

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金 常見問題集

www.reatqf.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：經紀業如何申請首次繳存營業保證金？

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三個工作日內，以掛號寄發『繳款通知函』〉

申請繳存請檢附之文件如下：

- 一、不動產經紀業繳存營業保證金申請書一份
- 二、全部營業處所清冊一份
- 三、全體經紀人名冊一份
- 四、不動產經紀人證書影本一份
- 五、不動產經紀業主管機關(地政局/處)所核發之許可函公文影本一份

六、公司或商業登記證明文件影本(包含核准登記函及公司登記表/商業登記抄本)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禁背即期支票方式繳存。

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：業者繳完保證金後請務必傳真匯款單至本會，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三個工作日內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、不動產經紀業繳存營業保證金申請書一份

二、全部營業處所清冊一份(請以原有清冊內容接續填載並於備註欄註明新增)

三、全體經紀人名冊一份(請以原有名冊內容接續填載並於備註欄註明新增)

四、不動產經紀人證書影本一份

五、不動產經紀業主管機關(地政局/處)所核發之總公司設立備查公文影本一份

六、若其新增之營業處所有獨立統一編號，需附上分公司登記(包含核准登記函及分公司登記表)或國稅局營業處所稅籍登記證明文件影本一份

Q7：申請繳存保證金還有其他需要注意的嗎？

A：

1. 不同經紀業者開業每一營業處所應分別至少設置一名專任經紀人。(欲確認經紀人任職狀況，可上內政部不動產經紀業資訊系統-受僱經紀人員資訊查詢 https://resim.land.moi.gov.tw/priquery/iamqry_234)

2. 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。
3. 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。
4. 經紀人證書字號請填寫完整證明字號(包含年度及國字)。
5. 若為加盟之業者請在申請書的經營型態欄位填寫加盟品牌名稱及店名。

◆ 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者本會將依法退件。(相關表單請至本會官網業務申辦及表單下載處下載 www.reatgf.org.tw)

申請退還請檢附之文件如下：

一、不動產經紀業退還營業保證金申請暨理由書一份

二、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

三、經濟部商業司公司解散、商號歇業、廢止或變更登記函影本一份

四、繳存證明正本

五、若繳存證明正本遺失，需檢附退還保證金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，提早申請者本會將依法退件。(相關表單請至本會官網業務申辦及表單下載處下載 www.reatgf.org.tw)

申請裁撤退還請檢附之文件如下：

一、退還保證金申請暨理由書一份

二、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)

三、減少經紀人名冊一份(其減少之經紀人需於備註欄位註明離職)

四、所在地之不動產經紀業主管機關營業處所裁撤處所或減少經紀人備查函影本一份

五、繳存證明正本

六、若繳存證明正本遺失，需檢附退還保證金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”)

七、若其裁撤之營業處所有獨立統一編號，需附上分公司註銷登記(包含核准註銷分公司

登記函及分公司登記表)或國稅局營業處所稅籍註銷登記證明文件影本一份

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：

1. 若申請裁撤營業處所有獨立統一編號，請以該處所統一編號填寫，並檢附相關證明文件影本。
2. 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。
3. 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)至本會領取退款支票。
4. 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。
5. 附件影本皆需蓋需蓋公司大小章並註明“與正本相符”。
6. 務必於申請書及其他各類表單註明申請日期。

◆ 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，經紀業如下方所述任一變更，均需向所在地之不動產經紀業主管機關完成變更備查後，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，請填寫營業保證金資訊相關變更申請書向本會辦理變更。(相關表單請至本會官網業務申辦及表單下載處下載 www.reatgf.org.tw)

檢附文件如下：

● **公司名稱變更、分設營業處所名稱變更**

郵寄營業保證金資訊相關變更申請書正本、所在地之不動產經紀業主管機關之變更備查函影本、經濟部商業司變更登記證明文件影本、繳存證明正本及行政規費現金300元整至本會辦理。

● **公司負責人變更、公司地址變更、營業項目變更**

傳真營業保證金資訊相關變更申請書、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辦理；地址變更如需補發保證金圓形識別貼紙者，請將申請相關文件及行政規費現金300元整郵寄至本會辦理。

● **負責人改名**

傳真營業保證金資訊相關變更申請書、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辦理。

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法定規定年限後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：相關申請書寄件地址？

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，須以遺失補發繳存證明登報範本內容向報紙全國版刊登遺失啟事完成後，填寫營業保證金資訊相關變更申請書並檢附整張報紙正本、遺失繳存證明補發切結書及行政規費現金 300 元整郵寄至本會申請補發。(相關表單請至本會官網業務申辦及表單下載處下載 www.reatgf.org.tw)

◆ 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及出席擔保金現金 5,000 元整郵寄至本會，本會將會安排雙方至本會進行調解。出席擔保金待調解會議完畢後將全數退還。

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。(相關表單請至本會官網業務申辦及表單下載處下載 www.reatgf.org.tw)