

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、試依公平交易法之規定，說明不動產經紀業若發生違反公平交易法規定，致侵害他人權益者，其相關之損害賠償規定為何？（25分）
- 二、試依公寓大廈管理條例之規定，說明區分所有權人或住戶積欠公共基金或費用時之處置規定為何？（25分）

**乙、測驗題部分：（50分）**

代號：5401

- (一)本試題為單一選擇題，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。

- 1 不動產經紀業經主管機關之許可後，卻未能於規定期限內開始營業者，若有正當理由，依法得申請展延，其期限以多久為限？  
(A)三個月 (B)六個月 (C)一年 (D)一年六個月
- 2 下列有關不動產經紀業營業保證金之敘述，何者有誤？  
(A)營業保證金依法原則上得隨經紀人員之債務債權關係而為讓與  
(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)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  
(D)經紀業申請解散而請求退還原繳存之營業保證金者，不包括營業保證金之孳息
- 3 不動產經紀業設立之營業處所，其經紀營業員數每逾多少名時，應增設經紀人一人？  
(A)五 (B)十 (C)十五 (D)二十
- 4 取得不動產經紀營業員證明者，依法其證明之有效期限多久？  
(A)二年 (B)三年 (C)四年 (D)五年
- 5 不動產經紀營業員欲請領經紀人證書者，依法應向何單位申請？  
(A)內政部 (B)直轄市或縣（市）政府  
(C)經紀業同業公會 (D)經紀業全國聯合會
- 6 依不動產經紀業管理條例之規定，下列有關經紀人員業務及責任之敘述，何者有誤？  
(A)經紀人員不得收取差價  
(B)經紀人員收取差價者，應無息加倍返還支付人  
(C)經紀人員在執行業務過程中，應以經委託人簽章之不動產說明書，向與委託人交易之相對人解說  
(D)經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏
- 7 不動產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，由何者負賠償責任？  
(A)僅由經紀業負賠償責任  
(B)僅由經紀人員負賠償責任  
(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

- 8 依不動產經紀業管理條例之規定，下列敘述何者正確？  
(A)經紀業開始營業後，除依法辦理停業登記者外，凡自行停止營業累計達三個月以上者，主管機關得廢止其許可  
(B)非經紀業而經營仲介或代銷業務者，依法處新臺幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰  
(C)主管機關檢查經紀業之業務，依法經紀業得視狀況予以拒絕  
(D)外國人依規定不得在中華民國充任經紀人員
- 9 依不動產經紀業管理條例規定，經紀人員對於因業務知悉他人秘密，無故洩漏者，將如何懲戒？  
(A)應予申誠  
(B)應停止執行業務三個月  
(C)應處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰  
(D)應處一年以下有期徒刑
- 10 依不動產經紀業管理條例規定，經紀人員依法不得收取差價或其他報酬，違者將如何懲戒？  
(A)應予申誠  
(B)應處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰  
(C)應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分  
(D)應處一年以下有期徒刑
- 11 主管機關受理不動產經紀業申請經營許可時，經審查不合規定者，依規定應通知該經紀業於幾日內補正？  
(A)三日  
(B)七日  
(C)十日  
(D)十五日
- 12 不動產經紀人證書之請領，依規定應向下列何者申請之？  
(A)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  
(B)戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關  
(C)考選部  
(D)內政部
- 13 不動產經紀業經許可後，下列何種事項內容變更，無需向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查？  
(A)公司經理人  
(B)公司監察人  
(C)公司雇員  
(D)經紀業營業項目
- 14 不動產經紀業分設之營業處所裁撤時，依規定應以書面向下列何者申請備查？  
(A)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  
(B)經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關  
(C)考選部  
(D)內政部
- 15 依公平交易法規定，下列何種情形不屬於應先向中央主管機關提出申報之情形？  
(A)事業因結合而使其市場占有率達四分之一者  
(B)事業因結合而使其市場占有率達三分之一者  
(C)參與結合之一事業，其市場占有率達四分之一者  
(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
- 16 依公平交易法規定，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、交易對象、交易地區等，相互約束事業活動之行為者，稱為：  
(A)結合  
(B)獨占  
(C)壟斷  
(D)聯合行為
- 17 依公平交易法規定所處停止營業之期間，每次以多久為限？  
(A)六個月  
(B)一年  
(C)一年六個月  
(D)二年
- 18 依公平交易法規定，事業申請中央主管機關許可聯合行為者，如有正當理由，得於許可期限屆滿前，申請延展，其延展期限，每次不得逾多久？  
(A)一年  
(B)一年六個月  
(C)二年  
(D)三年
- 19 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時，其價格如何決定？  
(A)交易相對人自由決定  
(B)事業決定  
(C)事業與交易相對人共同決定  
(D)公平交易委員會決定

- 20 依公寓大廈管理條例規定，經區分所有權人及其區分所有權至少多少比例之請求，即應召開區分所有權人臨時會議？
- (A)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  
(B)經區分所有權人三分之一以上及其區分所有權比例合計三分之一以上  
(C)經區分所有權人二分之一以上及其區分所有權比例合計二分之一以上  
(D)區分所有權比例合計逾三分之二者，其人數不予計算
- 21 依公寓大廈管理條例規定，原則上公寓大廈之重建，不需經下列何者之同意？
- (A)基地所有權人 (B)地役權人 (C)地上權人 (D)典權人
- 22 依公寓大廈管理條例規定，下列有關公寓大廈「專有部分」之敘述，何者為誤？
- (A)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  
(B)係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者  
(C)區分所有權人對專有部分之利用，不得違反區分所有權人共同利益之行爲  
(D)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
- 23 依公寓大廈管理條例規定，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)管理代表人 (B)管理服務人 (C)管理負責人 (D)管理代理人
- 24 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈起造人或建築業者，非經領得下列何種執照，不得辦理銷售？
- (A)建造執照 (B)雜項執照 (C)使用執照 (D)拆除執照
- 25 依公寓大廈管理條例規定，約定專用部分之修繕、管理、維護，其費用由誰負擔？
- (A)由公共基金支付 (B)由約定專用部分之使用人負擔  
(C)由管理委員會負擔 (D)由管理負責人負擔
- 26 消費者保護法對從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，所生責任之規範，下述何者正確？
- (A)企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，得預先約定限制或免除  
(B)由從事經銷之企業經營者與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任  
(C)若從事經銷之企業經營者對於損害之防免已盡相當之注意，仍不免發生損害者，法院得減輕其賠償責任  
(D)若從事經銷之企業經營者，對於損害之防免縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，法院得減輕其賠償責任
- 27 依消費者保護法規定，下列有關定型化契約條款之敘述，何者正確？
- (A)其係指企業經營者為與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  
(B)定型化契約條款限於書面  
(C)定型化契約條款不得以放映字幕、張貼、牌示、網際網路、或其他方法表示  
(D)定型化契約條款未經記載於定型化契約中者，企業經營者應向消費者明示其內容，經消費者同意受其拘束者，該條款即為契約之內容
- 28 依消費者保護法規定，下列敘述何者正確？
- (A)定型化契約為交易雙方債權債務之民事關係，中央主管機關不得規定契約中應記載或不得記載之事項  
(B)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  
(C)定型化契約中之定型化契約條款，一部無效者，該契約全部無效  
(D)定型化契約條款如有疑義時，應為對企業經營者及消費者雙方均有利於之解釋
- 29 依消費者保護法規定，消費訴訟得由何地之法院管轄？
- (A)消費關係發生地 (B)消費者戶籍所在地  
(C)企業經營者營業登記所在地 (D)第三地

- 30 縣市政府認為企業經營者提供之商品或服務有損害消費者生命或財產之虞者，應即進行調查，企業經營者拒絕或阻撓主管機關所為之調查者，依消費者保護法規定，最高處新臺幣幾萬元以下罰鍰，並得連續處罰？
- (A)二十萬元 (B)三十萬元 (C)一百萬元 (D)一百五十萬元
- 31 依消費者保護法規定，下列有關消費資訊之規範，何者有誤？
- (A)企業經營者對輸入之商品或服務，應附中文標示及說明書，其內容得較原產地之標示及說明書簡略  
(B)刊登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  
(C)媒體經營者因刊登廣告內容與事實不符，致消費者因信賴該廣告受損害者，其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄  
(D)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
- 32 依消費者保護法規定，下列有關消費者保護委員會之敘述，何者正確？
- (A)以社團法人或財團法人為限 (B)以行政院副院長為主任委員  
(C)接受消費者申訴，調解消費爭議 (D)處理消費爭議，提起消費訴訟
- 33 依消費者保護法規定，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)五日 (B)十日 (C)十五日 (D)三十日
- 34 企業經營者對消費者保證商品或服務之品質時，應出具書面保證書，依消費者保護法之規定，下列何者非該保證書應載明事項？
- (A)保證之內容 (B)交易日期  
(C)商品或服務之價格 (D)保證期間及其起算方法
- 35 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，申請調解時，消費爭議調解事件之受理及程序進行等事項，由下列何者定之？
- (A)消費爭議調解委員會 (B)消費者保護團體 (C)消費者保護委員會 (D)公平交易委員會
- 36 不動產經紀業開始營業後，除依法辦理停業登記者外，凡自行停止營業連續幾個月以上者，依法主管機關得廢止其許可？
- (A)一個月 (B)三個月 (C)五個月 (D)六個月
- 37 經紀業受委託辦理不動產之銷售者，依法於何時方得刊登廣告及銷售？
- (A)與委託人辦理公證之後即可 (B)與委託人簽訂委託契約書後即可  
(C)與委託人達成共識後即可 (D)與委託人初步接洽後即可
- 38 下列何者依法不得申請經營不動產經紀業？
- (A)曾受破產之宣告，但已復權者 (B)限制行為能力者  
(C)受感訓處分之裁定確定，執行完畢後滿四年者 (D)犯詐欺罪，但受緩刑之宣告者
- 39 依不動產經紀業管理條例之規定，所謂差價係指下列何者？
- (A)賣方出價與買方開價之差額 (B)標售價格與銷售價格之差額  
(C)土地公告現值與銷售價格之差額 (D)實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額
- 40 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幾倍以下之懲罰性賠償金？
- (A)一倍 (B)二倍  
(C)三倍 (D)依法不得請求懲罰性賠償金