍰。

	所明顯之處者。 四、違反第二十七條：經紀業拒絕主管機關檢查業務者。			
貳	一、違反第二十四條之二：經營仲介業務者，未經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，同時接受雙方之委託，或未依下列規定辦理者： 1. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。 2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。 3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。 4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。 5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。	第二十九條第一項第二款、第二項	一、處經紀業三萬元以上十五萬元以下罰鍰。 二、依第二十九條第一項處罰經紀業並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、經第一次查獲違規者，處三萬元罰鍰，並限期改正；屆期未改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內再次查獲違規者，處九萬元罰鍰，並限期改正；屆期仍未改正者、或以後各次皆未依限改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內第二次（含）以後各次查獲違規者，每次處十五萬元罰鍰。 二、同一次違規案件數量裁罰情形，依下列標準辦理： (一)違規案件一件至五件者，仍以該次罰鍰金額認定。 (二)違規案件六件至十件者，處該次裁罰金額增加一萬元罰鍰。 (三)違規案件十一件至二十件者，處該次裁罰金額增加二萬元罰鍰。

	6. 其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。			(四)違規案件二十一件以上者，處該次裁罰金額增加三萬元罰鍰。 三、經依前項各款裁罰，每次裁罰金額最高以十五萬元為限。
參	一、違反第七條第六項：經紀業違反全國聯合會訂立經紀業倫理規範者。 二、違反第十一條： 1. 經紀業設立之營業處所未置經紀人至少一人者。 2. 經紀業之非常態營業處所，銷售總金額達新臺幣六億元以上，未置專業經紀人至少一人者。 3. 營業處所經紀營業員數每逾二十名時，未增設經紀人一人者。 三、違反第十七	第二十九條第一項第三款、第二項	一、處經紀業六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依第二十九條第一項處罰經紀業並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、經第一次查獲違規者，處六萬元罰鍰，並限期改正；屆期未改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內再次查獲違規者，處十五萬元罰鍰，並限期改正；屆期仍未改正者、或以後各次皆未依限改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內第二次（含）以後各次查獲違規者，每次處三十萬元罰鍰。 二、一行為違反第二十一條第二項規定之其中一項義務者，第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內再次查獲違規，且同時違反二項義務，處十八萬元罰鍰，並限期改正；屆期仍未改正者、或以後各次皆未依限改正者，每次處三十萬元

	條：經紀業僱用未具備經紀人員資格從事仲介或代銷業務者。 四、違反第二十一條第一項：經紀業未與委託人簽訂委託契約書，即刊登廣告或銷售者。 五、違反第二十一條第二項：經紀業所刊登廣告及銷售內容與事實不符，或未註明經紀業名稱者。 六、違反第二十二條第一項：下列文件之一未由經紀業指派經紀人簽章者： 1. 不動產出租、出售委託契約書。（代銷經紀業不適用） 2. 不動產承租、			罰鍰；第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內第二次（含）以後各次查獲違規，且同時違反二項義務者，每次處三十萬元罰鍰。 三、一行為同時違反第二十二條第二項規定之二項義務者，經第一次查獲違規，處九萬元罰鍰，並限期改正；屆期未改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內再次查獲違規者，處十八萬元罰鍰，並限期改正；屆期仍未改正者、或以後各次皆未依限改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內第二次（含）以後各次查獲違規者，每次處三十萬元罰鍰。 四、同一次查獲違規案件數量裁罰情形，依下列標準辦理： （一）查獲違規案件一件至五件者，仍以該次罰鍰金額認定。 （二）查獲違規案件六件至十

	承購要約書。（代銷經紀業不適用） 3. 定金收據。 4. 不動產廣告稿。 5. 不動產說明書。 6. 不動產租賃、買賣契約書。			件者，處該次裁罰金額增加一萬元罰鍰。 (三)查獲違規案件十一件至二十件者，處該次裁罰金額增加三萬元罰鍰。 (四)查獲違規案件二十一件以上者，處該次裁罰金額增加五萬元罰鍰。 五、經依前項各款裁罰，每次裁罰金額最高以三十萬元為限。
肆	違反第十九條第一項：經紀業或經紀人員收取差價或其他報酬者，其經營仲介業務，未依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬計收者。	第二十九條第一項第三款、第二項	一、處經紀業六萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、依第二十九條第一項處罰經紀業並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。	一、 經第一次查獲違規者，處十萬元罰鍰，並限期改正；屆期未改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內再次查獲違規者，處二十萬元罰鍰，並限期改正；屆期仍未改正者、或以後各次皆未依限改正者、或第一次違規行為經改正後自處分書送達之日起二年內第二次（含）以後各次查獲違規者，每次處三十萬元罰鍰。 二、 同一次違規案件數量裁罰情形，依下列標準辦理： (一)違規案件一件至五件

				者，仍以該次罰鍰金額認定。 (二)違規案件六件至十件者，處該次裁罰金額增加一萬元罰鍰。 (三)違規案件十一件至二十件者，處該次裁罰金額增加三萬元罰鍰。 (四)違規案件二十一件以上者，處該次裁罰金額增加五萬元罰鍰。 三、經依前項各款裁罰，每次裁罰金額最高以三十萬元為限。
伍	一、違反第七條第三項：經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，未依中央主管機關規定繳存營業保證金者。 二、違反第八條第四項：經紀業未依仲介或代銷公會全國聯合會之通知於一個月內補足不足之營業保證金者。	第二十九條第一項第四款	應予停止營業處分，期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止經紀業之許可。	一、經紀業是否有上開未繳存營業保證金或未於規定期限內補足不足額之情事，以仲介或代銷公會全國聯合會之通知為據。 二、停止營業期間達一年，其始日以作成停止營業之行政處分送達之次日起算。

陸	違反第三十二條：非經紀業而經營仲介或代銷業務者。	第三十二條	一、應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人十萬元以上三十萬元以下罰鍰。 二、公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依第三十二條第一項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科十萬元以上三十萬元以下罰金。	公司負責人、商號負責人或行為人經第一次查獲違規者，處十萬元罰鍰，並禁止其營業；並自處分書送達之日起三年內經再次查獲者，處三十萬元罰鍰，並禁止其營業；第一次違規行為自處分書送達之日起三年內第二次（含）以後各次查獲仍繼續營業者，依本條例第三十二條第二項規定移送司法機關。