

經紀人解題篇：

不動產經紀業管理條例

〔第一題〕說明下列各詞之意義：(1) 成屋 (2) 經紀人員 (97 專技普考不動產經紀人)

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 2 頁

【關鍵字】成屋、經紀人、經紀營業員、仲介、代銷

【提示】「成屋」及「預售屋」、「仲介」及「代銷」、「經紀人」及「經紀營業員」等名詞定義，應加以區別並記憶。

【擬答】

- 一、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。
- 二、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。

〔第二題〕試說明經紀業得請求退還繳存營業保證金之原因、期限、範圍，以及申請時應檢附之證明文件。依不動產經紀業管理條例規定，經紀業應於辦妥公司登記或商業登記後，繳存營業保證金，試問經紀業得於何時請求退還原繳之營業保證金？請求退還營業保證金時應檢附之文件為何？(100 專技普考不動產經紀人、91 專技普考不動產經紀人)

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 4~5 頁

【關鍵字】解散、歇業、孳息、保證金繳存證明

【提示】「營業保證金」之設置為不動產經紀業管理條例之立法特色之一，其目的在分散參與不動產交易之風險，避免因不動產交易所受損害無法獲得填補；經紀業僅有在退出市場及減少經紀人或裁撤營業處所時，方能申請退還營業保證金。

【擬答】

- 一、營業保證金退還之原因：

(一) 經紀業退出市場

(不動產經紀業管理條例 §9、不動產經紀業管理條例施行細則 §13-1)

經紀業因申請解散者，得請求退還原繳存之營業保證金，其情形包括

1. 公司組織申請解散者。
2. 商號組織申請歇業者。
3. 營業項目經變更登記後，該公司或商號已無不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業而組織仍存續者。

(二) 經紀業因減少經紀人或裁撤營業處所

(不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法 §8)

經紀業因減少經紀人或裁撤營業處所，致已繳存之營業保證金高於規定數額，得檢具申請書請求退還溢繳之營業保證金。

二、營業保證金退還之期限：

- (一) 因申請解散者，自核准註銷營業之日滿一年後二年內。
- (二) 因減少經紀人或裁撤營業處所者，經直轄市或縣(市)主管機關准予備查之日起滿二年後二年內，且無受害人請求代為賠償案件。

三、營業保證金退還之範圍：

請求退還原繳存之營業保證金，但不包括營業保證金之孳息。

四、營業保證金退還時之檢附文件

(不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法 §9~10)：

(一) 因申請解散而請求退還者

1. 書面理由。
2. 直轄市或縣(市)主管機關核准註銷營業證明文件。
3. 公司或商業登記主管機關核發之解散、歇業或營業項目變更登記之證明文件。
4. 營業保證金繳存證明；

(二) 因減少經紀人或裁撤營業處所而請求退還者

1. 書面理由。
2. 直轄市或縣(市)主管機關備查之證明文件。
3. 營業保證金繳存證明。

〔第三題〕試依不動產經紀業管理條例之規定，說明有那些情形，不得申請經營經紀業？其已經許可者，如有該等消極要件情形時，應如何處理？（98 專技普考不動產經紀人）

【命中焦點】 本班金桑老師《講義》第 2 頁

【關鍵字】 無行為能力、破產宣告、感訓處分、停止營業處分

【提示】 經營經紀業之 7 款消極條件，規範於不動產經紀業管理條例第 6 條，第 1 及第 2 款為「能力不足」之規定；第 3 及第 4 款為「防黑防黃條款」；第 5 及第 6 款為「對經紀業之行政處分」；第 7 款為「對經紀人員之行政處分」，宜分類記誦，較有條理。

【擬 答】

一、不得申請經營經紀業之情形：

- (一) 無行為能力或限制行為能力者。
- (二) 受破產之宣告尚未復權者。
- (三) 犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一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三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。
- (四) 受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。
- (五) 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五年者。但依第七條第一項逾期未開始營業或第三十條自行停止業務者，不在此限。
- (六) 受第二十九條之停止營業處分，尚未執行完畢者。
- (七) 經紀人受第三十一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。

二、經紀業經公司登記或商業登記後，如有消極要件之處理

- (一) 由主管機關命該經紀業限期改善；
- (二) 逾期未改善者，由主管機關廢止該經紀業之許可；
- (三) 由主管機關通知公司或商業登記主管機關廢止該經紀業之登記。

〔第四題〕不動產經紀業管理條例及其施行細則對經紀業分設營業處所及其裁撤有何規定？試說明之。(95 專技普考不動產經紀人)

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 3 頁

【關鍵字】備查、三十日、書面、公會

【提示】經紀業分支機構設立與裁撤，重點為申請備查(30 日內)及通知公會及主管機關，其目的在於便利主管機關對於不動產經紀業之管理。

【擬答】

一、經紀業分設營業處所之規定

(一) 申請備查：

經紀業應於分設營業處所後三十日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查。

書面應記明事項：

1. 經紀業名稱及所在地。
2. 營業處所名稱、所在地及設立日期。

(分設之營業處所如為「非常態之固定場所」，改以設立目的、代理銷售不動產名稱、所在地、銷售總金額及設立期間代之)

3. 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。

(二) 通知公會及營業處所所在地主管機關。

直轄市或縣(市)主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會；經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所所在地直轄市或縣(市)主管機關。

二、經紀業裁撤營業處所之規定

(一) 申請備查：

經紀業應於裁撤後三十日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查。

(二) 通知公會及營業處所所在地主管機關。

直轄市或縣(市)主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會，裁撤之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所所在地直轄市或縣(市)主管機關。

〔第五題〕試依不動產經紀業管理條例之規定，說明經紀人員與經紀營業員之職務、充任資格有何不同？又執行業務過程中那些不動產重要交易文件，限由經紀人員簽章，不得由經紀營業員為之？（97 專技普考不動產經紀人）

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 5~6、8 頁

【關鍵字】考試及格、訓練合格、不動產廣告稿、不動產說明書

【提示】「經紀人」之積極資格，需「考試及格」與「具營業員經驗」；六類不動產交易之文件，限由經紀人簽章，應熟記。

【擬 答】

一、經紀人員與經紀營業員執行職務不同

- (一) 經紀人之職務為執行仲介或代銷業務。
- (二) 經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。

二、經紀人員與經紀營業員之充任資格不同處

- (一) 經紀人之資格：
 - (1) 不動產經紀人考試及格；且
 - (2) 具備 1 年以上「經紀營業員經驗」；且
 - (3) 領有「不動產經紀人證書」。
- (二) 經紀營業員之資格：
 - (1) 經紀營業員訓練合格（不得少於 30 小時）或不動產經紀人考試及格；
且
 - (2) 向中央主管機關指定之機構、團體登錄，領有不動產經紀營業員證明者。

三、限由經紀人簽章之不動產重要交易文件，

- (1) 不動產出租、出售委託契約書（經營代銷業務者不適用）。
- (2) 不動產承租、承購要約書（經營代銷業務者不適用）。
- (3) 定金收據。
- (4) 不動產廣告稿。
- (5) 不動產說明書。
- (6) 不動產租賃、買賣契約書。

〔第六題〕試述不動產經紀人與經紀營業員之執業資格為何？（92 專技普考不動產經紀人）

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 5~7 頁

【關鍵字】考試及格、訓練合格、行為能力、破產、感訓處分

【提示】「經紀人」與「經紀營業員」之資格，最大差異處為：前者需「考試及格」與「具營業員經驗」，後者僅須「訓練合格」。

【擬 答】

一、經紀人與經紀營業員之積極資格：

（一）經紀人之積極資格：

1. 不動產經紀人考試及格；且
2. 具備 1 年以上「經紀營業員經驗」；且
3. 領有「不動產經紀人證書」。

（二）經紀營業員之積極資格：

1. 經紀營業員訓練合格（不得少於 30 小時）或不動產經紀人考試及格；且
2. 向中央主管機關指定之機構、團體登錄，領有不動產經紀營業員證明者。

二、經紀人與經紀營業員之消極資格：

有下列情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明：

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 §2 所定之罪、組織犯罪防制條例 §3 I、II、§6、§9 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. 受廢止經紀人員證書或證明處分未滿 5 年者。

〔第七題〕何謂經紀業？依不動產經紀業管理條例規定，經紀業應有之法律義務與責任為何？（94 專技普考不動產經紀人）

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 2、7~9 頁

【關鍵字】經紀人、揭示文件、差價、廣告、實價登錄

【提示】「不動產經紀業」指經營不動產仲介或代銷業務之公司或商號，其營業之義務與責任，應歸納整理後，再加以記憶。

【擬 答】

一、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。

（一）仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。

（二）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。

二、不動產經紀業之義務與責任，說明如下：

（一）僱用專業從業人員責任：

經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

（二）揭示文件責任：

1. 經紀業應於營業處所明顯之處，揭示下列文件

（1）經紀業許可文件。

（2）同業公會會員證書。

（3）不動產經紀人證書。

（4）報酬標準及收取方式（僅限仲介經紀業、代銷經紀業不適用）。

2. 經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

（三）不得收取差價或其他報酬：

經紀人員不得收取差價或其他報酬；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。

（四）經紀業廣告規範：（經紀 §21）

1. 預先廣告禁止

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。

2. 擔保廣告真實性：

廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。

廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。

(五) 專業文件之簽署

下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

1. 不動產出租、出售委託契約書（經營代銷業務者不適用）。
2. 不動產承租、承購要約書（經營代銷業務者不適用）。
3. 定金收據。
4. 不動產廣告稿。
5. 不動產說明書。
6. 不動產租賃、買賣契約書。

(六) 實價登錄責任

1. 仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。
2. 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

(七) 接受檢查之義務

主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

〔第八題〕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？試說明之。試依不動產經紀業管理條例之規定，彙整說明其關於不動產說明書之規範內容。(96 專技普考不動產經紀人、92 專技普考不動產經紀人)

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 10~11 頁

【關鍵字】簽章、契約、不得記載事項、僅供參考、夾層

【提示】「不動產說明書」為不動產交易之重要文件，應注意其「解說」、「簽章」、「交付」及「應記載及不得記載事項」。

【擬答】

一、以「不動產說明書」解說之規定：

不動產說明書主要在說明不動產之狀況及相關參考資料，經紀人員應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。

二、「不動產說明書」之簽章規定：

不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章，於提供解說前，應經委託人簽章，以確定不動產說明書各項資料之正確性。

三、「不動產說明書」之交付規定：

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。不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

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；其不得記載事項如下(內政部 91.03.19 台內中地字第 0910083123 號函)

(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) 不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

〔第九題〕試依不動產經紀業管理條例之規定，說明「不動產經紀人」於執行業務時之規範。(93 專技普考不動產經紀人)

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 9~10 頁

【關鍵字】專任、差價、簽章、不動產說明書、保密

【提示】「不動產經紀人」負責執行仲介或代銷業務，其執行業務之規範應歸納整理後，再加以記憶。

【擬 答】

一、不動產經紀人執行職務之規範：

(一) 經紀人員專任規定：

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。

(二) 收取差價或其他報酬禁止規定：

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。

(三) 經紀人簽章規定：

下列文件，應由經紀業指派經紀人簽章：

1. 不動產出租、出售委託契約書(經營代銷業務者不適用)。
2. 不動產承租、承購要約書(經營代銷業務者不適用)。
3. 定金收據。
4. 不動產廣告稿。
5. 不動產說明書。
6. 不動產租賃、買賣契約書。

(四) 以「不動產說明書」解說規定：

經紀人員應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

(五) 交付「不動產說明書」之規定：

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。不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

(六) 保密義務：

經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。

(七) 賠償責任：

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，經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

〔第十題〕依據「不動產經紀業管理條例」第四條之規定，經紀人之職務為何？該條例第二十二條規定那些文件，應由經紀業指派經紀人簽章？（90 專技普考不動產經紀人）

【命中焦點】本班金桑老師《講義》第 2、8 頁

【關鍵字】仲介、代銷、定金收據、不動產廣告稿、不動產說明書

【提示】六類不動產交易之文件，限由經紀人簽章，應熟記。

【擬答】

一、經紀人之職務：

依「不動產經紀業管理條例」第四條之規定，經紀人之職務為執行仲介或代銷業務。

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。

二、依據「不動產經紀業管理條例」第二十二條之規定，下列文件，應由經紀業指派經紀人簽章：

- (一) 不動產出租、出售委託契約書（經營代銷業務者不適用）。
- (二) 不動產承租、承購要約書（經營代銷業務者不適用）。
- (三) 定金收據。
- (四) 不動產廣告稿。
- (五) 不動產說明書。
- (六) 不動產租賃、買賣契約書。