

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)

- (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、不動產說明書之解說與交付，應如何進行？又其不得記載事項包括那些？試說明之。(25 分)

二、解釋名詞：

- (一)聯合行為(8 分)
(二)規約(9 分)
(三)共用部分(8 分)

乙、測驗題部分：(50 分)

代號：5601

- (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。

- 依內政部所制定「預售屋買賣契約書範本」之規定，定型化契約及其附件之審閱期間不得少於幾日？
(A) 1 日 (B) 2 日 (C) 3 日 (D) 5 日
- 依內政部所制定「預售屋買賣契約書範本」之規定，以下有關買賣面積誤差之規定，何者有誤？
(A)面積如有誤差，其誤差在 1%以內者(含 1%)買賣雙方互不找補
(B)面積如有誤差，其不足部分，如超過 1%，則不足部分賣方均應找補
(C)面積如有誤差，其超過部分，如超過 1%以上者，買方只找補超過 1%至 2%之部分為限(即至多找補不超過 1%)
(D)面積如有誤差，其不足部分超過 3%以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約
- 依內政部所制定「預售屋買賣契約書範本」之規定，以下有關屋頂與法定空地之規定，何者有誤？
(A)共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用
(B)法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有
(C)法定空地得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權
(D)法定空地之專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人
- 依內政部所制定「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，買方如有違約，賣方不得約定請求超過民法第 205 條所訂多少百分比年利率之利息？
(A) 1% (B) 5% (C) 10% (D) 20%
- 依內政部所制定「不動產委託銷售契約書範本」之規定，如買方簽立「要約書」，受託人應於多久內將該要約書轉交委託人，不得隱瞞或扣留？
(A) 12 小時內 (B) 24 小時內 (C) 36 小時內 (D) 48 小時內
- 以下有關不動產經紀業之規定，何者有誤？
(A)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，如有違反，應予撤銷經紀人證書之懲罰
(B)曾經營經紀業，經主管機關撤銷許可，自撤銷之日起未滿 5 年者，原則上不得再申請經營經紀業
(C)不動產經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，如有違反，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
(D)不動產經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事仲介業務時，最高可處新臺幣 30 萬元之罰鍰

- 7 公平交易委員會依規定進行調查時，受調查者於期限內如無正當理由拒絕調查、拒不到場陳述意見，再經通知，無正當理由連續拒絕者，公平交易委員會得繼續通知調查，並按次連續處新臺幣多少萬元之罰鍰？
- (A) 10,000 元以上 30,000 元以下 (B) 30,000 元以上 50,000 元以下
(C) 50,000 元以上 100,000 元以下 (D) 50,000 元以上 500,000 元以下
- 8 多層次傳銷，其參加人如取得佣金、獎金或其他經濟利益，主要係基於介紹他人加入，而非基於其所推廣或銷售商品或勞務之合理市價者，處行為人幾年以下之有期徒刑？
- (A) 1 年以下 (B) 2 年以下 (C) 3 年以下 (D) 5 年以下
- 9 依公平交易法之規定，事業因侵害行為受有利益者，被害人所請求之損害賠償額得如何計算？
- (A) 以被害人所受之損害額為限 (B) 以被害人所受之損害額及所失之利益額為限
(C) 不得超過被害人所受損害額之 3 倍 (D) 得專依事業所受之該項利益計算損害額
- 10 以下有關公平交易法之規定，何者有誤？
- (A) 事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵
(B) 事業對於載有虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入
(C) 廣告代理業在明知或可得知情形下，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) 廣告媒體業在明知或可得知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，不必與廣告主負連帶損害賠償責任
- 11 公平交易法中所定之損害賠償請求權，自請求權人知有行為及賠償義務人時起，幾年不行使而消滅？
- (A) 1 年 (B) 2 年 (C) 10 年 (D) 15 年
- 12 以脅迫、利誘或其他不正當方法，獲取他事業之產銷機密、交易相對人資料或其他有關技術秘密之行為，經中央主管機關命其停止而逾期未停止者，得處行為人幾年以下有期徒刑？
- (A) 5 年 (B) 2 年 (C) 1 年 (D) 半年
- 13 下列何項原則不屬於消費者保護法中有關定型化契約的基本原則規定？
- (A) 契約中所用之條款，應本平等互惠之原則
(B) 契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋原則
(C) 契約條款應有價格合理之保證原則
(D) 對消費者之損害賠償責任，不得預先約定限制或免除
- 14 公平交易法所稱結合，謂事業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或資本總額多少比例以上者即屬之？
- (A) 二分之一 (B) 三分之一 (C) 四分之一 (D) 五分之一
- 15 定型化契約中之一般條款抵觸非一般條款之約定者，下列那一部分契約條款無效？
- (A) 僅非一般條款之抵觸部分無效 (B) 僅一般條款之抵觸部分無效
(C) 有關一般條款部分全部無效 (D) 定型化契約全部條款均無效
- 16 企業經營者與消費者所簽訂之分期付款買賣契約中，如未記載利率，其利率按現金交易價格週年利率多少計算？
- (A) 5% (B) 20%
(C) 依中央銀行重貼現利率 (D) 依 2 年期郵政儲金利率
- 17 郵購或訪問買賣之消費者，對所收受之商品不願買受時，得於收商品後幾日內，退回商品或以書面通知企業經營者解除買賣契約？
- (A) 3 日 (B) 5 日 (C) 7 日 (D) 10 日
- 18 下列關於公平交易委員會職權行使之敘述，何者錯誤？
- (A) 受政府之指示行使職權
(B) 得依檢舉行使調查權
(C) 調查處理時，得通知當事人及關係人到場陳述意見
(D) 得派員前往事業之營業所進行調查

- 19 以下有關不動產經紀業之規定，何者有誤？
(A)經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人
(B)非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣 6 億元以上時，該處所至少應置經紀人 1 人
(C)營業處所經紀營業員數每逾 20 名時，應增設經紀人 1 人
(D)經紀業應於經紀人到職之日起 1 個月內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同
- 20 關於消費訴訟之敘述，依消費者保護法之規定，下列何者錯誤？
(A)訴訟管轄權專屬消費者住所地之法院
(B)法院為企業經營者敗訴之判決時，得依職權宣告減免擔保之假執行
(C)地方法院得設立消費專庭審理之
(D)地方法院之分院亦得設立消費專庭審理之
- 21 以下有關不動產經紀業管理條例之規定，何者有誤？
(A)不動產係指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利
(B)房屋係指成屋、預售屋及其可移轉之權利
(C)成屋係指領有建造執照之建築物
(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
- 22 以下有關公平交易法之規定，何者有誤？
(A)所稱交易相對人，係指與事業進行或成立交易之供給者或需求者
(B)所稱競爭，謂二以上事業在市場上以較有利之價格、數量、品質、服務或其他條件，爭取交易機會之行為
(C)所稱獨占，謂事業在特定市場處於競爭狀態，不具有壓倒性地位，卻可排除競爭之能力者
(D)二以上事業，實際上不為價格之競爭，而其全體之對外關係，具有壓倒性地位，可排除競爭之能力者
- 23 公寓大廈各區分所有權人係按何比例對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權？
(A)按其專有部分面積比例
(B)按其共有之應有部分比例
(C)按其基地共有部分面積比例
(D)按其專有部分及共有部分合計之面積比例
- 24 下列關於公寓大廈辦理所有權第一次登記時之面積測繪規定，何者錯誤？
(A)附屬建物以其外緣為界
(B)建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界
(C)獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界
(D)有隔牆之共用牆壁，以牆壁之內側為界
- 25 公寓大廈住戶違規私設路障及停車位侵佔巷道而妨礙出入者，應處新台幣多少元罰鍰？
(A) 10,000 元以上 30,000 元以下
(B) 20,000 元以上 50,000 元以下
(C) 30,000 元以上 100,000 元以下
(D) 40,000 元以上 200,000 元以下
- 26 有關公寓大廈之管理維護等相關費用的規範，下列何者有誤？
(A)專有部分之修繕與維護，由各該區分所有權人負擔其費用
(B)專有部分之共同壁及樓地板，其維護費用由所有住戶共同負擔，並得由公共基金支付
(C)共有部分及約定共同部分的修繕與管理，由管理委員會為之，費用得由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之
(D)約定專用部分之管理維護，由使用人為之，並負擔其費用
- 27 公寓大廈管理條例所謂住戶係指：
(A)公寓大廈之區分所有權人
(B)公寓大廈之承租人
(C)經區分所有權人同意而為專有部分之使用者
(D)業經取得停車空間建築物之使用權者
- 28 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有幾日之內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容？
(A) 10 日
(B) 15 日
(C) 20 日
(D) 30 日
- 29 下列關於消費者保護法之規定，何者錯誤？
(A)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 20 人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟
(B)消費者得於言詞辯論終結後，終止讓與損害賠償請求權，並通知法院
(C)消費者因同一之原因事件所提起之訴訟，因部分消費者終止讓與損害賠償請求權，致人數不足 20 人者，不影響其實施訴訟之權能
(D)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 3 倍以下之懲罰性賠償金

- 30 以下有關公寓大廈管理條例之規定，何者有誤？
(A)區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉
(B)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
(C)區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行爲
(D)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，不必經管理負責人或管理委員會之同意後爲之
- 31 企業經營者對於消費者之申訴，其法定之處理期限爲多久？
(A) 7 日 (B) 10 日 (C) 15 日 (D) 20 日
- 32 企業經營者與消費者分期付款買賣契約書不需載明下列何事項？
(A)頭期款
(B)利率
(C)貸款期限
(D)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價
- 33 下列有關公寓大廈管理之敘述，何者錯誤？
(A)依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈係包括建築物及其基地
(B)法定空地部分，依法歸屬 1 樓之區分所有權人使用
(C)各區分所有權人按其應有部分比例，對基地有使用收益權，但另有約定者從其約定
(D)專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而設定負擔
- 34 下列有關公寓大廈管理條例規定之敘述，何者有誤？
(A)公寓大廈本身所占之地面不得約定爲專用部分
(B)連通數個專有部分之通往室外的門廳，不得約定爲專用部分
(C)公寓大廈之外牆面，除專有部分外，經區分所有權人會議通過，得設置廣告物，不須完成報備
(D)共用部分及其相關設施之拆除，應經區分所有權人會議之決議後爲之
- 35 消費者保護團體以自己之名義提起消費者損害賠償訴訟時，其標的價額超過新臺幣多少元部分免繳裁判費？
(A) 30 萬元 (B) 40 萬元 (C) 50 萬元 (D) 60 萬元
- 36 企業經營者在主動出具商品書面保證書時，下列何者不屬保證書應載明事項？
(A)交易價格 (B)保證期間 (C)製造商之名稱 (D)商品數量
- 37 下列何種情形非屬公平交易法所稱之結合？
(A)與他事業合併者
(B)受讓或承租他事業全部或主要部分之營業或財產者
(C)以契約或協議與有競爭關係之他事業共同決定商品價格
(D)直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免者
- 38 多層次傳銷參加人得自訂約日起最長幾日內以書面通知多層次傳銷事業解除契約？
(A) 7 日 (B) 10 日 (C) 14 日 (D) 20 日
- 39 依內政部所制定「不動產委託銷售契約書範本」之規定，不動產經紀業，其向買賣雙方收取報酬之總額合計最高不得超過該不動產實際成交價之多少百分比？
(A) 3% (B) 4% (C) 5% (D) 6%
- 40 下列有關不動產經紀業之營業保證金的敘述，何者有誤？
(A)經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存之
(B)營業保證金不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而爲讓與或設定負擔
(C)其應設置基金專戶儲存，基金管理辦法由地方主管機關定之
(D)其因故低於規定額度時，經紀業應於 1 個月內補足之