

2024 年營保金記者會重點整理

一、營保金 113 年度統計數據摘要

本基金至 113 年 11 月 30 日止基金規模約新台幣 24 億元整。

(一)繳存方面：

113 年度至 11 月 30 日止累計繳存家數：842 家。

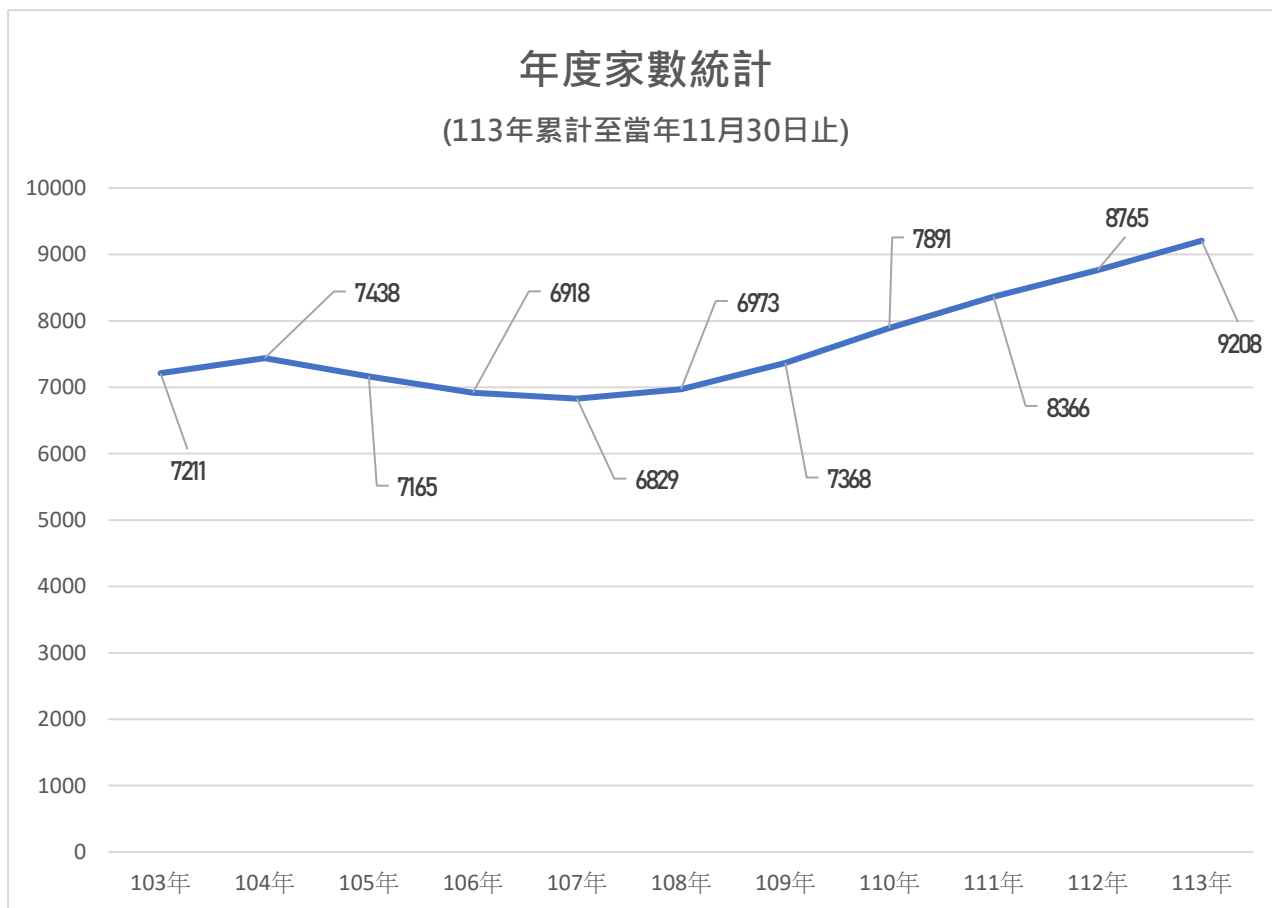
(二)退還方面：

113 年度至 11 月 30 日止累計申退家數為：342 家。

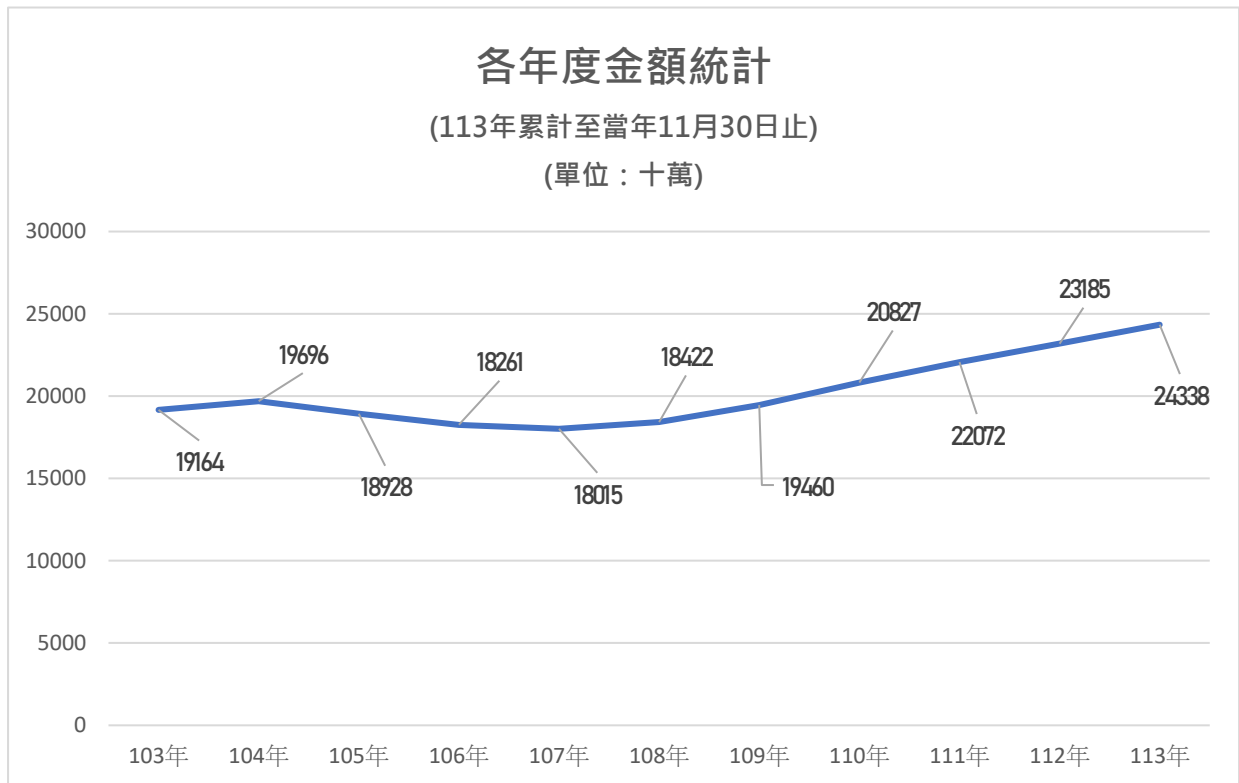
由今年數據顯示申請加入業者與申請退還業者比例約為 2.46:1，繳存業者數據仍呈現爬升。

二、經紀業繳存及申退情況

(一)103至113年累積總家數統計圖可知(累計至113年11月30日)，113年不動產經紀業業者超越近十年紀錄來到9208家，為歷年最高。



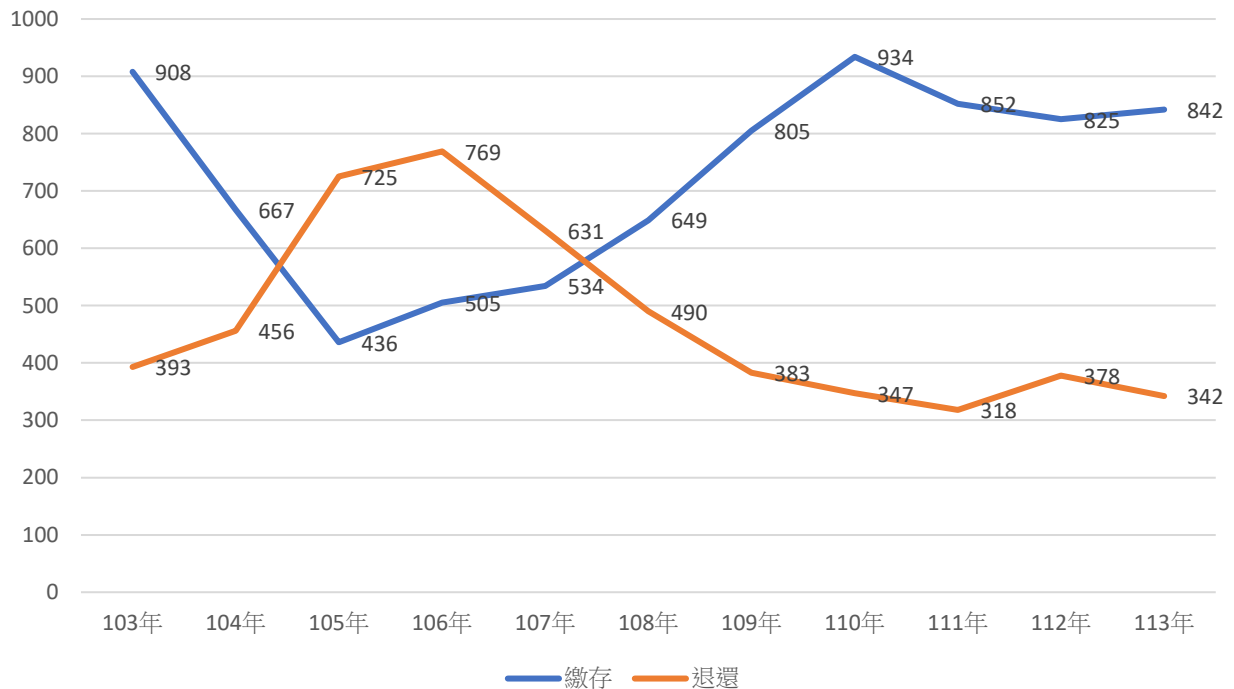
(二)從 103 年至 113 年營業保證金累計總金額統計圖觀之(累計至 113 年 11 月 30 日)，113 年度時仍呈現成長，營業保證金累計總金額達到 24 億。



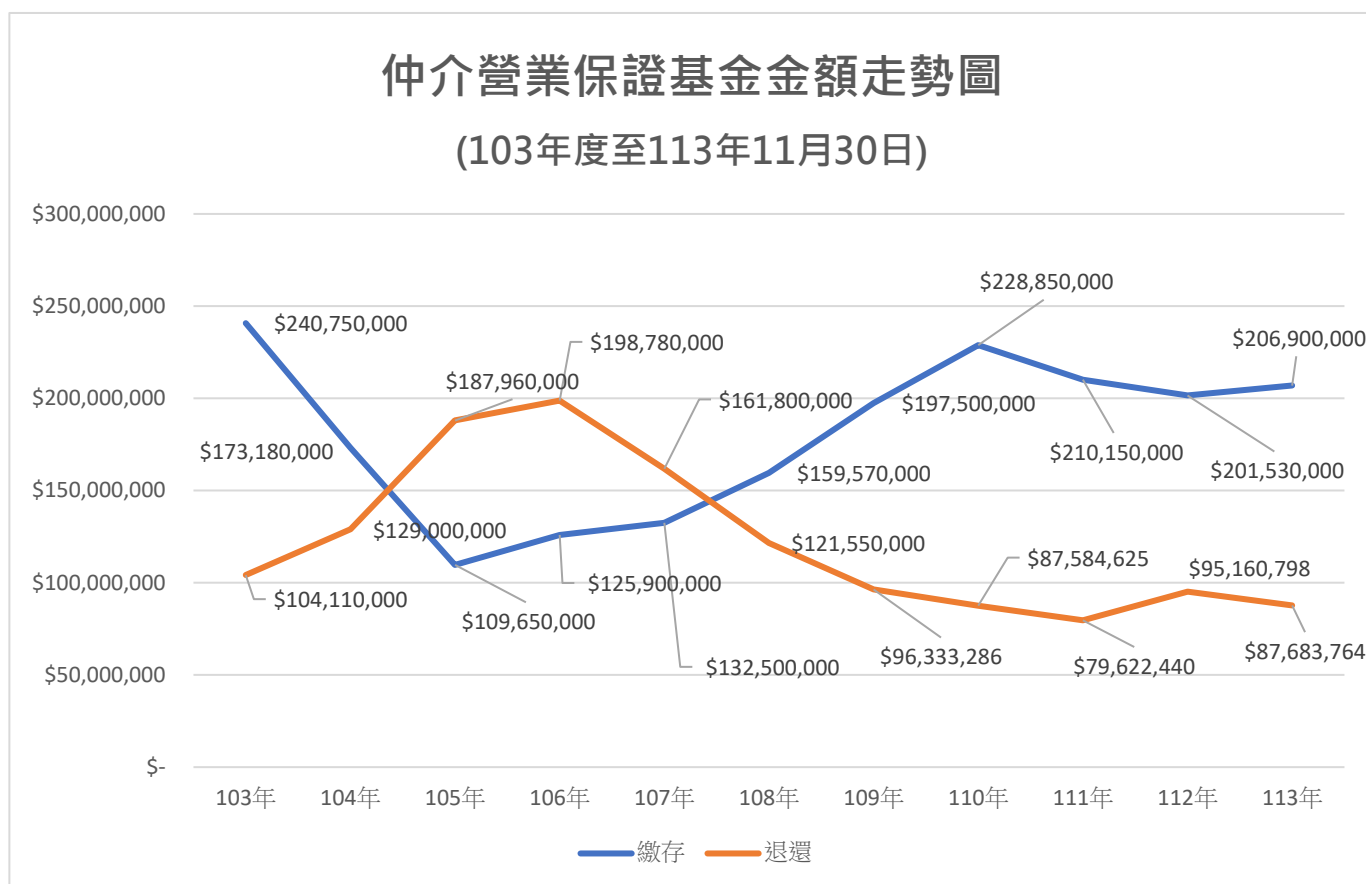
(三)從 103 年至 113 年不動產經紀業繳存及退還家數觀之，104 年以前都是繳存家數大於退還家數，自 104 年 6 月起也是房地合一稅制立法院三讀通過後，形成死亡交叉，退還家數首度多於繳存家數，政府打房政策影響相當明顯。106 年時，台商陸續回流使不動產需求逐步旺盛，另加上台灣房地產市場處於復甦階段，市場剛性需求強盛。107 後雖面臨政策打房，但市場開始以法人操作房地產避稅或短期交易套利的風氣，繳存家數又逐漸回升形成死亡交叉。110 年因疫情衍生之低利經濟策略、科技大廠選點設廠等因素增添房市信心，繳存與退還家數差距為近五年新高。但於 111 年下半年開始，央行利率開始調升及中央多項打房政策影響，迄 113 年底數據顯示，繳存家數緩步下滑，近三年繳存與退還家數差距呈平穩走向。

仲介經紀業累計總家數走勢圖

(103年度至113年度11月30日)



(四) 從 103 年至 113 年不動產經紀業繳存及退還保證金數額統計分析，以 103 年度當年繳存營保金金額 2.4 億元為最多，房地合一稅制實施後，105 年度當年繳存金額衰退至約 1 億元，且當年退還金額總計達 1.87 億元，變化最為巨大。隨後繳存金額陸續回升，退還金額也於 106 年後開始下降，並在 107 年 6 月期間來到第二個交叉點。110 年受疫情影響及此段時期帶來之大環境低利等因素影響，房市明顯回溫，該年度繳存金額與退還金額之差距來到近 10 年來的高峰後波動逐漸趨緩，近三年繳存與退還金額間差距維持平穩。

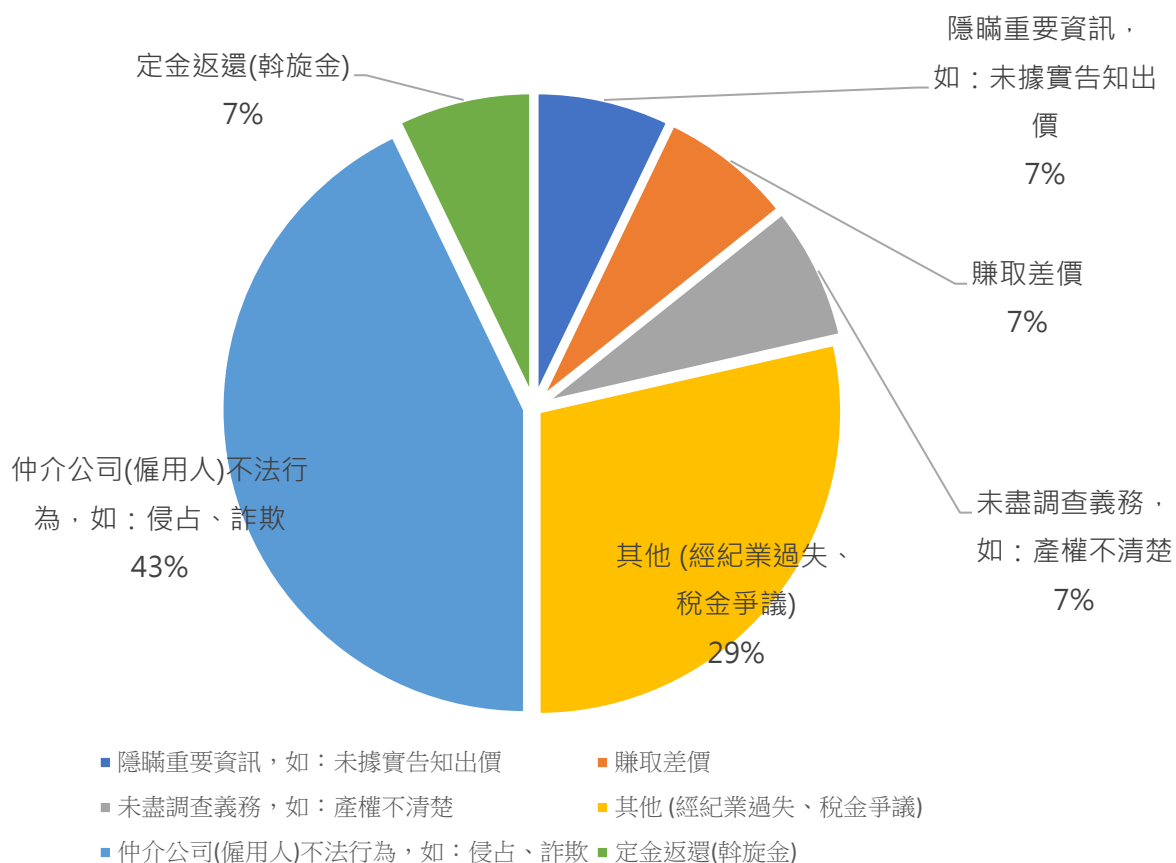


三、營保金糾紛賠付統計

根據 109 年至 113 年營業保證基金經紀業糾紛賠付分析，5 年內賠付 14 件數中，以受僱人員中不法行為(如：侵占幹旋金、侵占代收押金等)造成的賠付為最多 (43%)，其次為其他類型糾紛，如經紀業者過失、稅務衍生糾紛(29%)；其餘類型為隱瞞重要資訊及賺取差價、未盡調查義務、定金(幹旋金)返還問題均各占 7%。

是以於現行不動產經紀業業者交易過程中，仍應多加強僱傭人員倫理規範教育；另糾紛態樣也變得更多元。執業人員的執業過程中應更為謹慎確認交易物件資訊細節以及充分與客戶溝通，各業者也應更留意監督人員辦理案件狀況以避免非故意之過失造成產業專業形象受損。

109年 - 113年 仲介營業保證金賠付案件圓餅圖



※ 註 1：賠付案件具不動產仲介經紀業管理條例第 26 條規定要件

※ 註 2：其他係指受僱人員執業過程中，發生如誤刊銷售資訊、未及時通報議價內容、回報錯誤稅務資訊造成消費者損失之過失行為。

※ 資料來源：中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金年度賠付紀錄