



107 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、依公寓大廈管理條例規定，住戶有何種情形時，管理委員會促請其改善卻未改善者，管理委員會得訴請法院強制其遷離？如該住戶為區分所有權人時，管理委員會如何聲請法院強制拍賣其區分所有權？(107)

答：(一) 管委會得訴請法院強制遷離之情形：住戶有下列情形之一者，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：

1. 積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
2. 違反本條例規定經依第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
3. 其他違反法令或規約情節重大者。(公寓 22 I)

(二) 管委會聲請法院拍賣：

1. 前項之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。
2. 前項拍賣所得，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 II III)

二、依不動產經紀業管理條例規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。何謂差價？如違反規定時，已收取之差價或其他報酬應如何處理？依法該經紀業及經紀人員有何處罰規定？(107)

答：(一) 差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。(經 4 九款)

(二) 收取差價之處理：

1. 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。
2. 違反前項規定者，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。(經 19)

(三) 違反處罰之規定：

1. 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：違反第 19 條第 1 項(收取差價或其他報酬)，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。(經 29 I 三款)
2. 經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：違反第 19 條第 1 項(收取差價或其他報酬)規定者，應予 6 個月以上 3 年以下之停止執行業務處分。(經 31 I 二款)
3. 經紀人員累計停止執行業務處分三次者，應廢止其證書

乙、測驗題部分：(50分)

- (D) 1. 關於不動產經紀業刊登廣告及銷售，依不動產經紀業管理條例之規定，何者正確？
- (A) 經紀業與買受人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售
 - (B) 廣告及銷售內容與事實不符者，應負損失補償責任
 - (C) 廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱。如有違反，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰
 - (D) 不動產廣告稿應由經紀業指派經紀人簽章。如有違反，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰
- (C) 2. 何種情況之受害人，得向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請求代為賠償？
- (A) 不可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害者
 - (B) 經營仲介業務者並未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處，致受託人受損害者
 - (C) 經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者
 - (D) 非經紀業而經營仲介或代銷業務，致當事人受損害者
- (A) 3. 甲於 A 市經營不動產經紀業，數年後欲遷出所在地 A 市到 B 縣，應於遷出後多久時間內，以書面向遷入之 B 縣主管機關申請遷入備查，並向原所屬之同業公會報備，及加入 B 縣同業公會，該遷入之同業公會並應轉知其全國聯合會？
- (A) 三十日
 - (B) 四十五日
 - (C) 二個月
 - (D) 三個月
- (B) 4. 依不動產經紀業管理條例之規定，何者為應予停止營業處分之情形？
- (A) 經紀業未於經紀人到職之日起十五日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查
 - (B) 經紀業繳存之營業保證金低於規定之額度時，經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通知經紀業者於一個月內補足而未補足
 - (C) 經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務
 - (D) 經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，未依規定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三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊
- (A) 5. 依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，買賣雙方價金與條件一致時，委託人應與受託人所仲介成交之買方另行簽訂「不動產買賣契約書」，並約定由委託人及買方共同或協商指定地政士辦理所有權移轉登記及相關手續；如未約明者，由何人指定之？
- (A) 委託人
 - (B) 受託人
 - (C) 買方
 - (D) 直轄市、縣(市)主管機關
- (D) 6. 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。依不動產說明書應記載及不得記載事項「壹、應記載事項二、成屋」部分，有關應記載或說明之「其他重要事項」，下列敘述何者錯誤？
- (A) 周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施
 - (B) 是否已辦理地籍圖重測
 - (C) 是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區

- (D) 本建物共有部分於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形
- (B) 7. 依不動產經紀業管理條例之規定，關於不動產經紀人證書之敘述，何者正確？
- (A) 經不動產經紀人考試及格者，應具備半年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府 請領經紀人證書
 - (B) 中華民國之國民，經不動產經紀人考試及格，並依不動產經紀業管理條例領有不動產經紀人證 書者，得充不動產經紀人
 - (C) 經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於三年內在中央主管機關認可之機構、 團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證
 - (D) 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，得免揭示
- (C) 8. 不動產經紀業者共同約束專任委託契約之期間，致使不動產經紀業者縱未積極努力撮合，委託人卻因 受限於契約而無法另行委託其他不動產經紀業者，該行為將違反公平交易法所規範之那一種行為？
- (A) 以著名之他人姓名、商號或公司名稱、標章或其他表示他人營業、服務之表徵，於同一或類似之服務為相同或近似之使用，致與他人營業或服務之設施或活動混淆
 - (B) 結合
 - (C) 聯合行為
 - (D) 為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為
- (A) 9. 甲為不動產經紀業者，受乙不動產開發業者委託從事銷售行為，甲外包請丙廣告公司設計廣告， 經消費者丁舉報該廣告之內容，有虛偽不實或引人錯誤之情形，經公平交易委員會認定為違反規定。依公平交易法之規定，下列敘述情形，何者錯誤？
- (A) 主管機關對於甲，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣二十萬元以 上五千萬元以下罰鍰
 - (B) 若甲與乙共同具名製作不實房屋銷售廣告，且收取建案底價或總銷售金額一定成數之銷售服務 費用，與乙共同獲有利益，可認為甲乙俱為廣告主
 - (C) 丙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
 - (D) 甲違反公平交易法之規定，致侵害丁之權益，應負損害賠償責任
- (D) 10. 公平交易委員會發現某甲事業可能有違法之聯合行為情事，依職權欲對甲事業調查處理。關於調 查之事項，下列何者錯誤？
- (A) 派員前往當事人及關係人之事務所、營業所或其他場所為必要之調查
 - (B) 甲事業若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 得中止調查
 - (C) 執行調查之人員依法執行公務時，未出示有關執行職務之證明文件者，受調查者得拒絕之
 - (D) 調查所得可為證據之物，主管機關得扣留之；其扣留範圍及期間，不以供調查、檢驗、鑑定或 其他為保全證據之目的所必要者為限
- (C) 11. 甲為一位知名影星，曾拍攝二個不動產廣告，且知悉該等廣告有不實的情形。在成

名之前，甲接拍廣告主乙的不動產廣告，廣告中反映甲對不動產商品的信賴，結果當時消費者丙即曾經檢舉廣告不實。十二年之後，甲已成為知名公眾人物，接了第二個廣告主丁的不動產廣告，反映甲對該廣告商品的親身體驗。此時，消費者戊檢舉廣告不實。依公平交易法之規定，下列敘述，何者正確？

- (A) 甲必須是「明知」其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證，才需要負責
- (B) 第一個廣告，甲仍非知名公眾人物，僅於受乙報酬五倍之範圍內，與乙負連帶損害賠償責任
- (C) 第二個廣告，甲為知名人士，須與丁負連帶損害賠償責任
- (D) 丙和戊的請求權尚未超過法定期限，故其請求權尚未消滅

(C) 12. 消費者保護法關於企業經營者對於廣告內容之規定，下列何者正確？

- (A) 製作廣告之媒體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) 企業經營者對消費者從事與分期付款買賣有關之交易時，應於廣告上明示應付所有總費用之年百分率
- (C) 刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，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) 企業經營者得預先約定限縮信賴該廣告之賠償責任範圍

(A) 13. 消費者保護團體得依消費者保護法之規定，提起消費者損害賠償訴訟或不作為訴訟，下列何者錯誤？

- (A) 消費者保護團體依規定提起訴訟者，得以自己之名義提起，視個案情形決定是否委任律師代理訴訟
- (B) 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
- (C) 消費者保護團體以自己名義提起訴訟者，應具備之條件有：許可設立二年以上，置有消費者保護專門人員，且申請行政院評定優良
- (D) 消費者保護團體以自己之名義提起消費者損害賠償訴訟，其標的價額超過新臺幣六十萬元者，超過部分免繳裁判費

(C) 14. 當有事實證明該流通進入市場之商品或服務，具有危害消費者安全與健康之虞時，為避免消費者權益遭受損害，企業經營者應回收或停止該有危險之商品或服務，以防免發生或擴大損害。依消費者保護法之規定，下列何者錯誤？

- (A) 中央主管機關認為有必要時，得命有損害消費者生命、身體、健康或財產的企業經營者立即停止該商品之設計、生產、製造、加工、輸入、經銷或服務之提供，或採取其他必要措施
- (B) 直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品或服務，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、回收或銷燬
- (C) 企業經營者於有事實足認其提供之商品或服務有危害消費者安全與健康之虞時，於明顯處為警告標示，得免除回收該批商品或停止其服務之責任
- (D) 直轄市或縣（市）政府於企業經營者提供之商品或服務，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，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

- (D) 15. 依公寓大廈管理條例規定，有關公寓大廈外牆開口部或陽台設置防墜設施的條件，下列何者錯誤？
- (A) 有十二歲以下兒童之住戶
 - (B) 有六十五歲以上老人之住戶
 - (C) 防墜設施須不妨礙逃生且不突出外牆面
 - (D) 應經管理委員會之同意
- (A) 16. 依公寓大廈管理條例之規定，非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過多少比例之書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定法定事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備？
- (A) 二分之一
 - (B) 三分之二
 - (C) 五分之三
 - (D) 四分之三
- (D) 17. 依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及法定之測繪規定，辦理建物所有權第一次登記。下列敘述何者錯誤？
- (A) 獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界
 - (B) 建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界
 - (C) 附屬建物以其外緣為界辦理登記
 - (D) 無隔牆設置者，以建築執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度
- (B) 18. 公寓大廈共用部分原則上不得獨立使用供做專有部分，依公寓大廈管理條例之規定，下列何者屬得為約定專用部分？
- (A) 連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄
 - (B) 無固定使用方法，非屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分
 - (C) 公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造
 - (D) 公寓大廈本身所占之地面
- (D) 19. 依公寓大廈管理條例之規定，共用部分指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。關於共用部分，下列敘述何者錯誤？
- (A) 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或設定負擔
 - (B) 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分或約定專用部分時，不得拒絕
 - (C) 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
 - (D) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依管理委員會之決定為之
- (B) 20. 依公寓大廈管理條例之規定，開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，應經下列何種程序，始得供營業使用？
- (A) 經向直轄市、縣市主管機關申請許可之許可函
 - (B) 依規約或區分所有權人會議決議

- (C) 依管理負責人或管理委員會之決定
- (D) 依開放空間及退縮空地鄰近之區分所有權人之同意
- (D) 21. 依公寓大廈管理條例之規定，因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全，而需要辦理公寓大廈之重建者，下列敘述何者錯誤？
- (A) 公寓大廈依此事由所為之重建，不須經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意
- (B) 經區分所有權人會議決議重建時，區分所有權人不同意決議又不出讓區分所有權或同意後不依決議履行其義務者，管理負責人或管理委員會得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
- (C) 重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之
- (D) 管理負責人或管理委員會依公寓大廈管理條例之規定，訴請法院命不同意決議又不出讓區分所有權之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後，對於該受讓人仍應徵詢其意見，不當然視為同意重建
- (A) 22. 依不動產經紀業管理條例之規定，下列何種情形不得申請經營經紀業？
- (A) 受破產之宣告尚未復權者
- (B) 受感訓處分之裁定確定，執行完畢後已滿三年者
- (C) 犯詐欺、背信、侵占罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，執行完畢或赦免後已滿三年者
- (D) 受廢止經紀人員證書或證明處分已滿五年者
- (D) 23. 下列有關經紀業及經紀人員業務及責任之敘述，何者正確？
- (A) 不動產說明書應由經紀業指派經紀人員簽章
- (B) 經營仲介業務者，應依實際成交價金按中華民國不動產仲介經紀業同業公會全國聯合會規定之報酬標準計收
- (C) 不動產廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業及經紀人員名稱
- (D) 經營仲介業務者經買賣雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並提供買受人關於不動產必要之資訊
- (A) 24. 下列有關不動產經紀人辦理換發證書之規定敘述，何者正確？
- (A) 換發之證書，其有效期限自原證書有效期限屆滿之次日起算四年
- (B) 應於證書有效期限屆滿前三個月內申請
- (C) 應完成專業訓練至少二十個小時
- (D) 應向執業所在地之直轄市或縣（市）政府申請
- (B) 25. 首次請領不動產經紀人證書時，不須檢附下列何種文件？
- (A) 身分證明文件影本
- (B) 完成專業訓練三十個小時以上之證明文件
- (C) 不動產經紀人考試及格證書及其影本
- (D) 一年以上經紀營業員經驗證明文件及其影本