



101 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)

甲、申論題部分：(50分)

一、某經紀人員甲為增加業績以提高收入，分別於A、B兩家經紀業營業處所任職，此種情形是否符合不動產經紀業管理之意旨？試依不動產經紀業管理條例相關規定申述之。(25分)

答：

- (一) 經紀業管理條例第 16 條規定：「經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。」。題旨情形，甲分別於 A、B 兩家經紀業營業處所任職，已違反前述應專任一經紀業之規定。
- (二) 經紀業管理條例第 31 條第 1 項第 1 款規定，經紀人員違反 16 條專任一經紀業規定者，應予申誡一次。同條第 2 項規定，經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下停止執行業務處分，受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人證書或證明。

二、鑑於不動產景氣不振，仲介公會為避免同業削價競爭，乃於理、監事會議決議，要求會員收取仲介費用之標準，不得低於公會所訂之下限。試依公平交易法之相關規定，評析該公會之前述會議決議是否適法。(25分)

答：

- (一) 公平交易法第 2 條列舉之事業為公司獨資或合夥之工商行號，同業公會，其他提供商品或服務從事交易之人或團體。仲介公會即屬公平交易法規範之事業。
- (二) 公平交易法第 7 條規定：「本法所稱聯合行為，謂事業以契約、協議或其他方式之合意，與有競爭關係之他事業共同決定商品或服務之價格，或限制數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區等，相互約束事業活動之行為而言。
前項所稱聯合行為，以事業在同一產銷階段之水平聯合，足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能者為限。
第 1 項所稱其他方式之合意，指契約、協議以外之意思聯絡，不問有無法律拘束力，事實上可導致共同行為者。
同業公會藉章程或會員大會、理、監事會議決議或其他方法所為約束事業活動之行為，亦為第 2 項之水平聯合。」。仲介公會於理、監事會議決議，屬水平聯合。要求會員收取仲介費用之標準，不得低於公會所訂之下限，屬與有競爭關係之他事業共同決定服務價格之聯合行為。
- (三) 依公平交易法第 14 條第 1 項，事業除先申請公平交易委員會許可外，不得為聯合行為。故該公會前述會議之決議違反公平交易法 14 條規定之情事。

乙、測驗題部分：(50分) 代號：5601

- A 1. 依不動產經紀業管理條例規定，曾經營經紀業，經主管機關撤銷許可者，自撤銷之日起未滿幾年，不得申請經營經紀業？
(A) 五 (B) 十 (C) 十五 (D) 二十
- D 2. 依公平交易法規定，中央主管機關為事業聯合行為之許可時，原則上許可期限不得逾幾年？
(A) 一年 (B) 一年半 (C) 二年 (D) 三年
- C 3. 依公平交易法規定，事業結合時，下列何種情形，不須先向中央主管機關提出申報？
(A) 事業因結合而使其市場占有率達三分之一者
(B) 參與結合之一事業，其市場占有率達四分之一者
(C) 參與結合之一事業已持有他事業達百分之五十以上之有表決權股份，再與該他事業結合者

- (D) 參與結合之事業，其上一會計年度之銷售金額，超過中央主管機關所公告之金額者
- D 4. 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈之重建，原則上不須經下列何者之同意？
(A) 基地所有權人 (B) 地上權人 (C) 典權人 (D) 抵押權人
- B 5. 依公平交易法規定，事業以契約與有競爭關係之他事業共同決定商品或服務之價格或交易地區等，相互約束事業活動之行為，稱為下列何者？
(A) 結合行為 (B) 聯合行為 (C) 獨占行為 (D) 結盟行為
- C 6. 依公平交易法規定，事業在特定市場處於無競爭狀態，或具有壓倒性地位，可排除競爭之能力者，稱為下列何者？
(A) 競爭 (B) 壟斷 (C) 獨占 (D) 寡占
- A 7. 依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額多少倍以下之懲罰性賠償金？
(A) 三 (B) 五 (C) 七 (D) 十
- D 8. 依消費者保護法規定，企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核，倘阻撓調查，依法最高將處新臺幣多少萬元以下罰鍰？
(A) 十 (B) 十五 (C) 二十 (D) 三十
- C 9. 依消費者保護法規定，企業經營者與消費者所訂分期付款買賣契約書，未依規定記載利率者，其利率按現金交易價格週年利率多少計算之？
(A) 百分之一 (B) 百分之三 (C) 百分之五 (D) 百分之六
- B 10. 依消費者保護法規定，下列有關定型化契約之敘述，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，其抵觸部分無效
(B) 定型化契約條款如有疑義時，應為有利於企業經營者之解釋
(C) 訂立定型化契約前，應給予三十日以內之合理審閱期
(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
- C 11. 所謂「企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款」，依消費者保護法規定，係指下列何者？
(A) 個別磋商條款 (B) 預擬契約條款 (C) 定型化契約條款 (D) 合意契約條款
- D 12. 按事業不得在其商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。事業有違反前述規定者，下列何者為最正確？
(A) 行政院公平交易委員會得限期命其採取必要更正措施，並得處新臺幣十萬元以上一千萬元以下罰鍰
(B) 行政院公平交易委員會得限期命其改正其行為或停止其措施，並得處新臺幣十萬元以上一千五百萬元以下罰鍰
(C) 行政院公平交易委員會得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣十萬元以上二千五百萬元以下罰鍰
(D) 行政院公平交易委員會得限期命其停止、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
- C 13. 依據公寓大廈管理條例規定，下列有關共用部分之敘述，何者為錯誤？
(A) 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者，從其約定
(B) 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所

有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔

(C) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依管理委員會會議之決議為之

(D) 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定

B 14. 行政院公平交易委員會依公平交易法為調查時，得依下列程序進行。以下所述何者為最正確？

(A) 通知有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物 通知當事人及

關係人到場陳述意見 派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查 (B)

通知當事人及關係人到場陳述意見 通知有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物 派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查

(C) 派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查 通知有關機關、團體、事業或個人提出帳冊、文件及其他必要之資料或證物 通知當事人及關係人到場陳述意見

(D) 聯絡相關單位提供相關資料 派員前往有關團體或事業之事務所、營業所或其他場所為必要之調查 通知當事人及關係人到場陳述意見

A 15. 下列名詞定義何者為錯誤？

(A) 消費爭議：指因消費關係而向消費者保護官提起之爭議

(B) 消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係

(C) 消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者

(D) 企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者

D 16. 區分所有權人未依區分所有權人會議之決議繳納公共基金者，下述有關罰則之規定，何者為最正確？

(A) 處新臺幣二萬元以上五萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰

(B) 處新臺幣三萬元以上十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰

(C) 處新臺幣四萬元以上十五萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰

(D) 處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰

B 17. 依公寓大廈管理條例規定，下列有關管理委員會敘述何者錯誤？

(A) 管理委員會係指由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織

(B) 管理委員會不具有當事人能力

(C) 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

(D) 管理委員會之職務包括約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管

D 18. 依公寓大廈管理條例規定，下列敘述何者最正確？

(A) 約定共用部分係指公寓大廈共用部分經約定供共同使用者

(B) 約定專用部分係指公寓大廈專有部分經約定供特定區分所有權人使用者

(C) 共用部分係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者

(D) 區分所有係指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權

B 19. 下列敘述何者為最正確？

(A) 消費者向企業經營者申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解

(B) 消費者向消費者保護官申訴，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) 消費者向消費者保護官申訴，未能獲得妥適處理時，得向消費者服務中心或其分中心申訴

(D) 消費爭議之調解程序，應予公開

D 20. 依公平交易法規定，損害賠償請求權，自請求權人知有行為及賠償義務人時起，多久期間不行使而消滅？

(A) 半年 (B) 一年 (C) 一年半 (D) 二年

C 21. 依公平交易法所處停止營業之期間，每次以多久期間為限？

(A) 一個月 (B) 三個月 (C) 六個月 (D) 十二個月

A 22. 下列敘述何者為錯誤？

(A) 直轄市或縣(市)主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項，違反該公告之定型化契約，其定型化契約條款無效

(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，其抵觸部分無效

(D) 定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效

C 23. 有關預售屋買賣定型化契約應記載事項，下列何者為錯誤？

(A) 賣方應確保廣告內容之真實，預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分

(B) 附屬建物，除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格

(C) 房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後三個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記

(D) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋

D 24. 有關不動產委託銷售定型化契約之應記載事項，下列敘述何者錯誤？

(A) 委託銷售價格未記載金額者，不動產委託銷售定型化契約無效

(B) 未記載委託銷售期間者，委託人得隨時以書面終止

(C) 受託人受託處理仲介事務應以善良管理人之注意為之

(D) 受託人於簽約前，應據實提供該公司(或商號)近一個月之成交行情，供委託人訂定售價之參考；如有隱匿不實，應負賠償責任

A 25. 有關不動產說明書「成屋」之應記載事項，下列何者非屬「建築改良物瑕疵情形」？

(A) 是否為凶宅 (B) 是否有滲漏水情形及其位置

(C) 是否有損鄰狀況 (D) 是否有檢測海砂含氯量及輻射鋼筋

C 26. 有關不動產說明書「土地」之應記載事項，其應納稅額不包含下列何種稅目？

(A) 土地增值稅 (B) 地價稅 (C) 契稅 (D) 印花稅

D 27. 下列敘述何者為錯誤？

(A) 經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之

(B) 經營仲介業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處

(C) 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收

(D) 違反收取差價或其他報酬禁止規定者，其已收取之差價或其他報酬，應全額加計利息後返還支付人

- A 28. 下列有關營業保證金之敘述，何者為錯誤？
- (A) 由各直轄市或縣（市）政府統一於指定之金融機構設置營業保證金專戶儲存
 - (B) 經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利應隨之移轉
 - (C) 基金管理委員會委員，由經紀業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之一
 - (D) 基金之孳息部分，得運用於健全不動產經紀制度
- D 29. 下列有關申報登錄實際資訊之規定，何者為最正確？
- (A) 經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊
 - (B) 已登錄之不動產交易價格資訊，得為課稅依據
 - (C) 經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊
 - (D) 登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢
- A 30. 下列有關不動產說明書之敘述，何者為錯誤？
- (A) 不動產說明書應記載及不得記載事項，由經紀人定之
 - (B) 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
 - (C) 租賃或買賣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，並由相對人在不動產說明書上簽章
 - (D) 不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章
- C 31. 經營仲介業務者同時接受買賣或租賃雙方之委託，下列敘述何者為錯誤？
- (A) 應公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格
 - (B) 應公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明
 - (C) 應經買賣或租賃雙方當事人之口頭或書面同意
 - (D) 應告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產瑕疵
- B 32. 下列有關廣告及銷售之敘述，何者為最正確？
- (A) 經紀業與委託人簽訂不動產說明書後，方得刊登廣告及銷售
 - (B) 不動產廣告稿應由經紀業指派經紀人簽章
 - (C) 廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明委託人名稱
 - (D) 廣告及銷售內容，與事實不符時，處委託人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰
- B 33. 不動產委託銷售定型化契約之應記載事項，有關契約及其附件之審閱期間，下列敘述何者為正確？
- (A) 不得少於五日 (B) 不得少於三日 (C) 不得少於七日 (D) 不得超過十日
- B 34. 下列有關經紀人員違反不動產經紀業管理條例規定之懲戒，何者錯誤？
- (A) 經紀人員對於因業務知悉之他人秘密，不得無故洩漏，違者依法應予申誡
 - (B) 經紀人員違反規定收取差價者，依法應予申誡
 - (C) 經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分
 - (D) 受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書
- A 35. 依不動產經紀業管理條例規定，經不動產經紀人考試及格者，應具備多久經紀營業員經驗，始得請領經紀人證書？
- (A) 一年以上 (B) 一年半以上 (C) 二年以上 (D) 三年以上
- C 36. 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業因經紀人員執行仲介業務之故意或過失致交易當事人受損害者，原則上由下列何者負賠償責任？

- (A) 由經紀業單獨負賠償責任
(B) 由經紀人員單獨負賠償責任
(C) 由經紀業與經紀人員負連帶賠償責任
(D) 由中華民國不動產仲介經紀業同業公會負賠償責任
- D 37. 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業經主管機關許可，辦妥公司登記，並加入同業公會後，原則上應於幾個月內開始營業？
(A) 一 (B) 三 (C) 五 (D) 六
- B 38. 依不動產經紀業管理條例有關用辭定義之規定，下列敘述何者錯誤？
(A) 經紀人員係指經紀人或經紀營業員
(B) 代銷業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務
(C) 差價係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額
(D) 預售屋係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物
- A 39. 依不動產經紀業管理條例規定，經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，未於規定期限內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊者，至少將被處新臺幣多少萬元以上之罰鍰？
(A) 三 (B) 五 (C) 六 (D) 十
- D 40. 依不動產經紀業管理條例規定，經營仲介業務者，對於買賣委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記後幾日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊，否則將被處以罰鍰？
(A) 七 (B) 十 (C) 十五 (D) 三十

