



全國補習班

112 不動產  
經紀人

# 不動產經紀相關法規概要

## 題解

解題：黃振國老師

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2312-1212

### 【申論題】

一、建商甲在銷售建案時，於廣告文宣文字說明該建案公共設施中含有泳池等設備，並使用某飯店之無邊際泳池圖片，乙受廣告吸引購買該建案其中一戶，但完工交屋時，乙發現只有一個景觀水池，並無廣告中之泳池。請問乙如何主張其權利？請就公平交易法相關規定說明之。(25分)

解題分析	1.本題是問不實廣告之受害者，得主張之權利。不是不實廣告之禁止規定，答題方向不同應注意。 2.答題應分就損害賠償責任，損害額之計算，請求權時效，判決書登報逐項答題。
命中	★本題命中於全國補習班「112 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁頁 A-27(第 31 題)。 ★全國補習班「112 不動產經紀人考試—不動產經紀法規」講義(蔡世毓老師)，頁 83、50。

- 答：
- 建商甲違反公平交易法之不實廣告行為，受害人已依法得主張下列權利：
- (一) 不實廣告之民事責任：負損害賠償責任。  
事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。(公平 30)
- (二) 損害賠償額之計算
1. 法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。
  2. 侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額。(公平 31)
- (三) 請求權消滅時效
- 本章所定之請求權，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；自為行為時起，逾十年者亦同。(公平 32)
- (四) 判決書登報
- 被害人依本法之規定，向法院起訴時，得請求由侵害人負擔費用，將判決書內容登載新聞紙。(公平 33)

二、社區住戶甲以資源回收為業，經常將資源回收物堆放於樓梯間及梯廳，經管理委員會多次要求移置，仍未處理。嗣後，管理委員會再報請環保局罰鍰在案，依舊拒不處理。請問如何將此惡鄰居趕出社區？請依公寓大廈管理條例相關規定說明之。(25分)

解題分析	1.本題是就公寓大廈管理條例 22 條的惡鄰強制遷離條款相關規定。 2.應就違反公寓大廈管理條例第 16 條第 1 巷住戶不得任意棄置垃圾規定，依法請求強制遷離。 3.另強制出讓也應提及。
命中	★全國補習班「112 不動產經紀人考試—不動產經紀法規」講義（蔡世毓老師），頁 58。

答：

(一) 訴請法院強制遷離：

住戶甲之行為，屬違反公寓大廈管理條例規定經依第 49 條第 1 項第一款住戶不得任意棄置垃圾規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。故，經由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。

(二) 住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。

(三) 前述拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。(公寓 22)

**【測驗題】（以考選部公告答案為準）**

答案	題號	題目
B	1	<p>有關不動產經紀業營業保證金之敘述，下列何者錯誤？</p> <p>(A)營業保證金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統一於指定之金融機構設置營業保證基金專戶儲存</p> <p>(B)經紀業未依規定繳存營業保證金者，應予停止營業處分，其停止營業期間達一年者，應撤銷其許可</p> <p>(C)營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外，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為讓與、扣押、抵銷或設定負擔</p> <p>(D)經紀業申請解散者，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金</p>
C	2	<p>有關外國人任職不動產經紀業之規定，下列何者正確？</p> <p>(A)外國人得依中華民國法律參加營業員訓練，經內政部許可後得應不動產經紀人考試</p> <p>(B)經內政部許可後，始得受僱於經紀業為經紀人員；如為大陸地區人民，尚須經大陸委員會許可</p> <p>(C)經內政部或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向內政部指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員</p> <p>(D)外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關業務上所為之文件、圖說，可不限以中華民國文字為之</p>
D	3	<p>經營代銷業務者，下列何種文件不適用經紀業指派經紀人簽章規定？</p> <p>(A)不動產說明書</p> <p>(B)不動產廣告稿</p> <p>(C)不動產租賃、買賣契約書</p> <p>(D)不動產出租、出售委託契約書</p>
C	4	<p>有關不動產說明書之敘述，下列何者正確？</p> <p>(A)不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀營業員簽章</p> <p>(B)經紀人員應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。提供解說前，應經委託人交易之相對人簽章</p> <p>(C)雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人</p> <p>(D)不動產說明書應記載及不得記載事項，由所在地主管機關定之</p>
B	5	<p>根據不動產經紀業管理條例第24條之1之現行規定，下列何者正確？</p> <p>(A)中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，維持以區段化、去識別化方式，提供查詢</p> <p>(B)中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依同條第三項規定，除涉及個人資料外，重新提供查詢</p> <p>(C)經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂買賣契約之日起三十日內，將委託代銷契約及買賣契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備</p>

		查 (D)經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於租賃物交付後，承租人占有中之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊
A	6	不動產經紀業管理條例之「用辭定義」，下列何者正確？ (A)不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利 (B)成屋：指領有建造執照之建築物 (C)經紀人員：經紀營業員之職務為執行仲介或代銷業務 (D)營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或常態之非固定場所
D	7	依據不動產經紀業管理條例之規定，直轄市、縣（市）同業公會關於會員入會、停權、退會情形應如何處理？ (A)報請所在地主管機關核定 (B)報請所在地主管機關備查 (C)報請所在地主管機關層轉中央主管機關核定 (D)報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查
A	8	有關公寓大廈周圍上下、外牆面設置防墜設施之規定，下列何者錯誤？ (A)須公寓大廈有十二歲以下兒童或六十歲以上老人之住戶 (B)須於外牆開口部或陽臺設置 (C)防墜設施須不妨礙逃生且不突出外牆面 (D)防墜設施設置後，設置理由消失且不符公寓大廈管理條例之限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀
B	9	依公寓大廈管理條例之規定，有關公寓大廈管理委員會職務之敘述，下列何者正確？ (A)住戶大會決議事項之執行 (B)住戶違規情事之制止及相關資料之提供 (C)共有及共用部分之清潔、維護、重大修繕及改良 (D)住戶共同事務應興革事項之決定與管理
B	10	有關公寓大廈公共基金之設置，下列何者錯誤？ (A)起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列 (B)起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交公庫代收之證明；於公寓大廈召開區分所有權人會議時，由公庫代為撥付 (C)公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理 (D)公共基金經區分所有權人會議決議交付信託者，其運用應依區分所有權人會議之決議為之
C	11	依公寓大廈管理條例規定，有關起造人責任之敘述，下列何者錯誤？ (A)就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，起造人應按工程造價一定比例或金額提列公共基金 (B)公寓大廈之起造人，非經領得建造執照，不得辦理銷售 (C)公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約 (D)起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等，確認其功能正

		常無誤後，移交管理委員會或管理負責人
B	12	關於公寓大廈住戶之權利義務，下列何者正確？ (A)區分所有權人除法律另有限制外，對其共有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉 (B)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 (C)專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉，但設定負擔則可分別為之 (D)於住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後方得為之
D	13	關於公寓大廈管理維護公司之執業，下列何者正確？ (A)應經直轄市、縣（市）政府許可及辦理公司登記，並向直轄市、縣（市）政府申領登記證後，始得執業 (B)應經直轄市、縣（市）政府許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業 (C)應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向直轄市、縣（市）政府申領登記證後，始得執業 (D)應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業
A	14	採加盟經營方式之不動產經紀業者如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭之虞者，屬於下列何種違反公平交易法之情事？ (A)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 (B)相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能，構成公平交易法之聯合行為 (C)以脅迫、利誘或其他不正當方法，使他事業不為價格之競爭、參與結合、聯合或為垂直限制競爭之行為 (D)以損害特定事業為目的，促使他事業對該特定事業斷絕供給、購買或其他交易之行為
B	15	下列何者應以公平交易法之規定處理？ (A)不動產經紀業加盟店，未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者 (B)不動產經紀業者對於涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等內容之廣告，有虛偽不實或引人錯誤者 (C)不動產經紀業者與委託人簽訂委託契約後，刊登之廣告及銷售內容與事實不符者 (D)不動產經紀業者未依成屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項製作契約書者
D	16	下列何者屬於限制競爭之行為，事業不得為之？ (A)以著名之他人姓名、商號或公司名稱於同一或類似之商品，為相同或近似之使用，致與他人商品混淆 (B)事業為競爭之目的，而陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事 (C)事業以不當提供贈品、贈獎之方法，爭取交易之機會

		(D)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為
D	17	關於聯合行為，下列何者正確？ (A)事業不得為聯合行為。但為降低成本、改良品質或增進效率，而統一商品或服務之規格或型式，有益於個別經濟與股東利益，經申請主管機關許可者，不在此限 (B)許可應附期限，其期限不得逾三年 (C)事業對於主管機關就其聯合行為之許可及其有關之條件、負擔、期限，應主動公開 (D)聯合行為經許可後，因經濟情況變更者，主管機關得廢止該許可
B	18	主管機關對於事業涉有違反公平交易法規定之行為進行調查時，下列何者正確？ (A)事業承諾在主管機關所定期限內，採取具體措施停止並改正涉有違法之行為者，主管機關得終止調查 (B)主管機關作成中止調查之決定係基於事業提供不完整或不真實之資訊，應恢復調查 (C)裁處權時效自終止調查之日起，停止進行 (D)主管機關恢復調查者，裁處權時效自恢復調查之翌日起，重新起算
D	19	關於事業以不當提供贈品、贈獎之方法，爭取交易之機會，下列何者正確？ (A)構成獨占地位之濫用□ (B)構成事業之結合 (C)構成限制轉售價格□ (D)構成不公平競爭
C	20	有關消費資訊之規範，依消費者保護法規定，下列何者錯誤？ (A)企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容 (B)企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行 (C)媒體經營者刊登或報導廣告之內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任 (D)輸入之商品或服務，應附中文標示及說明書，其內容不得較原產地之標示及說明書簡略
B	21	依消費者保護法規定，有關定型化契約應記載或不得記載事項之規定，下列何者正確？ (A)應公告後報請行政院備查 (B)中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業擬訂之 (C)違反公告之定型化契約，其定型化契約條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容 (D)中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，經消費者主張，仍構成契約之內容
B	22	消費者保護團體依消費者保護法提起消費者損害賠償訴訟之要件，下列何者正確？ (A)消費者保護團體許可設立三年以上 (B)消費者保護團體申請行政院評定優良者 (C)得委任律師代理訴訟 消費者保護團體不得向消費者請求報酬，但得請求預付或償還必要費用
A	23	依消費者保護法之規定，關於小額消費爭議，當事人之一方無正當理由，不於調解期日到場者，下列何者錯誤？

		<p>(A)調解委員得審酌情形，依到場當事人一造之請求或依職權提出解決方案，此方案應經參與調解委員過半數之同意</p> <p>(B)該解決方案之送達，不適用公示送達規定</p> <p>(C)當事人對該解決方案，得於送達後十日之不變期間內，提出異議；未於異議期間內提出異議者，視為已依該解決方案成立調解</p> <p>(D)當事人於異議期間提出異議，經調解委員另定調解期日，無正當理由不到場者，視為依該解決方案成立調解</p>
C	24	<p>關於輸入商品或服務之企業經營者，下列何者錯誤？</p> <p>(A)視為該商品之設計、生產、製造者或服務之提供者</p> <p>(B)於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性</p> <p>(C)消費者保護團體主張企業經營者不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其事實應負舉證責任</p> <p>(D)企業經營者違反相關規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任</p>
C	25	<p>關於消費者保護團體，下列何者正確？</p> <p>(A)消費者保護團體以社團法人、財團法人或行政法人為限</p> <p>(B)消費者保護團體之任務為監督消費者保護主管機關及指揮消費者保護官行使職權</p> <p>(C)消費者保護團體從事商品或服務檢驗，發表檢驗結果而有錯誤時，應使相關企業經營者有澄清之機會</p> <p>(D)消費者保護團體為商品或服務之調查、檢驗時，請求政府予以協助時，政府不應允許</p>