

仲介作業管理辦法

中華民國109年 09 月 17 日第一屆管理委員會制訂

第一條 為維護本社區住戶人身財產安全、社區秩序及設施維護，住戶如有委託仲介公司租售行為者，應先向管理服務中心申請登記，並請仲介公司及人員遵守社區各項門禁管制及相關管理作業，嚴禁仲介人員擅自進入本社區進行仲介活動。

第二條 仲介人員接到區分所有權人委託至社區看屋前，需事先至管理中心繳交所有權人之委託銷售(出租)契約書影本存查，上面需詳載戶別、地址及受託時間，並且有區分所有權人本人簽章。

第三條 區分所有權人或住戶本身隸屬仲介營利單位或自行租售者，亦適用本管理辦法，未辦理申請者，均不得進入本社區。

第四條 如經所有權人委託出售(租)之仲介業者，需進入社區，應先行至管理服務中心簽具承諾書(如附件)，承諾書所列規範並確實遵守，未辦理登記換證者，均不得進入本社區。

第五條 仲介人員進入社區應依訪客作業規定辦理登記及換證並明顯配戴始可進入，所有人員一律統一由管理中心出入，過程中嚴禁拍照、攝影及錄音，如有相關需求可向管理中心提出申請。

第六條 所有公共設施開放使用時間，一律不開放入內參觀並且嚴禁拍照攝影，如需使用公設照片，逕洽管理中心，僅准使用授權照片或影像檔案。

第七條 仲介人員看屋含同顧客人數，每次合計不得超過 5 人，且本社區不配合仲介業者業務人員集體看屋。

第八條 進入社區僅可至受委託戶看屋，不得騷擾其他住戶或至其他樓層，並且留意自身及客戶人身安全，按第八條如經發現有此情況，爾後禁止單獨進入，需由區分所有權人親自陪同。

第九條 帶看須全程相陪並保持安靜，不得於社區內大聲喧華、或使用擴音器、或播放音樂及廣告言論、或聚眾滋事，或散佈任何不利於社區房地產行情之言論及廣告。違者取消該仲介業者之後帶看資格一個月並罰款新台幣 \$ 3,000 元整，情節重大者移送法辦並訴請法院追償其所造成之任何損失。

第十條 仲介人員帶看時間限制：若社區有特殊禁止時段，將另行公告

週一~週日
上午 9:00~12:00
下午 13:00~17:00

第十一條 承購(租)戶如遇所有權人(租客)有更換時，承購(租)戶應於遷入前，請仲介人員協助主動提出新的所有權狀或租賃合約以茲證明，並於管理服務中心填寫新的住戶基本資料。

第十二條 凡承購(租)戶應遵守本社區住戶規約、裝潢(修)施工管理及其他相關之規定。

第十三條 區分所有權人應注意不得將房屋出租做非法用途，或經營日租型營業用，如經發現一律通報相關單位，應予退租，以保持本社區之純正風範。

第十四條 區權人針對遲繳管理費及斷電戶，請出示繳款完成單據始得帶看。

第十五條 本辦法經管理委員會決議通過後，公告施行之，修訂時亦同。

仲介業作業承諾書

茲因受 號 樓之 區分所有權人 之委託代為出售（租）該戶房屋，僅此承諾於 年 月 日至 年 月 日止在 貴社區之仲介作業期間將遵守相關之政府法令及 貴社區下列之社區管理規範：

一、仲介帶看時段如下。（違者罰款新台幣 1,000 元）

-週一~週日

-9:00~12:00

-13:00~17:00

二、全體人員須遵守社區內全面禁止吸煙、吃檳榔之環境衛生規定。（違者罰款新台幣 1,000 元）

三、帶看期間除出售(租)戶別外，一律禁止進入其他樓層，期間不得大聲喧嘩，如有違規者一律罰款新台幣 1000 元。

四、各棟公共設施一律不得進入參觀帶看，如有違規者一律罰款新台幣 1000 元。

五、仲介人員須共負維護環境觀瞻之責任，不私自移動變更社區任何公共設施或於社區內張貼、樹立或派送任何型式之招貼、廣告。（違者罰款新台幣 2,000 元，污損任何設施即依原承造廠商之照價賠償復原之）

六、不得於社區內大聲喧嘩、或使用擴音器、或播放音樂（廣告、言論），或聚眾滋事、或散佈任何不利於社區房地產行情之言論及廣告（違者罰款新台幣 3 000 元，情節重大者移送法辦，並訴請法院追償其所造成之任何損失）。

七、有危險顧慮區域如頂樓、電機房、池塘邊等都嚴禁參觀，期間也嚴禁有危險動作，如發生意外一律自行負責。

八、如有違反上各條所述內容者，願以其後所載明之各罰款金額如數裁罰繳納。但若有違規遭罰款而未於三日內繳納者，列為社區不受歡迎之業者或取消該仲介業者帶看資格一個月。

九、本社區不負責看屋來賓個人之安全，意外事故發生時免責。

十、已備妥以下文件：

1. 所有權人委託買賣（出售、租）契約書影印本一張。

2. 接案仲介從業人員（立承諾書人），從業人員名片留存，僅供核對使用。

此致

大同莊園社區管理委員會

立承諾書人：

身分證字號：

公司(名稱及大章)：

負責人(簽章)：

公司地址：

公司(或聯絡用)電話：

中華民國 年 月 日