



內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：陳儀甄

聯絡電話：04-22502158

傳真：04-22502372

電子信箱：H0026@land.moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國108年10月31日

發文字號：台內地字第1080265899號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：（ ）

附件：


主旨：有關不動產經紀業管理條例第24條之1第1項之適用疑義1案，復請查照。

說明：

一、依據貴公司108年10月8日兆基管字第108100801號函辦理。

二、按不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第4條第5款、第24條之1第1項規定略以，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；經營仲介業務者，對於租賃委託案件，應於簽訂租賃契約書後30日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。又所稱居間者，依民法第565條規定，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；而有關代理權之行使，依民法第103條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。是以，仲





介業務之執行，除對不特定多數人進行廣告行銷及招攬活動外，並居間媒合或代為協商交易條件，促使不動產交易當事人成立買賣或租賃契約。

三、本案所詢房屋所有權人委託租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）管理租賃住宅期間，因房屋所有權人出售房屋予他人而代理房屋新所有權人與承租人更換租賃契約，是否適用本條例第24條之1第1項規定1節，查民法第425條第1項規定，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，爰代管業基於民法上開規定（買賣不破租賃原則），原租賃契約對於房屋受讓人（新所有權人）仍繼續存在，其代理房屋新所有權人與承租人更換租賃契約，倘房屋之承租人不變（未招攬新承租人），且未涉及代為協商或居間媒合租賃條件，尚難謂為仲介業務之範疇，自無本條例第24條之1規定之適用。至於代管業代理房屋所有權人與承租人更換代管業所使用之租賃契約，是否適用本條例第24條之1第1項規定1節，因現行尚無明定代管業專用之租賃契約書，其代理租賃雙方更換房屋租賃契約之時機及契約變更之內容均不明確，其是否有執行仲介業務之情形，涉及個案事實之認定，仍請檢具具體案例逕向所在地直轄市、縣（市）政府洽詢。

正本：兆基管理顧問股份有限公司

副本：各直轄市、縣(市)政府、本部營建署、地政司(地價科、不動產交易科)

