

# 不動產經紀業管理條例

## 申論題

一、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？（25分）

參考解答：

(一)不得申請經營經紀業之情形：有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業：

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。
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三年者。
5. 曾經營經紀業，經主管機關撤銷或許可，自撤銷或廢止之日起未滿五年者。但依不動產經紀業管理條例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。
6. 受不動產經紀業管理條例第二十九條之停止營業處分，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五年者。

(二)其已經許可者，如有上述情形時，主管機關之處理方法：

1. 經許可者，撤銷或許可。
2. 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、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？試說明之參考解答：

(一)不動產說明書解說與簽章

依不動產經紀業管理條例第23條規定，經紀人在執行業務過程中，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。又同法第24條規定，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。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。故可知不動產說明書之解說，應於經紀人在執行業務過程中，向委託人交易之相對人為之，且於解說前應經委託人簽章，至於不動產說明書之交付，應於雙方當事人簽訂租賃與買賣契約書時為之，並由相對人在不動產說明書簽章，此不動產說明書視為不動產之一部。

(二)不動產說明書不得記載事項說明如下：

1. 不得約定本說明書內容僅供參考。
2. 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。
3. 不得約定繳回不動產說明書。
4. 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。

5. 不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。

### 三、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。

(25分)

#### (一) 分設營業處所：

1. 申請備查：依不動產經紀業管理條例施行細則第八條規定，經紀業分設營業處所，依本條例第五條第三項規定，應於設立後三十日內，以書面記明下列事項，向經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查：

(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。

(3) 該營業處所雇用之經紀人員姓名、身分證明文件字號及證書字號。

(4) 經紀業分設之營業處所為本條例第四條第十款所稱非常態之固定場所者，前項第二款應記明事項，改以該營業處所之設立目的、代理銷售不動產名稱、所在地、銷售總金額及設立期間代之。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。

#### 2. 記明事項之變更：

當營業處所名稱、所在地及設立日期及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有變更時，依不動產經紀業管理條例施行細則第九條規定，經紀業應於變更之日起三十日內，以書面記明變更事項，並向經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查。

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，應通知該營業處所所在地直轄市或縣(市)主管機關；變更事項係營業處所之遷入或遷出者，應通知該營業處所遷出之直轄市或縣(市)主管機關，並連同前項變更資料，通知其遷入之直轄市或縣(市)主管機關。

關。

#### (二) 分設營業處所之裁撤：

1. 書面備查：依不動產經紀業管理條例施行細則第八條規定，經紀業分設之營業處所裁撤時，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。

2. 通知公會：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。

四、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。(25分) 92年不動產說明書之規範內容如下：

- (一) 依不動產經紀業管理條例第22條規定，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章。
- (二) 依不動產經紀業管理條例第23條規定，經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向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。
- (三) 依不動產經紀業管理條例第24條規定，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。前項  
不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

(四) 依不動產經紀業管理條例第22條規定，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。

(五) 依不動產經紀業管理條例第29條規定，經紀業未指派經紀人於不動產說明書簽章者處6  
萬元以上30萬元以下罰鍰。

(六) 依不動產經紀業管理條例第31條規定，經紀人員未使用不動產說明書解說或解說前未經  
委託人簽章與未指派經紀人於不動產說明書簽章者，直轄市縣(市)主管機關應予申誡。

—