

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)
中華民國111年11月11日印發

院總第 1551 號 委員提案第 29287 號

案由：本院委員郭國文等 18 人，鑒於國內專門職業技術人員之執行業務規範皆有規定非加入公會不得執行業務，惟獨漏不動產經紀人，有失平等原則，為落實經紀人之執業管理，特此擬具「不動產經紀業管理條例第十四條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。

說明：

- 一、查國內專門職業技術人員之執行業務規範，地政士法第三十三條、不動產估價師法第二十二條皆有非加入公會不得執行業務之規定，可見專門職業技術人員均須加入地方公會始得執業，是目前不動產相關專技人員共同準則，獨漏不動產經紀人，有失平等。
- 二、具備資格的經紀人員必須任職於合法的不動產經紀業，並以受雇公司名義對外執行仲介或代銷業務，不得以自己名義對外執行，以建立不動產交易秩序，保障交易者權益，此即政府為落實不動產經紀業管理條例之「人必歸業，業必歸會」立法精神與核心政策。
- 三、經紀人受雇於經紀業，須聽命於經紀業，這是簽章制度無法落實的主要原因，經紀業若不同意，也無相關機制可以解決，是屬立法缺漏，為強化簽章制度推行，維護經紀業之執業品質及保障交易者權益，爰參考現行技師法規定，增訂經紀人須加入所在地公會始得執行業務。
- 四、綜上所述，不動產經紀人加入當地不動產經紀人公會，公會成為消費者與不動產經紀人之溝通橋樑，將可大幅降低不動產交易糾紛，為買賣雙方專業把關，以落實「人必歸會」的立法意旨，為兼顧興利與防弊，維持業者自律與政府公權力他律之動態平衡，新增經紀人須加入公會始得執業，且公會不得拒絕經紀人申請入會。

提案人：郭國文

連署人：王美惠 黃世杰 林楚茵 羅美玲 蔡易餘
余 天 何志偉 許智傑 何欣純 邱議瑩

立法院第 10 屆第 6 會期第 7 次會議議案關係文書

邱泰源 張廖萬堅 賴瑞隆 湯蕙禎 張其祿
沈發惠 張宏陸

不動產經紀業管理條例第十四條條文修正草案對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第十四條 經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。</p> <p><u>經紀人領得證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產經紀人公會，不得執行業務。</u></p> <p><u>不動產經紀人公會對具有資格之不動產經紀人之申請入會，不得拒絕。</u></p> <p>第一項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：</p> <p>一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。</p> <p>二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。</p> <p>有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。</p>	<p>第十四條 經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。</p> <p>前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：</p> <p>一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。</p> <p>二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。</p> <p>有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。</p>	<p>一、新增第二項、第三項，原第二項移列為第四項，並依序項次調整。</p> <p>二、不動產相關專技人員之執業規範均須加入地方公會始得執業（人必歸會），獨漏不動產經紀人，有失平等。</p> <p>三、為維護經紀業之執業品質及保障交易者權益，爰參考技師法第二十四條，增訂經紀人須加入所在地公會始得執行業務，公會不得拒絕。</p>

