《國立臺灣大學建築與城鄉研究學報》
第十二期 民國九十三年十二月 研究論文 第01頁 18頁
Journal of Building and Planning National Taiwan University
NUMBER 12, Dec. 2004, RESEARCH. pp. 01~18

倫理評價、倫理判斷與行為意圖關係之研究－以不動產仲介從業人員為例

李春長*

A Study of the Relationship Between Ethical Evaluation, Ethical Judgment and Behavior Intention: An Example of Real Estate Market

by
Chun-Chang Lee*

摘 要

本文主要在探討不動產市場從業人員之倫理問題。本文應用Reidenbach and Robin（1988）所發表的多元道德量表（Multidimensional Ethics Scale；簡稱MES）中的五種道德理論－正義論、相對論、利己論、效益論、義務論，來做為設計問卷的基礎。在問卷中設計三個道德兩難故事，針對國內房屋仲介業從業人員為受訪對象，發放問卷進行調查，藉此了解仲介業從業人員在面對道德決策時所採取的行動。經過因素分析之後，各故事所抽取之倫理評價構面並不相同。即三個故事經由因素分析後，各故事所組成之構面，其內容並非完全相同。由分析結果可知，房屋仲介從業人員之倫理判斷和行為意圖，會因故事之不同，而受倫理評價之影響。在故事一中，正義主義、目的主義對行為意圖具有直接及間接影響效果；在故事二中，相對主義對於行為意圖具有間接的影響效果，利己目的主義、義務主義則具有間接和直接的影響效果；在故事三中，相對主義、正義主義對於行為意圖具有直接的影響效果，而混合主義則具有間接和直接的影響效果。

關鍵詞：房屋仲介業、倫理評價、倫理判斷、行為意圖、多元道德量表

ABSTRACT

This study explores the ethical issues in the real estate Market. This applies the multidimensional ethics scale (MES) to measure the ethical evaluation. We do design the three ethical stories that can test the ethical policy to the responder. We do have to apply the path model evaluating the relationship between ethical evaluation, ethical judgment and behavior intention. We can attain that ethical evaluation could have different effects to ethical judgment and behavior intention.

Keywords: real estate market, ethical evaluation, ethical judgment, behavior intention, Multidimensional Ethics Scale (MES).

民國92年9月25日收稿；民國92年11月10日第一次修正；民國93年1月20日第二次修正；民國93年4月25日第三次修正；民國93年5月20日通過。

* 國立屏東商業技術學院不動產經營系副教授兼代系主任。

臺灣大學學術期刊資料庫

一、前言

在不動產交易過程中，由於常常需透過代書或房屋仲介業處理許多問題，因而常有許多違反倫理的行為發生，其主要原因在於：1.代理問題所造成之衝突，如房屋仲介業常被賣方委託 (principal)，代表賣方。但是，第三者如買方，相信仲介業代表的是他們買方這一方；2.由於仲介公司人員的工作大都是在辦公室之外執行，無法直接給予監督；3.不動產交易很複雜，且困難了解，因此，仲介公司從業人員也較有機會誤導他人 (Hoyt and Schwer，1998)。故不動產市場交易過程當中，不符合倫理的現象可說屢見不鮮。而長期以來，倫理問題一直被國內經紀業所忽視，縱使有些公司已體認到倫理的重要性，但往往在業績的考量下，經紀人的職業道德常被忽略，以致交易糾紛頻傳。

文獻上有關於房屋仲介業倫理議題之研究已逐漸增多，早期Sturdivant and Cocanougher (1973) 探討五種行業 (管理者、學生、勞工、家庭主婦以及房屋仲介業) 的倫理觀念，發現不同行業間其對於職業倫理的判斷有所差異。晚近，Allmon and Grant (1990) 利用voice stress analysis方法探討不動產銷售人員對於倫理問題的反應，結果發現即使正式倫理規範的提出，仍然沒有辦法保證銷售人員將會堅守倫理規範。Sayre, Joyce and Lambert (1991) 發現女性相較於男性較少違反倫理的行為。最近，Okoruwa and Thompson (1999) 研究房屋仲介業之實務運作和全國不動產經紀人協會之倫理準則與實務標準和愛荷華州實務標準之關係，應用調查方式探討經紀人屬性與其執業時之職業倫理的關係。其研究結果發現，經紀人員之教育水準、所得及性別的不同對於倫理的判斷會有差異，而年齡和是否全職並不會改變經紀人的倫理決策。特別是，他們發現所得愈高，則經紀人員愈遵守倫理規範。同時女性比男性愈可能遵守倫理規範。

常見不符合倫理或真理的種類有：說謊 (lying)、故意欺騙 (deliberate deception)、洩漏秘密或專屬訊息 (proprietary information)、保留訊息 (witholding information)、未能適當的提供訊息傳佈、容許自己判斷受到腐化 (corrupted)、未能主動找出真相。相對的，信任、誠實、努力工作、自我犧牲、關懷別人則被視為具有正面的倫理價值。而李春長 (2002) 即依據上述這些概念設計八個面向分別為告知買方、揭露義務、銷售時間、所有物件、立即回報、洩漏價格、誇大利益以及賣方最佳利益來探討國內的不動產倫理問題。前五項與資訊揭露有關，第六項則與資訊保密有關，而第七項與誇大不實有關，最後一項則與買方利益相關。

李春長 (2002) 之研究發現：服務年數愈低，愈是不同意在交易過程中洩漏買方願意付最高價格或賣方願意賣之最低價格；有底薪的從業人員較同意在協商過程中為賣方之利益而努力。此可能在於有底薪之方式其薪資之多寡與業績較無直接關係，分享佣金的比例較少，欺瞞賣方的誘因較低，使得經紀人員較能盡到委託之義務；直營系統之從業人員對於在協商過程中為賣方之利益而努力持較贊同的看法。此亦顯示可能直營系統制度較完善，較重視品牌和公共形象有關；該文亦探討人口特徵，諸如經紀人性別、年齡、以及教育程度等和倫理規範的關係。

由以上討論可知，大多數文獻皆在探討不同產業、經營型態、人口特徵等對倫理認知之影響。而另外一研究主題為探討行銷倫理評價、倫理判斷與行為意圖三者之間的關係，有一篇有名的文章由 Hunt and Vitell (1986) 所著，該文所提出的理論驗證模式，一般又稱之為HV模式。主要意涵為道義論評價 (義務論評價) 和目的論評價 (效益論評價或功利主義評價) 將會影響個人於行銷活動時之倫理判斷；而個人之行為意圖主要受倫理判斷與目的論評價之影響。無論如何，HV模型並未說明義務論評價或目的論評價何者對於倫理判斷具有較大的影響，並且HV模式主張的驗證性及跨文化適用性的研究均十分缺乏。徐木蘭、余坤東、沈介文 (1997) 即指出中國人大多具有「差序格局」的民族性，對於人事物的要求，常隨著他人與自己的關係遠近而有所不同，故以絕對的道德標準來區分中國人的道德類型並不適合。故陳嵩與蔡明田 (1999) 之研究乃將相對論評價納入HV模式中。(註1)

其次，Mayo and Marks (1990) 的研究也顯示，義務論評價和目的論評價對於倫理判斷具有顯著性的影響，並且得到目的論評價相較於義務論評價對於倫理判斷具有較大的影響。另外，相較於倫理判斷而言，目的論評價對於行為意圖具有較大的影響。 Mayo and Marks (1990) 直接利用單一問項來衡量義務論評價及目的論評價，因此，無法分析量表的信度和效度。此外，Hunt and Vasquez-Parraga (1993) 則發現義務論評價

臺灣大學學術期刊資料庫

為影響銷售經理人倫理判斷的主要因素，人們對於行為意圖的決策考慮主要是根據義務論評價，而目的論評價反而是居於次要的考量因素。上述兩篇文章所論述對於義務論評價和目的論評價，何者對於倫理判斷具有較大的影響，其結果並不一致。本文推斷應該與兩者之研究對象不同所致，Mayo and Marks（1990）的研究對象為市場研究人員，而 Hunt and Vasquez-Parraga（1993）的研究對象則為銷售經理人。

本文即參酌HV模式和陳嵩與蔡明田（1999）之研究提出本文之研究架構。本文探討倫理評價對於行為意圖的直接影響外，也探討倫理評價以倫理判斷為中介變項對於行為意圖的間接影響。值得注意的是，HV模式只驗證目的論、義務論與倫理判斷、行為意圖間的關係。陳嵩與蔡明田（1999）則多加相對論一項，而執行驗證相對論、目的論、義務論與倫理判斷、行為意圖間的關係。而本文則直接由五種倫理理論，透過因素分析萃取出倫理構面後，來驗證其間的關係。另外，本文亦想了解性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷、行為意圖之影響。本文除首節前言外；第二節為研究方法，包括研究架構、研究假設、研究工具、資料收集和資料分析；第三節則為實證結果與分析；最後一節則為本文之結論。

二、研究方法

(一) 研究架構

Hunt and Vitell（1986）、Mayo and Marks、Hunt and Vasquez-Parraga（1993）及陳嵩與蔡明田（1999）等大多考慮義務論評價、目的論評價和相對主義論評價對於倫理判斷和行為意圖之影響。然而，若以不動產市場結構而言，其為不完全競爭市場，交易糾紛頻繁，交易價格昂貴，故若未考慮五種道德哲學中之利己論評價或正義論評價，可能會有所疏失。故本文擬以五種倫理評價為問卷設計之基礎，視因素分析後抽取之因素個數，即抽取之倫理評價來進行分析。

另倫理判斷和行為意圖之關係常有不一致的現象，即在不動產市場中，行為者之倫理判斷與行為意圖之間可能發生不協調的狀況。Hunt and Vitell（1986）即指出當倫理判斷與行為意圖間屬於一致性時，則行為意圖受到倫理判斷之影響。但當倫理判斷與行為意圖間屬於不一致性時，則倫理判斷和功利論評價將同時影響行為意圖。另外，本文亦欲了解性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷和行為意圖之影響。故本文即參酌HV模式與陳嵩與蔡明田（1999）之研究提出本文之研究架構（如圖1）。

(二) 研究假設

根據以上之研究架構圖以及前言之說明，提出本文之研究假設如下：

1. 倫理評價對行為意圖具有直接顯著的影響效果。
2. 倫理評價以倫理判斷為中介變項間接的對行為意圖具有顯著的影響效果。

(三) 研究工具

本節首先說明倫理之衡量方法，其次，則為本文之問卷設計。在倫理的衡量方面，認知心理學者Kohoberg以道德兩難情境的故事，來探討倫理道德的決策過程，並編製一套「道德判斷測驗」（moral judgement maturity score，簡稱MMS）來測驗個人的道德判斷。後繼學者參照此六個階段而設計出一套客觀而標準化且廣為研究者所採用的道德判斷測驗工具。

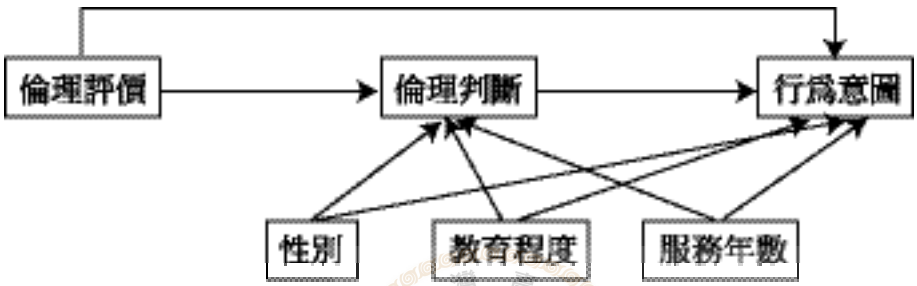


圖1　倫理評價、倫理判斷和行為意圖關係圖

臺灣大學學術期刊資料庫

如Rest（1979）設計出的「界定問題測驗」（Defining Issues Test，簡稱DIT），DIT是由 Rest承繼Kohlberg所建立的「認知道德發展階段論」並針對Kohlberg設計之量表的四個缺失進行改善。DIT之所以使用那麼普遍，主要是其具備以下幾項優點：1.可團體施測；2.施測時間長短相似；3.計分容易；4.可利用P分數看出受訪者道德判斷發展分數之連續變化；5.可進行泛文化之比較研究。（潘菲，1994）。因為，DIT的測試只能獲得道德判斷的綜合認知結果，無法捕捉「道德」構念各個組成構面（潘冠美，1997），於是Reidenbach and Robin（1900）參考五種道德哲學，發展出用來衡量個人道德判斷的測量工具，因為，此測量工具考慮不同道德哲學對於道德判斷之影響，故稱為「多元道德量表」（Multidimensional Ethics Scale，簡稱MES）。有關於倫理道德的相關文獻，部分以Rest（1979）所設計的「界定問題測驗」為測量工具，部分研究者則採用Reidenbach and Robin（1988）所發展出來的「多元道德量表」作為測試。除上述二種測量道德方式外，尚有「一般性道德決策問卷」可供施測，其測試方式係利用各種道德決策情境來進行測試，而不像界定問題法和多元道德量表一樣，對於道德測試需有層次的觀念，並以 Kohlberg（1984）和Reidenbach and Robin（1988）的道德層級觀念設計而成。這種「一般性道德決策問卷」因其問卷設計較為簡易而分析也比較容易，因此，近年來亦逐漸為研究者所採用。

由於個人在評價倫理時所依據的概念，並不是只採用五種道德哲學中的一種，而是好幾種道德哲學的混合，故多元道德量表相當適合用在衡量具有複雜構念且廣泛的道德判斷或評價上（Reidenbach and Robin, 1988）。故本文擬應用多元道德量表的方式來衡量倫理評價。

本文主要以五種道德哲學為依據來設計，並搭配三個故事來衡量受訪者對於倫理判斷之看法。這三個故事對於受訪者而言應該是相當熟悉的，在實務操作上，也為普遍常見到的現象，其分別為同理心、揭露資訊和餽贈禮物，故受訪者應能透過此三個故事來評估個人的倫理判斷。（此三個故事情節請參見附錄）而Reidenbach and Robin（1988）所發展出之多元道德量表具有相當的代表性，其原始問卷共有五個倫理構面，分別為正義論、相對主義、利己論、目的論和義務論，計有29題。其後，Reidenbach and Robin（1990）繼續發展之前的研究，將五個倫理構面透過因素分析，簡化為三個倫理構面，計8個問題，其分別命名為廣泛性道德公正構面、相對主義構面和契約論構面。此8個問題包含了正義論、相對主義和義務論三種道德哲學理論。此經過簡化後之量表具有極佳的信度和適當的收斂效度與區別效度，因此，廣為研究者所採用。如Reidenbach , Robin and Dawson（1991）、Tansey, Brown and Hymabn（1992）將Reidenbach and Robin（1990）之量表應用於行銷和廣告的研究中。

由於Reidenbach and Robin（1988）之多元道德量表中衡量五種道德哲學理論者計有29個題目，外加3題相關題目，共計有32題。若配合3個故事，則全部至少有96題，恐非受訪者所願意回答，為顧及問卷回收率，故本文即參酌Reidenbach and Robin（1900）之多元道德量表，簡化題數。然而，Reidenbach and Robin（1900）之量表經項目分析和因素分析後，僅剩8題和包含了正義論、相對主義和義務論三種道德哲學理論，並不包括利己論與目的論的題目。但是，根據 Hunt and Vasquez-Parraga（1993）和Mayo and Marks（1990）之研究指出目的論仍然是衡量倫理評價的重要構面，也是影響倫理判斷與行為意圖之重要因素。另外，即使採用原始的五種倫理構面量表或簡化後之量表，透過因素分析後，所獲得之倫理構面常常不相同（鄭美倫，1994；吳昌仁，1995；LaTour and Henthorne，1994）。因此，本文仍然應用五種倫理哲學構面來設計量表，唯一差別僅是題數減少而已。如正義論強調符合社會正義、公正、結果有好壞之分的觀念，便將這些概念以3個題目來測試，以Likert 7點尺度量表來衡量，其餘4個構面之設計亦是如此。其中正義論有 3題；相對主義有4題；利己主義有3題；目的論有3題；義務論則有4題。此五個倫理構念主要在衡量個人對於倫理之評價。最後2題分別為受訪者自己採取行動的機率高或低；受訪者對於故事描述的行動是不道德的看法。故本文之每個故事均有19題。「受訪者自己採取行動的機率高或低」其目的在衡量受訪者之行為意圖。而「受訪者對於故事描述的行動是不道德的看法」則在表示受訪者之倫理判斷（請參見表1）。另外，問卷之基本資料部分則包括性別、年齡、教育程度、所學背景、工作年數、有否證照否等。

(四) 變數之操作性定義

本文重要變數倫理評價、倫理判斷和行為意圖之

臺灣大學學術期刊資料庫

操作性定義如下：

1. 倫理評價

主要是指五種倫理道德哲學的概念，包括正義論評價、相對論評價、利己論評價、目的論評價和義務論評價。以多元道德量表來衡量。

2. 倫理判斷

受訪者於閱讀倫理困境的故事後，再回答「故事描述的行動是不道德的看法」這項題目，並以7點尺度來衡量受訪者之倫理判斷。

3. 行為意圖

受訪者於閱讀倫理困境的故事後，再回答「我自己採取行動的機率高或低」這項題目，並以7點尺度來衡量受訪者之倫理判斷。

(五) 資料收集

本文以問卷方式調查各縣市地區公會登記有案之房屋仲介公司經紀人員為調查對象。並以各公司之分店為調查的單位。每一分店抽取三位從業人員接受調查。而限於人力和成本的考量，本研究採用郵寄調查的方式。而在正式寄發問卷之前，我們先對國立屏東商業技術學院不動產經營系四技一年級和二技一、二年級三個班級學生予以施測，以便修正語意不清或文字模糊部分。而正式調查時間為 2003年1月份，共寄出600份問卷，有效問卷數為143份，有效回收率約為23.8%左右。有效問卷背景資料請參見表2。

(六) 資料分析

1. 路徑分析模式

由圖1之研究架構知，本文主要在驗證倫理評價對於行為意圖之直接影響；以及倫理評價透過倫理判斷為媒介對於行為意圖之間接影響。故有兩條迴歸方程式，這兩條迴歸方程式構成一組結構方程式 (structural equation)，即稱之為路徑模型 (causal model)。而其中倫理評價構面即為路徑模式所指之外生變數 (exogenous variables)，倫理判斷和行為意圖二項變數則為內生變

表1　五種倫理構面變數表

正義論	行為合法＼行為不合法
	公平的＼不公平的
	具正當性＼不具正當性
相對主義	我個人能接受＼我個人不能接受
	我的家人能接受＼我的家人不能接受
	文化上被接受的＼文化上不被接受的
	傳統上被接受的＼傳統上不被接受的
利己論	對自己是有利的＼對自己不是有利的
	此行為是明智的＼此行為是不明智的
	符合公司最佳利益＼不符合公司最佳利益
目的論	此行為能創造最大的效用＼此行為能創造最小的效用
	此行為產生的損害最小＼此行為產生的損害最大
	是最有效率的做法＼不是最有效率的做法
義務論	是合理的行為＼不是合理的行為
	符合道德良知＼不符合道德良知
	不違反不動產交易行規＼違反不動產交易行規
	此行動是一種義務＼此行動不是一種義務
	我自己採取行動的機率高或低
	故事描述的行動是不道德的

表2　受訪者基本資料之統計表 (N＝143)

	變項名稱	次數分配	百分比%
性別	男	92	64.3
	女	51	35.7
教育程度	高中(職)或以下	28	19.7
	專科	62	43.7
	大學(含二技、四技)	50	35.2
	研究所以上	2	1.4
所學背景	不動產相關科系	14	9.9
	文法	11	7.7
	商管	31	21.8
	理工	50	35.2
	農醫	5	3.5
	其他	31	21.8
服務年數	2年(含)以下	58	40.6
	3~4年	21	14.7
	5~6年	20	14.0
	7~8年	17	11.9
	9~10年	13	9.1
	11~12年	7	4.9
	13年以上	7	4.9

臺灣大學學術期刊資料庫

數（endogenous variables）。本文將使用SPSS套裝軟體來進行路徑係數（path coefficient）之估計。

2. 信度與效度分析

本文並使用主成份分析（principle component analysis）方法及最大變異法（varimax rotation）來進行分析。而因素或構面個數的決定，主要依據的原則是特徵值（eigenvalue）。特徵值需大於1，才可被視為一因素或構面（邱皓政，2000：2-21）。並選取因素負荷大於0.60之項目為因素內容。由於17個項目代表著五種倫理道德理論，然而各倫理概念間並不是完全排斥，有些常存在著重疊，因此，在進行因素分析時，將所抽取的因素項目剔除因素負荷量最低的項目，重複的進行因素分析，一直到能夠以最少的項目得到最大的累積解釋變異量為止。

首先就信度分析而言，三個倫理故事量表之內部一致性係數分別為0.871、0.913與0.928，表示出各種量表項目具有相當的同質性。進一步將三個故事各十七項倫理評價項目利用因素分析來抽取共同因素，其Bartlett球形檢定之近似卡方值分別為 819、1233及1424，均達到5%之顯著水準，表示相關係數可以作為因素分析抽取因素，適合進行因素分析。另外，Kaiser-Meyer-Olkin抽樣適當性量數分別為0.808、0.886及0.888，亦顯示變項間的共同因素多，適合進行因素分析。最後結果故事一、三可抽出四個倫理構面，故事二則抽出三個倫理構面。此三個故事之倫理評價構面之累計解釋變異量分別為78.11%、72.55%及75.22%（請參見表3）。而各故事之倫理評價分量表，再分別計算出其內部一致性，以了解各故事各構面（分量表）之內部一致性。從表三可知，各因素所形成的分量表信度係數介於0.655至0.928之間，顯示各故事各分量表之內部一致性頗佳。

接著，量表之效度方面，透過因素分析利用結構矩陣中之因素負荷量大小來判定建構效度之好壞。同一構面中，如果因素負荷量的值愈大，表示收斂效度愈高。由於各故事各分量表之構面之因素負荷量幾乎均大於0.50，故可知各構面之收斂效度頗佳。另外，在區別效度方面，每一個項目只能在其所屬構面中，得到因素負荷量大於0.50以上，符合此條件之項目愈多，表示量表之區別效度愈佳。由檢定結果得知，故事一和故事三中有二個項目在非所屬之構面出現大於 0.5之因素負荷量。故事二中沒有一個項目之因素負荷量在非所屬之構面出現大於0.50。顯示，故事二量表之區別效度最佳。因此，故事二之量表具有較佳之建構效度。

各故事所抽出之因素構面，其包括之項目並不一致。而故事一之四個倫理構面之累積解釋變異量最高，其次則為故事三。由表3，故事一之四個倫理構面組成項目，本文將其分別命名為正義論、相對主義、目的論和利己論；故事二抽出之三個倫理構面，分別重新命名為相對主義、利己目的主義和義務主義；而故事三所萃取之四個倫理構面則分別將其命名為利己目的主義、相對主義、混合主義和正義主義。

三、實證結果與分析

本節分成實證結果和結果討論兩部分，分述如下：

（一）實證結果

本文除探討倫理評價對於行為意圖的直接影響外，也探討倫理評價以倫理判斷為中介變項對於行為意圖的間接影響。另外，本文亦想了解性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷、行為意圖之影響。性別設定為男生＝1，女生＝0。教育程度分成高（大學以上）、中（專科）、低（高中職或以下），並以教育程度中為比較基準（高中職或以下＝1，專科、大學以上＝0；大學以上＝1，高中職或以下、專科＝0）。服務年數分成短（4年以下）、中（5年至8年）、長（9年以上），並以服務年數中為比較基準（服務年數短＝ 1，服務年數中、長＝0；服務年數長＝1，服務年數短、中＝0）

本文利用徑路分析方法來分析倫理評價、倫理判斷和行為意圖之間的關係，其迴歸分析結果請參見表4~6，路徑圖則參見圖2~4。由故事一老人心臟病發案故事徑路分析結果可知，以倫理判斷為依變數，正義主義、相對主義，目的主義、利己主義、性別、教育程度和服務年數為自變數，其為0.437，F值為11.319，表示這些自變數可以解釋依變數變異的43.7%，殘差係數為0.750，表示無法解釋的部分佔了56.3%。其中性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷並沒有顯著性的影響效果，而正義主義、相對主義、目的主義、利己主義對倫理判斷的影響係數分別為0.374、0.021、0.416以及-0.107，其中正義主義與目的主義二者達到 5%之顯著水準，但是，以目的主義對於倫理判斷的影響較大。受訪者愈是贊同正義主義和目的主義者，則愈認

臺灣大學學術期刊資料庫

表3　倫理評價構面

故事一：同理心		**內容**	**因素負荷**	**α值**0.87
正義主義	特徵值：4.91	1.不公平的	0.879	0.823
	解釋變異量 (%)：44.62	2.不具正當性	0.841	
	累積解釋變異量 (%)：44.62	3.我個人不能接受	0.646	
		4.此行為是不明智的	0.453	
相對主義	特徵值：1.47	1.傳統上不被接受的	0.892	0.826
	解釋變異量：13.35	2.文化上不被接受的	0.830	
	累積解釋變異量：57.97	3.我的家人不能接受	0.670	
目的主義	特徵值：1.21	1.此行為產生的損害最大	0.870	0.740
	解釋變異量：11.03	2.不是最有效率的做法	0.844	
	累積解釋變異量：69.00			
利己主義	特徵值：1.002	1.對自己不是有利的	0.900	0.698
	解釋變異量：9.11	2.不符合公司最佳利益	0.725	
	累積解釋變異量：78.11			
故事二：揭露資訊				0.913
相對主義	特徵值：6.70	1.傳統上不被接受的	0.875	0.920
	解釋變異量：51.52	2.文化上不被接受的	0.854	
	累積解釋變異量：51.52	3.我個人不能接受	0.821	
		4.我的家人不能接受	0.814	
		5.不具正當性	0.749	
利己目的	特徵值：1.48	1.此行為產生的損害最大	0.813	0.864
	解釋變異量：11.42	2.不符合公司最佳利益	0.804	
	累積解釋變異量：62.94	3.此行為能創造最小的效用	0.762	
		4.此行為是不明智的	0.743	
		5.不是最有效率的做法	0.683	
		6.不是合理的行為	0.544	
義務主義	特徵值：1.25	1.不符合道德良知	0.887	0.655
	解釋變異量：9.61	2.此行動不是一種義務	0.796	
	累積解釋變異量：72.55			
故事三：餽贈禮物				0.928
利己目的	特徵值：7.58	1.不符合公司最佳利益	0.865	0.763
	解釋變異量：50.53	2.此行為能創造最小的效用	0.806	
	累積解釋變異量：50.53	3.此行為產生的損害最大	0.750	
		4.不是最有效率的做法	0.621	
相對主義	特徵值：1.43	1.傳統上不被接受的	0.783	0.827
	解釋變異量：9.55	2.文化上不被接受的	0.752	
	累積解釋變異量：60.09	3.我的家人不能接受	0.671	
		4.對自己不是有利的		
混合主義	特徵值：1.22	1.此行動不是一種義務	0.839	0.756
	解釋變異量：8.16	2.我個人不能接受	0.652	
	累積解釋變異量：68.24	3.此行為是不明智的	0.554	
正義主義	特徵值：1.05	1.不公平的	0.888	0.880
	解釋變異量：6.98	2.行為不合法	0.858	
	累積解釋變異量：75.22	3.不具正當性	0.659	
		4.不是合理的行為	0.469	

臺灣大學學術期刊資料庫

為故事中經紀人若繼續執行買賣契約決策困境之情境不符合倫理。

若以正義主義、相對主義，目的主義、利己主義、性別、教育程度、服務年數和倫理判斷為自變數，行為意圖為依變數，其為 0.639，F值為23.02，表示這些自變數可以解釋依變數變異的63.9%，殘差係數為0.601。其中性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷並沒有顯著性的影響效果，而正義主義、相對主義、目的主義、利己主義和倫理判斷對於行為意圖的影響係數分別為-0.414、0.108、0.119、-0.012及0.350，其中正義主義、倫理判斷達到5%顯著水準，目的主義達10%顯著水準。

正義主義、相對主義、目的主義、利己主義對行為意圖的直接效果分別為-0.414、0.108、0.119以及-0.012。正義主義、相對主義、目的主義、利己主義透過倫理判斷而影響行為意圖之間接效果分別為0.131（=0.374*0.350）、0.007（=0.021*0.350）、0.146（=0.416*0.350）以及-0.037（=-0.107*0.350）。所以，正義主義、相對主義、目的主義和利己主義對於行為意圖的總效果（等於間接效果加直接效果）分別為-0.283、0.115、0.535以及-0.049。故我們可以得知，相對主義評價和利己主義對於行為意圖並沒有明顯的直接影響效果和間接效果。而正義主義和目的主義則具有明顯的直接影響效果和間接效果。

其次，由圖 3故事二兇殺案故事徑路分析結果可知，以倫理判斷為依變數，相對主義，利己目的主義、義務主義、性別、教育程度和服務年數為自變數，其為0.426，F值為12.17，表示這些自變數可以解釋依變數變異的42.6%，殘差係數為0.758。其中性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷並沒有顯著性的影響效果，而相對主義，利己目的主義、義務主義對倫理判斷的影響係數分別為0.197、0.257、0.368，此三項變數均達到5%之顯著水準，但是，以義務主義對於倫理判斷的影響較大。受訪者愈是贊同相對主義，利己目的主義、義務主義者，則愈認為故事中經紀人不告知凶案房屋決策困境之情境不符合倫理。

若以相對主義，利己目的主義、義務主義、性別、教育程度、服務年數和倫理判斷為自變數，行為意圖為依變數，其為0.666，F值為28.79，表示這些自變數可以解釋依變數變異的66.6%，殘差係數為0.578。其中性別和服務年數對於倫理判斷並沒有顯著性的影響效果，但是，高中職或以下學歷者（教育程度低者）相對於專科畢業者對於行為意圖的影響具有顯著性的差異。而相對主義，利己目的主義、義務主義和倫理判斷對於行為意圖的影響係數分別為0.108、0.403、0.133及0.511，其中利己目的主義、義務主義和倫理判斷達到5%顯著水準，而相對主義並未達 5%之統計顯著水準。

相對主義，利己目的主義、義務主義對行為意圖的直接影響效果分別為 -0.108、0.403、0.133。相對主義，利己目的主義、義務主義透過倫理判斷而影響行為意圖之間接效果分別為 -0.055（=-0.108*0.511）、0.206（=0.403*0.511）、0.068（=0.133*0.511）。所以，相對主義，利己目的主義、義務主義對於行為意圖的總效果（等於間接效果加直接效果）分別為-0163、0.609以及0.201。故我們可以得知，相對主義評價對於行為意圖並沒有明顯的直接影響效果，但具有顯著的間接影響效果，而利己目的主義和義務主義則具有明顯的直接影響效果和間接效果。

其三，由圖 4故事三送禮案故事徑路分析結果可知，以倫理判斷為依變數，利己功利主義，相對主義、混合主義和正義主義、性別、教育程度和服務年數為自變數，其為0.543，F值為17.29，表示這些自變數可以解釋依變數變異的54.3%，殘差係數為0.676。其中性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷並沒有顯著性的影響效果，而利己目的主義，相對主義、混合主義和正義主義對倫理判斷的影響係數分別為-0.037、0.101、0.609以及-0.104，而僅混合主義這項變數達到5%之顯著水準。受訪者愈是贊同混合主義者，則愈認為故事中經紀人之送禮決策困境之情境不符合倫理。

若以利己目的主義，相對主義、混合主義和正義主義、性別、教育程度、服務年數和倫理判斷為自變數，行為意圖為依變數，其為 0.598，F值為19.15，表示這些自變數可以解釋依變數變異的59.8%，殘差係數為0.634。其中性別、教育程度和服務年數對於行為意圖並沒有顯著性的影響效果。而利己目的主義，相對主義、混合主義、正義主義和倫理判斷對於行為意圖的影響係數分別為-0.013、0.181、0.440、0.202及0.208，其中相對主義、混合主義、正義主義和倫理判斷達到5%顯著水準，而利己目的主義並未達5%之統計顯著水準。

利己目的主義，相對主義、混合主義和正義主義對行為意圖的直接效果分別為 -0.013、0.181、0.440、

臺灣大學學術期刊資料庫

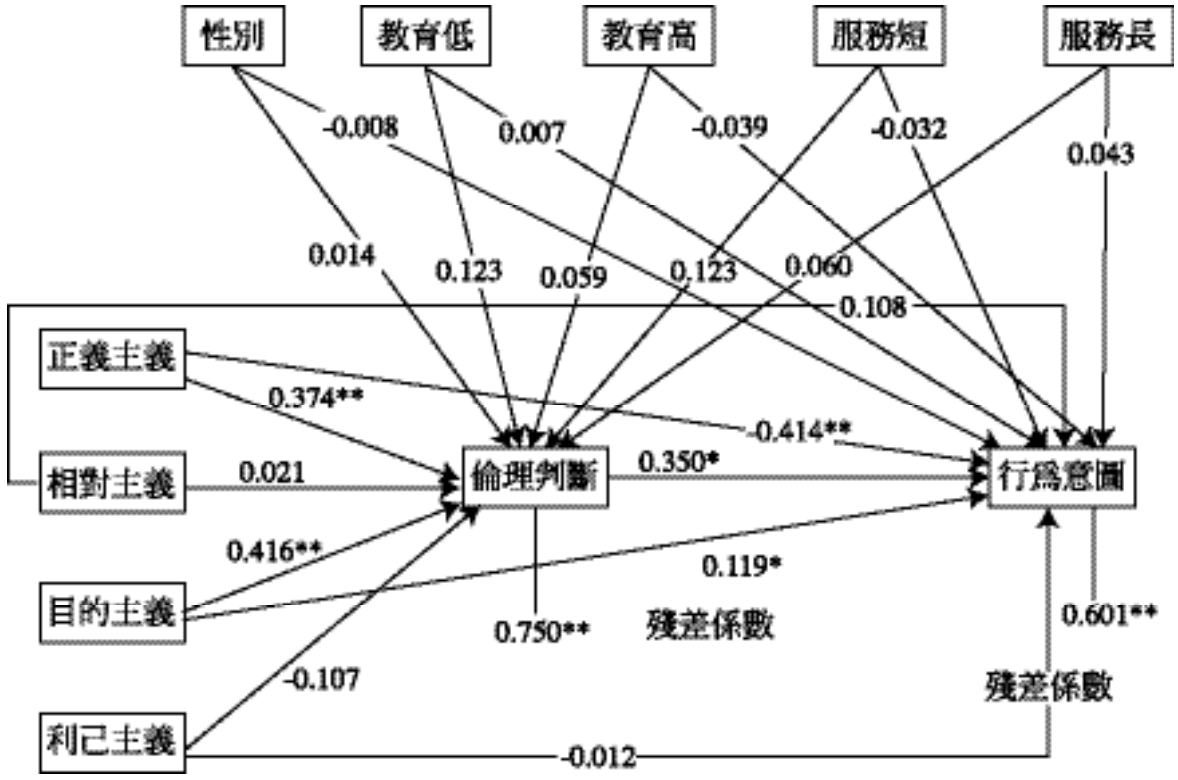


圖2　故事一倫理評價、倫理判斷和行為意圖路徑圖

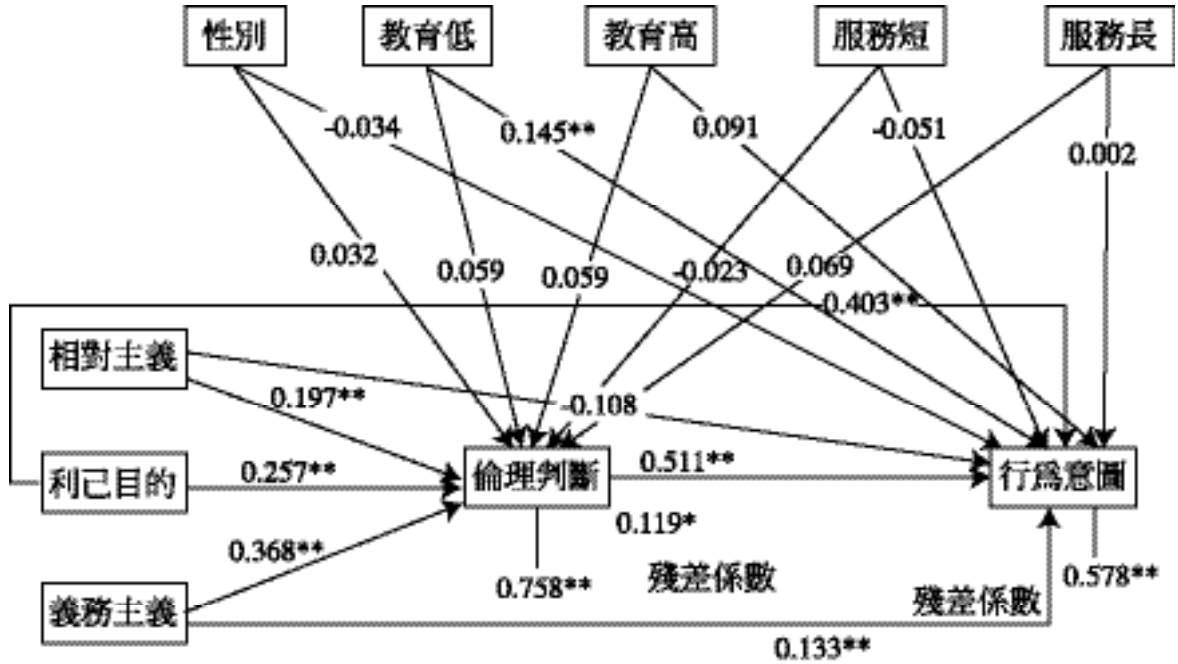


圖3　故事二倫理評價、倫理判斷和行為意圖路徑圖

臺灣大學學術期刊資料庫

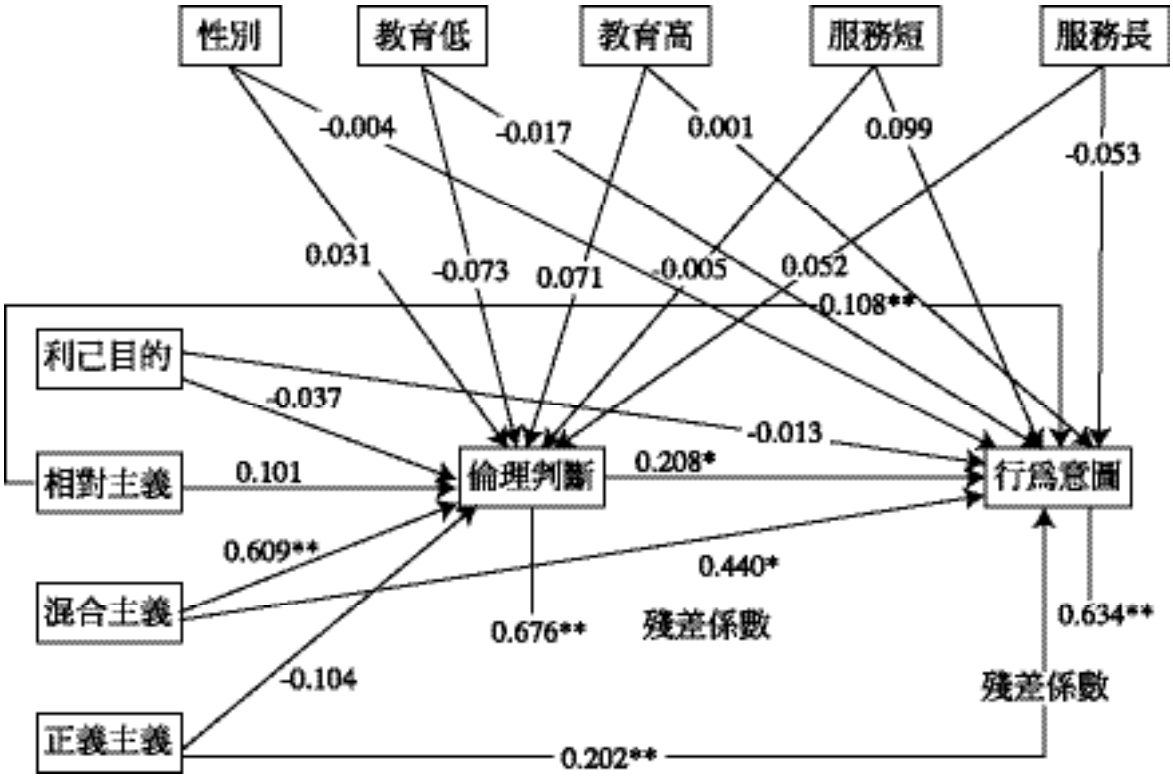


圖4　故事三倫理評價、倫理判斷和行為意圖路徑圖

0.202。利己目的主義，相對主義、混合主義和正義主義透過倫理判斷而影響行為意圖之間接效果分別為-0.008（＝-0.037*0.208）、0.021（＝0.101*0.208）、0.127（＝0.609*0.208）、-0.022（＝-0.104*0.208）。所以，利己目的主義、相對主義、混合主義和正義主義對於行為意圖的總效果（等於間接效果加直接效果）分別為-0021、0.308、0.567以及0.180。故我們可以得知，利己目的主義評價對於行為意圖並沒有明顯的直接和間接影響效果，而相對主義和正義主義則具有明顯的直接影響效果，混合主義則具有顯著的直接和間接影響效果。

(二) 結果討論

因所設計故事不同，因此，透過因素分析所抽出的倫理評價構面不一定相同，如故事一抽出四個倫理評價構面，故事三亦抽出四個倫理評價構面，但故事二則抽出三個倫理評價構面。本文因故事不同所抽出之倫理評價構面不同，所以，難以直接和 Hunt and Vitell (1986) 一文之結果做比較。

在故事一中，正義主義、目的主義對行為意圖具有直接及間接影響效果。在故事二中，相對主義對於行為意圖具有間接的影響效果，利己目的主義、義務主義則具有間接和直接的影響效果。在故事三中，相對主義、正義主義對於行為意圖具有直接的影響效果，而混合主義則具有間接和直接的影響效果。另外，我們可以發現，不論何故事，倫理判斷均會影響行為意圖。

一般國外研究，顯示相對主義評價對於倫理判斷的解釋力並不高 (Reidenbach and Robin，1990)。但是，國內學者吳昌仁 (1995)、陳嵩與蔡明田 (1999) 對於行銷人員之研究則發現相對主義評價對於倫理判斷具有相當高的解釋力，此亦是在以多元道德尺度量表衡量不同國家或地區之倫理認知或倫理判斷時，當必須考慮量表本身的跨文化適用性。然而，本文所得之結果卻發現：在故事一中，相對主義對於行為意圖並無直接與間接之顯著影響效果。而在故事二中，則具有間接的影響效果，但在故事三中，則具有顯著的直接影響效果。顯示，相對主義對於倫理判斷或行為意

臺灣大學學術期刊資料庫

圖的影響會因故事設計的不同而有所差異。推測何以相對主義在故事一中並不影響到倫理判斷，其原因應在故事一為「同理心」的故事設計，而此故事碰到的機會應遠比「資訊揭露」和「餽贈禮物」少且沒有那麼被消費者重視所致。

陳嵩與蔡明田（1999）直接以義務論評價、相對主義和目的論評價來設計衡量倫理評價，並未包括正義論評價和利己論評價兩個構面。此是否適合不動產市場結構不無疑問。且陳嵩與蔡明田（1999）一文和國外文章相同大抵均以壽險業和汽車銷售業為例，此兩種產業之性質和房屋仲介業顯然有極大的不同。而本文所得之結果也發現，利己主義和正義主義也是構成倫理評價之重要因素。

故事一、三中，性別、教育程度和服務年數對於倫理判斷或行為意圖並沒有顯著的影響效果，僅在故事二中，高中職或以下學歷者（教育程度低者）相對於專科畢業者對於行為意圖的影響具有顯著性的差異。以往文獻大多探討這些人口特徵變數對於倫理評價的影響效果，但本文若是如此處理，將會顯得過於複

表4　故事一倫理評價、倫理判斷和行為意圖之迴歸分析（N＝143）

變數	依變數：倫理判斷		依變數：行為意圖	
	標準化係數／t值		標準化係數／t值	
正義主義	0.374**	4.09	0.414**	5.30
相對主義	0.021	0.25	0.108	1.58
目的主義	0.416**	5.58	0.119*	1.79
利己主義	-0.107	-1.35	-0.012	-0.19
倫理判斷	—	—	0.350**	4.98
性別	0.014	0.20	-0.008	-0.14
低教育程度	0.123	1.64	0.007	0.11
高教育程度	0.059	0.80	-0.039	-0.66
服務年數短	0.123	1.53	-0.032	-0.49
服務年數長	0.060	0.75	0.043	0.67
F值	11.32		23.02	
R平方值	0.437		0.639	

**表示達到5%顯著水準，*表示達到10%顯著水準。

表5　故事二倫理評價、倫理判斷和行為意圖之迴歸分析（N＝143）

變數	依變數：倫理判斷		依變數：行為意圖	
	標準化係數／t值		標準化係數／t值	
相對主義	0.197**	2.12	-0.108	-1.49
利己目的主義	0.257	2.72	0.403**	5.42
義務主義	0.368**	5.08	0.133**	2.18
倫理判斷	—	—	0.511**	7.63
性別	0.032	0.46	-0.034	-0.64
低教育程度	0.059	0.77	0.145**	2.44
高教育程度	0.059	0.81	0.091	1.63
服務年數短	-0.023	-0.28	-0.051	-0.84
服務年數長	0.069	0.84	0.002	0.03
F值	12.17	28.79		
R平方值	0.426	0.666		

**表示達到5%顯著水準，*表示達到10%顯著水準。

臺灣大學學術期刊資料庫

表6　故事三倫理評價、倫理判斷和行為意圖之迴歸分析（N＝143）

變數	依變數：倫理判斷		依變數：行為意圖	
	標準化係數／t值		標準化係數／t值	
利己目的主義	0.013	0.16	-0.037	-0.48
相對主義	0.181**	2.01	0.101	1.18
混合主義	0.440**	5.14	0.609**	6.87
正義主義	0.202**	2.35	-0.104	-1.27
倫理判斷	—	—	0.208**	2.54
性別	-0.084	-1.36	0.031	0.52
低教育程度	-0.017	-0.25	-0.073	-1.15
高教育程度	0.001	0.01	0.071	1.15
服務年數短	0.099	1.39	-0.005	-0.07
服務年數長	-0.053	-0.72	0.052	0.75
F值	17.29	19.15		
R平方值	0.547	0.598		

**表示達到5%顯著水準，*表示達到10%顯著水準。

雜。

四、結論

本文探討倫理評價對於行為意圖的直接影響外，也探討倫理評價以倫理判斷為中介變項對於行為意圖的間接影響。在實證上，我們利用路徑分析來分析各變數間之結構關係。而對於倫理評價之測度是基於五種倫理構面來設計，即採用多元道德量表來衡量受訪者之倫理評價，並且設計了三個在不動產交易當中常見到的故事來衡量。而受訪的對象主要是以高屏地區的房屋仲介從業人員為主。本節分成結論、政策意含和研究限制三個部分，分別臚述如下：

(一) 結論

經過因素分析之後，各故事所抽取之倫理評價構面並不相同。即三個故事經由因素分析後，各故事所組成之構面，其內容並非完全相同。由分析結果可知，房屋仲介從業人員之倫理判斷和行為意圖，會因故事之不同，而受倫理評價之影響。在故事一中，正義主義、目的主義對行為意圖具有直接及間接影響效果。在故事二中，相對主義對於行為意圖具有間接的影響效果，利己目的主義、義務主義則具有間接和直接的影響效果。在故事三中，相對主義、正義主義對於行為意圖具有直接的影響效果，而混合主義則具有間接和直接的影響效果。

(二) 政策意含

由研究結果顯示，倫理評價、倫理判斷確實會對行為意圖產生影響。特別是，在所有故事中，受訪者愈是認為故事所描述者不符合倫理行為者，則受訪者自己從事此不符合倫理行為之機率愈低。故如何培養正確的倫理判斷對於市場的行為應該會有極重要的影響。而倫理評價對於倫理判斷亦有重要的影響效果，因此，如何讓房屋仲介人員具有倫理認知或評價，願意遵守倫理規範將對健全市場交易秩序具有重要的意義。依照目前不動產相關法規，如消費者保護法、公平交易法和不動產經紀業管理條例等仍然不足以確保銷售人員具有符合倫理的決策行為。故如何營造產業環境，使得銷售人員能夠自律，是房屋仲介業、政府和消費者共同努力的方向與挑戰。

(三) 研究限制與未來研究

值得注意的是，若是探討的產業不一樣，或是所編撰的倫理故事情節不相同，其結果應該不相同。還有，本文所探討為應用倫理之層面，著重於探討倫理評價對於倫理判斷和行為意圖之影響，並非理論倫理

臺灣大學學術期刊資料庫

或哲學倫理層次之探究。本文也不在討論如何訂定倫理規範或是討論目前房屋仲介業倫理規範之得失。

有關倫理評價、倫理判斷和行為意圖之間的結構關係，未來可進一步使用線性結構關係模式（linear structural relations model，LISREL）來分析變數間之結構關係與路徑。LISREL是一種統計分析方法，此方法結合因素分析、多元迴歸與路徑分析（path analysis）來探討分析潛伏變數（latent variables）和觀察變數之間的複雜關係。

註釋

註 1：一般衡量倫理評價方面，常應用五種道德理論，其分別為正義論（Justice Theory）、相對主義（Relativism）、利己主義（Egoism）、功利主義（Utilitarianism）和義務論（Deontology）。這五種理論涵蓋了道德哲學與宗教教義中的大部分概念。如正義論、義務論存在於基督教教義中，也見諸於其他宗教教義中。

註 2：四個缺點為：①結構欠嚴密，每個受試者測驗後所作之自由反應各具其特性，不宜作比較；②施測過程繁瑣費時，誤差大、重測信度偏低；③計分易受主觀影響，誤差大、重測信度偏低；④單純的兩難式道德判斷，並非道德判斷之唯一完備型態或最佳型態（潘菲，1994）。

註 3：之所以採用三個故事主要是基於受訪者對不同問題的反應可能不同，並且因為不同的故事代表著不同的道德問題（Reidenbach and Robin，1990）。論者謂「何以不採用漏水問題來編故事」，然而漏水問題，一般大型連鎖房屋公司均有提供漏水保固這項服務，況且，故事的編寫是要對行為者（受訪者）造成道德兩難的抉擇才列入考慮。

註 4：其中正義論有 3題；相對主義有 5題；利己主義有7題；目的論有9題；義務論則有5題。

註 5：Reidenbach and Robin（1900）簡化後之量表還有其他問題，如量表以「公平、不公平」做為語意差異的兩極劃分是不正確的做法；量表也存在著跨文化適用性上的問題。（陳嵩與蔡明田（1999）一文有詳細的說明，有興趣讀者可參考該文）

註 6：各倫理評價因素歸屬於哪類構面主要是由其因素負荷量在各成份之大小而決定。

註 7：殘差係數＝$\sqrt{1-R^2}$，又稱為疏離係數（coefficient of alienation），SPSS軟體並沒有直接列出殘差係數，因此要自行計算。

參考文獻

李春長

2002 〈房屋仲介業市場與經紀人職業倫理〉《住宅學報》11（1）：35-53。

吳昌仁

1995《行銷人員之倫理哲學與倫理決策》碩士論文，國立成功大學企研所。

邱皓政

2000《量化研究與統計分析》台北：五南圖書出版公司。

邱皓政

2000《社會與行為科學的量化研究與統計分析－ SPSS中文視窗版資料分析範例解析」》，第15章2-21頁，台北：五南圖書出版公司。

徐木蘭、余坤東、沈介文

1997 〈傳統文化中企業倫理之探討－中國古籍之研究〉《中山管理評論》5（1）：49-74。

陳嵩、蔡明田

1999 〈倫理評價、倫理判斷與行為意圖關係之實證研究〉《中山管理評論》7（4）：1025-1047。

潘菲

1994 〈道德判斷測驗（DIT）之發展與應用〉《國立中興大學共同學科期刊》第三期。

潘冠美

1997 〈我國會計審計人員多元道德尺度量表發展之研究〉《管理會計》（39）：95-117。

鄭美倫

1994《企業倫理價值觀與態度之研究－行銷面的觀點》碩士論文，國立台灣大學商研所。

Allmon, D. E. and J.Grant

1990 "Real Estate Sales Agents and the Code of Ethics: A Voice Stress Analysis", Journal of Business Ethics. 9 (10) : 807-812.

Cohen, J. R., L. W. Pant and D. J. Pant

1993 "A validation and extension of a multidimensional ethics scale", Journal of Business Ethics. 13: 13-26.

臺灣大學學術期刊資料庫

Hoyt, R. W. and R. K. Schwer
1998 "Ethical beliefs and values of real estate salespeople", American Real Estate Society 1998 Annual Meeting.
Hunt, S. D. and A. Z. Vasquez-Pazrraga
1993 "Organizational consequences, marketing ethics, and salesforce supervision", Journal of Marketing Research. 30 (1) : 78-90.
Hunt, S. D., and S. Vitell
1986 " A general theory of marketing ethics", Journal of Macromarketing. 6 (1) : 5-16.
Kohlberg , L.
1984 The Philosophy of Moral Development. San Francisco: Harper & Row, CA.
LaTour, M. S., and T. L. Henthorne
1994 "Ethical judgments of sexual appeals in print advertising", Journal of Advertising. 23 (3) : 81-90.
Mayo, M. A. and L. J. Marks
1990 "An empirical investigation of a general theory of marketing ethics", Journal of the Academy of Marketing Science. 18 (2) : 163-171.
Okoruwa, A. A. and A. F. Thompson
1999 "An Empirical Analysis of Real Estate Brokerage Ethics", Research Issues in Real Estate. Volume 5, edited by Roulac S.E., Howard and American Real Estate Society.
Reidenbach, R. E. & D. P. Robin
1988 "Some initial steps toward improving the measurement of ethical evaluations of marketing activities", Journal of Business Ethics. 7: 871-879.
Reidenbach, R. E. and Robin, D. P.
1990 "Toward the development of a multidimensional scale for improving evaluations of business ethics", Journal of business ethics. 7, 871-879.
Rest, J. R.
1979 "Development in Judging Moral Issues", Minnepolis, MN: University of Minneapolis Press.
Sayer, S., M. L. Joyce and D. R. Lambert
1991 "Gender and Sales Ethics: Are Women Penalized Less Severely Than Their Male Counterparts?", Journal of Personal Selling and Sales Management. 6 (4) : 49-54.
Sturdivant, F. D. and A. B. Cocanougher
1973 "What Are Ethical Marketing Practices", Harvard Business Review. 10 (12) : 176.
Tansey, R., R. Brown and M. R. Hyman
1992 "Ethical judgments about wartime ads depicting combat", Journal of Advertising. 11: 3, 57-74.

臺灣大學學術期刊資料庫

附　錄

國內不動產倫理之研究

親愛的先生、小姐：
您好，我們正在做有關「不動產職業倫理的研究」，所以想請您花一點時間完成這份問卷，此份問卷專為學術之用，請您不用擔心，最後非常感謝您完成此份問卷。敬祝 萬事如意 事業順利！

國立屏東商業技術學院不動產經營系
李春長 博士 聯絡方式：08-7238700轉3200
中華民國九十二年一月

一、基本資料

_____ 1. 性別： (1)□男 (2)□女

_____ 2. 年齡：

_____ 3. 教育程度：(1)□高中職或以下 (2)□專科 (3)□大學（含二技、四技） (4)□碩士以上

_____ 4. 所學背景：(1)□不動產相關科系 (2)□文法 (3)□商管 (4)□理工 (5)□農醫 (6)□家政 (7)□其他

_____ 5. 平均年收入：(1)□30萬以下 (2)□31萬~40萬 (3)□41萬~50萬 (4)□51萬~60萬 (5)□61萬~70萬 (6)□71萬~80萬 (7)□81萬~90萬 (8)□91萬~100萬 (9)□101~110萬 (10)□111~120萬 (11)□121~130萬 (12)□131~140萬 (13)□141~150萬 (14)□151萬以上

_____ 6. 服務年數：(1)□2年（含）以下 (2)□3 4年 (3)□5 6年 (4)□7 8年 (5)□9 10年 (6)□11~12年 (7)□13年以上

_____ 7. 有否證照：1.□有 2.□無（請跳第二部分作答）

_____ 8. 證照: 1.□經紀人 2.□地政士 3.□估價師 4.□都市計畫技師 5.□其他

二、故事

填答說明：

請您在以下各表所示的兩個極端間以Likert七點尺度量表方式做答。例如就第一個問題而言，您若認為故事所描述的行為是合法的，則在Likert七點尺度量表的左端的第一個尺度處打√或○；若您認為故事所描述的行為是不合法的，則在Likert七點尺度量表的右端第七個尺度處打√或○；您的看法若在兩極端之間，則以接近左右兩極端的程度在第二至第六各尺度處打√或○。

臺灣大學學術期刊資料庫

故事一：同理心

書輔目前正租房子住，其透過白金房屋公司購買一房屋，並已簽下契約書。書輔原有一筆儲蓄，答應賣方直接付現金不須貸款。在完成產權移交前，書輔之心臟病發作，根據醫生的說明，至少一年無法工作。書輔說明其將需要使用這筆儲蓄來渡過這段期間。若繼續購買此一房屋將使其陷入財務困境。更糟的是，此一房屋為兩層樓，以目前病情，他將無法爬樓梯。在法律上，此一契約將可強制執行。然而，若執行此一契約，對書輔而言，將引起一些嚴重的苦難。另一方面，賣方已計劃賣掉此一房屋，即使未來可能很快找到另一買方，但是目前若沒有賣出房屋，至少對賣方而言將造成某些損失。白金房屋公司經紀人陷入左右為難的抉擇，究竟是繼續執行買賣契約抑或協助書輔解除契約？

行動：白金房屋仲介公司經紀人決定繼續執行買賣契約。

行為合法								行為不合法
公平的								不公平的
具正當性								不具正當性
我個人能接受								我個人不能接受
我的家人能接受								我的家人不能接受
文化上被接受的								文化上不被接受的
傳統上被接受的								傳統上不被接受的
對自己是有利的								對自己是不利的
此行為是明智的								此行為是不明智的
符合公司最佳利益								不符合公司最佳利益
此行為能創造最大的效用								此行為能創造最小的效用
此行為產生的損害最小								此行為產生的損害最大
是最有效率的做法								不是最有效率的做法
是合理的行為								不是合理的行為
符合道德良知								不符合道德良知
不違反不動產交易行規								違反不動產交易行規
此行動是一種義務								此行動不是一種義務
您會採取此行為的可能性（高）								您會採取此行為的可能性（低）
您週遭的同業人員會 採取此行為的可能性（高）								您週遭的同業人員會 採取此行為的可能性（低）
此行為符合職業道德								此行為不符合職業道德

臺灣大學學術期刊資料庫

故事二：揭露資訊

白金房屋公司之經紀人李四被一房屋之繼承人要求委託銷售其房屋。此房屋原先是屬於一位老婦人所有。老婦人被其精神失常的孫子殺死在這間房屋的客廳中。其孫子被逮捕並且承認犯罪。法官決定其先接受六十日的精神治療。在他被送到醫院途中時逃脫，自此就再也沒有人看到他了。但是，有證據顯示他是跳入鄰近的河裡自殺。當經紀人李四接受委託之後，繼承人告訴他不要揭露此一凶案和老婦人孫子逃離或是其還活著的可能。而法律上並沒有要求經紀人必須揭露這些事情。雖然，法律沒有要求必須揭露此事，但是若該孩子還活著的話，對買方而言仍具有潛在的危險性。另外，幾乎可確定的是若是揭露此事，將使得房屋很難賣出和導致最後成交價較低。究竟要告知買方這件事或不告知，經紀人李四陷入了兩難的抉擇？

行動：白金房屋公司的經紀人李四決定不告知買方這件事。

行為合法								行為不合法
公平的								不公平的
具正當性								不具正當性
我個人能接受								我個人不能接受
我的家人能接受								我的家人不能接受
文化上被接受的								文化上不被接受的
傳統上被接受的								傳統上不被接受的
對自己是有利的								對自己是不利的
此行為是明智的								此行為是不明智的
符合公司最佳利益								不符合公司最佳利益
此行為能創造最大的效用								此行為能創造最小的效用
此行為產生的損害最小								此行為產生的損害最大
是最有效率的做法								不是最有效率的做法
是合理的行為								不是合理的行為
符合道德良知								不符合道德良知
不違反不動產交易行規								違反不動產交易行規
此行動是一種義務								此行動不是一種義務
您會採取此行為的可能性（高）								您會採取此行為的可能性（低）
您週遭的同業人員會 採取此行為的可能性（高）								您週遭的同業人員會 採取此行為的可能性（低）
此行為符合職業道德								此行為不符合職業道德

臺灣大學學術期刊資料庫

故事三：餽贈禮物

李四為D房屋公司之銷售人員，而D房屋公司是一家著重聲譽的公司，並不贊同送禮或收紅包的行為。一天，一位王老先生瞞著家人與李四簽約定了一份購買契約書，但被王老先生家人知道後，便極力反對要求解除契約。李四因為近日一直銷售不佳，業績無法提升，實在不願意放棄這筆交易，便想起送禮到王老先生家，以人情壓力請求不要解除契約，但又礙於公司禁止送禮或收紅包的規定。究竟要送禮或不送，該經紀人李四陷入了兩難的抉擇？

行動：經紀人李四決定送禮，以請求不要解除契約。

行為合法								行為不合法
公平的								不公平的
具正當性								不具正當性
我個人能接受								我個人不能接受
我的家人能接受								我的家人不能接受
文化上被接受的								文化上不被接受的
傳統上被接受的								傳統上不被接受的
對自己是有利的								對自己是不利的
此行為是明智的								此行為是不明智的
符合公司最佳利益								不符合公司最佳利益
此行為能創造最大的效用								此行為能創造最小的效用
此行為產生的損害最小								此行為產生的損害最大
是最有效率的做法								不是最有效率的做法
是合理的行為								不是合理的行為
符合道德良知								不符合道德良知
不違反不動產交易行規								違反不動產交易行規
此行動是一種義務								此行動不是一種義務
您會採取此行為的可能性（高）								您會採取此行為的可能性（低）
您週遭的同業人員會 採取此行為的可能性（高）								您週遭的同業人員會 採取此行為的可能性（低）
此行為符合職業道德								此行為不符合職業道德

臺灣大學學術期刊資料庫