

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.....	54

第一講 不動產經紀業管理條例



命題大綱

一、總則

- (一)制定
- (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

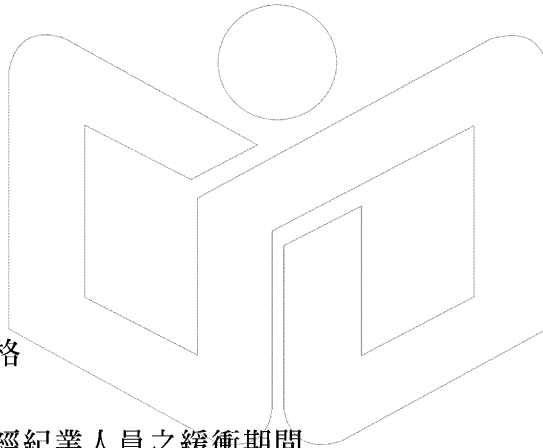
- (一)經營要件
- (二)營業保證金

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



40639C-1

(±)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

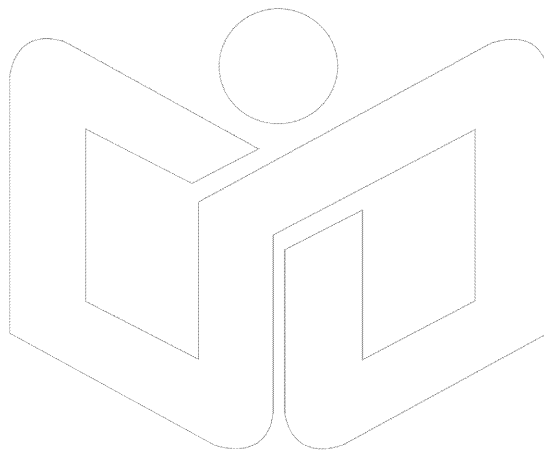
(一)不動產說明書應記載及不得記載事項

(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





重點整理

一、總則

(一)制定：

- 1.不動產經紀業管理條例於民國 88 年 2 月 3 日總統（88）華總一義字第 8800024800 號令公布全文 40 條。
- 2.不動產經紀業管理條例施行細則於民國 89 年 4 月 19 日內政部（89）台內中地字第 8979066 號令訂定發布全文 31 條；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經營仲介或代銷業務者，應於不動產經紀業管理條例施行後，3 年內依不動產經紀業管理條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。

2.消極要件：

有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可（不動產經紀業管理條例第 6 條）：

- (1)無行為能力或限制行為能力者。
- (2)受破產之宣告尚未復權者。
- (3)犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第 2 條所定之罪、組織犯罪防制條例第 3 條第 1 項、第 2 項、第 6 條、第 9 條之罪，經受有期徒刑 1 年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿 3 年者。但受緩刑宣告者，不在此限。
- (4)受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿 3 年者。
- (5)曾經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿 5 年者；但依不動產經紀業管理條例第 7 條第 1 項逾期未開始營業或不動產經紀業管理條例第 30 條自行停止業務者，不在此限。
- (6)受不動產經紀業管理條例第 29 條之停止營業處分，尚未執行完畢者。
- (7)受不動產經紀業管理條例第 31 條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿 5 年者。
- (8)經紀業經公司登記或商業登記後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有前述(1)至(7)各款情形之一者，由主管機關命其限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知其公司或商業登記主管機關廢止其登記。

(二)營業保證金：

1.目的：

- (1)不動產交易過程中，如因可歸責於經紀業之事由而不能履行委託契約，或因經紀人員之故意或過失，致委託人或交易當事人受有損害，消費者經常求助無門。
- (2)為保障當事人權益，不動產經紀業管理條例中爰設有經紀業應繳存營業保證金之機制。

2.性質：

- (1)各自繳存，分別動支，各自補足，無風險分擔之保險性質。
- (2)由公會負責保管，代為賠償，確保客觀超然公正立場。
- (3)基金獨立性，與經紀業、經紀人員之債務及財產分離。

3.繳存時機：

- (1)開業前（不動產經紀業管理條例第 7 條）：

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)繳存營業保證金低於限度時（不動產經紀業管理條例第 8 條第 4 項）：

經紀業分別繳存之營業保證金低於不動產經紀業管理條例第 7 條第 3 項規定之額度時，中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會應通知經紀業者於 1 個月內補足。

4.繳存對象：

- (1)應向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會繳存營業保證金。
- (2)中華民國不動產代銷經紀業同業公會全國聯合會尚未設立前，應向中華民國不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會繳存之。

5.繳存標準：

- (1)經紀業應依下列規定，繳存營業保證金。但最高不得超過新臺幣 1 千萬元整（不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法第 3 條）：
 - ①經紀業設置營業處所在 5 處以下者，每一營業處所繳存新臺幣 25 萬元，逾 5 處營業處所者，每增加 1 營業處所，增繳新臺幣 10 萬元。
 - ②每一營業處所設置經紀人人數逾 5 人者，每增加 1 人，增繳新臺幣 3 萬元。
- (2)繳存總金額在新臺幣 500 萬元以下者，應繳存現金或即期支票。
- (3)繳存總金額超過新臺幣 500 萬元者，得就其超過部分以金融機構提供之保證函擔保之。
- (4)經紀業除依規定繳存營業保證金外，並得向全國聯合會申請增加金額繳存或以金融機構提供保證函擔保之（不動產經紀業管理條例第 7 條第 5 項）。

6.未繳存之處罰（不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 4 款）：

未繳存或未補足營業保證金者，應予停止營業處分，其期間至補

♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥♥
♥ 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)次要建材 (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

- ？ (A)未領有不動產經紀營業員證明者不能充任不動產經紀營業員 (B)不動產經紀營業員經訓練後取得之證明，於辦理登錄後，其有效期間為 3 年 (C)不動產經紀營業員訓練證明有效期限期滿後，可檢附完成訓練 20 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄 (D)不動產經紀營業員訓練不得少於 30 個小時。
- (C) 8. 外國人某甲居住於臺北市，如欲在新北市執行仲介或代銷業務，請問該外國人如具有請領不動產經紀人證書之資格，則應向下列那一機關申請？ (A)外交部 (B)外事警察局 (C)臺北市政府地政處 (D)新北市政府。
- (C) 9. 不動產經紀業受託銷售不動產，未製作不動產說明書即促成雙方當事人簽訂買賣契約，主管機關可處以多少新臺幣之罰鍰？ (A)3 萬元以上 15 萬元以下 (B)2 萬元以上 20 萬元以下 (C)6 萬元以上 30 萬元以下 (D)5 萬元以上 50 萬元以下。
- (D) 10. 不動產經紀業分設營業處所時，應於設立後最長幾日內，以書面將相關事項向主管機關申請備查？ (A)10 日 (B)15 日 (C)20 日 (D)30 日。
- (C) 11. 經紀業分設之營業處所裁撤時，最長應於裁撤後幾日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查？ (A)10 日 (B)20 日 (C)30 日 (D)40 日。
- (B) 12. 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，違反規定者應作何處罰？ (A)處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰 (B)處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰 (C)應予 3 個月以上 2 年以下之停止執行業務處分 (D)應予 6 個月以上 3 年以下之停止執行業務處分。
- (D) 13. 非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人多少金額之罰鍰？ (A)新臺幣 5 萬元以上 20 萬元以下 (B)新臺幣 5 萬元以上 30 萬元以下 (C)新臺幣 10 萬元以上 40 萬元以下 (D)新臺幣 10 萬元以上 30 萬元以下。
- (D) 14. 依不動產經紀業管理條例規定，下列關於經紀業之敘述，何者正確？ (A)主管機關檢查經紀業之業務時，經紀業得以商業機密之理由拒絕檢查 (B)經紀業取得主管機關許可，依法辦理公司或商業登記後，即可開始營業 (C)不動產銷售廣告稿必須經主管機關審查，再由不動產經紀業簽章後刊行 (D)經營國外不動產仲介業務者，以依法辦理登記之公司型態組織為限。
- (C) 15. 依不動產經紀業管理條例第 6 條規定，在某些情形下不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可。下列何者不符前述之規定？ (A)無行為能力或限制行為能力者 (B)受破產之宣告尚未復權者 (C)受感訓