



# 不動產仲介 法律實務精解

李芳南法官◎著

住，  
是每個人一生中所須面臨的重要問題，  
然而現代人生活緊張忙碌，  
買賣、租賃房屋多藉由仲介來處理，  
但仲介人員素質良莠不齊，  
許多仲介糾紛也因之而起。  
本書作者收集司法實務上  
不動產仲介之審判實例，  
並加以比較分析，詳細解說。  
是從事仲介服務人員、  
面臨仲介糾紛民眾，  
及研究仲介問題人員必備書籍。

常見交易雙方  
之爭執為：建商以契約內容  
既明文規定排除廣告

平面圖等內容，依契約及其  
附件明文規

定，不包含廣告平

圖等，故不得以廣告平面圖為契約

之內容，且廣告右下角記載「本

廣告僅供參考」。

D911.04

L349

《三百六十行法律權益系列》

18

不動產仲介法律實務精解

李芳南法官 著

《三百六十行法律權益系列》13

## 不動產仲介法律實務精解

作 者：李芳南法官  
出 版：永然文化出版股份有限公司  
發 行 人：李永然律師  
總 編 輯：周美君  
主 編：沈玉燕  
編 輯：張則君·吳旻錚  
封 面 設 計：蔡惠如  
地 址：台北市羅斯福路2段9號7樓  
電 話：(02)2391-5828  
傳 真 機：(02)2391-5811  
郵 撥 帳 號：1154455-0  
郵 撥 帳 戶：永然文化出版股份有限公司  
訂 購 專 線：(02)2356-0809轉發行部  
法 律 顧 問：永然聯合法律事務所（台北所·台中所）  
電 話：(02)2395-6989·(04)2329-8886  
初 版 日 期：中華民國90年7月  
電 腦 排 版：辰好電腦排版企業有限公司  
製 版 印 刷：中茂分色製版印刷有限公司  
總 經 銷：旭昇圖書有限公司  
電 話：(02)2245-1480  
地 址：台北縣中和市中山路二段352號2樓  
定 價：400元  
I S B N：957-485-097-8  
網際網路位址：<http://www.lawlee99.com>

*(Printed in Taiwan)*

### 出版聲明：

本書內容僅提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議只限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然聯合法律事務所承辦。

### 版權聲明：

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

### 定價聲明：

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第十八條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝釘錯誤，請寄回本公司更換。



【作者簡介】李芳南法官

學經歷：

- 七十二年輔大法律系畢業
- 七十八年司法特考、律師高考及格
- 曾任律師
- 現任屏東地方法院法官

著作：

1. 民法債篇實例考題解析
2. 民法物權篇實例考題解析
3. 民法總則實例考題解析
4. 民法親屬繼承實例考題解析
5. 不動產經紀法規精義
6. 不動產仲介法律實務精解（永然）

## 三百六十五法律權益系列

1. 軍人及其眷屬法律權益  
(尹南平著)
2. 土地登記專業代理人執業應用手冊  
(黃志偉著)
3. 工程人員契約法律實務  
(王伯儉著)
4. 公務人員權益保障與行政救濟  
(汪宗仁著)
5. 警察人員法律須知(一)  
(李震山等著)
6. 警察人員法律須知(二)  
(洪文玲等著)
7. 建築業爭訟攻防解析  
(于俊明著)
8. 公寓大廈管理服務人之管理與保全實務  
(高永昆、李永然、劉智園合著)
9. 抓毒專家小六法  
——偵查毒品犯罪策略  
(陳仟萬、林宜君合著)
10. 股票族避險實務  
——證券市場不法案例解析  
(蘇南桓著)
11. 直銷人員法律上陣  
(吳英同著)
12. 編採人員V.S.著作權法  
(葉茂林著)
13. 警察人員法律須知(三)  
(李震山等著)
14. 警察人員法律須知(四)  
(鄭善印等著)
15. 警察人員法律須知(五)  
(許文義等著)
16. 保險從業人員法律100問  
(潘秀菊著)
17. 寺廟經營與管理  
(黃慶生著)
18. 不動產仲介法律實務精解  
(李芳南著)
19. 社區商場及大樓之保全與管理  
(高永昆、李永然等著)

《三百六十行法律權益系列》

18

不動產仲介法律實務精解

李芳南法官 著

法律之論 · 盡在水然

—法律之論 · 盡在水然—法律之論 · 盡在水然—法律之論 · 盡在水然

# Master Key

蠻荒境域，

由發現通向文明。

閉鎖心門，

自曙光終結幽黯。

法律的事，

經永然文化的Master Key

開啓峰迴之路。



100



## 自序

按不動產交易制度於現代型交易中屬重要之交易，因中國人傳統觀念著重於置產，惟台灣不動產之價格超出一般人負擔，而現代工商社會購屋者亦乏專業知識與時間，故不動產仲介業者遂因應而生，惟不動產仲介制度首重人之運作，而其間糾紛亦不斷，如涉及仲介業者以不實廣告招徠顧客，或與顧客訂約過程中業者預先簽訂好有利之契約條款，使消費者處於弱勢地位，或仲介業者為賺取差價而佯稱買主以回頭殺方式等等為不動產仲介制度滋生不少困擾，雖民國八十年公布有經濟憲法之稱之公平交易法，八十三年公布有消費者憲法之稱之消費者保護法，然尙未能消弭不動產仲介交易糾紛，內政部於八十八年二月三日公布不動產經紀業管理條例，惟業界糾紛仍時所常見，司法實務上亦頗多爭議，本人遂收集司法實務上不動產仲介之審判實例，並嘗試作比較分析，盼有助於不動產仲介之交易秩序建立。

本書內容可分為二大部分，第一編為司法實務之案例部分，細分為損害賠償、履行契約、仲介之法律性質、違約金、仲介報酬、斡旋金等相關案例，皆為最新案例之收集，本文著重在消費者保護法與定型化契約之關聯性，參酌台灣高等法院暨



所屬法院七十九年民事法律專題研習會之法律見解，並參考最近學者之討論見解及專論，第二編收集公平法之相關案例，並參酌公平會相關案例之說明，以加強讀者之了解，並期有助於讀者。

本書之完成，首先須感謝李永然律師及永然文化出版社之全力支持，特別是周總編美君及沈玉燕小姐之催稿並感謝張則君小姐之悉心校對，若沒有她們之催促，本書恐早已難產，並須感謝愛妻意文，若無她深切之支持及生活之照顧，我實無力多作工作以外之研究，並以此書獻給意文及二子尙宏、尙融，感謝他們於人生路途之相伴，最後，若因本書之出版能加強不動產交易秩序之建立與仲介市場之健全，則是筆者最深之期待。

李芳南自序於屏東地方法院

中華民國九十年一月二十三日



# 目 錄

自序	5
第一編 不動產仲介實務裁判	
第一章 房屋仲介法律關係	15
壹、台灣高等法院民國七十九年民事法律專題研習會	16
貳、學說見解	18
參、本文見解	23
第二章 契約自由與消保法及仲介契約之關聯性	25
壹、契約自由之概念	25
貳、消費者保護法之相關規定	26
參、仲介契約與消保法之關聯性（契約自由原則之保障）	41
第三章 仲介實務裁判壹——履行契約	55
壹、案例（雙方委託與義務衝突）——台灣高等法院民事判決八十六	



	年度上易字第六七號	55
<b>第四章</b>	<b>仲介實務裁判貳——違約金</b>	
壹、違約金之一（排除契約自由條款）	——台北地方法院民事判決八十七年度訴字第一二二〇號	81
貳、違約金之二（斡旋金轉定金條款）	——高雄地方法院民事判決八十七年度簡上第四五三號	89
參、違約金之三（狹義無權代理）	——新竹地方法院民事判決八十八年度訴字第一三九號	101
肆、違約金之四（喪失締約自由條款）	——新竹地方法院八十六年度竹簡第四二七號	111
伍、違約金之五（雙方代理條款）	——桃園地方法院八十六年度桃簡字第三〇〇號	119
陸、違約金之六（斡旋金轉充定金條款）	——新竹地方法院民事判決八十七年度訴字第三二九號	125
<b>第五章</b>	<b>仲介實務裁判參——損害賠償</b>	
壹、損害賠償之一（要約書之性質與效力）	——台北地方法院民事判	145



決八十八年度訴字第一九一三號	145
貳、損害賠償之二（詐欺差價）——台灣高等法院台南分院八十七年重訴更（一），一	164
參、損害賠償之三（合法水源）——台灣高等法院八十九年度上易字第一二三號	178
肆、損害賠償之四（變電所）——台灣高等法院民事判決八十九年度上字第六四四號	190
<b>第六章 仲介實務裁判肆——仲介報酬</b>	207
壹、仲介報酬之一（直接交易條款）——士林地方法院民事判決八十七年度訴字第六三五號	207
貳、仲介報酬之二（仲介報酬請求權）——屏東地方法院民事判決八十七年度簡上字第七一號	214
參、仲介報酬之三（提前解約或終止條款）——桃園地方法院民事判決八十七年度簡上字第一二七號	226
肆、仲介報酬之四（專任委託條款）——台中地方法院民事判決八十八年度訴字第二九二六號	235



伍、仲介報酬之五（委託人之調查與報告義務）——台北地方法院民

事判決八十七年度簡上字第八〇號

243

**第七章 仲介實務裁判伍——斡旋金**

259

壹、斡旋金之一——台北地方法院民事判決八十七年度簡上字第三〇

六號

259

貳、斡旋金之二（提前解約或終止條款）——基隆地方法院八十八年

度簡上字第五七號

287

參、斡旋金之三——（朋分解約定金條款）苗栗地方法院八十九年度

苗簡字第一八九號

300

肆、斡旋金之四（約定差價報酬及回頭殺）——台灣高等法院民事判

決八十七年度上字第五八三號

311

伍、斡旋金之五（斡旋金轉充定金條款）——台灣高等法院八十六年

度上字第一六二九號

334

**第二編 公平交易法相關問題**

**第一章 公平交易法相關案例**

355



壹、公平法第二十一條相關案例（不實廣告）	357
貳、公平法第二十四條案例（關於其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為）	371
參、小結（兼論介入行為之適法性及要約書與斡旋金關係）	391
<b>第二章 處理虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵原則</b>	407
壹、基本原則	407
貳、違法行為之類型化	410
<b>附錄</b>	
不動產經紀業管理條例	419
不動產經紀業管理條例施行細則	432
房地產委託銷售契約書範本	441
契約範本使用說明注意事項	451
要約書使用說明注意事項	454



