

## 三民輔考—不動產經紀人 不動產經紀相關法規概要

107 年

甲、申論題部分

一、依公寓大廈管理條例規定，住戶有何種情形時，管理委員會促請其改善卻未改善者，管理委員會得訴請法院強制其遷離？如該住戶為區分所有權人時，管理委員會如何聲請法院強制拍賣其區分所有權？

【擬答】

依公寓大廈管理條例第 22 條規定，得訴請法院強制遷離或聲請強制拍賣之情況如下：

(一) 訴請強制遷離

住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：

1. 積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價 1% 者。
2. 違反下列情形者依 49 條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者：
  - (1) 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
  - (2) 住戶違反第 8 條第一項（公寓大廈外圍使用之限制）或第九條第二項（共用部分之使用除另有約定外，違反其設置目的及通常使用方法）關於公寓大廈變更使用限制規定，經制止而不遵從者。
  - (3) 住戶未依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，而擅自變更專有或約定專用之使用者。
  - (4) 除開放空間及退縮空地於核准範圍內，得依規約或區分所有權人決議供營業使用，防空避難設備，得為原核准範圍之使用，及兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用外，住戶不得於私設通路、防



火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。

(5)住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准時，破壞或變更建築物之主要構造。

3.其他違反法令或規約情節重大者。

## (二) 聲請強制拍賣

1.得訴請法院強制其遷離之住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分。

2.住戶於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

3.拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。

## 二、依不動產經紀業管理條例規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。何謂差價？如違反規定時，已收取之差價或其他報酬應如何處理？依法該經紀業及經紀人員有何處罰規定？

### 【擬答】

#### (一) 差價之定義

依不動產經紀業管理條例第 4 條第 9 款規定，係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。

#### (二) 已收取之差價或其他報酬應為之處理

經紀業或經紀人員違反規定，收取差價或其他報酬，應為下列處理：

依不動產經紀業管理條例第 19 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。違反前述規定者，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) 處罰規定

##### 1.違反者為經紀業：

依不動產經紀業管理條例第 29 條規定，經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：一、違反…第 19 條第一項…規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。…經紀業經依前項第一款…處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

##### 2.違反者為經紀人員：

依不動產經紀業管理條例第 31 條之規定，經紀人員違反第 19 條第一項不得收取差價或其他報酬規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。