



## 104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、不動產經紀人甲任職於A不動產經紀公司，受好友請託仲介銷售房屋，甲於網路上房屋交易網站刊登銷售該屋之廣告，並刊有甲的聯絡電話。試問甲的仲介行為，依不動產經紀業管理條例規定，應如何進行方為適法？又若屬違法，請說明違反規定之原因為何？

答：

(一)1.不動產經紀業管理條例第二十一條規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。

前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。

廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」。

2.應由A不動產經紀公司與甲之好友簽訂委託銷售契約後，方得刊登廣告及銷售，方為適法。

(二)1.條例規定應由經紀業與委託人簽訂委託銷售契約，基於仲介銷售房屋專屬不動產經紀業之務，且經營者應經地方主管機關許可，辦妥公司或營業登記後，加入同業公會及繳存營業保證金，仲介業委託銷售契約應指派經紀人簽章。

2.甲未以A不動產經紀公司簽約與銷售，其行為違法，又不受不動產經紀業管理條例相關保障。

二、甲不動產代銷公司委託乙廣告公司，對其所代銷之不動產製作並刊登廣告。為招徠購屋者，甲不動產代銷公司要求乙廣告公司在廣告上載明開車到市中心只要五分鐘；事後購屋者與甲不動產代銷公司對此廣告，產生爭議。試問甲不動產代銷公司與乙廣告公司，依公平交易法之規定，有何責任？請說明之。

答：

(一)1.公平交易法第二十一條第五項前段規定：「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，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任。但廣告薦證者非屬知名公眾人物、專業人士或機構，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任。」。

2.乙廣告公司如明知或可得而知情形下，仍然製作或設計有引人錯誤之廣告，應與廣告主負連帶賠償責任。

(二)1.公平交易法第四十二條規定：「主管機關對於違反第二十一條、第二十三條至第二十五條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。」。

2.公平會的依上述規定，對甲代銷公司與乙廣告公司命其改正並處新台幣5萬元至2500萬元罰鍰。屆期未改正，仍按次連續處罰10萬元至5000萬元，至改正為止。

### 乙、測驗題部分：(50分)

C 1.區分所有建物之型態為五樓有電梯之住宅，依內政部公布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規範，將其歸類為下列何者？

(A)公寓 (B)大廈 (C)華廈 (D)住宅大樓

A 2.依不動產經紀業管理條例規定，領有經紀業營業員證明者，於其證明有效期限屆滿時，應檢附完成訓練至少多少小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄？

(A)20 小時 (B)30 小時 (C)40 小時 (D)60 小時

C 3.不動產經紀人員執行業務，下列敘述何者錯誤？

(A)不動產說明書應經經紀人簽章

(B)以不動產說明書，向與委託人交易之相對人解說

(C)不動產說明書於提供解說後，應經委託人簽章

(D)不動產說明書視為買賣契約書之一部分

D 4.依不動產經紀業管理條例之規定，非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者，應予處罰，下列敘述何者正確？

(A)主管機關將通知限期改正

(B)處分公司負責人新臺幣四十萬元以上之罰鍰

(C)處分公司負責人一年以上有期徒刑

(D)主管機關應禁止其營業

C 5.甲與乙兩事業結合時，依公平交易法規定，下列那種情況無須向中央主管機關申請許可？

(A)甲與乙兩事業因結合而使其市場占有率達 1/3

(B)甲與乙之一事業，其市場占有率達 1/4

(C)甲與乙兩事業之上一會計年度銷售金額，皆未達主管機關所公告之金額

(D)甲與乙兩事業之上一會計年度銷售金額，超過主管機關所公告之金額

B 6.不動產經紀業者以協議之方式，與有競爭關係之其他不動產經紀業者，共同決定服務報酬之行為，係屬於公平交易法所規定之何種行為

(A)結合行為 (B)聯合行為 (C)獨占行為 (D)加盟行為

C 7.依公平交易法之規定，中央主管機關許可之事業聯合行為，下列何者非屬法訂得申請之情形？

(A)為促進事業合理經營，而分別做專業發展者

(B)為確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定者

(C)為保障事業合理利潤，就同業公會協調決定商品價格者

(D)為加強貿易效能，而就國外商品之輸入採取共同行為者

C 8.依公平交易法之規定，關於事業結合的敘述，下列何者正確？

(A)事業結合行為原則上禁止，例外採取申報主義

(B)主管機關對於受理事業結合申報案件所為延長受理期間之決定，不得附加條件

(C)事業自主管機關受理其提出完整申報資料之日起算 30 日內，不得為結合行為

(D)事業申報後，經中央主管機關禁止其結合而結合，處新臺幣五萬元以上五千萬元以下之罰鍰

D 9.依公平交易法第 21 條之規定，下列敘述何者錯誤？

(A)事業不得在商品上對於商品之製造方式為虛偽不實表示

(B)事業對於商品廣告上對於商品之用途為引人錯誤之表示時，此商品不得運送

(C)事業不得以其他使公眾得知之方法，對於商品之使用方法為虛偽不實之表示

(D)廣告媒體業知曉其刊載之廣告有引人誤會之虞，仍予刊載，損害賠償責任在廣告主，期無需負連帶害賠償責任

C 10.依公平交易法規定，違反獨占或聯合行為之規定，經主管機關限期命其停止，改正其行

為或採取必要更正措施，屆期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同違反行為時，處行為人幾年以下有期徒刑？

(A)1年 (B)2年 (C)3年 (D)5年

**A 11.**依消費者保護法規定，直轄市或縣(市)政府對於建商興建預售屋商品出售予消費者所為之行政監督的敘述，下列何者錯誤？

(A)直轄市或縣(市)政府認為建商提供之預售屋有損害消費者生命、身體、健康或財產之虞者，應即進行調查。於調查後完成後，不得公開其經過及結果

(B)直轄市或縣(市)政府於調查後，對於可為證據之物，得申請檢察官扣押之

(C)直轄市或縣(市)政府對於建商提供之商品或服務，經調查認為確有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞者，應命其限期改善，回收或銷毀

(D)直轄市或縣(市)政府於建商提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞，而情況危急時，除命其限期改善，回收或銷毀之處置外，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱、地址、商品、服務，或為其他必要之處置

**C 12.**發生消費爭議時，不動產經紀業經營者對於消費者之申訴，依消費者保護法之規定，應於申訴之日起幾日內妥適處理之？

(A)5日 (B)10日 (C)15日 (D)20日

**B 13.**建商銷售房屋因同一原因事件，致使眾多購屋者受害時，依消費者保護法規定，消費者保護團體得受讓多少人以上之購屋者的損害賠償請求權後，以自己名義提起訴訟？

(A)10人 (B)20人 (C)30人 (D)50人

**C 14.**消費者與不動產經紀業經營者因商品或服務發生消費爭議時，依消費者保護法之規定，關於爭議的解決方式，下列敘述何者錯誤？

(A)消費者得向不動產經紀業經營者，消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴

(B)消費者向(A)等對象申訴未能獲得妥適處理時，得向直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會申請調解

(C)調解程序，於直轄市、縣(市)政府或其他適當之處所行之，其程序得公開

(D)調解委員、列席協同調解人及其他經辦調解事務之人，對於調解事件之內容，除已公開之事項外，應保守秘密

**B 15.**依消費者保護法之規定，對於消費訴訟事件，下列敘述何者錯誤？

(A)因不動產經紀業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金

(B)因不動產經紀業經營者之過失所致之損害，消費者得請求損害額3倍以下之懲罰性賠償金

(C)法院為不動產經紀業經營者敗訴之判決時，得依職權宣告減免擔保之假執行

(D)消費者保護團體以自己名義提起訴訟時，其標的價額超過新臺幣60萬元者，超過部分免繳裁判費

**A 16.**依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈之住戶應遵守事項，下列敘述何者正確？

(A)於維護、修繕專有部份、約定專用部份或行使其權利時，不得妨害其住戶之安寧、安全及衛生

(B)他住戶因維護、修繕專有部份、約定專用部份或設置管線，必須進入或使用其專有部份或約定專用部分時，得拒絕

(C)管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部份或約定專用部分時，得拒絕

(D)於維護、修繕專有部份、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，不需經管理負責人或管理委員會之同意後為之

- D 17.**依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈約定專用部分之修繕、管理、維護，由何人爲之，並負擔其費用？  
(A)管理委員會 (B)管理負責人 (C)管理服務人 (D)約定專用部份之使用人
- C 18.**依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈專有部份之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用如何負擔？  
(A)由維修之區分所有權人負擔  
(B)由維修之住戶負擔  
(C)由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔  
(D)由該共同壁雙方或樓地板上下方之住戶共同負擔
- B 19.**依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈之重建，應經下列何者之同意？  
(A)全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或抵押權人  
(B)全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人  
(C)全體區分所有權人及全體住戶、地上權人或抵押權人  
(D)全體區分所有權人及全體住戶、地上權人或典權人
- B 20.**張先生在甲社區居住 20 年，每年均按月繳交管理費納入公共基金，今年張先生因搬家而出售位於該社區的房地產給陳先生，請問張先生對於該公共基金的權利，依公寓大廈管理條例之規定，應如何處理？  
(A)用剩的部分退回給張先生 (B)隨著房地產移轉給陳先生  
(C)抵繳張先生應負擔的銀行貸款 (D)抵繳張先生應負擔的搬家費用
- D 21.**甲之戶籍在嘉義縣，現居住於高雄市並任職於高雄市某經紀業。請問甲請領不動產經紀人證書時，應向何機關申請？  
(A)考選部 (B)內政部 (C)高雄市政府 (D)嘉義縣政府
- A 22.**不動產經紀人依規定辦理換發證書時，應於何期限內申請？  
(A)證書有效期限屆滿前六個月內 (B)證書有效期限屆滿前三個月內  
(C)證書有效期限屆滿後六個月內 (D)證書有效期限屆滿後三個月內
- B 23.**依不動產經紀業管理條例之規定，經紀人不得收取差價。此「差價」係指下列何者？  
(A)實際買賣交易價格與課稅評定價格之差額  
(B)實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額  
(C)買賣契約價格與委託銷售價格之差額  
(D)買賣契約價格與實際登錄價格之差額
- C 24.**依不動產經紀業管理條例之規定，有關經紀業之賠償責任，下列敘述何者錯誤？  
(A)經紀業因經紀人員執行業務之故意致交易當事人受損害者，該經紀業與經紀人負連帶賠償責任  
(B)經紀業因經紀人員執行業務之過失致交易當事人受損害者，該經紀業與經紀人負連帶賠償責任  
(C)因不可歸責於委託人之事由不能履行委託契約，至委託人受損害時，由該經紀業負損害賠償責任  
(D)因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，至委託人受損害時，由該經紀業負損害賠償責任
- C 25.**依不動產經紀業管理條例之規定，下列有關外國人充任我國不動產經紀人員之敘述，何者錯誤？  
(A)外國人得依我國法律應不動產經紀人考試

- (B)外國人得依我國法律參加不動產經紀營業員訓練
- (C)外國人應經行政院許可，始得受僱於經紀業為經紀人員
- (D)有關業務上所為之文件、圖說，應以中國民國文字為之

**A 26.**依不動產經紀業管理條例之規定，下列何者情形，直轄市或縣(市)主管機關得廢止經紀業之營業許可？

- (A)經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者
- (B)經紀業未將許可文件揭示於營業處所明顯之處
- (C)經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介業務
- (D)經紀業拒絕主管機關業務檢查

**A 27.**加盟經營之經紀業未於營業處所明顯之處標明加盟店或加盟經營字樣時，應如何處罰？

- (A)處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰
- (B)處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰
- (C)處新臺幣 5 萬元以上 25 萬元以下罰鍰
- (D)處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰

**A 28.**依公寓大廈管理條例之規定，下列有關公寓大廈規約之敘述，何者錯誤？

- (A)規約是指公寓大廈住戶為增進共同利益，確保良好生活環境，經管理委員會決議之共同遵守事項
- (B)公寓大廈樓頂平台依法得設置廣告物時，規約如另有規定並向主管機關報備有案者，仍應受該規約之限制
- (C)禁止住戶飼養動物之特別約定，非經載明於規約者，不生效力
- (D)區分所有權之繼受人應於繼受前閱覽規約，並於繼受後遵守規約所定一切權利義務事項

**B 29.**依公寓大廈管理條例之規定，下列何者非公寓大廈起造人之法定義務？

- (A)按工程造價一定比例提列公共基金
- (B)公寓大廈建築物所有權登記達法定比例後，於三個月內召開管理委員會第一次會議
- (C)依使用執照所記載用途及建物測繪後，辦理建物所有權第一次登記
- (D)將公寓大廈共同設施設備、圖說、手冊等資料，會同主管機關檢測，確認其功能正常無誤後，移交給管理委員會

**B 30.**依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈管理委員會應向下列何者負責，並向其報告會務？

- (A)直轄市、縣（市）主管機關
- (B)區分所有權人會議
- (C)管理委員會主任委員
- (D)管理負責人

**A 31.**依消費者保護法之規定，企業經營者未經邀約而與消費者在其住居所、工作場合、公共場所或其他場所訂立之契約，下列何者屬之？

- (A)訪問交易
- (B)特種買賣
- (C)定型化契約
- (D)個別磋商契約

**D 32.**依消費者保護法之規定，企業經營者對消費者保證商品或服務之品質所出具之保證書，應載明下列那一事項？

- (A)商品價格
- (B)使用方法
- (C)警告標示
- (D)交易日期

**C 33.**依消費者保護法之規定，下列有關定型化契約條款之敘述，何者錯誤？

- (A)定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部份無效
- (B)定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效
- (C)定型化契約條款如有疑義時，應本平等互惠之原則解釋
- (D)定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不

構成契約之內容

**D** 34.依消費者保護法之規定，下列有關消費者保護團體之敘述，何者錯誤？

- (A)消費者保護團體以社團法人或財團法人為限
- (B)消費者保護團體之任務包含接受消費者申訴，調解消費爭議
- (C)消費者保護團體為商品或服務之調查、檢驗時，得請求政府予以必要之協助
- (D)消費者保護團體對於企業經營者提供之商品，認為有損害消費者健康之虞者，得命其回收

**C** 35.依公平交易法之規定，事業不得為聯合行為，但經主管機關許可者，不在此限。主管機關之許可應附期限，最長不得超過多久？

- (A)3年 (B)4年 (C)5年 (D)6年

**B** 36.依公平交易法之規定，非屬知名公眾人物之廣告薦證者，在明知或可得而知其薦證有引人錯誤之虞時，於受廣告主報酬最高幾倍之範圍內與廣告主負連帶損害賠償責任？

- (A)5倍 (B)10倍 (C)15倍 (D)20倍

**D** 37.下列何者屬於公平交易法之「不公平競爭」？

- (A)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為
- (B)以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其交易之行為
- (C)事業限制其交易相對人就供給之商品轉售價格之行為
- (D)事業在商品或廣告上為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵

**A** 38.依公平交易法之規定，反托拉斯基金設置目的為何？

- (A)強化聯合行為查處，促進市場競爭秩序之健全發展
- (B)維護交易秩序與消費者利益，避免獨占事業壟斷市場，促進經濟之安定與繁榮
- (C)保障消費者權益，專供損害賠償之用
- (D)檢舉不公平競爭行為獎金之支出

**B** 39.依公平交易法之規定，對公平交易委員會依本法所為之處分或決定不服者，應依下列何種方式處理？

- (A)依法申請調處 (B)直接適用行政訴訟程序
- (C)依法提起司法訴訟 (D)申請仲裁

**B** 40.依內政部公佈之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規範，成屋買賣時，其不動產說明書應記載都市計畫地形圖或相關電子地圖圖面標示周邊半徑多少公尺範圍內的重要環境設施（如學校、醫院、變電所、公墓）？

- (A)200公尺 (B)300公尺 (C)400公尺 (D)500公尺