

不動產經紀人員 從業資格、備查相關事項





不動產經紀人證書請領注意事項

附件：

1 申請書

2 身分證影本

3 考試及格證書正影本

(電子證書直接列印即可，**考試及格通知不行**，請耐心等待
考試及格證書核發再來請領)

4 (1)一年「以上」扣繳憑單 (合法經紀業開立)

(2)一年「以上」所得清單 (國稅局) + 勞保投保明細 (勞工局)

(1)(2)項擇一檢附

NOTES

1 只有所得清單 ❌ 只有勞保投保明細 ❌

未滿一年的扣繳憑單+所得清單 ❌

未滿一年的扣繳憑單+勞保投保明細 ❌

2 投保公會不可，必須投保所任職之經紀業

3 在職證明、薪資單皆無法代替扣繳資料

4 不動產動輒千萬，故經紀人要求一定業務能力

時常有人工作一年「以上」才能達到請領標準，請繼續努力

「一年」只是基本配備，
在經紀業工作一年不代表
就一定能請領喔！



不動產經紀人證書申請須知

壹、申請不動產經紀人證書

一、凡中華民國國民或外國人經不動產經紀人考試及格並具備一年以上經紀營業員經驗者，得向戶籍所在地（外國人向居所所在地）之直轄市政府地政局或縣（市）政府請領不動產經紀人證書。但不得重複請領。

二、申請不動產經紀人證書，應檢附下列文件：

- (一) 不動產經紀人證書申請書。（參閱申請書背面之填寫說明，自行填妥）。
 - (二) 身分證明文件（外國人為護照及居留證）影本乙份。
 - (三) 申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張。
 - (四) 考試院核發之不動產經紀人考試及格證書及其影本各乙份。
 - (五) 一年以上經紀營業員經驗證明文件及其影本：凡檢附不動產經紀人特種考試及格證書者，或不動產經紀人證書有效期限屆滿，未換發證書，經依規定註銷，重新申請核發證書者，得免附本項文件。其餘應就下列文件擇一檢附：
 1. 於九十一年三月一日以前考試及格（以榜示及格之日為準）且已從事經紀營業員者，應檢附實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
 2. 於九十一年三月一日以後擔任經紀營業員者，應檢附自取得經中央主管機關指定之機構、團體核發之不動產經紀營業員證明文件後（該證明有效期限內）實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
 3. 八十八年一月以前實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。
4. 內政部核發之不動產經紀人特種考試及格證書證明文件及其影本乙份。

之機構、團體核發之不動產經紀營業員證明文件後（該證明有效期限內）實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。

3. 八十八年一月以前實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件影本乙份。

以上第五款第一目至第三目所得年月得併計。其中實際從事不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明文件，應檢附下列（1）及（2）二種文件：

- (1) 薪資或執行業務所得扣（免）繳憑單所屬年月合計達一年以上之影本。申請人為公司或商號負責人（依公司法第八條及商業登記法第九條規定）者，得檢具公司營利所得所屬年月合計達一年以上之扣（免）繳憑單影本，並得以下列文件擇一替代：
 - ① 薪資或執行業務所得部分：
 - A. 各類所得扣（免）繳憑單第三聯，若申請人未保存第三聯，得以第一、第二或第四聯替代。該憑單上，不論係執行業務所得、佣金或薪資所得之年資均可採。
 - B. 檢附稅捐機關核發之下列文件，應另附勞工保險卡影本或經勞工保險局加蓋戳章及核發日期之勞工保險被保險人投保資料表，以佐證年資：
 - a. 年度綜合所得稅各類所得查詢清單影本。
 - b. 年度綜合所得稅核定通知書影本。
 - c. 經稅捐機關核章且已載明所得發生處所之年度綜合所得稅結算申報書影本。



五十、經紀營業員經驗證明文件認定

內政部中華民國九十一年三月十九日台內中地字第九一〇〇〇三八九一號令

一、本部八十九年五月九日台(八九)內中地字第八九九〇八〇號函頒「不動產經紀人證書申請知」
壹、二、(五)、「有關一年以上經紀營業員經驗證明文件」及其影本，如檢附稅捐機關核發之
證明文件，應另附勞工保險卡影本，以佐證年資乙節，其中勞工保險卡影本，得以勞工保險局出
具之「**勞工保險被保險人投保資料表**」替代佐證。

二、前項「勞工保險被保險人投保資料表」除應載明被保險人基本資料、所任職之不動產仲介業或代
銷業加保及退保日期等，足以佐證其年資之資料外，並應由**勞工保險局加蓋戳章及核發日期。**

■ 解釋函

公布日期文號 內政部90年5月28日台內中地字第9082318號函

要旨 申請不動產經紀人證書，檢附之不動產仲介或代銷業務所得扣繳資料證明 **不得以在職證明書替代**

■ 內容

- 一、依不動產經紀業管理條例第14條第1項規定，經不動產經紀人考試及格者，應具備1年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣(市)政府請領不動產經紀人證書；至經紀營業員經驗，依同條第2項規定，應以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或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認定之。本案自應依照上開規定辦理，不得另以在職證明書替代。
- 二、另為因應申領不動產經紀人證書需要，當事人所任職之公司可否於年度中先行開立所得扣繳憑單乙節，經轉據財政部台灣省北區國稅局函示略以：與所得稅法第92條規定不合，併此說明。



各類所得扣繳暨免扣繳憑單

Withholding & Non-Withholding Tax Statement(電子申報專用)

租賃房屋之房屋稅籍編號：

租賃房屋坐落地址或租賃土地地段號：

扣繳單位統一編號	稽徵機關	製單編號	格式代號及所得類別 Category of Income
	E83	A01000308955485	50
所得人統一編(證)號 Taxpayer's ID NO.	國內有無住所 Residency	所得人、執行業別代號或其他所得給付項目	適用租稅協定 Tax Agreement
A123456789	有(<input checked="" type="checkbox"/>)無(<input type="checkbox"/>)		
所得人姓名 Name of Taxpayer	高雄熊	居住地區或地區代碼 Tax Jurisdiction Code	本給付年度內按所得人實際入出境日期累計在華是否已滿183天? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
所得人地址 Present Address	高雄市苓雅區 四維三路2號7樓	稅務識別碼 Tax Identification Number (TIN)	
所得所屬年月 Period of Income	所得給付年度 Year of Payment	依勞退條例或教職員退撫條例自願提繳之金額(E)	
自111年1月至111年12月 From Year Month To Year Month	111		
給付總額(A) Total Amount Paid (結算申報時應按本欄數額填報) The amount should be reported in the Individual Income Tax Return	扣繳率(B) Withholding Rate	扣繳稅額(C=AxB) Withholding Tax	給付淨額(D=A-C) Net Payment
120,000			120,000
扣繳單位	格式代號說明 Category of Income		
	50 房屋		

不動產經紀業管理條例第4 條

經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。

不動產經紀業管理條例第6條第1項第3款

犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。

不動產經紀業管理條例第14條第3項

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。

不動產經紀業管理條例第16條

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。但經所屬經紀業**同意**為他經紀業執行業務者，不在此限。

內政部111年7月12日台內地字第1110125528號函

…有關不動產經紀人員同時具有經紀人及營業員資格者，可否分別以不同身分執行業務，查本條例尚無明文禁止，爰請仍依現行規定辦理，合先敘明。

二、不動產經紀人員同時具有經紀人及營業員資格者，雖本條例第16條但書「經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務」之規定，未明文禁止該人員以不同身分（經紀人或營業員）任職於他經紀業，惟為符合本條例第11條規定有關經紀業或其營業處所應置專任經紀人之意旨（本部90年12月24日台（90）內中地字第9084081號令釋參照），經紀人已「專任」於一經紀業者，倘有為他經紀業執行業務之需要，得依本條例第16條但書規定，經所屬經紀業同意，僅限以「兼任」經紀人方式任職於他經紀業，且他經紀業僱用之專任經紀人，須符合本條例第11條規定應置經紀人之數量（亦即不得將該兼任者計入專任經紀人數量）。

。至於以營業員身分任職經紀業之執行業務方式，因無涉本條例第11條關於應置經紀人數量之規定，請依本條例第16條規定辦理。

Land Administration Bureau, Kaohsiung City Government
不動產經紀業管理條例第17條

經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

第 29 條第1項第1款

違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，…處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰

。

經紀人員執業注意事項

1 不可自己執業

違者視為**非法仲介**，**罰10萬**

不動產經紀業管理條例第16條：
經紀人員…不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。

不可自己執業
||
仲介業 上班
到 代銷業

內政部101年12月6日內授中辦地字第1016041656號函
「…受僱之經紀人員應以經紀業名義對外執行仲介或代銷業務，尚不許經紀人員以自己名義對外執行或經營仲介或代銷業務，否則除有違本條例第16條規定「為自己執行業務」之虞外，亦有違本條例第32條規定「以非經紀業型態經營仲介或代銷業務」之虞。…」

我有營業員資格，怎麼變成非法仲介？

妳冷靜一點~~ 請看內政部函釋

我都沒收錢，為什麼不行？

依內政部函釋，不管有沒有收錢都不可以喔

2 不可幫親友代PO廣告

違者視為自己執業

內政部90年8月31日台(90)內中地字第9083624號函：
「…未具不動產經紀人資格者從事不動產仲介買賣行為，固未向買賣雙方收取服務報酬，惟本條例所稱『仲介業務』尚非以收取服務報酬為其必要條件，倘該仲介行為屬其特定業務項目，則可謂為本條例所稱『經營仲介業務者』而應受本條例之規範…」

2 不可幫親友代PO廣告

違者視為自己執業

非法仲介，**罰10萬**

3 不可證照過期繼續執業

經紀業僱用過期經紀人員，會罰6萬喔

我就忘記上課了呀！最近都沒有開課

妳覺得這理由可以嗎?? 妳有四年的時間可以上課耶！

非法仲介第一次抓到罰10萬
第二次抓到處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科10萬~30萬元罰金

不要以身試法