

四川省哲学社会科学“十五”规划研究项目



中介与中介法

ZHONGJIE YU ZHONGJIEFA

钟坤凡 著



以中介业务为标准进行分类，比较彻底地明确了各个中介行业、中介组织和中介从业人员之间的关系。

使用了中介法的概念，并且将调整各个行业中介的法律、法规、规章以及存在于其他法律、法规、规章中的调整中介活动的规范集中起来，试图形成中介法律体系。



电子科技大学出版社

中国版本图书馆CIP数据核字(2002)第105260号

鍾坤凡著
西南師範大學圖書館藏

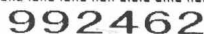


圖 突心對疊 育羽對端

D922. 294
Z0804

图书在版编目(CIP)数据

中介与中介法/钟坤凡著. —成都:电子科技大学出版社, 2005. 9
ISBN 7-81094-936-5

I. 中... II. 钟... III. ①中介组织-高等学校-教材②中介组织-
法规-中国-高等学校-教材 IV. ①F713.6②D922.294

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 102660 号

中介与中介法

钟坤凡 著

出 版: 电子科技大学出版社(成都建设北路二段四号)
责任编辑: 江进优
发 行: 电子科技大学出版社
印 刷: 绵阳西南科大三江印务有限公司
开 本: 850mm × 1168mm 1/32 印张 14.5 字数 339 千字
版 次: 2005 年 9 月第一版
印 次: 2005 年 9 月第一次印刷
书 号: ISBN 7-81094-936-5/D·17
印 数: 1-1000 册
定 价: 25.00 元

■ 版权所有 侵权必究 ■

- ◆ 邮购本书请与本社发行科联系。电话:(028)83201495 邮编:610054
- ◆ 本书如有缺页、破损、装订错误,请寄回印刷厂调换。

前 言

《中介与中介法》是由我负责的四川省哲学社会科学“十五”规划 2003 年度项目课题《社会中介组织规范化问题研究》的成果之一。本书在近几年我国中介业飞速发展,急需规范的背景下,论述了中介的概念、类型、产生与发展历史及现实状况,特别是近年来中介业飞速发展的原因。其后,又在明确中介法调整对象的基础上,着重论述了中介法的立法宗旨、基本原则、中介从业资格及中介资格统一考试制度、中介执业资格制度、中介组织制度、中介管理体制以及自律机制、违反中介法的责任等内容。

本书的基本特点有两个:

其一是以中介业务为标准进行分类,比较彻底地明确了各个中介行业、中介组织和中介从业人员之间的相互关系。

其二是使用了中介法的概念,并且将调整各个行业中介的法律、法规、规章以及存在于其他法律、法规、规章中的调整中介活动的规范集中起来,试图形成中介法律体系。

本书在撰写过程中得到廖斌博士的热情帮助,在出版过程中得到了西南科技大学法学院的资助,在此一并表示衷心感谢!

钟坤凡

于西南科技大学法学院

2005 年 8 月 1 日

目 录

中 介 篇

第一章 绪论	(1)
第一节 中介的概念	(1)
第二节 中介的产生与发展	(4)
第二章 中介分类概论	(15)
第一节 中介分类概述	(15)
第二节 中介组织的类型	(17)
第三章 代理类中介业务	(24)
第一节 代理类中介业务概述	(24)
第二节 专利中介业务代理	(25)
第三节 商标中介业务代理	(27)
第四节 广告中介业务代理	(29)
第五节 房地产中介业务代理	(33)
第六节 企业组建代理	(35)
第七节 企业注销代理	(36)
第八节 商品流通中介代理	(38)
第九节 民用航空运输销售代理	(39)
第十节 国际货物运输中介业务代理	(42)
第十一节 海关报关中介业务代理	(44)
第十二节 金融中介业务代理	(46)
第十三节 保险中介业务代理	(48)
第十四节 税务中介业务代理	(51)

第十五节 诉讼、仲裁、行政复议中介业务代理	(53)
第十六节 会计记账中介业务代理	(56)
第四章 经纪类中介业务	(58)
第一节 经纪类中介业务概述	(58)
第二节 科学技术经纪中介业务	(62)
第三节 证券交易经纪中介业务	(64)
(1) 第四节 期货经纪中介业务	(68)
(1) 第五节 保险经纪中介业务	(71)
(1) 第六节 信托经纪中介业务	(75)
(21) 第七节 房地产经纪中介业务	(78)
(21) 第八节 商品交易经纪中介业务	(80)
(51) 第九节 拍卖经纪中介业务	(82)
(48) 第十节 典当经纪中介业务	(86)
(48) 第十一节 人才、劳务经纪中介业务	(89)
(25) 第十二节 文化经纪中介业务	(95)
第十三节 自费出国留学经纪中介业务	(99)
第五章 价格评估类中介业务	(104)
第一节 价格评估类中介业务概述	(104)
(28) 第二节 房地产价格评估中介业务	(107)
(28) 第三节 保险公估中介业务	(115)
(88) 第四节 证券评估中介业务	(121)
(88) 第五节 国有资产评估中介业务	(124)
(81) 第六节 涉案物品价格评估中介业务	(130)
第六章 鉴定类中介业务	(134)
(24) 第一节 鉴定类中介业务概述	(134)
(84) 第二节 司法鉴定中介业务	(136)
(12) 第三节 科技成果鉴定中介业务	(143)

第四节 工伤及劳动能力鉴定业务	(147)
第五节 医疗事故技术鉴定业务	(153)
第六节 职业技能鉴定业务	(158)
第七章 证明类中介业务	(163)
第一节 证明类中介业务概述	(163)
第二节 公证中介业务	(164)
第三节 注册会计师中介业务	(169)
第四节 认证中介业务	(175)
第八章 咨询类中介业务	(186)
第一节 咨询类中介业务概述	(186)
第二节 法律咨询业务	(189)
第三节 工商行政管理咨询业务	(193)
第四节 技术咨询业务	(194)
第五节 工程咨询业务	(197)
第六节 统计信息咨询业务	(203)

中 介 法 篇

第九章 中介法概述	(206)
第一节 中介法的概念和特征	(206)
第二节 中介法的渊源	(208)
第三节 中介法的体系	(223)
第十章 中介法的立法宗旨、基本概念和适用范围	(229)
第一节 中介法的立法宗旨	(229)
第二节 中介法的基本概念	(236)
第三节 中介法的适用范围	(247)

第十一章	中介法的基本原则	(256)
第一节	中介法基本原则概述	(256)
第二节	中介法律体系的基本原则	(259)
第三节	部分行业中介法律制度的特有原则	(269)
第十二章	中介资格制度	(276)
第一节	中介从业资格制度	(277)
第二节	中介从业资格考试制度	(280)
第三节	中介执业资格制度	(284)
第四节	中介执业资格的申请审批程序	(291)
第十三章	中介组织制度	(298)
第一节	中介组织的职能和类型	(298)
第二节	中介组织的设立	(302)
第三节	中介组织的变更和终止	(311)
第十四章	中介管理体制	(316)
第一节	中介行政管理	(316)
第二节	中介行业协会的自律管理	(325)
第三节	中介组织的内部管理	(336)
第四节	进行中介管理体制改革的构想	(342)
第十五章	违反中介法的责任	(344)
第一节	违反注册会计师法的责任	(344)
第二节	违反律师法的责任	(348)
第三节	违反拍卖法的责任	(350)
第四节	违反广告法的责任	(352)
第五节	违反典当法的责任	(357)
第六节	违反认证认可条例的法律责任	(361)
第七节	违反《房地产估价师注册管理办法》的法律责任	(366)

第八节 违反《城市房地产中介服务管理规定》的法律责任	(367)
第九节 违反《保险公估机构管理规定》的法律责任	(368)
第十节 违反《经纪人管理办法》的法律责任	(371)
第十一节 违反《保险经纪公司管理规定》的法律责任	(373)
第十二节 违反《因私出入境中介活动管理办法》的法律责任	(376)

中介立法简史篇

第十六章 律师法的产生与发展	(378)
第一节 产生律师制度的条件	(379)
第二节 律师制度的产生	(382)
第三节 国外律师制度的发展	(386)
第四节 律师制度在中国的确立和发展	(389)
第十七章 公证法的产生与发展	(398)
第一节 公证法的概念和特征	(398)
第二节 公证法的起源	(399)
第三节 公证法律制度在封建社会时期的发展情况	(401)
第四节 公证法律制度在资本主义社会时期的发展情况	(402)
第五节 中国公证法律制度的建立和发展	(407)
第十八章 信托法的产生和发展	(412)
第一节 信托法的概念和特征	(412)
第二节 信托法的起源	(415)

第三节	英国信托制度的确立和早期发展	(416)
第四节	信托制度的现代化和国际化	(418)
第五节	世界各国的信托立法概况	(421)
第六节	中国的信托法律制度	(422)
第十九章	审计鉴证法律制度的产生和发展	(426)
第一节	审计鉴证制度在国外的产生和发展	(428)
第二节	审计鉴证制度在中国的确立和发展	(432)
第二十章	经纪中介法律制度的产生和发展	(440)
第一节	中国古代经纪中介制度的起源与演变	(440)
第二节	中国近代经纪中介制度的演变	(443)
第三节	中华人民共和国的经纪中介制度	(444)
第四节	西方经纪中介法律制度的产生和发展	(447)
主要参考文献		(452)

中介篇

第一章 绪论

第一节 中介的概念

“中介”是当今中国最热门、最时髦的语词之一。有许多种称谓,如:“社会中介”、“中介组织”、“中介机构”、“洋中介”、“土中介”、“黑中介”等。其次,又因其所属行业和使用方向的不同而衍生出许多次一级的中介和称谓来,如:“市场中介”、“体育中介”、“房地产中介”、“保险中介”、“婚姻中介”、“职业介绍中介”等等。至于对“中介”的解释,更是五花八门。下面,我试从四个层次来界定“中介”的含义,力求在完全明确“中介”的含意的同时弄清各个层次“中介”之间的逻辑关系。

一、“中介”的含义

(一)关于“中”与“介”的解释

首先,我在王同亿主编的《语言大典》中查获到了有关“中”与“介”的解释^①

1. 关于“中”的解释

在《语言大典》中,关于“中”的,与“中介”直接相关的解释主要有如下两条:

其一是“表示空间里或在某有某物质为界的客体中的位置或

^① 王同亿主编. 语言大典下册. 三环出版社, 1990.

处所”。

其二是“表示时间的某一段”。

当然,相关的其它解释还很多,纵观其全部解释,我认为总括起来不过如下五层意思:

- (1)表示与两者相等,居于两者之间的位置;
- (2)表示居于某立体空间的中心位置;
- (3)表示在某空间之内;
- (4)表示在某一时间之内;
- (5)表示在时间中的某一段。

简言之,就是两个意思:其一是表示在某一时空之内;其二是表示在某一时空中的中间位置。

2. 关于“介”的解释

- (1)表示“介绍”;
- (2)表示介于两者之间;
- (3)表示“隔开”。

(二)关于“中介”的解释

从总体上讲,“中介”有两种方向相反的解释,和一种中性解释。

1. 将事物分开、隔开。比如,一位父亲将一块地分给两个儿子,从地的中间划一条“中介”线或在“中介”线的两头埋上“介石”表示“隔开”、“分开”。

2. 将两种或多种事物联结起来,促使其发生关系。

3. 所谓中性解释,是指处于事物中间的事物。

总而言之,“中介”就是在两个或多个主体之间,将两个或多个主体隔开或促使其交流的事物。隔开或促使其交流是一个事物的两个方面,但主要的方面是促使其交流。

根据《现代汉语词典》的解释,我认为:“中介”就是促使双方

或多方主体发生关系的事物,包括人、人的组织和自然界中的其它事物。在多数情况下,“中介”就是媒介,包括自然界中和人类社会中的所有媒介。比如,为植物传花送粉的蜜蜂、风和为人类联姻的婚姻中介。

二、社会中介的概念

作为人文社会科学所要研究的“中介”叫“社会中介”,“社会中介”仅为上述“中介”中的一种,是仅存在于人类社会中的媒介。就一般意义而言,“中介”、“社会中介”、“中介组织”、“社会中介机构”等词语所表达的概念是一致的。就是指:

居于其间或者帮助某一方,促使双方或多方当事人发生联系、关系、交往、交流、沟通、交易的个人或组织。

显而易见,这一概念的外延仍然很广泛,他包括了人类社会中存在的所有“中介”。

在一般情况下,人们多将社会中介当中的社会两字省略,所以中介实际上就是社会中介。

三、社会中介的特征

1. 社会中介仅存在于人类社会之中,排除了自然界中的其它各类中介;

2. 社会中介的功用是促使双方或多方当事人发生联系、关系、交往、交流、沟通和交易,弱化甚至排除了将当事人分离、分裂、分开、隔开的作用。

3. 在组织形态上,包括组织和个人;

4. 社会中介在外延上包括了人类社会中存在的所有“中介”或媒介;

5. 从位置上看,社会中介可以居于其间,也可以代理其中一方与他方,或者促使双方或多方进行联系、交流、沟通、交易、谈判等。

四、市场中介的概念

由于市场中介是社会中介中最重要的一类中介,同时也是本书研究的重点,所以有必要在此予以特别界定。

市场中介是指为市场经济各方面主体牵线搭桥,提供有偿服务,促成其交往、交流、沟通和交易的个人或组织。

“中介”、“社会中介”、“市场中介”、“房地产中介”之间的逻辑关系如图1所示。



图1 中介的逻辑关系图

由图可以清楚地看出各类中介的逻辑关系,比如房地产中介就是为市场经济各方当事人提供有偿服务的一类社会中介——市场中介中的一种;市场中介又是众多社会中介中的一种;社会中介又仅仅是各类(包括人类社会和自然界中的)中介中的一部分。

第二节 中介的产生与发展

一、中介的产生

我们知道,“人”首先必须是社会的人,人的社会性是人的本质属性。人的本质属性决定了人与社会的不可分性。当人在地球

上产生之时,也就是人类社会产生之日。人在人类社会之中,必然需要彼此交流、沟通,无论是交流还是沟通都需要媒介。不过此处的媒介应当分为两类:一类叫工具性媒介,如语言、文字、货币等;另一类叫社会性中介,如婚姻中介、房地产中介等。工具性媒介是与人、人类社会同时产生的,社会性中介是紧随人类社会而产生的。单就社会性中介而言,在原始社会前期,只有社会性中介行为,就是偶尔一次或几次以中间人或某一方代理人的身份去做促使双方或多方当事人发生联系、交往、交流、沟通或达成某种协议的工作。只是到了原始社会后期和奴隶社会前期才出现以“中介”为常业的“中介人”、“居间人”或中介组织。

二、中介的历史发展阶段划分

以历史发展为序,可以将人类社会中的中介的发展进程大致划分为以下几个阶段。

1. 工具性中介阶段

所谓工具性中介,是指非人或非人的组织,在人类交往中所必需的媒介。比如前面已经提到的语言、文字等。此类中介是与人类社会一同产生的,非常重要,但不是本书所研究的对象。

2. 偶有中介行为阶段

偶有中介行为阶段在时间上处于原始社会早期,人类中的一些比较活跃的成员,由于经历多,善于交际,不时地做些有偿或无偿的联系、沟通行为。

3. 兼职中介阶段

兼职中介阶段在时间上处于原始社会后期和奴隶社会前期。典型代表是婚姻中介,通过为人做媒获得些不确定的,或多或少的收入以补助生活之用。其次,还包括中间商人、传递信息与物质的兼职交通人员等。

4. 以中介为常业及专职中介阶段

从奴隶社会中后期到封建社会全程及资本主义社会早期,都属于这一阶段。这一阶段的时间最为漫长,社会中介无论是种类、数量、还是规模,都是逐渐地、极其缓慢地在发展。其间,婚姻中介出现最早,但在资本主义社会以前的几千年里,始终局限在兼职和以说媒为常业兼做其他业务的范围之内,直到很晚才出现专职中介。除婚姻中介以外,依次出现的社会中介还有:中间商人、经纪人、押标人、说客、典当人、承运人(主要是水运)、邮递人员、代理人、钱庄、新闻媒介等等。

5. 市场中介阶段

资产阶级民主革命以后,随着自给自足自然经济的消失和市场经济全面兴起,人与人之间,人与社会之间沟通、交往、交流、交易的需求变得越来越不可缺少、越来越多、越来越大、越来越强烈。从而展现出社会性中介的全兴时代——社会性中介的市场经济阶段。

三、中介在市场经济阶段以前发展缓慢的原因

如果我们用辩证法和历史唯物主义的方法、观点来分析和看问题,就不难发现,社会性中介在奴隶社会中后期,封建社会全程及资本主义社会早期阶段发展极为缓慢的直接原因是社会需求不大。而社会需求不大的原因则比较多,但主要原因不过如下几条:

1. 人们对中介的需求长期处于可要可不要的状态。比如婚姻中介,在上述历史时期内的婚姻均由父母做主,双方父母可以直接沟通并决定子女的婚姻,并不是非要媒人不可。再如中间商人,早期的中间商人叫“货郎”,走乡串户,卖点针头线脑之类,这些东西有的是一般人都能制造的,有的则属于可有可无的东西,没有也不影响正常生活。

2. 当时的中介业务技术水平要求很低,一般不需要专业培训,多数人均能胜任,所以形不成专业 and 行业。

3. 每项业务费时不多,报酬少,不足以独立维持生计。