

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、解凍作業要點

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

一、依據及目的

為維護不動產仲介交易相對人之合法權利，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項及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時，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，致委託人受損害時；
- (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者；

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個工作日內補件，必要時得增加5個工作日。
 - 2、請求人提供事證完備者，本委員會發函利害關係人，請其於10個工作日內檢據說明；逾期未提出者，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分別審查。
- (三) 追認：由秘書處整理資料後提請本委員會追認。
- (四) 凍結：追認通過後，將營業保證金凍結。

四、營業保證金解除凍結之要件有下列情事之一者，營業保證金得依規定解除凍結：

- (一) 凍結原因消滅。
- (二) 請求人撤回請求。
- (三) 請求人與利害關係人達成和解，提供本委員會和解之證明文件。
- (四) 請求人未依前點第一款第一目補件完成。
- (五) 經本會調處不成立
- (六) 本會依據申請人留存之地址及聯繫方式為通知者，倘仍無法送達，或消費者向本會請求代償後，收受調處通知後而未出席調處會議或未提出書面資料等情形，均應視為當事人無正當理由於調處日期不到場，視為調處不成立。其雖出席調處會議但放棄口頭陳述者，亦同。

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分別審查。
- (三) 審議決議：由秘書處整理資料後提請本委員會會議審議並決議。
- (四) 解除凍結：決議通過後，將營業保證金解除凍結。

六、報備、公告及通知

第三點第三款之追認及第五點第三款之審議決議後，本委員會會議紀錄報內政部備查；完成備查後，本委員會將於網站公告，並將決議發文通知利害關係人。

七、生效施行與修正

本作業要點經審議通過後，報請內政部備查後施行；修正者亦同。