

不動產經紀人員違規受罰案例

不動產經紀人員違規受罰案例 暨法令解析

主講人：黃志偉

國立臺北大學不動產與城鄉環境學系講師

中原大學財經法律學系講師

中國文化大學講師

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會委員

中華民國不動產代銷經紀業營業保證基金管理委員會委員

電話：02-25073887

傳真：02-25076874

地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

簡報大綱 1/2

- 一、不動產說明書之意義、解說暨不動產經紀業管理條例之用詞定義
- 二、不動產說明書應向當事人解說之法源
- 三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯錯誤十數種案例
- 四、經紀業及經紀人員違規態樣說明及懲罰統計表
- 五、不動產說明書應記載及不得記載事項暨契約書審閱期間

簡報大綱 2/2

- 六、不動產仲介相關產權說明書等糾紛之防止暨案例
- 七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務之民事判決案例解析共九則
- 八、不動產經紀人員對不動產說明書未載明凶宅、輻射屋、海砂屋等刑事判決案例解析共五則
- 九、經紀業不實廣告查核項目及違規案例分析
- 十、不動產經紀人員或企業經營者對於銷售廣告違規民事判決案例

一、不動產說明書之意義、解說暨不動產經紀業管理條例之用詞定義 1/3

(一)不動產說明書：

不動產經紀業管理條例規定，不動產經紀人員於執行業務前應製作不動產說明書以提供解說。該不動產說明書應由不動產經紀人及委託人簽章。簽訂買賣或租賃契約書時，經紀人並應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人（買方或承租方），並請其於不動產說明書內簽章，該說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

一、不動產說明書之意義、解說暨不動產經紀業管理條例之用詞定義 2/3

(二) 解說：

解說依教育部字典為「解釋、說明」之意。解說，是一種訊息傳遞資訊的服務，目的在告知當事人並闡釋現象背後所代表之含意，藉提供不動產的相關資訊來使當事人知悉並考慮是否願意承受。

資訊不是解說，解說確是由資訊演譯而來的，然而所有的解說服務都包含著資訊。解說必須針對整體的陳述而非片面支節的部分。

「解說」，基於立法目的，於法解釋上，並非僅為單純地「朗讀」，而是含有講解者本於其專業，對擬為承購不動產之人，「講解事務含意，使之瞭解」、「教導專門知識，指導其方法」、「傳達情況，以供參考」之意涵；亦即，應使擬為承購不動產之人，對於交易不動產之重要事項(特別是不利益之事項)內容，足以達到理解程度之詳細解說，以維持不動產經紀業之服務品質，俾確保交易當事人之權益。

一、不動產說明書之意義、解說暨不動產經紀業管理條例之 用詞定義

3/3

(三)不動產經紀業管理條例之用詞定義如下：

- 1.不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。
- 2.成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
- 3.預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
- 4.經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。
- 5.仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。
- 6.代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- 7.經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。
- 8.加盟經營者：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。
- 9.差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。
- 10.營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。(不動產經紀業管理條例 § 4)

二、不動產說明書應向當事人解說之法源 1/6

(一)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，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

- 1.不動產出租、出售委託契約書。
- 2.不動產承租、承購要約書。
- 3.定金收據。
- 4.不動產廣告稿。

5.不動產說明書。

6.不動產租賃、買賣契約書。

前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

第一項第五款之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。

(不動產經紀業管理條例 § 22)

二、不動產說明書應向當事人解說之法源 2/6

(二)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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。(不動產經紀業管理條例 § 23)

二、不動產說明書應向當事人解說之法源 3/6

(三)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。(不動產經紀業管理條例 §24)

二、不動產說明書應向當事人解說之法源 4/6

(四)受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。(民法§535)

二、不動產說明書應向當事人解說之法源 5/6

(五)居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。

以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。(民法 §567)

二、不動產說明書應向當事人解說之法源 6/6

(六) 居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。(民法 §571)

三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯 錯誤

1/7

- (一)不動產說明書未依照內政部訂頒不動產說明書應記載及不得記載事項內容製作。
- (二)重要交易文件應由經紀人簽章。(不動產經紀業管理條例§22)

三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯 錯誤

2/7

- (三)不動產說明書相關文件未指派經紀人簽章。
- (四)製作1份以上文件，經紀人卻漏未在交付消費者之文件上簽章，如不動產說明書、契約書。

三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯 錯誤

3/7

(五)於帶看解說後，或買賣契約書簽訂時，始補製作不動產說明書。

(六)經紀人員執行業務，應以委託人簽章後之不動產說明書向相對人解說。(不動產經紀業管理條例§23)

三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯 錯誤

4/7

- (七)不動產說明書未完成委託人簽章前，即提供解說銷售。《經紀人員懲戒處分最多之情形》。
- (八)未依不動產說明書記載事項，向交易相對人解說。

三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯 錯誤

5/7

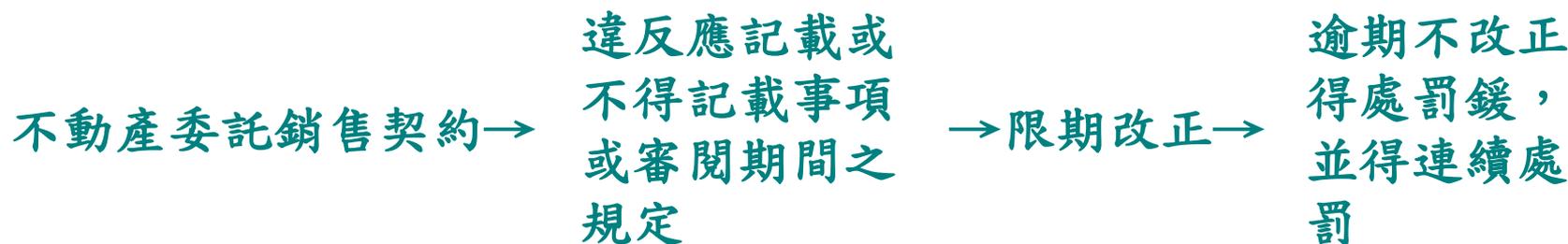
- (九)簽租賃或買賣契約時應將說明書交付相對人並由其簽章(不動產經紀業管理條例§24)。
- (十)出賣人未就不動產說明書所列之內容加以填寫，仲介業即應要求出賣人填寫，以便能調查不動產現況，依民法第567條規定，對買受人據實告知義務。

三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯 錯誤

6/7

(十一)未將不動產說明書交付給買方或承租方作為契約之一部分。

(十二)使用之定型化契約違反應記載或不得記載事項或審閱期間(台北市消保自治條例§8、§38)：



三、不動產經紀人員對不動產說明書常犯 錯誤

7/7

(十三)經紀業與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。

(十四)放任經紀人員有違法或不當行為。
隱瞞不動產說明書內容，蓄意矇蔽欺罔消費者。

四、經紀業及經紀人員違規態樣說明及懲罰統計表 1/3

(一) 台北市經紀業違規態樣統計表(98年至100年10月)

違反條例	違法情節	違規次數			合計
		98年	99年	100年 1-10月	
第11條	未設置經紀人	0	4	2	6
第17條	僱用未具備經紀人員資格者從事仲介業務	3	6	4	13
第21條	未接受委託及廣告銷售	2	1	4	7
第21條	廣告未註明經紀業名稱	1	17	19	37
第21條	廣告不實	2	0	3	5
第22條	簽約前未製作不動產說明書	1	0	0	1
第22條	未指派經紀人簽章	4	5	5	14
總計		13	33	37	83

四、經紀業及經紀人員違規態樣說明及懲罰統計表 2/3

(二) 台北市經紀業違規態樣統計表(100年7月至101年6月)

違反不動產經紀業管理條例裁處統計表			
依據條例	違法情節	違規次數	合計處罰金額(元)
第11、29條	未設置經紀人	2	120,000
第17、29條	僱用未具備經紀人員資格者從事仲介業務	1	60,000
第21、29條	未委託即廣告或銷售	8	480,000
第21、29條	未註明經紀業名稱	31	2,140,000
第21、29條	廣告不實	12	860,000
第22、29條	未指派經紀人簽章	5	350,000
第5、7、32條	非經紀業經營仲介業務	26	2,600,000
總計		85	6,610,000

備註：裁罰件數共計82件，其中3件同時違反2項違規項目。

四、經紀業及經紀人員違規態樣說明及懲罰統計表 3/3

(三) 台北市經紀人員受懲戒統計表

類別	懲戒原因	懲戒內容	懲戒人次				合計
			98年	99年	100年	101年 1-6月	
經紀人	違反第22、 23條	申誡1次	5	8	5	3	27
經紀 營業員	違反第23條	申誡1次	4	2			
總計			9	10			

五、不動產說明書應記載及不得記載事項 暨契約書審閱期間

(一) 定型化契約應(不得)記載事項法源、內容 1/3

1. 中央主管機關公告定型化契約記載事項
違反者契約無效 (消保法§17)。
2. 公告記載事項未經記載於定型化契約者，
仍構成契約之內容(消保施§15)。

(一)定型化契約應(不得)記載事項法源、內容 2/3

3. 定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分無效 (消保法§15)。

4. 定型化契約條款應本平等互惠之原則(消保法§11)。

(一)定型化契約應(不得)記載事項法源、內容 3/3

5. 契約範本係提供企業經營者及消費者締約時參考之用，與依消費者保護法規定公告之應記載或不得記載事項之效力不同(中華民國88年1月8日行政院消費者保護委員會函台88消保法字第00041號)。
6. 定型化契約範本並未依消費者保護法規定公告之程序辦理，故不具有消費者保護法之效力(中華民國88年12月27日行政院消費者保護委員會函台88消保法字第01557號)。

(二)契約書審閱期間

1/4

1.契約審閱期間不得少於3日(不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項「壹、應記載事項」第1點)。

2.解析

(1)企業經營者未提供定型化契約與消費者審閱，該條款不構成契約之內容(消保法§11)。

(二)契約書審閱期間

2/4

(2)企業經營者違反規定，處新臺幣六萬元以上150萬元以下罰鍰，並得連續處罰(消保法§58)。

(3)審閱期間規定，只要企業經營者以定型化契約方式與消費者締約均有適用，不論締約時間與地點，亦不論屬當面或經由網路、傳真方式締約(中華民國93年3月1日行政院消費者保護委員會函消保法字第0930000500號)。

(二)契約書審閱期間

3/4

- (4)以定型化契約條款方式，履行應提供消費者審閱期間之規定，對於是否已提供合理審閱期間之事實有爭執時，企業經營者應負舉證責任(中華民國93年7月2日行政院消費者保護委員會函消保法字第0930001698號)。
- (5)企業經營者規避契約審閱期之規範，乃違反消費者保護法第11之1條規定，消費者得主張契約無效。

(二)契約書審閱期間

4/4

(6)企業經營者於其所提供之定型化契約中，加註消費者自願拋棄審閱權利之條款，依民法規定該條款無效(最高法院98年台上字第168號判決)。

(7)內政部公告預售停車位買賣定型化契約不得記載事項增列第六款不得約定拋棄審閱期間之強行約定並訂於101年7月1日生效。

六、不動產仲介相關產權說明書等糾紛之防止暨案例

(一) 仲介人員應履行應負之義務責任 以防止糾紛 1/6

1. 受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之。
2. 受託人於簽約前，應據實提供該公司（或商號）近三個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任。

(一) 仲介人員應履行應負之義務責任 以防止糾紛

2/6

3. 受託人受託仲介銷售所做市場調查、廣告企劃、買賣交涉、諮商服務、差旅出勤等活動與支出，除有委託人與受託人雙方同意終止及委託人終止契約外，均由受託人負責，受託人不得以任何理由請求委託人補貼。
4. 受託人製作之不動產說明書，應指派不動產經紀人簽章，並經委託人簽認後，將副本交委託人留存；經紀人員並負有誠實告知買方之義務，如有隱瞞不實，受託人與其經紀人員應連帶負一切法律責任；其因而生損害於委託人者，受託人應負賠償責任。

(一) 仲介人員應履行應負之義務責任 以防止糾紛

3/6

5. 如買方簽立「要約書」，受託人應於二十四小時內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。
6. 受託人應隨時依委託人之查詢，向委託人報告銷售狀況。

(一) 仲介人員應履行應負之義務責任 以防止糾紛 4/6

7. 契約成立後，除委託人同意授權受託人代為收受買方支付之定金外。否則視為不同意授權。
8. 受託人應於收受定金後廿四小時內送交委託人。但如因委託人之事由致無法送達者，不在此限。

(一) 仲介人員應履行應負之義務責任 以防止糾紛

5/6

9. 有前款但書情形者，受託人應於二日內寄出書面通知表明收受定金及無法送交之事實通知委託人。

10. 受託人於仲介買賣成交時，為維護交易安全，得協助辦理有關過戶及貸款手續。

(一) 仲介人員應履行應負之義務責任 以防止糾紛 6/6

11. 受託人應委託人之請求，有提供
相關廣告文案資料予委託人參考
之義務。

〔不動產委託銷售定型化契約應(不
得)記載事項第六點〕

(二)內政部不動產交易糾紛案件(未提供不動產說明部分)

1/3

糾紛原因/ 案例年度	案情說明	辦理情形與法令依據	糾紛來源	所屬縣市
未提供(交) 不動產說明書 (100年下半年)	消費者委請業者仲介購買成屋，因業者未提供不動產說明書，遂請求解約並退還議價金3萬元。	本案依消保法第43條規定，函請仲介業者於15日內妥處逕復消費者，經協調，業者退還議價金，雙方和解。	仲介	高雄市
未提供(交) 不動產說明書 (100年上半年)	消費者經由仲介購買房屋，發現業者未提供不動產說明書，且遭經營業員辱罵，致生糾紛	案經消保官依消費者保護法第43條規定協調成立，由仲介業者退回新臺幣4萬3千元予消費者，雙方達成和解。	仲介	南投縣

(二)內政部不動產交易糾紛案件(未提供不動產說明部分)

2/3

糾紛原因/ 案例年度	案情說明	辦理情形與 法令依據	糾紛 來源	所屬 縣市
未提供(交) 不動產說 明書 (99年上半 年)	消費者委託仲介業者購買成屋，支付新臺幣10萬元，成立斡旋契約，發現業者未提供不動產說明書，且要求於買賣契約內增訂漏水保固及貸款條款遭拒，遂請求斡旋金返還及解除契約，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第43條規定協調成立，由仲介業者退回新臺幣10萬元予消費者，雙方解除斡旋契約。	仲介	臺中市

(二)內政部不動產交易糾紛案件(未提供不動產說明部分)

3/3

糾紛原因/ 案例年度	案情說明	辦理情形與法令依據	糾紛 來源	所屬 縣市
未提供(交) 不動產說 明書 (98年下半 年)	消費者委託仲介業者購買成屋，支付定金新臺幣50萬成立買賣契約，始發現業者未交付不動產說明書，遂請求定金返還及解除契約遭拒，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第43條規定，函請仲介業者於15日內妥處逕復消費者，於期限內達成協議，賣方退回新臺幣25萬元予消費者，雙方解除買賣契約。	仲介	臺北 市
未提供(交) 不動產說 明書 (98年上半 年)	消費者委託仲介業者購買成屋，支付斡旋金新臺幣15萬元成立斡旋契約，發現業者提供不動產說明書及該屋有漏水情形，遂請求停止斡旋及斡旋金返還遭拒，致生糾紛。	案經地政處依消費者保護法第43條規定，邀請業者及消費者到處協商成立，仲介業者退回新臺幣15萬元予消費者，解除斡旋契約。	仲介	臺中 市

(資料來源：內政部地政司E-HOUSE不動產交易服務網)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 1/8

1.不動產說明書向相對人解說義務：

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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。(不動產經紀業管理條例§23)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 2/8

2. 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。(不動產經紀業管理條例§24)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 3/8

3. 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。

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。

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。

前二項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。

受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。(不動產經紀業管理條例§26)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 4/8

4.經紀業應將其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。(不動產經紀業管理條例§18)

5.經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。

違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。(不動產經紀業管理條例§19)

6.經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。(不動產經紀業管理條例§20)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 5/8

- 7.經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。(不動產經紀業管理條例§21)
- 8.經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。(不動產經紀業管理條例§25)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 6/8

9.主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。(不動產經紀業管理條例§27)

10.企業經營者就其廣告內容應負之真實義務：
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。(消費者保護法§22)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 7/8

11.廣告的形式，指報紙、雜誌、傳單、海報等宣傳內容之傳播：

本法第二十二條及第二十三條所稱廣告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。(消費者保護法施行細則§23)

(三)仲介人員應履行應負之義務責任說明 8/8

12.企業經營者廣告負真實之舉證：

主管機關認為企業經營者之廣告內容誇大不實，足以引人錯誤，有影響消費者權益之虞時，得通知企業經營者提出資料，證明該廣告之真實性。(消費者保護法施行細則§24)

(四)不動產說明書相關重要函釋 1/7

- 1.不動產經紀人簽章方式以「簽名」或「蓋章」之方式擇一即可(內政部90年12月14日台內中地字第9084072號令)

(四)不動產說明書相關重要函釋 2/7

2.有關「不動產標的現況說明書」「凶宅」之認定標準係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）(內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號)

(四)不動產說明書相關重要函釋 3/7

3.有關不動產經紀業管理條例第23條第1項規定不動產說明書之解說義務，因經紀人員執行仲介致交易當事人受損害，但如由經紀業視個案衡酌由經紀營業員解說者，則由經紀營業員負連帶責任，但僅經紀業者未提供解說則不需由不動產經紀人負連帶責任(內政部97年10月31日內授中辦地字第0970724514號函)

(四)不動產說明書相關重要函釋 4/7

4.經紀業於雙方當事人簽訂買賣契約書後，始製作不動產說明書，難謂符合不動產經紀業管理條例第22條第1項規定，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，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章之規定(內政部97年11月6日內授中辦地字第0970052453號函)

(四)不動產說明書相關重要函釋 5/7

- 5.非自然身故房屋之相關資訊，非政府資訊公開法規
定應公開之資訊，政府機關不宜提供發生非自然身
故房屋之相關資訊管道供民眾查詢。不動產仲介經
紀業受託買賣房屋成交後，獲有一定金額之報酬，
業者與賣方簽訂「不動產委託銷售契約書」時，賣
方在產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死情事，
應盡告知之義務，並由業者查明後登載於「不動產
標的現況說明書」內，作為該契約書之附件，以示
負責(內政部民國 99 年 05 月 31 日內授中辦地字第
0990724583 號)

(四)不動產說明書相關重要函釋 6/7

6.經紀業簽訂要約書前所提供之簡易不動產說明書，仍應踐行指派經紀人簽章之義務並由委託人簽章，縱於嗣後簽訂不動產買賣契約書前補行製作不動產說明書相關程序，尚不得認其先前之違法行為得予補正。(內政部101年6月29日內授中辦地字第1016035770號)

(四)不動產說明書相關重要函釋 7/7

- 7.要約書定型化契約應記載及不得記載事項第2點規定：
「……不動產說明書之內容不得低於內政部公告之不動產說明書應記載事項。」不動產仲介經紀業倫理規範第10條規定：「經紀業及經紀人員應依法令規定對消費者揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。」、不動產代銷經紀業倫理規範第14條規定：「經紀人員執行業務時，應維護消費者之合法權益，充分揭露不動產說明書應記載之內容，不得有蓄意欺罔之行為。」(臺北市政府地政局101年7月2日北市地權字第10131757900號函)

七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務 之民事判決案例

1/9

(一)最高法院84年台上字第1064號判決要旨、不動產經紀業管理條例第22條第1項及民法第567條第2項規定，仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。被告辛○○身為被告○○○公司之店長，負有審查及指派經紀人於不動產說明書審查並簽章之義務。被告辛○○於本件經紀業務指派被告丁○○、被告甲○○及被告丙○○處理。被告丁○○、被告甲○○、被告丙○○、被告辛○○均屬不動產經紀業管理條例所謂之「經紀人員」，自應本於善良管理人之注意義務處理本件經紀業務。依不動產經紀業管理條例第22條規定及同法第23條規定，被告等應就買賣標的物有無依通常觀念上之重要瑕疵，加以進行瞭解，並向原告解說。有前述被告違背其應盡善良管理人之注意義務，且未履行其應盡之給付義務，未將系爭房屋之瑕疵告知原告，且出示不實之報告取信於原告。被告具有房地買賣專業知識，既向消費者收取高額之佣金，自應就其所從事之業務善盡預見危險及調查之義務，而具有過失。(臺灣臺北地方法院民事判決96年度重訴字第1378號)

七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務之 民事判決案例

4/9

(四)上訴人○○房屋仲介公司因與被上訴人訂約，標榜其服務包括購屋前諮詢服務之產權調查制度等，並向被上訴人收取高為額之傭金，足見系爭契約內容並非單純之報告訂約機會或為訂約之媒介，而為居間與有償委任之混合契約。又買賣標的之不動產，其所有權有無瑕疵，為當事人締約與否之重要考量要素，則依民法第535條後段之規定，○○房屋仲介公司應負善良管理人之注意義務，善盡調查之能事，並詳予告知被上訴人。然○○房屋仲介公司未善盡調查之能事，致被上訴人誤信系爭房地產權清楚因而買受，致被上訴人受損害，則○○房屋仲介公司已違反民法567條居間人據實報告及調查之義務及民法第535條受任人之注意義務。故被上訴人自得依民法第544條之規定，請求○○房屋仲介公司就被上訴人所受上開損害負賠償責任，但法院判決仲介公司已盡善良管理人之注意義務而勝訴。(臺灣高等法院民事判決96年度重上字第248號)

七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務之 民事判決案例

5/9

(五)不動產經紀業管理條例第22條規定：「不動產之買賣，如委由經紀業仲介者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章；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」、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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章」、第24條規定：「雙方當事人簽訂買賣契約書時，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買賣契約書之一部分」。而本件交易過程中，業由經紀人製作不動產說明書載明買賣標的房屋用途為工業用，土地為工業用地，並由經紀人○○○向上訴人說明不動產說明書之內容，證明屬實，並有上訴人簽名及用印之不動產說明書及附件成屋產權說明書、地籍圖謄本、臺北縣○○地政事務所建物測量成果圖在卷可按，已符合上開不動產經紀業管理條例之規定。(臺灣高等法院民事判決100年度上易字第124號)

七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務之 民事判決案例

6/9

(六)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，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦有明定。又仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。以仲介房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文件之真偽，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應負過失侵權行為之責，最高法院84年臺上字第1064號判決參照。(臺灣高等法院民事判決100年度上易字第1059號)

七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務之 民事判決案例

7/9

(七)「不動產標的物現況說明書」係系爭委託銷售契約成立要件。後，經紀人員依約應履行之義務，並非契約成立要件。雖依不動產經紀業管理條例第23條規定「經紀人在執行業務過程中，應以不動產說明書向委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章」，惟該條例之立法目的，係為管理不動產經紀業，如有違反該條例規定課以行政罰鍰、停業等處分，與私法上契約是否成立無涉。另依不動產經紀業管理條例第23條規定，亦僅係在規範經紀業、經紀人員對買方之說明義務及說明時應提出委託人簽章之文書，此亦係經紀人員於委託銷售契約成立生效後，應負說明、簽章義務之問題，自難認經紀人員未簽立不動產標的物現況說明書，即謂系爭委託銷售契約尚未成立。(高等法院民事判決100年度上易字第1226號)

七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務之 民事判決案例

8/9

(八)因仲介業務涉及房地產買賣之專門知識，一般消費者根本無從置喙，仲介業者針對其所為之仲介行為而向消費者收取高額之佣金，應就其所為之仲介行為負善盡預見危險及調查之義務。且仲介業者於仲介之過程，亦握有充分之資訊以及文件（如出賣人之所有權狀、身分證明文件等），其於仲介中竟疏於審酌所有權狀（真正之權狀正面有編號及主任印章，背面有校對及繕書印章）及相關證件之真偽，致使伊蒙受重大之損失，其自應對伊負過失侵權行為之責。（最高法院民事判決84年台上字第1064號）

七、不動產經紀人員對不動產說明書解說義務之 民事判決案例

9/9

(九)房地仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第五百六十七條第一項之規定，據實報告於各當事人。(最高法院民事判決91年度台上字第1660號)

八、不動產經紀人員對不動產說明書未載明凶宅 輻射屋、海砂屋等刑事判決案例 1/5

(一)曾擔任房屋仲介工作某甲，更應知悉房屋是否曾為凶宅，將影響交易價格，未告知於非產權持有期間，曾發生非自然死亡之重要情事，其顯有故意隱購凶宅情事致承買人陷於錯誤之詐欺故意，觸犯詐欺取財罪，處有期徒刑8月(台灣板橋地方法院刑事判決99年3月24日98年度易字第2039號)

八、不動產經紀人員對不動產說明書未載明凶宅 輻射屋、海砂屋等刑事判決案例 2/5

(二)凶宅出售未告知，使告訴人陷於錯誤而以高價購買系爭房屋，則被告顯有施用詐術，使告訴人陷於錯誤，被告因此取得買賣較高價金，被告所為係犯刑法第339條之詐欺取財罪，量處被告有期徒刑1年4月，依減刑條例減為8月(台灣板橋地方法院刑事判決97年度易字第1123號)

八、不動產經紀人員對不動產說明書未載明凶宅 輻射屋、海砂屋等刑事判決案例 3/5

(三)被告乙○○未主動告知告訴人丁○○系爭房屋持有產權前曾發生非自然身故凶宅之情事，並無積極證據足認被告其有何犯罪行為，應係民事債務不履行或瑕疵擔保問題，尚不能以刑法詐欺取財罪相繩，本件應為無罪判決之諭知(臺灣新竹地方法院刑事判決99年度易字第33號)

八、不動產經紀人員對不動產說明書未載明凶宅 輻射屋、海砂屋等刑事判決案例 4/5

(四)不動產經紀人員與賣方(通緝中)出售輻射屋，意圖不法之所有，隱瞞重要交易資訊，具有應告知義務，而事實上隱匿不告知，使對方陷於錯誤而交付買價，可成立詐欺罪，處有期徒刑陸月，如易科罰金，以參百元折算一日(臺灣臺北地方法院刑事判決94年度易字第1577號)

八、不動產經紀人員對不動產說明書未載明凶宅 輻射屋、海砂屋等刑事判決案例 5/5

(五)被告受甲○○委託處理不動產購買事宜，未善盡告知義務，故意隱瞞系爭房屋為海砂屋之事實，向甲○○行使詐術，使甲○○陷於錯誤，而購入市場交易價格大幅滑落之海砂屋，被告為自己不法之所有，以詐術使人將本人之物交付之詐欺罪處有期徒刑一年6月，依減刑條例減為有期徒刑9月(臺灣板橋地方法院刑事判決96年度易字第2238號)

九、經紀業不實廣告查核項目及違規案例分析

(一)消費資訊廣告不實相關法源 1/5

- 1.企業經營者應確保廣告內容之真實。(消費者保護法第22條)
- 2.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。(消費者保護法第23條)

(一)消費資訊廣告不實相關法源 2/5

- 3.企業經營者廣告負真實之舉證。(消費者保護法施行細則第24條)
- 4.主管機關對企業經營者提供之商品或服務有損害消費者財產之虞者，應即進行調查，得公開其經過及結果。(消費者保護法第33條)

(一)消費資訊廣告不實相關法源 3/5

- 5.企業經營者拒絕、規避或阻撓主管機關之調查者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得連續處罰。(消費者保護法第57條)
- 6.違反消保法涉及刑事責任者，移送偵查。(消費者保護法第61條)

(一)消費資訊廣告不實相關法源 4/5

- 7.事業不得在商品或其廣告上，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。(公平交易法第21條)
- 8.賣方確保廣告內容之真實及其附件為契約之一部分(預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第二點)

(一)消費資訊廣告不實相關法源 5/5

9. 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。(公平交易法第24條)

10. 違反公平交易法限期改正並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰，按次連續處新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰。(公平交易法第41條)

(二)不動產廣告不實之類型

1. 工業住宅
2. 國民住宅
3. 建物坐落地點
4. 建物面積
5. 建築物外觀、設計、格局配置、建築物環境
6. 建材設備
7. 建物廣告與公有公共設施及交通不符
8. 房屋仲介加盟店標示
9. 建造執照
10. 納骨塔廣告
11. 建築物用途
12. 夾層屋
13. 建築物視野、景觀
14. 停車位
15. 房屋仲介廣告

(三)不動產經紀業廣告查核項目表(內政部)

項次	查核項目	仲介業	代銷業
1	廣告應註明經紀業者名稱。	V	V
2	經紀業係加盟經營，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。	V	V
3	廣告不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。	V	V
4	廣告標示不動產座落地點應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。	V	V
5	廣告之外觀、設計、格局配置應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。	V	V
6	廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。	V	V
7	廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。	V	V
8	廣告對不動產之外在環境、視野及景觀之表示應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。	V	V
9	其他涉及虛偽不實或引人錯誤之廣告內容。	V	V
10	經紀業應與委託人簽訂委託契約書。	V	
11	廣告應與委託契約書內容相符。（如委售標的、價格等）	V	
12	不動產案件無法以明確圖片表示，得以文字說明或示意圖表示，但必須為一般消費大眾接受。		V
13	廣告對不動產建材之表示或表徵應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。		V

(四)臺北市政府地政局101年廣告專案查核業者違規情形統計表

項次	違反規定項目	合計(家數)
1	廣告之外觀、設計、格局配置應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。	4
2	廣告不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。	2
3	廣告應與委託契約書內容相符。	1
4	其他涉及虛偽不實或引人錯誤之廣告內容。	1
5	廣告應註明經紀業者名稱。	1

註：1家業者可能同時違反多項規定。

(五)經紀業刊登不實廣告違反規定之裁罰

經紀業者刊登廣告違反規定者，依法可裁處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改正，未改正者則可連續處罰；業者廣告如涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵者，則移送公平交易委員會依公平交易法規定處理。

(六)不動產經紀業對廣告業務執行規範

- 1.簽訂委託契約書後方得刊登與事實相符之廣告及銷售，不符者經紀業負損害賠償之責(不動產經紀業管理條例第21條)

2. 廣告註明經紀業名稱方式

(1) 直營店或獨立品牌部分

應註明：

「公司」或「商號」

，不得使用私人名字。

例：○○不動產(股)公司。

例：○○房屋企業社。

(2) 加盟店或加盟經營部分

① 依直營店方式註明經紀業名稱。

② 標明加盟店或加盟經營字樣。

③ 不得僅註明加盟店名稱。

3. 不動產經紀業管理條例第21條違規態樣（內政部98.10.26內授中辦地字第0980725218號函釋）

- (1)未簽委託銷售契約書即廣告銷售。
- (2)廣告只註明加盟業者、未註明經紀業名稱。
- (3)廣告與銷售契約書價格或內容與事實不符。

4.經紀業違反不動產經紀業管理條例第21條之行政罰則

- (1)經紀業未與委託人簽訂委託契約書後，即刊登廣告及銷售者處新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。
(不動產經紀業管理條例第29條第1項第3款)
- (2)經紀業廣告及銷售內容與事實不符，或未註明經紀業名稱者處新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。
(不動產經紀業管理條例第29條第1項第3款)

十、不動產經紀人員或企業經營者對於銷售廣告違規民事判決案例 1/6

(一)預售屋之建商以廣告內容誘發客戶預購房屋之動機，且進而以廣告內容與購屋人洽談該屋之性質時，除非建商另為特別之說明，否則該廣告之說明及樣品屋之示範應構成為契約內容之一部。(最高法院88年台上1892號判決)

十、不動產經紀人員或企業經營者對於銷售廣告違規民事判決案例 2/6

(二)被上訴人之廣告內容、平面圖冊及工地樣品屋，足使消費者誤認可合法擁有夾層之規劃及使用空間，如應具有該項效用，而實際依相關建築法規規定，不能施作夾層，能否謂被上訴人不應就該項瑕疵負責，尚值深究。(最高法院90年度台上字第1585號判決)

十、不動產經紀人員或企業經營者對於銷售廣告違規民事判決案例 3/6

(三)出賣人將廣告平面圖放置於售屋現場供人取閱，屬契約之引誘，買受人因該平面圖而決定簽約訂購，該平面圖自屬契約之一部分。(最高法院92年台上字第906號判決)

十、不動產經紀人員或企業經營者對於銷售廣告違規民事判決案例 4/6

**(四)不實廣告致使買受人對交易上重要事項發生錯誤，買受人得依民事解除契約。
(最高法院92年台上1370號判決)**

十、不動產經紀人員或企業經營者對於銷售廣告違規民事判決案例 6/6

(六)預售屋之購買人與建商訂定買賣契約時，既無何成品可供檢視，祇能信賴建商之廣告，建商以廣告內容誘發客戶預購房屋之動機，且以廣告內容與購屋人洽談該屋之性質，廣告之說明及樣品屋示範應成為契約內容之一部。(最高法院93年度台上字第2103號)



THE END

謝謝各位
敬請指教

