

Chapter 1

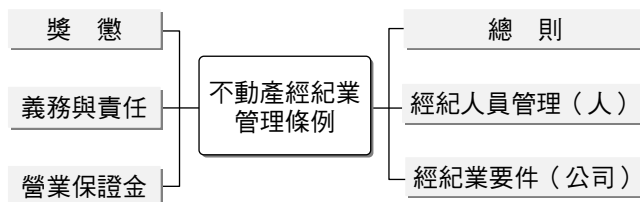
不動產經紀業管理條例

重要程度：★★★★

必背條文：§ 4、§ 11、§ 13、§ 18、§ 19、§ 22～§ 24-1、§ 26、
§ 29；經施 § 13-1、§ 17、§ 21

依據出題統計，此章節為最常考的考題，尤其申論題幾乎每年考。考生務必熟背法條及口訣，掌握申論題應答分數。

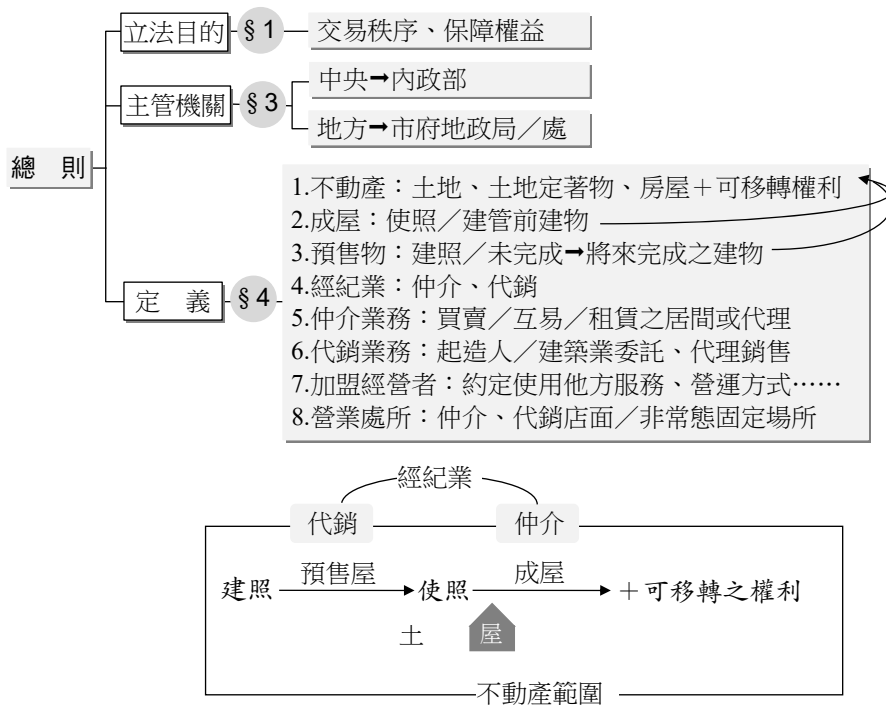
壹、心智圖



貳、命題焦點與考題練習

命題焦點 I 總則

一、心智圖：



二、重點複習：

小提醒 熟背定義

(一)立法目的：

為管理不動產經紀業，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定不動產經紀業管理條例。（經 § 1）

(二)法律位階：

經紀業之管理，依不動產經紀業管理條例之規定；未規定者，適用其他有關法律之規定。（經 § 2）

不動產經紀業管理條例為民法之特別法，而優先適用。

觀念補充 民法第106條（自己代理雙方代理之禁止）

民法第一百零六條自己代理雙方代理之禁止之規定，「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」然而，依不動產經紀業管理條例第二條「經紀業之管理，依本條例之規定」為民法之特別法。（109年申論題）

(三)主管機關：

在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。（經 § 3）

(四)用詞定義：

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。
 - (1)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。
 - (2)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。
2. 經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定經營仲介或代銷業務之

1 決戰30天—不動產經紀相關法規概要

公司或商號。

(1) **仲介業務**：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。

(2) **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。

(3) **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。

3. **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。

4. **差價**：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。

5. **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。（經 § 4）

◀ 歷屆試題

- () 1. 不動產經紀業管理條例之「**用辭定義**」，下列何者**正確**？ (A)不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利 (B)成屋：指領有建造執照之建築物 (C)經紀人員：經紀營業員之職務為執行仲介或代銷業務 (D)營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或常態之非固定場所 (112)
- () 2. 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？ (A)由直轄市、縣（市）政府依公平交易法處理 (B)由行政院依消費者保護法處理 (C)由行政院公平交易委員會依公平交易法處理 (D)由內政部依不動產經紀業管理條例處理 (110)
- () 3. 關於不動產經紀業管理條例**立法目的**之敘述，下列何者**正確**？ (A)加強公寓大廈之管理維護 (B)發展租賃住宅服務業 (C)保障國民

- 消費生活安全 (D)促進不動產交易市場健全發展 (109)
- () 4. 不動產經紀業管理條例所稱**主管機關**：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府何等局處？ (A)都市發展、城鄉發展 (B)產業發展 (C)地政 (D)財政 (109)
- () 5. 關於不動產經紀業管理條例之**用辭定義**，下列敘述何者**正確**？ (A)預售屋指領有使用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 (B)差價係指買方支付斡旋金之交易價格與賣方委託銷售價格之差額 (C)經紀人員包含經紀人或經紀營業員。經紀人指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務 (D)加盟經營者係指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 (109)
- () 6. 依不動產經紀業管理條例規定，下列關於條例**用辭定義**之敘述何者**正確**？ (A)成屋：指領有建造執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物 (B)預售屋：指領有使用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 (C)經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定從事買賣、互易、租賃之居間或代理業務者 (D)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 (106)
- () 7. 不動產經紀業管理條例所稱**主管機關**，下列敘述何者**錯誤**？ (A)內政部營建署 (B)內政部 (C)直轄市政府地政處 (D)縣（市）政府 (106)

【答】

1	2	3	4	5	6	7
A	D	D	C	D	D	A

1 決戰30天—不動產經紀相關法規概要

【解析】

5. 錯誤(A)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。(B)差價：係指「實際買賣交易價格」與委託銷售價格之差額。(C)經紀人之職務為「執行」仲介或代銷業務。
6. 錯誤(A)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。(B)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。(C)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。

命題焦點 2 經紀業要件

一、心智圖：

