

## 【不動產經紀相關法規】隨堂測驗第一回解答

範圍：不動產經紀業管理條例及其相關規範

浩羽 老師提供

甲、申論題部分

一、

【擬答】

(一) 不動產說明書的內容限制：

1. 根據《不動產經紀業管理條例》第 22 條，不動產說明書應符合中央主管機關訂定之「不動產說明書應記載及不得記載事項」的相關規定。
2. 說明書內容必須真實、完整，不得有虛偽不實或誤導消費者的資訊。例如，不動產的位置、結構、所有權狀況、法律限制等，應如實記載。

(二) 不動產說明書的簽章程序：

1. 經紀人簽章：

不動產經紀業者應在說明書製作完成後，由指派的經紀人簽章。這一步驟確認說明書內容的正確性與完整性。

2. 委託人簽章：

在經紀人員向委託人交易的相對人解說不動產說明書之前，說明書應經由委託人簽章，確認其對內容的認可。

3. 委託人交易之相對人簽章：

當買賣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給相對人，並由相對人在說明書上簽章。這份說明書將視為買賣契約書的一部分，具法律效力。

(三) 不動產說明書的解說義務：

1. 解說義務人：由不動產經紀人員負責。

2. 解說對象：解說的對象為委託人交易的相對人。

3. 解說方法：經紀人員應根據不動產說明書的內容，向交易相對人詳細解說不動產的狀況、交易條件等，確保相對人能充分理解並作出明智的交易決定。

(四) 損害賠償的主張與處理：

1. 賠償責任：

若因經紀人員未盡其義務（如未正確製作或解說不動產說明書）導致交易當事人受損害，受害人可以向該經紀業者和經紀人員要求連帶賠償責任，根據《不動產經紀業管理條例》第 24 條。

2. 賠償請求途徑：

受害人可以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，視為已向基金管理委員會申請調處。若經仲裁成立或基金管理委員會決議支付，受害人可依據經紀業者繳存的營業保證金或擔保金額，向聯合會請求賠償。

法條條號及出處：

《不動產經紀業管理條例》第 22 條、第 23 條、第 24 條、第 26 條

乙、測驗題部分

題號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答案	C	D	D	B	A	A	C	D	C	A
題號	11	12	13	14	15	16	17			
答案	C	C	A	B	B	A	D			

【解析】

1. 《不動產經紀業管理條例》第 13 條
5. 《消費者保護法》第 11-1 條
6. 《公平交易法》第 21 條
7. 《不動產經紀業管理條例》第 22 條
8. 《不動產說明書應記載及不得記載事項》
9. 《不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項》
10. 《公平交易法》第 42 條
12. 《不動產經紀業管理條例》第 24 條
13. 《公平交易法》第 21 條
14. 《不動產經紀業管理條例》第 29 條
15. 《公寓大廈管理條例》第 3 條
16. 《不動產經紀業管理條例》第 23 條