

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 2 次會議紀錄

壹、時間：民國 113 年 1 月 9 日（二）16:30

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：營業保證基金主任委員 張世芳

肆、出席人員：全體基金委員、監察人

伍、主席致詞：

陸、前次會議決議執行情形：【附件 1】

柒、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 10 月 1 日至 112 年 12 月 31 日止基金規模為新台幣 2,281,250,000 元整，累計繳存業者共計 8,765 家。比較前一年同期(111 年 10 月 1 日至 111 年 12 月 31 日止)為 8,366 家，繳存家數增加 399 家。

（二）退還方面：

自 112 年 10 月 1 日至 112 年 12 月 31 日止，實際申退家數為 122 家，前一年同期(111 年 10 月 1 日至 111 年 12 月 31 日止)為 88 家，退還家數增加 34 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 12 月止，全國退會家數共計 434 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 12 月，將可提出申請之退營業保證金累計金額為 108,500,000 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(20%)、三信銀行(4%)、華泰板橋(1%)等 10 家金融機構。

捌、【討論提案】：

案由一：本會「112年度第4季收支結算表」、「112年度收支結算表」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「全國準買家聯通地產股份有限公司-合陽合仰」等122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10、11、12月分別由以下委員至本會審查：

(一)10月由高欽明委員、黃志偉委員審查通過退還32家。

(二)11月由蔡志雄委員、周財發委員審查通過退還45家。

(三)12月由黃志偉委員、黃俊欽委員審查通過退還45家。

三、以上合計已審查退還122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「茶米不動產仲介經紀有限公司」、「富寶不動產仲介經紀有限公司」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「茶米不動產仲介經紀有限公司」遭法務部行政執行署新北分署112年營所稅執專字第107366號命移轉營業保證金與移送機關財政部北區國稅局板橋分局乙案，本件因該業者已於111年10月6日經主管機關新北市政府地政局備查其組織解散，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250,000元整與財政部北區國稅局板橋分局。

二、有關經紀業業者「富寶不動產仲介經紀有限公司」遭法務部行政執行署新竹分署以111年營所稅執字第43687號命移轉營業保證金與移送機關財政部中區國稅局竹南稽徵所乙案，本件因該業者已於111年

8月16日經主管機關苗栗縣政府地政處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89,202元整與財政部中區國稅局竹南稽徵所。

三、是以，就經紀業業者「茶米不動產仲介經紀有限公司」、富寶不動產仲介經紀有限公司」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「開駟不動產仲介經紀有限公司」遭臺北地方法院(民事執行處)扣押其繳存於本會之營業保證金乙案，提請討論：

說明：

- 一、本件債務人業者「開駟不動產仲介經紀有限公司」(統編：53572175)於113年1月2日遭臺北地方法院民事執行處，以112年度司執助字第22840號(債權人林靖修，損害賠償事件)在NT2佰71萬6,059元整範圍內，扣押其繳存於本會之營業保證金。
- 二、經查，本件債權人與債務人之損害賠償事件曾經臺灣橋頭地方法院110年消字第4號判決：開駟不動產仲介經紀有限公司與該案被告林建豪應連帶給付原告林靖修NT2,716,059元整(利息計算部分見【附件7】)。而本件業者應賠償消費者林靖修之緣由略為：業者就本件合約違反忠實義務及調查義務，未能詳查契約所約定之太陽能設備所有權人為何及該房地使用狀況，即逕自將系爭太陽能設備納入該買賣契約應隨同房地辦理過戶移轉標的，致該太陽能設備部分後續無履行可能，造成消費者林靖修受有損失，故應就該損失負損害賠償責任。
- 三、是以本件現是否應依臺北地方法院112年度司執助字第22840號扣押命令扣押該業者繳存於本會之營業保證基金新台幣25萬元整？以上提請討論。

決議：本件依臺北地方法院112年度司執助字第22840號扣押命令，陳報扣押該業者繳存於本會之營業保證基金新台幣25萬元整

案由五：有關「成佳不動產有限公司」向本會申請退還該公司之營業保證金乙案，及虎賁地產有限公司保證金解除凍結乙案，提請討論：

說明：

- 一、本件於111年6月7日收受唐政駿申訴函【附件8-1】，同時申訴虎賁地產有限公司(統編：91042269，負責人：洪嵩育)及成佳不動產有限

公司(統編：83599030，負責人：蕭錦蓮)，其中針對「成佳不動產有限公司」部分之內容略以：成佳不動產有限公司涉妨害其名譽及有無委託銷售、業務侵占其服務費等。然該次函內文除唐政駿自述外，並未檢附相關物證，發函通知唐君補充說明後，唐君再次補充之內容均以申訴虎貴地產有限公司為主，未再提及「成佳不動產有限公司」，且於嗣後來電告知本件均已提起民事訴訟。

二、查，臺灣臺中地方法院 112 年 4 月 21 日 111 年度訴字第 1601 號判決書【附件 8-2】，本件申訴人唐政駿實為「虎貴地產有限公司」之營業員，本件係委賣之獎金分配爭議，故非不動產經紀業管理條例第 26 條之適用對象。

三、現「成佳不動產有限公司」因符合不動產經紀業管理條例第 9 條之規定向本會請求退還其繳存於本會之營業保證金新台幣 25 萬元整，本件是否得依該業者之請求退還？另是否得併同解除本會對於「虎貴地產有限公司」之營業保證金凍結？以上，提請討論。

決議：經營業保證基金全體委員會審查後，成佳不動產有限公司(統編：83599030)及虎貴地產有限公司(統編：91042269)之營業保證金均解除凍結。

玖、【臨時動議】：