

研商「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明(修正草案)」會議資料

104年11月30日

一、背景說明：

有關不動產經紀業從業行為涉及公平交易法之規範，本會前於90年及91年間，先後訂有「公平交易法對房屋仲介業之規範說明」及「公平交易法對於不動產仲介業實施聯賣制度之規範說明」，以為業者遵循。該2則規範說明，迄今雖歷經數次修正，惟鑒於不動產經紀業銷售方式隨新型傳播媒體發展日新月異，且不動產相關法規及制度亦迭有修正與更新，經本會分別函請產業公會、相關業者提供意見，及在國家發展委員會建置之公共政策網路參與平台，將此修法議題，廣徵各界意見，茲因現今不動產經紀業者實施聯賣之實際情形，以及各不動產物件資訊平台之經營情況，核與「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」訂定初始之背景已有不同，該2則規範說明規範主體均為不動產經紀業者，基此，本次修正爰將前開2則規範說明予以整併，並參採各界相關修正意見，研擬「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明修正對照表」。

二、討論議題：

「公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明」修正草案。

公平交易委員會對於不動產經紀業之規範說明

修正對照表

修正規定	現行規定	說明
<p>一、<u>不動產經紀業者於成屋交易過程中</u>，一方面接受賣方(出租方、互易人)委託仲介不動產交易，另一方面又代為傳達買方(承租方、互易人)之要約，係交易過程中，唯一全盤掌握相關交易資訊者，相較不動產交易雙方而言，明顯居於資訊優勢之地位，故在<u>不動產經紀服務市場</u>，<u>不動產經紀業者與賣方(出租方、互易人)</u>，以及<u>不動產經紀業者與買方(承租方、互易人)</u>間具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者能秉持資訊透明及信實服務之行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。<u>公平交易委員會(以下簡稱本會)</u>鑒於<u>不動產經紀服務之交易特性</u>，為使不動產經紀業者均能明確瞭解公平交易法相關規範，爰彙整分析涉及公平交易法之行為態樣，研訂本規範說明，俾利業者遵循辦</p>	<p>一、<u>背景說明</u> 緣目前國內房屋價格資訊並不充分，且估價制度尚未建立，而不動產經紀業者因一方面接受屋主委託銷售房屋，另一方面又代表買主向屋主要約或議價之特有的交易制度關係，於成屋買賣過程中，為唯一全盤掌握買賣標的物狀況、買方可選擇的要約方式、買賣雙方的出價及可能成交的價格等交易資訊者，相較買方或賣方而言，明顯居於資訊優勢之地位，致不動產經紀服務市場之交易相對人具有資訊不對稱之特性。倘不動產經紀業者均能秉持資訊透明及信實服務之行業規範，則將能消弭交易糾紛於無形，有益不動產經紀業之發展。然不動產經紀業者為促使交易相對人為錯誤的決定、迫使交易相對人進行交易、或賺取不當利益，利用交易資訊不對稱之特性，從事限制競爭或不公平競爭行為，卻時有所聞，例如在提出斡旋金要求時，未同</p>	<p>鑒於不動產估價制度自九十四年不動產估價師法正式施行，業已行之有年，有關不動產實價登錄及查詢制度亦於一百零一年建立，現行規定之背景說明已不符實際，另不動產經紀業管理條例所稱仲介業務，係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務，且說明中所羅列規範行為類型以及公平交易法立法目的之文字敘述，過於冗長，爰酌作文字修正。</p>

<p>理，同時作為本會處理相關案件之參考。</p>	<p>時告知消費者亦得選擇簽署內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，或與競爭同業共同決定服務報酬等，而該等行為均具有限制競爭或不公平競爭本質，除將侵害以品質、價格、服務等效能競爭本質為中心之公平競爭，或具有商業競爭倫理的非難性外，亦將危害不動產經紀業的正常發展。鑒於公平交易法的立法目的係為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促進經濟的安定與繁榮，而為期不動產經紀業者均能明確瞭解公平交易法相關規範，本會爰訂定本規範說明，俾使相關業者知所行止，同時作為本會今後處理相關案件之參考。</p>	
<p>二、本規範說明名詞定義如下：</p> <p>(一)要約書：指載明購買不動產之意思表示，由不動產經紀業者向賣方提出承購價款、付款條件或其他要約條件之書面，而買方不預先交付一定金錢予不動產經紀業者。</p> <p>(二)斡旋金：指不動產</p>	<p>二、名詞定義</p> <p>(一)不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋及預售屋。</p> <p>(二)不動產經紀業：指經營不動產仲介或代銷業務者。所稱仲介業務，指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或</p>	<p>一、配合本會規範說明體例一致性，新增序文。</p> <p>二、不動產經紀業管理條例第四條業就「不動產」及「經紀業」等名詞予以定義，且該名詞意涵已為社會大眾所普遍認知，本規範說明於解釋適用尚無異於不動產經紀業管理條例規定之必要，爰將現行第一款及第二款規定予以刪除。</p>

<p>買方交付一定金錢予不動產經紀業者，委其代為向賣方協議交易。</p> <p>(三) <u>聯賣</u>：指不動產經紀業者間，就受託之待租售物件，約定共同尋找交易相對人，以增加成交機會之行為。</p> <p>(四) <u>專任委託</u>：指委託人於委託特定不動產經紀業者仲介期間內，不得將所委託之不動產標的物自行出售、出租、互易或另行委託第三人仲介。</p>	<p><u>代理業務</u>；所稱<u>代銷業務</u>，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。</p> <p>(三) <u>要約書</u>：本規範說明所稱「<u>要約書</u>」，限指載明購屋意思表示，由不動產經紀業者向賣方議價之書面，而購屋人不預先交付一定金錢予不動產經紀業者。</p> <p>(四) <u>斡旋金</u>：本規範說明所稱「<u>斡旋金</u>」，限指購屋人交付一定金錢予不動產經紀業者，委其代為向賣方協議交易。</p> <p>(五) <u>不動產加盟業主</u>：指不動產經紀業者於加盟經營關係中，提供其商標或經營技術等，協助或指導加盟店經營之事業。</p> <p>(六) <u>不動產加盟店</u>：指於加盟經營關係中，使用加盟業主之商標或經營技術，接受其協助或指導之事業。</p>	<p>三、現行內政部九十二年六月二十六日內授中辦地字第○九二○○八二七四五號公告之要約書，除供不動產買方議價使用外，亦得用以向賣方提出付款條件或其他要約條件，為符實際，現行第三款規定酌作文字修正，並移列於修正規定第一款。</p> <p>四、現行第四款規定酌作文字修正，並移列於修正規定第二款。</p> <p>五、「公平交易委員會對於加盟業主經營行為案件之處理原則」第二點業就「加盟業主」及「加盟店」等名詞予以定義，本規範說明於解釋適用尚無異於前開處理原則之必要，且本次修正業已新增修正規定第十點，提醒不動產經紀業者倘復從事加盟招募業務，應併同注意「公平交易委員會對於加盟業主經營行為案件之處理原則」之規範，是為免重覆規定，爰將現行第五款及第六款規定予以刪除。</p> <p>六、為配合整併「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」(以下簡稱聯賣制度規範說明)，且鑑於現今實務，不動產經</p>
---	---	---

		<p>紀業者除有利用自有資訊平台，將不動產物件訊息上網登錄以為流通外，登錄非不動產經紀業者所經營之不動產物件資訊平台(例如：591房屋交易網、好房網、樂屋網)亦屬普遍，而該平台使用成員間不必然存有聯賣關係，且據悉跨品牌不動產經紀業者尚有非藉由資訊平台進行地區性不動產物件聯賣之情形，亦即，聯賣制度規範說明第二點第三款就「聯賣制度」所為定義，已與現今實況有別，而有修正之必要，爰作文字修正，並新增於修正規定第三款。</p> <p>七、為配合整併聯賣制度規範說明，爰將聯賣制度規範說明第二點第四款「專任委託」之名詞定義，新增於修正規定第四款。</p>
<p>三、不動產經紀業之相關市場界定，依「公平交易委員會對於相關市場界定之處理原則」審查。</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、明定本會對於不動產經紀業之市場界定方式。</p>
<p>四、不動產經紀業者有公平交易法第十條第一項所稱事業結合情形，且達到公平交易法第十一條第一項結合申報門檻，復無同</p>		<p>一、<u>本點新增。</u></p> <p>二、為配合整併聯賣制度規範說明有關結合之規範，並提醒不動產經紀業者，本會依公平交易法相關法令規定，對事</p>

<p>法第十二條除外適用情形者，應於結合前向本會提出結合申報。</p> <p>關於結合申報所涉及之銷售金額標準及計算方法，依「事業結合應向公平交易委員會提出申報之銷售金額標準及計算方法」審查。</p> <p>對於不動產經紀業者提出之結合申報案件，依「公平交易委員會對於結合申報案件之處理原則」審查。</p>		<p>業結合申報審查之基本原則，爰將結合申報門檻及本會審查相關處理原則予以例示，以利業者遵循。</p>
<p><u>五、不動產經紀業者倘與具競爭關係之事業，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定商品或服務之價格、數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區或其他相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能，將構成公平交易法之聯合行為。另不動產經紀業者所組成之同業公會或其他團體，藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦屬聯合行為。</u></p>	<p><u>三、聯合行為</u></p> <p>(一) 聯合行為之規範：按公平交易法第十四條規定：「本法所稱聯合行為，指具競爭關係之同一產銷階段事業，以契約、協議或其他方式之合意，共同決定商品或服務之價格、數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區或其他相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者。」公平交易法對聯合行為之規範，係「原則禁</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、為調整體例及精簡內容，現行第一款有關公平交易法聯合行為之規定內容，酌作文字修正，並移列為修正規定第一項及第二項。</p> <p>三、現行第二款第一目係規範不動產經紀業者共同決定價格之聯合行為，為精簡內容，酌作文字修正，並移列為修正規定第三項第一款。另聯賣制度規範說明第五點第二款第五目所規範相互約束開發方（指開發案源一方）與銷售方（指銷售案源一方）間服務報酬分配比例之行為，因屬修正規定第三項第一款所得以規範行</p>

公平交易法對於聯合行為之規範係採「原則禁止，例外許可」。不動產經紀業相互間為公平交易法第十四條之聯合行為，且符合公平交易法第十五條第一項但書各款規定行為類型之一者，應向本會申請許可。

不動產經紀業涉及違法聯合行為之態樣例示如下：

(一)共同決定服務報酬收費標準，或協議限制服務報酬之調整。

(二)共同劃分經營區域。

(三)共同劃分交易對象，如協議互不爭取彼此受託待租售物件之委託人。

(四)共同阻礙或排除其他競爭者或潛在競爭者參與競爭，如協議拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣。

(五)共同約束開發物件必須與委託人簽訂專任委託契約，致使不動產經紀業者及委託人選擇委託契約型態之自由受到限制。

(六)共同約束專任委託

止、例外許可」，按公平交易法第十五條規定：「事業不得為聯合行為。但有下列情形之一，而有益於整體經濟與公共利益，經申請主管機關許可者，不在此限：

1、為降低成本、改良品質或增進效率，而統一商品或服務之規格或型式。2、為提高技術、改良品質、降低成本或增進效率，而共同研究開發商品、服務或市場。3、為促進事業合理經營，而分別作專業發展。4、為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定。5、為加強貿易效能，而就國外商品或服務之輸入採取共同行為。6、因經濟不景氣，致同一行業之事業難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需求而限制產銷數量、設備或價格之共同行為。7、為增進中小企業之經營效率，或加強其競爭

為類型，為免重複規範，故不予移列。

四、現行第二款第二目所規範不動產經紀業者共同劃分市場之聯合行為，當中共同劃分經營區域及共同劃分交易對象之行為類型，酌作文字修正，分別移列修正規定第三項第二款及第三款。又鑑於不動產經紀業者對其他不動產經紀業者已取得委託之物件，進行開發行為，為業界普遍現象，且不動產之委託人能藉此獲得支付更低廉仲介服務費或更優質服務之可能，故倘不動產經紀業者間，協議互不爭取彼此受託待租售物件之委託人，將減損市場競爭機能，而屬共同劃分交易對象之聯合行為類型，爰新增此一違法類型之例示，於修正規定第三項第三款。

五、現行第二款第三目所規範乃不動產經紀業者共同抵制之聯合行為，並配合整併聯賣制度規範說明有關聯合行為之類型，爰將聯賣制度規範說明第五點第二款第六目所規定共同拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣制度之行為類型予以增訂，並酌作文字

<p><u>契約之期間，致使不動產經紀業者縱未積極努力撮合，委託人卻因受限於契約而無法另行委託其他不動產經紀業者。</u></p> <p><u>(七)共同約束收取斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致。</u></p> <p><u>(八)共同約束實施聯賣之不動產物件開發方擁有一定的專賣期間，致使已尋得交易相對人之其他不動產經紀業者受限於專賣權之規定而無法成交。</u></p>	<p>能力所為之共同行為。8、其他為促進產業發展、技術創新或經營效率所必要之共同行為。</p> <p>(二)不動產經紀業可能涉及聯合行為之態樣</p> <p>1、<u>共同決定價格</u>：<u>不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者共同決定服務報酬（即服務費收費標準），或限制服務報酬之調整，且足以影響服務供需之市場功能，無論其報酬標準是否在目的事業主管機關所核定之範圍內，將有違反公平交易法第十五條規定之虞。</u></p> <p>2、<u>共同劃分市場</u>：<u>不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定劃分彼此經營區域及交易對象，且足以影響服務供</u></p>	<p>修正，移列為修正規定第三項第四款。</p> <p>六、為配合整併聯賣制度規範說明有關聯合行為之類型，將聯賣制度規範說明第五點第二款第一目所規定相互約束開發物件必須與賣方（出租人）簽訂專任委託銷售（出租）契約、第二目所規定相互約束委託銷售（出租）契約之期間、第四目所規定相互約束要約斡旋金之票期等行為予以增訂，並考量前等行為非屬不動產經紀業者實施聯賣始得進行之聯合行為態樣，爰酌作文字修正，新增為修正規定第三項第五款至第七款。</p> <p>七、為配合整併聯賣制度規範說明有關聯合行為之類型，將聯賣制度規範說明第五點第二款第三目所規定相互約束聯賣開發方擁有一定專賣期間之行為予以增訂，並酌作文字修正，新增為修正規定第三項第八款。</p>
--	--	--

	<p>需之市場功能，將有違反公平交易法第十五條規定之虞。</p> <p>3、<u>共同抵制</u>：<u>不動產經紀業者倘以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之其他不動產經紀業者約定共同阻礙或排除其他競爭者或潛在競爭者參與競爭，且足以影響服務供需之市場功能，將有違反公平交易法第十五條規定之虞。</u></p>	
<p>六、採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭之虞者，將違反公平交易法第二十條第五款規定。</p>	<p>四、<u>以不當限制加盟店收取服務報酬為條件，而與加盟店交易之行為</u>：</p> <p>採加盟經營方式之不動產經紀業者應容許其加盟店自由決定服務報酬，<u>加盟業主</u>如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭之虞者，將有違反公平交易法第二十條第五款規定之虞。</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、配合本規範說明體例一致性，酌作文字修正。</p>
<p>七、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，由內</p>		<p>一、<u>本點新增</u>。</p> <p>二、為提醒不動產經紀業者公平交易法對於不實廣告之規範，爰依據本會</p>

<p>政部依不動產經紀業管理條例處理。</p> <p>不動產經紀業者對於涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等內容之廣告，有虛偽不實或引人錯誤者，由本會依公平交易法第二十一條規定處理。如廣告宣稱「仲介服務第一品牌」惟無銷售數字或意見調查等客觀數據為基礎，或宣稱「連續 10 年○○雜誌調查，獲經紀業第一名」惟與事實不符。</p> <p>不動產經紀業者受不動產開發業者委託從事銷售行為，依個案具體情形，倘得認不動產經紀業者與不動產開發業者俱為廣告主時，其廣告內容，有虛偽不實或引人錯誤者，由本會依公平交易法第二十一條規定處理。如不動產經紀業者與不動產開發業者共同具名製作不實預售屋廣告，且收取建案底價或總銷售金額一定成數之銷售服務費用，與不動產開發業者共同獲有利益。</p>		<p>九十六年六月二十九日與內政部就處理不動產經紀業不實廣告案件所為協調結論第一點、第二點及第四點內容，新增本點規定。</p>
<p>八、不動產經紀業者為爭取交易之機會，辦理提供贈品或贈獎活動，違反本會所定事業提供贈品贈獎額度</p>		<p>一、本點新增。 二、為提醒不動產經紀業者公平交易法對於事業辦理贈品或贈獎活動之規範，爰新增本點規定。</p>

<p>辦法者，將違反公平交易法第二十三條規定。</p>		
<p>九、不動產經紀業者從事不動產買賣之仲介業務時，在向買方收取斡旋金前，未以書面告知買方下列資訊，構成欺罔行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定：</p> <p>(一) 斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係。</p> <p>(二) 買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」。</p> <p>上開資訊書面告知之文字範例如附。</p>	<p>五、足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為</p> <p>(一) 足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為之規範：公平交易法第二十五條規定：「除本法另有規定者外，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。」其係不公平競爭行為之概括規定，凡具有不公平競爭本質之行為，如無法依公平交易法其他條文規定加以規範者，則可檢視有無公平交易法第二十五條之適用。而公平交易法第二十五條所規範者即為建立「市場競爭之秩序」，而對一些「足以影響交易秩序」之「欺罔行為」或「顯失公平行為」加以管制，因此強調個案交易中，交易之一方是否使用了「欺騙」或「隱瞞重要事實」等引人錯誤之方法，致使交易相對人與其交易，</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、現行第一款有關公平交易法欺罔及顯失公平行為之規定內容，因與公平交易法第二十五條及公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則之規範內容相仿，無重覆規定之必要，爰予刪除。</p> <p>三、現行第二款係規定不動產經紀業者倘未告知斡旋金契約與內政部版要約書之區別及其替代關係，以及未告知購屋人得就斡旋金契約與內政部版要約書擇一適用之法律適用情形。為配合本規範說明體例一致性，明確不動產經紀業者所應告知買方之資訊，且因現行第二款所謂宜以另份書面告知內政部版要約書相關資訊，以及購屋人應予簽名確認等，本意乃在為使締約之不動產經紀業者及購屋人日後倘生爭議，得藉由書面文件以及簽名而為事實之舉證，尚與本會認定不動產經紀業者是否違反本點規定無關。又同款所謂購屋</p>

	<p><u>或使競爭者喪失交易機會之「欺罔行為」；抑或對交易相對人為不當壓抑，妨礙交易相對人自由決定是否交易及交易條款之「顯失公平行為」。</u></p> <p><u>(二) 未告知斡旋金與內政部版「要約書」之區別及其替代關係：不動產經紀業者從事不動產買賣之居間業務時，倘利用交易資訊不對稱之特性，隱匿斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，在向購屋人收取斡旋金之同時，未同時告知購屋人亦得選擇採用內政部版「要約書」及斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，將有違反公平交易法第二十五條規定之虞。故不動產經紀業者宜以另份書面告知購屋人有選擇採用內政部版「要約書」之權利，且該份書面之內容宜扼要說明「要約書」與「斡</u></p>	<p>人交付斡旋金，不動產經紀業者宜以書面明訂交付斡旋金目的，其目的亦與前開所述相同。故為免法規適用產生爭議，爰將前開規定文字予以刪除，並酌作文字修正，移列為修正規定第一項。</p> <p>四、為提醒不動產經紀業者要約書應告知資訊，爰新增文字範例於修正規定第二項。</p>
--	--	--

	<p><u>旋金」之區別及其替代關係，並經購屋人簽名確認，以釐清不動產經紀業者之告知義務（書面告知之文字範例如附）。另若不動產經紀業者約定交付斡旋金，則宜以書面明訂交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務。</u></p>	
	<p>六、違反公平交易法相關規定之罰則與法律責任</p> <p>(一)違反公平交易法第十五條規定，依據同法第三十四條規定，經本會依同法第四十條第一項規定，限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，而屆期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同違反行為者，處行為人三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金。</p> <p>(二)公平交易委員會對於違反公平交易法第十五條、第二十条規定之事業，依據同法第四十條第</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u></p> <p>二、現行規定與公平交易法關於事業違法之罰則與法律責任規定內容相仿，尚無重複規定之必要，爰予刪除。</p>

一項規定，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣二十萬元以上一億元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。若事業違反第十五條，經主管機關認定有情節重大者，依第四十條第二項規定得處該事業上一會計年度銷售金額百分之十以下罰鍰，不受前項罰鍰金額限制。

(三)公平交易委員會對於違反第二十五條規定之事業，依據同法第四十二條規定，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二百萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取

	<p>必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。</p> <p>(四)事業倘違反公平交易法之規定，除依法須負刑事或行政責任外，尚須負同法第五章規定之民事損害賠償責任。</p>	
<p>十、不動產經紀業者除受本規範說明規範外，並應注意「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」、「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」、「公平交易委員會對於加盟業主經營行為案件之處理原則」、「公平交易委員會對於公平交易法第二十五條案件之處理原則」等規定。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、為提醒不動產經紀業者從事經營行為，應同時注意公平交易法其他相關法令規範，爰將不動產經紀業者可能涉及之相關行政規則予以例示，以利業者遵循。</p>
<p>十一、本規範說明，僅係例示若干不動產經紀業者常見之可能牴觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周</p>	<p>七、本規範說明，僅係例示若干不動產經紀業者常見之可能牴觸公平交易法之行為態樣加以說明，容或有未盡周延之處，本會將</p>	<p>一、點次變更。</p> <p>二、現行規定後段，業已於修正規定第十點明定，爰予刪除。</p>

<p>延之處，本會將隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。</p>	<p>隨時補充修正，個案之處理當仍須就具體事實加以認定。<u>另針對不動產廣告案件及聯賣制度，本會訂有「公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則」及「公平交易委員會對於不動產經紀業實施聯賣制度之規範說明」，不動產經紀業者應注意並遵守規定。</u></p>	
<p>十二、對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理（詳附表）。</p>	<p>八、<u>不屬於公平交易法規範範疇之交易糾紛案件類型</u>：對於不涉及事業競爭行為之交易糾紛或純屬消費爭議案件，仍應依民法、消費者保護法或其他法規規定處理（詳附錄）。</p>	<p>一、點次變更。 二、現行規定附錄修正為附表，並酌作文字修正。</p>

修正規定	現行規定	修正說明
<p>要約書或斡旋金書面告知之文字範例</p> <p>注意：<u>買方</u>得就內政部版要約書或斡旋金任選一種</p> <p>為保障<u>買方</u>您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據公平交易委員會決議，確實提供內政部版要約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，<u>買方</u>您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：</p> <p><input type="checkbox"/>內政部版要約書</p> <p>(詳如不動產經紀業者提供之要約書)，主要內容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 載明您提出要約的主要內容，由不動產經紀業者轉達給賣方。 2 <u>買方</u>您如果選擇簽訂要約書即不須支付不動產經紀業者斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付其他任何款項。 3 您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經到達<u>買方</u>您之後，那麼您就不能撤回本要約。 4 本要約經賣方承諾之後，<u>買方</u>您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，您如果不履行簽立買賣契約的義務 	<p>要約書或斡旋金書面告知之文字範例</p> <p>注意：購屋人得就內政部版要約書或斡旋金任選一種</p> <p>為保障購屋人您的權益，並防杜日後滋生糾紛，本公司依據公平交易委員會決議，確實提供內政部版要約書與斡旋金契約二種文件及方式供您參考，購屋人您可自由選擇簽署其一，請您勾選所選擇簽署的文件：</p> <p><input type="checkbox"/>內政部版要約書</p> <p>(詳如不動產經紀業者提供之要約書)，主要內容包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 載明您提出要約的主要內容，由不動產經紀業者轉達給賣方。 2 購屋人您如果選擇簽訂要約書即不須支付不動產經紀業者斡旋金，在要約條件尚未經賣方承諾之前，無須支付其他任何款項。 3 您在約定的要約期限內，仍然可以書面隨時撤回本要約。但是如果賣方的承諾已經到達購屋人您之後，那麼您就不能撤回本要約。 4 本要約經賣方承諾之後，購屋人您就應依約定與賣方就買賣契約細節進行協商，您如果不履行簽立買賣契約的義務 	<p>為使不動產買方瞭解斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係，爰增訂斡旋金契約主要內容相關文字說明。</p>

<p>時，就必須依據要約書中的約定內容，支付賣方損害賠償金額。</p> <p><input type="checkbox"/> 斡旋金契約（如不動產經紀業者所使用之斡旋金契約名稱），<u>主要內容包括：</u></p> <p><u>1 載明您提出要約的主要內容。</u></p> <p><u>2 買方您如果選擇簽訂斡旋金契約，請詳閱契約有關您權利義務事項的約定內容，以及倘您違約時之法律效果（例如斡旋金將如何處理）。</u></p> <p>買方：_____（簽章）</p> <p>身分證字號：_____</p> <p>公司名稱：_____</p> <p>買方經紀人：_____（簽章）</p> <p>簽署時間：_____年 _____月 _____日 _____時</p>	<p>務時，就必須依據要約書中的約定內容，支付賣方損害賠償金額。</p> <p><input type="checkbox"/> 斡旋金契約（如不動產經紀業者所使用之斡旋金契約名稱）</p> <p>購屋人：_____（簽章）</p> <p>身分證字號：_____</p> <p>公司名稱：_____</p> <p>買方經紀人：_____（簽章）</p> <p>簽署時間：_____年 _____月 _____日 _____時</p>	
---	---	--

修正規定		現行規定		修正說明
附表：不適用公平交易法類型		附錄：不適用公平交易法類型		
類型	處理依據	類型	處理依據	
「幹旋金」返還	依民法規定，循民事途徑解決， <u>抑或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。</u>	「幹旋金」返還	依民法規定，循民事途徑解決。	三、依據本會九十六年六月二十九日與內政部就處理不動產經紀業不實廣告案件之協調結論第三點，新增不動產經紀業加盟店未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣之不適用公平交易法行為類型以及處理依據。
		收取差價	依不動產經紀業管理條例向內政部反映， <u>抑或依民法規定，循民事途徑解決。</u>	
收取差價	依不動產經紀業管理條例向內政部反映， <u>並得依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。</u>	收取其他報酬	依不動產經紀業管理條例向內政部反映， <u>抑或依民法規定，循民事途徑解決。</u>	
收取其他報酬	依不動產經紀業管理條例向內政部反映， <u>並得依民法規定，循民事途徑解決，或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。</u>	漏水保固糾紛	依民法規定，循民事途徑解決。	
		履約保證糾紛	依民法規定或履約保證契約書，循民事途徑解決。	
漏水保固糾紛	依民法規定，循民事途徑解決， <u>抑或依消費者保護法規定，循消費爭議救濟程序處理。</u>			

<p>履約保證 糾紛</p>	<p>依民法規定， 循民事途徑解 決，抑或依消 費者保護法規 定，循消費爭 議救濟程序處 理。</p>		
<p>不動產經 紀業加盟 店，未於 廣告、市 招及名片 等明顯 處，標明 加盟店或 加盟經營 字樣</p>	<p>依不動產經紀 業管理條例向 內政部反映。</p>		