

不動產經紀相關法規概要講義

第一回

40639C-1



社團法人 **考友社** 出版發行

不動產經紀相關法規概要講義 第一回

目錄

第一講 不動產經紀業管理條例.....	1
命題大綱.....	1
重點整理.....	3
一、總則.....	3
二、經紀業.....	5
三、經紀人員.....	9
四、業務及責任.....	12
五、獎懲.....	15
六、不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項.....	17
精選試題.....	49

第一講 不動產經紀業管理條例

命題大綱

一、總則

- (一)公布及施行日期
- (二)立法目的
- (三)法規適用
- (四)主管機關
- (五)名詞定義
- (六)立法特點

二、經紀業

- (一)經營要件
- (二)營業保證金

三、經紀人員

- (一)種類
- (二)經紀人資格
- (三)經紀營業員資格
- (四)設置
- (五)已從事不動產經紀業人員之緩衝期間
- (六)外國人充任經紀人員之規定

四、業務及責任

- (一)揭示證照
- (二)不得賺取差價
- (三)廣告銷售真實
- (四)經紀人簽章
- (五)製作不動產說明書
- (六)申報登錄成交資訊
- (七)雙方委託
- (八)保守秘密
- (九)損害賠償
- (十)不得拒絕檢查

(±)收受文件應掣給收據

(±)遵守經紀業倫理規範

五、獎懲

(一)獎勵規定

(二)對於經紀業之懲罰

(三)對於經紀人員之懲罰

六、不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項

(一)不動產說明書應記載及不得記載事項

(二)不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項

(三)要約書定型化契約應記載及不得記載事項

(四)預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

(五)預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項



一、總則

(一)公布及施行日期：

- 1.不動產經紀業管理條例於民國 88 年 2 月 3 日公布，並自公布日施行。
- 2.不動產經紀業管理條例施行細則於民國 89 年 4 月 19 日發布，並自發布日起施行。

(二)立法目的（不動產經紀業管理條例第 1 條）：

為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定不動產經紀業管理條例。

(三)法規適用：

- 1.經紀業之管理，依不動產經紀業管理條例之規定；不動產經紀業管理條例未規定者，適用其他有關法律之規定（不動產經紀業管理條例第 2 條）。
- 2.不動產經紀業管理條例為民法之特別法，基於特別法優於普通法原則，優先適用。

(四)主管機關（不動產經紀業管理條例第 3 條）：

不動產經紀業管理條例所稱主管機關：

- 1.在中央為內政部。
- 2.在直轄市為直轄市政府地政處。
- 3.在縣（市）為縣（市）政府。

(五)名詞定義（不動產經紀業管理條例第 4 條）：

不動產經紀業管理條例用詞定義如下：

- 1.不動產：
 - (1)指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利。
 - (2)房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。

2.成屋：

指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。

3.預售屋：

指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的

之物。

4.經紀業：

指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。

5.仲介業務：

指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。

6.代銷業務：

指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。

7.經紀人員：

(1)指經紀人或經紀營業員。

(2)經紀人之職務為執行仲介或代銷業務。

(3)經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。

8.加盟經營者：

經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。

9.差價：

係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。

10.營業處所：

指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

(六)立法特點：

不動產經紀業管理條例有以下特點：

- 1.將代銷業納入規範。
- 2.不得賺取差價或其他報酬。
- 3.設置營業保證金，保障消費者權益。
- 4.仲介或代銷業務由經紀人專責執行。
- 5.外國人得於我國從事經紀業務。
- 6.防黃、防黑條款之納入。
- 7.建立「業必歸會」之制度。
- 8.明定「不動產說明書」使用之必要。
- 9.建立經紀人員證照制度並定期換證。
- 10.建立獎懲制度並設置獎懲委員會。

【註】業必歸會：

從事不動產買賣的公司一定要依法繳納保證金，並要加入地方公會。

二、經紀業

(一)經營要件：

1.積極要件：

(1)申請許可（不動產經紀業管理條例第 5 條）：

經營經紀業者，應先向主管機關申請許可。

(2)辦理公司或商業登記（不動產經紀業管理條例第 5 條）：

①經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記。

②經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司形態組織依法辦理登記為限。

③經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。

(3)加入公會：

①經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於 6 個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延 1 次，其期限以 3 個月為限（不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項）。

②前項①經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會（不動產經紀業管理條例第 7 條第 2 項）。

③直轄市、縣（市）同業公會應將會員入會、停權、退會情形報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查（不動產經紀業管理條例第 10 條）。

(4)繳存營業保證金（不動產經紀業管理條例第 7 條第 3 項）：

①經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。

②經紀業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。

(5)已經營仲介或代銷業務者之緩衝期間（不動產經紀業管理條例第 36 條第 1 項）：

不動產經紀業管理條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，

♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥
♥ 精選試題 ♥
♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥

壹、測驗題

- (D) 1. 不動產經紀業經主管機關許可後，應於 6 個月之內依「不動產經紀業管理條例」第 7 條第 1 項及第 3 項規定完成下列 3 項工作中之那幾項？（甲）辦妥公司登記或商業登記（乙）繳存營業保證金（丙）加入登記所在地之同業公會 (A)甲 (B)甲乙 (C)甲丙 (D)甲乙丙。
- (C) 2. 經紀業者於製作不動產說明書時，下列何者非成屋之應記載事項？ (A) 建築改良物標示 (B)重要交易條件 (C)主要建材 (D)權利種類。
- (A) 3. 不動產經紀業分設營業處所時，在向不動產經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查時，無需記明下列何種事項？ (A)公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人 (B)營業處所名稱、所在地及設立日期 (C)經紀業名稱、所在地、公司統一編號、營利事業登記證 (D)該營業處所僱用之經紀人員姓名、身分證明文件字號及證書字號。
- (D) 4. 不動產經紀業分設之營業處所為「不動產經紀業管理條例」第 4 條第 10 款所稱非常態之固定場所者，其向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查時所應記載的第 2 款應記明事項應改以下列何者代之？ (A)以該營業處所代理銷售之不動產名稱及所在地代之 (B)以該營業處所代理銷售名稱及設立期間代之 (C)以該營業處所代理銷售之不動產名稱、所在地及設立期間代之 (D)以該營業處所之設立目的或代理銷售之不動產名稱、所在地、銷售金額及設立期間代之。
- (B) 5. 直轄市或縣（市）不動產經紀業主管機關無需設置下列那一簿冊，並永久保存？ (A)不動產經紀業管理登記簿 (B)不動產經紀業在其所轄區域外設立之營業處所管理登記簿 (C)不動產經紀人名簿 (D)不動產經紀營業員名簿。
- (B) 6. 不動產經紀業設立一非常態營業處所時，若其所銷售總金額達新臺幣 10 億元以上，且該營業處所擁有 25 位經紀營業員時，該非常態營業處所至少應置專業經紀人幾人？ (A)1 人 (B)2 人 (C)3 人 (D)4 人。
- (B) 7. 下列有關不動產經紀營業員及不動產經紀營業員訓練之敘述，何者錯誤