



## 不動產經紀業業務查核注意事項



報告人：臺南市政府地政局  
地籍科長 胡純英  
105/10/11

1

## 講授大綱

- 前言
- 查核項目解說
- 查核改善事項
- 意見交流



2



## 前言

3

## 普通法VS. 特別法

- 為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。有關消費者之保護，依本法之規定，**本法未規定者，適用其他法律。**（消保法第1條）

↓

### 不動產經紀業管理條例

**經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。**（第2條）

4

## 不動產經紀業業務查核依據

- 一、地政士法第28條
- 二、不動產經紀業管理條例第27條
- 三、臺南市政府地政局辦理不動產經紀業業務查處作業要點
- 四、辦理不動產交易各項定型化契約查核作業注意事項

5

## 查核實施計畫

- 地政局業於104年6月23日發布實施「臺南市不動產交易安全查核實施計畫」，藉由本局及所屬11地政事務所聯合進行業務檢查。
- 前述計畫，為避免查核對象重複及統籌人力運用，由地政局依「臺南市政府地政局辦理不動產經紀業業務查處作業要點」於每季前規劃查核清單提供予地所辦理查核。
- 各地所每季至少查核3家地政士事務所及7家不動產經紀業，以預為妥適規劃檢查範圍及頻率，並提升業務稽查比率及廣度。

6



## 查核項目解說



7

### 地政士業務檢查紀錄表〈附表1 - 查核項目1〉

地政士事務所名稱或地址變更，是否依規定申報備查。

《地政士法第9條》

直轄市或縣（市）主管機關應備置地政士名簿，載明下列事項：

- 一、姓名、性別、出生日期、國民身分證統一編號、住址。
- 二、地政士證書字號。
- 三、學歷、經歷。
- 四、事務所或聯合事務所名稱及地址。
- 五、登記助理員之姓名、學歷、經歷、出生日期、國民身分證統一編號、住址。
- 六、登記日期及其開業執照字號。
- 七、加入地政士公會日期。
- 八、獎懲之種類、日期及事由。

前項第一款至第五款事項變更時，地政士應於三十日內，向直轄市或縣（市）主管機關申報備查。

8

### 地政士業務檢查紀錄表〈附表1 - 查核項目2〉

地政士是否設立事務所執行業務，或由地政士2人以上組織聯合事務所，共同執行業務。

《地政士法第12條》

地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所

《內政部解釋函令》

- 地政士另分設聯絡處是否違反地政士法第12條有關不得設立分事務所之規定，應依具體個案情形，審酌該聯絡處是否足以使不特定多數人陷於錯誤認知其係為執行地政士業務之處所以為憑斷。（104年9月1日內授中辦地字第1041307555號函）
- 數地政士於同址以相同事務所名稱申請開業，應以組織聯合事務所登記開業，及以相同或近似之事務所名稱申請開業登記，得視具體個案情形不予受理。（104年10月16日內授中辦地字第1041308672號函）

9

### 地政士業務檢查紀錄表〈附表1 - 查核項目3、4〉

查核項目3：地政士事務所名稱是否標明地政士之字樣

《地政士法第13條》

地政士事務所名稱，應標明地政士之字樣。

《解釋函令》

地政士事務所不得使用易於使人誤認為與政府機關有關之名稱。（91年9月11日台內中地字第0910084993號函）

查核項目4：地政士於受託辦理業務時，是否查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始接受委託。

《地政士法第18條》

地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託。

10

### 地政士業務檢查紀錄表〈附表1 - 查核項目5、6〉

查核項目5：地政士是否將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明。

查核項目6：地政士收取委託人之委託費用是否掣給收據  
《地政士法第23條》

地政士應將受託收取費用之標準於事務所適當處所標明；其收取之委託費用，應掣給收據。

11

### 地政士業務檢查紀錄表〈附表1 - 查核項目7、8〉

查核項目7：地政士接受委託人之有關文件是否掣給收據。

《地政士法第24條》

地政士接受委託人之有關文件，應掣給收據。地政士受委託後，非有正當事由，不得終止其契約。如須終止契約，應於十日前通知委託人，在未得委託人同意前，不得終止進行。

查核項目8：地政士是否置業務紀錄簿（或電子紀錄簿）記載受託案件辦理情形。

《地政士法第25條》

地政士應置業務紀錄簿，記載受託案件辦理情形。前項紀錄簿，應至少保存十五年。

12

### 地政士業務檢查紀錄表〈附表1 - 查核項目9、10〉

查核項目9：地政士是否規避、妨礙或拒絕主管機關或登記機關檢查業務。

《地政士法第28條》

地政士執行業務所為之登記案件，主管機關或轄區登記機關認為有必要時，得查詢或取閱地政士之有關文件，地政士不得規避、妨礙或拒絕。

查核項目10：其他檢查事項。

13

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2 - 查核項目1〉

經紀業是否依不動產經紀業管理條例第7條第1項規定應於加入公會後6個月內開始營業。

《不動產經紀業管理條例第7條第1項》

經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。

《內政部解釋函令》

1. 經紀業經解散清算完結、歇業或撤銷登記後，原許可函件失其效力（89年10月31日台(89)內中地字第8980430號函）
2. 經紀業未辦理設立備查前即有遷出、遷入之情事得併案於遷入區域主管機關辦理設立備查（89年11月20日台(89)內中地字第8921863號函）
3. 經紀業經許可後，因其意思表示自始及嗣後均未辦理商業登記者，原許可函件失其效力（89年12月22日台內中地字第8980472號函）<sup>4</sup>

### 附表2查核項目1 內政部解釋函令

4. 不動產經紀業經許可後倘未於6個月內辦妥公司或商業登記，除因經紀業組織之主體不復存在外，其許可尚不生失效問題。(91年3月7日台內中地字第0910002714號函)
5. 經紀業之分公司單獨領有登記證照並實際經營業務者，應加入所在地同業公會。(91年6月20日台內中地字第0910084387號令)
6. 未申請經紀業經營許可者，非為合法業者。(92年2月7日內授中辦地字第0920001106號函)
7. 不動產經紀業申請許可並辦妥公司或商業登記後，復辦理變更登記刪減經紀業營業項目或未實際開始營業者，其原許可之處理事宜。(95年2月27日內授中辦地字第0950724760號函)
8. 同時經營不動產仲介及代銷業務者，應至少選擇其中一業加入登記所在地之同業公會為會員。(104年6月22日內授中辦地字第1041305016號令)
9. 同時經營不動產仲介及代銷業務者，非強制應分別加入各該業同業公會。(104年6月22日內授中辦地字第10413050163號函)

15

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目2〉

經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書(影本)是否懸掛於營業處所明顯之處。

《不動產經紀業管理條例第18條》

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施行細則第21條》

經紀業應依本條例第十八條及第二十條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：一、經紀業許可文件。二、同業公會會員證書。三、不動產經紀人證書。四、報酬標準及收取方式。前項第一款至第三款文件，得以影本為之。第一項第四款規定，於代銷經紀業不適用之

《內政部解釋函令》

不動產經紀業申請備查及其營業處所揭示之文件，應為有效期限內之同業公會會員證書與經紀人證書。(95年1月27日內授中辦地字第0950724733號函)

16

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目3〉

仲介經紀業之報酬標準及收取方式文件是否揭示於營業處所明顯之處。

《不動產經紀業管理條例第20條》

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施行細則第21條》

經紀業應依本條例第十八條及第二十條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：一、經紀業許可文件。二、同業公會會員證書。三、不動產經紀人證書。四、報酬標準及收取方式。前項第一款至第三款文件，得以影本為之。第一項第四款規定，於代銷經紀業不適用之。

17

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目4〉

經營仲介業務者是否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。

《不動產經紀業管理條例第19條第1項》

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。

《內政部解釋函令》

- 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定。(89年5月2日台內中地字第8979087號函訂定，89年7月19日台內中地字第8979517號函修正)
- 不動產代銷經紀業者無不動產仲介經紀業報酬計收標準規定之適用。(96年5月9日內授中辦地字第0960726246號函)
- 共有土地不同意處分之他共有人，若與經紀業無委託關係，自無支付服務報酬之義務。(102年9月6日內授中辦地字第1026038384號函)

18

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目5〉

經紀業或經紀人員是否有收取差價或其他報酬之情形。

《不動產經紀業管理條例第19條第1項》

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。

19

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目6〉

經紀業是否於經紀人到職（異動）之日起十五日內，造具名冊報請本府備查。

《不動產經紀業管理條例第12條》

經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同。

《內政部解釋函令》

➤ 經紀業所屬營業處所間之經紀人因業務需要之調動，倘非從經紀業主體離職者，無須報部備查。（90年10月19日台（90）內中地字第9016669號函）

➤ 經紀營業員到職或異動無須層報內政部備查。（91年6月24日台內中地字第0910084389號函）

20

## 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目7〉

經紀業無僱用未具備經紀人員資格者，從事仲介或代銷業務。

《不動產經紀業管理條例第11條》

經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。

《不動產經紀業管理條例第17條》

經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

《內政部解釋函令》

- 經紀業設立之常態營業處所至少應置經紀人1人，或經紀營業員數每逾20名應增設之經紀人1人，應為專任。（90年5月24日台(90)內中地字第9082315號函）
- 不同經紀業者應分別至少設置1名專任經紀人。（90年8月27日台(90)內中地字第9013406號函）
- 非常態營業處所之銷售總金額以委託銷售契約書所載為準。（90年12月18日台(90)內中地字第9084076號令）

21

## 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目8〉

經紀人員無為自己或未經所屬經紀業同意為他經紀業執行仲介或代銷業務。

《不動產經紀業管理條例第16條》

經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。

《內政部解釋函令》

營業處所之專任經紀人基於實際業務需要，得為所屬經紀業之其他營業處所執行業務。（90年12月24日台(90)內中地字第9084081號令）

經紀業或其營業處所所置專任經紀人1人擬為他經紀業執行業務者，除應經所屬經紀業同意外，他經紀業仍至少應置專任經紀人1人。（91年1月31日台內中地字第0910001604號書函）

不動產經紀業自行停止營業且負責人行蹤不明，得由經紀人切結無任職之事實後，准其至他經紀業任職。（94年1月5日內授中辦地字第0940040019號函）

22

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目9〉

廣告、市招、名片是否於明顯處標明加盟店或加盟經營字樣。

《不動產經紀業管理條例施行細則第22條》

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。

《內政部解釋函令》

經紀業不得使用易於使人誤認其與政府機關、公益團體有關或妨害公共秩序或善良風俗之名稱。（99年10月1日內授中辦地字第0990050331號函）

23

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目10〉

經紀業是否與委託人簽訂委託契約書後，始刊登廣告及銷售。

《不動產經紀業管理條例第21條第1項》

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。

《內政部解釋函令》

➤ 不動產經紀業刊登代標法院拍賣房地產物件廣告前，無須簽訂委託銷售契約書。（92年4月10日內授中辦地字第0920004468號函）

➤ 簽訂委託契約書之委託人得為所有權人以外之人。（101年10月2日內授中辦地字第1016039771號函）

24

不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2－查核項目11、12〉

查核項目11：經紀業之廣告及銷售內容，是否與事實相符

查核項目12：經紀業之廣告及銷售內容，是否註明經紀業名稱。

《不動產經紀業管理條例第21條第2項》

前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。

《內政部解釋函令》：

1. 不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明經紀業名稱之執行方式。（98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函）
2. 不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明經紀業名稱尚**不包**括**市招**。（99年3月5日內授中辦地字第0990723940號函）
3. 不動產經紀業廣告處理原則。（102年6月13日內授中辦地字第10266511621號函）

25

附表2查核項目11、12 內政部解釋函令

4. 核釋有關不動產經紀業刊登法院拍賣不動產物件廣告，應受「不動產經紀業管理條例」第21條第2項規範相關規定。（102年8月29日內授中辦地字第1026651587號令）
5. 不動產廣告之用途倘與法定用途及建造執照或使用執照所載不符，即難認該廣告與事實相符。（102年12月16日內授中辦地字第1026041241號函）
6. 經紀業刊登不動產用途之廣告，倘法定用途與實際用途不一致，自應於其所刊登之廣告內容適當處明確揭示該不動產之法定用途及實際用途。（104年3月5日內授中辦地字第1040406497號函）

26

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目13〉

不動產經紀業管理條例第二十二條第一項第一至六款文件是否由經紀業指派經紀人簽章。

《不動產經紀業管理條例第22條第1項》

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：一、不動產出租、出售委託契約書。二、不動產承租、承購要約書。三、定金收據。四、不動產廣告稿。五、不動產說明書。六、不動產租賃、買賣契約書

《內政部解釋函令》

不動產經紀業管理條例第22條第1項所稱「經紀人簽章」，係指由不動產經紀人以「簽名」或「蓋章」之方式擇一為之。（90年12月14日台(90)內中地字第9084072號令）

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。（97年11月6日內授中辦地字第0970052453號函）

27

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2-查核項目14〉

經紀人員在執行業務過程中，是否以不動產說明書向與委託人交易相對人解說。

《不動產經紀業管理條例第23條第1項》

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。

《內政部解釋函令》

經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，應提供不動產說明書向買方解說。（101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函）

28

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表〈附表2 - 查核項目15〉

經紀人員提供向與委託人交易之相對人解說之不動產說明書，是否於解說前經委託人簽章。

《不動產經紀業管理條例第23條第2項》

前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

《內政部解釋函令》

經紀人員促使買方簽訂要約書之過程，應提供不動產說明書向買方解說。（101年6月29日內授中辦地字第1016035770號函）

29

### 不動產經紀業業務檢查紀錄表 〈附表2 - 查核項目16、17、18〉

查核項目16：經紀業是否有拒絕、規避或妨礙主管機關檢查業務。

《不動產經紀業管理條例第27條》

主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

查核項目17：受檢經紀業無停業達連續6個月以上，未依法辦理停業登記者。

《不動產經紀業管理條例第30條》

經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。

查核項目18：其他檢查事項。

30

## 不動產經紀業（仲介）廣告查核表 〈附表3 - 查核項目1、2〉

**查核項目1：經紀業應與委託人簽訂委託契約書。**

《不動產經紀業管理條例第21條第1項》

經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。

**查核項目2：廣告應與委託契約書內容相符。（如委售標的、價格等）**

《不動產經紀業廣告處理原則第4點》

廣告應與委託契約書內容及事實相符。委託契約內容與事實不符者，經紀業應**依事實修正廣告內容**。

31

## 不動產經紀業（仲介）廣告查核表 〈附表3 - 查核項目3〉

**廣告應註明經紀業名稱。**

《不動產經紀業管理條例第21條第2項》

前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並**註明經紀業名稱**。

《不動產經紀業廣告處理原則第5點(一)》

經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：（一）廣告應註明經紀業名稱：

1. **直營店或獨立品牌店**：廣告及銷售內容應註明之「經紀業名稱」，得為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為「公司」或「商號」（例如：「○○不動產仲介經紀股份有限公司」簡稱為「○○不動產（股）公司」或「○○房屋仲介企業社」簡稱為「○○房屋企業社」）。

2. **加盟店或加盟經營**：除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代管理條例第二十一條第二項規定之經紀業名稱。

32

### 不動產經紀業（仲介）廣告查核表 〈附表3-查核項目4〉

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。經紀業或其加盟經營者之名稱或其簡稱，不得使人誤認其與政府機關、公益團體有關，或妨害公共秩序與善良風俗。

《不動產經紀業廣告處理原則第5點（二）》

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；經紀業或其加盟經營者之名稱或其簡稱，不得使人誤認其與政府機關、公益團體有關，或妨害公共秩序與善良風俗。

33

### 不動產經紀業（仲介）廣告查核表 〈附表3-查核項目5〉

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。

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（二）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（二）不動產面積：

1. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積不符。
2. 廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞。但未辦保存登記部分，其面積依建造執照、使用執照或稅籍資料所載者，不在此限。
3. 廣告上標示建築物或土地總面積與所有權狀登記之面積相符，而有下列情形之一者：（1）廣告中使用「建築面積」、「基地面積」、「主建物面積」、「附屬建物面積」、「共同使用部分面積」等法定用語作為建築物面積之表示，而其面積表示之數量與法定用語所應有或登記之面積不符。（2）廣告表示建築物共同使用設施比率與完工建築物不符。

34

## 不動產經紀業（仲介）廣告查核表 〈附表3 - 查核項目6、7〉

**查核項目6：廣告標示不動產坐落地點應與事實相符，或其差異得為一般消費大眾接受。**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（一）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（一）建築物坐落地點：廣告上標示建築物坐落地點與實際不符。

**查核項目7：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。**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（三）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（三）廣告之外觀、設計、格局配置與事實不符，或有下列情形之一者：1. 建築物之外觀、設計、格局配置與廣告相符，而與施工平面圖或竣工平面圖不符，且未於廣告註明差異。2. 設施或服務不屬於給付或附隨給付之內容，而有被誤為屬於給付之虞。

35

## 不動產經紀業（仲介）廣告查核表 〈附表3 - 查核項目8、9〉

**查核項目8：廣告對於公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示應與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（六）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（六）公有公共設施或交通道路：1. 廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符。2. 建築物之銷售廣告以未完成之公有公共設施或交通道路為表示或表徵，使人誤認已完成。但已註明完工時程及相關注意事項者，不在此限。

**查核項目9：廣告其交通狀況、時間或空間距離之表示應與事實狀況相符，或其差異得為一般消費大眾接受。**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（七）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（七）交通狀況、時間或空間距離：1. 廣告對交通狀況、時間或空間距離之表示與事實不符。2. 廣告對交通狀況、時間或空間距離，以文字搭配圖示方式說明，未敘及驗證數據，或該數據以非通常得使用之道路狀況為計算標準。<sup>36</sup>

## 不動產經紀業（仲介）廣告查核表 〈附表3 - 查核項目10、11〉

**查核項目10：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。**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（八）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（八）廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符。

**查核項目11：其他涉及虛偽不實或引人錯誤之廣告內容**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（十三）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（十三）其他涉及不實廣告內容。

例如：廣告所標示之成交紀錄與實際不符或廣告所標示之分店數量與實際不符等情形。

37

## 不動產經紀業（代銷）廣告查核簡要表 〈附表4 - 查核項目6、7〉

**查核項目6：不動產案件無法以明確之圖片表示，得以文字說明或以示意圖表示，但文字說明或示意圖必須為一般消費大眾接受**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（四）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（四）廣告圖說：1. 廣告圖與說明文字不符。2. 不動產案件無法以明確之圖片表示，而以文字說明或以示意圖表示者，其文字說明或示意圖與事實不符。3. 廣告照片、圖示內容對不動產法定用途、權利範圍之表示或表徵與事實不符。

**查核項目7：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。**

《不動產經紀業廣告處理原則第6點（五）》

廣告有下列表示或表徵之一者，得認定為不實廣告：（五）廣告對不動產建材之表示或表徵與事實不符。

38

## 不動產委託銷售契約書範本暨其應記載 及不得記載事項簡要查核表〈附表5〉

### 定型化契約條款

- 企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。
- 定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。

（消保法第2條第7款、第9款）

39

### 定型化契約一般條款

- 企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。
- 定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。

（消保法第11條）

40

## 定型化契約審閱期

- 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。（消保法第11-1條）

41

## 定型化契約-無效

- 定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。
- 定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：
  - 一、違反平等互惠原則者。
  - 二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。
  - 三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。
 （消保法第12條）

42

## 違反應記載及不得記載效力

- 定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用。
- 中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。  
(消保法施行細則第15條)
- 不得記載之事項，雖經記載於定型化契約者，仍視為無記載。

43

## 應記載及不得記載事項

目前規範者有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項」、「預售停車位買賣定型化契約應記載及不得記載事項」、「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載及不得記載事項」等。

44

## 不動產仲介經紀業報酬計收標準規定

- 一、不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣或租賃之一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金**百分之六**或**一個半月之租金**。
- 二、前述報酬標準為收費之**最高上限**，並非主管機關規定之固定收費比率，經紀業或經紀人員仍應本於自由市場公平競爭原則個別訂定明確之收費標準，且不得有聯合壟斷、欺罔或顯失公平之行為。
- 三、本項報酬標準應提供仲介服務之項目，不得少於內政部頒「不動產說明書應記載事項」所訂之範圍，不包括「租賃」案件。
- 四、經紀業或經紀人員應將所欲收取報酬標準及買賣或租賃一方或雙方之比率，**記載於**房地產委託銷售契約書、要約書，或租賃委託契約書、要約書，俾使買賣或租賃雙方事先充分瞭解。

45



## 查核改善事項



46



謝謝聆聽  
意見交流

