

專案質詢

8-1-8-0540

立法院議案關係文書 中華民國101年4月18日印發

案由：本院楊委員瓊瓊，針對現行房價高漲問題，除以經濟手段健全房市有效抑制房價，如提高短期交易持有成本、公開房地產交易資訊。更應明文改變台灣「雙向代理」的仲介習慣，建請主管機關將房仲經濟仿效國外專任委託之「單向代理」制度規定，俾以維護消費者權益與避免投資炒作，特向行政院提出質詢。

說明：

- 一、按民法第一百零六條前段規定，代理人，非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為，明文禁止「雙向代理」，合先敘明。
- 二、另查不動產經紀業管理條例第24-2條（尚未施行）修法意旨：「仲介經紀業為促成不動產之買賣或租賃，通常兼具買受人（承租人）及出賣人（出租人）之代理人，為避免仲介經紀業兼具二種利益衝突之資格，不能盡其職務或失其公正立場，有關經營仲介業務者，經買賣或租賃當事人書面同意後，始得同時接受雙方之委託」，並增訂第29條罰則規定，藉以規範房仲業者。
- 三、依上開修法規定，台灣房仲經紀原則仍維持「雙向代理」制度，1名仲介經紀人居間買、賣雙方，並輔以法律規範，其修法是否能落實與改變現行房仲交易問題仍有待商榷；且證諸國外，舉如美國、日本皆採「單向代理」制度，屋主、買方各委託1名仲介人員，雙方各自透過仲介人員服務，凡議價、斡旋皆較為公平，藉以杜絕房仲居間喊價，相較「雙向代理」制度為公平。
- 四、針對現行房價高漲問題，除以經濟手段健全房市有效抑制房價，如提高短期交易持有成本、公開房地產交易資訊。更應明文改變台灣「雙向代理」的仲介習慣，建請主管機關將房仲經濟仿效國外專任委託之「單向代理」制度規定，還給台灣合理房價與公平交易空間，俾以維護消費者權益與避免投資炒作問題。

◎台灣與主要國家房仲經紀制度比較：

	台灣	中國	美國	日本
房仲經紀制度	雙向代理	雙向代理	單向代理	單向代理