

等 別：普通考試

類 科：不動產經紀人

科 目：不動產經紀相關法規概要（包括不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例）

考試時間：1小時30分

座號：_____

※注意：禁止使用電子計算器。

甲、申論題部分：(50分)

- (一)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在申論試卷上，於本試題上作答者，不予計分。
(二)請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

- 一、不動產經紀業管理條例及其施行細則對經紀業分設營業處所及其裁撤有何規定？試說明之。(25分)
二、不動產仲介經紀業者如何提供「內政部版要約書」與「斡旋金契約」二種文件及方式供購屋人參考？如有違反應受處分之規定為何？試依公平交易法說明之。(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：5401

- (一)本測驗試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。
(二)共40題，每題1.25分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- 不動產經紀業擔任營業保證基金管理委員會委員者，其人數不得超過委員總數之多少比例？
(A)二分之一 (B)三分之二 (C)四分之三 (D)五分之二
- 經營不動產經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理何種登記？
(A)信託登記 (B)土地登記 (C)財團法人登記 (D)公司或商業登記
- 下列何者非為不動產經紀業管理條例之立法目的？
(A)建立不動產交易秩序 (B)保障交易者權益 (C)確保公平競爭 (D)促進不動產交易市場健全發展
- 不動產經紀業人員違反規定，收取差價或其他報酬者，依法如何計算應返還於支付人之金額？
(A)加倍返還 (B)加計利息後返還 (C)加計利息後加倍返還 (D)加計罰鍰及利息後返還
- 不動產經紀業人員在執行業務過程中，應以何種文件向與委託人交易之相對人解說？
(A)不動產出租、出售委託契約書 (B)不動產說明書 (C)不動產廣告稿 (D)不動產承租、承購要約書
- 不動產經紀人員違反規定收取差價或其他報酬者，利害關係人得列舉事實，提出證據，報請何機關交付懲戒？
(A)行政院 (B)內政部地政司 (C)內政部營建署 (D)直轄市或縣(市)主管機關
- 不動產經紀業違反規定，僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務者，應處多少罰鍰？
(A)三萬元以上十五萬元以下 (B)六萬元以上三十萬元以下 (C)八萬元以上二十萬元以下 (D)十萬元以上三十萬元以下
- 所謂成屋，除於實施建築管理前建造完成之建築物外，係指下列何種建築物？
(A)領有使用執照之建築物 (B)領有建築執照之建築物 (C)完成土地登記之建築物 (D)完成門牌登記之建築物
- 不動產經紀業於何時方得刊登廣告及銷售？
(A)收取委託人定金後 (B)與委託人簽訂不動產委託契約書後
(C)與委託人簽訂不動產租賃、買賣契約書後 (D)完成不動產廣告稿並經委託人同意後
- 非不動產經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處多少罰鍰？
(A)三萬元以上十五萬元以下 (B)六萬元以上三十萬元以下 (C)八萬元以上二十萬元以下 (D)十萬元以上三十萬元以下
- 法院對事業違反公平交易法之故意行為致侵害他人權益者，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幾倍？
(A)1倍 (B)2倍 (C)3倍 (D)4倍
- 事業對於其交易相對人，就供給之商品轉售與第三人或第三人再轉售時，應如何決定其價格？
(A)由交易相對人自由決定其價格 (B)由該事業決定其價格
(C)由事業與交易相對人協議後決定其價格 (D)由交易相對人與第三人協議後決定其價格
- 下列何者非公平交易法所稱之事業？
(A)公司 (B)同業公會 (C)財團法人 (D)獨資之工商行號
- 下列有關公平交易法中「損害賠償」之規定，何者錯誤？
(A)事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，被害人得請求除去之
(B)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
(C)損害賠償請求權，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)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
- 事業如有陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事，處行為人幾年以下有期徒刑？
(A)1年 (B)2年 (C)3年 (D)4年
- 公平交易法規定之事項，如有涉及他部會之職掌者，應如何處理？
(A)由行政院決定之 (B)由行政法院決定之
(C)由行政院公平交易委員會辦理之 (D)由行政院公平交易委員會商同各該部會辦理之
- 多層次傳銷參加人依法終止契約後，事業應以參加人原購價格之多少比率買回參加人所持有之商品？
(A)百分之九十 (B)百分之八十 (C)百分之七十 (D)百分之六十
- 公平交易委員會對於違反公平交易法之事業，得限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處多少罰鍰？
(A)五萬元以上二千五百萬元以下 (B)五萬元以上五千萬元以下 (C)十萬元以上二千五百萬元以下 (D)十萬元以上五千萬元以下

(請接背面)

等 別：普通考試

類 科：不動產經紀人

科 目：不動產經紀相關法規概要（包括不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例）

- 19 下列敘述何者錯誤？
(A)事業不得為聯合行為，但有益於整體經濟與公共利益者，不在此限
(B)事業之結合，對整體經濟利益大於限制競爭之不利益者，中央主管機關不得禁止
(C)獨占之事業不得無正當理由，使交易相對人給予特別優惠
(D)獨占之事業對商品價格或服務報酬，得任意決定、維持或變更
- 20 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)應自負損害賠償責任
(B)應與廣告主負連帶損害賠償責任
(C)應與廣告媒體業負連帶損害賠償責任
(D)應與廣告設計者負連帶損害賠償責任
- 21 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) 40 日
(B) 30 日
(C) 20 日
(D) 10 日
- 22 消費者保護團體之成立宗旨為何？
(A)保護消費者權益、推行消費者教育
(B)維護交易秩序與消費者利益
(C)確保公平競爭，促進經濟之安定與繁榮
(D)促進交易安全，擬定消費保護法令
- 23 下列何者非消費者保護團體之任務？
(A)消費者意見之調查、分析、歸納
(B)接受消費者申訴，調解消費爭議
(C)處理消費爭議，提起消費訴訟
(D)消費者保護計畫之研擬、修訂及執行成果檢討
- 24 下列何者為消費者保護委員會之職掌？
(A)商品或服務價格之調查、比較、研究、發表
(B)消費者保護刊物之編印發行
(C)接受消費者申訴，調解消費爭議
(D)消費者保護之教育宣導、消費資訊之蒐集及提供
- 25 發生消費爭議時，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) 5 日
(B) 10 日
(C) 15 日
(D) 20 日
- 26 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，得受讓幾人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟？
(A) 10 人
(B) 20 人
(C) 30 人
(D) 40 人
- 27 依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者故意所致之損害，消費者得請求損害額幾倍以下之懲罰性賠償金？
(A) 4 倍
(B) 3 倍
(C) 2 倍
(D) 1 倍
- 28 有關定型化契約之敘述，下列何者正確？
(A)定型化契約中之定型化契約條款一部無效，該契約之其他部分，全部無效
(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，全部無效
(D)定型化契約中之條款違反平等互惠原則者，視為其顯失公平
- 29 消費爭議調解事件之受理及程序進行等事項，由何者定之？
(A)目的事業主管機關
(B)行政院
(C)消費者保護委員會
(D)內政部
- 30 消費爭議之當事人對消費爭議調解委員會所定之調解方案，得於送達後幾日內提出異議？
(A) 40 日
(B) 30 日
(C) 20 日
(D) 10 日
- 31 公寓大廈成立管理委員會者，其主任委員應如何產生？
(A)由全體區分所有權人選舉選出
(B)由全體住戶選舉選出
(C)由管理委員互推
(D)由地方主管機關指派
- 32 公寓大廈管理委員會管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法等規定，除規約外，依何方式產生？
(A)區分所有權人會議之決議
(B)管理委員會會議之決議
(C)由中央主管機關定之
(D)由地方主管機關定之
- 33 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地方主管機關
(C)管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務
(D)管理委員會主任委員對外代表管理委員會
- 34 未成立管理委員會，由區分所有權人推選住戶一人負責管理公寓大廈事務者，稱為：
(A)管理服務人
(B)管理負責人
(C)管理代理人
(D)管理執行人
- 35 約定專用部分之修繕、管理、維護，由何人為之，並負擔其費用？
(A)約定專用部分之使用人
(B)管理委員會
(C)管理負責人
(D)管理服務人
- 36 專有部分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
- 37 公寓大廈之重建，應經何人之同意？
(A)全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人、抵押權人
(B)全體區分所有權人及全體住戶、地上權人、抵押權人
(C)全體區分所有權人及全體住戶、地上權人、典權人
(D)全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人、典權人
- 38 下列有關區分所有權人會議之規定，何者錯誤？
(A)區分所有權人會議由全體區分所有權人組成
(B)區分所有權人會議每年至少應召開定期會議一次
(C)發生重大事故有及時處理之必要者，經全體住戶請求者，應召開臨時會議
(D)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上者，以書面載明召集理由者，應召開臨時會議
- 39 區分所有權人會議，應由召集人於開會前幾日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人？
(A) 5 日
(B) 7 日
(C) 10 日
(D) 14 日
- 40 有關公寓大廈管理之敘述，下列何者正確？
(A)公寓大廈起造人或建築業者，非經領得使用執照，不得辦理銷售
(B)公寓大廈起造人或建築業者不得將共用部分讓售於特定人
(C)起造人於召開區分所有權人會議，成立管理委員會前，為公寓大廈之管理服務人
(D)起造人就公寓大廈領得使用執照 2 年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額，設置公共基金