

條有關罰鍰的規定之後，再加上「並要求限期將已收取之各項報酬於加計利息後全額返還支付人……」，這樣的作法也不錯。請問林次長，這樣到底有什麼問題？

主席：請內政部林次長說明。

林次長中森：主席、各位委員。這部分在民事法規中已經有運作的機制，而且政府本來就不鼓勵民眾委託沒有證照的人為自己服務，就算規定發生糾紛之後，所損失的錢由政府幫你要回來，但若他不還，除了打官司之外，並沒有其他辦法，當然也沒有強制執行的機制。總之，這是民事之間的糾紛，應該回歸民事法規……

高委員建智：按照這樣的說法，現行第三十二條根本就不必存在了！

林次長中森：對於無照營業的人，政府必須予以取締和處罰，但是我們不鼓勵民眾去委託沒有證照的人來為自己服務。現在有證照的店家都有很大的 mark，所以有沒有證照是非常清楚的，如果民眾自己要委託沒有證照的人，將來有什麼糾紛，恐怕就必須按照目前民事法規的機制去處理。

高委員建智：民眾不見得會那麼清楚，萬一不小心委託了無照業者並發生糾紛，除了法律對相關處罰有非常清楚的規定之外，如果也可以由政府去幫他要求返還，這樣不是很好嗎？

林次長中森：處罰的部分政府本來就會執行，至於民事上的糾紛，應該回歸民事法規處理。

高委員建智：我認為加上徐委員的建議修正文字並無傷大雅。

林次長中森：我剛才已經報告過，其他專業證照法規，包括醫師法、保全業法、信託業法等等，都沒有這樣的規定，如果本條例這樣修改，就會成為例外。

高委員建智：我支持徐委員的修正條文。我認為這樣不錯，有什麼關係呢？

林次長中森：這不是公法上的給付義務，政府不能介入私法關係。

高委員建智：因為非經紀業者的營業行為，造成人民的損失……

林次長中森：我們會予以取締和杜絕，但是我們不鼓勵民眾委託沒有證照的人提供服務，只要他去委託，就是私權之間的關係。

高委員建智：你站在政府機關立場做這樣的主張，但我個人還是支持徐委員的立場，我認為加上這樣的規定無妨。謝謝。

主席：請丁委員守中發言。

丁委員守中：主席、各位列席官員、各位同仁。林次長顯然沒有掌握徐委員這次提案修法的用心。雖然本條例現行條文第三十二條已經規定 10 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，但本條例第十九條第一項規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」同條第二項又規定，如有收取差價或其他報酬之情形，經紀業或經紀人員「應於加計利息後加倍返還支付人」。顯見現行條文對於合法的不動產經濟業從業人員及業者的規範更為嚴格，因為當中規定不准收許差價及其他報酬，如果收取就必須加倍返還。現在只執行一半，也就是經營仲介業務者犯錯，必須返還價金、加計利息，但對於非經營仲介業務者卻沒有相對規範。問題是現在房地產標的物多大？只靠 10 萬、30 萬的罰金，非法經營者只要仲介一個價金很大的標的物，那麼 10 萬、30 萬的罰金有遏阻力嗎？合法業者必須返還差價與報酬，且必須加計利息，為何非法業者卻只是罰鍰？應當加計利息，以彌補不足

之處。

主席：請內政部林次長說明。

林次長中森：主席、各位委員。民眾委託沒有證照的業者服務，彼此的關係與約定，是政府無法用公法介入的。至於有證照的業者，則在政府的管控下，收費有一定標準。

丁委員守中：現在問題在於，管合法，不管非法，就像地下電台一樣。合法業者收取差價或其他報酬都要罰，對於非法仲介業者只處罰其從事仲介業一項，對其收取價差或其他報酬都不罰，也罰不到！

林次長中森：在民事法規中就有相關解決機制。

丁委員守中：既然訂定不動產經濟業管理條例，就是要由政府來給予業者責任，期使在不動產交易中，能有更公正、更負責任的經濟商，以保護消費者，現在怎麼可以說是私權，所以不管了？既然已經納入管理，為何對合法業者管得很嚴、很細，對非法業者卻只是罰款？

林次長中森：非法的不是業者，只是普通老百姓！普通百姓彼此間……

丁委員守中：非經濟業而經營仲介或代銷業務者，可見已經從事該項業務，如果是朋友間相互介紹，那當然沒有關係，也沒有價金、價差的問題，更沒有權利義務關係。但現在兩者間已經產生權利義務，且確實經營該項業務，當然應該納入規範。現在只嚴管合法業者，對非法業者卻只是罰錢。

林次長中森：非法業者根本就該予以杜絕，不准營業。

丁委員守中：杜絕的最好方法就是讓全民監督，讓買賣雙方一起來監督。也就是政府管不到的部分，民眾一發現就可以申報，還可以退回原價金，如此民眾當然樂意做把關角色，更樂於檢舉。

林次長中森：不會管不到，政府會嚴格取締，但屬於私人之間的約定，則政府無法代替司法機關來決定其權利義務關係。

丁委員守中：私人之間確實無法可管！但現在政府訂了法，卻無法有效實行，很多地方都查核不到。如果現在規定，使非法業者不但要返回價金，還要加計利息，那麼就可以讓該行業進入順序。畢竟這樣一來會有很多眼睛監督，而且買賣雙方都會監督，讓非法業者無法存活。因為在這個行業中，非法業者將遭致各方檢舉。現在法律所有的，只有一條空泛的條文，罰個 10 萬、30 萬。問題是當前房地產標的物如此龐大，罰個 10 萬、30 萬算什麼？這樣永遠都查不到。既是已經存在的事實，那就不但要罰，還要加計利息，如此一來，買賣雙方都會檢舉，非法業者自然無法存活。反正這是委員立法，只要雙方達成共識，行政單位就必須遵守，必須依法行政，我只是將所看到的現象告訴你。

林次長中森：其實不只不動產經濟業管理條例有這種問題，另外像醫師法、建築師法、律師法、保全法、信託法等，都會有非法、沒有證照的業者營業問題。

丁委員守中：這些你們都禁止不了，所以……

林次長中森：對於非法業者當然還是要處罰，要嚴格取締。不過重點在於，不能讓民眾以為委託非法業者沒關係，反正任何損失政府都可以用公權力幫忙，如此，不啻鼓勵民眾不必謹慎，可以隨便找非法業者嗎？反正有損失，政府會幫忙，不是嗎？不能這樣想。

丁委員守中：要讓非法業者禁絕，不敢任意從事非法，建立消費次序，保障消費者，就必須嚴格落實不動產經濟業管理條例。對此，國外管得非常嚴格，擔負的責任很大，包括房子是否死過人等各種狀況都要呈報，所以不可能有非法的不動產經濟業存在。但今天我們禁絕不了，就是因為政府管不了這麼多，如果彼此間沒有爭議就算了，萬一有爭議，就是政府與社會大眾的麻煩。因此，現在除了罰鍰外，還必須返還價金，退還仲介金，讓大家一起來監督。

林次長中森：這些在民事法規中都有規定。

丁委員守中：那麼對於合法與非法業者處罰不公一事要如何處理？

林次長中森：非法業者根本不能參與該行業。

丁委員守中：事實上已經參與了。

林次長中森：所以必須取締。

丁委員守中：等到取締已經太晚了，而且可能連報都不報！

林次長中森：我們會請地方政府加強嚴格取締。

丁委員守中：我還是認為我們必須堅持立場。謝謝。

主席：其實林次長非常支持丁委員的看法，只是可能沒聽懂丁委員的話，因為公家機關沒那麼多公權力，也沒那麼多人做這些事。丁委員認為，如能納入法律裡，那麼買賣雙方都是全民在監督，如此非法業者就不會存在了。

請徐委員少萍發言。

徐委員少萍：主席、各位列席官員、各位同仁。現在各縣市對房地仲介業的管理做得好嗎？

主席：請內政部林次長說明。

林次長中森：主席、各位委員。管理得不錯，尤其主席是理事長，把不動產交易安全機制列為重點，也做了個 mark，加上現在民眾都知道找仲介要找合法的。

徐委員少萍：次長知道有多少業者沒有納入不動產經濟業管理條例中？

林次長中森：沒有證照的根本不能營業。所以知道一個，就會取締一個，知道 10 個，取締 10 個。

徐委員少萍：現在房屋仲介有利可圖，隨便一條街都有好幾家仲介業者。以某個縣市為例，52 家房屋仲介公司中，只有 32 家完成登記或備查，可見市面上很多房屋仲介公司都是不合法的，要不就是沒有登記。很多民眾都認為開店的就是合法的，這是被誤導了，連權利也被漠視了！民眾只看門面，怎麼知道業者根本沒登記？52 家中，只有 32 家完成登記，可見你們管理不當，也沒有實地查核！消費者本就是弱勢的，他不清楚業者到底有沒有登記。現在一個標的物動輒幾千萬，所以仲介業者拿的仲介費有多高是可以想見的，但對於非法的經濟業者，卻只罰鍰 10 萬到 30 萬，真的罰得太輕了，根本不構成威脅！這個對他們根本就不構成威脅，可見次長是站在業者的立場來說話，但事實上消費者卻是弱勢的，因為他們怎麼可能懂得這麼多呢？而且在此情況下，他們找了非法仲介業者來買賣房子，結果後來買賣不成，仲介費照理說要還給人家，對此，次長表示這部分應該可以要求民事賠償，為何要這麼麻煩呢？如果還要經過民事階段，那很多人就懶得要求賠償了，據了解，去年消費申訴案件中，電話諮詢案件有 1 萬 6,522 件，其中購屋申訴的案件就有 1,133 件，表示目前是有很多的購屋仲介糾紛，況現在買房子的都是弱勢的消費者，就