



全國補習班

不動產
110 經紀人

不動產經紀相關法規概要

題解

解題老師：黃振國老師

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2312-1212

【申論題】

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：(25分)

(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？

解題分析	<p>1.申報登錄成交案件實際資訊(實價登錄)，代銷業者、仲介業者各自申報之義務，已於今(110)年修法後出現大變革，違反時之處罰亦有新規定，不但是今年不動產經紀業管理條例修法重點中的重點，也是考試之重點。</p> <p>2.本題所問實價登錄之申報人、申報時機，按不動產經紀業管理條例第 24 條之 1 規定，分別就代銷業、仲介業為之作答。</p> <p>3.經紀業違反實價登錄相關規定之罰責，則依不動產經紀業管理條例第 29 條規定作答。</p>
命中	<p>★全國補習班「110 不動產經紀人考試—不動產經紀相關法規概要」講義(黃振國老師)，頁 10-12。</p> <p>★本題所問「起造人或建築業委託代銷預售屋者，申報實價登錄之義務與時機、罰責」，命中於全國補習班「110 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-1(第 1 題)、頁 A-2(第 2 題)。</p> <p>★本題所問「仲介業應實價登錄之案件及申報時機、罰責」，命中於全國補習班「110 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-1(第 1 題)。</p>

答：

(一)依題旨，起造人或建築業委託代銷預售屋之實價登錄規範，說明如下：

1. 申報義務人：由代銷經紀業申報實價登錄。

2. 申報時機：

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 30 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 30 日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。(經法 24-1 II)

3. 代銷預售屋未依限申報、申報不實之罰責：

(1)違反第 24 條之 1 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。（經法 29 第二款）

(2) 違反第 24 條之 1 第 2 項規定，申報登錄價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。（經法 29 第六款）

(3) 又，違反第 24 條之 1 第 2 項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第 24 條之 1 第 6 項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第 24 條之 2 規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。（經法 29 第三款）

(二) 依題旨，仲介業應實價登錄之案件及申報時機，說明如下：

1. 仲介業應實價登錄之案件類型、申報時機及違反時之罰責：

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 30 日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。（經法 24-1 I）

2. 未依限申報、申報不實之罰責：

(1) 違反第 24 條之 1 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。（經法 29 第五款）

(2) 違反第 24 條之 1 第 1 項規定，申報登錄租金及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。（經法 29 第六款）



二、請依據公平交易法規定，論述下列問題：（25分）

（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？

解題分析

- 1.本題契合 110 年多起知名代銷建案之新聞時事，有關注的同學應可順利應答。
- 2.不動產業者常見違反公平交易法第三章不公平競爭(21 條~25 條)之情形，以「不實廣告」(21 條)，與「概括規定(足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為)」(25 條)最為常見。
- 3.本題應屬於違反公平交易法第 25 條規定之情形，而非第 21 條所指不實廣告情形。

答：

（一）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。

事業所組成之同業公會或其他依法設立、促進成員利益之團體，視為本法所稱事業。(公平 2)

（二）依題旨，本題涉及違反公平交易法之情形，說明如下：

1. 違反影響交易秩序之欺罔或顯失公平。

(1) 除公平交易法另有規定者外，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。(公平 25)

(2) 預售屋銷售，預售屋各樓層平面圖、各戶室內外面積、買賣契約書、房屋售價為預售屋買賣最重要的交易資訊，在相關預售屋資訊尚未規劃完成前，就辦理預售屋之銷售，即屬足以影響交易程序之欺罔顯失公平行為。

2. 綜前所述，本題題旨情形：建設公司與代銷業者，未規劃完成交易重要資訊就進行銷售預售屋行為，有違反公平交易法第 25 條顯失公平之違法行為。

【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
D	1	<p>依據公寓大廈管理條例有關起造人之規定，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)公寓大廈建築物之起造人有召集第 1 次區分所有權人會議之義務</p> <p>(B)公寓大廈建築物起造人要領得建造執照，始可辦理公寓大廈銷售</p> <p>(C)公寓大廈建築物起造人負有移交共用部分等之義務及移交期限</p> <p>(D)公寓大廈建築物之起造人於申請使用執照時，應檢附規約草約</p>
D	2	<p>住戶違反公寓大廈管理條例第 9 條第 2 項關於公寓大廈變更使用限制規定，以下敘述何者錯誤？</p> <p>(A)直轄市、縣（市）主管機關得令住戶限期改善；屆期不改善者，得連續處罰之</p> <p>(B)住戶經制止而不遵從者，由直轄市、縣（市）主管機關處 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰</p> <p>(C)管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償</p> <p>(D)由管理委員會促請住戶改善，住戶於 3 個月內仍未改善者，由管理委員會決議訴請法院強制其遷離</p>
B	3	<p>依據公寓大廈管理條例規定，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)在住戶互相協議同意之下，住戶在樓梯間即得放置雜物</p> <p>(B)未經申請主管建築機關之核准，住戶為修繕時不得破壞建築物之主要構造</p> <p>(C)住戶對於退縮空地，不得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用</p> <p>(D)依規約或區分所有權人會議決議，住戶即可在公共走道加設鐵門</p>
C	4	<p>有關公寓大廈區分所有權人會議決議之特別生效要件，下列何者正確？</p> <p>(A)無線電台基地台等類似強波發射設備，設置於屋頂者，應經頂層住戶同意；設置其他樓層者，應經該樓層住戶同意</p> <p>(B)約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經區分所有權人會議決議者，不在此限</p> <p>(C)專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意</p> <p>(D)共用部分經依區分所有權人會議約定為約定專用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意</p>
B	5	<p>下列何者不是公寓大廈管理委員會之職務？</p> <p>(A)管理服務人之委任、僱傭及監督</p> <p>(B)共用部分、約定專用部分及其附屬設施設備之點收及保管</p> <p>(C)公寓大廈發生重大事故有及時處理之必要，請求召開區分所有權人臨時會議</p> <p>(D)住戶違規情事之制止及相關資料之提供</p>

B	6	<p>公寓大廈之區分所有權人因違反規約情節重大者，管理委員會如何要求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？</p> <p>(A)依管理委員會議之決議訴請法院命其強制出讓 (B)依區分所有權人會議之決議訴請法院命其強制出讓 (C)依管理委員會議之決議報請直轄市、縣（市）政府強制執行 (D)依區分所有權人會議之決議報請直轄市、縣（市）政府強制執行</p>
D	7	<p>公寓大廈公共基金之來源及運用、管理方式，下列何者正確？</p> <p>(A)起造人就公寓大廈領得建造執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列為公共基金 (B)區分所有權人依管理委員會決議繳納公共基金 (C)公共基金經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理委員會主任委員交付信託 (D)公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理</p>
A	8	<p>依不動產經紀業管理條例規定，對經營仲介業務者申報登錄資訊之敘述，下列何者錯誤？</p> <p>(A)經營仲介業務者對於仲介成交買賣案件之申報登錄案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記後三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊 (B)經營仲介業務者對於經手所成交之租賃案件，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 (C)直轄市、縣（市）主管機關為查核經營仲介業務者申報登錄資訊，得向經營仲介業者要求查詢、取閱有關文件或提出說明 (D)直轄市、縣（市）主管機關為查核經營仲介業務者申報登錄資訊，得委任所屬機關辦理</p>
D	9	<p>依不動產經紀業管理條例規定，有關不動產經紀營業員之敘述，下列何者正確？</p> <p>(A)經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格者，即得充任不動產經紀營業員 (B)領有不動產經紀人考試及格證書者，即得充任不動產經紀營業員 (C)取得不動產經紀營業員資格訓練不得少於二十個小時，其證明有效期限為四年 (D)不動產經紀營業員證明因受破產之宣告尚未復權而被撤銷者，於原因消滅後，得重新請領證明</p>
C	10	<p>依不動產經紀業管理條例規定，經營代銷業務的公司甲，若有申報登錄價格、交易面積資訊不實之情形，直轄市、縣（市）主管機關得為何種處分？</p> <p>(A)令公司甲限期改正並處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰 (B)令公司甲限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰 (C)按公司甲申報之戶（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 (D)按違規情形，停止公司甲之營業處分或併科新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰</p>

B	11	<p>有關不動產經紀人請領或換發、補發證書之相關規定，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)不動產經紀人考試及格後，並領取其考試及格證書，即得請領不動產經紀人證書</p> <p>(B)不動產經紀人辦理換發證書時，應於證書有效期限屆滿前六個月內申辦之</p> <p>(C)不動產經紀人換發之證書，其有效期限自原證書有效期限屆滿之日起算四年</p> <p>(D)不動產經紀人證書滅失、申請補發者，應敘明其滅失之原因，向中央機關申請之</p>
B	12	<p>甲要委託 A 房仲介公司不動產經紀營業員乙銷售自己的一戶房子。依不動產經紀業管理條例，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)甲與乙一定要先口頭定約定委託銷售之事宜</p> <p>(B)甲與 A 房仲介公司必須簽訂委託銷售契約書</p> <p>(C)乙刊登廣告及銷售內容，應與事實大致相符</p> <p>(D)乙刊登銷售房子廣告要註明營業員乙的名稱</p>
D	13	<p>不動產經紀業者與委託人簽訂委託契約後，刊登之廣告及銷售內容與事實不符者，應由何機關依法處理？</p> <p>(A)由直轄市、縣（市）政府依公平交易法處理</p> <p>(B)由行政院依消費者保護法處理</p> <p>(C)由行政院公平交易委員會依公平交易法處理</p> <p>(D)由內政部依不動產經紀業管理條例處理</p>
A	14	<p>消費爭議調解委員會於不違反消費爭議兩造當事人之主要意思範圍內，依職權所提出解決事件之方案，當事人得於該方案送達後幾日內，提出異議，就視為調解不成立？</p> <p>(A) 10 日</p> <p>(B) 15 日</p> <p>(C) 20 日</p> <p>(D) 30 日</p>
A	15	<p>依消費者保護法規定，下列有關消費者保護團體提起團體訴訟之敘述，何者錯誤？</p> <p>(A)消費者保護團體許可設立二年以上，置有消費者保護專門人員，且申請內政部評定優良者，得以自己之名義提起訴訟</p> <p>(B)消費者保護團體依規定提起訴訟者，應委任律師代理訴訟</p> <p>(C)消費者保護團體對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟</p> <p>(D)消費者保護團體得以自己之名義，提起第 50 條消費者損害賠償訴訟或第 53 條不作為訴訟</p>
C	16	<p>依消費者保護法規定，下列有關通訊交易或訪問交易之消費者解除契約之敘述，何者正確？</p> <p>(A)消費者得於收受商品或接受服務後十日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用</p> <p>(B)訪問交易有合理例外情事者，不適用消費者保護法之猶豫期間及解約權規定</p> <p>(C)消費者依規定以書面通知解除契約者，除當事人另有個別磋商外，企業經營者應於收到通知之次日起十五日內，至原交付處所或約定處所取回商品</p> <p>(D)企業經營者應於取回商品、收到消費者退回商品或解除服務契約通知之日起十五日內，返還消費者已支付之對價</p>

C	17	<p>定型化契約中之定型化契約條款於下列何種情形下，其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容？</p> <p>(A)定型化契約條款違反誠信原則，對消費者顯失公平</p> <p>(B)定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定</p> <p>(C)企業經營者與消費者訂立定型化契約前，未依法提供合理期間，供消費者審閱全部條款內容</p> <p>(D)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄契約審閱權利</p>
A	18	<p>依消費者保護法規定，各類企業經營者對消費者應負之損害賠償責任，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)輸入商品或服務之企業經營者，視為該商品之設計、生產、製造者或服務之提供者，負製造者責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限</p> <p>(B)從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限</p> <p>(C)從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，違反消費者保護法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</p> <p>(D)從事經銷之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，違反消費者保護法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</p>
D	19	<p>依消費者保護法規定，關於小額消費爭議之調解，當事人之一方無正當理由，不於調解期日到場之處理方式為何？</p> <p>(A)調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。前項方案，應經參與調解委員過半數之同意</p> <p>(B)調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。前項方案，應經全體調解委員過半數之同意</p> <p>(C)調解委員得審酌情形，依到場當事人一造之請求或依職權提出解決方案，並送達於當事人。前項方案，應經參與調解委員過半數之同意</p> <p>(D)調解委員得審酌情形，依到場當事人一造之請求或依職權提出解決方案，並送達於當事人。前項方案，應經全體調解委員過半數之同意</p>
C	20	<p>下列何者屬於公平交易法之適用範圍？</p> <p>(A)依照著作權法、商標法、專利法或其他智慧財產權法規行使權利之正當行為</p> <p>(B)不動產仲介業與不動產買方有關斡旋金返還之糾紛處理</p> <p>(C)不動產開發業者銷售預售屋時要求購屋人須給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱之情形</p> <p>(D)不動產經紀業加盟店未於廣告中標明加盟店或加盟經營字樣之處理</p>

A	21	<p>下列有關公平交易法對於事業聯合行為規定之敘述，何者錯誤？</p> <p>(A)主管機關對事業聯合行為原則是採限制原則 (B)主管機關對事業聯合行為有益於整體經濟與公共利益時得例外許可 (C)主管機關對事業聯合行為之許可事項得附加條件 (D)主管機關對事業聯合行為許可事項及其有關之條件、負擔、期限，應主動公開</p>
B	22	<p>不動產經紀業者倘與具競爭關係之事業，以契約、協議共同決定服務之價格、交易對象、交易地區等相互約束事業活動之行為，而足以影響服務供需之市場功能者，將構成公平交易法之何種行為？</p> <p>(A)不公平競爭 (B)聯合行為 (C)欺罔或顯失公平 (D)違法結合</p>
B	23	<p>經營代銷業務者，依不動產經紀業管理條例之規定，應指派不動產經紀人簽章之文件，下列何者錯誤？</p> <p>(A)不動產廣告稿 (B)不動產出租、出售委託契約 (C)不動產租賃、買賣契約書 (D)不動產說明書</p>
C	24	<p>有關公平交易法第 22 條對於事業仿冒行為要件之規定，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)所使用之名稱或表徵必須達到著名之程度 (B)相同或近似之名稱或表徵必須使用於同一或類似的服務 (C)公司名稱或營業服務表徵限於依法取得註冊商標權者 (D)必須產生與他人提供之服務設施或活動混淆的結果</p>
B	25	<p>依公平交易法規定，廣告相關業者與廣告主之間對於不實廣告應負之損害賠償責任，下列何者錯誤？</p> <p>(A)專業人士或機構之廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任 (B)非屬知名公眾人物之廣告薦證者不知情其所從事之薦證有引人錯誤之虞，仍為薦證者，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任 (C)廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，與廣告主負連帶損害賠償責任 (D)廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任</p>