代號：60150
頁次：4－1

115年專門職業及技術人員高等考試建築師、32類科技師（含第二次食品技師）、大地工程技師考試分階段考試（第二階段考試）暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

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
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）
㈠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。
㈡請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
㈢本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、買方甲透過乙不動產仲介公司（下稱乙公司）購買住宅，由經紀人員丙承辦業務。丙於製作及解說不動產說明書時，忽略房屋現況檢測報告，未於說明書中揭露該房屋曾發生重大滲漏水與結構異常之事實，致買方甲於交屋後受有新臺幣200萬元損害。請依「不動產經紀業管理條例」之規定，回答下列問題：

㈠經紀人員丙未於不動產說明書揭露該等資訊，是否違反何種法定義務？買方甲得否據此向乙公司及丙請求損害賠償？其法律依據分別為何？（12分）

㈡若乙公司拒賠，甲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（下稱全聯會）申請「營業保證金」代賠之條件與程序為何？全聯會代賠後，有何追償及通知限期補足保證金之處分與罰則？（13分）

二、依「公寓大廈管理條例」之規定，請說明下列問題：

㈠何謂「約定專用部分」與「約定共用部分」？公寓大廈之共用部分中，有何種特定情形依法「不得」為約定專用部分？（12分）

㈡「約定專用部分」與「約定共用部分」之修繕、管理與維護，依法應由何人為之？其費用應由何人負擔？（13分）

乙、測驗題部分：（50分）　　代號：5601
㈠本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
㈡共25題，每題2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。

1　依「不動產經紀業管理條例」相關規定，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，應由經紀業指派經紀人簽章之文件，下列敘述何者不屬之？
㈠不動產出租、出售委託契約書　　㈡不動產買賣頭期款收據
㈢不動產廣告稿　　㈣不動產說明書

2 依「不動產經紀業管理條例」，對於不動產經紀業之相關規定，下列敘述何者錯誤？
㈠經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊
㈡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、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查
㈢已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據
㈣基於「個人資料保護法」之規定，直轄市、縣（市）主管機關不得向交易當事人或不動產經紀業要求查詢、取閱有關文件或提出說明

3 依「不動產說明書應記載及不得記載事項」相關規定，於「成屋」部分，有關建物瑕疵情形應記載事項，下列何者不屬之？
㈠是否有被無權占有之情形，若有，應敘明位置
㈡是否有滲漏水情形，若有，應敘明位置
㈢是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形
㈣目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築？若是，應敘明危險等級

4 依「公平交易法」相關規定，事業於某些情形者，不列入第 7 條獨占事業認定範圍，下列敘述何者不屬之？
㈠一事業於相關市場之占有率達二分之一
㈡二事業全體於相關市場之占有率達三分之二
㈢三事業全體於相關市場之占有率達四分之三
㈣四事業全體於相關市場之占有率達五分之四

5 依「公平交易法」相關規定，事業結合時，在何種情形者，應先向主管機關提出申報，下列敘述何者錯誤？
㈠參與結合之事業，其上一會計年度銷售金額，超過主管機關所公告之金額
㈡持有或取得他事業之股份或出資額，達到他事業有表決權股份總數或資本總額三分之一以上
㈢事業因結合而使其市場占有率達三分之一
㈣參與結合之一事業，其市場占有率達四分之一

6 依「公平交易法」相關規定，事業不得為聯合行為，但有益於整體經濟與公共利益，經申請主管機關許可者，不在此限，下列敘述何者不屬之？
㈠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
㈡為提高技術、改良品質、降低成本或增進效率，而共同研究開發商品、服務或市場
㈢為促進事業合理經營，而共同與國內外特定廠商合作開發經營
㈣為加強貿易效能，而就國外商品或服務之輸入採取共同行為

7 政府為保障消費者權益遂制定「消費者保護法」為執行之依據，該法規定應實施之措施，並規定有關之法規及其執行情形，定期檢討、協調、改進之，下列敘述何者不屬之？
㈠維護商品或服務之品質與安全衛生　　㈡確保商品或服務之標示，符合法令規定
㈢協調處理消費爭議　　㈣確保商家員工教育訓練，符合法令規定

8 依「消費者保護法」之規定，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，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。下列敘述何者不屬於應記載之事項？
㈠限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任
㈡契約之重要權利義務事項
㈢預付型交易之履約擔保
㈣契約之解除權、終止權及其法律效果

9 依「消費者保護法」之規定，企業經營者與消費者分期付款買賣契約應以書面為之。而其契約書應載明之事項，下列敘述何者不屬之？
㈠頭期款
㈡付款方式
㈢期價款與其他附加費用合計之總價款與現金交易價格之差額
㈣利率

10 依「消費者保護法」相關規定，針對消費者有關消費之訴訟，下列敘述何者正確？
㈠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
㈡依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額十倍以下之懲罰性賠償金
㈢但因重大過失所致之損害，得請求五倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金
㈣消費者保護團體以自己之名義提起第五十條訴訟，其標的價額超過新臺幣五十萬元者，超過部分免繳裁判費

11 依「公寓大廈管理條例」，針對住戶於維護、修繕或使用建築物時應遵守事項之規定，下列敘述何者錯誤？
㈠於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經全體區分所有權人及基地所有權人之同意後為之
㈡於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生
㈢他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕
㈣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

12 依「公寓大廈管理條例」之規定，公寓大廈之重建，應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。但有其他情形者，不在此限，下列敘述何者不屬之？
㈠配合都市更新計畫而實施重建者
㈡配合市地重劃或區段徵收者
㈢嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者
㈣因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者

13 甲於臺南市訂購一間預售屋，依不動產經紀業管理條例第 4 條第 3 款之規定，所謂預售屋係指以下何種建築物？
㈠完成土地登記之建築物　　㈡完成門牌登記之建築物
㈢領有使用執照之建築物　　㈣領有建造執照之建築物

14 甲於臺南市開設一家房屋仲介公司，依據不動產經紀業管理條例之規定，經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起多少天內，向直轄市、縣（市）主管機關將成交案件實際資訊進行何者作業？
㈠簽訂租賃契約書 10 日內申報登錄　　㈡簽訂租賃契約書 20 日內申報登錄
㈢簽訂租賃契約書 30 日內申報登錄　　㈣簽訂租賃契約書 40 日內申報登錄

15 依不動產經紀業管理條例之規定，所謂「差價」係指下列何者？
㈠房仲業者出價與賣方委託價之差額　　㈡代銷業者出價與賣方委託價之差額
㈢銀行貸款金額與買方自備款之差額　　㈣實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額

16 依不動產經紀業管理條例之規定，經營仲介業務經買賣或租賃雙方之委託，下列敘述何者錯誤？
㈠應告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產瑕疵
㈡應經買賣或租賃雙方當事人之 Line 通知或書面同意
㈢應公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格
㈣應公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明

17 依據公寓大廈管理條例規定，公寓大廈外牆開口部或陽台得設置之防墜設施，下列敘述何者錯誤？
㈠公寓大廈有六歲以下兒童之住戶得設防墜設施
㈡公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶得設防墜設施
㈢公寓大廈有六十五歲以上老人之住宅得設防墜設施
㈣防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，該住戶應予改善或回復原狀

18 依「不動產經紀業管理條例」相關規定，對於不動產經紀業獎懲之相關規定，下列敘述何者錯誤？
㈠經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可
㈡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；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或證明
㈢公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處二年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣二十萬元以上五十萬元以下罰金
㈣非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰

19 依據公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈應設置公共基金，下列敘述何者錯誤？
㈠起造人有提列公共基金之義務
㈡起造人申辦使用執照時，應提出公共基金，公庫代收之證明
㈢領取使用執照二年內之管理維護，應按工程造價一定比例或金額提列
㈣公共基金應設專戶儲存，若不專戶儲存，亦可交付信託管理

20 今年臺南市新建個案於深夜發生巨大的爆炸事件，依公寓大廈管理條例規定，住戶於公寓大廈內依法經營下列何種行業，應投保公共意外責任保險？
㈠生活寢具店　㈡服飾精品店　㈢文具用品店　㈣電動機車店

21 目前政府禁止預售屋換約之規定，依公平交易法規定，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，其價格如何決定？
㈠依實價登錄預售屋價格決定　㈡由交易相對人自由決定價格
㈢由事業與交易相對人共同決定　㈣由交易相對人與第三人協議後決定其價格

22 今年某業者生產的食用油驗出一級致癌物，依據消費者保護法之規定，關於消費訴訟事件，下列敘述何者正確？
㈠因企業經營者之過失所致之損害，消費者得請求損害賠償額三倍以下之懲罰性賠償金
㈡因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害賠償額五倍以下之懲罰性賠償金
㈢因企業經營者之重大過失所致之損害，消費者得請求損害賠償額十倍以下之懲罰性賠償金
㈣因企業經營者之重大故意所致之損害，消費者得請求損害賠償額十五倍以下之懲罰性賠償金

23 包租代管業者與消費者發生消費爭議時，依消費者保護法之規定，消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，關於爭議的解決方式下列敘述何者錯誤？
㈠企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十日內妥適處理
㈡企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理
㈢消費者得向消費者保護團體或消費者服務中心申訴
㈣消費者申訴未獲妥適處理時，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴

24 甲為南科某科技公司工程師，近期欲在臺南市新市區購屋，依消費者保護法之規定，下列有關分期付款「新成屋買賣契約書」之敘述何者錯誤？
㈠分期付款新成屋買賣契約書應以書面為之
㈡建商未清楚記載頭期款之金額，消費者不負現金交易價格以外價格之給付義務
㈢各期價款與其他附加費用合計之總價款與現金交易價格之差額
㈣契約書未記載利率者，其利率按現金交易價格週年利率百分之六計算之

25 住宅租賃包租代管業者以協議之方式，與有競爭關係之其他包租代管業者，共同決定服務報酬之行為，係屬於公平交易法所規定之何者行為？
㈠加盟方式　㈡結合行為　㈢聯合行為　㈣獨占行為