

## 命題大綱

專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試各應試專業科目命題大綱(97.02.21) 中華民國 102 年 1 月 21 日考選部選專二字第 1023300127 號公告修正		
專業科目數	共計四科目	
業務範圍及核心能力	一、辦理不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。 二、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。	
編號	科目名稱	命題大綱
一	民法概要	一、民法總則編及民法債編 (一)民法總則編 (二)民法債編 1.債之發生、標的、效力、移轉、消滅、多數債務人及債權人 2.買賣、互易、贈與、租賃、借貸、僱傭、委任、居間、合夥 二、民法物權編 不動產所有權、共有、地上權、不動產役權、農育權、抵押權、典權、占有 三、民法親屬編及民法繼承編 (一)民法親屬編－夫妻財產制 (二)民法繼承編－遺產繼承
二	不動產估價概要	一、影響不動產價格之因素及原則 二、不動產價格、租金之評估方法及其運用要領
三	土地法與土地相關稅法概要	一、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、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法(第一章總則、第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施、第三章土地使用分區管制、第四章公共設施用地) 二、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例、特種貨物及勞務稅條例暨其施行細則(不動產部分)
四	不動產經紀相關法規概要	一、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 二、公平交易法 三、消費者保護法 四、公寓大廈管理條例
備註		表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，惟實際試題並不完全以此為限，仍可命擬相關之綜合性試題。

歷年專技人員-不動產經紀人考試報名、到考及及格人數統計表

人次 年度	報名人數	全程到考 人數	到考率	及格人數	及格率
88特	7,599	5,775	76.00%	2,798	48.45%
88普	9,613	5,049	52.52%	2,354	46.62%
89特	4,388	3,036	69.19%	709	23.35%
89普	6,145	3,438	55.95%	1,103	32.08%
90(1)特	2,444	1,737	71.07%	540	31.09%
90(2)特	2,547	1,561	61.29%	529	33.89%
91普	4,799	2,069	43.11%	110	5.32%
92特	1,938	1,363	70.33%	347	25.46%
92普	3,815	1,582	41.47%	78	4.93%
93普	3,881	1,620	41.74%	110	6.79%
94普	4,624	1,922	41.57%	35	1.82%
95普	11,361	5,854	51.53%	676	11.55%
96(1)普	9,985	5,168	51.76%	980	18.96%
96(2)普	11,662	5,645	48.41%	1,050	18.60%
97(1)普	6,794	3,725	54.83%	436	11.70%
97(2)普	8,124	3,972	48.89%	853	21.48%
98普	7,604	3,769	49.57%	1,129	29.95%
99普	10,180	4,944	48.57%	497	10.05%
100普	10,707	5,344	49.91%	502	9.39%
101普	9,821	4,817	49.05%	1,221	25.35%
102普	10,798	5,803	53.74%	944	16.27%
103普	10,991	6,586	59.92%	695	10.55%
104普	8,667	5,039	58.14%	587	11.65%
總計	168,487	89,818	54.11%	18,283	19.80%

備註：依考選部統計資料顯示，90年並未辦理該類科普考。

## 基礎精華篇—不動產經紀業管理條例及施行細則

### 一、不動產經紀業管理條例之立法目的：

- 1.管理不動產經紀業。
- 2.建立不動產交易秩序。
- 3.保障交易者權益。
- 4.促進不動產交易市場健全發展。 【產管條例§1】

### 二、不動產經紀業管理條例六大要點：

- 1.許可制。 【產管條例§5I】
- 2.歸會制。(即業必歸會) 【產管條例§7II】
- 3.反黑及反黃條款。 【產管條例§6I(3)】
- 4.保證金制。 【產管條例§7III】
- 5.證照制與簽證制。 【產管條例§13I】
- 6.實價登錄。 【產管條例§24-1】

### 三、不動產經紀業管理條例用詞定義： 【產管條例§4】

- 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(例如：違章)。
- 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的之物。
- 4.經紀業：指依不動產經紀業管理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。

#### 四、經紀業：

##### 1.主管機關：

(1)中央：內政部。【產管條例§3 前段】

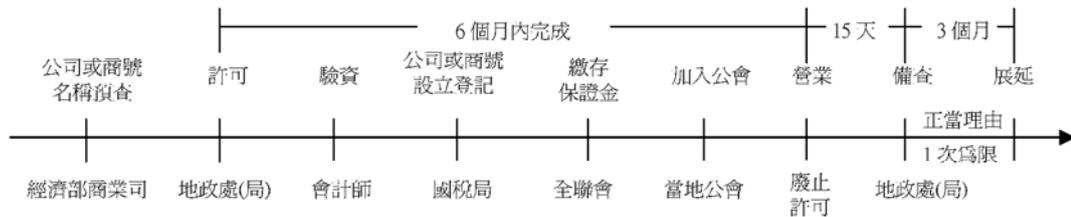
(2)地方：地方政府。

A.直轄市：直轄市政府地政處。【產管條例§3 中段】

B.縣(市)：縣(市)政府。【產管條例§3 後段】

##### 2.設立程序及開業要件(見圖 1)：

圖 1：



(1)申請許可：採負面表列，不得申請經營經紀業之事由。【產管條例§6】

(口訣：1年：1個(1對1冷氣)，有期徒刑1年以上；3年：2個，尚未執行完畢或執行完畢未滿；5年：2個，主管機關(廢止或停業處分)均為5年，筆劃即答案)

A.行為能力欠缺。(無行為能力人或限制行為能力人)

B.受破產宣告尚未復權。

C.犯特定之罪(詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法)，經受有期徒刑1年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿3年。

D.受感訓處分，尚未執行完畢或執行完畢後未滿3年。

E.經主管機關撤銷或廢止經紀業許可，自撤銷或廢止之日起未滿5年。

F.經主管機關停止營業處分，尚未執行完畢。

G.受主管機關停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿5年。

H.不動產經紀業得以完成設立登記之公司法人為該業之負責人。

【內政部94年6月10日內授中辦地字第0940047285號函】

(2)以公司或商號辦理設立登記。【產管條例§5I 前】

A.經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。【產管條例§5I 前】

B.外國公司之臺灣分公司得依不動產經紀業管理條例規定經營經紀業。

【內政部89年6月3日台內中地字第8910407號函】

C.經紀人不得以「事務所」型態執業。

【內政部89年8月11日台內中地字第8916077號函】

- (3)繳存營業保證金。 【產管條例§7I】  
A.不動產代銷經紀業所設立之公司或商號，與其設立之第1個非常態營業處所，視為1處營業處所，其繳存營業保證金以1處計算之。  
【內政部91年4月12日台內中地字第0910084313號令】
- (4)加入當地同業公會。 【產管條例§7I】  
A.經紀業加入同業公會後，該同業公會應於30日內，將會員入會情形，以書面報請經紀業所在地主管機關層轉中央主管機關備查；其停權、退會時，亦同。 【產管條例施細§13-3】  
B.同時兼營「不動產仲介經紀業」及「不動產代銷經紀業」之公司或行號，依商業團體法第十二條第一項規定，應至少選擇其中一業加入登記所在地之商業同業公會為會員。  
【內政部104年6月22日內授中辦地字第1041305016號令】
- (5)經紀業設立之營業處所至少應置專任經紀人1人。 【產管條例§11I】  
A.常態營業處所至少應置專任經紀人1人。 【產管條例§11I】  
a.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。  
【內政部90年5月24日台內中地字第9082315號函】  
b.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。  
【內政部90年12月24日台內中地字第9084081號令】  
c.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。 【內政部91年1月31日台內中地字第0910001604號書函】  
B.非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣6億元以上，該處所至少應置專業經紀人1人。  
a.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。  
【內政部90年12月18日台(90)內中地字第9084076號令】  
b.不同經紀業者應分別至少設置1名專任經紀人。  
【內政部90年8月27日台內中地字第9013406號函】  
C.營業處所經紀營業員數每逾20名時，應增設經紀人1人。
- (6)許可文件、相關證照、經紀人證書、收費標準放置明顯處所；加盟經營者應併標明。 【產管條例§18】  
經紀業應依規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：  
A.經紀業許可文件。  
B.同業公會會員證書。  
C.不動產經紀人證書。(A.~C.文件得以影本為之)  
D.報酬標準及收取方式。(代銷經紀業不適用) 【產管條例施細§21】  
E.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。 【產管條例施細§22】

F.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。

【內政部95年1月27日內授中辦地字第0950724733號函】

G.不動產經紀業刊登廣告及銷售內容應註明之經紀業名稱辦理方式，於直營店或獨立品牌店部分，得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之；加盟店或加盟經營部分，則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。

【內政部98年10月26日內授中辦地字第0980725218號函】

H.不動產經紀業於簽訂委託契約書後刊登廣告及銷售內容時，應註明經紀業名稱，此規範尚不包括市招；惟如係加盟經營者，則仍應依規定，於市招明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。

【內政部99年3月5日內授中辦地字第0990723940號函】

(7)展延期限：經紀業應於取得主管機關許可，以公司或商號辦理設立登記，並加入當地同業公會後6個月內開始營業；逾期未開始營業，主管機關即廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延1次，期限以3個月為限。 【產管條例§7I】

(8)分設營業處所備查申請。(設立後30天內) 【產管條例§5III】

(9)經紀業分設之營業處所裁撤時，應於裁撤後30日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查。 【產管條例施細§10I】

(10)直轄市或縣(市)主管機關應設置下列簿冊，並永久保存：

【產管條例施細§14】

- A.不動產經紀業管理登記簿。
- B.外縣市不動產經紀業在其所轄區域內設立之營業處所管理登記簿。
- C.不動產經紀人名簿。
- D.不動產經紀營業員名簿。
- E.不動產經紀業專冊。

3.義務：〔口訣：保、人、動、用；文、收、告；簽、實、委、查〕

(1)繳存營業保證金。 【產管條例§7、8】

(2)依法設置不動產經紀人。(未設置可罰6-30萬元) 【產管條例§11】

(3)不動產經紀人員異動之報備。(未報備可罰3-15萬元) 【產管條例§12】

A.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。

【內政部90年10月19日台(90)內中地字第9016669號函】

B.經紀營業員到職或異動無須層報內政部備查。

【內政部91年6月24日台內中地字第0910084389號函】

(4)不得僱用未具備資格之不動產經紀人員。(未僱用可罰6-30萬元)

【產管條例§17】

(5)應公開揭示相關文件(經紀業許可文件、同業公會會員證書、不動產經紀人證書，可採影本)、報酬標準及收取方式並標明加盟經營字樣(代銷不適用)。(未揭示可罰 3-15 萬元) 【產管條例§18、20、施細§21】

(6)不得收取差價或其他報酬，並按中央主管機關規定之報酬標準(買賣：6%；租賃：1.5 個月)計收服務費用。(違反可罰 6-30 萬元)

【產管條例§19】

(7)預先廣告之禁止及廣告內容之真實性。(違反可罰 6-30 萬元)

【產管條例§21】

(8)指派不動產經紀人簽章六種文件。(未簽章可罰 6-30 萬元及申誡一次)

〔口訣：四書、委託書及要約書例外〕

【產管條例§22I】

A.不動產出租、出售委託書(互易)。(代銷業不適用)

B.不動產承租、承購要約書。(代銷業不適用)

C.定金收據(斡旋金)。

D.不動產廣告稿。

E.不動產說明書。

F.不動產租賃、買賣契約書。〔口訣：成交=簽約=冒泡〕

G.不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，非由經紀業仲介或代銷者，不適用經紀業指派經紀人簽章之規定。 【產管條例施細§24】

(9)實價登錄之義務。(違反可罰 3-15 萬元) 【產管條例§24-1】

A.申報之義務：

a.經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

b.經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。

B.得委託辦理：

經營仲介或代銷業務受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。

C.保密措施：

登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。

D.實價登錄與實價課稅脫鉤：

已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。

E.相關配套辦法另定：

經營仲介業務或代銷業務登錄資訊類別、內容與區段化、去識別化

方式提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關(內政部地政司)定之。

F.違反實價登錄之處罰：

違反實價登錄規定者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

G.生效日期：

實價登錄施行日期，由行政院另定之。

(10)經營仲介業務得接受雙方書面之委託。(違反可罰 3-15 萬元)

〔口訣：價(假)、契(期)、必、疵(吃)、查、保(寶)〕 【產管條例§24-2】

A.公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。

B.公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。

C.提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。

D.告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。

E.協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。

F.其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。

(11)不得拒絕主管機關之業務檢查。(違反可罰 3-15 萬元)【產管條例§27】

4.責任：民事及行政責任。

(1)民事責任：(損害賠償)

A.損害賠償責任：a.廣告及銷售內容與事實不符。【產管條例§22III】

b.經紀業不能履行委託契約。【產管條例§26I】

c.因可歸責於經紀業之事由致不能履行委託契約且委託人受損害時。【產管條例§26II】

B.損害賠償請求人：a.委託人。【產管條例§26I】

b.交易當事人。【產管條例§26II】

C.損害賠償義務人：a.經紀業。【產管條例§26I】

b.經紀人員。【產管條例§26II】

D.懲罰性賠償責任：

經紀業收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

〔口訣：收差價=加息×2〕 【產管條例§19II】

E.與不動產經紀人之連帶賠償責任：

經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害。【產管條例§26II】

a.有關不動產經紀業管理條例第 23 條第 1 項規定中不動產說明書之解說，如因經紀人員執行仲介致交易當事人受損害，則由經紀業負連帶責任，但經紀營業員之過失則不需由經紀人須連帶責任。

【內政部97年11月30日內授中辦地字第0970724514號函】

F.全國聯合會代為賠償責任。【產管條例§26】

a.有執行名義：全聯會代為賠償。

b.無執行名義：經全聯會或基金管理委員會決議後，向全聯會請求

視為向不動產仲介經紀營業保證基金管理委員會請求，由不動產仲介經紀營業保證基金管理委員會決議後，再由全聯會代為賠償。

(視為亦即不得以反證推翻)

(2)行政責任:(行政罰鍰) 【產管條例§29】

A.處 3-15 萬元罰鍰: 【產管條例§29I(1)】

- a.經主管機關限期改正而未改正。
- b.未於經紀人到職日起 15 日內報備。
- c.未將經紀業許可文件、同業公會會員證書、經紀人證書、加盟經營者標示及懸掛。
- d.經營仲介業務者未標明報酬標準及收取方式。
- e.拒絕主管機關之業務檢查。
- f.經營仲介業務未於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後 30 天向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。
- g.經營代銷業務，對於起造人或建築業委託代銷之案件，未於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。
- h.經營仲介業務，未獲買賣或租賃雙方當事人之書面同意，同時接受雙方之委託。

B.處 6-30 萬元罰鍰: 【產管條例§29I(2)】

- a.違反經紀業倫理規範。
  - ①不動產仲介經紀業倫理規範。  
【內政部 97 年 12 月 3 日內授中辦地字第 0970053156 號函、內政部 97 年 12 月 3 日內授中辦地字第 0970053156 號函備查】
- b.違反經紀人員配置規定：
  - ①營業處所至少有專任經紀人 1 人。
  - ②非常態性營業處所銷售金額達 6 億以上應設置經紀人 1 人。
  - ③經紀營業員每增加 20 人應設經紀人 1 人之規定。
- c.經紀業僱用未具備經紀人員資格者。
- d.賺取差價或收取其他報酬。
- e.未與委託人簽訂委託書即進行廣告或銷售。
- f.廣告與銷售內容與事實不符且未註名經紀業者。
- g.經紀業未指派經紀人簽章 6 項文件，(違反另加§31I 處罰經紀人申誡乙次)規定之情況。
- h.不動產經紀業因賣方持有之不動產買賣契約書未由經紀人簽章，即有違不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項之規定。

【內政部 95 年 7 月 11 日內授中辦地字第 0950047568 號函】

C.應連續處以罰鍰:

a.經紀業違反前兩項(即 A 或 B)之情況，經處罰並限期改正而未改正。【產管條例§29II】

b.經紀業同時違反不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項各款情事應分別處罰之。

【內政部 90 年 3 月 30 日台內中地字第 9004617 號函】

D.處停止營業：(均與不動產營業保證金有關)

a.違反§7III(未繳存營業保證金)。

b.違反§7IV (違反繳存營業保證金或提供擔保函辦法)。

c.違反§8IV(繳存之營業保證金低於額度〔新台幣 25 萬元〕且未於通知後 1 個月內補足)之情況。

d.停業期間至補足營業保證金為止。【產管條例§29I(3)】

E.廢止或撤銷營業許可：

a.停止營業期間達 1 年。【產管條例§29I(3)】

b.經紀業開始營業後自行停止營業連續 6 個月以上。【產管條例§30】

F.廢止營業許可及廢止登記：(違反反黑及反黃條款)

公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有第 6 條消極資格，經主管機關命其限期改善而不改善。【產管條例§6II】

## 五、營業保證金：

1.繳納主體：不動產經紀業。【產管條例§7III】

2.繳納時機：在辦妥公司或商號登記後，正式營業前。(見圖 1)

【產管條例§7III】

3.受理單位：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(以下簡稱不動產仲介經紀營業保證基金會)。【產管條例§8】

4.繳交金額：

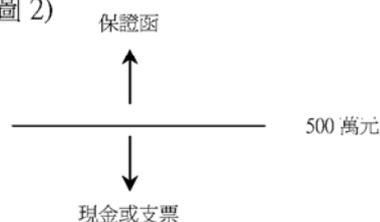
A.每一公司或商號 25 萬元(5 處以下)，逾 5 處者，每增加 1 處增繳 10 萬元。

B.不動產經紀人超過 5 人，每超過 1 人增繳 3 萬，但最多不超過 1,000 萬元。

【產管條例§7IV、不動產經紀業營業保證金繳存或提供擔保辦法、內政部 98 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0980724836 號令】

5.繳存方式：(圖 2)

圖 2：



A.原則：現金或即期支票繳存。

【產管條例§7III】