

三民輔考—不動產經紀人 不動產經紀相關法規概要

108 年

甲、申論題部分

- 一、消費者保護法所規範之「企業經營者」之定義為何？而企業經營者從事不動產交易應負該法第 7 條所規定之商品及服務責任，請詳述該條所規定之商品或服務責任之構成要件及損害賠償為何？若消費者依商品或服務責任提出訴訟時，得請求該法第 51 條懲罰性賠償金，請詳述該規定為何？另詳述依該法第 10 條，於何情形下，企業經營者有回收義務？

【擬答】

(一) 企業經營者之定義

依消費者保護法第 2 條規定，所謂企業經營者是指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。

(二) 企業經營者就其商品或服務所應負之責任

1. 依消費者保護法第 7 條規定：

- (1) 從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。
- (2) 商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。
- (3) 企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

2. 商品或服務責任之構成要件：

- (1) 應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。
- (2) 若商品或服務，具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。



3.商品或服務責任之損害賠償：

若該商品或服務未符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，或具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，未於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法，致生損害於消費者或第三人時，企業經營者應負連帶賠償責任。

(三) 消費者提起請求懲罰性賠償金之訴訟

依消費者保護法第 51 條規定，依本法所提之訴訟：

- 1.因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金。
- 2.因企業經營者之重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金。
- 3.因企業經營者之過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。

(四) 企業經營者有回收義務之情形

依消費者保護法第 10 條規定：

- 1.企業經營者於有事實足認其提供之商品或服務有危害消費者安全與健康之虞時，應即回收該批商品或停止其服務。但企業經營者所為必要之處理，足以除去其危害者，不在此限。
- 2.商品或服務有危害消費者生命、身體、健康或財產之虞，而未於明顯處為警告標示，並附載危險之緊急處理方法者，準用前項規定。

3people

三民輔考

二、不動產之買賣，如委由經紀業仲介者，不動產經紀業者應提出不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項所規定之各類文件，其中包括不動產說明書，而該條例第 22 條第 3 項對經紀業者所製作之不動產說明書內容有何限制規定？另不動產說明書應有那些相關人等之簽章以及簽章之時間點？在執行業務過程中，不動產說明書應如何解說？何者為義務人且其解說的對象為何人？當買賣雙方當事人簽訂買賣契約書時，說明書應如何處置，該不動產說明書則視為買賣契約書之一部分？若就不動產說明書之製作及執行過程，有經紀人員因未盡其義務，致交易當事人受損者，則受損者可請求何人負賠償責任？

【擬答】

(一) 不動產說明書內容之限制

依不動產經紀業管理條例第 22 條第 3 項規定，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。又依不動產說明書應記載及不得記載事項規定，不得記載事項如下：

1. 不得記載本說明書內容僅供參考。
2. 不得記載繳回不動產說明書。
3. 不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。
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。
6. 不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

(二) 不動產說明書之簽章

1. 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與委託人交易之相對人解說。說明書於提供解說前，並應經委託人簽章。
2. 又依不動產經紀業管理條例第 24 條第 1 項規定，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。
3. 再依不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 5 款規定，不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章。



4.依上述規定，為使經紀人對不動產說明書記載事項表示負責，不動產經紀人於說明書上簽章時間點應為說明書做成後並簽章完畢，始可交付經紀人員使用。

(三) 不動產說明書之解說

依不動產經紀業管理條例第 23 條第 1 項規定，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。

(四) 買賣契約書之簽訂及交付不動產說明書

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。

(五) 賠償責任

1.依不動產經紀業管理條例第 26 條第 1、2 項規定：

(1)因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。

(2)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，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

2.依題示，就不動產說明書之製作及執行過程，有經紀人員因未盡其義務，致交易當事人受損害之情形者，此時受損害者可請求該經紀業與經紀人員負連帶賠償責任。

3people

三民輔考