

《现代经纪人》丛书

经纪人法律顾问

史树林 王晓明 等 编著



中国商业出版社

《现代经纪人》丛书

顾问 翟向东

策划 杨宝津

经纪人法律顾问

史树林 王晓明等 编著

中国商业出版社

(京)新登字 073 号

《现代经纪人》丛书

顾问 翟向东

策划 杨宝津

经纪人法律顾问

史树林 王晓明等 编著

责任编辑:刘毕林 陈朝阳

责任校对:文东

装帧设计:程飞

出版发行:中国商业出版社

社 址:北京宣武区广安门内报国寺1号

邮政编码:100053

电 话:(01)3045018 (01)3044796

印 刷:国防工业出版社印刷厂

经 销:新华书店总店科技发行所总经销

开 本:787×1092 1/32

字 数:128千字

印 张:7.5

版 次:1993年9月第1版

印 次:1993年9月第1次印刷

印 数:1—10000册

书 号:ISBN7—5044—1666—5/Z·37

定 价:3.60元

作者简介

史树林 1955年生,研究生毕业,现为北京联合大学法学讲师。主要学术成果有专著、译著、论文等约75万字。

王晓明 1955年生,中国人民大学分校毕业,现为北京联合大学法学副教授,法律系副主任。主编或参与编写过《公民手册》、《法律知识大全》、《台湾历史辞典》等书,发表过10余篇学术论文。

赵永林 1955年生,研究生毕业。现为北京联合大学法学讲师,教研室主任。著有《特别刑法论》、《我国刑法中盗窃罪的理论与实践》等,参编过《台湾历史辞典》、《刑法案例选编》等书籍。

刑捷 1966年生,中国人民大学法学硕士。曾担任《世界宪法大全》编委,撰稿人,承担国务院台办课题:《海峡两岸居民互涉行政诉讼对策研究》、《台湾居民在大陆行政复议对策研究》;参加撰写《中国公务员实用讲座》一书;著有《国家公务员暂行条例问答》等。

杜铁华 1966年生,北京联合大学文法学院毕业,法学学士。现任北京联合大学法学助教。

前 言

《现代经纪人》丛书(四册)与读者见面了。这套融理论与实务于一体的丛书的出版,不仅是经纪理论研究的一个成果,对广大经纪人的实际操作也将会发挥积极作用。

依照传统的解释,经纪人是指“资本主义市场上的一种中间商人”。在旧中国,被称作“掮客”、“牙人”。他们通过为买卖双方介绍交易以获取佣金,通常被看作是不劳而获、玩弄手腕之辈。在产品经济向商品经济转换的过渡时期,经纪人仍然没有摆脱其窘迫状态;他们期望得到社会承认,社会也默许这种人的存在,但他们是属于被取缔的人,属于人们讥讽、贬斥的人。随着我国市场经济的不断发展,越来越需要经纪人的活动,他们才得以从“犹抱琵琶半遮面”的状态下走出来,在市场上出头露面,公开进行活动。

说市场经济呼唤经纪人,是因为经纪人以其自身的专业知识、灵活的市场信息和比较准确的心理判断,以及提供容易接受的交易方式,得到买卖双方的认可和市场的回报。

目前,上海、天津、广州和深圳等地方,经纪公司相继成立,正大光明地挂牌从事中介服务活

动。他们已成为活跃流通领域不可缺少的一部分。当然,从古至今,确有些经纪人品德不好,他们唯利是图,不讲信用,欺行霸市,坑人害人,在社会上影响很坏。现在,我们需要的是社会主义时代新型的经纪人。大批经纪人的出现,是社会发展的必然。

《现代经纪人》丛书的作者都是中青年学者,他们在长期的实际工作和教学工作中积累了丰富的经验,取得了经纪理论研究的可喜成果。丛书四册,《现代经纪人》、《经纪人与工商行政管理》、《经纪人法律顾问》和《经纪人实务》,分别对现代经纪人的理论与实务进行了完整的论述,并就经纪人与工商行政管理机关相关的登记注册、合同、商标等具体问题做了详细的解答;也对经纪活动有关的国内外法律法规做了介绍,还特别阐述了在全国经纪人管理制度出台前经纪人如何在法律范围内活动的看法。

这套丛书正式出版前,曾作为全国经纪人培训班的教材,受到学员的欢迎。如今正式出版,将会受到已从事经纪活动和有志于从事经纪活动的广大读者的欢迎。

编 者

1993年8月

目 录

第一篇 经纪人与法

●经纪人的法律含义及其性质·····	(1)
一 经纪人的法律含义·····	(1)
二 经纪人行业的性质·····	(2)
●经纪人的法律地位·····	(3)
一 代理·····	(4)
二 特殊的代理人·····	(5)
三 经纪人的法律地位·····	(7)
四 经纪人的作用·····	(7)
五 经纪人的起源·····	(8)
●有关经纪人的法律·····	(10)
一 代理法与特别法规·····	(10)
二 经纪人应了解的法律·····	(11)
●成为经纪人的条件·····	(13)
一 成为经纪人的基本条件·····	(13)
二 经纪人代理权的产生·····	(14)
三 经纪人代理的期限和终止·····	(20)

第二篇 委托人与经纪人

- 经纪人的权利与义务 (23)
 - 一 经纪人的权利 (23)
 - 二 经纪人的义务 (25)
- 委托人的权利与义务 (30)
 - 一 委托人的权利 (30)
 - 二 委托人的义务 (30)

第三篇 经纪人与委托人、 第三人的关系

- 经纪人与委托人的关系 (33)
 - 一 经纪人须按委托人的意思认真履行
受托的职责 (34)
 - 二 经纪人不能为独立的意思表示,但必须
努力为委托人意思表示的实现创造
条件 (34)
 - 三 经纪人在经纪活动中不得损害委
托人的合法权益 (35)
 - 四 经纪人对委托人与第三人所订立的
合同不承担任何责任 (36)
 - 五 经纪人必须在法律允许的范围之内
为受托的行为 (36)

- 六 经纪人从事委托人所委托的活动,应当获得相应的报酬 (37)

●**经纪人与第三人的关系** (39)

- 一 经纪人必须如实向第三人转达委托人真实的意思表示 (39)
- 二 经纪人必须如实将第三人的意思表示反馈给委托人 (40)
- 三 经纪人不得与委托人勾结,损害第三人的利益 (40)
- 四 经纪人对第三人的违法要求应当予以制止 (41)

第四篇 经纪人的法律责任

●**经纪活动中行政违法行为及其法律责任**

..... (43)

- 一 无证经纪 (43)
- 二 逃避国家有关部门的监管 (46)
- 三 超出国家法律、政策所允许的范围从事经纪活动,没有造成严重后果.....
..... (47)

●**经纪活动中民事违法行为及其法律责任**

..... (50)

- 一 经纪人违反约定,未正确履行义务,给委托人造成经济损失 (50)
- 二 经纪人夸大自身能力,实际无法履

约	(51)
三 提供虚假信息,引导他人作出错误判断,给他人造成经济损失	(52)
四 经纪人与一方当事人恶意串通,损害另一方经济利益	(53)
五 经纪人参与不正当竞争	(54)
六 经纪人从事与所在单位有关的经纪活动,损害所在单位的利益	(56)
七 经纪人向客户索取佣金外的酬劳	(57)

●经纪活动中刑事违法行为及其法律责任

.....	(65)
一 介绍贿赂	(65)
二 行贿	(67)
三 走私	(70)
四 销售伪劣商品	(72)
五 偷税、欠税	(74)
六 诈骗	(76)
七 泄露国家秘密	(78)

第五篇 不动产、保险、股票经纪人

●不动产经纪人	(81)
一 开业	(82)
二 经营	(85)
三 不动产经纪人的法律责任	(86)

四 不动产经纪人应特别需要掌握的法律 知识	(89)
●保险经纪人	(90)
一 保险经纪人的职业特点	(91)
二 保险经纪人的权利和义务	(92)
三 保险经纪人的代理	(93)
四 保险经纪人与第三人的关系	(94)
五 保险经纪人职业及其法律上的 责任	(94)
六 保险法简介	(97)
●股票经纪人	(101)
一 股票经纪人的职业分析	(102)
二 如何进入股票经纪人行列	(103)
三 股票经纪人应遵守的规则	(104)
四 投资者与股票经纪人	(105)
五 股票的交易知识	(106)

第六篇 我国经纪人法律制度

●我国经纪人法律制度概述	(112)
一 概念和特点	(112)
二 经纪人法律制度的构成	(114)
三 我国关于经纪人方面的立法的沿 革	(116)
●经纪人法律制度的基本原则	(119)
一 遵守国家法律、法规和政策的原	

则	(119)
二 诚实信用的原则	(120)
三 维护国家、集体和当事人合法权益的 原则	(120)
● 经纪法律关系	(121)
一 经纪法律关系的主体	(122)
二 经纪法律关系的客体	(123)
三 经纪法律关系的内容	(123)
● 经纪人及其业务	(123)
一 经纪人的种类	(125)
二 经纪人主体资格的取得	(126)
三 经纪业务	(129)
四 经纪业务的范围	(130)
五 经纪业务的限制	(133)
六 经纪人权利和义务的范围	(137)
● 经纪人的管理	(139)
一 经纪人的登记注册管理	(140)
二 税务管理	(145)

第七篇 台湾、香港与西方国家经纪人法律制度简介

● 台湾经纪人法律制度简介	(147)
一 概述	(147)
二 台湾经纪人的概念与种类	(148)

三 经纪人的主体资格与权利义务	(149)
四 台湾经纪人业务活动的范围及其禁止	(151)
五 经纪人的法律责任	(153)
六 台湾有关经纪人及相关内容的法律规定	(154)
●香港经纪人法律制度简介	(160)
一 香港的经纪人——代理商	(160)
二 香港关于经纪人的法律规定	(161)
●西方国家经纪人法律制度简介	(162)
一 西方的证券经纪	(163)
二 西方的保险业经纪	(166)
三 西方的房地产经纪	(168)
四 西方的文体经纪	(171)

第八篇 代理法基础知识

●代理的概念、作用及适用范围	(173)
一 代理的概念和特征	(173)
二 代理的作用和适用范围	(174)
●代理的种类及代理中的连带责任	(175)
一 代理的种类	(175)
二 代理权的行使	(176)
三 代理中的连带责任	(177)
●无权代理及代理关系的终止	(178)

- 一 无权代理..... (178)-
- 二 代理关系的终止..... (179)

第九篇 合同法基础知识

- 经济合同**..... (182)
 - 一 合同的概念和特征..... (182)
 - 二 经济合同的概念和特点..... (183)
 - 三 经济合同的种类..... (184)
 - 四 经济合同的形式..... (186)
 - 五 经济合同订立的程序..... (187)
 - 六 经济合同的内容..... (189)
 - 七 经济合同成立的方式和时间..... (190)
 - 八 无效经济合同..... (191)
- 技术合同**..... (192)
 - 一 技术合同的种类..... (193)
 - 二 技术合同的成立..... (194)
 - 三 技术合同的内容..... (195)
 - 四 无效技术合同..... (195)
 - 五 技术中介合同..... (196)
- 居间合同**..... (199)
 - 一 居间合同的概念..... (199)
 - 二 居间合同的内容..... (200)
 - 三 居间合同订立中应当注意的问题
..... (202)
 - 四 酬金与活动经费..... (203)

第十篇 经纪人权益保护的方式

●仲裁.....	(205)
一 仲裁机构和管辖.....	(206)
二 申请仲裁的条件和程序.....	(206)
三 裁决的强制执行.....	(208)
●行政复议与行政诉讼.....	(209)
一 行政复议.....	(209)
二 行政诉讼.....	(213)
主要参考书目.....	(217)
后记.....	(219)

第一篇 经纪人与法

经纪人的法律含义及其性质

一、经纪人的法律含义

在我国改革开放的大潮中,经纪人行业的迅速崛起引起了全国上下日益广泛的重视和注意。人们谈起经纪人往往想到的是:他是买卖双方进行交易的中间人,或者说他就是解放前旧中国里的那种“掮客”。这是对经纪人工作内容的简单理解,从法律的角度上看,这种认识既不完全也不准确。因为并不是所有的买卖双方的中间人都是经纪人,例如,代理商、拍卖商在买卖中充当中间人但他不是经纪人。我国旧社会的“掮客”也不是现代意义上的经纪人。

经纪人一词是指在市场上将卖方和买方带到一起来的商业活动,从事这种商业活动的人或机构被称为经纪人。

经纪人可以归入商业代理人,但他又与一般

的代理商不同,因为代理商在商务代理活动中直接占有商品或商品的所有权凭证,而经纪人却既不占有商品也无权决定商品的去向。经纪人受雇于他人是为了促成他人之间的交易或达成协议。他不仅参与有形商品交易而且参与无形商品的交易,例如股票经纪人从事的是股票或股份的代理。股票不属于一般的买卖法中所规定适用的商品。再例如,保险经纪人进行的保险安排也不属于一般的商品交易。此外,近年在国际上新出现了一种经纪人称为信贷经纪人(credit-broker)。这种经纪人的作用是为那些希望购买商品的人安排信贷,他的主要工作是:

1. 为那些从事特定商务活动的人争取信贷;
2. 为那些准备购买住房的人争取信贷;
3. 为从事特定商务活动的人以租赁方式取得商品;
4. 为其他信贷经纪人争取信贷或租赁商品。

二、经纪人行业的性质

经纪人行业属于第三产业,是我国政府鼓励大力发展的行业。经纪人在一些商业领域内是必不可少的,例如,股票交易、期货交易。经纪人在促进市场的完善和加强买卖双方的连导方面发挥着重大作用。例如文化经纪人、体育经纪人的活动改善了相关市场的环境,使文化活动和体育活动与市场经济联系起来。