



思潮CHI5

在事實陳述下，朝向社會效率的仲介行為

Toward Socially Efficient Broker Behavior in Factual Representations

報告人：林耀宗



大綱

- 目的
- 事實的誤述
- 誤述經濟學
- 結論

研究目的

- 法庭如何在**公平**與**效率**之間選擇適當的法律對策？
- 在**不動產仲介業**誤述下何種範圍的法律對策具有**經濟效率**？

事實的誤述

- **事實的誤述**(factual misrepresentation)：
詐欺(fraudulent)、過失(negligent)、無知(innocent)。
- **過失**為最常見的誤述，是否為過失由法院判斷。
- 有些法庭認為**仲介人掌握較多的市場資訊**，所以即使是因為無知所造成的誤述，仲介人仍要負責。

過失類型

- 買進之不動產和買方之目的不符。若有正確的資訊買方會選擇不買。例如，土地被分割銷售但法律上不能分割。
- 買進之不動產和買方原先所期望之價值有出入。若有正確的資訊買方會以較低的價格購買。例如，面積不符、漏水。
- 經紀人因為擁有專業知識和豐富經驗，所以應該被課以較多的責任。

買方的責任

- 有經驗的買者被預期有較專業的知識、有專家協助、較謹慎。所以商辦的買方會比住宅的買方更專業，因而須負擔較多的責任。

公平 vs 效率

- 公平與效率是否衝突？在**所得重分配的成本為零**時，從柏拉圖最適化(Pareto optimality)的觀點而言，兩目標不衝突。
- **BUT**，**交易成本確實存在**。搜尋、協商、交易、稅負等等。

過失和嚴格責任

- 過失責任(negligence)
- 嚴格責任(strict liability)

仲介業行為(1)	仲介業每單位銷售成本(2)	買方每單位購買損失(3)	總銷售成本(4)	過失責任下，仲介業每單位成本(5)	嚴格責任下，仲介業每單位成本(6)
誤述	\$6,000	1,000	7,000	7,000	7,000
沒有誤述	6,500	100	6,600	6,500	6,600

(2)為避免誤述，仲介業每單位銷售成本較大，例如需花費較多時間協商。

(3)無誤述時買者的損失較小。

(4)仲介業和買者的成本加總。

(5)採過失責任有助於減少誤述，但非效率最適化。因為買方仍需承擔因為無知誤述造成的損失(\$100)。

(6)採嚴格責任將達到效率最適化，且提供更大的誘因使仲介業避免誤述。

結論

- 過失和嚴格責任皆可提升效率，但嚴格責任可達到效率最適化。
- 美國大多數的州法院已經採用過失責任主義(1994)，顯示，法院較重視公平性而非經濟上的效率性。

案例

- 買屋龜裂牆壁可透光 房仲判賠112萬(2011.8.25)
買方買一棟1098萬的房子，已付了212萬買房款，發現牆壁龜裂後向賣方提出告訴。後來買方與賣方和解，買房償還100萬，其餘112萬和仲介費則向仲介索賠。法官認為仲介沒有盡到應有的責任，判房仲賠112萬。
- 行政院公平交易委員會認為瓏山林公司銷售台北市中山區「博物館」建案，未在契約書中揭露公設含車道，後來又向購屋人收取價款，而以違反公平交易法，開罰1,500萬元，創下公平會史上對建商開罰最重記錄（2011年8月25日經濟日報）。

問題討論

- 經紀人的養成訓練是否充分？
- 法律判決的公平與效率。誰應該負比較大的責任？是否要仲介人負無過失責任？
- 例如建商廣告不實、故意隱瞞重要交易資訊...