



不動產經紀人複訓-民法相關實務 探討



講師：黃兆玉老師

現任：

中華民國不動產經紀仲介公會全國聯合會專任講師

朝陽科技大學教育推廣部專任教授

中華民國商業總會國防人力（中、上校）移轉培訓班不動產類講師

台北文璽地政士事務所負責人及縣公會調解委員

大東海及五南金融補習班不動產專任講師

各縣（市）不動產經紀仲介公會不動產專任講師

花蓮縣不動產經紀人考照班專任教師及顧問

中華民國不動產經紀人協會教師

宜蘭縣不動產仲介經業同業公會營業員暨經紀人考照班教師



不動產人生四大證照

- 一、不動產經紀營業員(國中畢、訓練合格)
- 二、租賃管理人(高中畢、訓練合格)
- 三、不動產經紀人(高中畢、國家考試合格)
- 四、地政士(高中畢、國家考試合格)
- 諮詢電話：0932-102464 line：ID-hj1184
- 黃兆玉老師或公會總幹事



109年考試資訊

- **110年專門職業及技術人員普通考試地政士考試**
- **報名時間：110.2**
- **考試時間：110.6**
- **考試地點：臺北、臺中、高雄三考區舉行。**
- **109年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試**
- **報名時間：109.8.4(二)-109.8.13(四)**
- **考試時間：109.11.21(六)-09.11.22(日)**
- **考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行**



講授大綱

- 壹、民法各篇重點回顧
- 貳、仲介的法律定位
- 參、地震後對不動產履約實務探討
 - 一、簽約後，登記前發生地震雙方之法律關係
 - 二、登記完成後交屋前發生地震雙方之法律關係
- 肆、員工發生侵權行為，雇主與員工之間法律關係
- 伍、仲介業「仲介費」收取時機
- 陸、不動產仲介業和租賃住宅管理服務業租賃業務之差異

法律之運用概念

- 民法第184條（一般侵權行為之要件及效果）
- I 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
- II 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

反舉證

- 消保法第 17-1 條 (企業經營者對定型化契約符合規定之舉證責任) (劃線部分 104.6.17 日增訂)
- 企業經營者與消費者訂立定型化契約，主張符合本節規定之事實者，**就其事實負舉證責任**。(劃線部分 104.6.17 日增修訂)

民法結構之基本認識



- 民法 → 屬生活上的法律
- → 屬私法

- 第一編 總則 → 屬法旅的原理原則規範



- 第二編 債編

→ 屬財產法



- 第三編 物編

- 第四編 親屬編

→ 屬身分法

- 第五編 繼承編



壹、民法各篇重點回顧

- **第一編總則編**—
 1. 意思表示與代理之意義、效力
 2. 法例、條件、期限、期間、時效
 3. 無權處分之意義、效力
- **第二編債編**—
 1. 債之發生、標的、效力、移轉、消滅、多數債務人與債權人
 2. 買賣、互易、贈與、租賃、借貸、僱傭、委任、居間、合夥
- **第三編物權編**—
不動產所有權、抵押權、地上權、地役權、典權、共有、占有
- **第四編親屬編**—婚約、夫妻財產制
- **第五編繼承編**—遺產繼承

債權與物權性質比較

- 性質比較
- 受領或保持 ← 債權 請求性 物權 支配性 → §765 所有權
- 債權人與債務人 ← 債權 相對性 物權 絕對性 → 得對抗
一般不特定人
- 不論發生先後均平等 ← 債權 平等性 物權 優先性 → 以登記先後順序
- 債務人多少債權人不得異議 ← 債權 無排他性 物權 有排他性 → §767
一物一權主義
- 僅能針對債務人本身 ← 債權 無追及性 物權 有追及性 → §867 抵押權權之追及性

一、簽一個買賣契約到底涉及幾個法律行為



- 首先我們要了解的是，法律上的行為，和現實上的行為是不一樣的，以買賣當作舉例好了，A和B買東西，請問這是幾個行為？
- 你一定會馬上回答：這是一個行為；
- 不好意思、完全錯誤。
- 法律上的買賣行為是「三個法律行為」。
- 民法上的行為 → 分為法律行為與事實行為，
- 而法律行為 → 又分成負擔行為與處分行為，
- 其中負擔行為只具有債的契約效力（只拘束當事人）、又稱為債權行為，另外處分行為他具有物的絕對效力（會拘束全世界）、又稱為物權行為。

-

法律上的買賣行為是「三個法律行為」



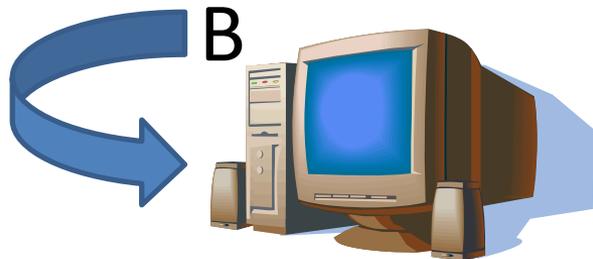
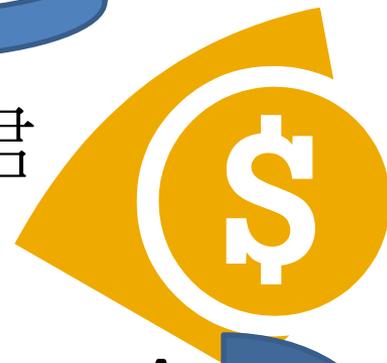
- AB簽買賣契約



B君將屋電腦



售給A君



A

- 我們來把 A 和 B 買東西的行為用法律重新理解：
- 1、A 和 B 之間訂立買賣契約，這是雙方意思表示合致的一個債權行為。
- 2、A 把價金交付給 B，這是 A 的一個物權行為。
- 3、B 把標的物交付給 A，這是 B 的一個物權行為。
- 一個買賣，包含了兩人共同的一個債權行為和兩人各自的物權行為，所以合計總共是三個法律行為，這是基本觀念。

二、出名人之處分律定



- 最高法院106年2月14日第3次民事庭會議通過有關借名登記之決議一則
借名人甲與出名人乙就特定不動產成立借名登記關係，乙未經甲同意，將該不動產所有權移轉登記予第三人丙，其處分行為效力如何？
- 決議：採甲說（乙出名人有權處分說）：不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。

法律行為之關係對照圖



真正權利人甲 (借名登記契約) A → 乙登記權利人



債權契約B)

善意第三人丙 (物權契約C)

-
-
-
-
-
-
- (一)借名人(甲)與出名人(乙)之間：
 - 借名登記契約(以下簡稱A契約)
 - 性質上類似推定為委任關係。
- (民529不屬法律所定其他契約之種類者，適用關於委任之規定)
- (二)出名人(乙)與第三人(丙)之間：
 - 1.債權契約：買賣契約(以下簡稱B契約)。 應屬有效。
 - 2.物權契約：所有權移轉登記之行為(以下簡稱C契約)。
- (1)第三人惡意時，自當依民法第一百一十八條無權處分之規定而定其效力，以兼顧借名者之利益。(98年度台上字第76號判決參照)。
- (2)第三人善意時，依民法759-1第二項規定，取得不動產物權。

民法第759-1條（登記效力之推定及善意第三人之保護）配合土法43

- I不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。
- II因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。



實務探討

- 問題
- 甲向乙購買A農地，為掩人耳目，借用丙的名義，登記在丙的名下，交給丙無償使用，雙方協議丙不得處分。丙將A農地出售給不知情的丁，並辦理所有權移轉登記。試問：無權處分的意義及效力如何？丙是否為無權處分？

探討說明

- (一) 無權處分的意義及效力如下說明：
- **1.無權處分之意義：**所謂無權處分係指無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。無權利人就權利標的物為處分後，取得其權利者，其處分自始有效。但原權利人或第三人已取得之利益，不因此而受影響。前項情形，若數處分相抵觸時，以其最初之處分為有效§118。
- **2.無權處分行為之效力：**屬效力未定，分述如下
- (1) 承認始生效：無權處分，本質上為違法行為，經有權利人之承認始生效力。
- (2) 自始有效：無權利人就標的物處分後，取得權利者其處分自始有效
- ①原權利人或第三人已取得之利益，不因此而受影響。
- ②前項情形，若數處分相抵觸時，以其最初之處分為有效。

- (二)丙之處分行為應為有權處分，理由說明如下：
- 1.題意所示甲向乙購買A農地，為掩人耳目，借用丙的名義，登記在丙的名下，交給丙無償使用，雙方協議丙不得處分。此證明甲、丙訂立借名登記契約，雖甲、丙約定丙不得處分該土地，此種契約約定僅係債權契約之效力而已，不得對抗第三人；依最高法院 106年 2月 14日第 3次民事庭會議決議：「不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分」，有此可證。

- 2.期間丙將A農地出售給不知情的丁，並辦理所有權移轉登記，丙雖違反甲丙契約之約定，但其處分行為之效力由上述最高法院 106年 2月 14日第 3次民事庭會議決議：「...出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分」且依民法第759-1條規定「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。§759-1」，足可證明丙此一法律行為屬有權處分。

三、繼承回復請求權

- (一)、意義
- 乃繼承權被侵害時，真正繼承人或其法定代理人，得對於自命為繼承人之人，
- 請求確認其繼承資格及回復繼承標的之一切權利。
- 民法第1146條第1項：繼承權被侵害者，被害人或其法定代理人得請求回復之

等長大再爭遺產來得及？大法官： 繼承權永不喪失

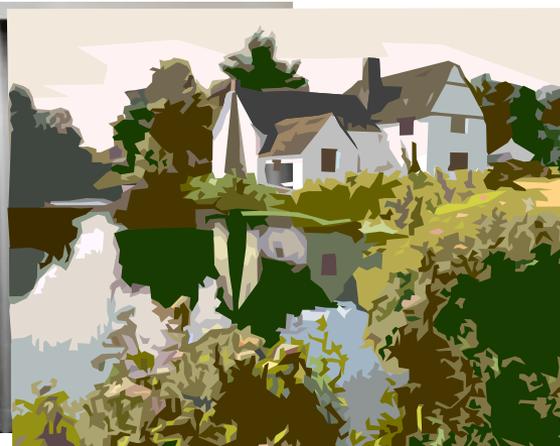
- 〔記者吳政峰／台北報導〕最高法院40年台上字第730號民事判例及司法院37年院解字3997號解釋指出，繼承回復請求權如果消滅，繼承權就隨之消滅，但大法官認為，繼承權屬於一身專屬權，不可剝奪，永不喪失，14日做出771號解釋，宣告上述判例與解釋違憲，即日起不再沿用。
- 「民法」1146條指出，繼承權被侵害者，回復請求權（要求返還遺產的權利）自知悉被侵害起2年或繼承開始10年後消滅，上述的判例與解釋因而據此解讀為，如果繼承回復請求權消滅，繼承權也一併消滅，合法繼承人不得再主張繼承權。
- 但大法官認為，這有違「憲法」15條保障財產權的意旨，因為繼承人承受被繼承人財產上的一切權利與義務，各項繼承財產所得行使的權利均有財產上的價值，就算請求權時效已過，仍不喪失其法定繼承人的地位與應承受的財產，法律須保障繼承權。
- 大法官解釋，繼承人如果未在「民法」1146條的期限內行使繼承回復請求權，因為仍擁有繼承權，還可依「民法」125條及767條，於繼承開始15年內，向侵害者請求返還遺產；超過15年的話，繼承人雖仍可請求，但侵害者也可以拒絕返還。
- 司法院副秘書長葉麗霞舉例，某人10歲時喪父，本應具有繼承權，但因當時年紀小，遺產被叔叔侵占，本釋憲文出來後，未來他可在25歲之前，向叔叔請求返還應得的遺產。

- (二)、繼承權被侵害之要件
- 依大法官釋字第437號解釋意旨，可歸納如下：
 - 1.須繼承人於繼承原因發生後，被他人否認其繼承資格。
 - 2.須有被他人排除其對繼承財產之占有、管理或處分之事實。
 - 3.不限於繼承開始時自命為繼承人而行使遺產上權利者，始為繼承權之侵害，
- 如侵害之事實發生於繼承開始後，亦包括。

- △釋字第437號解釋：(86.10.17侵害繼承權之要件)
- 繼承因被繼承人死亡而開始。繼承人自繼承開始時，除民法另有規定及專屬
- 於被繼承人本身之權利義務外，承受被繼承人財產上之一切權利義務，無待
- 繼承人為繼承之意思表示。繼承權是否被侵害，應以繼承人繼承原因發生
- 後，有無被他人否認其繼承資格並排除其對繼承財產之占有、管理或處分為
- 斷。凡無繼承權而於繼承開始時或繼承開始後僭稱為真正繼承人或真正繼承
- 人否認其他共同繼承人之繼承權，並排除其占有、管理或處分者，均屬繼承
- 權之侵害，被害人或其法定代理人得依民法第1146條規定請求回復之，初不
- 限於繼承開始時自命為繼承人而行使遺產上權利者，始為繼承權之侵害。最
- 高法院53年台上字第592號判例之本旨，「係認自命為繼承人而行使遺產上
- 權利之人，必須於被繼承人死亡時即已有侵害繼承地位事實之存在，方得謂
- 為繼承權被侵害態樣之一；若於被繼承人死亡時，其繼承人間對於彼此為繼
- 承人之身分並無爭議，迨事後始發生侵害遺產之事實，則其侵害者，為繼承
- 人已取得之權利，而非侵害繼承權，自無民法第1146條繼承回復請求權之適
- 用。」在此範圍內，該判例並未增加法律所無之限制，與憲法尚無牴觸。

- (三)、性質
- 真正繼承人所請求回復者，為被占有之遺產，而非抽象的繼承人地位，故其性質屬請求權而非形成權。
- (四)、消滅時效
- 民法第1146條第2項：前項回復請求權，自知悉被侵害之時起，2年間不行使而消滅；自繼承開始時起逾10年者亦同。

- (五)、消滅時效完成之效力
- 依大法官釋字第771號解釋意旨，可歸納如下：
- 1.繼承回復請求權消滅時效完成後，表見繼承人僅取得抗辯權可拒絕回復，真正繼承人不因此喪失其已合法取得之繼承權。
- 2.繼承回復請求權與個別物上請求權係屬真正繼承人分別獨立而併存之權利。
- 繼承回復請求權消滅時效完成後，真正繼承人仍得依民法第767條規定排除侵害並請求返還財產。
- 3.為兼顧法安定性，真正繼承人行使民法第767條返還請求權時，仍應有民法第125條等有關消滅時效規定之適用，釋字第107號及第164號解釋，應予補充(亦即請求回復之財產如為已登記之不動產仍應適用民法第125條之規定)。
- ◎例如甲於95.4.1死亡，其繼承人為乙(妻)、丙(子)、丁(女)，丙於95.4.2盜領甲之帳戶存款，丁於107.4.5(12年後)知悉並向丙請求返還財產遭丙否認其繼承權而拒絕返還。丁於107.5.1依民法第1146條起訴請求回復繼承財產，丙固得以超過10年消滅時效完成抗辯
- 惟丁仍得依民法第767條行使所有物返還請求權。【10年變為第125條15年】



- △釋字第771號解釋：(107.12.14繼承回復請求權與物上請求權係分別獨立併
- 存之權利)
- 繼承回復請求權與個別物上請求權係屬真正繼承人分別獨立而併存之權利。
- 繼承回復請求權於時效完成後，真正繼承人不因此喪失其已合法取得之繼承
- 權；其繼承財產如受侵害，真正繼承人仍得依民法相關規定排除侵害並請求
- 返還。然為兼顧法安定性，真正繼承人依民法第767條規定行使物上請求權
- 時，仍應有民法第125條等有關時效規定之適用。於此範圍內，本院釋字第
- 107號及第164號解釋，應予補充。
- 最高法院40年台上字第730號民事判例：「繼承回復請求權，.....如因時效
- 完成而消滅，其原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取得其繼承
- 權。」有關真正繼承人之「原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取
- 得其繼承權」部分，及本院37年院解字第3997號解釋：「自命為繼承人之
- 人於民法第1146條第2項之消滅時效完成後行使其抗辯權者，其與繼承權
- 被侵害人之關係即與正當繼承人無異，被繼承人財產上之權利，應認為繼承
- 開始時已為該自命為繼承人之人所承受。.....」關於被繼承人財產上之權利
- 由自命為繼承人之人承受部分，均與憲法第15條保障人民財產權之意旨有
- 違，於此範圍內，應自本解釋公布之日起，不再援用。

- 本院院字及院解字解釋，係本院依當時法令，以最高司法機關地位，就相關
- 法令之統一解釋，所發布之命令，並非由大法官依憲法所作成。於現行憲政
- 體制下，法官於審判案件時，固可予以引用，但仍得依據法律，表示適當之
- 不同見解，並不受其拘束。本院釋字第**108**號及第**174**號解釋，於此範圍內，
- 應予變更。

大法官107.12.14日作出釋字771號解釋，說明

- 釋字第771號解釋重點說明
- 司法院大法官針對繼承權，今（107.12.14）日作出釋字第771號解釋，宣告遺產權是「一身專屬權」，因此讓現行的最高10年爭產時效延長為15年，此外，大法官也認定1947年以前司法院針對法律見解，作出的「院字」、「院解字」等共4097號解釋讓全部法院適用，因不符合大法官解釋程序，今起僅供參考，全都不再有拘束力。
- 現行繼承權爭議案件，依據最高法院40年台上字第730號判例及司法院37年院釋字第3997號解釋，當事人如果沒有在知道繼承權被侵害後2年內或繼承開始後10年內行使繼承回復請求權，繼承權即消滅，無法再爭遺產，大法官認為此一判例及院解字解釋，與《憲法》第15條對人民財產權的保障意旨不符，已屬違憲，今起不再適用。
- 最高法院40年台上字第730號民事判例：「繼承回復請求權如因時效完成而消滅，其原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取得其繼承權。」、司法院院37年院解字第3997號解釋稱：「自命為繼承人之人，於民法第1146條第2項之消滅時效完成後，行使其抗辯權者，被繼承人財產上之權利，應認為繼承開始時，已為該自命為繼承人之人所承受。」
- 依據上述判例及解釋，民眾若未在得知繼承權被侵害後2年內，或是在被繼承人死亡10年內要求繼承遺產，繼承權即消滅，大法官認為，繼承權為「一身專屬權」，只要是當事人在世就不會消滅，不應被此一判例及司法院解釋所剝奪，且10年的限制，也比依《民法》第767條請求排除侵害及返還所有物的最高15年請求權時效還少，已屬違憲。
- 釋字771號解釋指出，「繼承回復請求權」與「個別物上請求權」是真正繼承人分別獨立而併存的權利。

- **△釋字第107號解釋：(回復請求權例外不適用消滅時效之情形)**
- 已登記不動產所有人之回復請求權無消滅時效規定之適用。(註：所謂「回復請求權」，指第767條第1項前段規定之所有物返還請求權)
- **△釋字第164號解釋：(除去妨害請求權例外不適用消滅時效之情形)**
- 已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第107號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第125條消滅時效規定之適用。(註：所謂「除去妨害請求權」，指第767條第1項中段規定之請求權)

- **△53 台上592 判例：(侵害繼承權必須在繼承開始時)**
- 財產權因繼承而取得者，係基於法律之規定，繼承一經開始，被繼承人財產上之一切權利義務，即為繼承人所承受，而毋須為繼承之意思表示，故自命為繼承人而行使遺產上權利之人，必須於繼承開始時，即已有此事實之存在，方得謂之繼承權被侵害，若於繼承開始後，始發生此事實，則其侵害者，為繼承人已取得之權利，而非侵害繼承權，自無民法第1146條之適用。(註：釋字437已補充)
- **△53 台上1928 判例：(繼承回復請求權應以與其爭執資格之表見繼承人為對象)**
- 繼承回復請求權，係指正當繼承人，請求確認其繼承資格，及回復繼承標的之權利而言。此項請求權，應以與其繼承爭執資格之表見繼承人為對象，向之訴請回復，始有民法第1146條第2項時效之適用。

- **△106 台上1162 判決：(遺產自被變賣而成立不當得利並起算消滅時效)**
- 按消滅時效，自請求權可行使時起算，民法第128條前段定有明文。又無權處分他人之土地而受有處分土地之價金利益，係違反權益歸屬內容，致土地之所有權人受損害，並無法律上之原因，應成立不當得利（侵害所有權之不當得利類型），
- 其不當得利返還請求權之消滅時效，應自不當得利成立要件具備即財貨發生損益變動（一方受利益致他方受損害），而無法律上原因時起算。至於辦理繼承登記所取得者僅係登記之利益，與無權處分該登記之不動產所取得之價金或價金請求權之利益，並不相同。

△106 台上1162 判決：(遺產自被變賣而成立不當得利並起算消滅時效)

- 案例本件附表二所示土地應有部分各4分之1為李泮池遺產，李隆並非李泮池之繼承人，卻於82年7月26日辦妥繼承登記，分得該土地應有部分20分之1，並於94年8月15日將附表二所示土地出賣予銘園公司，將附表二所示土地所有權移轉登記予林穎佳名下，於94年8月15日收得買賣價款，乃原審所確定之事實。
- 果爾，李隆自屬無權處分上開土地而獲有取得出賣價金之利益，致土地之真正所有權人李佳冶（真正繼承權利人）受有損害，則李佳冶所有權受侵害之不當得利返還請求權似應於兩造間之不當得利成立要件具備時始得行使。原審見未及此，徒以李佳冶之不當得利返還請求權自李隆於82年7月26日辦理繼承登記完畢即可行使，其遲至100年12月7日始起訴請求(經18年後)，已罹於15年消滅時效云云，而為李佳冶不利之論斷，自有可議(正確起算點為李隆於94年8月15日收得買賣價款)(經6年後)

四、錯用「預告登記」保障借款債權 借貸雙方均遭判刑

- 事實經過
- 一、於民國98年4月期間，台中一名陳姓地主向賴姓債主借貸新台幣（下同）50萬元，並以其名下土地提供設定抵押權登記僅供擔保。由於賴姓債主要求實質保障，於是洽詢黃姓代書。黃姓代書建議除設定抵押權外，還要增設預告登記（即不能再借錢也不能再賣），遂委由黃姓代書製作「預告登記同意書」等申請文件。
- 二、黃姓代書於是製作「預告登記同意書」內容記載「立同意書人陳○○所有下列不動產標示（系爭土地），已於98年4月29日預約出售予賴○○，為保全賴○○對下列土地所有權移轉之請求權，同意向地政機關辦理預告登記，立同意書人：陳○○（附年籍地址），日期98年4月29日」，交由陳姓地主及賴姓債主簽名用印，自行處理、送件，並辦理本件不動產設定抵押權及預告登記。
- 三、嗣經地政事務所人員形式審核後，於同年月30日完成登記，在該所職掌之土地登記簿公文書土地所有權部登載「其他登記事項：（限制登記事項）依98年4月29日收件平普○字第○號辦理預告登記，未辦妥所有權移轉登記予請求權人前，不得移轉，請求權人：賴○○，義務人：陳○○」等文字。

案經余○○等共有人訴由臺灣臺中地方法院檢察署 檢察官偵查起訴。

- 判決結果
- 一、陳姓地主共同犯使公務員登載不實罪，處拘役伍拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年。
- 二、賴姓債主共同犯使公務員登載不實罪，處拘役貳拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。緩刑貳年。
- ※判決理由摘要
- 一、按聲請保全下列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：（一）關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。（二）土地權利內容或次序變更之請求權。（三）附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效，土地法第79條之1第1項、第2項定有明文。又土地登記規則第136條規定，土地法第78條第8款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記；前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

- 二、查被告等向地政事務所提出之上開「土地登記申請書」，其申請登記事由欄勾選「限制登記」，且所附「預告登記同意書」之內容，清楚記載「立同意書人陳○○所有下列不動產標示（系爭土地），已於98年4月29日預約出售予賴○○，為保全賴○○對下列土地所有權移轉之請求權，同意向地政機關辦理預告登記」等語，該所承辦公務員並依此申請，在系爭土地登記簿登載限制登記事項，被告等復自承認就系爭土地無買賣之真意及事實，是被告等顯係以虛偽之買賣土地內容申請辦理預告登記，進而使承辦公務員將此不實事項登載於職務上所掌公文書。

- **※論罪科刑：**

- 一、核被告陳姓地主、賴姓債主所為，均係犯刑法第214條之使公務員登載不實罪。被告2人間就上開犯行，有犯意聯絡及行為分擔，均應論以共同正犯。
- 二、另公訴意旨認被告2人與黃姓代書間亦為共同正犯乙節，查證人黃姓代書於本院審理時雖證稱，係其建議被告陳姓地主可以辦理預告登記，且闡述保障借款債權除辦理抵押權設定外，再辦理預告登記可多保障，論述固與法律規定明顯有違，其建議更非妥適，甚至錯謬，然黃姓代書亦僅止提出建議與幫忙繕打「土地登記申請書」及「預告登記同意書」交付被告陳姓地主，並未代理處理後續申辦事宜，是否提出申請被告等實有最後決定權，尚不能因此論列黃姓代書為共犯，併此敘明。

- **資料來源：**
- **臺灣臺中地方法院100年度易字第2965號刑事判決。**
- **刑法第214條：**「明知為不實之事項，而使公務員登載於職務上所掌之公文書，足以生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。」
- **土地法第79-1條：**「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：
一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」

貳、仲介的法律定位



一、您應如何保護自己呢?對本身法律位階認識嗎?

- 您是
- 所謂的『中人』
- 還是稱為『掙客』呢?
- 民法真正名稱又叫什麼?



- 民法稱為『居間』§565
- 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。
- 而不動產經紀業管理條例於民國88年2月3日由立院三讀總統公布，完成您的真正身份，稱為『仲介』非『中箭』
- 那何為『仲介』呢？

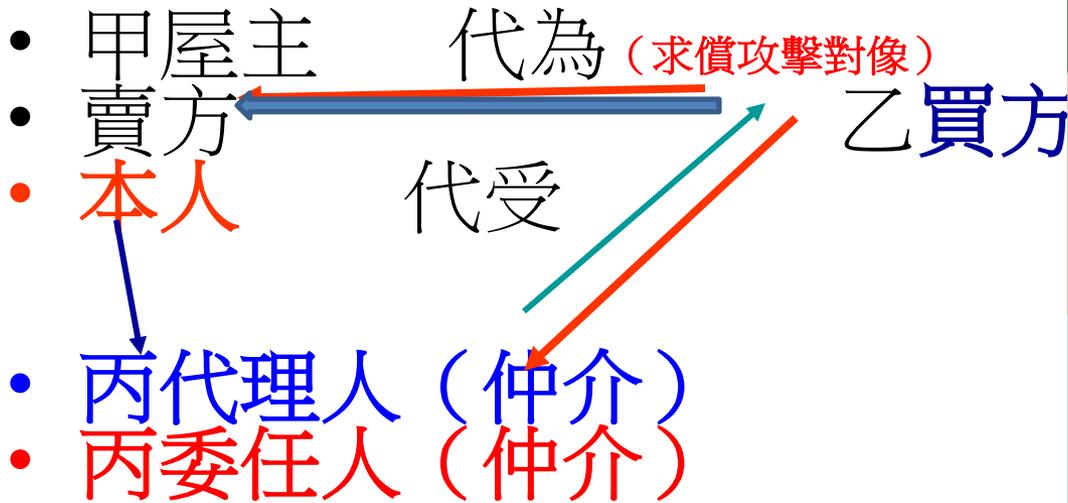


『仲介』是居間或什麼？

- 民法**103**條叫代理【以本人名義】
- 代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。
- 民法**528**條叫委任【以自己名義】
- 稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。



代理責任歸屬示意圖



- 民法103條：稱代理為代理人於代理權限內，以本人名義
- 所為之意思表示，直接對本人發生效力
- 民法528條：稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處
- 理事務，他方允為處理之契約

民法第534條（概括委任與特別授權）

- 受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：
 - 一 不動產之出賣或設定負擔。
 - 二 不動產之租賃其期限逾二年者。
 - 三 贈與。
 - 四 和解。
 - 五 起訴。
 - 六 提付仲裁。

二、您的真正身份定位

- 不動產經紀業管理條例第四條
- 第一項本條例用辭定義如下：
- 第五款 仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。



- 代理只是法律位階而已
- 您又何真正會受到法律之保護呢？



- 民法§567條規定：居間人之據實報告、妥為媒介及調查之義務)
- I居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，不得為其媒介。
- II以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。

- 三、『仲介人員對民法567條第二項調查義務之實踐與未實踐』案例

(一)買到轉5手自殺屋，因賣家無從得知，『不算凶宅』

- 蔡姓民眾96年間買屋，2年後賣屋時，才知房子72年時屋主自殺，屬凶宅，訴請當時屋主、房屋仲介公司各賠償210萬元；高等法院認為，上任屋主洪姓婦人，取得該屋已是「第五手」，擁屋期間未發生過凶殺或自殺，且24年前自殺案，仲介無從查知，昨（2011年1月4日）判蔡某敗訴。

- 96年10月間，蔡某透過新北市中和區『萬豐公司沈姓經紀人員』購買洪姓婦人新北市中和區5樓房屋，支付屋款700萬元，另付萬豐仲介費10萬元。
- 98年間，蔡某打算賣房子，但某房屋仲介人員說：「這房子曾發生屋主自殺死亡，就是俗稱的凶宅」，蔡向鄰居探聽才知道，72年間發生屋主服藥自殺意外。
- 蔡指控認為，當初曾向萬豐公司、屋主洪姓婦人查證該房子是否為『凶宅』或『海砂屋』，洪姓婦人在『買賣契約中』的是否曾發生凶殺或自殺死亡欄勾選『否』，如今證實是凶宅，已屬『買賣中大瑕疵』，訴請原屋主洪姓婦人應賠償210萬元、萬豐公司和沈姓經紀人員應連帶賠償210萬元，另萬豐公司也應返還仲介費10萬元。
- 洪姓婦人反駁說，房子是丈夫轉贈，丈夫購得已是『第五手』，且自殺是在72年，她不知凶宅一事；另萬豐公司強調，當時曾查詢轄區派出所，但獲告知紀錄僅保留10年，已盡所有查證義務

(二)賣屋未查漏、房仲業者有責任 法院判賠28萬

- 媒體報導，一林姓女子因透過房仲業者，向黃姓男子買下一棟公寓後，發現陽台違法外推還漏水，憤而起訴請求賠償，臺北地方法院認定房仲業者未盡查證義務，除需與黃男連帶賠償林女二十萬元損失，還要另依消費者保護法賠償林女八萬元懲罰性賠償。
- 根據消費者保護法第7條第1項規定從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。違反者，而致生損害於消費者或第三人時，依同條第3項規定，企業經營者應負連帶賠償責任。另依同法第51條規定，依本法所提的訴訟，因企業經營者過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。

- 此案，緣於林女透過房仲業者，向黃某購買一間三樓公寓，交屋後林女發現後陽台違法外推二坪，導致陽台外推處與建物接縫間天花板嚴重漏水。
- 因黃男在房屋現況說明書中記載該屋沒違建、沒漏水，而房仲業者也未進行查證，林女因此向黃某、房仲業者求償已繳房貸、修漏費及慰撫金共三十四萬八千餘元，另依消費者保護法向房仲業者求償三倍懲罰賠償金一百零四萬餘元。

參、地震後對不動產履約實務探討

- 一、簽約後，登記前發生地震雙方之法律關係
- 二、登記完成後交屋前發生地震雙方之法律關係



一、簽約後，登記前發生地震雙方 之法律關係

- 舉例：甲向乙購買房屋一戶，完成簽立不動產買賣契約書，正在過戶當時碰上地震，造成乙的房屋倒塌。甲乙間法律關係為何？甲可否向乙提出信賴利益求償？
- 問題探討：
- (一)民法第225條第一項明訂「因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。」(賣方乙屋主)
- (二)民法第266條第一項明訂「因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。」
- II前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還。(甲買方)

法律依據

- 民法第225條（不可歸責於債務人之給付不能與債權人之代償請求權）
- I因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。
- II債務人因前項給付不能之事由，對第三人有損害賠償請求權者，債權人得向債務人請求讓與其損害賠償請求權，或交付其所受領之賠償物。

- 民法第266條（因不可歸責於當事人雙方給付不能之效力）
- I因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。（危險負擔）
- II前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還

(三)兩造契約效力

- 民246（契約標的不能給付之效力）◎◆
- I以不能之給付為契約標的者，其契約為無效。但其不能情形可以除去，而當事人訂約時並預期於不能之情形除去後為給付者，其契約仍為有效。
- II附停止條件或始期之契約，於條件成就或期限屆至前，不能之情形已除去者，其契約為有效。

延伸問題探討

- 甲具有原住民身分，為丙之利益，以丙為受益人將其所有之原住民保留地 A 地信託予不具原住民身分的自然人乙，依原住民保留地開發管理辦法第 18 條之規定，原住民保留地所有權移轉對象為具原住民身分者。另甲於 2019 年 5 月 1 日向乙購買 B 屋，於乙尚未移轉 B 屋所有權登記及交付予甲，同月 6 日因丁駕車不慎撞上 B 屋，致 B 屋全毀。試問：
- (一)甲、乙間就 A 地所為之信託契約效力如何?(10 分)
- (二)乙對丁得為如何之主張?就甲、乙間的 B 屋買賣契約，甲、乙各自可以對契約相對人為如何之主張?(15 分) (108 年地政士考試)

說明

- (一)甲、乙間就 A 地所為之信託契約無效，說明如下：
- 按信託法第 5 條第 1 款及第 4 款規定「信託行為，有下列各款情形之一者，無效(信§5)：第 1 款其目的違反強制或禁止規定者；第 4 款以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者」，因此依第 4 款規定以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者，無效，丙不得為信託受益人。另就受託人是否應受相同限制，信託法並無明文規定，學者通說認為，受託人因須為財產權的形式權利人，因此必須具有權利能力，依法不得受讓特定財產權之人，對該財產無權利能力，故亦不得作為以此種特定財產為信託財產的受託人，依信託法第 5 條第 1 款規定其目的違反強制或禁止規定者，無效。依題意顯示僅甲具有原住民身分，以丙為受益人將其所有之原住民保留地 A 地信託予不具原住民身分的自然人乙，因乙對該原住民保留地不具有權利能力，故不得為該信託財產之受託人，甲、乙間就 A 地所為之信託契約違反上述禁止規定，依民法第 71 條規定應屬無效。又如受益人丙亦不具原住民身分，該信託行為依信託法第 5 條規定，亦當然無效。

- (二)乙得對丁主張侵權行為損害賠償請求權，說明如下：
- 依民法第 184 條第 1 項規定「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」題意顯示甲雖於 2019 年 5 月 1 日向乙購買 B 屋，但乙尚未移轉 B 屋所有權登記及交付予甲，B 屋所有權仍屬乙所有。同月 6 日因丁駕車不慎撞上 B 屋，致 B 屋全毀，丁駕車不慎應屬過失不法侵害乙之所有權，丁之行為以符合民法第 184 條第 1 項前段之侵權要件，因此丁應對乙負侵權行為損害賠償責任，乙得對丁主張侵權行為損害賠償請求權。

- (三)就甲、乙間的B屋買賣契約，甲、乙各自可以對契約之主張如下：
- 1.依民法債編有關權契約成立後，債務人因標的物滅失，不能依債之本旨而為給付者，依民法訂為債務不履行之一種；民法第226條規定「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償」稱之為給付不能。如因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，其效力如下：
 - (1)債務人免給付義務(民法第225條第1項)。
 - (2)債權人取得代償請求權:債務人因前項給付不能之事由，對第三人有害賠償請求權者，債權人得向債務人請求讓與其損害賠償請求權，或交付其所受領之賠償物(民法第225條第2項)。
 - (3)債權人之對待給付義務:如債務人之給付不能亦不可歸責於債權人時，債權人(在買賣指買受人)可依民法第266條第1項規定免除對待給付義務，即不可歸責雙方之危險歸債務人(在買賣指出賣人)負擔，此稱為對待給付危險，在買賣關係亦得稱為「價金危險」。惟如債權人主張代償請求權時則仍應為對待給付。
- 2.題示甲向乙購買B屋成立買賣契約，依債之效力，買受人甲得向出賣人乙請求移轉B屋並交付(民法第348條)，乙則得向甲請求給付價金並受領(民法第367條)。惟乙尚未辦理移轉B屋所有權登記及交付予甲之前，即因丁駕車不慎毀損B屋，致乙不能依債之本旨而為給付，係屬因不可歸責債務人之事由致給付不能。甲、乙依法得主張之權利如下：
 - (1)出賣人乙得依民法第225條第1項規定，主張免給付義務。亦即乙不必對買受人甲負債務不履行之損害賠償責任。
 - (2)買受人甲得以亦不可歸責於己，主張依民法第266條第1項規定，免除價金之對待給付義務。
 - (3)另買受人甲得依民法第225條第2項規定，請求乙讓與其對丁之損害賠償請求權或交付其所受領之賠償物。惟如甲主張本項之代償請求權時，則仍應為價金之對待給付。

二、登記完成後交屋前發生地震雙方之法律關係

- 舉例：
- 1. 張三出售房屋給李四，雙方約定7月1日交屋，並於交屋同時給付尾款。但該房屋被王五霸占，導致張三遲遲無法交屋。有何處理方式？
- 2. 假如張三對交屋沒有問題，李四卻拒絕受領該房屋，張三如何主張權利？
- 3. 又如果在過戶後，交屋前，該房屋因地震而全部毀損，李四是否仍須支付尾款？
- 4. 張三於7月1日出售房屋給李四，又於7月15日將該房屋出售給王五。李四因為有先行裝潢的需要，於是張三在8月1日先將該房屋點交給李四，但又在8月15日將該房屋所有權移轉登記給王五。不料，該房屋竟然在9月1日被人縱火燒毀。張三分別向李四及王五請求支付尾款，李四及王五反而向張三請求返還已付價金及損害賠償。各人之間有何法律關係？

- 說明：

- 一、 賣方的義務

- 民法第348條規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有一定之物者，並負交付其物之義務。」民法將買賣分為「物」的買賣與「權利」的買賣；所謂「物」的買賣，標的是移轉「所有權」；所謂「權利」的買賣，標的是移轉所有權以外的權利，例如地上權、出版權等買賣。

- 就問題1探討
- 張三出售房屋給李四，雙方約定7月1日交屋，並於交屋同時給付尾款。但該房屋被王五霸占，導致張三遲遲無法交屋。有何處理方式？
- (一) . 李四購買房屋一棟，屬於物之買賣，因此張三對李四有二項義務：一、交付該房屋給李四；二、使李四取得該房屋的所有權。
- (二) 所謂「移轉所有權」，依民法第758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。」因此房屋及土地之所有權移轉必須登記，即俗稱「過戶」。
- 所謂「交付」，指的是「移轉占有」，就是將房屋置於他人的實力支配之下。民法第761 條規定：「動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力。讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付。讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付。」雖然本條規定的是動產之交付，也可以類推適用在不動產點交的情形。因此，案例1 的張三可以將其對王五的「返還房屋請求權」讓與給李四以代替交屋，但前提仍須李四同意接受此種交屋方式。

交屋要類推適用民法第761條

- ◎◆動產物權變動之要件：交付§761
- (一)現實交付：指現實的移轉動產之占有而言。
- (二)觀念交付：
 - 不必現實移轉占有，只要有交付之觀念，即生讓與之效力。有三種情形：
 - 1簡易交付：
 - 即受讓人於讓與合意前，已占有動產，於讓與合意時即生效力§761 I但。例如甲承租乙之汽車且已占有，嗣甲與乙訂立該車之買賣契約，乙欲移轉汽車所有權於甲，僅須雙方具有讓與之合意，甲即取得汽車之所有權，無庸現實移轉占有。
 - 2占有改定：
 - 即讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付§761 II。例如出賣人於出賣汽車後，因仍需使用該車一個月，而與買受人訂立租賃契約，使買受人成為出租人，此時即生交付買受人之效力。
 - 3指示交付：
 - 讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與受讓人，以代交付§761 III，又稱為「返還請求權之讓與」。例如甲將其汽車寄乙保管，嗣將其汽車出賣丙，甲得將對乙之汽車返還請求權讓與丙，丙即取得該車之所有權。

• 二、買方的義務

- 交屋（即受領標的物）不但是買方的權利，也是買方的義務，前本內該情形，並交付，民法第367條：「買方對於出賣人，有交付之義務。出賣人應依約定之內容，交付標的物。」民法第367條：「買方對於出賣人，有交付之義務。出賣人應依約定之內容，交付標的物。」民法第367條：「買方對於出賣人，有交付之義務。出賣人應依約定之內容，交付標的物。」民法第367條：「買方對於出賣人，有交付之義務。出賣人應依約定之內容，交付標的物。」

- （一）買方構成受領遲延：民法第237條規定：「在債權換賣負人遲延中，債務人僅就故意或在重大過失導致房屋產生瑕疵，否則負責。除非須負責。」

- **(二) 買方構成給付遲延**：依民法第231條：「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限。」§231 II。例如給付物分別為汽車及房屋，於債務人遲延後發生地震致毀損，汽車部分仍應負責，惟房屋部分得證明縱不遲延交付，仍不免發生損害者而免責。第254條：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」簡言之，因買方拒絕交屋導致賣方損害，賣方可請求買方賠償，如果雙方有約定違約金，賣方亦得請求支付違約金。經賣方催告後買方仍拒絕交屋，賣方亦得解除買賣契約。
- 就問題3探討
- 假如張三對交屋沒有問題，李四卻拒絕受領該房屋，張三如何主張權利？
- 張三可以請求李四支付遲延交屋的損害賠償，也可以催告後解除買賣契約。

- 三、 危險負擔

- 所謂危險負擔，是指在不可歸責於雙方當事人的情形下，發生標的物給付不能之情形（買方不負責任），則賣方不必移轉產權及危險，自交付時起，均由買方負擔。民法第373條規定：「買賣標的物之契約，即使因天災，導致標的物滅失，買方仍須支付全部價金。」

- 就問題3探討

- 又如果在過戶後，交屋前，該房屋因地震而全部毀損，李四是否仍須支付尾款？

- 該房屋雖然已經過戶予李四，即此時房屋所有權人是李四，但在交屋前房屋因地震而毀損，李四仍不必支付價金，張三也不必交付房屋，但已收價金仍應返還與李四。

- 四、例外的情形，是賣方債務不履行在先，事後縱然發生因不可歸責而導致給付不能之情形，亦不適用「危險負擔」。
- 就問題4探討
- 張三於7月1日出售房屋給李四，又於7月15日將該房屋出售給王五。李四因為有先行裝潢的需要，於是張三在8月1日先將該房屋點交給李四，但又在8月15日將該房屋所有權移轉登記給王五。不料，該房屋竟然在9月1日被人縱火燒毀。張三分別向李四及王五請求支付尾款，李四及王五反而向張三請求返還已付價金及損害賠償。各人之間有何法律關係？
- 張三一屋二賣，分別與李四王五簽立買賣契約，兩個買賣契約在法律上均屬有效，因此，張三對於李四與王五均負有交付房屋及移轉所有權的義務。但房屋只有一棟，張三必然對其中一人或二人構成給付不能，且該給付不能是可歸責於張三的事由。雖然事後該房屋被他人燒毀，也不能否定張三原有的債務不履行責任。換句話說，張三不能因該房屋被第三人燒毀而主張不必交屋予王五，因此張三因不能交屋，對王五應負違約責任；因不能移轉所有權給李四，也對李四負違約責任。

- 五、 結論

- 交屋無論對買賣雙方來說，都是一項契約義務，需要雙方相互配合才能順利完成整個交易。此外，實務上交屋也有驗收屋況以及清理各項費用的功能，稍有不慎很容易滋生爭執，需要謹慎為之。

肆、員工發生侵權行為，雇主與員工之間法律關係

- 一、民法第188條（連帶負損害賠償責任）
- I受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。
- II如被害人依前項但書之規定，不能受損害賠償時，法院因其聲請，得斟酌僱用人與被害人之經濟狀況，令僱用人為全部或一部之損害賠償。
- III僱用人賠償損害時，對於為侵權行為之受僱人，有求償權。
- 二、民法第224條（負同一責任）
- 債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。

- 實務探討：
- 1、雙方須有債之關係或法律上之特別約束：例如承攬人甲僱乙在定作人丙之屋外上油漆，乙如打破丙之玻璃，甲應依§224負責，惟如乙係打翻油漆，致將路人丁之衣物污染，因甲與丁並無債之關係，故甲應依§188負責而非依§224。
- 2、須為債務人之代理人或使用人：債務人之代理人或使用人，指債務人自行選任，以輔助其履行債務之人。但實務（73台上2201）及通說認亦包括非選任之法定代理人。
- 3、輔助人之過失須因履行債務而發生：例如承攬人甲僱乙在定作人丙之屋內上油漆，因搬梯子不小心打破丙之電視，甲應依§224負責，惟如乙利用單獨在屋內之機會竊取丙之錄影機，則為§188之問題。
- 4、若是甲之輔助人之行為須有過失。甲應依§224負責

伍、仲介業「仲介費」收取時機

- 案例：

【裁判字號】 103,上易,96 【裁判日期】 1030617

【裁判案由】 給付服務費

- 【裁判全文】

臺灣高等法院民事判決 103年度
上易字第96號 上訴人 遠X世紀興業有限公司
法定代理人 莊X霞 訴訟代理人 蘇X志律師 陳X忻
律師 被上訴人 寰X科技股份有限公司 法定代理
人 王X圭 訴訟代理人 黃X儂律師 上列當事人間
給付服務費事件，上訴人對於民國102年12月13日
臺灣新北地方法院第一審判決（102年度訴字第
2487號）提起上訴，本院於103年6月3日言詞辯論
終結，判決如下：主文上訴駁回。第一審訴訟費
用由上訴人負擔。



- 事實及理由

- **一、上訴人主張：**伊於民國102年3月15日與被上訴人簽訂不動產出售委託契約書（下稱系爭委託書，兩造間之契約關係下稱系爭委託契約），約定由伊為被上訴人仲介銷售門牌號碼新北市○○區○○路000號15樓之7及15樓之8等二戶房屋，併同地下層平面式編號1036、1037等二停車位，連同坐落之土地應有部分（下合稱系爭不動產），委託銷售之總價款為新臺幣（下同）5160萬元，系爭不動產經伊售出後，**被上訴人應支付出售總價3%計算之服務費予伊。**伊於102年3月18日尋得訴外人高錦雯願以5170萬元購買系爭不動產，同時提出面額150萬元之支票（下稱系爭支票）為保證，簽立買賣議價委託書（下稱系爭議價書）為證，當日即由被上訴人確認，並於系爭議價書末尾蓋章證明。伊於完成議約時，同意仲介服務之佣金為總價2%。茲高錦雯之出價既高於被上訴人委託銷售之金額，並經被上訴人蓋章確認，被上訴人與高錦雯間就系爭不動產買賣關係（下稱系爭買賣契約）即屬成立，被上訴人應依約支付售出總價5170萬元2%計算之服務費103萬4000元（下稱系爭服務費）予伊。惟被上訴人屢藉詞推託，始終不願依議定之系爭買賣契約進行簽約，亦拒付系爭服務費，爰依系爭委託書第五條第1項、第六條第3項後段，請擇一為有利之判決等情。

- 二、被上訴人則以：伊固於102年3月18日同意以5170萬元出售系爭不動產予高錦雯，且簽署系爭議價書。然因上訴人表示高錦雯不及審閱契約，需展延至同月28日下午3時簽訂系爭買賣契約書，伊未見過高錦雯，皆由上訴人居中處理、代為聯絡。詎伊依約定時間前往上訴人處，未見高錦雯出現，上訴人更當場告知伊，高錦雯看上其他標的物，不願購買系爭不動產，伊因不知高錦雯之聯繫方式，只得請上訴人當場電詢並口頭催告高錦雯確認是否買受，上訴人電詢結束後，旋當場向伊明確表示高錦雯確定不買系爭不動產。是伊與高錦雯就系爭不動產僅止於議價階段，係因不可歸責於伊之事由而未簽訂系爭買賣契約。況系爭議價書係屬預約性質，固可作為本約之張本，不能據此認定系爭買賣契約成立。伊與高錦雯未依系爭議價書約定於102年3月28日簽署系爭買賣契約書，顯見系爭買賣契約未成立。依系爭委託書約定，伊於系爭不動產售出後始應給付系爭服務費，然系爭不動產並未售出，上訴人自不得請求給付系爭服務費等語置辯。

- **三、上訴人於原審之起訴聲明為：**(一)被上訴人應給付上訴人103萬4000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人於原審之答辯聲明則為：(一)上訴人於原審之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行宣告。經原審判決：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人不服原審判決，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人103萬4000元，及自起訴狀送達翌日起按週年利率百分之五計算之利息。被上訴人之答辯聲明為：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第102頁至第103頁、第126頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：
（一）兩造於102年3月15日簽訂系爭委託書，約定由上訴人為被上訴人仲介銷售系爭不動產，**委託銷售之總價為5160萬元。系爭不動產經由上訴人售出後，被上訴人應給付上訴人以售出總價款3%計算之服務費，兩造間成立系爭委託契約**（影本見原審卷第8頁至第10頁）。（二）被上訴人於102年3月18日同意以5170萬元出售系爭不動產予高錦雯，且簽署系爭議價書（影本見原審卷第11頁），並約定於同月28日下午3時簽訂系爭買賣契約書。

- 斯時，上訴人曾出示系爭支票予被上訴人。（三）高錦雯未於102年3月28日下午3時到達約定簽訂系爭買賣契約之處所，被上訴人未與高錦雯簽訂系爭買賣契約書。（四）被上訴人與高錦雯間皆由上訴人居中聯絡，被上訴人與高錦雯未曾碰面。（五）兩造不爭執之往來關聯事件時序經過（詳見本院卷第102頁背面至第103頁、第126頁，於茲不贅）。

五、經本院於103年3月31日與兩造整理並協議簡化之爭點為（見本院卷第103頁）：（一）上訴人依系爭委託書第五條第1項約定，請求被上訴人給付系爭服務費，有無理由？1、系爭委託書第五條第1項約定，是否因違反消費者保護法（下稱消保法）第12條第2項第1款至第3款規定而無效？2、系爭委託書第五條第1項約定，是否因違反民法第247條之1第1款至第4款規定而無效？3、系爭買賣契約是否成立？4、是否因可歸責於被上訴人之事由，致未簽訂書面之系爭買賣契約？5、被上訴人有無拒絕以系爭委託書之委託條件，與上訴人所介紹對象成交之情形？（二）上訴人依系爭委託書第六條第3項後段約定，請求被上訴人給付系爭服務費，有無理由？1、系爭委託書第六條第3項後段約定之適用，是否以系爭買賣契約成立為前提？2、系爭買賣契約是否成立？3、是否因可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出售？

- 六、茲就爭點分別論述如下：（一）上訴人依系爭委託書第五條第1項約定，請求被上訴人給付系爭服務費，為無理由。 1、系爭委託書第五條第1項約定，因違反消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效。 消費者，係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。至消費關係，乃指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。又定型化契約條款，係指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。此觀諸消保法第2條第1款、第2款、第3款、第7款等規定即明。查兩造因成立系爭委託契約而簽訂系爭委託書，約定由上訴人為被上訴人仲介銷售系爭不動產，倘系爭不動產經上訴人售出後，被上訴人應給付上訴人服務費等情，為兩造所不爭執（見上四之（一）所載）。職是，兩造間之系爭委託契約係屬消費關係，系爭委託書第五條第1項約定，係屬消保法第2條第7款之定型化契約條款，堪予確定。上訴人陳稱：系爭委託契約非屬消費關係、系爭委託書第五條第1項約定，非屬定型化契約條款云云（見本院卷第140頁），要非可取。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。

- **重點結論**

- 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條定有明文。又系爭委託書第五條第1項約定：「五有下列情形之一者，甲方（即被上訴人）仍應支付服務費予乙方（即上訴人）：**1.委託銷售期間內，甲方如拒絕以本委託條件與乙方所介紹對象成交者。**」←【法界稱仲介的霸王條款】（見原審卷第9頁），至為明灼。稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。**居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。**民法第565條、第568條第1項分別定有明文。審諸系爭委託契約書載明「委託乙方銷售」、「服務費」、「委託條件」、「乙方所介紹對象」等約定文字觀之，顯見系爭委託契約確有居間契約性質（見本院卷第126頁背面闡明，並參本院卷第117頁背面至第118頁、第154頁至第155頁；第140頁之兩造意見），堪予確定。

- ※細繹系爭契約書第五條第1項內容可知，倘上訴人與介紹對象協議以系爭委託書之委託條件成立買賣契約，被上訴人不得拒絕，否則即應給付系爭服務費，顯然壓縮被上訴人是否與上訴人報告之訂約對象締約之自由。易言之，上訴人若僅以委託條件媒介訂約機會，即得不顧被上訴人有無成立契約之意思，已剝奪被上訴人優於委託條件或選擇交易對象之自由，而喪失居間契約謀求委託人即被上訴人利益之立法意旨。基此，系爭委託書第五條第1項約定排除民法568條第1項規定（成立始得請求報酬），然與居間契約之立法意旨矛盾，違反消保法第12條第2項第2款規定，至為明顯。參以被上訴人簽訂系爭委託書之目的，乃透過上訴人報告訂約機會或為訂約媒介，以取得較有利條件始決定是否出售系爭不動產。倘上訴人可不論磋商結果是否為符合被上訴人之較佳利益，即得以委託條件強令被上訴人選擇接受或給付服務費，致被上訴人無取捨權利，上訴人亦無盡善良管理人義務為磋商之必要，要難達成系爭委託契約目的，亦與消保法第12條第2項第3款規定有悖，至為明悉。觀諸系爭議價書下方所載：「賣方同意出售確認：賣方同意依上開內容出售無誤。賣方簽收日期：」、「買方取回議價金確認：買方取回議價金確認，本議價因□期滿未經賣方確認□賣方簽認前買方撤回議價，故保證金返還買方。買方簽收」等詞（見原審卷第11頁）以考，可見系爭委託契約之實際履約過程乃為：上訴人於取得系爭議價書後，仍須與被上訴人議價，由被上訴人確認是否同意出售，如未經被上訴人確認，或被上訴人確認前，買方撤回議價，買方可取回保證金，系爭議價書效力即解除。

- 基此，於被上訴人確認系爭議價書前，有不賣之權利，而買方在被上訴人確認前，亦有不買之權利，應合於系爭委託契約真意。從而，於議價確認前階段，上訴人不能取得請求服務費之權利，始符系爭委託契約之實際狀況。因此，依系爭委託書第五條第1項約定，被上訴人如拒絕與上訴人介紹之對象成交，即需給付系爭服務費，顯與系爭議價書所載賣方有不賣之權利，顯有抵觸，而違誠信原則，甚為明灼。承上、所述，系爭委託書第五條第1項違反消保法第12條第2項第2款、第3款規定，即應推定其顯失公平。又如上所載，系爭委託書第五條第1項約定與系爭委託書實際運作情形，亦屬有間，顯屬違反誠信原則之定型化契約條款。據此，系爭委託書第五條第1項約定，因違反消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效，洵堪認定。2、系爭委託書第五條第1項約定既因違反消保法第12條第1項、第2項第2款、第3款規定而無效，則上訴人依系爭委託書第五條第1項約定，請求被上訴人給付系爭服務費（包括高錦雯、吳進雄，參本院卷第103頁背面），即為無理由，實可確定。至原列「系爭委託書第五條第1項約定，是否因違反民法第247條之1第1款至第4款規定而無效？」、「系爭買賣契約是否成立？」、「是否因可歸責於被上訴人之事由，致未簽訂書面之系爭買賣契約？」、「被上訴人有無拒絕以系爭委託書之委託條件，與上訴人所介紹對象成交之情形？」等爭點，不論結果如何，皆不影響上開認定，要無贅予論列之必要，併此指明。

- (二) 上訴人依系爭委託書第六條第3項後段約定，請求被上訴人給付系爭服務費，亦為無理由。 1、系爭委託契約書第六條第3項後段約定之適用，應以系爭買賣契約成立為前提。細繹系爭委託書第六條第3項約定：「若因可歸責於甲方之事由，致出售不能完成，則應由甲方負責加倍賠償買方所付定金金額。且該案視同已由乙方介紹售出成交，甲方仍應支付乙方服務費用。」等詞以考，應指系爭買賣契約成立後，因可歸責於被上訴人之事由，致未能完成系爭不動產之出售時，上訴人始得向被上訴人請求系爭服務費，至為明灼。 2、系爭買賣契約尚未成立。解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。審諸系爭委託書第六條第1項、第3項分別約定：「乙方所收受買方之斡旋金，於甲方同意出售時，即轉為定金...」「若可歸責於甲方之事由，致出售不能完成，則應由甲方負責加倍賠償買方所付定金金額，且該案視同已由乙方介紹售出成交，甲方仍應支付予乙方服務費用」等詞（見原審卷第9頁）以察，

- 堪認因可歸責於被上訴人之事由致出售不能完成時，雖系爭不動產未出售，上訴人仍得請求系爭服務費，至為明顯。被上訴人於102年3月18日同意以5170萬元出售系爭不動產予高錦雯，且簽署系爭議價書，並約定於同月28日下午3時簽訂系爭買賣契約書；斯時，上訴人曾出示系爭本票予被上訴人等情，固為兩造所不爭執（見上四之（二）所載），自堪信為真正。惟細繹系爭議價書第二條約定議價期間；第五條第2項至第5項分別約定議價不成功、成功各種狀況之權利義務關係；第6項載明：「若議價成功，應於民國102年3月28日簽定買賣契約書」等情以考，足徵系爭議價書雖分別經被上訴人、高錦雯簽署，然系爭買賣契約尚未成立，至為明灼。觀諸系爭議價書內容，為高錦雯委託上訴人代為議價，並無上訴人得代理高錦雯與被上訴人進行系爭買賣契約訂約之權限制約定（參系爭議價書前言第1列至第4列）。蓋系爭議價書明示若議價成功，應於102年3月28日前簽訂系爭買賣契約。從而，**不論上訴人何種方式之居中磋商，均應待高錦雯與被上訴人會面交涉，以確定簽訂系爭買賣契約條款，而不得認兩造職員之電郵往來，即認系爭買賣契約成立。**況上訴人既立於居間角色協助被上訴人與高錦雯訂約，焉有代理高錦雯與被上訴人訂立系爭買賣契約之理。**職是，上訴人主張：伊分別代理被上訴人、高錦雯成立系爭買賣契約云云，自非可採。**

代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。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。民法第103條第1項、民法第106條 本文規定甚明。考諸系爭委託書、系爭議價書內容，上訴人並無代理被上訴人成立系爭買賣契約書之權限，亦無代理高錦雯成立系爭買賣契約書之權限，更無經被上訴人、高錦雯許諾得為雙方代理之依憑。準此，上訴人主張：系爭買賣契約業因上訴人分別代理被上訴人、高錦雯而成立，不以書面或要式行為為必要云云，亦非可取。至上訴人提出之上證1、上證2、上證3（影本見本院卷第33頁至第60頁），乃於系爭買賣契約簽訂前，上訴人先行居間磋商契約條款，便利被上訴人、高錦雯間成立系爭買賣契約之行為，不能以此推認系爭買賣契約之成立，併此指明。上訴人主張：被上訴人職員於102年3月28日到場時未出示經授權處分系爭不動產文件，高錦雯雖未到場，但系爭買賣契約簽署仍可補正云云。惟系爭議價書既明示：「若議價成功，應於102年3月28日前簽訂買賣契約書」，別無補正約定之約定或合意，則上訴人所稱補正之依據為何？

- 況依約到場者係被上訴人，未到場者係高錦雯，焉能謂到場者之被上訴人未有授權，未到場之高錦雯仍可以補正簽署系爭買賣契約？如何證明未到場之高錦雯有簽訂系爭買賣契約之真意？由是足證，上訴人之上開主張，亦非可採。核諸被上訴人於103年3月29日存證信函附件一（影本見本院卷第92頁，下稱系爭附件）載及：「...一〇二年三月二十八日賣方獲『買賣雙方委託人』通知，簽約人可換人，賣方於簽約時間仍準時到場，與會時買方未到，『買賣雙方委託人』隨即表示，買方看上其他標的，不簽約了，並出示買方退回持有之買賣議價委託書正本。『買賣雙方委託人』表示另有第三者願簽約購買。」、「經查依法不得一屋兩賣，賣方與買方應先解決解除買賣議價委託書相關買賣契約條款，故賣方緣依買賣議價委託書條款，特發文通知買方與『買賣雙方委託人』如下：1.緣依買賣議價委託書第五條6項，買方已違約，雖議價成功，然超出最後簽定買賣契約書期限，買方於期限內未表明任何合約細部條文問題或要求，責非在賣方。」等詞以考，可知系爭附件真意在解除因系爭議價書所生之法律關係，避免可能衍生一屋二賣之困擾與爭議。

- 據此，上訴人以系爭附件推論被上訴人亦認系爭買賣契約成立，亦不足採，附此指明。綜觀被上訴人於102年4月19日電子郵件（下稱系爭電郵）所謂：「緣因原房仲疑似偏向買方，然我們與該房仲委賣合約並未到期，若原房仲有誠意，故依法仍應接受委賣，該房仲仲介新買方可為任何人，為保護我方，原我方合約應加註如下原則...PS...C.該房仲若仲介買方仍為高小姐（原買方），我方立場已於歷次存證信函中表明，為表賣方誠意，除加入前1-3條款外，保證金沒人可計算於總價金中，即總價金為5170萬元=（房價+沒人保證金），原買方高小姐若確定對更新之合約無意見，可相約逕行簽約，希望該房仲善意回應，否則該房仲日前一切跟Judy你說的話，只是希望約見，以商議合約不成為由，又一次企圖技術性幫買方規避沒人保證金手段而已。...」等詞（見本院卷第82頁）以考，顯見被上訴人於系爭電郵所表示者，乃基於高錦雯違約不買之前提，若日後上訴人繼續委賣，被上訴人建議於「不動產出售合約」中應加註之條款，以維合法權益，最後於「PS」附註中，方提及若高錦雯仍欲買受，其條件內容為何，非承認系爭買賣契約業已成立。乃上訴人片斷擷取系爭電郵文字，即謂被上訴人承認系爭買賣契約業已成立，自不足取。職此，系爭買賣契約尚未成立，洵堪認定。

- 3、非可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出售。被上訴人辯稱：伊於102年3月28日依約定時間前往上訴人處，未見高錦雯出現，而無法完成系爭買賣契約之簽訂，至當日下午近5時始離開等情，業提出停車場收據影本為憑（見原審卷第49頁）。職是，上訴人既主張：高錦雯因交通因素未能於約定時間抵達，然再三要伊請被上訴人之人員稍候，惟高錦雯於同日下午4點45分抵達伊處所時，被上訴人人員均已離去等語，堪認被上訴人辯稱：其依約定時間前往上訴人處，未見高錦雯出現，致未簽訂系爭買賣契約等情，應可採信。基此，被上訴人既於約定時間到達，惟因高錦雯遲到致無法完成訂約，其後縱上訴人或高錦雯另通知被上訴人履約，但系爭買賣契約未於系爭議價書所訂時間完成訂約之原因，係因高錦雯未準時到場所致，至為明確。從而，上訴人主張：為可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出售云云，尚非可取。上訴人主張：高錦雯雖未於約定之下午3時抵達，僅屬給付遲延，非無補正可能云云。然此給付遲延情形縱可補正，惟系爭買賣契約終無法成立之原因，係因高錦雯未於約定時間所致，故被上訴人辯稱：系爭買賣契約未能簽立，非可歸責於伊等情，應屬可信。

- 上訴人另主張：高錦雯隨即以郵局存證信函（影本見原審卷第71頁，下稱系爭存證信函）知會被上訴人，並通知於文到3日內簽訂系爭買賣契約云云。然系爭存證信函係於系爭議價書第五條第6項明定簽約之日後，始送達被上訴人（見原審卷第72頁，並參本院卷第126頁時序8所示），不得依系爭議價書拘束被上訴人，至為明顯。其後，上訴人復未依系爭委託書約定，要求被上訴人履行簽約義務，亦未證明被上訴人有拒不履行簽約義務之情形，難認係因可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出售，實可確定。系爭委託書第六條第3項後段約定之適用，應以系爭買賣契約成立為前提，惟系爭買賣契約尚未成立，且因非可歸責於被上訴人之事由，致不能完成系爭不動產之出售等情，業經認定如上，則上訴人依系爭委託書第六條第3項後段約定，請求被上訴人給付系爭服務費，亦屬無據，至屬明灼。

- 七、綜上所述，上訴人之主張，為不足採。被上訴人之抗辯，尚屬可信。是則，上訴人主張本於系爭委託契約第五條第1項、第六條第3項後段約定，請求被上訴人給付系爭服務費，均為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，部分理由雖有未盡，但結論尚屬二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。
- 八、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點；兩造其餘之攻擊或防禦方法；未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。
- 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條、第78條，判決如主文。
- 中華民國103年6月17日民事第五庭審判長法官李錦美法官張松鈞法官鍾任賜正本係照原本作成。不得上訴。中華民國103年6月17日書記官吳金來

- 分析：
- 我們看完判決全文後(感謝太平洋台南加盟店曾X俊店東)
- 看了新聞後，再看判決書，會非常的驚訝發現，兩者並不相同！！
- 新聞內所提的，完完全全是賣方反悔不賣後，仲介依約追索服務報酬，法院以契約條款違反消保法而未判賠！
- 但要是看了判決書後，會發現，上述的只是其中一段爭議，法院因此個案而為的解釋，整個的被斷章取義！！
- 基本上，本案的仲介過程來看，應該是買方反悔不買，仲介依約追索服務報酬，法院以契約條款違反消保法而未判賠！
- 仲介應該去拿那個斡旋金和賣方分錢，然後再找新的買方購買才對，
- 未料竟然反過頭來告賣方，不知他們仲介朋友，是怎麼判斷這個案子的！可見仲介自己本身的專業知識是非常重要的。所以高院的判決無錯誤！仲介業者應將此作為參考。



陸、不動產仲介業和租賃住宅管理 服務業租賃業務之差異

- 一、何謂不動產仲介業和租賃住宅管理服務業
- (一)仲介業務：不動產經紀業管理條例4條第5款，指從事不動產買賣、互易、「租賃」之居間或代理業務。
- (二)租賃住宅服務業：租賃住宅市場發展及管理條例第3條第3款：指租賃住宅「代管業」及租賃住宅「包租業」

二、租賃住宅服務業之租賃住宅「代管業」及租賃住宅「包租業」區別

- 租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。
- 租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。

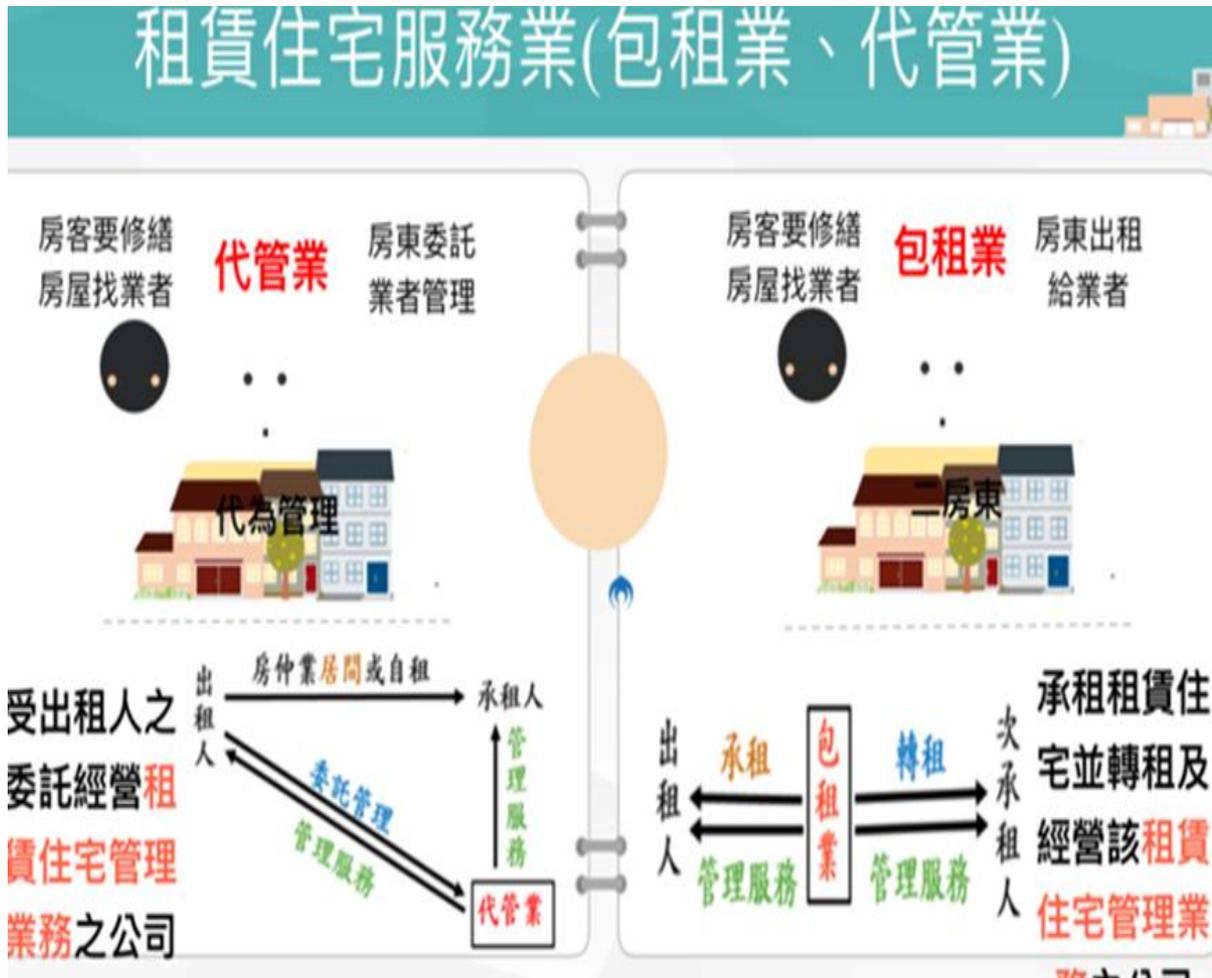
三、不動產仲介業和租賃住宅管理 服務業「租賃」業務範圍之比較

- (一)仲介業務：針對不動產所有之
標的(土地、建物)
部分的主
的買賣與代租
為主。
- (二)租賃住宅服務業：僅針對租賃
住宅部分(就是指
住宅出租供居住使用之
以建築物)的部分的代
管與包租為主。

四、租賃契約規範不同

- (一)仲介業務：一律遵照「應記載不得記載事項」之規定辦理。
- (二)租賃住宅服務業：內政部表示，依租賃條例規定，租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由內政部定之。內政部為提供住宅租賃或委任雙方更全面性之保障，依租賃條例之授權，研訂之契約包括：
 - 一、非具消費關係之住宅租賃契約：
 - (一)簡稱一般租賃契約，適用房東非為企業經營者，應遵照「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」之規定辦理。
 - (二)簡稱包租契約，適用包租業與房東間，應遵照「住宅包租契約應約定及不得約定事項」之規定辦理。
 - 二、具消費關係之住宅租賃契約：
 - (一)簡稱轉租契約，適用包租業與房客間，應遵照「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」之規定辦理。
 - (二)簡稱代管契約，適用代管業與房東間，應遵照「租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項」之規定辦理。

五、「租賃住宅市場發展及管理條例」(簡稱租賃條例)於106年12月27日公布107年6月27日上路商機比較



六、租賃住宅出租人所得稅減免方式

- 住宅法：100.12.30公布，106.1.11日增修施行
- 租賃條例：106.12.27日公布-107.6.27日施行
- 假設黃老師房子出租，每月3萬：
- **1.一般出租**
- -平日工作繁忙，要蒐集租賃收入相關必要損耗及費用的證明文件或憑證太麻煩，因此以財政部頒訂標準減除43%的費用來報稅。所以黃老師每月租賃所得就是3萬元 \times (1-43%)=1萬7100元，全年的租賃所得為20萬5200元，每年5月要併入所得報稅。
- **2.愛心出租-**
- 若將房屋出租給接受租金補貼的房客，成為「愛心房東」，享有每屋每月最高1萬元租金收入免稅。黃老師若當愛心房東，將房子租給接受租金補貼的房客，則黃老師每月的租賃所得降為1萬1400元【(3萬-1萬) \times (1-43%)】，全年為13萬6800元。

• 3.社會住宅出租-

- 若透過縣市政府核准的租屋服務事業，如崔媽媽基金會、永勝租屋、華康房仲、兆基管顧等16家業者，將房子出租作為居住、長期照顧服務等的社會住宅使用，除每屋每月最高1萬元租金收入免稅外，可減除的必要損耗及費用可從租金收入的43%提高到60%。透過租屋服務事業，將房子出租作為居住、長期照顧服務等的社會住宅使用，則黃老師每月的租賃所得降為8000元【 $(3萬-1萬) \times (1-60\%)$ 】。

• 4.租給包租代管-

- 若黃老師將房屋出租予包租業2年，並約定該屋於租賃期間應作為居住使用，則黃老師每月租金所得僅1萬2280元【 $(3萬-2萬 \times (1-43\%)) + (2萬-6000) \times (1-53\%)$ 】

七、租賃住宅管理人簽章

- 租賃住宅管理服務業
- 租賃住宅管理人員簽章
- 第三十二條（特定重要文件應由專任租賃住宅管理人員簽章）88
- I下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：（違反§38-6千元以上-3萬元以下罰鍰）
 - 一、委託管理租賃住宅契約書。
 - 二、租賃契約書。
 - 三、住宅租賃標的現況確認書。
 - 四、屋況與附屬設備點交證明文件。
 - 五、租金、押金及相關費用收據。
 - 六、退還租金、押金證明。
- II前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。
- III第一項第一款契約書及第二款契約書中之轉租契約書，其定型化契約應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。

- 補充資料：不動產經紀人之資格取得：【只要高中畢業無需任何經驗均可考的證照】
- 本考試及格方式，以應試科目總成績滿六十分及格。
- 前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。
- 其中普通科目成績以國文成績乘以百分之十計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。
- 本考試應試科目有一科目成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。
- 不動產經紀人暨地政士（代書）考試
- 只要高中畢業學歷，不須任何仲介或代書經驗即可考，您還在等什麼？【提供您考試資訊與書籍】
- • 110年專門職業及技術人員普通考試地政士考試
- • 報名時間：110.02)考試時間：110.06.考試地點：臺北、臺中、高雄三考區舉行。
- • 109年專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試
- 報名時間：109.08.04-08.13考試時間：108.11.21(六)-11.23(日)考試地點：臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮、臺東六考區舉行
- 壹、不動產經紀人與地政士普考暨配分比例
- 考試試題→95年8月10日修正均採申論與測驗（選擇題）混合式
- 102.01.21 考試院令：修正「專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則」
- （一）一般科目：國文＝10分（論文50分文章欣賞描述感受50分）
- （二）專業科目：（總配分90分）每科100分＝22.5分（每10分＝2.25分）
- 1.土地法與相關稅法概要〈地政士→土地法與土地稅分開單獨一科〉
- ★〈1〉土地法（第一編總則、第二編地籍、第三編土地使用）、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、區域計畫法、非都市土地使用管制規則、都市計畫法
- ★〈2〉、土地稅法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例、奢侈稅）〈地政士→土地稅法獨算單一科〉
- 2.不動產估價（範圍：形成不動產價格之因素及原則、不動產估價之方法及其運用要領、租金評估法）
- ★3.民法範圍：〈地政士→獨算一科
- 4.不動產經紀相關法規概要（範圍：不動產經紀業管理條例及其施行細則並包括不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例、）
- ★5.土地登記實務

- 貳、每本書均含內容、精選申論題、選擇題、歷屆試題與解答與最新法規（免去買講義考猜及法規的錢），看本書未參加補習95年考第二名、96年6月考第五名、96年12月考第三名、97年至108年等其他進榜不可數
- 001.土地法概論（含109年1月修法）600元
- 002.不動產稅法論（含遺贈稅法及代書要考之稅捐稽徵法、工程受益費、房地合一稅）..520元
- 003.超強民法概論（含108最新修訂）650元
- 004.不動產估價基礎概論領航500元
- 005.不動產經紀法規概要（含108年應記載不得記載）550元
- 006.土地登記概論與實務（含108最新修訂）〈含信託法重點〉..500元(地政士專用)
- （每科均含最新109年法規與108年考試之歷屆考題與解答）
- 購買方式如下：※直接訂購或電話：【0932102464黃兆玉老師】
- 1.一次購買地政士與經紀人考試6本合原價為3320元，優惠價2500元，外縣市再加郵寄郵資100元；合計2600元
- 2.經紀人考→為001、002、003、004、005等5本；合計價格為2820元，優惠價為2200元，外縣市再加郵寄郵資100元；合計2300元
- 3.代書考→為001、002、003、006等4本；合計價格為2270元，優惠價2000元，外縣市再加郵寄郵資100元；合計2100元
- ※購書可用ATM直接轉入下列帳戶；並告知寄達地址與姓名、電話
- 帳號：黃兆玉中國信託（土城分行）（代碼822）帳號369540014404
- 地址：新北市樹林區學林路184號

黃兆玉老師著作109年最新版



結語

- 敬請指教

