

關鍵詞：不動產經紀人（共7篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:30

不動產有關於不實廣告之規範, 曾榮耀老師

文章編號：902022

發布日期：2021/10/14

其他關鍵詞：不實廣告，不動產經紀業管理條例，公平交易法，消費者保護法

文章資訊

- 文章編號：902022
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/10/14
- 關鍵詞：不動產經紀人、不實廣告、不動產經紀業管理條例、公平交易法、消費者保護法
- 爬取時間：2025-02-02 19:37:44
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902022>)

內文

各位同學好

不動產有關於不實廣告之規範，分別於不動產經紀業管理條例、公平交易法、消費者保護法等皆有，茲分列如下，是不動產經紀人申論題型的重要準備方向：

所稱廣告，指經紀業 用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網 或其他方法，使 特定多 人知悉其宣傳內容之傳播。

• 一、不動產經紀業管理條例

1. 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。
2. 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。

• 二、公平交易法

1. 事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。

2. 廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任。但廣告薦證者非屬知名公眾人物、專業人士或機構，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任。所稱廣告薦證者，指廣告主以外，於廣告中反映其對商品或服務之意見、信賴、發現或親身體驗結果之人或機構。

3. 事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額。

4. 違反規定之事業，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二千五百萬元以下罰鍰；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。

• 三、消費者保護法

1. 企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

2. 企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。

3. 刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。

4. 損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。

5. 企業經營者對消費者從事與信用有關之交易時，應於廣告上明示應付所有總費用之年百分率。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產經紀人考前必讀, 許文昌老師

文章編號: 413778

發布日期: 2018/11/12

其他關鍵詞: 房屋租賃, 住宅租賃

文章資訊

- 文章編號: 413778

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/12

- 關鍵詞: 不動產經紀人、房屋租賃、住宅租賃

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:28

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413778>)

內文

「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」與「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」之比較

內政部先後公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（以下簡稱房屋租賃）與「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」（以下簡稱住宅租賃），兩者內容大同小異，主要差異在適用上不同。茲比較如下：

• （一）法律依據：

1. 房屋租賃：依據消費者保護法第17條。
2. 住宅租賃：依據租賃住宅市場發展及管理條例第5條。

• （二）適用對象：

1. 房屋租賃：適用於定型化契約（所稱定型化契約，指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。所稱定型化契約條款，指企業經營者為與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）。詳言之，適用於租賃契約具消費關係者。如建設公司就其興建之房屋出租於一般民眾。建設公司即是企業經營者，一般民眾即是消費者。企業經營者與消費者之間具有消費關係，適用消費者保護法相關規定。

2. 住宅租賃：適用於租賃契約未具消費關係者。如民眾就其所有之房屋出租於一般民眾。出租者與承租者之間未具有消費關係，不適用消費者保護法相關規定。

- (三) 審閱期間：

1. 房屋租賃：契約審閱期間至少三日。
2. 住宅租賃：無契約審閱期間。

- (四) 法律效力：

1. 房屋租賃：

1. 違反中央主管機關（即內政部）公告之定型化契約應記載及不得記載事項，其定型化契約條款無效。

2. 中央主管機關（即內政部）公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。

2. 住宅租賃：

1. 違反中央主管機關（即內政部）公告之應約定及不得約定事項，其約定無效。

- 2.

- 中央主管機關（即內政部）公告應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容。

- (五) 不得記載或不得約定事項：

1. 房屋租賃定型化契約不得記載事項：

1. 不得約定拋棄審閱期間。
 2. 不得約定廣告僅供參考。
 3. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
 4. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
 5. 不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
 6. 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
 7. 不得約定承租人須繳回契約書。
 8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

2. 住宅租賃契約不得約定事項：

1. 不得約定廣告僅供參考。
 2. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
 3. 不得約定承租人不得遷入戶籍。

4. 不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
5. 不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
6. 不得約定承租人須繳回契約書。
7. 不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
8. 不得約定違反強制或禁止規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

租賃契約, 曾榮耀老師

文章編號: 412827

發布日期: 2018/07/26

其他關鍵詞: 租賃契約, 租賃住宅

文章資訊

- 文章編號: 412827
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2018/07/26
- 關鍵詞: 租賃契約、租賃住宅、不動產經紀人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:36:19
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412827>)

內文

考不動產經紀人的同學要注意囉~

租賃住宅市場發展及管理條例自6月27日施行，很有可能是會在今年考試入題。今天專欄特別提醒，是有關內政部最新訂定的「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」（107年6月27日生效），茲整理架構內容，以及提醒要背的重點如下：

壹、應約定事項

- 一、租賃標的
 1. (一)租賃住宅標示
 2. (二)租賃範圍
- 二、租賃期間
- 三、租金約定及支付
- 四、押金約定及返還
- 五、租賃期間相關費用之支付
- 六、稅費負擔之約定
- 七、使用租賃住宅之限制（注意！）

1. 出租人是否承租人將本租賃標的之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。應出具同意書載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。

- 八、修繕

- 九、室內裝修

1. 租賃住宅有室內裝修之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝修，且不得損害原有建築之結構安全。

- 十、出租人之義務及責任（注意！）

1. （一）出示有權出租之證件及身分證明文件

2.

（二）合於所約定居住使用之租賃住宅交付；於租賃期間保持其合於居住使用之狀態

3. （三）說明租賃住宅由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。

- 十一、承租人之義務及責任（注意！）

1. （一）出示身分證明文件

2. （二）善良管理人之注意義務

3. （三）負損害賠償責任

4. （四）同意轉租者，應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料通知出租人

- 十二、租賃住宅部分滅失

- 十三、提前終止租約之約定（注意！）

1. 得約定提前終止，但需先行通知。未先通知而逕予終止應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。

- 十四、租賃住宅之返還

- 十五、租賃住宅所有權之讓與

1. 買賣不破租賃

- 十六、出租人提前終止租約（背！）

1. （一）出租人為重新建築而必要收回。

2. （二）承租人遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付。

3. (三)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達相當二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
4. (四)承租人違反第七點第二項規定而違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品，經出租人阻止，仍繼續使用。
5. (五)承租人違反第七點第三項勾選不同意之約定，擅自轉租、出借或以其他方式供他人使用或將租賃權轉讓予他人。
6. (六)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人限期催告修繕而不為修繕或相當之賠償。
7. (七)承租人違反第九點第一項規定，未經出租人同意，擅自進行室內裝修。
8. (八)承租人違反第九點第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之。
9. (九)承租人違反第九點第一項規定，進行室內裝修，損害原有建築之結構安全。

• 十七、承租人提前終止租約（背！）

1. (一)租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人依第八點第二項規定催告，仍不於期限內修繕。
2. (二)租賃住宅因不可歸責承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。
3. (三)租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵；承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。
4. (四)承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。
5. (五)因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。

• 十八、遺留物之處理

• 十九、履行本契約之通知

1. 通知得經租賃雙方約定以☐電子郵件☐簡訊☐通訊軟體（例如Line、Whats App等文字顯示）☐其他__方式為之

• 二十、其他約定

1. 是否同意辦理公證

• 二十一、契約及其相關附件效力

• 二十二、當事人及其基本資料

貳、不得約定事項（背！）

- 一、不得約定廣告僅供參考。
- 二、不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
- 三、不得約定承租人不得遷入戶籍。
- 四、不得約定應由出租人負擔之稅賦及費用，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
- 五、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。
- 六、不得約定承租人須繳回契約書。
- 七、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。
- 八、不得約定違反強制或禁止規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

106不動產經紀人考前必讀, 許文昌老師

文章編號: 410231

發布日期: 2017/11/16

其他關鍵詞: 房屋租賃定型化契約

文章資訊

- 文章編號: 410231
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/11/16
- 關鍵詞: 不動產經紀人、房屋租賃定型化契約
- 爬取時間: 2025-02-02 20:27:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410231>)

內文

依「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」之規定, 承租人有何種情形之一者, 出租人得終止租約? 出租人有何種情形之一者, 承租人得終止租約? 不得記載事項有哪些?

【解答】

- (一) 承租人有下列情形之一者, 出租人得終止租約:
 1. 遲付租金之總額達二個月之金額, 並經出租人定相當期限催告, 承租人仍不為支付。
 2. 未經出租人同意, 變更用途或將房屋之全部或一部轉租出借或以其他方式供他人使用, 或將租賃權轉讓於他人。
 3. 未經出租人同意, 自行改裝房屋設施。
- (二) 出租人有下列情形之一者, 承租人得終止租約:
 1. 房屋損害而有修繕之必要時, 其應由出租人負責修繕者, 經承租人定相當期限催告, 仍未修繕完畢。
 2. 因不可歸責於承租人之事由, 致房屋之一部滅失者, 承租人得按滅失之部分, 請求減少租金。減少租金無法議定, 或房屋存於部分不能達租賃之目的。
 3. 房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時。

• (三) 房屋租賃定型化契約不得記載事項：

1. 不得約定拋棄審閱期間。
2. 不得約定廣告僅供參考。
3. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
4. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
5. 不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
6. 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
7. 不得約定承租人須繳回契約書。
8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

105年不動產經紀人試題總評, 許文昌老師

文章編號: 409198

發布日期: 2016/11/24

其他關鍵詞: 不動產估價概要, 土地法與土地相關稅法概要, 不動產經紀相關法規概要

文章資訊

- 文章編號: 409198

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2016/11/24

- 關鍵詞: 不動產經紀人、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:50

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409198>)

內文

• 一、不動產估價概要:

今年申論題共二題, 一題考折舊路徑, 另一題考資本利息綜合利率。前者應繪圖說明, 後者附實例計算。今年我個人之總複習方式採「考古題」與「應出但尚未出之重要考題」二軌並行。前者由學生自行閱讀「不動產經紀人申論題歷屆試題精解」, 果然第二題就與95年之考古題相仿; 後者由我針對本科選出10題, 第一題就出自第2題「何謂折舊? 造成折舊之因素有那些? 折舊路徑之種類?」, 果然神準! 今年測驗題共40題, 大都出自不動產估價技術規則, 簡單容易, 應可拿高分。

• 二、土地法與土地相關稅法概要:

今年申論題共二題, 一題考不得私有之十種土地, 另一題考累進起點地價及地價稅之稅率。同樣地, 第一題為考古題, 與88年之考古題相仿, 第二題就出自我針對本科選出「應出但尚未出之重要考題」共12題的7題「試述地價稅之稅率結構?」, 真是巧合! 今年申論題共40題, 有22題實例題, 對參加普考級同學的實力而言, 有夠殺! 有夠澀! 還好, 選擇題如果不會可以猜, 猜中機率25%。

• 三、不動產經紀相關法規概要:

今年申論題共二題, 一題考應經紀人簽章之文件, 另一題考不動產說明書有關土地(素地)「使用管制內容」之應記載事項。同樣地, 第一題為考古題, 與90年第1次

特考相仿，第二題為從未出過之冷僻考題。平心而論，以上所述三科六題申論，只有這一題未抓到。須提醒同學的是，仍要用所學的相關知識填滿，試想「土地使用管制」，不外是都市土地之分區及非都市土地之11種分區19種用地及有關建蔽率與容積率等，從這個角度去發揮就是了。今年測驗題共40題，大都從四大法律之法條直接命題，較無艱澀冷僻題目。

總之，今年之不動產估價概要、不動產經紀相關法規概要二科較容易，土地法與土地相關稅法概要，民法概要二科較困難，截長補短，現在只剩下國文一科決勝負。

最後，預祝各位考生金榜題名。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產經紀人考試被考生忽略的一題, 許文昌老師

文章編號: 409191

發布日期: 2016/09/29

其他關鍵詞: 房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項,
不動產經紀相關法規概要

文章資訊

- 文章編號: 409191

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2016/09/29

- 關鍵詞: 不動產經紀人、房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項、不動產經紀相關法規概要

- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:49

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409191>)

內文

內政部於民國105年6月23日公告「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並自民國106年1月1日生效。準此，「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」雖未生效施行，但已經政府公布，故得列入今年不動產經紀人考試的內容，考生應予留意。

今年「不動產經紀相關法規概要」一科，如果出現「何謂定型化契約、定型化契約條款、個別磋商條款？依據民國105年6月23日內政部公告之『房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項』，說明其不得記載事項之內容」？

【解答】

- (一) 定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。
- (二) 定型化契約條款：指企業經營者為與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。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。
- (三) 個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。
- (四) 房屋租賃定型化契約不得記載事項：

1. 不得約定拋棄審閱期間。
2. 不得約定廣告僅供參考。
3. 不得約定承租人不得申報租賃費用支出。
4. 不得約定承租人不得遷入戶籍。
5. 不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
6. 出租人故意不告知承租人房屋有瑕疵者，不得約定排除民法上瑕疵擔保責任。
7. 不得約定承租人須繳回契約書。
8. 不得約定違反法律上強制或禁止規定。

想一想，上開試題是不是被考生忽略但非常重要的一題。基此，我計畫於不動產經紀人總複習時，臚列土地法及土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要、不動產估價概要這三科「應出但尚未出的重要考題」，敬請考生期待，並歡迎加入來勝不動產經紀人總複習班。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不動產經紀人考試命題大綱今年增加房地合一稅, 許文昌老師

文章編號: 409190

發布日期: 2016/09/22

其他關鍵詞: 土地法與土地相關稅法概要, 房地合一稅, 所得稅, 土地增值稅

文章資訊

- 文章編號: 409190
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/09/22
- 關鍵詞: 不動產經紀人、土地法與土地相關稅法概要、房地合一稅、所得稅、土地增值稅
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:49
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409190)

內文

考選部於今年7月27日公告修正不動產經紀人考試「土地法與土地相關稅法概要」科目之命題大綱, 增加「所得稅法及其施行細則(不動產交易部分)」, 亦即增加房地合一稅。如同地政士考試今年增加房地合一稅, 今年立馬考出「所得稅法對於個人之房屋、土地交易所得稅之稅率規定為何?」同理, 今年不動產經紀人考試一定會出房地合一稅相關試題! 例如: 一、房屋、土地交易, 在何種情形下, 免納所得稅? 二、自住房地出售, 所得稅有何優惠? 三、試述個人出售自住房屋、土地, 有關所得稅重購退稅之規定?

甚至有可能考計算題, 例如:

甲個人於民國104年10月買入一間店面, 買入價格800萬元, 買入時之移轉現值20萬元。嗣於民國105年11月賣出, 賣出價格1,500萬元, 賣出時之移轉現值30萬元。104年10月至105年11月之物價指數105。試問甲應繳納多少土地增值稅及所得稅?

答: 土地增值稅: 前次移轉現值: $20 \times 105\% = 21$ 本次移轉現值: 30 土地漲價總數額: $30 - 21 = 9$ 土地增值稅: $9 \times 20\% = 1.8$ 所得稅: 支付必要費用按成交價5%計。房地交易所得餘額: $1500 - 800 - 1500 \times 5\% - 9 = 616$ 所得稅: $616 \times 35\% = 215.6$ 甲應繳納土地增值稅1.8萬元, 應繳納所得稅215.6萬元。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下