不動產經紀相關法規實務探討

講師：黃 兆 玉 老師

現任：

中華民國不動產經紀仲介公會全國聯合會專任講師

前朝陽科技大學教育推廣部專任教師

中華民國商業總會國防人力（中、上校）移轉培訓班不動產類講師

台北文璽地政士事務所負責人及縣公會調解委員

大東海及五南金融補習班不動產專任講師

各縣（市）不動產經紀仲介公會不動產專任講師

苗栗縣、花蓮縣不動產經紀人考照班專任教師及顧問

中華民國不動產經紀人協會教師

宜蘭縣不動產仲介經業同業公會營業員暨經紀人考照班教師

考試資訊

- **106**年專門職業及技術人員普通考試地政士考試
- 報名時間：106.02
- 考試時間：106.06
- 考試地點：臺北、臺中、高雄三考區舉行。
-
- **106**年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試
- 報名時間：106.08.
- 考試時間： 106.11
- 考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行

（一）您應如何保護自己呢?對本身法律位階認識嗎？

- 您是
- 所謂的『中人』
- 還是稱為『捐客』呢？
- 民法真正名稱又叫什麼？

『仲介』是居間或什麼？

- 民法**103**條叫代理
- 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。
- 民法**528**條叫委任
- 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。

您的真正身份定位

- 不動產經紀業管理條例第四條
- 第一項本條例用辭定義如下：
- 第五款　仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。

代理責任歸屬示意圖

- 屋主　代為（求償攻擊對像）
- 賣方
- 本人　代受
- 代理人（仲介）
- 委任人（仲介）

買方

- 民法103條：稱代理為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
- 民法528條：稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處
- 理事務，他方允為處理之契約
- 不動產經紀業管理條例4條第5款：
- 仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之「居間」或「代理」業務。

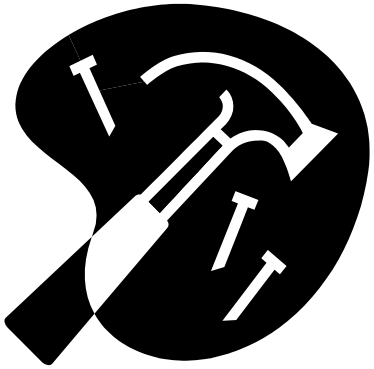
代理只是法律位階而已
您又何真正會受到法律之保護呢？

- 民法§567條規定：居間人之據實報告、妥為媒介及調查之義務）
- I居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。
- II以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。

考試資訊

- **105**年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試
- 報名時間：105.08.02(二)-08.11(四)
- 考試時間： 105.11.19（六）-11.20(日)
- 考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行

- 一、針對不動產經紀業管裡條例第七條第六項規定「第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。」之探討？



- 不動產仲介經紀業倫理規範內容於**91.7.15**日台中地字0910010435-1號函備查完畢其內容如下：
- **（依據101年9月27日中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會第6屆第2次會員代表大會修正通過本次增訂不動產仲介經紀業倫理規範於內政部准予備查後3個月後實施）**
- **第一章　總則**
- 第一條
- 不動產經紀業（以下簡稱經紀業）為建立不動產交易秩序，保障消費者權益，促進不動產交易市場健全發展，特依不動產經紀業管理條例第7條第6項規定訂定本倫理規範（以下簡稱本規範）。
- 第二條
- 經紀業應堅持公平交易及誠實信用。
- 第三條
- 經紀業於執行業務時，應恪遵法令及本規範。

- 第二章 不動產經紀業
- 第九條
- 經紀業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得違反法令惡性競爭，或使委託人終止對其他經紀業之委託。
- 第十條
- 經紀業應依法令規定對消費者揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。
- 第十一條
- 經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。
- 第十二條
- 經紀業應負責督導經紀人員不得有違法或不當之行為。

- 第三章 不動產經紀人員
- 第十三條
- 經紀人員應掌握市場資訊，參與專業訓練，增進專業能力。
- 第十四條
- 經紀人員應謹言慎行，兼顧消費者合法權益及社會共同利益。
- 第十五條
- 經紀人員執行業務時，應維護消費者及經紀業之權益，不得營私舞弊。
- 第十六條
- 經紀人員不得不當利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。

- 第十七條
- 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介業務者，於簽訂各項不動產交易契約，經紀人不得於空白契約上簽章。
- （一、新增。二、經紀人應對於不動產各式契約書簽訂後加以審核，故不得於空白契約書上簽章。）
- 第十八條
- 不動產說明書應於簽訂買賣契約時由不動產經紀人員交付，不得事後補附送。
- （一、新增。二、不動產經紀業管理條例（下稱本條例）第24條第1項僅規定經紀人未包含營業員，惟實務上亦常由營業員交付故併同規範之。）

案例

FROM : FAX NO. : 20 Apr. 2013 11:13PM P1

地政處

花蓮縣政府 105.3.10.16 收文章(1)

地址：新北市新店區中正路 700 巷 9 號 14 樓
申訴人：李倩萱
電　話：0928-028-823
電子信箱：shout_hey@hotmail.com

受文者地址：970 花蓮市府前路 17 號

受文者：花蓮縣政府地政處

發文日期：中華民國 105 年 3 月 9 日
附件：如說明四

主旨：申訴花蓮[illegible]、經紀人等違反不動產經紀業管理條例事宜，請查照辦理。

說明：

一、花蓮[illegible]不動產於 103 年 12 月 8 日與本人簽署委託銷售契約書，銷售座落於花蓮縣新城鄉興海[illegible]地號土地，其業務執行違反相關不動產經紀業管理條例之規定列舉如後，請依法查處。

二、違反不動產經紀業管理條例第 22 條第 5 款，不動產說明書未由經紀人簽章。

三、違反不動產仲介經紀業倫理規範第 17 條：不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介業務者，於簽訂各項不動產交易契約，經紀人不得於空白契約上簽章。
然本案於 103 年 12 月 8 日簽署委託契約，過程僅有營業員[illegible]一人使用經紀人預先用印之文件執行業務，簽約過程[illegible]產提供之錄影檔案。

四、檢附[illegible]土地謄本、不動產說明書及[illegible]提供之簽署委任契約全程錄影檔案供參。

五、請貴處本於權責落實不動產經紀業之管理，藉以端正業界恣意借牌執行業務之亂象，並回復申訴案件辦理情形。

正本：花蓮縣政府地政處

副收

第 1 頁 共 1 頁

花府 105/03/11
1050048052

檔　　號：
保存年限：

正本

花蓮縣政府　函

地址：97001 花蓮市府前路 17 號
承辦人：李文華
傳真：03-8234766
電話：03-8224926
電子信箱：khtylee@nt.hl.gov.tw

970
花蓮市[redacted]

受文者[redacted]

發文日期：中華民國 105 年 3 月 17 日
發文字號：府地籍字第 1050048052 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於[redacted]本府申訴貴商號、經紀人涉違反「不動產經紀業管理條例」（以下簡稱本條例）規定一案，請於文到 15 日內以書面向本府提出陳述意見，逾期未提出陳述或陳述意見無理由，將依本條例規定辦理，請查照。

說明：

一、依據[redacted]君 105 年 3 月 9 日申訴書辦理。

二、按本條例第 22 條第 1 項規定略以：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：・・・五、不動產說明書・・・」違反者依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。另按「不動產仲介經紀業倫理規範」（以下簡稱本規範）第 17 條規定：「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介業務者，於簽訂各項不動產交易契約，經紀人不得於空白契約上簽章」，違反者依本規範第 25 條規定：「經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實，提出證據，報請經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關處理」，先予敘明。

三、本案係[redacted]申訴貴商號未依本條例規定由經紀人於

不動產說明書上簽章，且違反本規範於簽訂各項不動產交易契約，經紀人於空白契約上簽章。為釐清本案是否反違反本條例及本規範，請於本函送達後次日起 15 日內，提供有關資料並對違規事項陳述意見逕送本府參辦。如有違法者將依本條例及本規範相關規定辦理。

四、隨函檢附空白陳述意見書 1 份，逾期未提出陳述者依行政程序法第 105 條第 3 項規定視同放棄陳述之機會。

正本
副本 [redacted]府地政處

縣長傅崐萁

裝

訂

線

- 第十九條
- 經紀業執行業務過程中，不動產說明書應落實由不動產經紀人員向不動產交易相對人解說，其解說人應於不動產說明書簽章。
- （一、新增。二、依本條例第23條第1項之規定經紀人員應解說不動產說明書，為知悉解說者究為經紀人或營業員故規定解說人亦應於不動產說明書簽章。）
- 第二十條
- 不動產仲介業者及不動產經紀人員，開發案源或居間或代理時，不得以不當或有不法行為騷擾當事人。
- （一、新增。二、為禁止不動產仲介業者及不動產經紀人員以不當或不法行為騷擾客戶，故規範之。）

- 第二十一條
- 不動產仲介業及不動產經紀人員不得在夜間9點以後開發案源。但經當事人同意或業務尚在執行中，不在此限。
- （一、新增。二、經紀人員為銷售之需要須不斷與賣方或淺在之賣方接洽以爭取交易之機會，惟在開發新案源之過程中如未能注意客戶之感受及需求反而造成客戶之困擾，引起客戶之抱怨，不但無法達成受託銷售之目的甚至對於整體不動產經紀業均產生負面映像，實在得不償失，故須加以規範。經考量一般家庭之作息認為夜間9點以後即不適合從事陌生開發的行為，然又為兼及實際作業之需要，因此有但書之規定。）
- 第二十二條
- 不動產經紀人員不得利用仲介買賣契約機會賺取差價。
- （一、新增。二、不動產經紀人員不宜以不當手法賺取差價，損害買賣雙方的權益，遂增訂本條文予以規範。）
- 第二十三條
- 不動產經紀人員不得以自己或第三人名義冒充買受人或出賣人誘使出賣人、買受人以低價或高價簽訂買賣契約。
- （一、新增。二、不動產經紀人員應有責任維護不動產交易的安全及維護雙方權益的義務，遂增訂本條文予以規範。）

- **第四章　附則**
- 第二十四條
- 經紀業及所屬經紀人員於執行業務時，應詳細審查不動產買賣委託人之身分，並影印保存該身分證明文件及交易憑證，如發現疑似洗錢之交易行為時，應向經紀業所在地同業公會通報。（原17條變更為24條）
- 第二十五條
- 經紀業違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實，提出證據，報請經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關處理。（原18條變更為25條）
- 第二十六條
- 本規範經中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會會員代表大會通過後報請中央主管機關備查實施，修正時亦同。（原19條變更為26條）

- 二、試問不動產仲介人員不遵守經紀業之倫理規範如何懲處，其規定如何？
- 依經紀人員之法律責任、義務及執業規範：（業、專、依、廣、簽、解、保、損）

有經紀人員證照但未加入經紀業－無照營業

- 日前有民眾因未經申請許可經營不動產經紀業務，於Facebook社群網站刊載介紹多筆特定不動產物件，並留有其個人資料作為聯絡窗口，遭台北市政府地政局以違反不動產經紀業管理條例裁處新台幣(下同)10萬元罰鍰。該民眾不服，提起訴願，台北市政府訴願審議委員會審議後認為地政局處分並無違法不當，駁回訴願。
  台北市政府法務局表示，依不動產經紀業管理條例第4條、第5條第1項、第7條第1項及第32條第1項規定，經營不動產經紀業者，應依法先向主管機關申請許可，未經主管機關許可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10萬元以上30萬元以下罰鍰。
  其中「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，所謂居間包括了報告訂約機會之報告居間與訂約之媒介居間。因此，即便未收取任何報酬，但只要有提供不特定多數人有關特定不動產物件之資訊或居間報告訂約機會等行為，就可能觸犯不動產經紀業管理條例規定而受罰，不可不慎。
  因此，法務局特別提醒，居間聯絡或介紹不動產應留意法令規定，否則一旦違法遭受處罰，將得不償失。

花蓮無照營業處罰實例

檔　　號：
保存年限：

副本

花蓮縣政府　函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號
傳真：03-8234766
電話：03-8224926

花蓮市建國路 148 號

受文者：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國 104 年 2 月 4 日
發文字號：府地籍字第 1040025034 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文。

主旨：有關台端未經申請設立許可經營不動產經紀業，即以「出售農地」個人名義於電桿及房屋外牆張貼廣告招牌數面，從事不動產仲介經紀業務，違反「不動產經紀業管理條例」第 32 條規定一案，茲檢送「花蓮縣政府處理違反不動產經紀業管理條例案件行政處分書」及「繳款書」各一份，請　查照。

說明：

一、依據「不動產經紀業管理條例」第 5 條、第 7 條及第 32 條規定辦理。

二、按從事不動產仲介業務，應依「不動產經紀業管理條例」第 5 條：「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．．．」及第 7 條：「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．．．．」等規定辦理，違反者依同條例第 32 條規定：「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新台幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處 1 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣 10 萬元以上 30 萬元以下罰金。」先予敘明。

第 1 頁　共 2 頁

三、本案緣為民眾向花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會檢舉台端違法張貼「出售農地」廣告，非法從事不動產仲介，經本府 103 年 11 月 4 日派員現場稽查，台端確有以個人名義於電桿張貼「售農地」廣告招牌，經派員現場實地訪查時台端稱：「農地係地主親自出售，本人係幫助親友帶看．．」等語。台端並於 103 年 11 月 17 日向本府陳述說明（略）：「係幫助親友出售農地．．．並無收取仲介費用．．．廣告招牌已拆除．．」。惟案查台端並無提供合法申請之不動產仲介經紀業者文件資料，亦無受僱於合法之不動產仲介經紀業者（案查台端係 103.11.19 始由受僱之[redacted]向本府申請經紀營業員備查），顯違反本條例第 32 條規定（非法從事仲介業務），特此敘明。

四、綜上，案經查明台端確未依規申請不動產經紀業設立許可，即從事不動產仲介經紀業務，顯已違反上開條例規定，爰依本條例處以最低罰鍰新臺幣十萬元整。

五、隨函檢附行政處分書及繳款書各一份，請於 104 年 3 月 10 日前至台灣銀行或農會各分會繳納，並將繳款書收據聯傳真至本府 03-8234766 結案，逾期不繳納者依法強制執行。

本[redacted]【花蓮縣玉里[redacted]】
本：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會【花蓮市建國路 148 號】、本府地政處

縣長傅崐萁 請假
副縣長徐祥明 代行

本案依照分層負責授權主管　處長　判發

第 2 頁　共 2 頁

- 日前有民眾因未經申請許可經營不動產經紀業務，於Facebook社群網站刊載介紹多筆特定不動產物件，並留有其個人資料作為聯絡窗口，遭台北市政府地政局以違反不動產經紀業管理條例裁處新台幣(下同)10萬元罰鍰。該民眾不服，提起訴願，台北市政府訴願審議委員會審議後認為地政局處分並無違法不當，駁回訴願。
台北市政府法務局表示，依不動產經紀業管理條例第4條、第5條第1項、第7條第1項及第32條第1項規定，經營不動產經紀業者，應依法先向主管機關申請許可，未經主管機關許可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10萬元以上30萬元以下罰鍰。
其中「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，所謂居間包括了報告訂約機會之報告居間與訂約之媒介居間。因此，即便未收取任何報酬，但只要有提供不特定多數人有關特定不動產物件之資訊或居間報告訂約機會等行為，就可能觸犯不動產經紀業管理條例規定而受罰，不可不慎。
因此，法務局特別提醒，居間聯絡或介紹不動產應留意法令規定，否則一旦違法遭受處罰，將得不償失。

- （一）遵守經紀業倫理規範：
- 全國聯合會應訂立經紀業倫理規範提經會員代表大會通過後，報中央機關備查。經紀人員應確實遵守。【經紀條例七（六）】
- （二）懲戒方式：以記『申誡』處分
- 經紀人員違反倫理規定者，以記『申誡』處分。依不動產經紀業管裡條例第31條第二項規定，經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。
- （三）報請懲戒方式：
- 依不動產經紀業管裡條例第33條規定如下：經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒。
- 直轄市或縣（市）主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。
- 前項獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之。

三、經紀人員與所屬經紀業之間雙方合意即得為他經紀業執行業務(競業禁止)

- 內政部八十九年十月十二日台（八九）內中地字第八九一九三九七號函
- （一）按不動產經紀業管裡條例（以下簡稱本條例）第16條規定：「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」，揆諸上開但書規定，所謂「同意」並無特別限制其執行業務範圍或應否以書面為之，是經紀人員與所屬經紀業之間雙方合意即得為他經紀業執行業務，惟其同意內容及執行業務過程仍不得逾越本條例等相關規定。
- （二）又「人必歸業、業必歸會」係為本條例立法精神之一，即經紀人員應受僱於經紀業後，始得依受僱經紀業登記所營項目執行不動產仲介或代銷業務，併此指明。

補充就民法立場明何謂自己代理與雙方代理？

（一）自己代理：即代理人為本人與自己(代理人)之法律行為。（例如某甲為投資客法拍一間房屋，而某甲又是仲介；在買方某乙預購該屋時，而某甲既是屋主又是某乙的代理人稱之）

（二）雙方代理：即雙方代理係指代理人同時為本人又為第三人的代理人，而為雙方間的代理行為。（例如某甲與某乙進行交易，而某丙既為某甲之代理人又為某乙之代理人稱之）

（三）依民法第一百零六條規定，原則上禁止雙方代理，但已經本人許諾者，或法律行為係專為履行債務者，則例外地允許雙方代理。換言之，違反民法第一百零六條規定，並非當然無效，係屬無權代理行為，如經本人承認即為有效。

總統於中華民國100年12月30日華總一義字第10000294941號公布增訂第24條之2

- 第 106　條

  自己代理與雙方代理代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。仲介人員均已違反本規定

  第24條之二（經營仲介業務經當事人同意後得為雙方之委託人）

- 一、總統於中華民國100年12月30日華總一義字第10000294941號公布增訂第24條之2

-

- 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：
- （一）公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
- （二）公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
- （三）提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
- （四）告知買受人或承租人依仲介專業查知之不動產之瑕疵。
- （五）協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
- （六）其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。
- 第29條
- 二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

四、不動產仲介經紀業報酬計收取時機？

- **案例：**

【裁判字號】 103,上易,96 【裁判日期】 1030617 【裁判案由】 給付服務費

- 【裁判全文】

臺灣高等法院民事判決 103年度上易字第96號 上 訴 人 遠X世紀興業有限公司 法定代理人 莊X霞 訴訟代理人 蘇X志律師 陳X炘律師 被 上訴人 寰X科技股份有限公司 法定代理人 王X圭 訴訟代理人 黃X儂律師 **上列當事人間給付服務費事件**，上訴人對於民國102年12月13日臺灣新北地方法院第一審判決（102年度訴字第2487號）提起上 訴，本院於103年6月3日言詞辯論終結，判決如下： 主 文 上訴駁回。 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

- 事實及理由
- 一、上訴人主張：伊於民國102年3月15日與被上訴人簽訂不動產 出售委託契約書（下稱系爭委託書，兩造間之契約關係下稱 系爭委託契約），約定由伊為被上訴人仲介銷售門牌號碼新 北市○○區○○路000號15樓之7及15樓之8等二戶房屋，併 同地下層平面式編號1036、1037等二停車位，連同坐落之土 地應有部分（下合稱系爭不動產），委託銷售之總價款為新 臺幣（下同）5160萬元，系爭不動產經伊售出後，被上訴人 應支付出售總價3%計算之服務費予伊。伊於102年3月18日 尋得訴外人高錦雯願以5170萬元購買系爭不動產，同時提出 面額150萬元之支票（下稱系爭支票）為保證，簽立買賣議 價委託書（下稱系爭議價書）為證，當日即由被上訴人確認 ，並於系爭議價書末尾蓋章證明。伊於完成議約時，同意仲 介服務之佣金為總價2%。茲高錦雯之出價既高於被上訴人 委託銷售之金額，並經被上訴人蓋章確認，被上訴人與高錦 雯間就系爭不動產買賣關係（下稱系爭買賣契約）即屬成立 ，被上訴人應依約支付售出總價5170萬元2%計算之服務費 103萬4000元（下稱系爭服務費）予伊。惟被上訴人屢藉詞 推託，始終不願依議定之系爭買賣契約進行簽約，亦拒付系 爭服務費，爰依系爭委託書第五條第1項、第六條第3項後段 ，請擇一為有利之判決等情。

- 二、被上訴人則以：伊固於102年3月18日同意以5170萬元出售系 爭不動產予高錦雯，且簽署系爭議價書。**然因上訴人表示高 錦雯不及審閱契約，需展延至同月28日下午3時簽訂系爭買 賣契約書，**伊未見過高錦雯，皆由上訴人居中處理、代為聯 絡。詎伊依約定時間前往上訴人處，未見高錦雯出現，上訴 人更當場告知伊，高錦雯看上其他標的物，不願購買系爭不動產，伊因不知高錦雯之聯繫方式，只得請上訴人當場電詢 並口頭催告高錦雯確認是否買受，上訴人電詢結束後，旋當 場向伊明確表示高錦雯確定不買系爭不動產。是伊與高錦雯 就系爭不動產僅止於議價階段，係因不可歸責於伊之事由而 未簽訂系爭買賣契約。況系爭議價書係屬預約性質，固可作為本約之張本，不能據此認定系爭買賣契約成立。**伊與高錦雯未依系爭議價書約定於102年3月28日簽署系爭買賣契約書 ，顯見系爭買賣契約未成立。依系爭委託書約定，伊於系爭不動產售出後始應給付系爭服務費，然系爭不動產並未售出 ，上訴人自不得請求給付系爭服務費等語置辯。**

- **三、上訴人於原審之起訴聲明為：**(一)被上訴人應給付上訴人103 萬4000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率 百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。被上 訴人於原審之答辯聲明則為：(一)上訴人於原審之訴駁回；(二) 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行宣告。經原審判決 ：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人不服原審判決 ，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給 付上訴人103萬4000元，及自起訴狀送達翌日起按週年利率 百分之五計算之利息。被上訴人之答辯聲明為：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第102頁至第103頁、第126頁 ，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內 容）：（一）兩造於102年3月15日簽訂系爭委託書，約定由上訴人為被 上訴人仲介銷售系爭不動產，**委託銷售之總價為5160萬元 。系爭不動產經由上訴人售出後，被上訴人應給付上訴人 以售出總價款3%計算之服務費，兩造間成立系爭委託契 約**（影本見原審卷第8頁至第10頁）。（二）被上訴人於102年3月18日同意以5170萬元出售系爭不動產 予高錦雯，且簽署系爭議價書（影本見原審卷第11頁）， 並約定於同月28日下午3時簽訂系爭買賣契約書。

- 斯時， 上訴人曾出示系爭支票予被上訴人。（三）高錦雯未於102年3月28日下午3時到達約定簽訂系爭買賣契約之處所，被上訴人未與高錦雯簽訂系爭買賣契約書。（四）被上訴人與高錦雯間皆由上訴人居中聯絡，被上訴人與高 錦雯未曾碰面。（五）兩造不爭執之往來關聯事件時序經過（詳見本院卷第102 頁背面至第103頁、第126頁，於茲不贅）。

五、經本院於103年3月31日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷第103頁）：（一）上訴人依系爭委託書第五條第1項約定，請求被上訴人給 付系爭服務費，有無理由？ １、系爭委託書第五條第1項約定，是否因違反消費者保護法（下稱消保法）第12條第2項第1款至第3款規定而無效？ ２、系爭委託書第五條第1項約定，是否因違反民法第247條之 1第1款至第4款規定而無效？ ３、系爭買賣契約是否成立？ ４、是否因可歸責於被上訴人之事由，致未簽訂書面之系爭買 賣契約？ ５、被上訴人有無拒絕以系爭委託書之委託條件，與上訴人所 介紹對象成交之情形？（二）上訴人依系爭委託書第六條第3項後段約定，請求被上訴 人給付系爭服務費，有無理由？ １、系爭委託契約書第六條第3項後段約定之適用，是否以系 爭買賣契約成立為前提？ ２、系爭買賣契約是否成立？ ３、是否因可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產 之出售？

- 六、茲就爭點分別論述如下：（一）上訴人依系爭委託書第五條第1項約定，請求被上訴人給付系爭服務費，為無理由。 1、系爭委託書第五條第1項約定，因違反消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效。 消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條款，係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。此觀諸消保法第2條第1款、第2款、第3款、第7款等規定即明。查兩造因成立系爭委託契約而簽訂系爭委託書，約定由上訴人為被上訴人仲介銷售系爭不動產，倘系爭不動產經上訴人售出後，被上訴人應給付上訴人服務費等情，為兩造所不爭執（見上四之（一）所載）。職是，兩造間之系爭委託契約係屬消費關係，系爭委託書第五條第1項約定，係屬消保法第2條第7款之定型化契約條款，堪予確定。上訴人陳稱：系爭委託契約非屬消費關係、系爭委託書第五條第1項約定，非屬定型化契約條款云云（見本院卷第140頁），要非可取。定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

- **重點結論**
- 定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其 顯失公平：一違反平等互惠原則者。二條款與其所排除不 予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三契約之主要 權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者 。消保法第12條定有明文。**又系爭委託書第五條第1項約定：「五有下列情形之一者，甲方（即被上訴人）仍應支 付服務費予乙方（即上訴人）：1.委託銷售期間內，甲方 如拒絕以本委託條件與乙方所介紹對象成交者。」←【法界稱仲介的霸王條款】**（見原 審卷第9頁），至為明灼。 稱居間者，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。**居間人，以契約因 其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬**。民法第565條 、**第568條第1項分別定有明文**。審諸系爭委託契約書載明 「 委託乙方銷售」、「 服務費」、「 委託條件」、「 乙方 所介紹對象 」等約定文字觀之，顯見系爭委託契約確有居 間契約性質（見本院卷第126頁背面闡明，並參本院卷第 117頁背面至第118頁、第154頁至第155頁；第140頁之兩 造意見），堪予確定。

- ※細繹系爭契約書第五條第1項內容可知，倘上訴人與介紹 對象協議以系爭委託書之委託條件成立買賣契約，被上訴 人不得拒絕，否則即應給付系爭服務費，顯然壓縮被上訴人是否與上訴人報告之訂約對象締約之自由。易言之，上 訴人若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被上訴人有無成立契約之意思，已剝奪被上訴人優於委託條件或選擇 交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人即被上訴人利益之立法意旨。基此，系爭委託書第五條第1項約定排除民法568條第1項規定（成立始得請求報酬），然與居間 契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規定 ，至為明顯。 參以被上訴人簽訂系爭委託書之目的，乃透過上訴人報告 訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出 售系爭不動產。倘上訴人可不論磋商結果是否為符合被上 訴人之較佳利益，即得以委託條件強令被上訴人選擇接受 或給付服務費，致被上訴人無取捨權利，上訴人亦無盡善 良管理人義務為磋商之必要，要難達成系爭委託契約目的 ，亦與消保法第12條第2項第3款規定有悖，至為明悉。 觀諸系爭議價書下方所載：「賣方同意出售確認：賣方同意依上開內容出售無誤。賣方簽收日期：」、「買方取回議價金確認：買方取回議價金確認，本議價因□期滿未經賣方確認□賣方簽認前買方撤回議價，故保證金返還買方 。買方簽收」等詞（見原審卷第11頁）以考，可見系爭委託契約之實際履約過程乃為：上訴人於取得系爭議價書後 ，仍須與被上訴人議價，由被上訴人確認是否同意出售， 如未經被上訴人確認，或被上訴人確認前，買方撤回議價 ，買方可取回保證金，系爭議價書效力即解除。

- 基此，**於被上訴人確認系爭議價書前，有不賣之權利，而買方在被 上訴人確認前，亦有不買之權利，應合於系爭委託契約真意。**從而，於議價確認前階段，上訴人不能取得請求服務費之權利，始符系爭委託契約之實際狀況。**因此，依系爭 委託書第五條第1項約定，被上訴人如拒絕與上訴人介紹 之對象成交，即需給付系爭服務費，顯與系爭議價書所載 賣方有不賣之權利，顯有抵觸，而違誠信原則，甚為明灼** 。承上、所述，系爭委託書第五條第1項違反消保法第 12條第2項第2款、第3款規定，即應推定其顯失公平。又 如上所載，系爭委託書第五條第1項約定與系爭委託書 實際運作情形，亦屬有間，顯屬違反誠信原則之定型化契約條款。**據此，系爭委託書第五條第1項約定，因違反消 保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效，洵堪 認定。２、系爭委託書第五條第1項約定既因違反消保法第12條第1項 、第2項第2款、第3款規定而無效，則上訴人依系爭委託 書第五條第1項約定，請求被上訴人給付系爭服務費（包 括高錦雯、吳進雄，參本院卷第103頁背面），即為無理 由，實可確定。**至原列「系爭委託書第五條第1項約定， 是否因違反民法第247條之1第1款至第4款規定而無效？」「系爭買賣契約是否成立？」「是否因可歸責於被上訴人 之事由，致未簽訂書面之系爭買賣契約？」「被上訴人有 無拒絕以系爭委託書之委託條件，與上訴人所介紹對象成 交之情形？」等爭點，不論結果如何，皆不影響上開認定 ，要無贅予論列之必要，併此指明。

- （二）上訴人依系爭委託書第六條第3項後段約定，請求被上訴人給付系爭服務費，亦為無理由。 １、系爭委託契約書第六條第3項後段約定之適用，應以系爭買賣契約成立為前提。 細繹系爭委託書第六條第3項約定：「若因可歸責於甲方 之事由，致出售不能完成，則應由甲方負責加倍賠償買方 所付定金金額。且該案視同已由乙方介紹售出成交，甲方 仍應支付乙方服務費用。」等詞以考，應指系爭買賣契約 成立後，因可歸責於被上訴人之事由，致未能完成系爭不 動產之出售時，上訴人始得向被上訴人請求系爭服務費， 至為明灼。 ２、系爭買賣契約尚未成立。 解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗 法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要 目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律 效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面 或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。 審諸系爭委託書第六條第1項、第3項分別約定：「乙方所 收受買方之斡旋金，於甲方同意出售時，即轉為定金…」 「若可歸責於甲方之事由，致出售不能完成，則應由甲方 負責加倍賠償買方所付定金金額，且該案視同已由乙方介 紹售出成交，甲方仍應支付予乙方服務費用」等詞（見原 審卷第9頁）以察，

- 堪認因可歸責於被上訴人之事由致出售不能完成時，雖系爭不動產未出售，上訴人仍得請求系爭服務費，至為明顯。 被上訴人於102年3月18日同意以5170萬元出售系爭不動產 予高錦雯，且簽署系爭議價書，並約定於同月28日下午3 時簽訂系爭買賣契約書；斯時，上訴人曾出示系爭本票予 被上訴人等情，固為兩造所不爭執（見上四之（二）所載 ），自堪信為真正。惟細繹系爭議價書第二條約定議價期 間；第五條第2項至第5項分別約定議價不成功、成功各種 狀況之權利義務關係；第6項載明：「若議價成功，應於 民國102年3月28日簽定買賣契約書」等情以考，足徵系爭 議價書雖分別經被上訴人、高錦雯簽署，然系爭買賣契約 尚未成立，至為明灼。 觀諸系爭議價書內容，為高錦雯委託上訴人代為議價，並 無上訴人得代理高錦雯與被上訴人進行系爭買賣契約訂約 之權限約定（參系爭議價書前言第1列至第4列）。蓋系爭 議價書明示若議價成功，應於102年3月28日前簽訂系爭買 賣契約。從而，**不論上訴人何種方式之居中磋商，均應待 高錦雯與被上訴人會面交涉，以確定簽訂系爭買賣契約條 款，而不得認兩造職員之電郵往來，即認系爭買賣契約成 立。**況上訴人既立於居間角色協助被上訴人與高錦雯訂約 ，焉有代理高錦雯與被上訴人訂立系爭買賣契約之理。**職 是，上訴人主張：伊分別代理被上訴人、高錦雯成立系爭 買賣契約云云，自非可採。**

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。代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人 與第三人之法律行為。民法第**103**條第**1**項、民法第**106**條 本文規定甚明。考諸系爭委託書、系爭議價書內容，上訴 人並無代理被上訴人成立系爭買賣契約書之權限，亦無代理高錦雯成立系爭買賣契約書之權限，更無經被上訴人、 高錦雯許諾得為雙方代理之依憑。準此，上訴人主張：系 爭買賣契約業因上訴人分別代理被上訴人、高錦雯而成立 ，不以書面或要式行為為必要云云，亦非可取。至上訴人 提出之上證**1**、上證**2**、上證**3**（影本見本院卷第**33**頁至第 **60**頁），乃於系爭買賣契約簽訂前，上訴人先行居間磋商 契約條款，便利被上訴人、高錦雯間成立系爭買賣契約之 行為，不能以此推認系爭買賣契約之成立，併此指明。 上訴人主張：被上訴人職員於**102**年**3**月**28**日到場時未出示 經授權處分系爭不動產文件，高錦雯雖未到場，但系爭買 賣契約簽署仍可補正云云。惟系爭議價書既明示：「若議 價成功，應於**102**年**3**月**28**日前簽訂買賣契約書」，別無補 正約定之約定或合意，則上訴人所稱補正之依據為何？

- 況 依約到場者係被上訴人，未到場者係高錦雯，焉能謂到場 者之被上訴人未有授權，未到場之高錦雯仍可以補正簽署 系爭買賣契約？如何證明未到場之高錦雯有簽訂系爭買賣 契約之真意？由是足證，上訴人之上開主張，亦非可採。 核諸被上訴人於103年3月29日存證信函附件一（影本見本 院卷第92頁，下稱系爭附件）載及：「…一〇二年三月二 十八日賣方獲『買賣雙方委託人』通知，簽約人可能換人 ，賣方於簽約時間仍準時到場，與會時買方未到，『買賣 雙方委託人』隨即表示，買方看上其他標的，不簽約了， 並出示買方退回持有之買賣議價委託書正本。『買賣雙方 委託人』表示另有第三者願簽約購買。」、「經查依法不得一屋兩賣，賣方與買方應先解決解除買賣議價委託書相 關買賣契約條款，故賣方緣依買賣議價委託書條款，特發 文通知買方與『買賣雙方委託人』如下：1.緣依買賣議價 委託書第五條6項，買方已違約，雖議價成功，然超出最後簽定買賣契約書期限，買方於期限內未表明任何合約細 部條文問題或要求，責非在賣方。」等詞以考，可知系爭 附件真意在解除因系爭議價書所生之法律關係，避免可能 衍生一屋二賣之困擾與爭議。

- 據此，上訴人以系爭附件推 論被上訴人亦認系爭買賣契約成立，亦不足採，附此指明 。 綜觀被上訴人於102年4月19日電子郵件（下稱系爭電郵） 所謂：「 緣因原房仲疑似偏向買方，然我們與該房仲委賣 合約並未到期，若原房仲有誠意，故依法仍應接受委賣， 該房仲仲介新買方可為任何人，為保護我方，原我方合約 應加註如下原則…PS…C.該房仲若仲介買方仍為高小姐（ 原買方），我方立場已於歷次存證信函中表明，為表賣方 誠意，除加入前1-3條款外，保證金沒入可計算於總價金 中，即總價金為5170萬元＝（房價+沒入保證金），原買 方高小姐若確定對更新之合約無意見，可相約逕行簽約， 希望該房仲善意回應，否則該房仲目前一切跟Judy你說的 話，只是希望約見，以商議合約不成為由，又一次企圖技 術性幫買方規避沒入保證金手段而已。…」等詞（見本院 卷第82頁）以考，顯見被上訴人於系爭電郵所表示者，乃 基於高錦雯違約不買之前提，若日後上訴人繼續委賣，被 上訴人建議於「不動產出售合約」中應加註之條款，以維 合法權益，最後於「PS」附註中，方提及若高錦雯仍欲買 受，其條件內容為何，非承認系爭買賣契約業已成立。乃 上訴人片斷擷取系爭電郵文字，即謂被上訴人承認系爭買 賣契約業已成立，自不足取。職此，系爭買賣契約尚未成 立，洵堪認定。

- ３、非可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出售。 被上訴人辯稱：伊於102年3月28日依約定時間前往上訴人處，未見高錦雯出現，而無法完成系爭買賣契約之簽訂， 至當日下午近5時始離開等情，業提出停車場收據影本為 憑（見原審卷第49頁）。職是，上訴人既主張：高錦雯因 交通因素未能於約定時間抵達，然再三要伊請被上訴人之 人員稍候，惟高錦雯於同日下午4點45分抵達伊處所時， 被上訴人人員均已離去等語，堪認被上訴人辯稱：其依約 定時間前往上訴人處，未見高錦雯出現，致未簽訂系爭買 賣契約等情，應可採信。基此，被上訴人既於約定時間到 達，惟因高錦雯遲到致無法完成訂約，其後縱上訴人或高 錦雯另通知被上訴人履約，但系爭買賣契約未於系爭議價 書所訂時間完成訂約之原因，係因高錦雯未準時到場所致 ，至為明確。從而，上訴人主張：為可歸責於被上訴人之 事由，致不能完成系爭不動產之出售云云，尚非可取。 上訴人主張：高錦雯雖未於約定之下午3時抵達，僅屬給 付遲延，非無補正可能云云。然此給付遲延情形縱可補正 ，惟系爭買賣契約終無法成立之原因，係因高錦雯未於約 定時間所致，故被上訴人辯稱：系爭買賣契約未能簽立， 非可歸責於伊等情，應屬可信。

- 上訴人另主張：高錦雯隨即以郵局存證信函（影本見原審 卷第71頁，下稱系爭存證信函）知會被上訴人，並通知於 文到3日內簽訂系爭買賣契約云云。然系爭存證信函係於 系爭議價書第五條第6項明定簽約之日後，始送達被上訴 人（見原審卷第72頁，並參本院卷第126頁時序８所示） ，不得依系爭議價書拘束被上訴人，至為明顯。其後，上 訴人復未依系爭委託書約定，要求被上訴人履行簽約義務 ，亦未證明被上訴人有拒不履行簽約義務之情形，難認係 因可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出 售，實可確定。 系爭委託書第六條第3項後段約定之適用，應以系爭買賣 契約成立為前提，惟系爭買賣契約尚未成立，且因非可歸 責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出售等情 ，業經認定如上，則上訴人依系爭委託書第六條第3項後 段約定，請求被上訴人給付系爭服務費，亦屬無據，至屬 明灼。

- 七、綜上所述，上訴人之主張，為不足採。被上訴人之抗辯，尚 屬可信。是則，上訴人主張本於系爭委託契約第五條第1項 、第六條第3項後段約定，請求被上訴人給付系爭服務費， 均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回 其假執行之聲請，部分理由雖有未盡，但結論尚屬二致，仍 應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無 理由，應予駁回。
- 八、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點；兩造其餘之攻擊或 防禦方法；未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以 影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。
- 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條、第 78條，判決如主文。
- 中 華 民 國 103 年 6 月 17 日 民事第五庭 審判長法 官 李錦美 法 官 張松鈞 法 官 鍾任賜 正本係照原本作成。 不得上訴。 中 華　民 國 103 年 6 月 17 日 書記官 吳金來

五、不動產經紀業或經紀人員應收取報酬有何規定？可否收取差價或其他報酬如有違反應負那些責任？

- （一）不得收取差價或其他報酬：【經紀條例十九（一）】
- 1.差價之禁止：經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。
- 2.仲介報酬：其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管 機關規定之報酬標準計收。 【經紀條例十九（一）】
- 3.加息及加倍返還：違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應加計利息後加倍返還支付人。【經紀條例十九（二）】
- （二）明示報酬標準：經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。【經紀條例二十】
- （三）違反收取差價經紀業之責任：
- 1.違反第十九條第一項規定，經紀業不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者處新台幣六萬元以上，三十萬元以下罰鍰。
- 2.經紀業違反該項規定者，經主管機關限期改正而未改正者，應連續處罰。 【經紀條例二十九（一）二】

- （四）違反收取差價經紀人員之責任：
- 1.違反第十九條第一項（經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。）規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。【經紀條例三十一（一）二】
- 2.經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。【經紀條例三十一（二）前段】
- 3.廢止經紀人員證書：受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書。【經紀條例三十一（二）後段】

六、對於仲介報酬違法作為之案例

- 案例一虛報行情賺價差 房仲涉詐欺判刑
  仲介人員以『回殺』手段，不當賺
  取差價，其法律責任如何？
- 案例二：有關賣方控房仲洩底價及騷擾 ，
  造成95萬仲介費免付案

（一）虛報行情賺價差 房仲涉詐欺判刑

- 本章節錄新北市地政公會會刊100年第236期
- 某X信房屋板橋南雅店店長與仲介人員被控虛報售屋行情，先以低價向賣方購屋再以高價轉手賣出。台灣高等法院審理，以詐欺等罪分別判店長與仲介人員3月及2月，可易科罰金定讞。

- 高院今天公布的判決書指出，男子游ＯＯ、司ＯＯ與吳ＯＯ利用94年4月間於中信房屋南雅店任職時，為賺取售屋差價，明知陳姓女子願開價新台幣400萬元以上，購買板橋稚暉街一戶房屋，卻向賣方王姓男子誆稱該房屋僅能售得375萬元，使賣方信以為真，同意以375萬元的價格將房屋售出。
- 判決指出，游ＯＯ隱匿店長身分，先以自己名義買下該屋，賺取11萬餘元的仲介費後，在房屋尚未移轉登記所有權之前，再將房屋以410萬元的價格賣給陳姓女子，並為掩飾房屋所有權移轉，偽造契約上的日期，3人因而賺得35萬元的差價。

- 王姓男子後來因至Ｘ信房屋上班，發現當初買賣經過，驚覺受騙而提起告訴，游００等3人遭檢方起訴。
- 一審時，法院以詐欺、偽造文書等罪，判游００3個月、司００及吳００2個月，可易科罰金。被告不服，提出上訴。
- 高院審理認為，被告3人身為房屋仲介公司店長及營業員，應本諸誠信，為客戶最大利益而努力，竟因貪取差價及仲介費用，對賣家施以詐術，視誠信如無物，造成賣家財產的損失，妨害交易安全。

（二）仲介人員以『回殺』手段，不當賺取差價，其法律責任如何？

- 本章節錄新北市地政公會會刊第236期
- 仲介人員以『回殺』手段，不當賺取差價，其法律責任如下：
- （一）公平交易法之責任
- 1.違反公平交易法第二十四條之規定
- 仲介人員如以『回殺』手段，不當賺取差價，構成影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，違反公平交易法第二十四條之規定。公平交易委員會得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新台幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；逾期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次連續處新台幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。（公平交易法第四十一條）
- 2.被害人得請求除去侵害請求權及防止侵害
- 事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，被害人得請求除去之；有侵害之虞者，並得請求防止之。（公平交易法第三十條）
- 3.仲介公司應負損害賠償責任
- 事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。（公平交易法第三十一條）
- 4. 被害人得請求損害額以上三倍之賠償
- 法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額。（公平交易法第三十二條）
- 5. 被害人得請求將判決書之登載新聞紙
- 被害人依本法之規定，向法院起訴時，得請求由侵害人負擔費用，將判決書內容登載新聞紙。（公平交易法第三十四條）

- （二）民事責任
- **1.**仲介人員於仲介過程中，利用其業務上之優勢，未為委託人之利益打算，虛報市場交易狀況，隱瞞有利交易條件，以『回殺』之不當方法賺取差價，誤導委託人簽訂降價同意書之行為，顯係故意以背於善良風俗方法，加損害於他人，依民法第一百八十四條第一項後段之規定，應負侵權行為損害賠償責任。
- **2.**依司法院之見解，仲介人員以此種『回殺』手段，不當賺取差價，委託人因此所受之損失差價，可依侵權行為損害賠償之規定，向仲介公司請求回殺差價之賠償。
- **3.**又依不動產經紀業管理條例第十九條規定，
- 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。
- 4.此外，經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，**依不動產經紀業管理條例第二十六條第二項規定**，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

- （三）刑事責任
- 1.仲介業者受賣方之委任，處理房屋銷售仲介事務，竟以不當方法賺取差價，意圖為自己之不法不法利益或損害本人（委託人）之利益，而為違背其任務之行為，可能構成刑法第三百四十二條之背信罪，最重可處五年以下有期徒刑。
-
-
- 2.仲介人員如未經委託人同意，擅自賺取差價之行為，又可依刑法第三百三十五條之侵占罪，最重可處五年以下有期徒刑。
- 3. 仲介人員虛報交易價格欺騙賣以回殺賣方之委售底價，不當賺取買賣差價行為，另可能構成刑法第三百三十九條之詐欺罪，最重可處五年以下有期徒刑。

- 刑法第**18**條
- 未滿十四歲人之行為，不罰。
- 十四歲以上未滿十八歲人之行為，得減輕其刑。
- 滿十八歲人之行為，得減輕其刑。
- 刑法第**19**條
- 行為時因精神障礙或其他心智缺陷，致不能辨識其行為違法或欠缺依其辨識而行為之能力者，不罰。
- 刑法第**41**條
- 五年以下有其徒刑以下之刑之罪，而受六個月以下有期徒刑或拘役之宣告者，得以新臺幣**1**千元、**2**千元或**3**千元折算一日，易科罰金。但易科罰金難收矯正之效或難以維持法秩序者，不在此限。

案例二：一定開罰！房仲未經委託銷售搶先賣

- 【**MyGoNews**林湘慈**/**綜合報導】新竹市政府地政處表示，近來有民眾反應，部分仲介業者為搶先曝光及縮短銷售時間，未簽訂委託銷售契約書即搶先刊登廣告及銷售，此舉實已違反《不動產經紀業管理條例》規定，一旦查獲將處新台幣**6**萬元到**30**萬元罰鍰。地政處將持續加強查核，維護民眾權益，也提醒民眾，看屋前記得向銷售業者請求出示所有權人的委託契約，以保障交易安全。

  地政處表示，處理民眾購屋消費糾紛時，曾發生民眾看中屬意的房子出價要約後，因遲遲沒有回應，進一步了解才發現仲介公司正在找屋主簽署委託銷售契約書的案例，依據《不動產經紀業管理條例》規定，經紀業與委託人簽訂委託契約書後，才可刊登廣告及銷售，同時，廣告內容應與事實相符並載明經紀業名稱，若廣告及銷售內容與事實不符，除應處新台幣**6**萬元到**30**萬元罰鍰外，尚應對消費者負損害賠償責任。

- 地政處長吳堂安表示，經紀業者工作內容是報告訂約機會或訂約的媒介，性質上，一定要有人託付才能啟動，所以，法規才會規定銷售及廣告要先經過委託，同時為避免業者以不實的照片吸引顧客上門，更規定廣告應與事實相符。吳堂安處長說，不動產交易市場從去年開始呈現下修態勢，交易筆棟數及價格雙雙下滑，而房仲業者需要成交才能收取報酬，故部分業者投機對於條件較好或市場可能詢問較高的物件搶先曝光，以求早日成交，但這行為將使交易陷於不確定，且違反《不動產經紀業管理條例》規定，吳堂安處長提醒，**329**檔期建商將有一波推案潮，民眾看屋下單前，務必先確認經紀業者是否已取得賣方委託，以保障自身權益。

為維護不動產交易安全與秩序，市府會持續針對不動產經紀業者就刊登廣告內容真偽及委託銷售有無等《不動產經紀業管理條例》規定事項加強查核，若有違反將依法開罰，積極保障民眾權益。若與房仲公司發生消費爭議時可撥打**1999**市民服務專線，或透過本市消費者服務中心、以市話直接撥打**1950**，或至行政院消費者保護會網站**http://www.cpc.ey.gov.tw/**等方式，提出消費爭議申請。

- 房仲人員狂按賣方電鈴2小時
- 王女反駁，表示買家出價雖達底價，但不代表契約成立，且她簽委售約的隔天，有對男女登門狂按電鈴二小時表示想購屋，嚇得她報警，法官查出該女子是宏御員工，還把底價洩露給仲介同業，假扮客戶要來搶買房，該女子因此遭開除。
- 法官趙子榮認為，房屋委託銷售契約規定「買方出價達底價，買賣契約成立生效」違反《消保法》公平原則，且剝奪買賣雙方的契約決定權而無效，又宏御員工不當騷擾王女，還洩露底價，已破壞王女對宏御專業信任，王女有理終止契約，因此判仲介敗訴。
- 消基會董事長蘇錦霞認為判決合理，屋主反悔不賣頂多是違約，買賣契約並未成立，僅能求償違約金不能要全額仲介費。
-

七、不動產經紀業廣告處理原則：

（一）所謂不動產經紀業廣告，係指依『不動產經紀業廣告處理原則』第二點所定之廣告，所稱 廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。

- （二）對於不動產廣告不實案件之查核，其權責分工原則，依『不動產經紀業廣告處理原則』第 三點規定如下：
-

（1）經紀業所為不實廣告案件，由主管機關依不動產經紀業管理條例（以下簡稱管理條例）處理；非屬管理條例規範之範疇者，由公平交易委員會（以下簡稱公平會）依公平交易法（以下簡稱公平法）處理。

（2）經紀業所為之廣告內容，涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平法處理。

（3）經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由主管機關依管理條例處理。

（4）建商委託經紀業者從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，如建商與經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平法處理。

（5）其他經紀業所為不實廣告案件，如無法依前四款原則劃分業務管轄時，由內政部與公平會協調處理。

八、不動產說明書之解說與交付，應如何進行？又其不得記載事項包括那些？

- **按**不動產經紀業管裡條例（以下簡稱本條例）第23條及24條規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。 前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」及「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。」

（一）不動產經紀業應於不動產委託人簽完不動產委託銷售契約書後，依據委託書內容相關產權資料及現況調查之資料指派相關經紀人參照不動產說明書範本所述內容，製作一份委託標的之說明書，並依下列方式簽章後，

〈1〉經紀人簽章：不動產說明書應由經紀業指定經紀人簽章。【經紀條例二十二】

〈2〉委託人簽章：不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章。【經紀條例二十三（二）】

〈3〉完成上項手續方可交由經紀人員作為向客戶解說運用

〈4〉交易之相對人簽章：經解說後在交易之相對人有意願購買本標的時，雙方當事人於當下或於簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人不動產說明書上簽章。【經紀條例二十四（一）】

（二）運用方式：在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。【經紀條例二十三（一）】

（三）交付：

- 〈1〉不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章並一份交由委託人。
- 〈2〉經解說後在交易之相對人有意願購買本標的時，雙方當事人於當下或於簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人不動產說明書上簽章。前不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，具有等同契約之拘束力。【經紀條例二十四（二）】

（四）不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。【經紀條例二十二（三）】

（五）不動產說明書不得記載事項包括下列規 定：

一.不得約定本說明書內容僅供參考。

二.不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。

三.不得約定繳回不動產說明書。

四.預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

五、不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。

六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。（104.10.1日生效）

其他法律問題

問題八、不實廣告案例：

案例一、工業地當住宅賣 瓏山林判賠

- **2011年12月30日**
- 法官認定瓏山林四季紐約廣告 使人認知錯誤，判監察人林賜勇（小圖，資料照片）連帶退款。
- 蘇麗雲等二十三人向瓏山林企業購買中和「四季紐約」建案房屋後，發現地目竟是乙種工業用地，依法不得作為一般住宅使用，憤而提告要求解約退款。板橋地院昨判瓏山林敗訴，須和監察人林賜勇、原地主林張素娥連帶返還共九百九十七萬元。
- 二十三位購屋戶聯名指控，二〇〇五年六月起分別購買「四季紐約」預售屋打算自住，支付定金及多期工程款後，才知建案位在乙種工業用地，只能作為一般服務業、銷售業使用，廣告卻讓人誤認可當住宅，主張被「詐欺」並要求退款。
瓏山林辯稱，銷售時已告知地目屬乙種工業用地，但法官認定，該建案廣告中的平面配置圖，呈現客廳、臥房、廚房及衛浴等一般住家格局，加上樣品屋，確會造成大眾認知錯誤而購買，昨判瓏山林敗訴，還九百九十七萬元。

如何區別工業住宅與一般住宅：

- **1.**建物所在環境：
- 工業住宅可從該工地或建物之四週，是否有合法工廠之設置或環繞予以感覺。

2.建物使用用途：

- 在建築改良物所有權狀上，工業住宅與一般住宅無法看出用途，惟內政部以行政命令要求　地政事務所在工業用地之建築改良物所有權狀上，以橡皮章蓋上「工廠」用，或因實施電子作業直接列印出其用途為「工廠」等字樣提醒消費者。消費者可由建物登記簿謄本看其建物標示部之用途別，如為「住宅」或「集合住宅」時即屬一般之住宅；如用途書寫為「工廠」、「廠房」、「倉庫」、「宿舍」等，即屬「工業用」住宅。

- **3.**土地使用分區：一般住宅之基地，如係座落在都市計畫內者，應屬住宅區之使用分區；如在都市計畫外可能為山坡地之丙種建築用地或鄉村區之乙種建築用地；或一般農業區之甲種建築用地。但如為工業住宅時，在都市計畫內為工業區之使用分區；在都市計畫外，應屬一般農業區之丁種建築用地。
- 一般要說合法，意指可供住宅使用，就實質來說，工業區中的確有合法可供住宅使用的部份，那就是「工業住宅社區」，它是為工業區從業員工所設計的集合住宅宿舍。都市計劃區須經主管機關核可，於建廠計畫中提出申請才算合法。若是非都市土地，則必須是丁種建地才可。

膽敢銷售！「工業住宅」祭出「有期徒刑或拘役」重罰

- 【MyGoNews方暮晨/綜合報導】內政部為有效針對正在銷售廣告之工業區疑似作住宅使用建案進行處理，已於2014年4月9日召開研商會議請地方政府就疑似變相使用案件列管並加強辦理稽查，內政部營建署2014年5月7日重申，在建案(1)預(銷)售廣告階段、(2)建築物施工階段、(3)使用階段的3個階段中，如有違反相關法令者，將依規定辦理裁處，得處6至30萬元罰鍰並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，甚至移送強制執行、處以有期徒刑或拘役。

- 內政部營建署表示，為針對正在銷售廣告之工業區疑似作住宅使用建案加強稽查嚴格處理以收嚇阻之效，請地方政府就下列建築物預(銷)售廣告、建築物施工、建築物使用等階段辦理查核。
為防範都市計畫工業區變相作住宅使用將加強銷售階段查處
一、建築物預(銷)售廣告階段：

就工業區疑似作住宅使用預(銷)售建案，由都計、建管、地政、消保、經發或法制等相關單位組成聯合稽查小組，並針對業者所提供之買賣契約內容是否有違反「定型化契約應記載及不得記載事項之規定」加強稽核，若涉有違反消費者保護法之情事者及涉有違反公平交易法規定者，查有涉及違反規定者，將依法查處。

今年遭公平會開罰的工業住宅建案

資料來源:行政院公平會

開罰時間	建案名稱	位置	罰鍰金額	違規事由
8/31	比佛利	桃園市	新月建設100萬元 欣禾不動產40萬元	廣告使用一般住宅用語及圖示，銷售甲種工業區內建案
8/31	峰景鳳翔	新北市新莊區	峰景建設120萬元 誠閱創意行銷60萬元	
4/7	建源春悅	彰化縣員林鎮	春上建設30萬元	廣告使用一般住宅用語及圖示，銷售乙種工業區內建案
2/24	公園苑	苗栗縣頭份鎮	經緯建設120萬元 富旺國際開發50萬元	
1/13	領航新世紀	桃園縣蘆竹鄉	台產資產管理300萬元 領航建設150萬元	

註：甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用為主，並得經政府審議許可之後，申請開發為一般商業使用或事務所

近期違規建案查處情形一覽表

序號	建案名稱（建設公司）	代表地址	使用分區	查處日期	裁罰情形	違規層數
1	合康捷境（合康建設）	內湖區金豐街50號	工商混合區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 罰300萬	1至10層
2	新潤峰哲（新潤建設）	內湖區行善路417巷22號	工商混合區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 罰330萬	1至11層
3	新潤悅峰（新潤建設）	內湖區行善路383巷27號	工商混合區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 罰330萬	1至11層
4	維多利亞嘉醴（維多利亞建設）	內湖區金莊路100號	工商混合區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 (已進行改善)	2至11層
5	興富發領袖（興富發建設）	內湖區金莊路80號	辦公服務區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 罰390萬	2至14層
6	忠泰恆美（忠泰建設）	內湖區石潭路61號	辦公服務區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 罰420萬	1至14層
7	忠泰至美（忠泰建設）	內湖區石潭路51號	辦公服務區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 罰390萬	2至14層
8	遠雄藝朗（遠雄建設）	內湖區石潭路27號	辦公服務區	102.04.18. 102.10.22.	罰30萬 罰420萬	1至14層
9	鼎峰（兆鑫建設）	南港區松河街356號	第三種工業區	102.06.03. 102.10.22.	罰30萬 罰240萬	2至9層
10	世界心（英德建設）	南港區重陽路451號	策略型工業區	102.09.12. 102.10.22.	罰30萬 罰360萬	1至12層

#1066244

工業宅廣告不實 已罰970萬

- 【馮牧群／台北報導】今年以來多家建商及代銷公司，因使用一般住宅用語作為廣告，銷售工業用地之建案而遭罰。昨公平會再出手，分別對新北市新莊區「峰景鳳翔」、桃園市「比佛利」2工業住宅，祭出180萬元、及140萬元的罰緩，並要求立刻停止不實廣告。累計今年公平會針對工業住宅不實廣告銷售，已開出970萬元罰單。
- 新莊區建案「峰景鳳翔」，基地位於乙種工業用地。
- 公平會調查，「峰景鳳翔」由峰景建設投資興建、誠閱創建行銷銷售，位於乙種工業區，卻用一般住宅用語及照片作廣告，網站上還標示客廳、書房、臥房格局，並強調該區生活機能佳、可「安身立命」，足以讓消費者誤以為可做合法住宅，違反《公平交易法》第21條第1項規定，處罰峰景建設、誠閱創建各120萬、60萬元。

- 二、建築物施工階段：

請各直轄市、縣(市)主管建築機關增列地面層以上中間樓層之勘驗事項，並就管道間留設之合理性加強查核，如有涉嫌違反規定(如建築法等)者，依相關規定辦理。

三、使用階段：

為落實建築物之合法使用與其構造及設備安全，請地方政府對於疑似工業住宅案件於領得使用執照後，蓄意二次施工，將各樓層應集中設置的機電設備空間及衛生設備違規裝修、變更為他種居室用途等行為。應予列管加強巡查，如有涉違反規定者，依規查處。

- 內政部營建署表示，本年度將訂定督導計畫，將對正在銷售之工業區疑似變相作為住宅使用建案就建築物預(銷)售廣告、建築物施工、建築物使用等階段之查處情形列入重點督導。工業區土地變相作為住宅使用，已違反都市計畫土地使用分區管制規定，地方政府得依都市計畫法第79條、第80條規定，得處6至30萬元罰鍰並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀，甚至移送強制執行、處以有期徒刑或拘役。

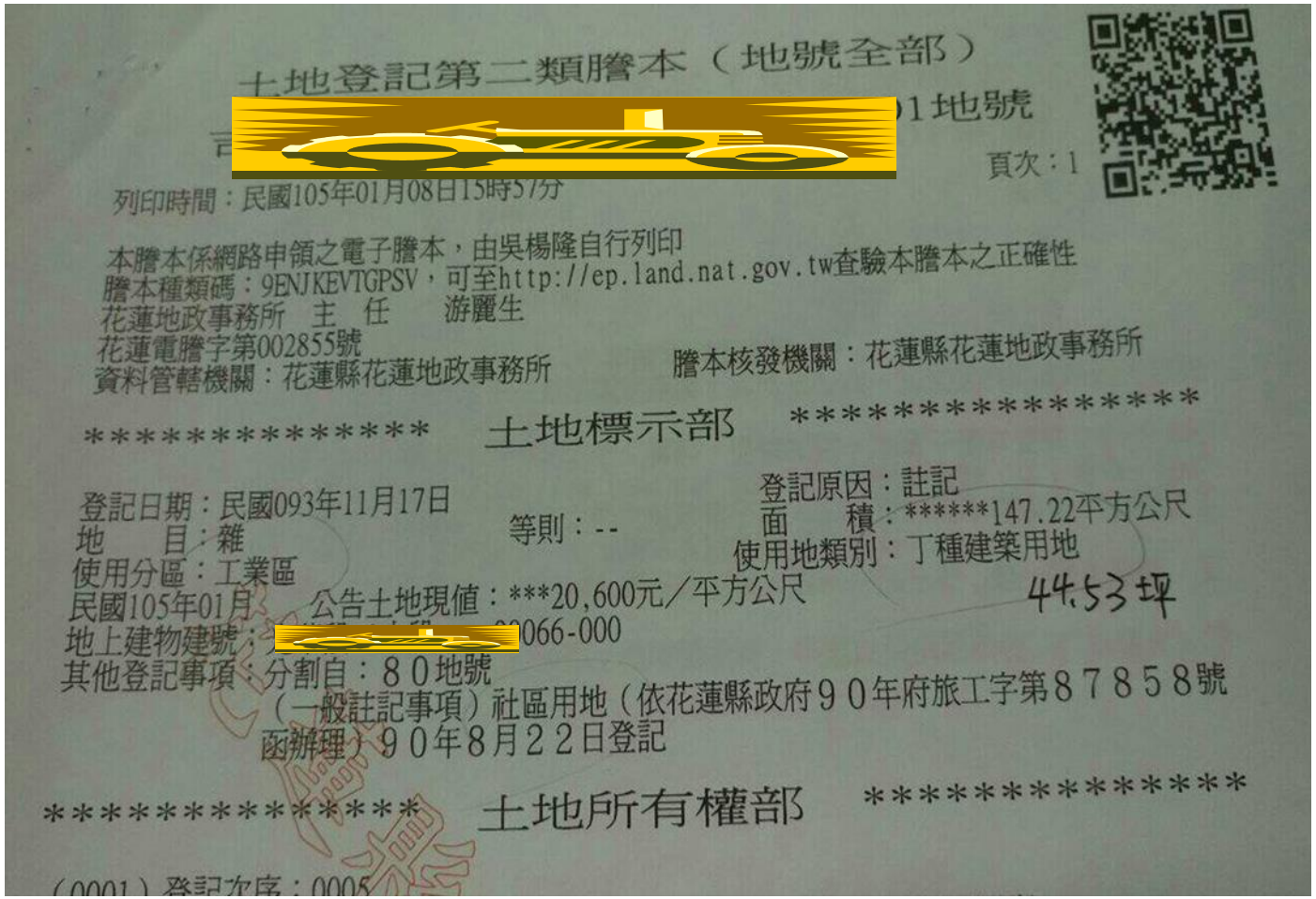
  且因不肖建商於報紙宣傳廣告中直接以住宅銷售，或是在銷售廣告中雖載有使用分區為乙種工業區供一般商業設施、一般事務所使用字語，但在平面傢俱配置參考圖、樣品屋及模型屋卻仍使用一般含臥房、客廳、廚房、衛浴的住家格局，導致消費者誤認為該建案也可供一般住宅使用。

  該署並呼籲消費者購屋前應注意使用分區與用途是否可供住宅使用，避免影響自身權益，勿因貪圖房價便宜，導致後續非法使用及衍生公平交易糾紛或法院爭訟事件。如銷售中之建案有違反公平交易法之案件，民眾亦可提供相關配置、圖說、廣告等資訊向公平交易委員會檢舉。

案例二：將工業區房屋形容為雙併單純住戶，遭台北市政府以廣告不實開罰27萬元定讞

- 2015年09月08日 04:10節錄記者劉峻谷／台北報導
- 信X房屋不服提行政訴訟，一審獲判勝訴，免罰；但二審台北高等行政法院認定，信X房屋將工業區房屋當住宅區房屋賣，改判信X房屋敗訴，要繳27萬元罰款，全案定讞。北市府地政局查獲，信X房屋將「臺北市南港區／向陽路／寬裕經典創意空間」廣告，「類型：大樓、住宅、成屋、第三種工業區」、「邊間雙併單純住戶，氣派大廳」、「公設完善社備齊全」等，明顯以工業區房屋當住宅區房屋賣，依違反不動產經紀條例「不實廣告」罰信義房屋27萬元。信X房屋不服挨罰，提行政訴訟稱，廣告註明土地使用分區為第三種工業區，不構成「不實廣告」台北高等行政法院審理認為，廣告雖有第三種工業區字樣，但整體仍以「住宅」、「雙併」、「單純住戶」為促銷房屋訴求，明顯有誤導購屋者誤認可以當住宅使用，不知道一旦違反建管法規，房屋有遭拆除、改建、停止使用或恢復原狀的風險，認定此為不實廣告；且地政局依信X房屋當年度累積的違規次數加重裁罰，合法合理，昨天改判信X房屋敗訴，全案確定。

案例三：有關工業社區用地所建住宅廣告問題探討



土地登記第二類謄本（地號全部）

[redacted]1地號

頁次：1

列印時間：民國105年01月08日15時57分

本謄本係網路申領之電子謄本，由吳楊隆自行列印
謄本種類碼：9ENJKEVTGPSV，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性
花蓮地政事務所　主　任　　游麗生
花蓮電謄字第002855號
資料管轄機關：花蓮縣花蓮地政事務所　　謄本核發機關：花蓮縣花蓮地政事務所

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地標示部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

登記日期：民國093年11月17日　　登記原因：註記
地　　目：雜　　等則：--　　面　　積：******147.22平方公尺
使用分區：工業區　　使用地類別：丁種建築用地
民國105年01月　公告土地現值：***20,600元／平方公尺　　44.53坪
地上建物建號：[redacted]066-000
其他登記事項：分割自：８０地號
（一般註記事項）社區用地（依花蓮縣政府９０年府旅工字第８７８５８號函辦理）９０年８月２２日登記

＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊　土地所有權部　＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊＊

（0001）登記次序：0005

0107-0018 地號

土地標示部 ***

登記日期： 民國095年01月10日

地　　目： 雜　　等　則： --　　登記原因： 分割

使用分區： 工業區　　面　　積： 90.09平方公尺

民國105年01月　　公告土地現值： 20,600 元/平方公尺　　使用地類別： 丁種建築用地

民國105年01月　　公告地價： 3,200 元/平方公尺

地上建物建號：共　1　棟

光華段二小

其他登記事項： 配售工業社區用地依花蓮縣政府建工字第１１１８７６號函辦理８

年１０月２日登記

分割自：

地價備註事項： (空白)

查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

檢舉函

檔　　號：
保存年限：

副本

花蓮縣政府　函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號
承辦人：李文華
傳真：03-8234766
電話：03-8224926
電子信箱：khtylee@nt.hl.gov.tw

973
花蓮縣吉安鄉和平路一段 116 號

受文者：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國 105 年 2 月 23 日
發文字號：府地籍字第 1050031441 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於民眾向公平交易委員會檢舉貴公司（商號）於網站刊登房售廣告，未揭示其為丁種建築用地而強調為「別墅」、「美墅」等涉有廣告不實一案，請於文到 7 日內就廣告及銷售內容是否與事實相符一節陳述意見到府參辦，請查照。

說明：

一、依據內政部 105 年 2 月 2 日內授中辦地字第 1050008947 號函轉公平交易委員會 105 年 1 月 29 日公競字第 1050001387 號書函辦理。

二、按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱」，違反該項規定者，依同條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，先予敘明。

三、次按行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」茲為釐清旨案是否涉有廣告不實情事，爰依上開規定函請貴公司（商號）就案件實際情形陳述意見到府參辦，逾期未提出陳述者，依行政程序法第 105 條第 3 項規定視同放棄陳述之機會。

四、檢附貴公司（商號）於網站刊登房售廣告資料供參。

正本：如名冊

不動產仲介經紀商業同業公會
民國 105 年 2 月 25 日
第 060 號

以「別墅或美墅廣告」的問題是否違反廣告不實呢？

檔　　號：
保存年限：

副本

花蓮縣政府　函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號
承辦人：李文華
傳真：03-8234766
電話：03-8224926
電子信箱：khtylee@nt.hl.gov.tw

受文者：本府地政處

發文日期：中華民國 105 年 3 月 18 日
發文字號：府地籍字第 1050046849 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關民眾檢舉本縣[redacted]多家不動產仲介業加盟店於網站刊登房屋廣告，未揭示其為「丁種建築用地」而強調為「別墅」、「美墅」等，涉有廣告不實 1 案，請鑒核。

說明：

一、依據鈞部 105 年 2 月 2 日內授中辦地字第 1050008947 號函辦理。

二、按非都市土地使用管制規則第 6 條規定略以：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。…海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一」，經查本案檢舉事項所述「吉安鄉光華工業區附近華工六路」工業住宅土地，係屬本縣吉安鄉光華段二小段土地，其使用分區為非都市土地「工業區丁種建築用地」，依上開附表一「丁種建築用地」所示之容許使用項目及許可使用細目，容許作為「工業社區」、「社區住宅」使用，經查本案工業區規劃社區住宅用地係經經濟部工業局 96 年 9 月 3 日工地字第 09600617880 號函核准在案，故依規得作為「工業社區」、「社區住宅」使用，合先陳明。

三、另本府為釐清本案是否涉有廣告不實情事，經函請受檢舉公司（商號）就案件廣告實際情形陳述意見，經彙整

有關公司（商號）陳述意見略以：

（一）本案相關售屋廣告案件坐落於花蓮縣吉安鄉華工六路，土地使用編定為「工業區丁種建築用地」，調閱建築物謄本，其主要用途分別為「住家用」及「工業社區住宅」等，售屋廣告上登載住宅、別墅等，符合土地建物合法使用，並無涉廣告不實之情事。

（二）另就廣告登載「別墅」、「美墅」者，乃就所廣告房屋外觀整體觀之，其型態有規劃車庫之透天住宅以「別墅」稱之，與一般社會大眾認知印象亦無二致，而所謂「別墅」在建築相關法規亦似無相關定義，故實非有廣告不實之情事。

（三）建物基地使用分區或編定係屬不動產說明書應記載事項，尚無法令規定應於廣告中揭露。

四、綜上，本案廣告所銷售之住宅，其土地建物使用均符合相關法令規定，其廣告雖以「別墅」、「美墅」稱之，應尚屬描述建物作為住宅使用之範疇，尚難據以認定涉有廣告不實之情

正本：內政部
副本：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會、本府地政處

縣長 傅崐萁

若以「XX民宿」廣告可否呢？

檔　　號：
保存年限：

副本

花蓮縣政府　函

地址：97001 花蓮縣花蓮市府前路 17 號
承辦人：林芳玉
傳真：03-8234766
電話：03-8224926
電子信箱：fang0319@nt.hl.gov.tw

973
花蓮縣吉安鄉和平路一段 116 號

受文者：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會

發文日期：中華民國 105 年 6 月 1 日
發文字號：府地籍字第 1050102182 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文。

主旨：有關貴公司於[redacted]集網刊登吉安鄉華工六路售屋廣告（工業社區住宅刊登「[redacted]溫馨民宿」）與事實不符，違反「不動產經紀業管理條例」第 21 條第 2 項規定一案，茲檢送「花蓮縣政府處理違反不動產經紀業管理條例案件行政處分書」及「繳款書」各 1 份，請查照。

說明：

一、依據「不動產經紀業管理條例」第 21、29 條及「花蓮縣政府處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準」第二點之統一裁罰基準表，項次貳之六規定辦理。

二、按非都市土地使用管制規則第 6 條規定略以：「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。。。。海域用地以外之各種使用地容許使用項目、許可使用細目及其附帶條件如附表一」。參照上開規定，非都市土地範圍內甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地之住宅，始允許經營民宿，惟丁種建築用地之許可使用細目尚無「民宿」一項。查旨揭房屋坐落花蓮縣吉安鄉華工六路，其土地使用分區為工業區；使用地類別為丁種建築用地，依上開非都市土地使用管制規則第 6 條規定，該筆土地尚不得作為經營民宿使用，其售屋廣告刊登[redacted]溫馨民宿」一節，顯已與事實不相符合。

三、次按不動產經紀業管理條例（以下稱本條例）第 21 條第

收文 民國105年6月7日
文 第 150 號

2 項規定：「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」，違反該規定者，依本條例第 29 條第 1 項第 3 款規定，處新台幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，查本案貴[redacted]房屋市集網刊登該物件之案名（[redacted]溫馨民宿近台開）廣告與事實不符一節，經貴公司陳述意見係為誤植，惟按行政罰法第 7 條第 1 項規定：違反行政法上義務之行為非出於故意或過失者，不予處罰。本案因違規事實明確，縱為誤植，仍屬應注意能注意而未能注意之過失，自不能因此而免罰。

四、綜上，案經查明貴公司刊登售屋廣告與事實不符，顯已違反上開條例規定，爰依相關規定處以最低罰鍰新臺幣 6 萬元整。

五、隨函檢附行政處分書及繳款書各 1 份，請於 105 年 7 月 00 日前至台灣銀行或農會各分會繳納，並將繳款書收據聯傳真至本府 03-8234766 結案，逾期不繳納者依法強制執行。

正本：　　公司
副本：花蓮縣不動產仲介經紀商業同業公會、本府地政處
抄本：

縣長傅崐萁請假
副縣長蔡運煌代行

本案依照分層負責授權

問題九：契約範本與應記載及不得記載事項的法律效力為何？

- 一、契約範本只是參照用，並不具法律效力，但仍建議消費者依行政院消保會通過的契約書範本與業者協商作為契約內容
- 二、至於應記載或不得記載事項的條款就具有相當的法律效力，如果消費者與業者所簽訂的定型化契約，有違反應記載或不得記載事項的條款，就可視為無效。

- 三、違反應記載或不得記載事項者無效：
  （一）中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。【消保十七（一）】（劃線部分104.6.17日增修訂）
  （二）違反之法律效力：違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。【消保十七（四）】

- 四、違反處罰
- 企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得 記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新 臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五 萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。【消保五十六之一】（劃線部分**104.6.17**日增修訂）

問題十：丫麗仲介聽說定型化契約可以不用給客戶審閱，依您得專業知識覺得是否有理？

- 消費者保護法之規定（104年6月17日總統令修正）
- 一、合理審閱期間要件（審閱權之法律效果）：
  企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。
- 企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。
  但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。
  中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡與複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。【消保十一條之 一】

- 二、消保法之規定違反應記載或不得記載事項者無效：

（一）中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。【消保十七（一）】（劃線部分104.6.17日增修訂）

（二）違反之法律效力：違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。【消保十七（四）】

- 三、公平交易法之規定
  顯失公平不正行為之禁止：
  （一）規定：除本法另有規定者外，事業亦「不得」為其他足以「影響交易秩序」之「欺罔」或「顯失公平」之行為。【公交法第二十五條】
  （二）有關欺罔或顯失公平行為之禁止：通常業界比較容易犯者計有：
  1. 契約書審閱權（88.3.10日383會議決議）仲介業者若要求付定金，才提供契約書者，以及契約書審閱少於五 天者即違反本25條規訂　　（要約書至少三天）
-

- **2.雙方簽約後，仲介人員才拿出現況說明書聯手隱瞞921震損紅標危樓1100萬賣出判賠1232萬（節錄2015-05-20記者王定傳/新北報導）**
- 判決書指出，100年7月，徐女透過孫姓女仲介，與吳男簽約買下一間房產，價值1100萬，但雙方簽約後，房仲才拿出現況說明書，內容註記：「黃標未解除」，不動產現況說明書並勾選「未受火災或其他天災」。
- 徐女指控，當時她質問為何標示黃標？對方竟說只是牆壁磁磚脫落，直到她要求註記清楚，才承認是受災屋，當下她要求解約，但因擔心支票與本票被沒收，只好繼續履約。同年8月，辦理房貸時，銀行人員告知房屋是紅標危險建物，無法通過貸款，驚覺受騙，求償1320萬餘元。

- 對此，吳男主張他曾向房仲說明房屋是地震受災屋，並提出半倒證明等資料，房仲回覆已向買方說明，並無隱瞞；至於為何填寫「黃標、未受火災」等字，他解釋因認為房屋就是黃標，且確實經建商補強完成，並無受損。
- 房仲則堅稱，刑事方面他們已獲不起訴，證實無詐欺之嫌，且他們非房屋所有權人，無法向公部門查詢列管情形，只能向吳男與社區管委會查證，已盡查證義務。
- 法官調查，該房雖經建商補強，但未通過審核，仍列為紅標「危險建物」，屬結構安全受損的重大瑕疵，非黃標「須注意建物」，吳男等3人卻隱瞞瑕疵，共同詐欺買方，而房仲公司身為雇主，也須負責。

- 民法得規定
- 一、【民法71條之規定：法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。】
- 二、附合契約§247-1：
- 指當事人一方預定契約之條款，而由需要訂約之他方，依照該預定條款簽定之契約。依民法第二百四十七條之一規定：依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：
- 1.免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
- 2.加重他方當事人之責任者。
- **3.使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。**
- **4.其他於他方當事人有重大不利益者。**
- 按當事人一方預定契約之條款，而由需要訂約之他方，依照該預定條款簽訂之契約，即學說上所稱之「附合契約」或「定型化契約」。此種契約每無磋商變更之餘地，對需要訂約之他方或因居於經濟弱勢地位，或因未及詳慮，即依照該預定條款簽約，致受重大不利，為防止契約自由之濫用及維護交易之公平，有上開四款之約定者，如依其情形顯失公平者，該部分之約定為無效。例如金融機構以定型化契約約定其不負善良管理人之注意義務，免除其抽象輕過失責任，應認為顯失公平，其約定無效是。

內政部的解釋定型化契約內印妥契約審閱期拋棄欄位提供消費者選擇是無效的喔!

- 房產委託仲介出售時，一般都會使用業者提供的委託銷售契約書，該類定型化契約依規應給予消費者3日以上之審閱期，而企業主為使作業順暢，通常會在契約條款內印製
- 1.「本契約確實行使契約審閱期，並充分瞭解契約內容。」或2.「已詳閱並充分瞭解契約內容，無須攜回審閱。」
- 二種選項以供消費者選擇使用，惟上開方式已違反消費者保護法規定應自即日起停止使用。
- 依據消費者保護法第11條之1規定，內政部公告「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」第1點規定審閱期至少3日，所以，經紀業者在接受所有權人委託辦理出售時，依規須先提供不動產委託銷售契約書範本供消費者審閱3日以上，業者為作業便利，習慣上會在契約內印製「本契約已確實行使契約審閱期，並充分瞭解契約內容。」或「已詳閱並充分瞭解契約內容，無須攜回審閱。」等條款以供消費者選擇使用

- 惟內政部日前作成解釋，前述第1種條款因攜回審閱日期未明，有違內政部公告之不動產委託銷售定型化契約應記載事項第1點（契約審閱期間）規定，而第2種已使消費者無從行使審閱權，故不動產委託銷售契約書審閱權條款不得以上開方式供消費者選擇行使。

新竹市政府提醒您，定型化契約條款得經由消費者與企業主磋商後，以特約方式載明於契約而排除適用；辦理房地買賣前請先參閱內政部訂頒之各項定型化契約應記載及不得記載事項，或至行政院消費者保護會（http://www.cpc.ey.gov.tw/）下載各類契約書範本，以確保交易安全，若任何消費問題，亦請撥打全國消費者服務專線1950，將有專人提供專業及熱忱的服務。

資料提供單位名稱: 地政處　　聯絡人:蔡孟娟　聯絡電話:5216121分機 387

消保法104.6.17增修訂

- 消保法第十一條之一第二項規定，企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。（劃線部分104.6.17日增修訂）【消保十一之一（二）】

修立法目的
參考最高法院九十八年度台上字第一六八號民事判決理由：「……爭專任委託銷售契約書所載消費者自願放棄契約審閱權之定型化契約條款，依其情形顯失公平，故該拋棄契約審閱期之條款應屬無效……」，增訂第二項，以保護消費者審閱契約之權利。

104.6.17增修訂

- 企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，就其事實負舉證責任。【消保十七之一】（第17條之1

修立法目的

企業經營者與消費者訂立定型化契約前已提供合理審閱期間及已向消費者明示定型化契約條款之內容等遵守本節規定之事實，應由企業經營者負舉證責任，以保障消費者。

司法立場法院的判決

一、何以需審閱期？ 二、違反效果？ 三、可否拋棄？

- 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反前項規定者，其條款不構成契約之內容，是否提供了消費者合理之契約審閱期間，非專以有簽名為定。----（北院95簡上,565號判決）消費者若於簽約前已充分瞭解該契約之權利義務關係， 或有可認其能認識契約權利義務關係之合理審閱期間，即不得引用上開規定而主張契約無效。-----對自權利之拋棄，尚非法所不許，亦不影響其簽名之效力。（北院95訴7982號判決）。

說明：

- (一).簽委託須能證明讓消費者有行使3天契約審閱權。
- (二).客戶拋棄審閱權。
- ◎對於審閱權目前有二派見解，一派認為一定要行使權利審閱3日，一派認為既然簽名就有效，不受審閱3日之約束。
- 法院判決：95年2月12日號簽委託契約，2月16日開始至5月15日結束，委託期已經過一段期間後仲介成交，但屋主反悔要解約，以仲介未提供契約審閱權為理由提訴，法院判仲介勝訴。法院認為：消費者若有異議在簽委託約時或委託期開始前就應提出。

問題十一：透過國家考試及格的地政士所簽立之【不動產買賣契約書】，有無審閱權之規定？

- 說明：單就買方或賣方而言，如單方面和仲介公司所簽定之委託書、要約書、契變書...等等，或和建設公司所簽定之預約買賣契約書，理當要有審閱權。
- ＊但兩造雙方合意之下，再請國家考試及格的地政士所簽立之【不動產買賣契約書】，究竟有無牽涉到審閱權之相關規定？

- 研討：
- 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
- 中華民國101年10月29日內政部內授中辦地字第1016651846號公告(中華民國102年5月1日生效)行政院消費者保護會第7次會議通過
- 壹、應記載事項
- 一、契約審閱期
- 本契約於中華民國__年__月__日經買方攜回審閱__日（契約審閱期間至少五日）。
- 買方簽章：
- 賣方簽章：
- 就本議題言：
- 由上得知成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項中定有契約審閱期據法律拘束力。又按消費者保護法第2條第7款、第9款規定，定型化契約條款：指企業經營者為「與」不特定提供多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款．．。定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。

- 又按同法第11條之1第1項及第3項規定，企業經營者「與」消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。又者「提供買賣(租賃)契約」與「訂定定型化契約」係屬不同行為，從而應可分別判斷是否有消費者保護法第11條之1審閱期間之適用；貴會所屬人員應注意認定點來給予區分如下：

- **1.** 若屬企業經營者（不動產經紀業）與買方訂定【不動產買賣契約書】，如代銷業之所訂定之【預售屋買賣契約書】即屬之，就有消費者保護法第**11**條之**1**審閱期間之適用，必須依規定給予審閱否則無效。
- **2.**不動產經紀業於不動產買賣**(**租賃**)**居間成立後，由經紀業者或地政士提供不動產買賣**(**租賃**)**契約書供雙方使用，<u>就無須依規定給予審閱</u>。

- 理由：
- 因買賣(租賃)契約之賣方或出租人，尚非屬企業經營者，而經紀業者或地政士非屬賣方或出租人，僅「提供」該項服務，且其買賣(租賃)雙方亦得自行磋商其契約內容，是以該業者所提供之不動產買賣(租賃)契約書尚無消保法第11條之1有關契約審閱期間規定之適用。
- 3.以上僅是行政單位「行政處分」的依據，最後是決定於「司法裁決」。為避免日後爭議，建議貴會所屬會員，不管是適用或不適用審閱權，在於簽訂任何契約時儘量將內容說明白。多善用所謂的「個別蹉商條款」，因該條款是司法所追究的表意人之真意表示（如下判例所示）方為上策，實於【行政院消費者保護委員會於87.7.4日台87消保法字第00770號函一個別磋商無須審閱亦有此函告】。

- 判例：中華民國　九十八　年　　二　　月　十二日最高法院民事第四庭
- 上訴人請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國九十七年六月二十四日台灣高等法院第二審判決（九十七年度消上字第一號），提起上訴，本院判決如下：主 文上訴駁回。
- 原審審理結果以：次查上訴人自承親自簽名於系爭專任委託銷售契約所載：..... 且觀諸系爭買賣契約簽訂當時之客觀情狀，足見上訴人確已知悉系爭委託契約書之內容。上訴人為節省時間、爭取交易機會自願放棄契約審閱權，並非法所不許，更非（被上訴人）××公司惡意剝奪。....上訴人...均未給與審閱期間而主張全部契約為無效，有違誠信原則，欠缺法律依據，亦不足採。據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

問題十二：有關繼受人是否應繼受前區分所有權人權利與義務事宜？

- 公寓大廈管理條例第24條
- 區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。
  公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。
  無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。
-

- 分析如下：
- ※【就公寓大廈管理條例立場】
- 有關公寓大廈區分所有權人之繼受人應否繳納原區分所有權人積欠之『管理、修繕 、維護費用疑義』內政部**95.2.16**日內授營建管字第**0950800653**號函：
- 　　主旨：有關公寓大廈區分所有權人之繼受人應否繳納原區分所有權人積欠之『管理、修繕、維護費用乙案。
- 　　說明：一、按「**...**」公寓大廈管理條例第**10**條第**2**項所明定，故共用**...**費用負擔依前揭條文規定辦理。
- 　　二、另按本部**93.7.12**日內授營建管字第**0930008338**號函說明二（附件）**..**「**..**公寓大廈管理條例第**24**條第**1**項規定**...**」。有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第**300**條或第**301**條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓大廈管理條例第**21**條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。為本部**86.2.26**日台（**86**）內營字第**8672309**號函所明釋。**....**

- 【就民法立場99.2.3日公布99.8.3日生效】
- 依民法第799條之1（區分所有建築物共有部分之費用負擔）
- I區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。
- II前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。
- III規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。
- IV區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。

同業公會或其他團體成員參與違法行為之處罰
104.2.4日新修

一、規範如下：

第一項規定本法所稱事業如左1.公司2.獨資或合夥之工商行號。3其他提供商品或服務從事交易之人或團體。而第二項中亦有規定事業所組成之同業公會或其他依法設立、促進成員利益之團體，視為本法所稱事業，故同業公會為適用公平法之「事業」規範。 【公交法第二條】

二、違反聯合行為之活動：本法第十四條第四項明定第二條第二項之同業公會或其他團體藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦為本法之聯合行為。【公交法第十四條第四項】

三、同業公會或其他團體成員參與違法行為之處罰規定

- （一）原則：第二條第二項之同業公會或其他團體違反本法規定者，主管機關得就其參與違法行 為之成員併同罰之。

（二）例外：但成員能證明其不知、未參與合意、未實施或在主管機關開始調查前即停止該違法行為者，不予處罰。

【公交法第四十三條】

禁止不當提供贈品、贈獎促銷【相關罰則】§42104.2.4日新修

一、禁止行為：事業不得以不當提供贈品、贈獎之方法，爭取交易之機會。【公交法第二十三條第一項】

二、範圍與額度：前項贈品、贈獎之範圍、不當提供之額度及其他相關事項之辦法，由主管機關定之。【公交法第二十三條第二項】

★三、違反禁止不當提供贈品、贈獎促銷之處分：

（一）民事責任：依公交法第二十九條至三十三條處置。

（二）行政責任：（依第42條、44條）

1. 主管機關對於違反第二十一條（虛偽不實記載或廣告薦證引人不實之賠償責任）、第二十三條（禁止不當提供贈品、贈獎促銷）、（損害他人營業信譽）至第二十五條（不得為其他影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為亦稱不法行為之禁止）規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。【公交法第四十二條】
2. 受調者無正當理由規避、妨礙或拒絕者，依公交法第四十四條處罰。

事業提供贈品贈獎額度辦法如后

- 第一條
- 本辦法依公平交易法（以下簡稱本法）第二十三條第二項規定訂定之。〔立法理由〕
- 本辦法訂定之依據。

- 第二條
- 本辦法所稱提供贈品、贈獎，定義如下： 一、贈品：指事業為爭取交易之機會，以附隨、無償之方式，所提供具市 場價值之商品或服務。 二、贈獎：指事業為爭取交易之機會，於商品或服務之外，依抽籤或其他射倖之方式，所無償提供獎金或具市場價值之商品或服務。〔立法理由〕
- 明定提供贈品與贈獎之定義。

- 第三條
- 下列各款情形不列入前條贈品、贈獎之適用範圍： 一、免費試吃、試用，及其他不以交易為要件之促銷行為。 二、同類商品或服務本身之價格折扣促銷行為。 三、同類商品或服務之數量折扣行為。 四、不同商品或服務組合銷售之套餐優惠促銷行為。〔立法理由〕
- 一、以負面表列，明文排除不屬於贈品及贈獎行為之範圍。 二、第一款係事業所為單純之贈與促銷行為，對市場秩序及競爭者利益無 甚影響。 三、第二款係事業以較低之價格為競爭之行為，基本上不違反效能競爭精 神。 四、第三款係同類商品或服務之數量折扣行為，如加量不加價，屬事業之 降價行為。 五、第四款係不同商品或服務組合銷售之套餐優惠，屬事業之降價行為。 本款之類型除販售時將不同商品或服務組合銷售外，亦包含額外支付 費用，以較優惠之價格取得兩種以上之商品或服務。

- 第四條
- 事業銷售商品或服務附送贈品，其贈品價值上限如下： 一、商品或服務價值在新臺幣一百元以上者，為商品或服務價值之二分之 一。 二、商品或服務價值在新臺幣一百元以下者，為新臺幣五十元。〔立法理由〕
- 事業的贈品促銷行為是業界常見用以爭取交易機會之行銷方法，惟如提供 之贈品利益超過一定程度時，即可能會扭曲交易相對人理性考量商品或服 務本身的品質、價格等因素所作之正常選擇，參考日本立法例，明訂事業 銷售商品或服務附送贈品，其贈品價值上限，俾利事業有所遵循。

- 第五條
- 事業辦理贈獎，其全年贈獎總額之上限如下： 一、上一會計年度之銷售金額在新臺幣三十億元以上者，為新臺幣六億元 。 二、上一會計年度之銷售金額超過新臺幣七億五千萬元，未滿新臺幣三十 億元者，為銷售金額的五分之一。 三、上一會計年度之銷售金額在新臺幣七億五千萬元以下者，為新臺幣一 億五千萬元。〔立法理由〕
- 一、事業為爭取交易機會，提供一定之利益以吸引交易相對人與其交易， 本為業界常見用之行銷方法，惟如提供之利益超過一定額度時，恐有 違公平競爭，故有明定全年贈獎總額上限之必要。 二、參酌日本、韓國立法例及我國一百零二年民營製造業第五百大事業年 度營業額及民營服務業第三百大事業年度營業額，訂定全年贈獎總額 上限，俾利事業有所遵循。

- 第六條
- 事業辦理贈獎，其最大獎項之金額，不得超過新臺幣五百萬元。〔立法理由〕
- 一、考量最大獎項金額如過鉅，恐會扭曲交易相對人理性考量與違反效能 競爭精神，爰訂定事業贈獎最大獎項金額之上限。 二、參酌行政院主計總處定期發布之平均每人國民所得，最近十年（九十 四年至一百零三年）平均每人（每年）國民所得之平均值約五十萬元（五十萬八千餘元）再乘以十倍計算，即五百萬元，作為最大獎項金 額之上限，亦可避免因上限過低致過度束縛事業之促銷活動。

- 第七條
- 本辦法之商品或服務價值、贈品價值及贈獎總額認定標準如下： 一、商品或服務價值：事業辦理贈品促銷行為時，交易相對人面臨之合理 市價。 二、贈品價值，得依下列標準依序認定之：（一）依辦理贈品促銷行為之事業所宣稱之贈品價值逕行認定。（二）事業自製或以市場合理價格取得贈品者，該贈品價值以事業自製 或取得該贈品之成本計算。（三）事業以其他非價格交易條件取得贈品或無前目所述贈品取得成本 者，其贈品價值以該項贈品之零售價格認定。（四）其他合理認定標準。 三、贈獎總額，得依下列標準依序認定：（一）依辦理贈獎促銷行為之事業所宣稱之贈獎總額逕行認定。（二）事業自製或以市場合理價格取得贈獎（商品或服務）者，該贈獎 總額以事業自製或取得該贈獎（商品或服務）之成本計算。（三）事業以其他非價格交易條件取得贈獎（商品或服務）或無前目所 述贈獎（商品或服務）取得成本者，其贈獎總額以該項贈獎（商 品或服務）之零售價格認定。（四）其他合理認定標準。〔立法理由〕
- 一、關於商品或服務價值認定，依據公平交易法第三條規定：「本法所稱 交易相對人，係指與事業進行或成立交易之供給者或需求者。」因事 業辦理贈品之對象，並非單限於最終消費者，故商品或服務價值宜採 事業辦理贈品時，交易相對人面臨之合理市價，作為認定依據。 二、事業為吸引消費者購買商品或服務從事交易，其所宣稱之贈品贈獎價 值往往高於市價以利促銷，且該宣稱業形成交易相對人對於其所贈贈 品贈獎之價值認定標準，故明定贈品贈獎之價值應依舉辦贈品贈獎促 銷事業所宣稱之贈品贈獎價值加以認定。 三、事業未宣稱贈品贈獎之價值者則依事業自製或取得該項贈品贈獎之成 本認定。 四、事業無取得成本者則依該項贈品贈獎之零售價格認定，末再依其他合 理之認列標準予以認定。

第八條
- 本辦法所定贈品贈獎額度，得依經濟、社會之情況調整之。〔立法理由〕
- 本辦法對於事業之贈獎額度係參酌事業年度營業額及平均每人（每年）國 民所得而訂定，為保留其適用之彈性，得依經濟、社會之情況調整之。

- 第九條
- 本辦法自發布日施行。〔立法理由〕
- 本辦法之施行日期。

要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱違反公平交易法，國泰建設公司罰170萬元、樸新廣告公司罰30萬元。

- 公平交易委員會新聞資料 105年4月27日
- 公平交易委員會(下稱公平會)於本(27)日第1277次委員會議決議通過，國泰建設股份有限公司（下稱國泰公司）與樸新廣告股份有限公司(下稱樸新公司)於銷售「國泰賦都」預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，處國泰公司新臺幣(下同)170萬元罰鍰、樸新公司30萬元罰鍰，並令國泰公司停止前述違法行為。
- 公平會表示，由於預售屋之交易較其他消費性商品，具有「價值高」之特性，且預售屋尚未具體成形，未辦理產權登記，購屋人於簽訂買賣契約書時，就所購房屋事先可取得之資訊相當有限，不動產開發業者及不動產經紀業者無疑為資訊優勢之一方，故於預售屋交易過程中，倘不動產開發業者或不動產經紀業者要求購屋人先支付定金或其他費用，始提供契約書攜回審閱，則該定金之收取將陷購屋人於弱勢之不利地位而顯失公平，影響購屋人作成交易之決定，同時對依法令規定提供買賣契約書予購屋人攜回審閱之同業形成不公平競爭，屬不當限制購屋人審閱契約之顯失公平行為，其足以影響交易秩序者，即有違反公平交易法第25條規定。

要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱！和瑞公司罰50萬元，新銳峰公司罰25萬元。

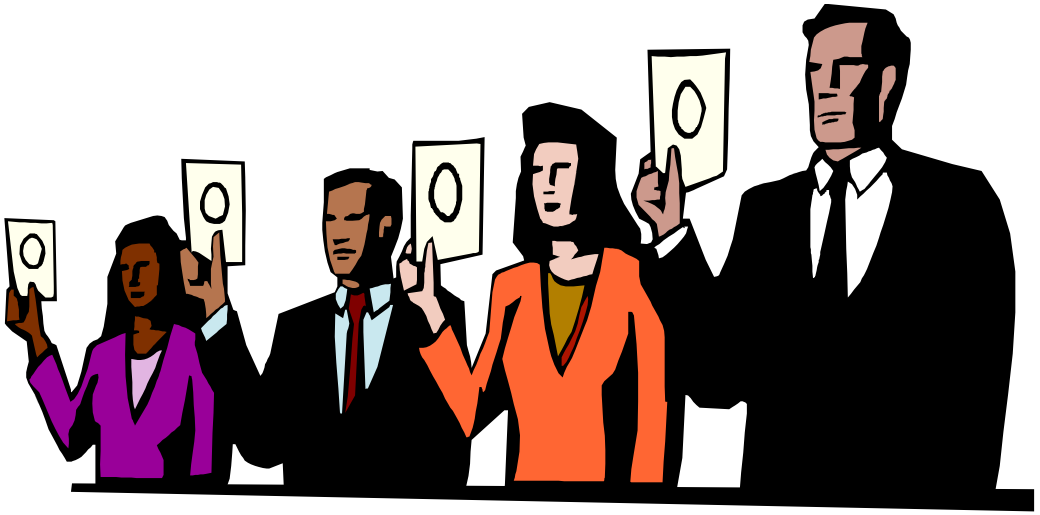
- 公平交易委員會新聞資料　105年2月24日
- 公平交易委員會（下稱公平會）於本(24)日第1268次委員會議決議通過，和瑞建設股份有限公司(下稱和瑞公司)與新銳峰廣告有限公司(下稱新銳峰公司)，於銷售「擎天匯」預售屋時，要求購屋人須給付定金始提供契約攜回審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，處和瑞公司新臺幣(下同)50萬元罰鍰，處新銳峰公司25萬元罰鍰，並令該等公司停止前述違法行為。
- 公平會表示，預售屋之銷售業務，除由不動產開發業者自行辦理外，由不動產開發業者委託不動產經紀業者代為銷售之情形，亦為實務所常見，而於不動產開發業者委託不動產經紀業者代為銷售過程中，是由不動產經紀業者直接向購屋人解說重要交易資訊，並具體執行銷售業務，故不動產經紀業者銷售預售屋，如有未揭露重要交易資訊或不當限制契約審閱等情事，即應與不動產開發業者併負相同之違法責任。

黃老師的考照書

- 省錢省時
- 不動產經紀人暨地政士（代書）考試104.2 只要高中畢業學歷，不須任何仲介或代書經驗即可考，您還在等什麼？【提供您考試資訊與書籍】
- 104年專門職業及技術人員普通考試地政士考試
- 報名時間：104.03.03(二)-03.12(四)考試時間：104.06.06(六)-06.07(日)考試地點：臺北、臺中、高雄三考區舉行。
- 104年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試
- 報名時間：104.08.04(二)-08.13(四)考試時間：104.11.21(六)-11.22(日)考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行
- 壹、不動產經紀人與地政士普考暨配分比例
  考試試題→95年8月10日修正均採申論與測驗（選擇題）混合式
- 102.01.21 考試院令：修正「專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則」
  （一）一般科目：國文＝10分（論文60分、閱讀測驗40分）
  （二）專業科目：（總配分90分）每科100分＝22.5分（每10分＝2.25分）
  1.土地法與相關稅法概要〈地政士→土地法與土地稅分開單獨一科〉
  ★〈1〉土地法（第一編總則、第二編地籍、第三編土 地使用）、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、區域計畫法、非都市土地使用管制規則、都市計畫法
  ★〈2〉、土地稅法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例、奢侈稅）〈地政士→土地稅法獨算單一科〉
  2.不動產估價（範圍：形成不動產價格之因素及原則、不動產估價之方法及其運用要領、租金評估法）
- ★3.民法範圍：〈地政士→獨算一科
- 4.不動產經紀相關法規概要（範圍：不動產經紀業管理條例及其施行細則並包括不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例、）
- ★5.土地登記實務
- 貳、每本書均含內容、精選申論題、選擇題、歷屆試題與解答與最新法規（免去買講義考猜及法規的錢），看本書未參加補習95年考第二名、96年6月考第五名、96年12月考第三名、97年至104年等其他進榜不可數
-

- **001.**土地法概論（含**104**年**1**月**14**日修法） **……..600**元
- **002.**不動產稅法論 （含遺贈稅法及代書要考之稅捐稽徵法、工程受益費、奢侈稅及房地合一稅）**……520**元
- **003.**超強民法概論（含**104**最新修訂 ）**……650**元
- **004.**不動產估價基礎概論領航 **……500**元
- **005.**不動產經紀法規概要（ **104**最新修訂）**……550**元
- **006.102.8.**最新土地登記概論與實務〈含信託法重點〉 **… ……..500**元
- （每科均含最新**103**年法規與**104**年考試之歷屆考題與解答）
- 購買方式如下：※直接訂購或電話：**0932102464**黃兆玉老師；
- **1.**一次購買地政士與經紀人考試**6**本合原價為**3320**元，優惠價**2400**元，外縣市再加郵寄郵資**100**元；合計**2500**元
- **2.**經紀人考→為**001**、**002**、**003**、**004**、**005**等 **5**本；合計價格為**2820**元，優惠價為**2100**元，外縣市再加郵寄郵資**80**元；合計**2200**元
- **3.**代書考→為**001**、**002**、**003**、**006**等 **4**本；合計價格為**2270**元，優惠價**1900**元，外縣市再加郵寄郵資**80**元；合計**2000**元

- ※購書可用**ATM**直接轉入下列帳戶；並告知寄達地址與姓名、電話
- 帳號：黃兆玉中國信託（土城分行）（代碼**822**）帳號**369540014404**

結語

- 敬　請　指　教