

经纪法规文件选编

瑞安市经纪事务所翻印

一九九六年四月

目 录

- 一、浙江省经纪人管理条例
- 二、经纪人管理办法
- 三、关于经纪人登记管理工作意见
- 四、瑞安市经纪事务所简介

浙江省经纪人管理条例

(1995年12月29日浙江省第八届人民代表大会常务委员
会第二十五次会议通过。 1995年12月29日浙江省第八届
人民代表大会常务委员会公告第44号公布 1996年3月1
日起施行)

第一章 总 则

第一条 为了确立经纪人的法律地位，规范经纪行为，保障经纪活动当事人的合法权益，维护市场秩序，促进社会主义市场经济发展，根据法律、法规有关规定，结合本省实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本省行政区域内的经纪人及其经纪活动。金融、保险、证券、期货行业的经纪，按国家有关法律、法规的规定办理。

第三条 本条例所称经纪人是指为促成他人商品交易提供中介服务，并由此获取佣金，依法设立的经纪企业、合伙经纪企业、独立经纪人。

本条例所称商品包括营利性服务。

本条例所称中介服务是指经纪人在委托方与合同他方订立合同时充当订约居间人，为委托方提供订立合同的信息、机会、条件，或者在隐名交易中代委托方与合同他方签订合

同的经纪行为。

第四条 鼓励、支持和保护经纪人依法进行经纪活动。任何单位和个人不得侵犯经纪人的合法权益。

第五条 经纪人从事经纪活动，应当遵守法律、法规的规定；遵循平等、自愿、公平、诚实信用的原则；遵守职业道德。

第六条 县级以上工商行政管理部门是经纪人和经纪活动的监督管理机关。

税务、审计、物价等部门按照各自职责，对经纪人和经纪活动实施监督、管理。

第二章 登记管理

第七条 实行经纪人员业务知识考核制度。

考核的内容为从事经纪活动所需要的知识和技能以及对有关法律、法规的掌握程度。考核的具体办法由省工商行政管理部门或者由省工商行政管理部门会同有关部门另行制定。

第八条 经纪人员业务知识考核合格后，具有下列条件的，可申请领取经纪人员资格证书：

- (一) 具有完全民事行为能力；
- (二) 非国家机关在职工作人员；
- (三) 申请经纪资格之前三年内没有受过刑事处罚或者因经济违法行为受过行政处罚、撤职以上行政处分。

第九条 申请经纪人员资格证书的，由县级以上工商行政管理部门审查、发证。

申请科技、房地产以及法律、行政法规规定的其他特殊

行业的专业经纪人员资格证书的，由省或者市（地）工商行政管理部门会同有关行政部门审查、发证。

第十条 取得经纪人员资格证书的，可依法申请设立经纪企业、合伙经纪企业和独立经纪人，经所在地县级以上工商行政管理部门登记注册，领取营业执照后，方可从事经纪活动。

第十一条 设立独立经纪人，应当具备下列条件：

- （一）具有居民身份证和固定的业务场所；
- （二）取得经纪人员资格证书；
- （三）国家有关个体工商户登记管理规定的其他条件。

独立经纪人以自己的名义从事经纪活动，并以个人全部财产承担无限责任。

第十二条 设立合伙经纪企业，应当具备下列条件：

- （一）符合第十一条第（一）项条件；
- （二）由两名以上具有经纪人员资格证书的个人作为合伙人发起成立；
- （三）兼营特殊行业经纪业务的，应当具有两名以上取得相应专业经纪人员资格证书的专职人员；
- （四）专门从事特殊行业经纪业务的，应当具有四名以上取得相应专业经纪人员资格证书的专职人员；
- （五）国家有关合伙企业登记管理规定的其他条件。

合伙经纪企业从事经纪活动，依法承担责任；合伙人对合伙经纪企业的债务依法承担连带责任。

第十三条 设立具有法人资格的经纪企业，应当具备下列条件：

- （一）法定代表人取得经纪人员资格证书；
- （二）从业人员中取得经纪人员资格证书的不少于五

人；

(三) 具有相应的组织机构和固定的业务场所；

(四) 注册资金在十万元以上；

(五) 兼营特殊行业经纪业务的，应当具有两名以上取得相应专业经纪人员资格证书的专职人员；

(六) 专门从事特殊行业经纪业务的，应当具有四名以上取得专业经纪人员资格证书的专职人员；

(七) 国家有关企业法人登记管理规定的其他条件。

经纪企业是负有限责任的企业法人。

第十四条 除独立经纪人、合伙经纪企业、经纪企业外，其他经济组织兼营经纪活动，需经所在地县级以上工商行政管理部门核准登记。

第十五条 取得经纪人员资格证书而未登记注册、领取营业执照的人员，可受聘于经纪企业或者合伙经纪企业。

经纪企业、或者合伙经纪企业接受兼职人员从事经纪活动的，应当向工商行政管理部门备案。

禁止未取得经纪人员资格证书的个人从事经纪活动；任何个人或者单位未经登记注册不得从事经纪活动。

第十六条 持有经纪人员资格证书的个人，不得同时在两个以上经纪组织中执业。

第三章 经纪活动

第十七条 国家允许进入市场自由流通的商品，经纪人可进行经纪。

国家限制流通的商品，经纪人应当具备相应资格，并在核准的经营范围内进行经纪。

· 国家禁止流通的商品，经纪人不得进行经纪。

第十八条 经纪人从事经纪活动，即时清洁的，应当制业务记录；非即时清洁的，应当与委托方订立书面经纪合同。

业务记录和书面经纪合同在履行完毕后应保存三年。

第十九条 经纪合同主要有以下类型：

（一）独家经纪合同。指委托方将经纪事项授予经纪人独家经纪，在规定经纪期限内，委托方不得再委托其他经纪人或者自行处分的经纪合同。

（二）多家经纪合同。指委托方将经纪事项授予数个经纪人经纪，最先完成经纪的经纪人有权获取佣金，但在规定经纪期限内，委托方不得自行处分的经纪合同。

（三）保留经纪合同。指委托方将经纪事项授予一个或者数个经纪人经纪，在经纪人声明完成经纪事项以前，保留自行处分权利的经纪合同。

经纪人取得委托方书面同意后，可与其他经纪人签订联合完成经纪事项的经纪合同，并按约定分配佣金。

第二十条 经纪合同应当载明下列内容：

（一）经纪人和委托方的名称、住所；

（二）经纪事项及样品保管责任；

（三）经纪事项的要求、标准；

（四）经纪期限；

（五）佣金的标准、给付方式和期限；

（六）违约责任和纠纷解决方式；

（七）经纪人和委托方认为应当约定的其他事项。

经纪人从事经纪业务，即时清洁的，业务记录应当载明的内容参照前款规定。

第二十一条 注册资金在五十万元以上的经纪人，应委托方的要求进行隐名经纪。

进行隐名经纪的，经纪人承担不告知合同他方的义务。

第二十二条 国家和省规定不得进行隐名经纪的，经纪人不得进行隐名经纪。

第二十三条 进行隐名经纪的，经纪人与委托方订立的经纪合同中，必须规定经纪人按经纪合同所授权限实施的行为由委托方承担全部责任的条款。

第二十四条 经纪人对隐名经纪负有直接履约责任。

第二十五条 经纪人在经纪活动中，应当履行下列义务：

（一）为委托方和合同他方订立、履行合同提供约定的服务；

（二）将知道或者应当知道的合同各方的资信状况、履约能力、商品质量等情况如实告知委托方和合同他方；

（三）妥善保管当事人交付的样品、保证金、预付款等财物；

（四）依照国家有关规定或者经纪合同的约定，为合同各方保守商业秘密。

第二十六条 经纪人在经纪活动中，不得有下列行为：

（一）故意提供不真实信息、损害委托方或者合同他方的利益；

（二）采取欺诈、胁迫、贿赂或者串通等非法手段，损害委托方或者合同他方的利益；

（三）超越标准的经纪业务范围；

（四）为其他单位或者个人从事经纪活动提供证明、合同、银行帐号等便利条件的。

第二十七条 持有经纪人员资格证书的兼职人员，不得

损害本单位利益，不得从事与本单位业务有关的经纪业务。

第二十八条 经纪人有权要求委托方或者合同他方提供资信状况、履约能力、商品质量等方面真实可靠的资料。

经纪人可通过合法途径了解、核实前款规定的资料。

第二十九条 经纪人履行经纪合同后有权收取佣金。经纪合同另有约定的，按约定收取佣金。

第三十条 经纪人根据约定提供经纪服务，委托方或者合同他方违约的经纪人无需退还佣金。

第三十一条 经纪人不承担委托方与合同他方所订合同的履约责任。隐名经纪业务除外。

第三十二条 经纪人的佣金由委托方给付。经纪人与合同他方另有约定的，按约定办理。

佣金的具体数额或者计算标准由经纪人与佣金支付方约定。

第三十三条 经纪人收取佣金，必须开具税务部门规定的经纪服务专用发票，并如实入帐。

佣金支付方可将佣金计入经营成本。

第三十四条 禁止经纪人以外的单位或者个人为经纪活动提供收据以取佣金的其他票据，或者非法为经纪活动提供证明、合同、银行帐号等便利条件。

禁止佣金支付方以非经纪服务专用发票入帐支付佣金。

第三十五条 经纪人的下列行为属违约行为：

（一）超越经纪合同约定的经纪事项范围从事经纪，委托方事后不予认可的；

（二）超过经纪合同约定的履行期限从事经纪，委托方不予认可的；

（三）违反经纪合同约定的其他事项。

第三十六条 委托方的下列行为属违约行为：

（一）在经纪人已按经纪合同履行的情形下，不按经纪合同规定支付佣金的；

（二）未经经纪人同意，擅自改变已订立的经纪合同条款的；

（三）违反经纪合同约定的其他事项。

第四章 法律责任

第三十七条 经纪人在经纪活动中违反法律、法规和本条例规定，使被经纪各方或者其他单位、个人的合法权益受到损害的，应当依法承担民事责任。

第三十八条 经纪人从事不正当竞争，违反企业、个体工商户登记管理等法律、法规的，按有关法律、法规的规定处理。

第三十九条 经纪人在经纪活动中有下列行为之一的，由县级以上工商行政管理部门没收非法所得，并可处一千元以上五万元以下或者佣金一至三倍罚款；情节严重的，责令其停业整顿或者吊销营业执照及有关人员的经纪人员资格证书；

（一）故意提供不真实信息，损害委托方或者合同他方利益的；

（二）采取欺诈、贿赂、胁迫或者串通等非法手段，损害委托方或者合同他方利益的；

（三）超越核准的经纪业务范围的；

（四）为其他单位或者个人从事经纪活动提供证明、合同、银行帐号等便利条件的。

第四十条 经纪人有下列行为之一的，由县级以上工商行政管理部门给予警告、责令改正、没收违法所得，并可处五百元以上二万元以下罚款，情节严重的，责令停业整顿或者吊销营业执照：

（一）不按规定制作、保存经纪业务记录和合同文本的；

（二）接受持有经纪人员资格证书的个人从事经纪活动，不办理备案手续的。

第四十一条 从事经纪活动的人员，有下列行为之一的，由县级以上工商行政管理部门责令改正，没收违法所得，并可处二千元以上五万元以下的罚款：

（一）隐瞒真实情况取得经纪人员资格证书从事经纪活动的；

（二）未取得经纪人员资格证书从事经纪活动的。

第四十二条 取得经纪人员资格证书的人员，擅自以个人或者其他未经登记注册的经纪组织的名义从事经纪活动的，由县级以上工商行政管理部门责令改正，没收违法所得，并可处二千元以上五万元以下的罚款；情节严重的，吊销其经纪人员资格证书。

第四十三条 持有经纪人员资格证书的个人同时在两个以上经纪组织中执业的，由县级以上工商行政管理部门责令改正，并可处五百元以上一万元以下的罚款；情节严重的，吊销其经纪人员资格证书。

第四十四条 有下列行为之一的，由税务部门依照国家税收法律、法规的规定处理：

（一）经纪人收取佣金时不开具税务部门规定的经纪服务专用发票的；

(二) 经经纪人以外的单位或者个人为经纪活动提供据以收取佣金的其他票据的；

(三) 佣金支付方以其他票据入帐支付的。

第四十五条 经纪人以外的单位或者个人为经纪活动非法提供证明、合同、银行帐号等便利条件的，由县级以上工商行政管理部门给予警告、没收非法所得，并可处二千元以上二万元以下罚款。

第四十六条 依照本条例收缴的罚没收入上缴同级财政。

第四十七条 经纪人违反法律、法规和本条例规定，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第四十八条 当事人对依照本条例作出的处罚决定不服的，可依法申请复议或者提起诉讼。逾期不申请复议、不起诉、又不履行处罚决定的，作出处罚决定的机关可依法申请人民法院强制执行。

第四十九条 工商行政管理部门和有关行政管理部门的工作人员，在执行公务中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，按管理权限由有关部门给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第五十条 经纪人与委托方或者合同他方发生争议，可依法申请仲裁或者提起诉讼。

第五章 附 则

第五十一条 经纪人可依法组建经纪人协会。经纪人协会是经纪人的自律性组织，接受工商行政管理部门的指导和监督。

经纪人协会可向经纪人提供商品交易信息、咨询服务；对经纪人员进行业务培训；协助有关部门对经纪人的活动进行监督和验查；对经纪人的活动予以指导；调解经纪纠纷，维护经纪人的合法权益。

第五十二条 本条例自1996年3月1日起施行。

经纪人管理办法(摘要)

中华人民共和国国家工商行政管理局令
第 36 号

《经纪人管理办法》已经国家工商行政管理局局务会议审议通过，现予发布，自发布之日起施行。

局长 王众孚

一九九六年四月十三号

第一章 总 则

第一条 为确立经纪人的法律地位，保障经纪活动当事人的合法权益，规范经纪行为，促进经纪业的健康发展，根据有关法律、行政法规，制定本办法。

第二条 本办法所称经纪人，是指依照本办法的规定，在经济活动中，以收取佣金为目的，为促成他人交易而从事居间、行纪或者代理等经纪业务的公民、法人和其他经济组织。

第三条 经纪人从事经纪活动，应当遵守国家法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则。

第四条 经纪人的合法权益受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

第五条 各级工商行政管理机关负责对经纪人进行监督管理。其主要职责是：

(一) 经纪资格的认定；

(二) 经纪人的登记注册;

(三) 依照有关法律、法规和本办法的规定, 对经纪活动进行监督管理, 保护合法经营, 查处违法经营;

(四) 指导经纪人自律组织的工作;

(五) 国家赋予的其它职责。

第二章 资格认定

第六条 具备下列条件的人员, 经工商行政管理机关考核批准, 取得经纪资格证书后, 方可申请从事经纪活动:

(一) 具有完全民事行为能力;

(二) 具有从事经纪活动所需要的知识和技能;

(三) 有固定的住所;

(四) 掌握国家有关的法律、法规和政策;

(五) 申请经纪资格之前连续三年以上没有犯罪和经济违法行为。

第七条 从事金融、保险、证券、期货和国家有专项规定的其它特殊行业经纪业务的, 还应当具备相应的专业经纪资格证书。

符合本办法第六条规定条件, 已取得经纪资格证书的人员, 经专门考核合格, 取得专业经纪资格, 由工商行政管理机关会同有关部门发给专业经纪资格证书。

第三章 经纪组织

第九条 经纪公司是负有限责任的企业法人。

设立经纪公司应当符合下列条件:

- (一) 具有相应的组织机构和固定的业务场所；
- (二) 注册资金在十万元以上；
- (三) 有与其经营规模相适应的一定数量的专职人员，其中取得经纪资格证书的不得少于五人；
- (四) 兼营特殊行业经纪业务的，应当具有二名以上取得相应专业经纪资格证书的专职人员；
- (五) 专门从事某种特殊行业经纪业务的，应当具有四名以上取得相应专业经纪资格证书的专职人员；
- (六) 《公司法》及有关法规规定的其他条件。

第十条 具有经纪资格证书的非经纪行业现职人员，经所在单位同意，可以在经纪公司兼职从事经纪活动。

第十一条 符合下列条件的人员，可以申请领取个体工商户《营业执照》，成为个体经纪人：

- (一) 有固定的业务场所；
- (二) 有一定的资金；
- (三) 取得经纪资格证书；
- (四) 有一定的从业经验；
- (五) 符合《城乡个体工商户管理暂行条例》的其它规定。

个体经纪人以自己的名义从事经纪活动，并以个人全部财产承担无限责任。

第十二条 除经纪公司、个体经纪人外，其它经济组织从事经纪活动，需经所在地工商行政管理机关核准，并办理登记注册。

第十三条 符合本办法第九条、第十一条、第十二条规定条件的经纪公司、个体经纪人和兼营经纪业务的经济组织，应当向所在地工商行政管理机关申请登记注册或者变更

登记。工商行政管理机关应当在受理登记注册或者变更登记之日起30日内，作出核准登记注册或者不予核准登记注册的决定。

第四章 经纪活动

第十四条 经纪人依法进行经纪活动，受国家法律保护，任何单位和个人不得非法干预。

凡国家允许进入市场流通的商品和服务项目，经纪人均可进行经纪活动；凡国家限制自由买卖的商品和服务，经纪人应当遵守国家有关规定在核准的经营范围内进行经纪活动；凡国家禁止流通的商品和服务，经纪人不得进行经纪活动。

第十五条 经纪人从事经纪活动所得佣金是合法收入。

经纪人完成经纪活动后有权按照合同约定收取佣金。经纪人收取的佣金不得违反国家法律、法规和政策。

第十六条 经纪人承办经纪业务，除及时清结者外，应当根据业务性质与委托人签订书面居间合同、行纪合同或者委托合同，并载明主要事项。

第十七条 经纪人在经纪活动中，应当遵守以下规则：

- (一) 提供客观、公正、准确、高效的服务；
- (二) 将定约机会和交易情况如实、及时报告当事人各方；
- (三) 妥善保管当事人交付的样品、保证金、预付款等财物。
- (四) 按照约定为当事人保守商业秘密；
- (五) 记录经纪业务成交情况，并保存三年以上；