



一、不動產經紀業管理條例

(一)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**地政處**；在縣（市）為縣（市）政府（經紀條例§3）。

(二)本條例用辭定義如下：

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（經紀條例§4）。

(三)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。

前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業

或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。

第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存**營業保證金**。經紀業應繳存之營業保證金，超過一定金額（500萬元）者，得就超過部分以**金融機構提供保證函**擔保之。

前項應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由中央主管機關定之。

經紀業除依第三項規定繳存營業保證金外，並得向第二項全國聯合會申請增加金額繳存或以金融機構提供保證函擔保之。

第二項**全國聯合會**應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請**中央主管機關**備查（經紀條例§7）。

- (四)前條第三項營業保證金由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**統一於指定之金融機構設置營業保證基金**專戶**儲存，並組成**管理委員會**負責保管；基金之**孳息**部分，得運用於**健全不動產經紀制度**。

前項基金管理委員會委員，由經紀業擔任者，其人數不得超過委員總數之**五分之二**。基金管理委員會之組織及基金管理辦法由中央主管機關定之。

第一項營業保證基金，除本條例另有規定外，非有依第二十六條第四項之情形，不得動支。

經紀業分別繳存之營業保證金低於第七條第三項規定之額度時，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應通知經紀業者於**一個月內**補足（經紀條例§8）。

- (五)營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外，除本條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而為**讓與、扣押、抵銷或設定負擔**。

經紀業因**合併、變更組織**時對其所繳存之營業保證金之權利應隨之**移轉**。其因申請解散者，得自核准註銷營業之日**滿一年後二年內**，請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之**孳息**（經紀條例§9）。

- (六)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（經紀條例 § 11）。

(七)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（經紀條例 § 12）。

(八)中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。

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或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。

前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄（經紀條例 § 13）。

(九)經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。

前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：

1. 取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者
 2. 本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。
- 有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明（經紀條例 § 14）。

(十)前條第一項經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證（經紀條例 § 15）。

(十一)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（經紀條例 § 19）。

【註】

不動產經紀業，其向買賣雙方收取報酬之總額合計最高不得超過該不動產實際成交價之**百分之六**，其向租賃雙方收取報酬之總額合計最高不得超過一個半月之租金。

- (㉔)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（經紀條例§21）。
- (㉕)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（經紀條例§22）。
- (㉖)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（經紀條例§23）。
- (㉗)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**（經紀條例§24）。
- (㉘)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。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

罰鍰（金）相關規定之彙整

(一)不動產經紀業管理條例：

<p>(1)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（經紀條例 § 12）。</p> <p>(2)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（經紀條例 § 18）。</p> <p>(3)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（經紀條例 § 20）。</p> <p>(4)主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕（經紀條例 § 27）。</p> <p>(5)經營仲介業務者違反同時接受雙方之委託（經紀條例 § 24之2）。</p>	<p>3萬~15萬</p>
<p>(1)全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查（經紀條例 § 7）。</p> <p>(2)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台幣六億元以上，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（經紀條例 § 11）。</p> <p>(3)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（經紀條例 § 17）。</p> <p>(4)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（經紀條例 § 19）。</p> <p>(5)經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售（經紀條例 § 21）。</p> <p>(6)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，六種文件應由經紀業指派經紀人簽章（經紀條例 § 22）。</p>	<p>6萬~30萬</p>

非經紀業而經營仲介或代銷業務者（經紀條例 § 32）。	1.第一次： 10萬~30萬 2.繼續營業： 一年以下有期徒刑、 拘役或科或併科10萬 ~30萬之罰金
-----------------------------	--

實價登錄部分	
1.代銷預售屋，未依限申報登錄買賣成交資訊（經紀條例 § 24之1）。 2.申報登錄價格、交易面積資訊不實（經紀條例 § 24之1）。	第一次及第二次：3萬~15萬 第三次以後： 30萬~100萬
1.未依限將委託代銷契約相關書件報備查（經紀條例 § 24之1）。 2.規避、妨礙、或拒絕實價登錄之查核（經紀條例 § 24之1）。	3萬~15萬
1.仲介租賃案件，未依限申報登錄租賃成交資訊（經紀條例 § 24之1）。 2.申報登錄租金或面積資訊不實（經紀條例 § 24之1）。	1萬~5萬
申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實（經紀條例 § 24之1）。	6千~3萬

(二)消費者保護法：

(1)企業經營者應依商品標示法等法令為商品或服務之標示。輸入之商品或服務，應附中文標示及說明書，其內容不得較原產地之標示及說明書簡略。輸入之商品或服務在原產地附有警告標示者，準用前項之規定（消保法 § 24）。 (2)企業經營者對消費者保證商品或服務之品質時，應主動出具書面保證書（消保法 § 25）。 (3)企業經營者對於所提供之商品應按其性質及交易習慣，為防震、防潮、防塵或其他保存商品所必要之包裝，以確保商品之品質與消費者之安全。但不得誇張其內容或為過大之包裝（消保法 § 26）。	2萬~20萬
企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依規定所為之調查（消保法 § 17、§ 33、§ 38）。	3萬~30萬

└應繼分 < 繼承人債務額時：繼承人除不得再受分配外，尚須返還不足之數加入應繼遺產中分配於他繼承人。

(⇒)歸扣(民§1173)：

1. 意義：繼承人在繼承開始前因「結婚、分居、營業」而從被繼承人處受有財產之贈與者，應將贈與價額加入繼承開始時被繼承人之財產中，為應繼遺產。
2. 標的：生前所受之特種贈與(即結婚、分居、營業所獲贈)。
3. 方法：將生前特種贈與之「價值」加計入應繼遺產中。
4. 歸扣之對象：合法繼承人。
5. 歸扣之本質：因生前特種贈與概念上將之定義為被繼承人對繼承人之「應繼分前付」，故須於被繼承人死亡時將之加入遺產中以還原遺產之真實現狀。
6. 歸扣之目的：確認應繼遺產總額。
7. 歸扣之效果：
 - ┌應繼分 > 生前特種贈與：繼承人仍可再受分配。
 - ├應繼分 = 生前特種贈與：繼承人不得再受分配。
 - └應繼分 < 生前特種贈與：
 - ①通說：繼承人毋庸返還差額，僅不得再受分配。
 - ②林秀雄教授：繼承人除不得再受分配外，仍須返還差額。

二、繼承人之責任(全面限定責任主義98年6月繼承法修正重點)

(⇒)意義(民§1148Ⅱ)：繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。

(⇒)繼承遺產之擬制：

1. 視為遺產之情形：依98年6月增訂民法§1148之1規定：
 - (1)繼承人在繼承開始前二年內，從被繼承人受有財產之贈與者，該財產視為其所得遺產(民§1148之1Ⅰ)。
 - (2)前項財產如已移轉或滅失，其價額，依贈與時之價值計算(民

§ 1148之1 II)。

2. 與民 § 1173 歸扣制度之關連：本條視為所得遺產之規定，係為避免被繼承人於生前將遺產贈與繼承人，以減少繼承開始時之繼承人所得遺產，致影響被繼承人之債權人權益而設，並不影響繼承人間應繼財產之計算。因此，本條第一項財產除屬於民法 § 1173 所定特種贈與應予歸扣外，並不計入民法 § 1173 應繼遺產，併予敘明。

3. 舉例說明：甲積欠乙二百萬元，甲於100年8月1日死亡，死亡時僅遺留現金一百萬元，但甲於100年5月1日時曾贈與A子一百二十萬元，95年6月1日時因B之結婚贈與B子八十萬元，則此時甲之遺產法律關係如下：

(1) 先釐清對外債務清償之範圍：繼承人繼承所得之責任遺產總額為： $100\text{萬}(\text{現存}) + 120\text{萬}(\text{民}\ \S\ 1148\text{-之}\ 1\ \text{I}) = 220\text{萬}$ ；故A、B對外須在二百二十萬元之範圍內負連帶清償之責任（民 § 1153 I），任何一人為清償時，可依應繼分比例向其他繼承人求償（民 § 1153 II），此時債權人乙可獲得全額清償（蓋其債權僅有200萬）。

(2) 再處理繼承人內部間遺產分配之問題：承前，理論上繼承人對外須負清償責任之遺產總額雖為二百二十萬，但因其中一百二十萬元係甲已贈與A之財產，且其性質上並非「生前特種贈與」，故A不必額外將此部分之財產提出做為應繼遺產加以分配，故此時A、B在對外清償乙之債務完畢後，其內部之遺產分配關係為：

① 應繼遺產總額： $0(\text{現存}) + 80\text{萬}(\text{B之民}\ \S\ 1173\text{歸扣額}) = 80\text{萬}$ （切勿將A所受贈之120萬或清償200萬元債務後所剩餘之20萬列入應分配之遺產中）

② 各繼承人之應繼分：A、B各四十萬元（民 § 1144）。

③ 各繼承人之實際分配額：

A. 戴東雄教授見解：B之生前特種贈與（80萬）超過其應繼分（40萬），為避免法律關係複雜化起見，超過部分不必返還，且不得再受分配，故A實際所得分配之遺產為零。

B. 林秀雄教授見解：生前特種贈與為應繼分之前付，故繼承人

B之生前特種贈與超過其應繼分者，構成不當得利，應現實返還差額至遺產中，故B不但不得再受分配，且須現實返還四十萬元至遺產中，由A取得該四十萬元之遺產分配。

(三)繼承人清償債務之範圍：

1. 對外關係（民§ 1153 I）：

- (1)繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任。
- (2)說明：例如甲有A、B、C三子，甲積欠乙九百萬元負債，而甲死亡時僅留下遺產三百萬元，此時A、B、C僅就三百萬元之部分，對乙負連帶清償責任（即乙可對A、B、C任一人要求300萬元之清償）；而剩餘之六百萬元債務，由A、B、C各依應繼分比例分擔二百萬元（此為可分債務），亦即，A、B、C各自單獨對乙負擔二百萬元之繼承債務，然可依民法§ 1148 II之規定為「限定責任（或稱有限責任）之抗辯」，拒絕以自己之固有財產清償。

2. 對內關係（民§ 1153 II）：

- (1)繼承人相互間對於被繼承人之債務，除法律另有規定或另有約定外，按其應繼分比例負擔之。
- (2)說明：例如上開案例中，對於須連帶負清償責任之三百萬元債務，A、B、C內部間各依應繼分比例負擔一百萬元（蓋A、B、C三人之應繼分各為三分之一）。

(四)繼承人對於被繼承人之法律關係：

1. 意義：民法§ 1154規定：「繼承人對於被繼承人之權利、義務，不因繼承而消滅。」
2. 性質：為權利混同之例外；故繼承人生前對於被繼承人享有權利者，於被繼承人死後，仍得對遺產主張權利，例如甲父生有A、B二子，甲父生前曾向A子借款一百萬元已屆清償期尚未清償，不久後，甲死亡，留下遺產五百萬元，此時A子對甲父之一百萬元借款返還請求權並不因權利混同而消滅，故其仍可先向遺產索討回一百萬元後，再本於繼承人之身分，與B子平均繼承剩餘之四百萬元遺產；同理，承上例，若A子係生前向甲父借貸一百萬元未清償者，

則甲父死亡後，A子仍須對遺產負返還一百萬元之義務，此項義務（債務），亦不因繼承之關係而混同消滅，故而甲父死亡後應繼遺產之總額應為六百萬元，A、B二子各有三百萬元之應繼分，B子可實際分得三百萬，惟A子則須依民法 § 1172之規定負扣還之責任，故其僅能自甲所實際遺留之五百萬遺產中分配二百萬元。

(五)應繼遺產之清算方式（程序）：

1. 開具遺產清冊陳報法院（民 § 1156）。
2. 踐行搜索債權人之公示催告程序（民 § 1157）。

(六)違反清算程序時繼承人之賠償責任（民 § 1161 I）。

(七)不當受領人之返還義務（民 § 1161 II、III）。

(八)繼承人未依法進行遺產清算程序之效果（民 § 1162之1、§ 1162之2）。

(九)繼承人限定責任利益之喪失：

1. 意義：本次修法後已改採繼承人全面限定責任之立法（民 § 1148 II），其旨在保護繼承人，惟繼承人若有不正行為時，為兼顧債權人之利益，應課以繼承人負無限責任之制裁。
2. 事由（民 § 1163）。



❖ **繼承費用**：被繼承人死亡時所衍生之死後債務，須先自遺產中清償扣除之部分，即屬繼承費用，如喪葬費、遺產分割費用等。

❖ **歸扣**：繼承人中有在繼承開始前因結婚、分居或營業，已從被繼承人受有財產之贈與者，應將贈與價額加入繼承開始時被繼承人所有之財產中，為應繼遺產，但被繼承人於贈與時有反對之意思表示，不在此限。

因丙不想繼承該筆土地，故向法院以書面聲明拋棄繼承，並通知其他應繼承之人，戊知悉後，則向乙、丙、丁表明，其也要拋棄繼承，並拒絕繳納遺產稅及辦理繼承登記。下列敘述，何者正確？

- (A)丙收到法院寄發之「台端拋棄繼承，准予備查」的函件時，拋棄繼承才生效
- (B)丙拋棄繼承時，其子女可代位繼承
- (C)戊亦已經拋棄繼承，不得繼承土地所有權
- (D)甲之繼承人有乙、丁、戊等三人，應繼分均等。

(民 § 1174 II、§ 1176 II)

■ 114年不動產經紀人普考「民法概要」測驗試題暨解答

1. 依我國民法有關死亡宣告之規定，下述何者錯誤？ (C)
- (A)失蹤人遺留之與他人共有不動產之共有人，得聲請對失蹤人為死亡宣告
 - (B)失蹤人已年滿80歲，其失蹤期間應滿3年後，始得被聲請死亡宣告
 - (C)失蹤人受死亡宣告後，生存歸來時，得聲請地檢署撤銷死亡宣告
 - (D)受死亡宣告之失蹤人實際上仍生存時，其權利能力不因死亡宣告而喪失。 (民 § 8)
2. 我國民法修正時，增訂有關監護宣告及輔助宣告制度之規定。依現行民法相關之規定，下列何者錯誤？ (B)
- (A)受監護宣告之成年人，無行為能力
 - (B)成年人因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識其意思表示效果之能力顯有不足者，得因聲請，對其為監護之宣告
 - (C)受監護宣告之成年人，仍保有完全之權利能力
 - (D)受輔助宣告之成年人逕自締結汽車之買賣契約，該契約不因欠缺輔助人之事前同意而無效。 (民 § 14、§ 15、§ 15之1、§ 15之2)

3. 下列敘述，何者與民法法人之規定並不相容？ (C)
- (A) 民法關於公益社團法人之設立，係採取許可主義
- (B) 法人解散後，在清算程序中，在清算之必要範圍內，仍具有法人人格
- (C) 法人之權利能力，受到性質上之限制，因此無法享有民法賦予自然人所有之人格權利
- (D) 財團法人之設立，捐助人亦得以遺囑捐助之方式為之，且以此種方式設立之財團法人，無須訂立捐助章程。
- ▶ 此為法條以外之最新實務見解，法人之人格權受侵害時，亦得請求賠償，最高法院大法庭112年度台上大字第544號判決曰：「法人之名譽或信用，因侵權行為或債務不履行遭侵害，致受有對達成其設立目的有重大影響而無法以金錢量化之損害，非不得依民法第195條第1項前段規定，請求賠償相當之金額，不得僅因法人無精神上痛苦，即一概否准其請求」。
4. 甲當選A法人董事，準備大顯身手，下列敘述何者錯誤？ (C)
- (A) 就A法人一切事務，甲可代表A法人
- (B) A法人可僅設甲一位董事
- (C) A法人若對甲董事之代表權加以限制，其限制得對抗任何第三人
- (D) 若A法人僅有甲與丙兩位董事，則該法人事務之執行，若兩人意見相左，則恐陷入表決的僵局。 (民§31)
5. 有關自然人從事有效法律行為之情形，依現行民法規定，應以具備完全之行為能力為其要件。對此，下列相關之選項何者正確？ (D)
- (A) 年滿16歲之人，取得完全行為能力
- (B) 15歲之人得逕行有效撤銷被他人詐欺而締結日常生活所需之買賣契約
- (C) 14歲之未成年人得有效書立遺囑
- (D) 某成年人被法院為輔助之宣告，若未得輔助人事前同意，即締結消費借貸契約，其得於法院撤銷該輔助宣告後，承認該消費