

三民輔考—不動產經紀人 經紀相關法規概要

110 年

甲、申論題部分：（50 分）

一、請依不動產經紀業管理條例，110 年 7 月 1 日施行新制，詳述：

- (一)起造人或建築業委託代銷預售屋者，實價登錄由誰申報？申報時機為何？預售屋買賣案件未依限申報或申報不實，有何罰責？
- (二)經營仲介業務者應實價登錄之案件及申報時機為何？未依限申報或申報不實，有何罰責？

【擬答】

(一)起造人或建築業委託代銷預售屋

1.經營代銷業務應於簽訂買賣契約書之日起三十日內申報登錄資訊：

依不動產經紀業管理條例第 24-1 條第 2 項規定：經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。

2.未依規定申報之罰責：

依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 2 款規定：經紀業違反第 24-1 條第 2 項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

(二)經營仲介業務者之實價登錄申報

1.依不動產經紀業管理條例第 24-1 條第 1 項規定：

經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊。



2.未依規定申報之罰責：

依不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 5 款規定：經紀業違反第 24-1 條第 1 項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

二、請依據公平交易法規定，論述下列問題：

(一)第 2 條所稱事業有那些？

(二)有建設公司委託地產公司代銷預售屋，在各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、房屋售價等相關商品資訊都尚未規劃完成前，就先辦理預售屋限量抽籤選戶禮賓活動，產生人潮擁擠爭相搶購的排隊現象，且當天禮賓活動營造出消費者中籤機不可失、不買可惜的氣氛，抽籤辦法規定只有 1 分鐘的選戶時間，超過時間就讓給下一組客人。請就公平交易法論述建設公司及地產公司有無違法？並說明依據的規定及理由。

【擬答】

(一)依公平交易法第 2 條規定，所稱事業如下：

- 1.公司。
- 2.獨資或合夥之工商行號。
- 3.其他提供商品或服務從事交易之人或團體。

(二)建設公司及地產公司構成顯失公平行為

1.違反締約前資訊揭露義務：

依公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第 3 點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供下列重要交易資訊予購屋人審閱，構成顯失公平行為：

- (1)建造執照影本。
- (2)核准之基地位置圖、地盤圖（坐落基地之地籍圖）、各層平面圖及停車空間平面圖。
- (3)銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）。
- (4)預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）。
- (5)配合建案貸款之金融機構名稱。
- (6)土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用。

2.建設公司及地產公司之行為違法：

- (1)依公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第 6 點規定：不動產開發業者、不動產經紀業者違反第 3 點至第 5 點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第 25 條規定之違反。
- (2)依公平交易法第 25 條規定：除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。
- (3)該建設公司及地產公司為提供各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、房屋售價等相關商品資訊，即辦理預售屋限量抽籤選戶禮賓活動，違反其所負之締約前資訊揭露義務，使消費者處於資訊極度不對等之情形，且當天禮賓活動又營造出消費者中籤機不可失、不買可惜的氣氛，抽籤辦法規定只有 1 分鐘的選戶時間，足以影響交易秩序，構成公平交易法第 25 條規定之違反。

3people

三民輔考