

# 中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金 常見問題集

[www.reatgf.org.tw](http://www.reatgf.org.tw)

## ◆ 不動產經紀業相關問題

Q1：如何設立不動產經紀業？

A：步驟如下：

- 一、申請許可：應向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請許可。
- 二、辦理公司或商業登記：公司組織者，應向經濟部（所在地在直轄市者，則向直轄市政府）申辦公司登記；商號組織者，應向直轄市或縣（市）政府申辦商業登記。
- 三、繳存營業保證金：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。經紀業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。
- 四、加入同業公會：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，廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延1次，其期限以3個月為限。
- 五、設立備查：向所在地直轄市或縣（市）主管機關辦理設立備查。

Q2：不動產經紀業主管機關？

A：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政局；在縣（市）為縣（市）政府地政處。

業者如有任何經紀人員異動、負責人變更、地址變更、公司更名，註銷不動產經紀業營業項目或結束營業等變更事項，均需向所在地之不動產經紀業主管機關辦理變更備查。

Q3：營業保證金設置的目的及作用為何？

A：不動產交易過程中，如因可歸責於經紀業之事由而不履行應盡之義務，或因經紀人員之故意或過失，侵害交易當事人之合法權益，為避免消費者經常求助無門，並保障當事人權益，不動產經紀業管理條例中爰設有經紀業應繳存營業保證金之機制。

## ◆ 申請繳存營業保證金問題

Q1：如何申請繳存營業保證金？

A：經紀業如符合繳存保證金資格時請檢附下列文件並以郵寄申請，在收到本會寄發之通知繳存公文後再行繳款！〈本會於收到申請資料審查通過之後約二至三個工作日，以掛號寄發『繳款通知函』〉

申請繳存請檢附之文件如下：

- 一、營業保證金申請書一份

- 二、營業處所清冊一份
- 三、經紀人名冊一份
- 四、經濟部商業司公司登記表或商號商業抄本影本一份
- 五、所在地之不動產經紀業主管機關所核發之許可函公文影本一份
- 六、專任經紀人證書影本一份

**Q2：繳存營業保證金申請書可否以傳真方式辦理、現場可否以現金繳存？**

A：為保留原始留有用印之紙本建檔以利將來對照查詢，同時為爭取時效，避免業者舟車往返之勞累，一律採郵寄方式辦理。  
本會不受理現金，一律以銀行匯款或開立支票方式繳存。

**Q3：何種情況可以保證函方式繳存營業保證金？**

A：應繳存之營業保證金在新臺幣 500 萬元以下者，應以現金或即期支票方式繳存；總額超過新臺幣 500 萬元者，得就超過部分以金融機構提供之保證函擔保之。但最高不得超過新臺幣 1000 萬元整。

**Q4：業者完成保證金繳存後續程序？**

A：業者繳完保證傳真匯款單至本會後，本會財務部在隔一工作日與銀行對帳，確定金額與匯款人無誤後約二至三個工作日開立繳存證明並以掛號寄發予業者，此時業者憑此證明加入所屬縣市同業公會後，請務必向所在地之不動產經紀業主管機關辦理設立備查，如此程序才算完成。

**Q5：經紀業自登記設立、繳存保證金至開始營業有否時效規定？**

A：經紀業經所在地之不動產經紀業主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，依規定繳存保證金並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業，逾期未開始營業者，不動產經紀業主管機關會廢止其許可。並依違反經紀業規定處以罰鍰。

**Q6：經紀業增設營業處或經紀人所有何規定？**

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台幣 25 萬元整，逾五處營業處所者，每增加一營業處所，增繳新台幣 10 萬元整。  
每一營業處所設置經紀人人數逾 5 人者，每增加 1 人，增繳新臺幣 3 萬元。

**申請新增繳存請檢附之文件如下：**

- 一、營業保證金申請書一份
- 二、營業處所清冊一份(其新增之分處所需於備註欄位註明新增)
- 三、經紀人名冊一份(其新增之經紀人需於備註欄位註明新增)
- 四、所在地之不動產經紀業主管機關所核發之總公司設立備查公文公文影本一份
- 五、專任經紀人證書影本一份
- 六、若其新增之營業處所有獨立統一編號，需附上分公司設立登記表或國稅局稅籍資料公文影本一份

**Q7：申請繳存保證金還有其他需要注意的嗎？**

A：

- 不同經紀業者開業每一營業處所應分別至少設置 1 名專任經紀人。
- 申請書表單煩請業者將所有表格內寫詳實正確，本會不予以代填或修正；若有塗改，請於塗改處蓋大小章。
- 申請首次繳存之業者，於營業處所清冊及經紀人名冊之營業處所名稱欄位請以公司完整抬頭名稱填寫；申請新增繳存之業者，就以原表單內容往下接續填寫之新增資料。
- 經紀人名冊之證書字號請填寫完整證明字號(包含年度及國字)。
- 若為加盟之業者請在申請書的加盟品牌欄位填寫加盟品牌名稱及該店名稱。

**◆ 申請退還營業保證金問題**

**Q1：營業保證金在什麼情形下可以請求退還？**

A：一、公司組織解散者

二、商號組織歇業者

三、營業項目變更者(取消不動產經紀業營業項目)

四、經紀業因減少經紀人或裁撤營業處所，致已繳存之營業保證金高於規定數額

**Q2：經紀業解散後，如何申請退還營業保證金？**

A：業者依所在地之不動產經紀業主管機關核准註銷備查公文之發文日起滿一年後，可向本會申請退還營業保證金。若未滿一年而提早申請本會將依法退件。退還申請書請至網站首頁業務申辦及表單下載處下載。

**申請退還請檢附之文件如下：**

一、退還保證金申請書一份

二、退還保證金理由書一份

三、經濟部商業司公司解散或商號歇業函影本一份

四、所在地之不動產經紀業主管機關核准註銷備查函影本一份

五、繳存證明正本

六、若繳存證明正本遺失，需檢附繳存證明遺失切結書一份及負責人雙證件正反面影本(需蓋公司大小章及註明“與正本相符”)

**Q3：經紀業裁撤營業處所或減少經紀人後，如何申請退還溢繳之營業保證金？**

A：業者依所在地之不動產經紀業主管機關營業處所裁撤備查公文之發文日起滿兩年後，可向本會申請退還溢繳之營業保證金。請務必確實滿兩年後申請，提早申請本會將依法退件。退還申請書請至本會官網業務申辦及表單下載處下載([www.reatgf.org.tw](http://www.reatgf.org.tw))。

**申請裁撤退還請檢附之文件如下：**

一、退還保證金申請書一份

- 二、退還保證金理由書一份
- 三、裁撤營業處所清冊一份(其裁撤之分處所需於備註欄位註明裁撤)
- 四、所在地之不動產經紀業主管機關營業處所裁撤備查函影本一份
- 五、繳存證明正本
- 六、若繳存證明正本遺失，需檢附繳存證明遺失切結書一份及負責人雙證件正反面影本(需蓋公司大小章及註明“與正本相符”)

**Q4：退還保證金可否以現金方式或開立負責人抬頭退還？**

A：退保證金一律以開立**公司名義**抬頭之禁止背書或取消禁止背書支票之兩種方式退還。(本會將以傳簡訊方式通知領票或寄出支票時間)。

禁止背書支票本會將以限時掛號寄出。

**Q5：申請退還保證金還有其他需要注意的嗎？**

A：

- 退還之營業保證金一律以開立公司名稱抬頭支票退還，退還方式請務必於申請書上勾選。
- 取消禁止背書後，需由負責人攜帶身分證正本及公司大小章至本會親自領取或授權第三人至本會領取，第三人需攜帶負責人及被授權人之身分證正本、公司大小章及被授權人私章及授權書(本會有制定格式，請至本會官網業務申辦及表單下載處下載 [www.reatgf.org.tw](http://www.reatgf.org.tw))至本會領取退款支票。
- 退款時間為隔月下旬以簡訊方式通知通知領票或寄出支票時間。
- 附件影本皆需蓋需蓋公司大小章並註明“與正本相符”。
- 務必於申請書及其他各類書表書寫申請日期。

**◆ 公司登記變更及其他相關營業保證金問題**

**Q1：經紀業已完成營業保證金繳存程序後，經紀業如有負責人變更、地址變更、公司更名，向所在地之不動產經紀業主管機關辦理變更備查後，是否需向本會辦理變更？**

A：經紀業如有負責人變更、地址變更、公司更名，需至所在地之不動產經紀業主管機關及經濟部商業司辦理變更完成後再向本會辦理變更。(無須另外填寫申請表單)

檢附文件如下：

- **公司名稱變更**  
郵寄所在地之不動產經紀業主管機關之變更備查函、經濟部商業司變更登記證明文件及繳存證明正本至本會。
- **公司地址變更**  
傳真所在地之不動產經紀業主管機關之變更備查函及經濟部商業司變更登記證明文件至本會。
- **公司負責人變更**

傳真所在地之不動產經紀業主管機關之變更備查函及經濟部商業司變更登記證明文件至本會。

● **負責人改名**

傳真所在地之不動產經紀業主管機關之變更備查函、經濟部商業司變更登記證明文件及戶籍謄本至本會。

**Q2：業者已完成營業保證金繳存程序後，經紀人員異動是否要通知本會？**

A：已完成營業保證金繳存後，有任何經紀人員之異動，請直接向經紀業所在地之不動產經紀業主管機關申請異動即可，無需通知本會。

**Q3：業者統一編號變更，營業保證金 25 萬元可否移轉？**

A：統一編號變更乃屬商業主體之變更，依法營業保證金不得移轉，原公司需辦理註銷或解散待滿一年、檢附相關文件向本會提出退保證金之申請。變更後之新公司仍需依申請程序向本會繳存保證金。

**Q4：申請書寄件地址？**

A：100 台北市中正區北平東路 20 號 7 樓之 1

請註記：中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金 收

**Q5：繳存證明遺失如何補發？**

A：繳存證明遺失，須於報紙全國版刊登遺失啟事，並檢附整張報紙正本及遺失補發繳存證明切結書郵寄至本會申請補發。

◆ **交易糾紛相關問題**

**Q1：有發現違法業者檢舉事宜**

A：對於仲介業者的行為認為有所不法，可檢附相關事證並書面說明原因事實，向不動產仲介業者所在地之直轄市、縣市不動產仲介公會或向所在地之不動產經紀業主管機關檢附相關事證提出檢舉。

**Q2：與業者有糾紛調處或訴訟**

A：認為不動產仲介業者有違反法令，可檢附相關事證並書面說明原因事實向不動產仲介業者所在地之直轄市、縣市不動產仲介公會提出檢舉或所在地之不動產經紀業主管機關檢附相關事證提出檢舉。

若您認為您的權利受有損害，或受到侵害，可向您所在地之縣市政府消保處申訴調解，或向當地不動產仲介公會申請調解，或以書面說明原因事實並檢附相關事證寄送至本會，本會將會安排雙方至本會進行調解。若已有調解但不成立，則建議向法院提起訴訟。亦或逕向法院提起訴訟。