

不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會營業保證金凍結與解除凍結作業要點

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會第七屆第 5 次基金委員暨監察人會議 民國 110 年 10 月 20 日制定

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會第七屆第 12 次基金委員暨監察人會議 民國 112 年 7 月 19 日修正通過

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會第八屆第 9 次基金委員暨監察人會議 民國 114 年 10 月 22 日修正通過

一、依據及目的

為維護不動產仲介交易當事人之合法權利，並促進不動產仲介業之健全發展，爰依不動產經紀業管理條例第 8 條第 2 項暨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 1 款規定，訂定本作業要點。

二、營業保證金凍結之要件

請求人有下列情事之一受有損害者，應檢附具體事證，及與不動產交易糾紛有關之文件，以書面向不動產仲介經紀業基金管理委員會（以下簡稱本委員會）請求代為賠償：

- （一）因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害。
- （二）經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失，致交易當事人受損害。

三、營業保證金凍結之作業流程

- （一）初審：由會務承辦人員檢視請求人提出之相關文件是否齊備，並按下列情形分別處理：
 - 1、請求人提供事證不足者，通知其於 10 個工作日內補正，必要時得增加 5 個工作日。逾期仍未補正者，視為撤回其請求。
 - 2、請求人提供事證完備者，本委員會發函經紀業或經紀人員，請其於 10 個工作日內檢據說明，必要時得增加 5 個工作日。逾期仍未提出者，視同放棄陳述權利。
- （二）複審：由律師委員二人及其他委員一人審查，視必要時組成專案小組審查。經複審委員過半數同意者，先予凍結。
- （三）追認：由秘書處整理資料後提請本委員會追認。

四、營業保證金解除凍結之要件

有下列情事之一者，營業保證金得解除凍結：

- （一）請求人撤回請求。
- （二）請求人與經紀業達成和解，提出和解之證明文件。
- （三）經本委員會調處不成立，且未於三個月內提出訴訟或仲裁繫屬之證明文件。
- （四）依前點第三款經本委員會決議不予凍結。
- （五）其他凍結消滅之事由。

有下列情事之一者，視為前項第三款之調處不成立：

- （一）依據請求人留存之地址、電話及其他聯繫方式為通知而無法送達。
- （二）當事人收受調處通知後，無正當理由於調處日期不到場。

五、營業保證金解除凍結之作業流程

- （一）初審：由會務承辦人員檢視解除凍結是否符合要件。
- （二）複審：由律師委員二人及其他委員一人審查，或組成專案小組審查。
- （三）審議：由秘書處整理資料後提請本委員會審議。
- （四）解除凍結：本委員會審議決議通過後，將營業保證金解除凍結。。

六、公告及通知

第三點之凍結及第五點之解除凍結，於本委員會決議後，公告於網站，並通知經紀業及請求人。

七、公告施行與修正

本作業要點經本委員會審議通過後公告施行；修正時，亦同。