

三民輔考－不動產經紀人 不動產經紀相關法規概要

109 年

甲、申論題部分

一、試依據消費者保護法，說明不動產廣告的主要規範內容為何？

【擬答】

茲就消費者保護法對於不動產廣告之規範，分述如下：

(一) 確保廣告內容之真實

1. 對企業經營者之規範：

依消費者保護法第 22 條規定：

(1) 企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

(2) 企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。

2. 對媒體經營者之規範：

依消費者保護法第 23 條規定，刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。前述損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

(二) 明示總費用之範圍及年百分率

依消費者保護法第 22-1 條規定：

1. 企業經營者對消費者從事與信用有關之交易時，應於廣告上明示應付所有總費用之年百分率。

2. 前項所稱總費用之範圍及年百分率計算方式，由各目的事業主管機關定之。

(三) 結論

1. 就企業經營者而言：

(1) 應確保該廣告內容真實，負有不得低於廣告內容之義務。

(2) 若該不動產廣告之契約成立，須確實履行之。

(3) 於不動產廣告上明示所有總費用之年百分率。



2.就媒體經營者而言：

其為刊登或報導不動產廣告之業者，若明知或可得而知廣告內容與事實不符，應就消費者之信賴利益與企業經營者負連帶責任，且不得預先約定限制或拋棄之。

二、經營仲介業務者，欲同時接受雙方之委託應如何辦理？試說明之。

【擬答】

(一) 經雙方當事人之書面同意

依不動產經紀業管理條例第 24-2 條規定，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。

(二) 應依規定辦理

1. 依不動產經紀業管理條例第 24-2 條規定，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：

- (1) 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
- (2) 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
- (3) 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
- (4) 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
- (5) 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
- (6) 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。

2. 若未依規定辦理之處罰：

依不動產經紀業管理條例第 29 條之規定，違反第 24 條之 2 規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。故經營仲介業務者接受當事人雙方委託時，未經當事人之書面同意，並未依規定辦理者，對其處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

3people

三民輔考