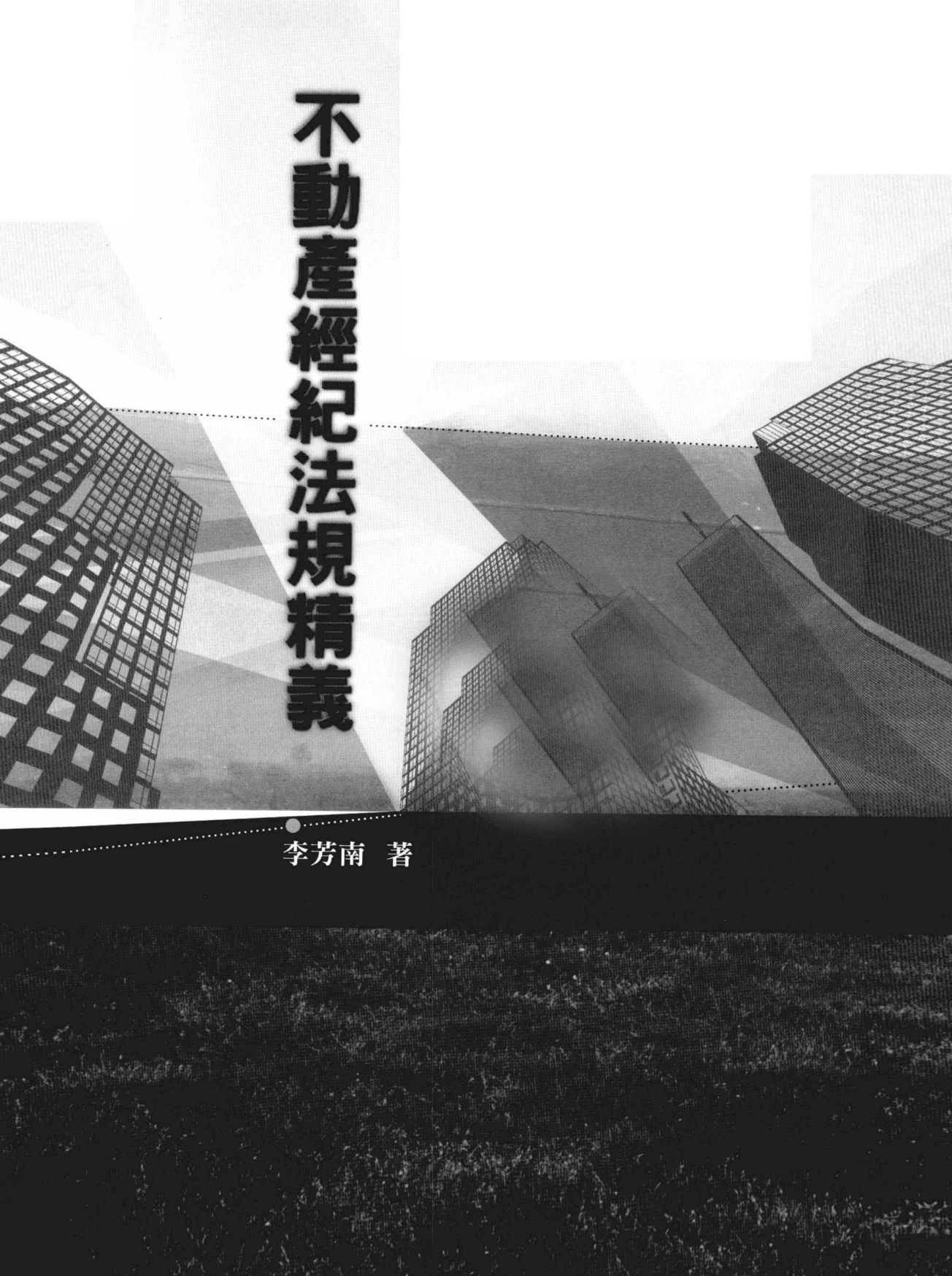


— 2009年最新版 —

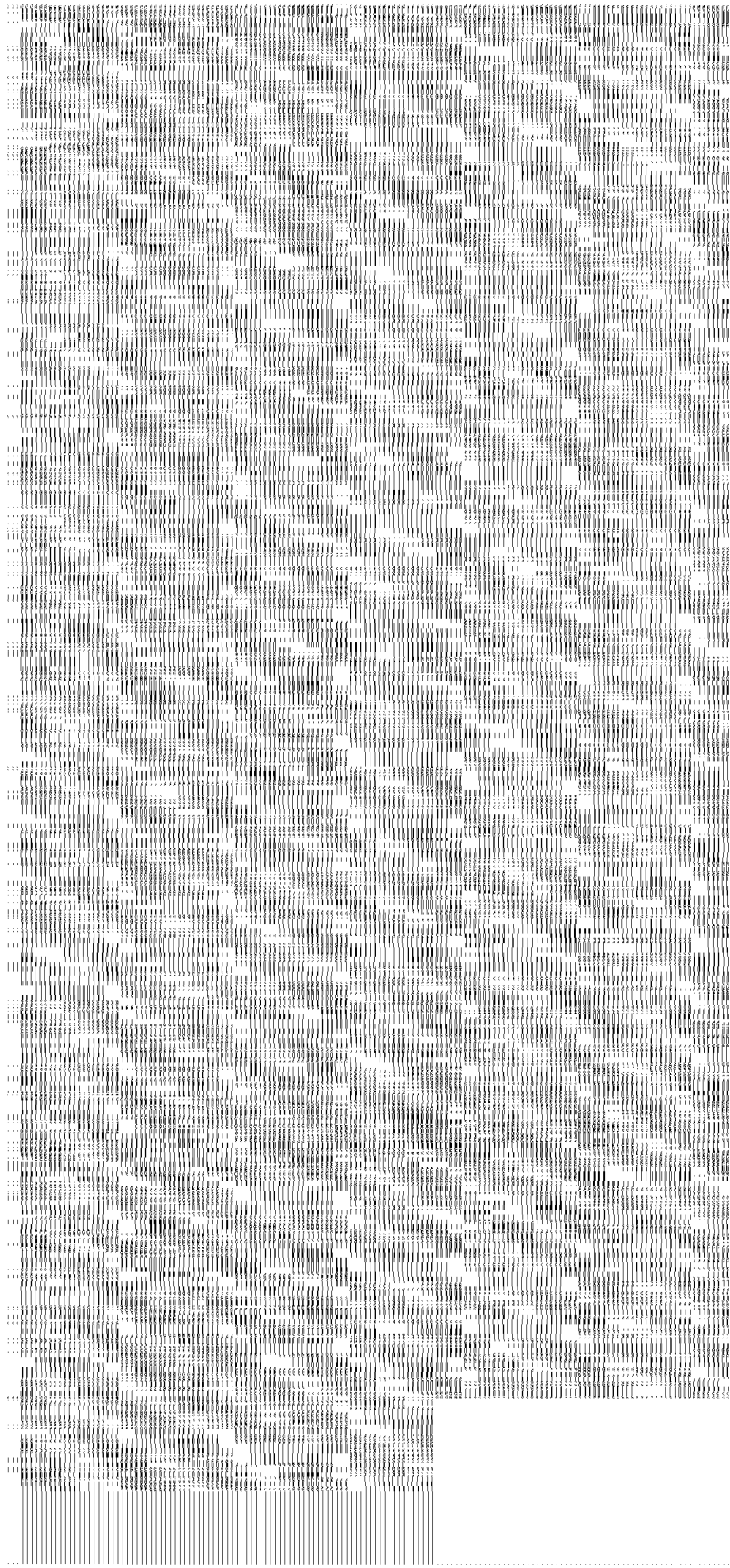
# 不動產經紀法規精義

李芳南 著

The background of the cover is an abstract architectural illustration. It features several geometric shapes, primarily rectangles and trapezoids, some of which are tilted at various angles. These shapes are filled with a grid pattern, resembling a window grid or a building facade. The overall color palette is grayscale, with varying shades of gray and white. The composition is dynamic, with lines and shapes creating a sense of depth and perspective.

# 不動產經紀法規精義

● 李芳南 著



# 伍版序

時光荏苒自本書初版於民國88年9月迄今，已為第五版。近日相關法規未有重大修訂，謹就相關文字修寫，並感謝讀者之熱心支持。

著者 李芳南 敬啓

# 四版序

本書四版時，消費者保護法於民國94年2月5日修正，公寓大廈管理條例於95年1月18日修正，其施行細則於94年11月16日修正，惟坊間未見修正之著作，作者錯謬之處，尚祈指正。

著者 李芳南 敬啓

# 參版序

本書三版時，消費者保護法於民國92年1月22日修正及施行細則於同年7月8日修正，同時醫療法於93年4月28日修正其82條對醫療過失採過失責任，明文排除消保法無過失責任。公寓大廈管理條例於92年12月31日修正。公平交易法於91年2月6日修正公布，其施行細則於同年6月19日修正，並配合多層次傳銷管理辦法之修正。惟坊間未見修正之著作，作者錯謬之處，尚祈指正。

著者 李芳南 敬啟

# 再版序

本次再版時，適逢不動產經紀業管理條例89年10月31日修正及公平交易法91年1月15日再次修正，而公平法修正之部分包含聯合行為之修正及結合行為改採申報制及多層次傳銷的相關規定，爰修正相關規定並增列新法精神，惟因坊間尚未見修正之著作，而作者學植未深，錯謬之處在所難免，如蒙指正，不勝感激。

著者 李芳南 敬啓

# 自序

不動產經紀法規（含公寓大廈管理條例、不動產經紀業管理條例、消費者保護法、公平交易法）為政府推動不動產經紀人證照考試之必考科目，亦為現代社會生活之法律重要課題，其內容甚為廣泛，且多為民法（狹義之民法，指民法典規定）之特別規定，為便於社會大眾了解相關法律及提供於相關應考試人準備考試之用，筆者不敏，嘗試整理、歸納而成本書，若有錯謬之處，請讀者不吝指教。謹將此書獻給敬愛之雙親，感謝雙親教養之恩。

著者

李芳南

謹呈

# 目 錄

## 第一編 消費者保護法

|                    |     |
|--------------------|-----|
| 第一章 立法目的與消保法大綱     | 003 |
| 第一節 本法之特色與章節細目     | 003 |
| 第二節 消保法相關問題之研討     | 008 |
| 第二章 消保法重要基本概念      | 014 |
| 第一節 消費者            | 014 |
| 第二節 企業經營者          | 015 |
| 第三節 名詞解釋           | 016 |
| 第四節 商 品            | 019 |
| 第五節 其他名詞           | 019 |
| 第六節 消費者保護法之適用      | 020 |
| 第三章 消費者權益（企業經營者責任） | 022 |
| 第一節 企業經營者應負責任之型態   | 022 |
| 第二節 定型化契約          | 029 |
| 第四章 特種買賣           | 038 |
| 第一節 郵購買賣           | 038 |
| 第二節 訪問買賣           | 044 |
| 第三節 現物要約（無要約之寄送）   | 049 |
| 第四節 分期付款買賣         | 050 |

|            |                      |            |
|------------|----------------------|------------|
| <b>第五章</b> | <b>消費資訊之規範</b>       | <b>054</b> |
| 第一節        | 廣告之規定                | 054        |
| 第二節        | 商品或服務之標示             | 058        |
| 第三節        | 商品應為適當包裝之義務          | 059        |
| 第四節        | 保證品質                 | 059        |
| <b>第六章</b> | <b>消費者保護團體</b>       | <b>061</b> |
| 第一節        | 意義及要件                | 061        |
| 第二節        | 任務及政府協助              | 061        |
| <b>第七章</b> | <b>消費者保護之行政監督</b>    | <b>064</b> |
| 第一節        | 行政機關之行政監督            | 064        |
| 第二節        | 消費者保護委員會             | 066        |
| 第三節        | 消費者服務中心之設置與消費爭議調解委員會 | 067        |
| 第四節        | 消費者保護官               | 068        |
| <b>第八章</b> | <b>消費爭議之處理</b>       | <b>070</b> |
| 第一節        | 申  訴                 | 070        |
| 第二節        | 調  解                 | 071        |
| 第三節        | 消費訴訟                 | 074        |
| <b>第九章</b> | <b>罰  則</b>          | <b>089</b> |
| <b>第二編</b> | <b>不動產經紀業管理條例</b>    |            |
| <b>第一章</b> | <b>立法理由及本法之特色</b>    | <b>101</b> |
| 第一節        | 立法理由及特色              | 101        |
| 第二節        | 解釋名詞                 | 104        |
| <b>第二章</b> | <b>不動產經紀業之管理</b>     | <b>107</b> |
| 第一節        | 許可制度之建立              | 107        |



|            |                        |            |
|------------|------------------------|------------|
| 第二節        | 營業保證基金制度之建立            | 109        |
| 第三節        | 經紀人員之管理                | 113        |
| 第四節        | 經紀業者之從事經紀業務之法令限制       | 117        |
| 第五節        | 經紀業從事經紀活動之限制           | 118        |
| <b>第三章</b> | <b>不動產經紀業之行政監督及獎懲</b>  | <b>123</b> |
| 第一節        | 獎懲制度之實施                | 123        |
| 第二節        | 無照營業之禁止及處罰             | 125        |
| <b>第三編</b> | <b>公寓大廈管理條例</b>        |            |
| <b>第一章</b> | <b>立法理由及本法適用之對象及時間</b> | <b>147</b> |
| 第一節        | 立法理由                   | 147        |
| 第二節        | 適用之對象及適用之時間            | 148        |
| 第三節        | 解釋名詞                   | 149        |
| <b>第二章</b> | <b>區分所有權</b>           | <b>152</b> |
| 第一節        | 區分所有權                  | 152        |
| 第二節        | 專有部分                   | 152        |
| 第三節        | 共用部分                   | 156        |
| <b>第三章</b> | <b>公寓大廈之管理</b>         | <b>165</b> |
| 第一節        | 住戶之義務                  | 165        |
| 第二節        | 管理組織（區分所有權人會議）         | 166        |
| 第三節        | 管理委員會與管理負責人（管理之執行機關）   | 172        |
| 第四節        | 管理經費（公共基金）             | 175        |
| 第五節        | 管理規章（規約）               | 178        |
| 第六節        | 強制遷離與強制出讓              | 181        |
| 第七節        | 起造人之義務                 | 183        |

|            |                      |            |
|------------|----------------------|------------|
| <b>第四章</b> | <b>行政主管機關與行政介入管理</b> | <b>187</b> |
| 第一節        | 行政主管機關               | 187        |
| 第二節        | 行政權力之介入管理            | 187        |
| <b>第五章</b> | <b>違規行為之處罰</b>       | <b>196</b> |
| 第一節        | 強制遷讓與強制出讓            | 196        |
| 第二節        | 行政處罰與刑事責任            | 197        |
| <b>第六章</b> | <b>居住糾紛之訴訟</b>       | <b>201</b> |
| 第一節        | 訴訟之型態                | 201        |
| 第二節        | 其他管理委員會應為之處置         | 204        |
| 第三節        | 訴訟型態之歸納與整理           | 206        |
| <b>第四編</b> | <b>公平交易法</b>         |            |
| <b>第一章</b> | <b>立法目的與公平法大綱</b>    | <b>231</b> |
| 第一節        | 立法目的                 | 231        |
| 第二節        | 公平法規範內容              | 231        |
| 第三節        | 公平法之規範對象             | 232        |
| 第四節        | 主管機關                 | 234        |
| 第五節        | 公平法之除外情形（即不適用公平法之行為） | 236        |
| <b>第二章</b> | <b>獨占、結合與聯合行為</b>    | <b>239</b> |
| 第一節        | 獨占之規範                | 239        |
| 第二節        | 結合之規範                | 246        |
| 第三節        | 聯合行為之規範              | 254        |
| <b>第三章</b> | <b>不公平競爭</b>         | <b>266</b> |
| 第一節        | 限制轉售價格               | 266        |
| 第二節        | 妨礙公平競爭行為之規範          | 269        |



|            |              |            |
|------------|--------------|------------|
| 第三節        | 仿冒行為         | 284        |
| 第四節        | 引人錯誤廣告及標示    | 291        |
| 第五節        | 營業信譽之保護      | 299        |
| 第六節        | 多層次傳銷之管制     | 299        |
| 第七節        | 欺罔或顯失公平之行為   | 309        |
| <b>第四章</b> | <b>法律責任</b>  | <b>312</b> |
| 第一節        | 民事責任         | 312        |
| 第二節        | 刑事責任         | 315        |
| 第三節        | 行政責任         | 319        |
| <b>附 錄</b> | <b>法 規</b>   | <b>339</b> |
| 附錄一        | 消費者保護法       | 341        |
| 附錄二        | 消費者保護法施行細則   | 354        |
| 附錄三        | 不動產經紀業管理條例   | 359        |
| 附錄四        | 公寓大廈管理條例     | 367        |
| 附錄五        | 公寓大廈管理條例施行細則 | 384        |
| 附錄六        | 公平交易法        | 387        |
| 附錄七        | 公平交易法施行細則    | 399        |

第

一

編

- ▶ 第一章 立法目的與消保法大綱
- ▶ 第二章 消保法重要基本概念
- ▶ 第三章 消費者權益（企業經營者責任）
- ▶ 第四章 特種買賣
- ▶ 第五章 消費資訊之規範
- ▶ 第六章 消費者保護團體
- ▶ 第七章 消費者保護之行政監督
- ▶ 第八章 消費爭議之處理
- ▶ 第九章 罰 則



# 消費者保護法



# 第一章 立法目的與消保法大綱

為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法。消費者保護法（下稱本法）第1條第1項明文規定，此即本法之立法目的，重在消費者權益之保障及企業者之責任。

## 第一節 本法之特色與章節細目

### 壹、明示政府與企業經營者之責任及消費者之合理行為

#### 一、政府之責任

政府應有維護商品、服務之品質及安全責任，確保商品或服務之標示、廣告、度量衡，符合法令規定之責任（消費者保護法下稱本法第3條）。

#### 二、企業經營者之責任

企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全（本法第4條）。

#### 三、消費者之合理行為

消費者須採取正確合理之消費行為（本法第5條）。

### 貳、明定保障消費者健康與安全之措施

#### 一、明定企業經營者所負擔之責任

##### （一）設計、生產、製造者之責任

明定從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險（本法第7條）。

## （二）經銷業者之責任

從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任（本法第8條）。即應提供無安全或衛生上危險之產品或服務。

## （三）輸入商品或服務者之責任

輸入商品或服務之企業經營者，就輸入之商品之設計、生產、製造者或服務，負本法第7條之製造者責任（本法第9條）。

## 二、賦予主管機關之行政監督權限

### （一）主管機關之調查權與聲請扣押證物權

直轄市或縣（市）政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查。必要時對於可為證據之物，得聲請檢察官扣押之（本法第33、34條）。

### （二）主管機關限期改善、回收及在公眾傳播媒體公告之權

對於企業經營者提供之商品或服務，認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善、回收或銷燬（本法第36條）。對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞者，而情況危急時，除為前條之處置外，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱、地址、商品、服務、或為其他必要之處置（本法第37條）。

## 三、規定企業經營者所負無過失責任

### （一）企業經營者之無過失責任

即依本法第7條規定：「企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」即無過失仍應負責任，反面解釋可知負無過失責任。