

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(102年7月至9月份消費糾紛案例)

案例	糾紛內容簡要說明	律師建議
1	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人於民國102年1月間，經由會員公司買屋，3月份完成交屋手續，5月份因賣方與銀行間往來債務，遭銀行聲請假處分（律師處理當中）。 * 申訴人主張未依履約保證契約履行—交屋手續完成前，買賣價金及從履保專戶中匯款。 * 安信建經公司將款項匯至地政士個人帳戶。 * 再由地政士個人帳戶將款項提領現金交與賣方與一般出款作業流程不符。 * 申訴人請求會員公司負全責並退還仲介服務費。 	<ul style="list-style-type: none"> * 會員公司就經手買賣契約而簽訂之履約保證契約內容，應詳細說明，尤其出款之相關作業流程，避免造成消費者誤會甚至影響商譽。以免社會大眾對經紀同業的產生服務態度欠佳觀感。 * 賣方是否因與銀行有債務關係，導致履保公司出款作業不同於交易習慣，亦應於簽約時說明清楚。
2	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人於民國102年7月間，委由會員公司售屋（2,370萬元）不含居間報酬，會員公司店長告知買方僅願出價2,320萬元，後來申訴人主張被誤導有降價為2,350萬元，最後以2,400萬元成交，懷疑有上當感覺。 * 申訴人提出申訴。 	<ul style="list-style-type: none"> * 本件涉及會員公司於屋主委託銷售價格，如不包括仲介費用應據實與消費者溝通，否則容易造成買賣價金意思表示不一致，或者經紀人員有無賺取差價行為進而違反不動產經紀業管理條例之虞。
3	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人於民國102年7月3日看屋，向會員公司表示有意願承租但還沒有決定，希望會員公司保留到7月10日並交付6,000之保留金（1天1,000元），7月4日通知仲介公司無須保留要求退還6,000元。 * 會員公司表示房東主張前開6,000元是定金不願退還致生爭議。 	<ul style="list-style-type: none"> * 仲介公司於向消費者收取款項時，應詳細說明該款項性質，究竟是定金或者其他性質，並應解釋其法律效果，避免消費者對經紀同業產生服務態度欠佳觀感。 * 本件爭執點在於該6,000元之法律性質為何？
4	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人經會員公司經紀人員介紹，購買台電捷運都更公寓，會員公司並交付屋主與建商之合建契約，經查無簽約日期且更新處表示尚無都更，申訴人主張本件涉嫌廣告不實。 * 申訴人主張造成損害，要求解約返還定金30萬元。 	<ul style="list-style-type: none"> * 經紀業者於銷售廣告不得有虛偽不實或引人錯誤之資訊出現。本件前開賣方與建設公司合建契約之真實性？詳細內容？能否轉讓？有無申請都市更新計畫？均應盡到善良管理人注意義務，據實查證並完整提供消費者判斷，以免影響社會大眾對經紀同業的惡意觀感。
5	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人於民國102年6月經會員公司居間介紹承租攤位，並支付仲介費25,000元。經申訴人像建管處查詢發現該攤位是不合法且不可設置攤位，房東嗣後同意解除契約並退還押金。 * 申訴人要求會員公司退費。 	<ul style="list-style-type: none"> * 此類因房屋所有權人不諳特種貨物及勞務稅相關規定，嗣後產生爭執問題迭經發生，會員公司應加強對經紀人員之教育訓練。 * 會員公司應確實提醒經紀人員，應於簽約前，應確實了解攤位性質及其適法性，不得有隱瞞或未盡查證義務之行為存在，以免社會大眾對經紀同業的產生專業及服務態度欠佳觀感。
6	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人於民國102年6月經會員公司居間介紹承租房屋，並支付仲介費。5天後要求會員公司到現場解決熱水器、電燈不亮、廁所異味等問題，卻要求申訴人自行解決，會員公司經紀人員並出現不耐煩更口出惡言辱罵友人。 * 申訴人認為權益受損，要求退還仲介費。 	<ul style="list-style-type: none"> * 會員公司應確實提醒經紀人員，應妥善解決租屋爭議，交屋時應確實確認屋內水、電、瓦斯現況，解決時應力求態度從容，不適合有粗暴字眼出現，造成消費者誤會甚至影響商譽，以免社會大眾對經紀同業的產生服務態度欠佳觀感。

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(102年7月至9月份消費糾紛案例)

7	<p>* 申訴人有意出售2棟房屋，會員公司未給予3天契約審閱期，並且會員公司經紀人員語帶威脅涉嫌刑事妨害自由及詐欺。</p>	<p>* 會員公司應確實提醒經紀人員，應依法給予適當之契約審閱期間，並確實製作不動產說明書、屋況說明書，並善盡管理人調查義務，並請其簽名確認，</p> <p>* 會員公司應確實提醒經紀人員，執行經紀業務行為時不得有違反法令行為出現，避免造成委託人誤會甚至影響商譽。以免社會大眾對經紀同業的產生服務態度欠佳觀感，甚至有違反刑事責任之虞。</p>
8	<p>* 申訴人於民國102年6月1日，經某會員公司店長交付斡旋金10萬元，隔日下午3時向該會員公司店長表示終止委任，該店長表示6月3日會歸還相關斡旋金，其後該店長藉口推託，直至6月21日又說因為作業流程問題已經有賣方同意賣出，迄今未返還斡旋金。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、最高法院判決86年台上字第2230號：稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約；又當事人之任何一方，得隨時終止委任契約，民法第528條、第549條第1項分別定有明文。是委任契約不論有無報酬，或有無正當理由，均得隨時終止。 2、本件業已終止契約，而店長應即刻返還斡旋金，然又推拖已經有契約成立，因而拒絕返還斡旋金。不僅致生買賣雙方之糾紛，更恐有刑事侵佔之罪嫌。
9	<p>* 申訴人於認定某會員公司仲介刻意阻撓地下停車位瑕疵，不僅有違建築法規，更實際上很難停車，主張解除契約並返還新臺幣110萬元訂金。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、最高法院民事判決86年度台上字第1023號：『<u>本件上訴人出售者，係擅自變更使用，違法設置之停車位，依建築法第九十規定，其所有人或使用人將被處以罰鍰，並勒令停止使用，甚至遭停止供水、供電或封閉、強制拆除。系爭停車位，因屬違規設置，不惟其通常效用有所減少，且減低其經濟上之價值，被上訴人責令上訴人負瑕疵擔保責任，自屬有據。</u>』 2、首查，系爭停車位若有違反建築法依照上開判決見解，賣方自應負擔瑕疵擔保之責。 3、次查，即使無建築法規的問題，然該停車位礙難停車，賣方仍有買賣物瑕疵擔保責任。 4、末查，依照不動產說明書以及不動產經紀業管理條例第26條以下規定，該停車場瑕疵並非隱有瑕疵，即便仲介推拖依照現況說明書為相關說明，仍不免未盡審查之責任。

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(102年7月至9月份消費糾紛案例)

<p>10</p>	<p>* 申訴人稱 102 年 5 月 26 日向某會員公司仲介而購買房屋，並於同年 6 月 22 日發現嚴重漏水。因為某會員公司未盡審查義務，對於一兩坪的嚴重漏水，未盡勘查與告知，所以主張要向賣方解除契約，退還新臺幣 240 萬 6 仟元整，並且退還仲介費用。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、<u>臺灣士林地方法院民事判決 101 年度訴字第 66 號</u>：『次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第 26 條第 2 項亦有明文，然關於仲介業者就各個具體事項之調查程度，未為法律所明定，而本件系爭房屋於被告陳○○委託仲介時有木板裝潢，肉眼未見有漏水及鋼筋銹蝕外露等情，為兩造所不爭執，顯難認被告公司於受委託時明知有上開瑕疵情事』等語。 2、<u>首查，依照上開說明，系爭仲介業者對於肉眼所未能見的瑕疵，未必能依照不動產經紀業管理條例第 26 條負擔賠償責任。</u> 3、<u>最高法院民事判決 92 年度台上字第 1625 號</u>：『又依民法第 359 條但書規定，出賣人應負物的瑕疵擔保責任時，如依其情形解除契約顯失公平者，買受人固不得解除契約，而僅得請求減少價金。惟解除契約是否顯失公平，應就瑕疵之全部為整體之觀察，如觀察結果，因有該瑕疵而不能達契約之目的或於買受人已無利益，自可解除契約。』 4、<u>末查，申訴人僅 1 至 2 坪之漏水瑕疵即要求需要解除契約，依照前開判決意旨，顯有失公平。</u>
<p>11</p>	<p>* 申訴人所承購物件認定因為大樓未同意而無法取得施工許可所以要暫緩交屋。 * 申訴人認定因為仲介業未盡告知義務而購買 2 坪價值 200 萬元之雨遮。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>依臺灣臺中地方法院民事判決 85 年度訴字第 2162 號</u>：『按被告既因主管機關之函示說明顧及公眾利益，避免被告與原告等承購戶損失及國家社會資源浪費，並因主管機關之未繼續勘驗，而暫緩施工，非可歸責於被告，蓋被告倘繼續施工，該管主管機關未能配合繼續勘驗，即失去承造人申報，主管機關得隨時勘驗，以確保建物安全等建築立法意旨，且將來亦無法請領使用執照，徒增資源浪費，是被告之遲延暫緩施工，乃屬不可歸責。』等語 2. <u>首查，依照上開判決同旨，無論是</u>

		<p>政府或者是大樓，無法取得大樓之施工同意，均非可歸責於賣方，申訴人自不得延遲交屋。</p> <p>3. 又按，最高法院民事判決 80 年台上字第 2713 號『不動產買賣之價格，其形成雖難免不受周遭環境及經濟機能等客觀因素之影響，但最後均係取決於當事人主觀上自由之意思與判斷，祇須雙方互相表示同意，即可成交。而當事人之一方就同一標的物縱曾與第三人成立買賣，除非在法律上、契約上或交易習慣上有將此成交價格向他方告知之義務外，尚不得以其單純之緘默，遽指為隱瞞事實之消極詐欺。』</p> <p>4. 又查，即便兩遮是否有到一坪一百萬元(假設語氣)，然依照不動產說明書與土地謄本和地籍圖等文件，只要坪數和契約一致，賣方與仲介並無任何詐欺可言。</p> <p>5. 未查，依照上開最高法院之見解，即便有同一地段不動產售價有高低之差別，亦不能構成詐欺。同理，單純兩遮售價是否有異議，能否構成詐欺?仍非無疑!</p>
<p>12</p>	<p>* 申訴人認為某會員公司業務員有除 20 萬元的服務費之外，另外向其超收 3 萬元紅包之嫌疑。</p> <p>* 申訴人驗屋之時發現磁磚有龜裂，業務員原本承諾要修好，但謊稱原先的白色磁磚市面上已很稀少，然之後申訴人才發現系爭白色磁磚市面上頗多，認為自己受騙。</p>	<p>1. 首按，最高行政法院判決 77 年判字第 1597 號:『原告餐廳向顧客加收之服務費，以之分配給員工，實際上係作薪資之一部而為給付，原告因而得減少對員工薪資之支出，則該項服務費即屬變相之營業收入，與純由員工獲取之小費為代收代付性質不同，應繳營業稅』等語。</p> <p>2. 首查，若申訴人所言屬實，而該公司又向其巧立名目加收服務費，不僅違反行政機關所規定服務費之規定，依照前開行政法院判決見解，在超出 20 萬元發票金額部分額外加收服務費，恐有漏稅之嫌。</p> <p>3. 末按，最高法院民事判決 86 年度台上字第 2398 號:『出賣人有給付無瑕疵物之義務，故在危險移轉前，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利。依法律之規範目的，物之瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權』等語。</p> <p>4. 未查，仲介業者依照相關法令僅就</p>

		<p>不動產之相關重要交易事項有調查與告知之義務，而買賣物若有瑕疵，仍需由賣方對買方負責。是以，本件即使仲介業者有更換磁磚未盡買主滿意之處，買主仍依法僅得向出賣人主張因更換磁磚而需減少價金，不得逕向仲介業者請求。</p>
13	<p>* 申訴人主張因為租賃住滿1年不願續約，租屋公司卻說要扣違約金亦即租金1個月並且加上1年每月500元之優惠金。出租之公司主張應繳納1個月租金新臺幣13,500元，以及12個月6,000元，合計19,300元的違約金。</p> <p>* 申訴人對上情不滿，認為當時仲介公司既然是勾選相關條款，自不能由申訴人負責。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 首按，最高法院民事判決81年台上字第1630號：『按押租金（即履約保證金）係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還。』 2. 又按，最高法院民事判決80年台上字第1457號：『違約金，有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲罰性之性質者，倘屬前者，違約金既視為因不履行債務而生損害之賠償總額，即不得於請求給付違約金外，又請求損害賠償。』 3. 首查，依照申訴人所述業已先繳納新臺幣35,000元作為2.5個月之押租金，而依照第1個民事判決，必需要承租人無任何債務不履行之損害賠償以及返還租賃物後才可以請求返還。 4. 末查，依照第2個民事判決，提前不續租若列為違約金事由，無論申訴人認定出租人有無損害，則申訴人仍需負擔違約責任，必須要扣除違約金額押租金，不然人人皆可以任意終止租約，又不願意負擔違約金，又何必要有押租金制度？
14	<p>* 申訴人主張購買老公寓頂樓加蓋又有漏水又有白蟻，找賣方又推說自己也是受害者。而賣方僅願意做補強工程並保固1年。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 首按，最高法院民事判決86年度台上字第3277號：『加建違建之瑕疵，既在買賣標的物未交付前即已存在，被上訴人請求補正，上訴人又已表示拒絕，被上訴人於買賣標的物交付之前自可行使其瑕疵擔保請求權，上訴人抗辯未交付即不得主張云云，自非可採。』等語 2. 然查，無論目前賣方是否受到蒙蔽，既為出賣人就應該負擔瑕疵擔保責任。賣方對申訴人所主張對漏水與白蟻問題僅願意做補強工程與保固1年，顯屬無據！

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(102年7月至9月份消費糾紛案例)

15	<p>* 申訴人主張購買的房屋因為仲介與賣方惡意欺瞞結果買到壁癌房屋，致使無租金收益。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 首查，若是明顯的壁癌瑕疵，則仲介業者應該依照不動產經紀業管理條例第26條與民法第184條第1項前段有關詐欺行為等條款，負擔賠償責任。 2. 末查，申訴人自行參考民法相關瑕疵擔保責任，依照其主張應以民法第359條，主張對賣方減少價金較為有理由！
16	<p>* ※申訴人主張業已承諾賣方價格，契約業已成立。賣方反悔不賣卻不願意負擔違約責任，顯有違法之處。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 按最高法院民事判決 69 年台上字第 3798 號『買賣不動產債權契約，原非要式行為，當不得因被上訴人間未有書面之訂立，而斷定其間之買賣非真。』等語。 2. 然查，依照上開最高法院判決，本件申訴人認為買賣條件業已一致契約即為成立，賣方即應該履約，否則應負擔違約責任。故仲介認為要簽約才算契約成立的主張，並不真確！
17	<p>* 申訴人經會員公司仲介購屋但諸多服務缺失如下： 1、告知可辦理重購退稅故購屋但卻不符條件。 2、要求多補 100 萬現金只是為了可立即收取服務費。 3、告知水電管線曾更新但事實上並未更新。 * 申訴人主張仲介公司應賠償其利息損失。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 重購退稅要件嚴格，客戶可否符合應事前詳細確認。 2. 屋況之事項不應僅聽信賣方之說詞仍應加以確認始能避免落差。
18	<p>* 申訴人委託會員公司售屋，因會員公司違反契約欲解除委託契約，但會員公司主張已成交要求申訴人出面簽訂買賣契約，致生爭議。</p>	<p>* 會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、對於委託契約中所約定之事項應確實遵守，以避免紛爭並失去客戶之信任。 2、雙方如有契約履行之爭議建議可循區公所之調解程序處理。
19	<p>* 申訴人經會員公司介紹出價購屋，但簽訂買賣契約後發現大門位於公有地及承租區域不一致之瑕疵，故要求解除買賣契約，據料賣方同意後又反悔不願履行，會員公司亦不願配合退還仲介服務費致生紛爭。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、標的物占用他人土地之情事應注意，如事前知情應確實告知買方。 2、如買賣雙方已達成協議解除買賣契約，契約關係即已消滅，應盡速協助客戶完成相關手續以避免延宕，減少客戶的不滿。
20	<p>* 申訴人經會員公司介紹出價購屋，但簽訂買賣契約後發現附近存在垃圾回收場、生命公司及第二殯儀館等嫌惡設施 * 要求解除買賣契約。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項：</p> <p>對於位於買賣標的物附近之嫌惡設施應調查並確實告知買方以避免買方購屋後發生反悔之現象致生困擾。</p>

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(102年7月至9月份消費糾紛案例)

21	<p>* 申訴人經會員公司介紹出售房屋，但簽訂買賣契約後卻發生： 1、買方貸款遲延使申訴人產生利息損失。 2、承諾會協助房客搬遷事宜但最後卻是由申訴人自行處理，故要求退還1/2之服務報酬。</p>	<p>* 如申訴人申訴事項屬實，會員公司應確實注意下列事項： 1、對於買賣其中一方發生違約的情形時，建議適時提醒他方或協調雙方就此部分加以處理。 2、針對買賣排除房客之約定應慎重，因此部分易發生糾紛，且應積極協助客戶處理以避免產生困擾。</p>
22	<p>* 申訴人經會員公司介紹出價購屋，原約定本年6月7日交屋但賣方迄今仍無法履行，且公共空間亦未依約清除及車位仍無法正常使用，希會員公司儘速處理。</p>	<p>如發生買賣雙方履行買賣契約之糾紛，除應協助進行必要之催告及協調以外，如仍無法圓滿處理，建議向區公所調解委員會申請調解，以避免延宕致生困擾。</p>
23	<p>* 申訴人表示經由會員公司成交，然因會員公司交屋流程於締約之際未能詳細說明，且抵押權塗銷費用應由何人負擔未能詳細解說，致生損害。 * 申訴人請求會員公司負全責並退還2,000元塗銷費用。</p>	<p>會員公司就居間成立之買賣契約，有關交屋流程、地政士作業流程、相關費用負擔均應詳細說明，並載明於買賣契約書，避免造成消費者誤會，甚至影響商譽，以免社會大眾對經紀同業產生服務態度欠佳觀感。</p>
24	<p>* 申訴人於民國102年6月間與會員公司終止委託銷售契約，會員公司未變更或重新簽定委託銷售契約，於102年8月下旬，擅自收受客戶定金，並寄發存證信函要求申訴人簽定買賣契約。 * 申訴人感覺精神受到威脅因而提出申訴。</p>	<p>* 本件涉及會員公司於委託銷售契約如已屆期或經合意終止銷售契約，會員公司即無銷售權利，更無權收受定金，然會員公司應詳細跟委託人說明清楚，避免造成消費者誤會，甚至影響商譽，以免社會大眾對經紀同業產生服務態度欠佳觀感。</p>
25	<p>* 申訴人委託銷售房屋，言明底價900萬元(不含服務費用4%)，委託時更表示仲介公司最多收取4%否則違法。仲介公司安排簽約前口頭告知買方出價920萬元，委託人不疑有他，簽約時改口稱價金為950萬元，50萬元屬於會員公司服務報酬，申訴人表明受騙。 * 會員公司表示申訴人底價為900萬元，超出部份為會員公司報酬，致生爭議提出申訴。</p>	<p>* 仲介公司向消費者收取服務費用應不得超過一定比例(買賣雙方合計不得超過6%)，且應詳細說明該款項，又依不動產經紀業管理條例仲介公司不得有收取價差行為，否則違法。會員公司更應詳細告訴委託人全部相關買賣接洽過程，不得有惡意隱瞞行為。會員公司應詳細跟委託人說明清楚，並詳細記載於書面，避免造成消費者誤會，甚至影響商譽，以免社會大眾對經紀同業產生服務態度欠佳觀感。</p>
26	<p>* 申訴人經會員公司經紀人員介紹，於102年6月3日半夜簽定契約購買內湖安泰街房子，因為覺得時間倉促、且仲介公司沒有契約審閱期，加上其剛剛自美國返台不諳國內房地產實際交易流程，完全信賴仲介公司。於102年6月4日及告訴仲介公司表明不願意購買，拒絕支付價金並要求將斡旋金取回。 * 申訴人主張造成損害，要求解約返還斡旋金30萬元。 * 其餘因為資料不完備，無法判讀。</p>	<p>* 會員公司應確實提醒經紀人員，應依法給予適當之契約審閱期間，並詳細說明相關資訊，千萬不得為了加速成交，刻意隱瞞若干資訊，會員公司應確實提醒經紀人員，執行經紀業務行為時不得有違反法令行為出現，避免造成委託人誤會甚至影響商譽，以免社會大眾對經紀同業產</p>

台北市不動產仲介經紀商業同業公會(102年7月至9月份消費糾紛案例)

		生服務態度欠佳觀感，甚至有違反法律責任之虞。
27	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人於經會員公司居間介紹購買房屋，發現頂樓漏水，賣方於屋況說明書勾填不確實，嗣後避不見面 * 申訴人要求頂樓防水工程修繕及減少價金。 	會員公司應確實提醒經紀人員，應確實製作不動產說明書，並善盡管理人調查義務，確實注意、調查房屋有無漏水(屋況說明書記載是否確實)，不應有欺瞞之行為造成商譽的損害。如嗣後才發現有漏水等瑕疵，應徹底了解漏水原因，妥善處理，並依法說明瑕疵擔保責任，消費資訊應充分告知消費者，以免社會大眾對經紀同業產生服務態度欠佳觀感。
28	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人透過會員公司購買辛亥路七段房屋，賣方隱瞞房屋原來就有漏水現象及鋼筋外露，鄰居表示漏水多年且很難處理。與屋況說明書、不動產說明書，勾填不漏水不符，交屋後就發現漏水，且認為會員公司沒有盡到相關調查義務甚至明知不告知，且還有恐嚇字眼，致生爭議。 * 申訴人認為權益受損，要求解約退款、退還仲介費、賠償財產上及精神上損害賠償。 	* 會員公司應確實提醒經紀人員，應確實製作不動產說明書，並善盡管理人調查義務，確實注意、調查房屋有無漏水(屋況說明書記載是否確實)，絕不應有欺瞞之行為造成商譽的損害。如嗣後才發現有漏水等瑕疵，應徹底了解漏水原因，妥善處理，並依法說明瑕疵擔保責任，消費資訊應充分告知消費者，以免社會大眾對經紀同業產生服務態度欠佳觀感。
29	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人主張會員公司對物件瑕疵擔保未設停損點，未盡善良管理人職責涉嫌背信 * 要求減少服務報酬、提出刑事背信告訴。 	* 會員公司應確實提醒經紀人員，執行經紀業務行為時不得有違反法令行為出現，避免造成委託人誤會甚至影響商譽，以免社會大眾對經紀同業產生服務態度欠佳觀感，甚至有違反刑事責任之虞。
30	<ul style="list-style-type: none"> * 申訴人與會員公司簽定契約，期間並未收受會員公司之議價委託書、或者斡旋金，會員公司更未提供任何資料與申訴人，且因價金並未合致根本未成交。 * 爾後經其他會員公司介紹，完成買賣。前一會員公司寄發存證信函主張申訴人違反委託銷售契約約定，私下與買方成交，要求給付違約金，始發現買方是同一人。 * 申訴人主張會員公司不得請求服務佣金。 	會員公司應確實提醒經紀人員，執行經紀業務行為時不得有違反法令行為出現，應確實提供買方資訊，避免造成委託人誤會甚至影響商譽，以免社會大眾對經紀同業產生服務態度欠佳觀感。