

代銷二十四問

第一問 設立接待中心要附甚麼資料？

高雄市政府地政局首頁 > 便民服務 > 書表下載 > 不動產經紀業



第二問 預售屋委銷契約30天申報，起算基準？

簽約日起算，簽約日算第一天，**不是**委銷開始日期，如果是變更或是提前終止，一樣是變更契約或提前終止契約簽約日起算第一天。

第三問 委銷契約提前終止怎麼申報？

提前終止須和建商簽立補充協議，註明哪一個建案，原定終止時間和提前終止時間，並且雙方用印，如果是預售屋，必須在**補充契約簽約日起算30天內申報備查。**

第四問 簽約時是預售屋，銷售過程中轉成屋，結案時就算成屋契約，不受不動產經紀業管理條例第24條之1限制嗎？

問過內政部了
不用懷疑！



簽約時是預售屋，**自始至終都屬預售屋契約**，即便銷售過程中轉成屋，委銷契約有任何變更，包括委銷期間延長、提前終止、戶數變更等等，都要**30日內申報**，逾期罰3萬元。



第五問 委銷期間開始日在簽約日之前？

委銷期間不可以在簽約日之前開始。

第六問 委銷期間終止日在補充協議簽約日之前？

一樣不可以喔。

第七問 委銷契約內必須載明的資訊？

建案所在地、總銷金額、戶數、委銷期間、簽約日期（不可空白）。

第八問 預售屋甚麼時候打廣告？

1. 建商完成資訊備查暨定型化契約備查申報(送件成功即可)。
2. 委銷期間內。

第九問 成屋甚麼時候打廣告？

委銷期間內。銷售成屋如果沒設接待中心，可免備查，但有接待中心就要申報非常態營業處所設立備查和委銷契約備查。

第十問 營業保證金可以不繳嗎？

原則上每設立接待中心一次就要繳交一次營業保證金，裁撤兩年後退還，但第一個接待中心設立時可以不用繳交，所以每家公司只有一次機會喔！一生一次，用完就沒有了。

第十一問 六億是甚麼門檻？

接待中心銷售總金額六億以上，要設專任經紀人，不是營保金的門檻！不是營保金的門檻！不是營保金的門檻！不是營保金的門檻！

如果接待中心內銷售兩個以上的建案，這個接待中心的銷售總金額就是所有建案委銷金額的總和。



第十二問 A、B 兩家代銷業先後銷售甲建案，接待中心設在同一個地點，只要一家申報備查？營業保證金只要繳一次？

A 公司繳的營保金歸A公司，B公司接待中心如果設在同一個地點，必須繳交 B 公司自己的營保金喔。

所以建商換代銷，原本的 A 公司停止銷售必須申報委銷契約終止或解除及營業處所裁撤，B 公司除了繳交營保金，還要申報委銷契約備查和非常態營業處所設立備查。

第十三問 A、B 兩家代銷業一起銷售甲建案，接待中心設在同一個地點，只要一家申報備查？經紀人可以共用？

A、B 兩家公司都要繳交營保金、申報非常態營業處所設立備查和委銷契約備查，申報時必須檢附銷售戶數和銷售總金額分攤表或是補充協議（簽約方要用印）。

至於共用經紀人，看經紀人主要任職哪一家，另一家請出具經紀人任職公司的同意書即可。

例如：經紀人主要任職 A 公司，B 公司備查時請出具 A 公司檢附的兼任同意書，但 B 公司案場如果總銷六億以上，就還需要一位專任經紀人喔。

第十四問 代銷母公司在高雄，接了其他縣市建案，怎麼申報？

代銷業向高雄市政府地政局申報，但建商資訊備查暨預售屋定型化契約備查，必須向建案所在縣市地政機關申報。

第十五問 簽了預售屋委銷契約，但是接待中心設立繳附文件不齊，能報備查嗎？

可以，先辦「委銷契約簽訂備查」即可，等接待中心設立附繳資料齊全再辦營業處所設立備查和委銷契約所屬營業處所變更備查即可

第十六問 專任經紀人和兼任經紀人的區別？

經紀人先去的第一個營業處所（包含母公司或案場），就是專任，之後去的營業處所就是兼任。例如經紀人甲先在A案場上班，這時還沒有去其他案場，就是A案場的專任經紀人，如果再去B案場，就是B案場的兼任經紀人。

經紀人乙是代銷業母公司的專任經紀人，公司派他去案場，但乙只能算是案場的兼任經紀人喔，因為乙已經是母公司的專任經紀人，如果案場總銷金額六億以上，乙就不符合不動產經紀業管理條例第11條規定，公司還是得再找一位專任經紀人。

第十七問 代銷業的專任經紀人可以同時去別家案場當兼任經紀人？

可以，有同意書就好。

第十八問 代銷業旗下經紀人可以身兼自家數個案場？

可以，但經紀人有分專任兼任，六億以上的案場要專任經紀人喔！

第十九問 代銷業旗下營業員可以身兼自家數個案場？

可以，營業員不分專任兼任，只是要記得申報備查喔！



第二十問 代銷業代理銷售建案要不動產說明書嗎？

要，而且經紀人要簽章喔！

第二十一問 案場必備文件有哪些？

- 1．許可公文
- 2．公會會員證明（最新效期）
- 3．經紀人證書（最新效期）

第二十二問 建商自售要經紀人嗎？

不用，但如果委託同集團的代銷公司就需要經紀人。

第二十三問 建商自售預售屋要申報備查嗎？

建商要申報資訊備查暨定型化契約備查，但是因為是自售，沒有透過代銷業，不用申報委銷契約及非常態營業處所設立備查。

第二十四問 建商自售成屋要申報資訊備查暨預售屋定型化契約備查嗎？

不用，資訊備查暨預售屋定型化契約備查是銷售預售屋時才要申報



高雄市政府地政局

Land Administration Bureau, Kaohsiung City Government