

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：江志宏

聯絡電話：04-22502306

傳真：04-22502372

電子信箱：g0037@land.moi.gov.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國112年6月19日

發文字號：台內地字第1120122181號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關不動產經紀人員受託銷售不動產，又為該不動產買方時，是否違反不動產經紀業管理條例第16條規定疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府112年6月12日府地價字第1120159174號函。
- 二、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第16條本文規定，經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。復按本部104年3月5日內授中辦地字第1040406339號函釋略以：「為維護不動產交易秩序，避免經紀人員兼具不動產交易之當事人，不能盡其職務公正執行業務，亦不得由經紀人員自己就其所有之不動產執行仲介或代銷業務。……倘經紀人員將自己所有之房屋委託其所任職之經紀業銷售，再由該業者指派該經紀人員本人進行銷售，則已使經紀人員本人（即房屋所有權人、委託人）與代理人、居間人或受任人之受僱人歸屬為同一人，有違代理、居間或委任契約之本意，……即有涉本條

地價科 112/06/19 12:07



1120052439

無附件

例第16條所稱為自己執行業務之效果，實難以兼顧交易當事人雙方之權益，自為該條規定所不許。」依上開函釋意旨，不動產經紀人員不得兼具不動產買賣之任一方，否則即有違代理、居間、委任契約之本意，難以盡其職務公正執行業務。故經紀人員倘受託銷售特定標的，卻同為該標的之買受人，則該經紀人員同時代理本人（即出賣人、委託人）與經紀人員自己（具買方角色）進行買賣交易，恐難以公正執行業務，甚至影響委託人權益，即涉有違反本條例第16條為自己執行業務之規定。本案因涉具體個案事實之認定問題，請依上開規定本於權責核處。

正本：桃園市政府

副本：各直轄市、縣(市)政府(桃園市政府除外)

