

三民輔考—不動產經紀人 經紀相關法規概要

111 年

甲、申論題部分：（50 分）

一、試依不動產經紀業管理條例及其施行細則說明，何謂加盟經營者？經紀業係加盟經營者，應於何處標明加盟經營字樣？經紀業違反規定者，直轄市、縣（市）主管機關如何處罰之？

【擬答】

依不動產經紀業管理條例第 4 條、第 18 條及第 29 條及施行細則第 22 條規定，加盟經營者之定義、加盟經營字樣之標明及其違反規定者之處罰，分述如下：

(一)加盟經營者之定義

經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。

(二)應於營業處所揭示與標明之相關證照及文件

- 1.依第 18 條規定，經營仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。
- 2.另，依同法施行細則第 22 條規定，經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

(三)違反之處罰

- 1.經紀業違反第 18 條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。
- 2.經紀業經依前述處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

三民輔考

二、區分所有權人會議於何種情形時，應召開臨時會議？召集人為何？請依公寓大廈管理條例規定說明之。

【擬答】

(一)區分所有權人會議之召開

1.定期會議：

區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。

2.應召開臨時會議之情形：

有下列情形之一者，應召開臨時會議：

- (1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
- (2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

(二)區分所有權人會議召集人之產生

1.區分所有權人會議除第 28 條(起造人)規定外，由具區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員為召集人；管理負責人、管理委員會主任委員或管理委員喪失區分所有權人資格日起，視同解任。無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。

2.召集人無法依前項規定互推產生時，各區分所有權人得申請直轄市、縣(市)主管機關指定臨時召集人，區分所有權人不申請指定時，直轄市、縣(市)主管機關得視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任，其任期至互推召集人為止。

(三)違反召集義務之處罰

區分所有權人會議召集人、起造人或臨時召集人違反第 25 條所定之召集義務者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。