

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會 營保基金委員暨監察小組第 8 屆第 1 次會議紀錄

壹、時間：民國 112 年 10 月 30 日（一）15:00

貳、地點：台北市中正區忠孝西路一段 38 號（台北凱撒大飯店-上海廳）

參、主席：全聯會理事長王瑞祺

肆、出席人員：全體基金委員、監察人

伍、主席致詞：

陸、選舉：

選任第八屆中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會主任委員暨監察召集人。

說明：

- 一、依「不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法」（下簡稱本辦法）第五條第一項「本會置委員十一人至十五人，就下列人員聘任之，其中一人為主任委員，由委員互選之。」及第十二條「本會設監察小組，置監察人三人，就下列人員聘任之，其中一人為召集人，由監察人互選之。」之規定辦理。
- 二、本屆基金委員經中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全聯合會第 10 屆第 2 次理事會議決議通過聘任 15 位委員、3 位監察人及 4 位顧問。
- 三、茲就 15 位委員及 3 位監察人進行主任委員及監察召集人選舉。

選舉結果：

- 一、本次選舉委員出席 15 位，張世芳 15 票；張世芳委員當選第八屆主任委員。
- 二、監察人出席 2 位，蔣美龍 2 票；蔣美龍監察人當選第八屆監察召集人。

柒、前次會議決議執行情形（附件 1）

捌、工作及會務報告：

一、營業保證金繳存、退還概況報告：

(一)繳存方面：

本基金 112 年 7 月 1 日至 112 年 9 月 30 日止基金規模為新台幣 2,245,250,000 元整，累計繳存業者共計 8,694 家。比較前一年同期(111 年 7 月 1 日至 111 年 9 月 30 日止)為 8,269 家，繳存家數增加 425 家。

(二)退還方面：

自 112 年 7 月 1 日至 112 年 9 月 30 日止，實際申退家數為 88 家，前一年同期(111 年 7 月 1 日至 111 年 9 月 30 日止)為 82 家，退還家數增加 6 家。

(三)本年度預估退還金額：(附件 2)

依 112 年之不動產仲介經紀業全國退會家數統計資料，自 112 年 1 月至 9 月止，全國退會家數共計 316 家。以法定 1 年期間及每家申退金額為 250,000 元計算，預估於 113 年 1 月至 9 月，將可提出申請之退營業保證金累計金額為 79,000,000 元整。

二、營業保證金銀行定存概況：(附件 3)

本基金各主要存款行庫每年平均利率約 1.430-1.650% 左右。基金會之營業保證金目前分散定存於聯邦銀行(10%)、台新銀行(4%)、板信銀行(14%)、永豐銀行(14%)、安泰銀行(2%)、遠東銀行(8%)、陽信銀行-信義(23%)、陽信銀行-雲林(21%)、三信銀行(4%)等 9 家金融機構。

捌、【討論提案】：

案由一：本會「112 年度第 3 季收支結算表」、「113 年度收支預算表 (含 113 年孳息運用計畫)」，提請審議。(附件 4)

說明：依「不動產經紀業營業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法」第 4 條、第 22 條規定辦理。

決議：審議通過。

案由二：有關「豐禾地產開發股份有限公司」等 88 家業者申請退還營業保證金一案，提請 追認。(附件 5)

說明：

- 一、依條例第 9 條第 2 項規定及第 2 屆第 7 次基金委員會議決議辦理營業保證金退還事宜。
- 二、本會期 112 年 7、8、9 月分別由以下委員至本會審查：
 - (一) 7 月由黃志偉委員、吳京龍委員審查通過退還 27 家。
 - (二) 8 月由吳光華委員、張元旭委員審查通過退還 29 家。
 - (三) 9 月由吳京龍委員、蔣美龍委員審查通過退還 32 家。
- 三、以上合計已審查退還 88 家，提請本次基金委員會議追認。

決議：追認通過。

案由三：有關經紀業業者「三重國際房屋仲介有限公司」、「權球不動產經紀有限公司」等 2 間業者，營業保證金依執行命令由移送機關收取事，提請追認。(附件 6)

說明：

- 一、有關經紀業業者「三重國際房屋仲介有限公司」遭法務部行政執行署新北分署以 112 年營所稅執字第 19449 號命移轉營業保證金與移送機關財政部北區國稅局三重稽徵所乙案，本件因該業者已於 109 年 2 月 24 日經主管機關新北市政府地政局廢止不動產仲介經紀營業許可，符合不動產經紀業管理條例第 9 條得退還保證金之規定，移送機關亦已提供相關文件而並依內政部函示提出代位請求。是以，本會依前述執行命令開立支票移轉該業者之保證金新台幣新台幣 25,808 元整與財政部北區國稅局三重稽徵所。
- 二、有關經紀業業者「權球不動產經紀有限公司」遭法務部行政執行署新北分署以 112 年營所稅執專字第 19447 號命移轉營業保證金與移送機關財政部北區國稅局三重稽徵所乙案，本件因該業者已於 109 年 2 月 24 日經主管機關新北市政府地政局廢止不動產仲介經紀營業許可，符合不動產經紀業管理條例第 9 條得退還保證金之規定，移送機關亦已提供相關文件而並依內政部函示提出代位請求。是以，本會依前述執行命令開立支票移轉該業者之保證金新台幣新台幣 230,822 元整與財政部北區國稅局三重稽徵所。
- 三、是以，就經紀業業者「三重國際房屋仲介有限公司」、「權球不動產經紀有限公司」等 2 間業者之營業保證金依執行命令收取事，提請追認。

決議：追認通過。

案由四：有關「錫地土地開發有限公司」向本會申請退還該公司之營業保證金乙案，再提請討論：(附件 7)

說明：

- 一、爰本會針對本案，於第 7 屆第 12 次會議決議為：「請先行文至國稅局，確認該公司是否確實無營業後，於下次會議再提出討論。」，合先敘明。附件 7-1
- 二、故本會依該次決議執行，並於 112 年 8 月 2 日發函至財政部中區國稅局彰化分局(後經該局內部轉函至財政部中區國稅局員林稽徵所)、彰化縣政府，詢問該公司先前之營業狀況。附件 7-2
- 三、然依財政部中區國稅局員林稽徵所回函所示，該局依稅捐稽徵法第 33 條規定而無法提供相應之資訊；另彰化縣政府(地政處)回函部分，地政處除提供該公司先前取得營業許可之許可函、該公司因組織解散申請註銷營業備查之說明回函外，並無再對該說明回函是否符合不動產經紀業管理條例第 9 條規定另作說明。附件 7-3 但經本會致電詢問該件承辦人，其於電話中表示：該公司因已完成解散，故其無法以完成營業備查後再註銷營業備查的方式為該公司完成備查，但已於 112 年 4 月 26 日為業者於系統上註記「許可失效」(與 111 年 11 月 15 日府地價字第 1110437327 號同一收文字號，不再另發公文)。是以另提供內政部不動產服務業管理作業系統內容後台內容供本會參考。附件 7-4
- 四、按該作業系統可見，該公司之許可失效紀錄如下：

收文日期：111 年 11 月 09 日

(許可文號：110 年 8 月 16 日 110 府地價字第 1100284672 號)

異動時間：112 年 4 月 26 日異動，許可狀態為「許可失效」

- 五、是以，本次會議再次提請基金委員會議討論，是否應依業者本次申請，逕退還其營業保證金新台幣 25 萬元整？如可退還，是否以 111 年 11 月 15 日為法定 1 年之起算始點？亦或應以 112 年 4 月 26 日為法定 1 年之起算始點？以上，呈請討論。

決議：依委員意見，業者以 111 年 11 月 15 日為不動產經紀業管理條例第 9 條法定 1 年之起算始點，期滿後得聲請退還。

案由五：有關經紀業業者「和豐不動產仲介經紀有限公司」營業保證金，同時遭法務部行政執行署桃園分署以 110 年度營所稅執專字第 9896 號執行扣押、消費者楊麗良向本會申請代償事，後續續處方向，提請討論：(附件 8)

說明：

- 一、本件消費者楊麗良自民國(下同)109年12月31日首次來函本會表示與經紀業者鴻毅服務股份有限公司(有巢氏)、和豐不動產仲介經紀有限公司(統編：53064565，以下簡稱和豐公司)有消費糾紛，其糾紛主訴為：透由仲介借名登記買房，卻遭房仲以一屋二賣手段詐取價金。附件 8-1
- 二、惟查，消費者所提供之訴訟資料非直接與仲介業者相關(確認第二買家買賣關係不存在之訴附件 8-2)。再查，消費者與和豐公司之委買契約書亦非使用有巢氏品牌之制式範本，且該公司於第二買家簽約時點已非有巢氏之加盟業者。故後續消費者於本會程序中主要係針對和豐公司之保證金為請求。附件 8-3
- 三、另法務部行政執行署桃園分署(下簡稱桃園執行署)則於110年1月21日來函以110年度營所稅執專字第9896號，命本會扣押業者之保證金。然該次因移送機關尚不符代位請求退還保證金之函釋要件附件 8-4，故本會於該次執行命令已聲明異議並告知執行署本件尚有交易糾紛中，嗣後移送機關亦未就異議起訴。
- 四、然桃園執行署雖未再發執行命令，但亦未撤銷本命令，而是改以函詢請本會提供該業者之消費糾紛資訊供參後，定期追蹤本件消費者請求進度迄今。惟消費者向本會表示其現階段處理方式為：對該公司負責人提起刑事告訴(已提出，現案號為：桃園地方檢察署109年度偵緝字1446號 建股)並將在起訴時附帶民事求償，然因該公司負責人現仍在通緝中，就算起訴也無法有效送達，仍請本會持續保留該公司營業保證金。
- 五、因本件自消費者最初請求迄今近3年，桃園執行署承辦人期間曾詢問本件是否應設有請求期限？或本會將仍依消費者持續請求則持續保留該業者之營業保證金直至該公司負責人通緝到案？以上，提請討論。

決議：經營業保證基金委員會就消費者所提供之書面資料審查後，本件聲請人(消費者)楊麗良不符代償要件，該業者之營業保證金將依法務部行政執行署桃園分署之扣押命令扣押，並另行發函告知聲請人楊麗良不予代償理由。

案由六：聘任本會顧問案，提請討論。

說明：為協助會務運行及延攬更多各界菁英為本會服務，擬聘關心本業發展之卓越專家學者擔任本會本屆顧問，一同為產業貢獻心力，

並協助處理產業相關問題。擬聘任顧問名單如下表：

代表性質	姓名	簡歷
專家學者代表	李燕松	中華民國會計師公會全國聯合會副理事長
專家學者代表	張元旭	中華民國不動產交易安全策進會副理事長
專家學者代表	楊松齡	中國文化大學都市計劃與開發管理學系教授
專家學者代表	陳安正	中華民國地政士公會全國聯合會理事長

決議：委員會同意聘任。

玖、【臨時動議】： 無

拾、其他報告：

一、有關 113 年度第八屆基金管理委員會會議日期排定，如以下附表：

次別	日期/星期
第 8 屆第 2 次	113 年 01 月 09 日 (二)
第 8 屆第 3 次	113 年 04 月 24 日 (三)
第 8 屆第 4 次	113 年 07 月 24 日 (三)
第 8 屆第 5 次	113 年 10 月 23 日 (三)

(附表)

二、營保基金的地位與特色及監事會主要工作說明報告：(附件 9)