



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

## 安正法訊

### 第三十七期

本期執筆律師：林邦棟律師

主編：梁景閔 法務

### 目錄

#### 壹、【時事法評】

千人搶房新聞的背後— 論預售屋「紅單」銷售的法律議題.....2

#### 貳、【臺灣地區修法或重要行政函釋】

一、行政函釋.....6

(一)智財類：

我國現行著作權法採創作保護主義，著作人於著作完成時即享有著作權.....6

(二)民事類：

有關法院辦理民事（含家事）事件，囑託於外國送達之說明 .....7

二、最新修法.....7

(一) 修正「智慧財產案件審理法施行細則」 .....7

(二) 修正「智慧財產及商業法院臨時開庭辦法」 .....9

(三) 總統令修正「不動產經紀業管理條例」 .....10

#### 參、【中國地區重要修法或行政函釋】

关于审理国家赔偿案件确定精神损害赔偿适用若干问题的解释 .....13



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

## 壹、【時事法評】

### 千人搶房新聞的背後-- 論預售屋「紅單」銷售的法律議題

文/林邦棟律師

自 2020 年下半年以來，在資金行情推動下，房市逆轉重返多頭格局，近期更是出現瘋搶預售屋的狂潮，全台各地都屢屢傳出民眾排隊爭購預售屋「紅單」的現象。農曆年後，遠雄建設的「明日讚」預售建案爆出千人搶購潮的新聞，媒體甚至報導進場民眾需要備妥 10 萬元支票才能參與選購抽籤，從而引起內政部及公平會的高度關注。實則，近期激烈的購屋風潮確實會讓不少有意購屋的民眾產生「FOMO」(Fear of Missing Out, 害怕錯過)的集體焦慮，但是不動產交易金額龐大，涉及的權利義務也相對複雜，消費者更應該在充足資訊、深思熟慮的情況作下決定。

日前(3/31)公平會對「明日讚」預售案作的調查發布新聞稿，決議對於遠雄建設、遠雄房地產分別處以 200 萬元及 150 萬元的罰鍰。依據公平會新聞稿指出，公平法並不禁止不動產業者與消費者簽訂業界所通稱之「紅單」，但遠雄建設及遠雄房地產辦理「明日讚」預售屋建案禮賓活動時，超額開放消費者入場抽籤選戶，營造消費者中籤時機不可失、不買可惜的心態，同時亦未提供停車位平面圖、契約書、配合貸款銀行等完整資訊，甚至於活動當天根本沒有確定房屋售價，導致消費者未來的議價能力也將受到影響，以上種種都對消費者不甚公平。由前可知，建商以「紅單」手法銷售固非違法，但不動產業者應善盡對商品資訊充分說明的責任，且對於消費者不應有不當影響其成理性決策之妨害交易秩序的行為。

然而，究竟甚麼是「紅單」？消費者以「紅單」從事預售屋買賣時，應該要注意哪些事項才能有效保護資深權益呢？基此，本文爰藉由本次遠雄建設遭公平會裁罰的新聞，解析預售屋「紅單」銷售所涉及的法律議題。

其實，公平會於早在 103 年 3 月 11 日公平交易委員會公服字第 1031260285 號函即將「預售屋紅單」定性為「購屋預約單」，並具體指出「不動產業者以購屋預約單(俗稱紅單)作為銷售預售屋之方式，在實務上行之有年，不動產業者於銷售預售屋時，先與消費者就預售屋之戶別、車位、坪數及價格等達成合意，消費者始預付定金，並由業者開立購屋預約單，以保留特定戶將來簽訂買賣契約(本約)之權利。就目前實務見解，不動產業者與消費者簽訂購屋預約單係屬預約性質(最高行政法院 83 年台字第 462 號及臺灣高等行政法院 99 年上易字第 656 號判決意旨參照)，故基於尊重私法自治、契約自由原則，在欠缺法律明文授



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

權規範下，不得禁止消費者轉讓購屋預約單，或禁止不動產業者與購屋預約單受讓人簽訂預售屋買賣契約等行為，先予敘明。」。準此，首先我們可以知悉「紅單」在法律上的性質應為締結「買賣預約」的證明文件，而「預約」則是指約乃以訂立本約為意旨之契約，即當事人約定將來成立一定契約之契約。再者，公平會更進一步釋示「紅單」之標的為於將來就特定戶別與不動產業者簽訂買賣契約（本約）的權利，因此「買賣預約」必須在消費者與不動產業者已就「戶別、車位、坪數及價格」等將來訂定買賣契約（本約）等必要之點達成合意，此點也是何以公平會再三於前開新聞稿內指出遠雄建設未提供完整資訊且影響消費者理性決定的原因。最後，藉由累積歷來司法實務判決的見解，公平會亦指出「紅單」得自由轉讓並由受讓者與不動產業者簽訂買賣契約之原則。

瞭解「紅單」的法律性質後，本文將進一步臚列公平會要求不動產業者在銷售「紅單」時應遵守的法令限制，概要說明消費者於時應特別注意的重要事項。依據前開函釋，關於不動產業者銷售「預售屋紅單」時應遵守的相關法規約分為不動產相關法規、公平交易法及民、刑法及消費者保護法等三大部分：

#### 一、不動產相關法規部分：

- 1.公寓大廈管理條例第 58 條第 1 項規定「公寓大廈起造人或建築業者，非經請領建造執照，不得辦理銷售。」是預售屋倘若尚未取得建造執照前，不動產業者即與消費者簽訂購屋預約單並收取定金，以取得將來建造核發後公開銷售之優先議價權或優先購買權，則有違反前開規定，直轄市、縣（市）主管機關自得依同條例第 49 條第 1 項第 8 款規定處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰。
- 2.不動產經紀業管理條例第 19 條前段規定：「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬」，是不動產經紀業者或經紀人員銷售預售屋，倘藉由代為轉讓購屋預約單而收取差價或其他報酬而有違反前開條例者，依同條例第 29 條第 1 項第 2 款規定，得處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。
- 3.不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 3 款規定，不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，應由經紀業指派經紀人於定金收據簽章。是預售屋委由不動產經紀業代理銷售，如以房屋預約訂收取定金，是屬不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項第 3 款所稱「定金收據」，應由不動產經紀業指派不動產經紀人簽章。不動產經紀業若有違反上開規定之嫌，經直轄市、縣（市）政府查明屬實後，即可依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及第 2 項規定處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。

#### 二、公平交易法部分：



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

按公平交易法第 25 條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」。公平會為維護預售屋市場交易秩序，訂有「公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則」，前開處理原則雖未禁止業者使用「紅單」，但基於預售屋尚未完成產權登記前，消費者可取得資訊有限，已擴大建築開發業者銷售預售屋所應揭露之重要交易資訊，並要求建築開發業者應揭露買賣契約內容之重要交易資訊、不得要求先給定金始提供契約書及提供充分契約審閱期間等事項。**是不動產開發業者銷售預售屋時，未揭露前述重要交易資訊**（依據前揭處理原則，不動產業者應提供以下資訊：1.建造執照影本；2.核准之基地位置圖、地盤圖(坐落基地之地籍圖)、各層平面圖及停車空間平面圖；3.銷售時最近一次建管機關核准之各戶持分總表（應足以顯示全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例）；4.預售屋買賣契約書（應含共有部分之項目、面積或比例分攤之計算方式）；5.配合建案貸款之金融機構名稱；6.土地位於重劃用地限制資訊與所須負擔之重劃費用），**或要求先給定金始提供契約書、或未提供充分契約審閱期間，依前揭處理原則第 6 點規定，即可構成公平交易法第 25 條規定之違反**，公平會除得限期令停止或改正外，並得處新臺幣 5 萬元以上 2,500 萬元以下罰鍰，且該條規定之適用並不以其對交易秩序已實際產生影響者為限。

### 三、民、刑法及消費者保護法部分：

- 1.賣方就同一預售屋與數買方簽訂房屋預購單（一屋多賣），基於一物一權主義，賣方僅能與其中之一買方簽訂本約，而無法與其他買方進行履約行為。此情況下，若買賣雙方未就違約責任進行約定，未能請求訂定本約之買方，得依民法第 249 條規定，請求賣方加倍返還定金。另倘賣方有欺瞞之故意者，同時與 2 人以上簽訂契約，從中牟取不法之利益，則視個案情節有無觸犯刑法第 339 條詐欺罪之嫌。
- 2.有關購屋預約單衍生交易糾紛，大都係消費者簽訂購屋預約單，反悔不買；或消費者簽訂該預約單後，不動產業者反悔不賣，又未加倍返還定金等情；針對前述消費爭議問題，消保處前於 99 年 12 月 21 日召開研商「預售屋買賣使用『訂購預約單』之合理性」會議，並作成決議：**業者如以房地訂購單收取定金，應於房地訂購單上載明民法第 248 條與第 249 條之規定，作為雙方處理定金之憑據要求**（民法第 248 條規定：「訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。」、第 249 條：「定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定：一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。二、



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。  
三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之。」)。至不動產業者與消費者依其自由意志決定簽立購屋預約單，係屬預約性質，倘買賣雙方對於該預約單之內容、條件、履約條款是否合理或顯不公平，應適用民法及消費者保護法相關規定。

綜上所述，擁有一個「家」固然是不少人的夢想，但況一般民眾買房經驗相對有限在房市交易熱絡，消費者更應該在充足資訊、深思熟慮的情況作下決定。尤其預售屋看不到摸不著，消費者更應該仔細確認不動產業者是否有將依法該準備的資訊完整備齊，審慎研議相關資訊及交易條件後再決定是否訂房，才能避免爭議、樂其所住。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

## 貳、【臺灣地區修法或重要行政函釋】

### 一、行政函釋

#### (一)智財類：

我國現行著作權法採創作保護主義，著作人於著作完成時即享有著作權

發文單位：經濟部智慧財產局

發文字號：電子郵件 字第 1100223 號

發文日期：民國 110 年 02 月 23 日

資料來源：經濟部智慧財產局

相關法條：著作權法 第 10 條 (108.05.01)

要 旨：我國現行著作權法採創作保護主義，著作人於著作完成時即享有著作權，著作權法於 87.01.21 修正公布，業已刪作權登記等相關業務

全文內容：

- 一、按我國現行著作權法（下稱本法）採創作保護主義，著作人於著作完成時即享有著作權（本法第 10 條參照），非以申請著作權登記為權利取得要件，又依民國 87 年 1 月 21 日修正公布之本法，業已刪除著作權登記制度，故自民國 87 年 1 月 23 日起，已不再受理著作權登記等相關業務。又著作權係屬私權，著作權人應與其他一般私權之權利人相同，對其權利之存在自負舉證責任，故著作權人應保留創作過程、發行及其他與權利有關事項之資料，作為證明自身權利之依據，日後發生私權爭執時，由法院依權利人提出之事證，加以認定，先予敘明。
- 二、查旨揭所提之財團法人台灣經濟科技發展研究院，雖有辦理著作權登記業務，但純係民間自行辦理，非受政府委託或授權辦理，故來信所詢一事，仍請逕洽該單位詢問，又該等認證文件（如登記證書）本質上為私文書性質，其是否具有證據力，如有爭議仍應由法院依具體個案事實調查證據認定之。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

(二)民事類：

### 有關法院辦理民事（含家事）事件，囑託於外國送達之說明

發文單位：司法院

發文字號：院台廳民一 字第 1100001454 號

發文日期：民國 110 年 01 月 12 日

資料來源：司法院

相關法條：民事訴訟法 第 145 條（107.11.28）

家事事件法 第 51 條（108.06.19）

要 旨：關於法院辦理民事（含家事）事件，囑託於與我國有國際協助條約、司法互助協定之他國送達之說明

說 明：

一、民事訴訟法第 145 條第 1 項規定，於外國為送達者，應囑託該國管轄機關或駐在該國之中華民國使領館或其他機構、團體為之。法院於與我國有國際協助條約、司法互助協定之他國（例如越南）為送達者，倘依前開規定循條約或協定囑託該國管轄機關送達，已逾合理期間甚久仍無法有效送達，亦可囑託我國駐外使館為送達。若仍無法送達，宜酌情判斷有無符合得為公示送達之情形，適時使當事人得以知悉送達狀況及公示送達之相關規定，以避免訴訟遲延，並維護當事人權益。

二、又依家事事件法第 51 條規定，家事事件準用民事訴訟法有關送達之規定，亦請適時妥慎辦理前述囑託送達事宜。

## 二、最新修法

### (一) 修正「智慧財產案件審理法施行細則」

中華民國一百十年二月二十六日司法院院台廳行三字第 1100006159 號

修正發布全文 10 條；並自一百十年七月一日施行

第 1 條 本細則依智慧財產案件審理法（以下簡稱本法）第三十八條規定訂定之。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

- 第 2 條 本法施行前已繫屬於地方法院第一審簡易訴訟程序或第一審小額訴訟程序之智慧財產民事事件，於本法施行後，應裁定改依通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。  
本法施行前已繫屬於地方法院第二審簡易訴訟程序或第二審小額訴訟程序之智慧財產民事事件，於本法施行後，原法院應依本法所定第二審程序終結之。
- 第 3 條 本法施行前已繫屬於地方法院第一審簡易訴訟程序或第一審小額訴訟程序之智慧財產民事事件，裁判後經上訴或抗告，於本法施行後，其卷宗尚未送達上訴或抗告法院者，應送第二審智慧財產及商業法院。
- 第 4 條 本法施行前第一審法院就應適用簡易訴訟程序之智慧財產民事事件，誤行通常訴訟程序者，經上訴或抗告，其卷宗已送達上訴或抗告法院者，於本法施行後，第二審法院應依本法所定第二審程序終結之。
- 第 5 條 本法中華民國一百年十一月二十三日修正公布，一百零一年九月六日施行前，已繫屬於智慧財產及商業法院第一審簡易訴訟程序之智慧財產行政訴訟事件，於一百零一年九月六日後，應裁定改依通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。
- 第 6 條 本法中華民國一百年十一月二十三日修正公布，一百零一年九月六日施行前，智慧財產及商業法院已終結之智慧財產行政訴訟簡易事件，其上訴、抗告，由最高行政法院依修正前智慧財產案件審理法、行政訴訟法之規定審理；已繫屬於最高行政法院之智慧財產行政訴訟簡易事件之上訴或抗告事件，亦同。
- 第 7 條 本法施行前已繫屬於最高法院或最高行政法院之智慧財產民事或行政訴訟事件，或本法施行後不服高等法院或高等行政法院裁判之智慧財產民事及行政訴訟事件，經最高法院或最高行政法院廢棄者，除由各該終審法院自為裁判者外，應發交智慧財產及商業法院。  
本法施行前已繫屬於最高法院之智慧財產刑事案件，或本法施行後不服高等法院裁判之刑事案件，經最高法院撤銷者，除由最高法院自為裁判者外，應發交智慧財產及商業法院或依刑事訴訟法第三百





安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

九十九條但書規定逕行發交第一審法院裁判。

第 8 條 本法施行前已核准之假扣押、假處分及定暫時狀態處分之裁定，其聲請撤銷，於起訴前向原裁定法院為之；如本案已繫屬於智慧財產及商業法院，向智慧財產及商業法院為之，並適用民事訴訟法規定。

第 9 條 本法施行前繫屬於法院之智慧財產民事訴訟，因當事人主張或抗辯智慧財產權有應撤銷或廢止之原因，經法院依行政訴訟法、商標法、專利法、植物品種及種苗法或其他法律之規定，裁定停止訴訟程序者，應依聲請或依職權撤銷停止訴訟之裁定，依本法所定之程序，續行訴訟。

本法施行前繫屬於法院之智慧財產刑事訴訟，因當事人主張或抗辯智慧財產權有應撤銷或廢止之原因，經法院依行政訴訟法、商標法、專利法、植物品種及種苗法或其他法律之規定，裁定停止訴訟程序者，其停止審判原因消滅。

第 10 條 本細則自中華民國一百十年七月一日施行。

## (二) 修正「智慧財產及商業法院臨時開庭辦法」

中華民國一百十年二月二十五日司法院院台廳司一字第 1100006075 號令修正發布名稱及全文 7 條；並自一百十年七月一日施行

(原名稱：智慧財產法院臨時開庭辦法；新名稱：智慧財產及商業法院臨時開庭辦法)

第 1 條 本辦法依智慧財產及商業法院組織法第三十條第二項規定訂定之。

第 2 條 本辦法所稱臨時開庭，指智慧財產及商業法院，定期或不定期在管轄區域內，利用自有辦公處所或借用其他法院（以下稱出借機關）辦公處所開庭，受理依法應由智慧財產及商業法院管轄之智慧財產及商業案件。

智慧財產及商業法院分院有臨時開庭必要者，準用本辦法規定。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

- 第 3 條 臨時開庭期間，所需辦理審判、行政人員，除視情形得洽由出借機關有關人員兼辦外，應由智慧財產及商業法院院長就該院現有編制員額統籌調配。
- 第 4 條 臨時開庭期間，需用之通知書、傳票、拘票、押票、搜索票、收容書、留置票、提票、還押票、歸案證明書或其他例行公文用紙，由智慧財產及商業法院預蓋印信發交備用。  
前項預蓋印信之用紙，使用前應先編訂號碼，使用時並應登記取用簿，由智慧財產及商業法院院長指定專人負責查考。
- 第 5 條 臨時開庭期間應行收受之法收款，智慧財產及商業法院得委由出借機關代為徵收繳庫，再由出借機關將前開收納款項統一收據及收入彙計單、繳款書等交由智慧財產及商業法院入帳。
- 第 6 條 本辦法未規定事項，依智慧財產及商業法院處務規程及其他有關法令規定辦理。
- 第 7 條 本辦法自中華民國一百一十年七月一日施行。

### (三) 總統令修正「不動產經紀業管理條例」

中華民國一百一十年一月二十七日總統華總一義字第 11000006191 號  
令修正公布第 24-1、29、40 條條文；施行日期，由行政院定之

- 第 24-1 條 經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊（以下簡稱申報登錄資訊）。
- 經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。
- 前二項申報登錄資訊，除涉及個人資料外，得提供查詢。
- 已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist., Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

第一項、第二項申報登錄資訊類別、內容與第三項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明；中央主管機關為查核疑有不實之申報登錄價格資訊，得向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。前項查核，不得逾確保申報登錄資訊正確性目的之必要範圍。

第一項、第二項受理及第六項查核申報登錄資訊，直轄市、縣（市）主管機關得委任所屬機關辦理。

本條例中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，以區段化、去識別化方式提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依第三項規定重新提供查詢。

第 29 條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

- 一、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- 二、違反第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。
- 三、違反第二十四條之一第二項規定，未依限將委託代銷契約相關書件報備查，或違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核，或違反第二十四條之二規定，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 四、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。
- 五、違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。
- 六、違反第二十四條之一第一項或第二項規定，申報登錄租金、價格及面積以外資訊不實，直轄市、縣（市）主管機關應令其限



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰。  
七、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項規定，直轄市、縣（市）主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。  
經紀業經依前項第一款、第三款至第六款處罰鍰者，主管機關並應令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。  
金融機構、交易當事人違反第二十四條之一第六項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，由主管機關處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。

第 40 條 本條例自公布日施行。但中華民國一百年十二月三十日修正公布之第二十四條之一、第二十四條之二及第二十九條第一項第二款、一百零九年十二月三十日修正之條文施行日期，由行政院定之。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

## 參、【中國地區重要修法或行政函釋】

### 关于审理国家赔偿案件确定精神损害赔偿责任适用法律若干问题的解释

- 【发布单位】最高人民法院
- 【发布文号】法释〔2021〕3号
- 【发布日期】2021-03-24
- 【生效日期】2021-04-01
- 【失效日期】
- 【所属类别】司法解释

#### 最高人民法院

#### 关于审理国家赔偿案件确定精神损害赔偿责任适用法律若干问题的解释

为正确适用《中华人民共和国国家赔偿法》有关规定，合理确定精神损害赔偿责任，结合国家赔偿审判实际，制定本解释。

**第一条** 公民以人身权受到侵犯为由提出国家赔偿申请，依照国家赔偿法第三十五条的规定请求精神损害赔偿的，适用本解释。

法人或者非法人组织请求精神损害赔偿的，人民法院不予受理。

**第二条** 公民以人身权受到侵犯为由提出国家赔偿申请，未请求精神损害赔偿，或者未同时请求消除影响、恢复名誉、赔礼道歉以及精神损害抚慰金的，人民法院应当向其释明。经释明后不变更请求，案件审结后又基于同一侵权事实另行提出申请的，人民法院不予受理。

**第三条** 赔偿义务机关有国家赔偿法第三条、第十七条规定情形之一，依法应当承担国家赔偿责任的，可以同时认定该侵权行为致人精神损害。但是赔偿义务机关有证据证明该公民不存在精神损害，或者认定精神损害违背公序良俗的除外。

**第四条** 侵权行为致人精神损害，应当为受害人消除影响、恢复名誉或者赔礼道歉；侵权行为致人精神损害并造成严重后果，应当在支付精神损害抚慰金的



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

同时，视案件具体情形，为受害人消除影响、恢复名誉或者赔礼道歉。

消除影响、恢复名誉与赔礼道歉，可以单独适用，也可以合并适用，并应当与侵权行为的具体方式和造成的影响范围相当。

第五条 人民法院可以根据案件具体情况，组织赔偿请求人与赔偿义务机关就消除影响、恢复名誉或者赔礼道歉的具体方式进行协商。

协商不成作出决定的，应当采用下列方式：

- (一) 在受害人住所地或者所在单位发布相关信息；
- (二) 在侵权行为直接影响范围内的媒体上予以报道；
- (三) 赔偿义务机关有关负责人向赔偿请求人赔礼道歉。

第六条 决定为受害人消除影响、恢复名誉或者赔礼道歉的，应当载入决定主文。

赔偿义务机关在决定作出前已为受害人消除影响、恢复名誉或者赔礼道歉，或者原侵权案件的纠正被媒体广泛报道，客观上已经起到消除影响、恢复名誉作用，且符合本解释规定的，可以在决定书中予以说明。

第七条 有下列情形之一的，可以认定为国家赔偿法第三十五条规定的“造成严重后果”：

- (一) 无罪或者终止追究刑事责任的人被羁押六个月以上；
- (二) 受害人经鉴定为轻伤以上或者残疾；
- (三) 受害人经诊断、鉴定为精神障碍或者精神残疾，且与侵权行为存在关联；
- (四) 受害人名誉、荣誉、家庭、职业、教育等方面遭受严重损害，且与侵权行为存在关联。

受害人无罪被羁押十年以上；受害人死亡；受害人经鉴定为重伤或者残疾一至四级，且生活不能自理；受害人经诊断、鉴定为严重精神障碍或者精神残疾一至二级，生活不能自理，且与侵权行为存在关联的，可以认定为后果特别严重。

第八条 致人精神损害，造成严重后果的，精神损害抚慰金一般应当在国家赔偿法第三十三条、第三十四条规定的人身自由赔偿金、生命健康赔偿金总额的百分之五十以下（包括本数）酌定；后果特别严重，或者虽然不具有本解释第七条第二款规定情形，但是确有证据证明前述标准不足以抚慰的，可以在百分之五十以上酌定。



安正國際法律事務所  
*Security & Integrity Law Firm*

11054 台北市信義區基隆路2段189號4樓之1  
4F-1, No.189, Sec. 2, Keelung Rd., Xinyi Dist, Taipei City, 11054 Taiwan (R.O.C)  
TEL: (886-2) 27251617/ (886-2)2732-3935  
Fax: (886-2) 2732-2385

第九條 精神損害撫慰金的具体數額，应当在兼顧社会发展整体水平的同时，参考下列因素合理确定：

- (一) 精神受到損害以及造成严重后果的情况；
- (二) 侵权行为的目地、手段、方式等具体情节；
- (三) 侵权机关及其工作人员的违法、过错程度、原因力比例；
- (四) 原错判罪名、刑罰轻重、羈押时间；
- (五) 受害人的职业、影响范围；
- (六) 纠错的事由以及过程；
- (七) 其他应当考虑的因素。

第十條 精神損害撫慰金的數額一般不少于一千元；數額在一千元以上的，以千为計數單位。

賠償請求人請求的精神損害撫慰金少于一千元，且其請求事由符合本解釋規定的造成严重后果情形，經釋明不予變更的，按照其請求數額支付。

第十一條 受害人对損害事实和后果的发生或者扩大有过错的，可以根据其过错程度减少或者不予支付精神損害撫慰金。

第十二條 决定中載明的支付精神損害撫慰金及其他責任承擔方式，賠償義務机关应当履行。

第十三條 人民法院審理國家賠償法第三十八條所涉侵犯公民人身權的國家賠償案件，以及作为賠償義務机关審查處理國家賠償案件，涉及精神損害賠償的，參照本解釋規定。

第十四條 本解釋自 2021 年 4 月 1 日起施行。本解釋施行前的其他有關規定与本解釋不一致的，以本解釋為準。