



102 年度不動產經紀人普考不動產經紀法規考試試題解答

甲、申論題部分：(50分)

一、某不動產仲介公司被委託出售一棟五層公寓大廈之某層樓(下稱系爭樓層)，該大廈地下室劃設四個停車位，並經規約供系爭樓層以外之區分所有權人使用；今系爭樓層之區分所有權人因無車位而委託前述不動產仲介公司出售。試依據公寓大廈管理條例規定，分析下列問題：

(一)何謂「約定共用部分」？(5分)

(二)何謂「規約」？(5分)

(三)系爭樓層承購戶於辦竣該不動產所有權移轉登記後，始發現無車位可資使用，乃主張該規約對其不生效力，其主張有無理由？(15分)

答：

(一)約定共用部分：約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。(公寓3三款)

(二)規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，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。(公寓3十二款)

(三)1.停車位如屬法定停車位：

公寓大廈管理條例第58條II：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行爲。」

2.停車位如非法定停車位之獎勵停車位、增設停車位，不受前函銷售限制，得出售與系爭樓層以外之售區分所有權人使用。

3.規約之效力：

a.共用部分、約定共用部分非經載明於規約者，不生效力。

b.規約不得違公寓大廈管理條例規定，系爭樓層之停車位應非屬法定停車位之為非公用部分或約定共用部分而不屬於法定停車位，因無停車位而委託銷售是合法。

c.公寓大廈管理條例第24條第1項規定：「區分所有權之繼受人，應於繼受前向理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」。系爭樓層之區分所有權人應於繼受後遵守規約所定一切權利義務事項，其主張規約對其不生效力無理由。

二、試依據不動產經紀業管理條例規定，分析下列問題：

(一)何謂「不動產經紀業」？(5分)

(二)不動產仲介業受委託出售不動產者，其依法應指派經紀人於該出售委託契約書上簽章，其立法目的為何？(10分)

(三)倘若不動產仲介業違反前述(二)之情事者，主管機關應如何處理？(10分)

答：

(一)不動產經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。(經4四)

(二)經紀人於委託契約書上簽名是為委託人與受託人間權利義務及法律責任透過經紀人說明及解說，並就委託人相關應告知之事項，如委託銷售契約書、不動產說明書、契約應記載及不得記載事項等向委託人解說，以保交易者權益促進不動產交易市場健全發展。

(三)經紀業者違反經紀業管理條例第22條第1項應指派經紀人於出售委託書上簽章，主管機關得處該不動產仲介業新台幣6萬元以上30萬元以下罰鍰。

乙、測驗題部分：（50分） 代號：5601

B 1 關於區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印之文件，不包括以下何者？

(A)會計憑證 (B)區分所有權人名冊 (C)公共基金餘額 (D)管理委員會會議紀錄

C 2 專有部分之共同壁內管線損壞，若係因不可歸責共同壁雙方之事由所致者，其維修費用應由何人負擔？

(A)由維修之住戶自行負擔
(B)由維修之區分所有權人自行負擔
(C)由該共同壁雙方之區分所有權人共同負擔
(D)由全體區分所有權人共同負擔，並得由公共基金支付

D 3 請領不動產經紀人證書，應向何機關申請？

(A)行政院 (B)內政部
(C)經紀業所在地直轄市或縣（市）政府 (D)戶籍所在地直轄市或縣（市）政府

D 4 代銷經紀業不須於營業處所揭示下列何種文件？

(A)經紀業許可文件 (B)同業公會會員證書 (C)不動產經紀人證書 (D)報酬標準及收取方式

C 5 事業違反公平交易法第 19 條之規定，以脅迫方法使他事業參與聯合之行爲，經中央主管機關限期命其停止後，再爲相同或類似違反行爲者，得處行爲人如何之罰責？

(A)新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰
(B)新臺幣十萬元以上五千萬元以下罰鍰
(C)二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣五千萬元以下罰金
(D)三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣一億元以下罰金

A 6 不動產經紀人員未經所屬經紀業同意，擅自爲他經紀業執行仲介或代銷業務者，有何處罰規定？

(A)申誡 (B)六個月以上三年以下停止執行業務處分
(C)廢止其經紀人員證書或證明 (D)處六萬元以上三十萬元以下罰鍰

A 7 關於不動產經紀業營業保證金之敘述，以下何者錯誤？

(A)應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會定之
(B)經營不動產經紀業者未繳存營業保證金即開始營業時，主管機關應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金爲止
(C)營業保證金除不動產經紀業管理條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而爲讓與、扣押或設定負擔
(D)中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會代爲賠償受害人後，即應通知經紀業限期補足之

B 8 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

D 9 不動產經紀業管理條例第 4 條第 5 款關於仲介業務內容規定之敘述，以下何者錯誤？

(A)從事不動產買賣之居間或代理業務 (B)從事不動產互易之居間或代理業務
(C)從事不動產租賃之居間或代理業務 (D)從事不動產管理之居間或代理業務

B 10 依不動產經紀業管理條例第 4 條第 2 款之規定，所謂成屋，除於實施建築管理前建造完成之建築物外，係指以下何種建築物？

(A)領有建造執照之建築物 (B)領有使用執照之建築物

(C)完成保存登記之建築物 (D)完成門牌登記之建築物

A 11 關於不動產經紀人設置之敘述，以下何者正確？

(A)經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人，但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣 6 億元以上時，該處所至少應置經紀人 1 人

(B)營業處所經紀營業員數每逾 10 名時，應增設經紀人 1 人

(C)經紀業應於經紀人到職之日起 7 日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同

(D)非中華民國國民，不得充任中華民國不動產經紀人

A 12 關於不動產經紀業或經紀人員之業務與責任之敘述，以下何者錯誤？

(A)經紀業與委託人以言詞或書面約定委託銷售後，方得刊登廣告及銷售

(B)經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託

(C)經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說

(D)經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，違反者其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人

A 13 根據不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項之規定：「買方支付定金後，如買方違約不買，致定金由委託人沒收者，委託人應支付該沒收定金之百分之__予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬。」試問若前項沒收定金百分比於契約未記載者，應如何處理？

(A)受託人不得向委託人請求服務報酬或費用

(B)受託人得向委託人請求支付該沒收定金之百分之二十予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬

(C)受託人得向委託人請求支付該沒收定金之百分之五十予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬

(D)受託人得向委託人請求支付該沒收定金之百分之百予受託人，以作為該次委託銷售服務之支出費用，且不得再收取服務報酬

C 14 在公寓大廈樓頂平臺設置廣告物，除應依法令規定辦理外，尚應受何限制？

(A)管理委員會之決議 (B)管理負責人之許可

(C)區分所有權人會議決議 (D)頂層住戶同意

C 15 下列有關公寓大廈管理委員會之敘述，何者錯誤？

(A)管理委員會有當事人能力

(B)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人

(C)管理委員會應向區分所有權人會議召集人負責，並向其報告會務

(D)管理委員會會議決議之內容不得違反區分所有權人會議決議

B 16 公寓大廈約定專用部分之修繕、管理及維護，由何人負擔其費用？

(A)由管理委員會以公共基金支付 (B)由該約定專用部分之使用人自行負擔

(C)由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔 (D)由住戶全體平均負擔

A 17 公寓大廈之規約範本，由何機關定之？

(A)內政部 (B)行政院公平交易委員會

(C)行政院消費者保護委員會 (D)直轄市、縣（市）政府

C 18 關於區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之多少比例以上者，其超過部分不予計算？

(A)二分之一 (B)三分之一 (C)五分之一 (D)十分之一

C 19 公寓大廈之住戶於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，以

下敘述何者正確？

(A)得自由進入或使用，但應修復或補償所生損害 (B)應經管理服務人之同意

(C)應經管理負責人或管理委員會之同意 (D)應經區分所有權人會議之同意

D 20 區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。違反者，得處以新臺幣多少元之罰鍰？

(A)一千元以上五千元以下 (B)三千元以上一萬五千元以下

(C)三萬元以上十五萬元以下 (D)四萬元以上二十萬元以下

B 21 下列何者非公寓大廈管理委員會之職務？

(A)住戶共同事務應興革事項之建議 (B)公寓大廈共用部分之重大修繕或改良

(C)公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項 (D)管理服務人之委任、僱傭及監督

D 22 消費者保護法規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有幾日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容？

(A)十日 (B)十五日 (C)二十日 (D)三十日

B 23 消費者保護團體之設立宗旨為何？

(A)處理消費爭議，提起消費訴訟 (B)保護消費者權益，推行消費者教育

(C)提供消費資訊，編印發行刊物 (D)接受消費者申訴，調解消費爭議

C 24 直轄市、縣（市）政府應設何單位辦理消費者之諮詢服務、教育宣導、申訴等事項？

(A)消費者保護團體 (B)消費爭議調解委員會 (C)消費者服務中心 (D)消費者保護委員會

A 25 消費者保護法針對小額消費爭議，另定有職權調解程序。所謂「小額」之額度為多少？

(A)十萬元 (B)二十萬元 (C)三十萬元 (D)四十萬元

B 26 關於企業經營者對消費者保證服務品質時，應主動出具書面保證書，以下何者不屬於消費者保護法第 25 條規定之服務品質保證書應載明事項？

(A)服務有批號者，其批號 (B)服務之對象

(C)保證之內容 (D)保證期間及其起算方法

D 27 企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起幾日內妥適處理之？

(A)30 日 (B)25 日 (C)20 日 (D)15 日

C 28 公平交易法規定，法院得對事業之故意行為，依侵害情節，酌定損害額以上之賠償，但不得超過已證明損害額之幾倍？

(A)一倍 (B)二倍 (C)三倍 (D)四倍

A 29 關於消費訴訟之敘述，以下何者正確？

(A)消費者保護團體對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟

(B)消費者保護團體受讓消費者讓與之損害賠償請求權，不包括民法第 194 條、第 195 條第 1 項非財產上之損害

(C)消費訴訟，係因企業經營者之過失所致之損害，得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金

(D)消費者保護官或消費者保護團體，就企業經營者重大違反消費者保護法有關保護消費者規定之行為，得向法院訴請停止或禁止之。前項訴訟其標的價額超過新臺幣六十萬元者，超過部分免繳裁判費

B 30 根據消費者保護法規定，有關主管機關對於企業經營者所販售食品所為行政監督之敘述，以下何者錯誤？

(A)認為企業經營者提供之食品有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查

(B)於調查有必要時，得就地抽樣商品，加以檢驗，對於可為證據之食品，得自行扣押之

(C)直轄市或縣（市）主管機關辦理檢驗，得委託設有與檢驗項目有關之檢驗設備之消費者保護團體辦

理之

(D)對消費者已發生重大損害而情況危急時，除命其限期回收或銷燬外，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱、地址、商品或為其他必要之處置

A 31 企業經營者以網際網路使消費者未能檢視商品而與企業經營者所為之買賣，如消費者對所收受之商品不願買受時，得於收受商品後幾日內，退回商品？

(A)七日 (B)十日 (C)十五日 (D)二十日

C 32 當有益於整體經濟與公共利益時，行政院公平交易委員會得許可事業之聯合行為，該許可之期限不得逾幾年？

(A)十年 (B)五年 (C)三年 (D)二年

B 33 廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，應負何種責任？

(A)由廣告主負損害賠償責任 (B)與廣告主負連帶損害賠償責任

(C)與廣告媒體業負連帶損害賠償責任 (D)與廣告薦證者負連帶損害賠償責任

A 34 依公平交易法規定裁處停止營業之期間，每次以幾個月為限？

(A)六個月 (B)五個月 (C)三個月 (D)二個月

B 35 事業因結合而使其市場占有率達多少比例時，應先向行政院公平交易委員會提出申報？

(A)二分之一 (B)三分之一 (C)四分之一 (D)五分之一

C 36 關於多層次傳銷參加人解除多層次傳銷契約之敘述，以下何者正確？

(A)多層次傳銷參加人得自訂約日起十五日內以書面通知多層次傳銷事業解除契約

(B)多層次傳銷事業應於契約解除生效後六十日內，接受參加人退貨之申請，取回商品或由參加人自行送回商品

(C)多層次傳銷事業依規定返還參加人所為之給付時，得扣除已因該進貨而對參加人給付之獎金或報酬

(D)前述之退貨如係該事業取回者，多層次傳銷事業亦不得扣除取回該商品所需運費

C 37 關於公平交易法所規定損害賠償請求權之敘述，以下何者正確？

(A)自行為時起，二年間不行使而消滅

(B)自行為時起，五年間不行使而消滅

(C)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅

(D)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，五年間不行使而消滅

D 38 關於公平交易法對於「事業」規定之敘述，以下何者正確？

(A)公平交易法所稱事業不包含同業公會

(B)事業即使有正當理由，仍不得對其他事業給予差別待遇

(C)事業對於其交易相對人，就其供給之商品轉售與第三人時，得約定限制其價格

(D)事業與他事業經常共同經營或受他事業委託經營者，即屬結合

D 39 依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定，契約審閱期間至少幾日？

(A)二日 (B)三日 (C)四日 (D)五日

A 40 下列何者非不動產說明書不得記載事項之內容？

(A)附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格

(B)不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定

(C)不得使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞

(D)預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積