

# 中國文化大學教師教學創新暨教材研發獎勵成果報告書

## 壹、計畫名稱

將 Zuvio 與 PBL 導入不動產經紀法規之教學創新

## 貳、實施課程、授課教師姓名

課程名稱：不動產經紀法規

課程時間：(三) 13:10 - 15:00

開課系級：土資 1

教師姓名：郭進泰

## 參、前言

本計畫將 Zuvio 即時反饋系統與問題導向學習法(Problem-Based Learning, PBL)導入不動產經紀法規之教學，教學設計則採用 BOPPPS 教學模式。本計畫將應用 Zuvio 的問題回饋討論區使用 PBL 的學習法，學生除了可透過在課堂上 Zuvio 即時反饋系統之線上討論與操作可得到即時的反饋，也可透過 PBL 學習法能對於不動產經紀法規進行更為應用性之學習。主要有二個教學目標：1. 提升學生之不動產經紀法規學習效果與輔助教師教學方針之調整：學生在課堂上利用 Zuvio 之操作，藉由回答不動產經紀人證照考試中不動產經紀法規之測驗題與實際案例與問題，學生可即時練習不動產經紀法規之應用，教師也即時得到學生之學習成果反饋，以提升學生對於不動產經紀法規學習效果與輔助教師教學方針之調整。2. 提升學生在不動產經紀法規之應用能力：由於不動產經紀法規之體系較為繁瑣，透過 PBL 之應用，學生將可更有系統地學習不動產經紀法規之相關條文，將有助於提升不動產經紀法規之相關應用能力。

## 肆、計畫特色及具體內容

本計畫之特色，主要有二：

1. 在課堂上直接以手機使用 Zuvio 即時反饋系統，比傳統教法僅有書面或照片更具互動性與趣味性，可提升學習效果。

2. 藉由 PBL 在課堂練習與應用，可使得原來文本整理之不動產經紀法規條文轉為問題導向式之不動產經紀法規案例，這將學生對於不動產經紀法規能進行更有應用性之學習，並便於理解與記憶，可提升學生在不動產經紀法規之理論與實務應用能力。

本計畫執行之教材內容總計涵蓋等 16 個單元，含期中考與期末報告，計 18 週，如表 1 所示。

表 1、課程單元與內容設計表

週次	課程單元	課程設計內容	教學方法、實證與教學個案
1	不動產經紀法規	● 立法目的	● 進行前以了解學生開始學

	第一章 總則 第二章 經紀業	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 用詞定義</li> <li>● 申請許可之程序</li> <li>● 申請開業之要件及期限</li> <li>● 營業保證基金之管理</li> <li>● 經紀人到職異動之報備</li> <li>●</li> </ul>	<p>習前之不動產經紀法規專業程度水準</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習不動產經紀法規之經紀業案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
2	不動產經紀法規 第三章 經紀人員	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 經紀之考試</li> <li>● 請領經紀人證書之程序</li> <li>● 經紀人證書之更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習不動產經紀法規之經紀人員案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
3	不動產經紀法規 第四章 業務及責任	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 報酬之收取及收取差價之處置</li> <li>● 報酬標準及收取方式</li> <li>● 廣告刊登與銷售之內容與責任</li> <li>● 應由經紀人簽章之文件</li> <li>● 不動產說明書</li> <li>● 租賃或買賣契約書之簽訂</li> <li>● 經紀人員之保密責任</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習不動產經紀法規之業務及責任案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
4	不動產經紀法規 第五章 獎懲 第六章 附則	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 獎勵經紀業或經紀人員之事項</li> <li>● 罰則</li> <li>● 經紀人員受懲戒之情形</li> <li>● 擅自營業之罰則</li> <li>● 本法施行前經營仲介或代銷業者之處置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習學習不動產經紀法規之獎勵經紀業或經紀人員之事項案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
5	公平交易法 第一章 總則 第二章 限制競爭	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公平交易法的立法目的與沿革。</li> <li>● 獨占事業濫用市場地位之禁止。</li> <li>● 聯合行為的規範。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習學習公平交易法之限制競爭案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程</li> </ul>

			題庫單選題(歷屆考古題)
6	公平交易法 第三章不公平競爭	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 欺罔與顯失公平行為之禁止。</li> <li>● 特定不正當競爭行為之禁止。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習學習公平交易法之不公平競爭案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
7	公平交易法 第四章 調查及裁處調程序	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公平交易法與其他法律規範之互動關係。</li> <li>● 公平交易委員會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習公平交易法之調查及裁處調程序案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
8	公平交易法 第五章 損害賠償 第六章 罰則 第七章 附則	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 損害賠償</li> <li>● 罰則</li> <li>● 附則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以傳統課常講解授課方式學習公平交易法之損害賠償案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
9	期中考	測驗與上述相關範圍之近5年不動產經紀人證照之考試考古題	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 40題測驗題與2題申論題方式命題</li> </ul>
10	消費者保護法 第一章總則 第二章消費者權益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費者保護法立法概說</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習消費者保護法消費者權益案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
11	消費者保護法 第二章消費者權益	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費者保護法之適用</li> <li>● 商品(服務)責任</li> <li>● 定型化契約</li> <li>● 特種買賣</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習消費者保護法消費者權益案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>

12	消費者保護法 第三章消費者保護團體 第四章行政監督	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費資訊之規範</li> <li>● 消費者保護團體</li> <li>● 消費者保護之行政監督</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習消費者保護法消費者保護團體案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
13	消費者保護法 第五章消費爭議之處理 第六章罰則 第七章附則	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 消費爭議之處理</li> <li>● 罰則</li> <li>● 附則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習消費者保護法消費爭議之處理案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
14	公寓大廈管理條例 第一章總則 第二章住戶之權利義務	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公寓大廈管理條例總則與名詞釋疑</li> <li>● 公寓大廈住戶權利義務與法令規範</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習公寓大廈管理條例住戶之權利義務案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
15	公寓大廈管理條例 第三章管理組織	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公寓大廈管理組織之成立、運作及法令</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習公寓大廈管理條例管理組織案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
16	公寓大廈管理條例 第四章管理服務人	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 管理服務人</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習公寓大廈管理條例罰則案例與討論</li> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
17	公寓大廈管理條例 第五章罰則 第六章附則	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公寓大廈管理條例實務法律問題流程分析</li> <li>● 罰則</li> <li>● 附則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統點名簽到</li> <li>● 以 PBL 問題導向學習公寓大廈管理條例罰則案例與討論</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>● ZUVIO 即時反饋系統課程題庫單選題(歷屆考古題)</li> </ul>
18	期末報告	以 PBL 方式針對不動產交易案例進行分析	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 因為疫情改以線上團體報告方式呈現，報告須附討論過程之 LINE 群組或 Teams 討論過程。</li> </ul>

資料來源：本計畫整理

本計畫之教學設計，主要採用 BOPPPS 教學模式，該模式最早於 1976 年加拿大英屬哥倫比亞大學 (University of British Columbia) 採用教學實踐為主強化訓練對教師進行培訓，透過六大要素為教師提供現場教學各環節的完整架構和理論支持，使得課堂教學的安排更具條理化，能有效提升教學效果(曹丹平與印興耀，2016)。本計畫採用李紋霞 (2012) 與王修璇(2019)所建議 BOPPPS 教學模式六大基本元素的執行重點，如圖 1 所示，並概述如下：

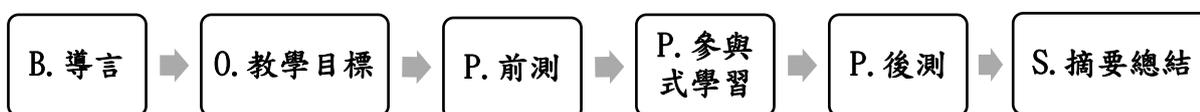


圖 1. BOPPPS 教學模式步驟

資料來源：本計畫整理自王修璇(2019)

- A. **導言 (Bridge-in)**：為吸引學生注意力，專注於即將要講授的內容  
教師將提出和教學主題相關的議題引導學生進入課程，增進學習興趣。
- B. **教學目標 (Objectives)**：建立該課堂學習目標和預期成效  
教師將闡明該堂課之教學目標，以及預期達到的成效，使學生掌握明確學習方向。
- C. **前測 (Pre-assessment)**：預先檢驗與瞭解學生先備能力  
應用 ZUVIO 即時反饋系統課程進行前測，使教師瞭解學生之先備能力，以便能準確掌握學生的知識基礎，協助調整教學內容深淺，以促進教學目標之達成。
- D. **參與式學習 (Participatory Learning)**：靈活運用各種教學媒體與資源  
透過師生與同儕間的互動，實現課程核心知識的交互學習，教師靈活運用各種教學媒體與資源，應用心智圖分析與 IRS(Zuvio)系統，活化教學氛圍的環境，鼓勵學生參與教學環節，幫助學生達到學習目的，實現課堂教學目標。
- E. **後測 (Post-assessment)**：瞭解學生的學習成效是否達成  
課堂快結束之際，對學生進行檢驗和評估，瞭解學生對本次課程的學習成效是否達成教學目標，應用 IRS(Zuvio)系統之回饋討論功能，針對不同主題單元的課程內容，讓學生進行回饋與討論。

**F. 摘要總結 (Summary)：**回顧授課內容的學習目標

教師帶領學生總結學習要點，並回顧授課內容的學習目標，同時對後續課程內容進行預告。

**伍、 實施成效及影響（量化及質化，且說明是否達到申請時所期之學習目標與預期成效）**

計畫在評量學生學習成效的方法，主要分成量化與質化二方面：

**一、量化成效：**

1. 其前後測成效評量：在第一次上課即使用 ZUVIO 即時反饋系統之課程題庫功能，針對學生之不動產經紀法規知識進行前測，如表 2 所示，其結果答對率為 59%。期中在教師講授土不動產經紀法規相關之主題後，教師總計使用 ZUVIO 出題 128 題，對學生進行四次的不動產經紀法規的知識測驗之評量，結果顯示學生平均成績答對率上升至 84.25%，顯示學生對於不動產經紀法規的知識有明顯進步。

**表 2、課程單元與內容設計表**

		題目數	作答率	答對率
前測		20	77%	59%
後測	不動產經紀業條例	23	70%	83%
	公平交易法	26	49%	86%
	消保法	42	49%	83%
	公寓大廈管理條例	37	63%	85%
	後測平均			84.25%

資料來源：本計畫整理

2. 教師也使用 ZUVIO 即時反饋系統之簽到功能進行第一節課之準時到課率統計，如表 3 所示，平均準時率為 68.57%。且多數的同學都有使用皆有使用 ZUVIO 即時反饋系統之簽到功能，僅有 1 位同學未曾準時。**表 3、學生準時出席表**

學生編號	全部(記錄次數)	準時次數	準時率
1	10	4	0.4
2	10	0	0
3	10	7	0.7
4	10	7	0.7
5	10	2	0.2
6	10	8	0.8
7	10	8	0.8

8	10	1	0.1
9	10	7	0.7
10	10	6	0.6
11	10	10	1
12	10	10	1
13	10	8	0.8
14	10	7	0.7
15	10	10	1
16	10	9	0.9
17	10	10	1
18	10	9	0.9
19	10	9	0.9
20	10	9	0.9
21	10	8	0.8
22	10	9	0.9
23	10	5	0.5
24	10	9	0.9
25	10	1	0.1
26	10	9	0.9
27	10	7	0.7
28	10	3	0.3
			68.57%

資料來源：本計畫整理

3. 教師在課程結束以 7 題李克特 5 等分量表問卷調查學生對於 ZUVIO 系統與 PBL 教學模式的認同程度，如表 4 所示。平均認同程度為 3.63，表示過半數以上的同學是認同 ZUVIO 系統與 PBL 教學模式之教學模式。前三題是針對 ZUVIO 系統的認同度，後四題是針對 PBL 教學模式的認同度，分述如下：
- (1). 有 57.2% 同學認同本課程使用 ZUVIO 對於上課專注力是有幫助。
  - (2). 有 60% 的同學認同本課程使用 ZUVIO 對於上課的趣味性是有幫助的。
  - (3). 有 52.4% 的同學認同本課程使用 ZUVIO 的課程隨堂練習對於在準備期中考之試題是有幫助。
  - (4). 有 50% 的同學認同本課程使用 PBL 之問題導向學習方式做期末作業，有助於提升對於不動產經紀相關法規之記憶、理解與應用。
  - (5). 有 50% 的同學認同本課程使用 PBL 之問題導向學習討論方式，將有助於未來在應付不動產經紀法規考試中申論題之論述能力。
  - (6). 有 52.4% 的同學認同本課程在 PBL 之問題導向學習討論方式作期末作業，加入同儕評比，比較能凸顯出個人的表現。

(7). 有 70% 的同學認同本課程在期中考後增加使用 PBL 之問題導向學習討論方式作期末作業，比期中考前傳統的上課與考試方式學習效果更好。

表 4、學生對於 ZUVIO 系統與 PBL 教學模式之學習認同度表

問卷題目	認同程度	比率
1 請問你是否同意本課程使用 ZUVIO 對於你的上課專注力是有幫助的?	3.62	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非常不同意</li> <li>● 不同意</li> <li>● 普通</li> <li>● 同意</li> <li>● 非常同意</li> </ul>
2 請問你是否同意本課程使用 ZUVIO 對於你的上課的趣味性是有幫助的?	3.71	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非常不同意</li> <li>● 不同意</li> <li>● 普通</li> <li>● 同意</li> <li>● 非常同意</li> </ul>
3 請問你是否同意本課程使用 ZUVIO 的課程隨堂練習對於在準備期中考之試題是有幫助的?	3.57	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非常不同意</li> <li>● 不同意</li> <li>● 普通</li> <li>● 同意</li> <li>● 非常同意</li> </ul>
4. 請問你是否同意本課程使用 PBL 之問題導向學習方式做期末作業，有助於提升對於不動產經紀相關法規之記憶、理解與應用?	3.62	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非常不同意</li> <li>● 不同意</li> <li>● 普通</li> <li>● 同意</li> <li>● 非常同意</li> </ul>
5. 請問你是否同意本課程使用 PBL 之問題導向學習討論方式，將有助於未來在應付不動產經紀法規考試中申論題之論述能力?	3.60	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非常不同意</li> <li>● 不同意</li> <li>● 普通</li> <li>● 同意</li> <li>● 非常同意</li> </ul>
6. 請問你是否同意在 PBL 之問題導向學習討論方式作期末作業，加入同儕評比，比較能凸顯出個人的表現?	3.62	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 非常不同意</li> <li>● 不同意</li> <li>● 普通</li> <li>● 同意</li> <li>● 非常同意</li> </ul>

7. 請問你是否同意本課程在期中考後增加使用 PBL 之問題導向學習討論方式作期末作業，比期中考前傳統的上課與考試方式學習效果更好？	3.65	
平均	3.63	

資料來源：本計畫整理

- 在傳統的測驗題方式與 PBL 問題導向學習作業比較，學生有 63.2% 覺得 PBL 問題導向學習作業比較可以測驗出個人的成績表現，而僅有 36.8% 的同學認為傳統的測驗題方式較適合。
- 本次上課內容學生覺得最有幫助的章節方面，公寓大廈管理條例與公平交易法是最高，其次是不動產經紀業條例。



## 二、質化成效：

- ZUVIO 在提升學生專注力，提高趣味性，以及協助學生進行考試前的測驗題練習是有幫助的。
- PBL 在提升學生對於不動產經紀相關法規之記憶、理解與應用是有幫助的，以可以提高在考試時之申論題之論述能力。
- PBL 在問題導向學習討論方式，加入同儕評比，更能凸顯出個人的表現，且其學習效果比傳統的上課與考試方式更好。

根據上述量化與質化分析，本計畫確實有達到當初規劃之教學目標，尤其是 PBL 問題導向學習討論方式，更使學生課後有相當多的回饋，如表 5 所示。

表 5、學生期末回饋表

很榮幸能夠學到那麼多的法規，在往後的日常裡一定能夠發揮所學，好幫助自己跟其他人能夠免於受騙。
能學習到跟房屋相關的事情，是最大的收益。謝謝老師這學期的教導！
受益良多

學到不少
學到很多關於交易的問題
老師人很好上課又有趣～非常感謝：)
老師的上課方式 讓這堂課程不會那麼無趣
很有趣的老師
很好的經驗
老師上課很用心 辛苦了 祝您有個美好的暑假
學到了很多關於不動產的知識
老師很棒很認真 謝謝老師!
非常有趣，讓我對不動產交易有了更多的瞭解
老師很讚

## 陸、 結論

本計畫在創新教法方面可透過線上 ZUVIO 即時反饋系統功能之輔助，學生可利用手機或平板電腦即時回答或點選教師在 ZUVIO 即時反饋系統所建立的課程題庫，以及回饋討論功能，使得學生可即時參與不動產經紀法規之學習與討論之反饋，主要在提升學生專注力，提高趣味性，以及協助學生進行考試前的測驗題練習是很有幫助的。

其次，本計畫也採用 PBL 學習方式，利用 PBL 問題導向學習方式引發學生應用不動產經紀法規的動機，學生須在課堂上針對老師所放置於 ZUVIO 之同儕互評與團隊同儕互評表，作為平時分數之評量，在提升學生對於不動產經紀相關法規之記憶、理解與應用，考試時之申論題之論述能力使具有幫助的。另外，PBL 在問題導向學習討論方式，加入同儕評比，更能凸顯出個人的表現，且其學習效果比傳統的上課與考試方式更好。

最後，本計畫將整理上述之教學過程以教學個案與實務專題編寫與開發成為新教材，並將可成為發表於期刊或研討會作為教學成果個案或實證之分析。與開發成為新教材，並將可成為發表於期刊或研討會作為教學成果個案或實證之分析。

## 柒、 執行計畫活動照片

執行本次計畫之課程活動照片與教學成果如以下圖表所示，主要利用 ZUVIO 與 Teams 之過程。



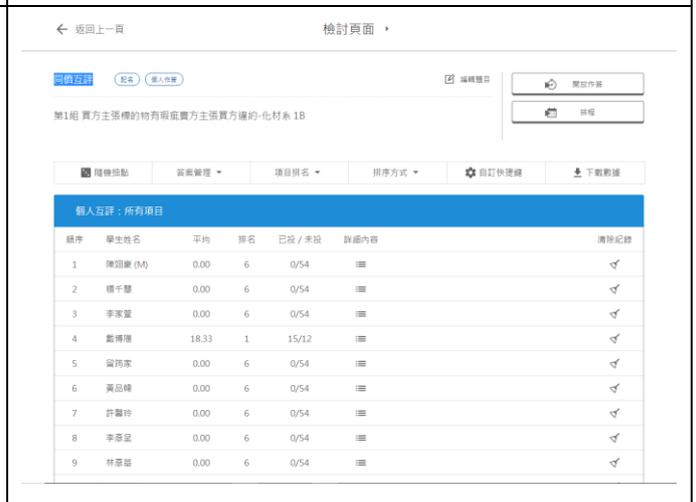
利用 ZUVIO 之課程題庫功能



利用 ZUVIO 之點名簽到功能



利用 ZUVIO 之同儕互評功能



利用 ZUVIO 之同儕互評功能

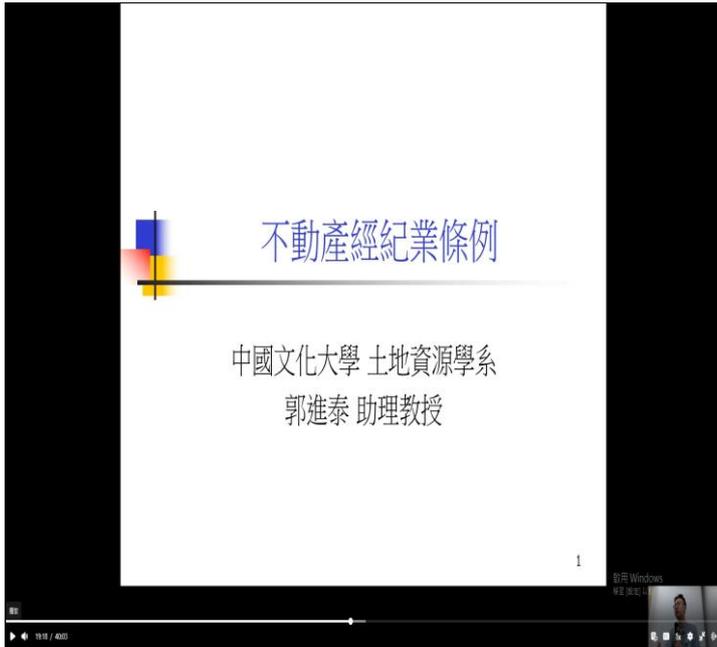


教師進行教學大綱講解



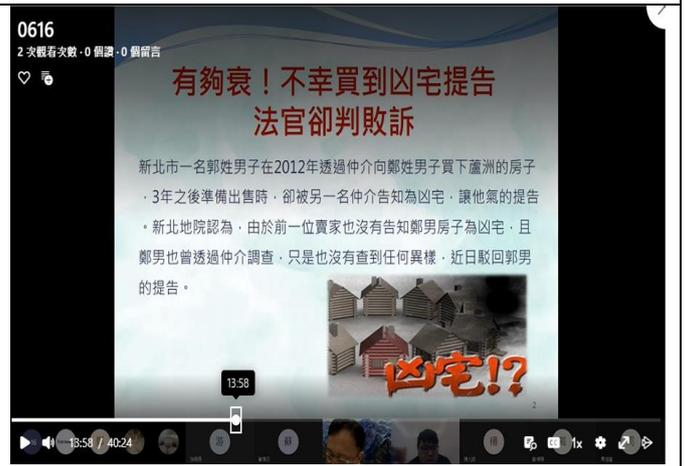
教師上課時實況

圖 2、課程活動照片與教學成果-1



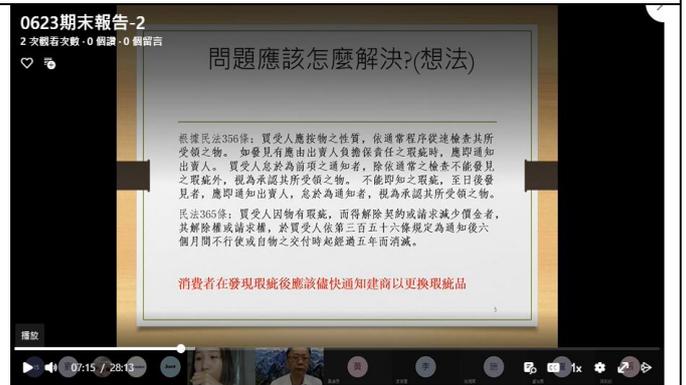
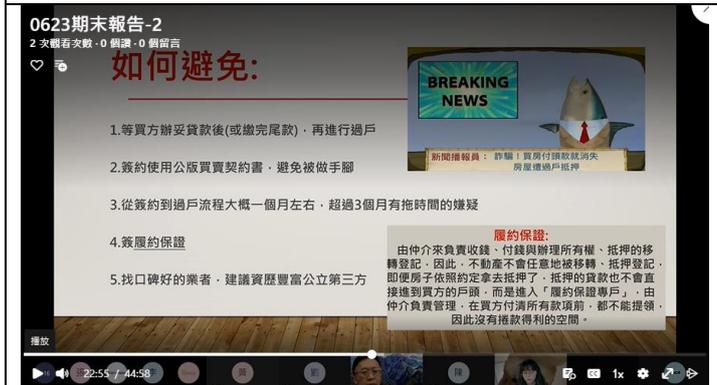
教師上課時實況

教師上課時實況



學生利用 Teams 進行 PBL 期末報告

學生利用 Teams 進行 PBL 期末報告



學生利用 Teams 進行 PBL 期末報告

學生利用 Teams 進行 PBL 期末報告

圖 3、課程活動照片與教學成果-2

捌、 附件

## 不動產經紀業條例

中國文化大學 土地資源學系  
郭進泰 助理教授

### 請上ZUVIO回答下列問題

- 1.關於不動產經紀業管理條例立法目的之敘述,以下何者錯誤?
  - (A) 管理不動產經紀業 (B) 限制交易者權益
  - (C) 建立不動產交易秩序 (D) 促進不動產交易市場健全發展。(102 經紀人考試第3題)

## 第一章 總則

### 法律適用順序

經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。

**條文解析**

不動產經紀業管理條例屬特別法之性質，有關經紀業之各種規範，本條例有規定者，適用本條例之規定；如本條例中未有規定者，則依其他有關法律之規定或回歸民法之規定。

**觀念延伸**

什麼意思是法律特別法呢？  
 普通法與特別法之區別：在於普通法適用於一般情形，而特別法適用於法律規定時，特定、個別、個別一事項或普通法與特別法均有規定時，特別法優先適用。  
 法律位階：對於一般、特、地均適用之法律。  
 特別法：僅對特定人、事、時、地才適用之法律。  
 法律適用順序：特別法 > 普通法。

### 立法目的

為管理不動產經紀業(以下簡稱經紀業)，建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。

**條文解析** 政府制定本條例之目的為：

1. 管理不動產經紀業。
2. 建立不動產交易秩序。
3. 保障交易者權益。
4. 促進不動產交易市場健全發展。

**【延伸口訣】**

1. 管理經紀業：管理不動產經紀業。
2. 建立秩序：建立不動產交易秩序。
3. 保障權益：保障交易者權益。
4. 促進發展：促進不動產交易市場健全發展。

### 主管機關

本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣(市)為縣(市)政府。

**條文解析**

不動產經紀業之主管機關為：

1. 中央：內政部。
2. 直轄市：直轄市政府地政處(過去稱地政處)。
3. 縣(市)：縣(市)政府。

**老師叮嚀**

直轄市為直轄市政府地政處，縣(市)政府由縣(市)政府掌管，非縣(市)政府地政處囉！

圖 4、課程教材內容-不動產經紀業條例



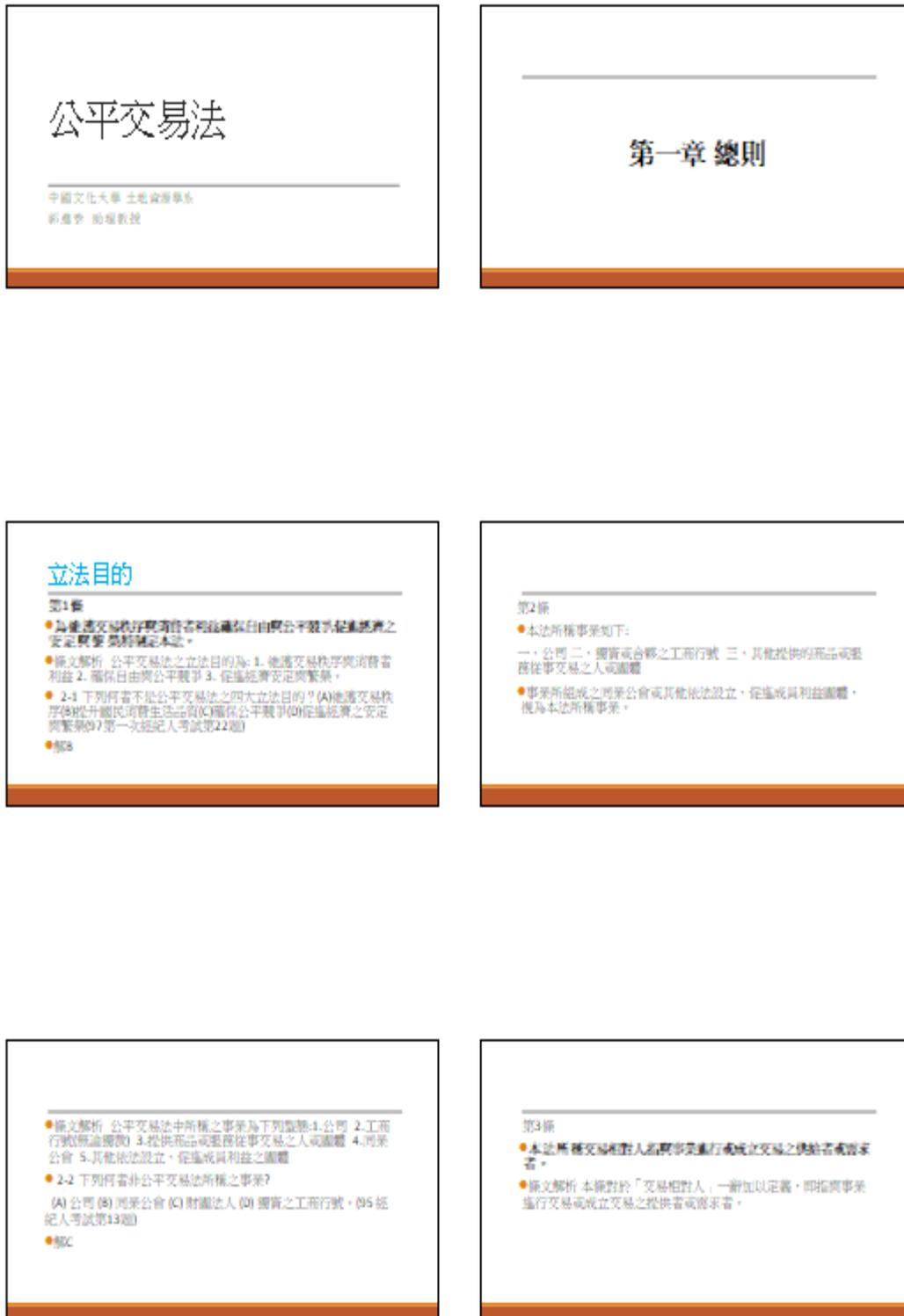


圖 6、課程教材內容-公平交易法

<h1 style="text-align: center;">公寓大廈管理條例</h1>	<h2 style="text-align: center;">第一章總則</h2>
<ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>名稱</b> 為加強公寓大廈之管理維護,並昇任品質,特制定本條例。本條例未規定者,適用其他法律之規定。</li> <li>●<b>條文解釋</b> 政府制定本條例之目的為 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1. 加強公寓大廈之管理維護。</li> <li>● 2. 昇昇居住品質。</li> </ul> </li> <li>●<b>字源</b> 本條例所稱主管機關,在中央為內政部,在直轄市為直轄市政府,在縣(市)為縣(市)政府。</li> <li>●<b>條文解釋</b> 公寓大廈管理條例之主管機關: 1. 中央:內政部。 2. 直轄市:直轄市政府。 3.縣(市):縣(市)政府。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>第3條</b> 本條係用辭定義如下:一、<b>公寓大廈</b>指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線,得區分為數部分之建築物及其基地。二、<b>區分所有</b>指數人區分一建築物則各有其專有部分,並就其共用部分按其應有部分所有權。三、<b>專有部分</b>指公寓大廈之一部分,具有使用上之獨立性,且為區分所有之物的客體。四、<b>共用部分</b>指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物,提供共同使用者。五、<b>約定專用部分</b>指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。六、<b>約定共用部分</b>指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。七、<b>區分所有權人會議</b>指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項,召集全體區分所有權人所舉行之會議。</li> </ul>
<p>八、<b>住戶</b>指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他依區分所有權人同意得為專有部分之使用者或業經取得停車位而建築物所有權者。九、<b>管理委員會</b>指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作,由區分所有權人推任住戶若干人為管理委員會所設立之組織。十、<b>管理負責人</b>指未成立管理委員會,由區分所有權人推任住戶一人或依第28條第3項、第29條第6項規定為負責管理公寓大廈事務者。十一、<b>管理執行人</b>指由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會推選或委任執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司。</p>	<p>十二、<b>規約</b>指公寓大廈區分所有權人為維護共同利益,確保良好生活環境,經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。</p> <p>●<b>條文解析</b> 本條對於各項用辭加以定義,以釐清各項名詞之意義:</p> <p>1. <b>公寓大廈</b>指公寓大廈是日前台灣主要之住宅類型之一,指的是在構造或使用上,或在建築執照設計圖樣中有明確界線,得將建築物及其基地區分為數個部分之建築物。 2. <b>區分所有</b>:為配合土地立體化之利用,將一建築物區分為數個所有權,為民法物權「一物一權主義」之例外。將一建築物予以「區分」,可以「橫的」、「縱的」或是「綜合方式」區分,且無論如何區分,每個區分所有建物之所有權人,就其專有部分單獨所有,而共用部分則按其應有部分與其他區分所有權人共有。</p>

圖 7、課程教材內容-公寓大廈管理條例



4. 請說明小組工作分工及執行情形

組員	自己	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
分工							
組員	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>						
分工							

5. 請選出對此報告貢獻最多的兩人（可包括自己或無）：

6. 請選出對此報告貢獻最少的兩人（可包括自己或無）：

7. 如有其他意見或對本課程之建議，請說明：

不動產經紀法規PBL報告題目：  
建材設備不符糾紛

組員：  
 AE [redacted]  
 AE [redacted]  
 AE [redacted]

還要知道什麼?  
(學習目標或議題)

- 參考過往案例資料
- 尋求專業人士意見

現在知道什麼?(事實)

- 97年, 桃園市
- 消費者向建商購買預售屋, 交屋時發現浴缸有破損, 並告知現場銷售人員, 要求更換新品,
- 建商均以修補方式修繕, 且多次反應未獲得妥適處理, 致生糾紛。

問題應該怎麼解決?(想法)

根據民法220條：買受人應按物之性質，在通常使用範圍內擔保其所受領之物。如發現有應由土買人負擔之瑕疵時，應即通知土買人。買受人怠於為通知者，除在通常之檢查不能發覺之範圍外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發覺時，應即通知土買人。怠於為通知者，視為承認其所受領之物。

民法220條：買受人因物有瑕疵，得聲請修補或減少價金等。其聲請修補或減少價金，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月內不為修補或自修之交付時起經過五年間消滅。

**消費者在發現瑕疵後應該儘快通知建商以更換瑕疵品**

如何知道?(行動計畫)

- 需要先去瞭解建商所觸犯法規：

民法360條：買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得解除契約或請求減少價金。其請求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。負擔損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。

問題應該怎麼解決?(想法)

然而由於建商消極處理，所以可以根據消費者保護法第43條：

消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴。企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥為處理之。消費者依第一項申訴，未獲妥為處理時，得向直轄市、縣(市)政府消費者保護會申訴。

- 向建商要求賠償或馬上更換問題建材**

圖 8、學生期末 PBL 報告作業與 PBL 討論過程-1

## 反思與回饋

- 在討論這個案例的時候，我們都覺得消費者要學會保護自己權益是一件很重要的事情。很多人在交屋的時候根本沒有仔細檢查，等到發現問題後，又沒有馬上去反映問題，結果超過受理期，只能自己承擔損失。在上述的案件中出現了建商消極處理的問題，這時候我們更應該積極的維護權益，而非隨便妥協。同時在簽約的時候務必確認清楚，避免模糊地帶，這樣才不會發生無謂紛爭。

## 參考資料

- 全國法規資料庫 <https://law.moi.gov.tw/>
- 內政部不動產資訊平臺 <https://pip.moi.gov.tw/V3/G/SCRG0501.aspx>

## 會議紀錄



END

## 會議紀錄



圖 9、學生期末 PBL 報告作業與 PBL 討論過程-2

## 買方主張標的物有瑕疵 賣方主張買方違約

組員: 周

## 行動計畫

必需要知道先購買雙方主張的法律條文

**買方主張:**  
**民法第354條** 買方主張: 伊介方及賣方宣告如沒有淨漏情形, 但買方亦需從從帶從帶淨漏進入動盪時, 才發覺房屋內有多處隱藏於天花板、地板內之嚴重滲漏及白蟻蛀蝕, 認為賣方有故意隱瞞之嫌。  
**民法第359條** 買方能向賣方主張移轉, 但從買方主張賣方未完全修繕而拒絕繼續履行價金, 並主張解除買賣契約。  
**賣方主張:**  
**民法第219條第3款** 賣方於此書簽前未告知買方保潔, 僅知聯合有漏水, 且已告知買方, 後續得知有白蟻蛀蝕其他漏水情形時, 已請物業公司及除蟲公司處理, 並取得保潔書, 賣方認為已完成修繕, 買方擅自解約, 已有違約情形。  
**民法第250條** 賣方處理超過上二種費用約3萬元, 及僅是天花板、地板有白蟻蛀蝕, 不影響結構安全, 買方要求解約並不合理。

## 事實經過

- 買方透過仲介公司顧問介紹, 向賣方購買其所有房地, 雙方簽訂不動產買賣契約, 買方於交付第一期款後, 以該房屋內有多處隱藏於天花板、地板或裝潢內之嚴重滲漏水及白蟻蛀蝕, 及牆面亦存有多處有嚴重壁癌等瑕疵為由, 主張標的物有嚴重瑕疵, 並於預告後主張解除契約, 賣方主張買方應於第二期款, 如逾期不付, 則要求解除契約, 並沒收第一期款。過程中, 買方並未交付第二期款, 於是賣方提出訴訟, 要求沒收第一期款。

## 學習目標

- 相關法律條文** 可從網上或相關書籍、人工卷了解, 如: 民法第359條、民法第354條、民法第250條 即是其關於了解 (本案則重要的法律條文內容精簡)
- 爭議點** 可從了解案件事實以第二者觀點進行判斷, 如: 該房屋是否有重大瑕疵? 賣方主張解除契約是否已生解除之效力? 若買方解約再繼續履行, 賣方是否可主張違約金? 其金額是否過高? 若買方解約, 買方是否應賠償賣方, 其範圍內則有可賠償之損失, 這是透過法律師每年與個人社會比較保險。
- 編元書表:**
- 民法第250條: 約定之逾期金數過高者, 法院得減至相當之數額
- 民法第354條: 物之出賣人對於買受人, 應擔保其物依第二項之規定是無移轉於買受人時, 其滅失或減少其價值之原因, 亦或滅失或減少其運費保費或契約所定使用之目的, 但減少之原因, 係屬重要者, 不在此限。出賣人與擔保其物是無移轉時, 其有關於保費之出賣
- 民法第359條: 買受物有瑕疵, 而出賣人依前項之規定, 應負擔保之責者, 買受人得解除契約或請求減少其價金, 但其情形, 解除契約顯失公平者, 買受人僅得請求減少價金。

## 如何解決

- 由賣家自行出錢, 將有隱藏各種地方之嚴重滲漏水及白蟻蛀蝕, 和牆面多處有嚴重壁癌等瑕疵, 處理完善。
- 賣家不自責將來未告知的瑕疵修繕完成, 並把價格壓低一些。
- 雙方談不攏, 提出訴訟。

## 反思回饋

- 可由相關法律、爭議點等判斷雙方該負責什麼, 如: 該房屋是否有重大瑕疵? 賣方主張解除契約是否已生解除之效力? 若買方解約的為無理由, 賣方是否可主張違約金? 其金額是否過高? 盡量避免產生買方與賣方之間的糾紛。

圖 10、學生期末 PBL 報告作業與 PBL 討論過程-3

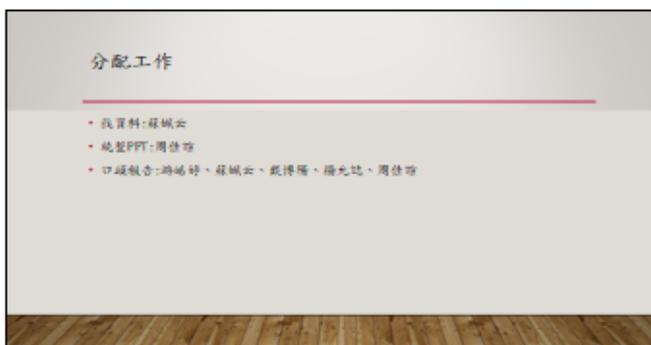
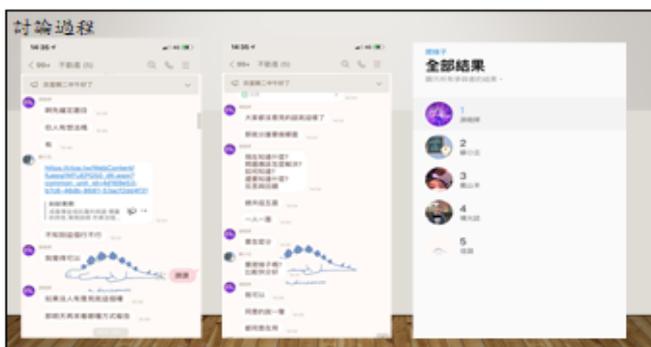
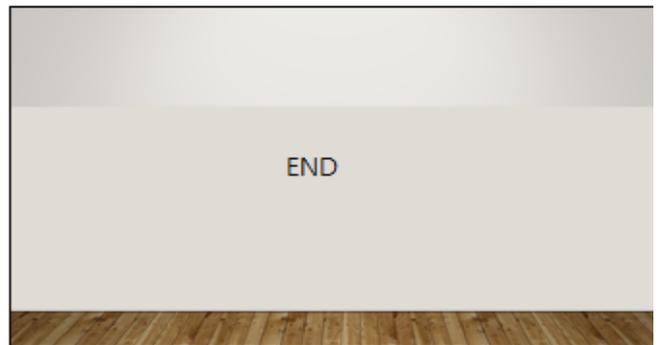
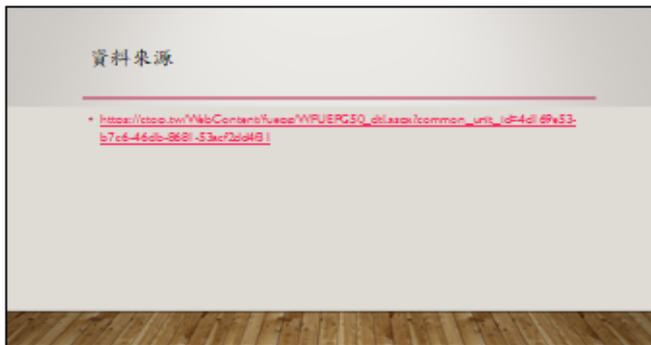


圖 11、學生期末 PBL 報告作業與 PBL 討論過程-4