

98年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、消防設備師考試、普通考試不動產經紀人、記帳士、第二次消防設備士考試暨特種考試語言治療師考試試題

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)

- (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、試依不動產經紀業管理條例之規定，說明有那些情形，不得申請經營經紀業？其已經許可者，如有該等消極要件情形時，應如何處理？(25 分)
- 二、消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，應如何申訴？又企業經營者，應於多少時限內，妥適處理？消費者如未獲妥適處理，還可採取何種申訴作為？(25 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。

- 1 下列對於定型化契約中條款的敘述，何者錯誤？
(A)定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋
(B)契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，對消費者顯失公平，契約無效
(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，其抵觸部分，應以定型化契約條款為有效
(D)定型化契約條款雖未經記載於定型化契約中者，由企業經營者向消費者明示其內容，並經消費者同意受其拘束者，該條款即為契約之內容
- 2 消費者郵購之商品，如果不願買受時，得於收受商品後幾日內，退回商品，無須說明理由及負擔任何費用或價款？
(A)七日 (B)十日 (C)十五日 (D)三十日
- 3 神童雜誌社在消費者未訂閱前，即將雜誌郵寄給消費者閱讀，並言明滿意後再訂閱。但是消費者不願訂閱時，對於該雜誌的處理下列敘述何者錯誤？
(A)消費者不負保管義務
(B)消費者定相當期限通知取回而逾期未取回或無法通知者，視為神童雜誌社拋棄其寄投之雜誌
(C)在寄送後逾一個月未經消費者表示承諾，而仍不取回其雜誌者，視為拋棄其寄投之雜誌
(D)消費者不願訂閱時，寄回雜誌的郵資由消費者負擔
- 4 消費者向廠商分期付款購買機車，若在契約書中未約定利率，其利率按現金交易價格週年利率百分之多少計算之？
(A)百分之三 (B)百分之五 (C)百分之七 (D)百分之十
- 5 下列對於消費者資訊的敘述，何者錯誤？
(A)某減肥藥品廠商廣告不實，為該廠商刊登廣告之媒體經營者明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也須與企業經營者負連帶責任
(B)某進口食品的外包裝已經加註安全警語，輸入後的中文標示就可以不必重複標示
(C)企業經營者對消費者保證商品之品質時，即使消費者不要求，也應主動出具書面保證書
(D)企業經營者對於所提供之商品應按其性質及交易習慣，不得誇張其內容或為過大之包裝

- 6 企業經營者若未依商品標示法等法令為商品進行標示，經主管機關通知改正而逾期不改正者，得處新臺幣多少金額的罰鍰？
- (A)一萬元以上十萬元以下 (B)二萬元以上二十萬元以下
(C)三萬元以上三十萬元以下 (D)五萬元以上五十萬元以下
- 7 直轄市或縣（市）政府對於企業經營者提供之商品，經過調查，認為確有損害消費者的健康，應命其限期回收或銷燬，如果企業違反此規定者，得處新臺幣多少金額的罰鍰？
- (A)二萬元以上二十萬元以下 (B)三萬元以上三十萬元以下
(C)五萬元以上五十萬元以下 (D)六萬元以上一百五十萬元以下
- 8 關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。當事人若有異議，得於通知送達後幾日之不變期間內提出異議，否則，視為該方案已調解成立？
- (A)十日 (B)十五日 (C)二十日 (D)三十日
- 9 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何者錯誤？
- (A)消費者得向企業經營者或消費者保護團體申訴
(B)消費者向企業經營者申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴
(C)消費者向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解
(D)消費者向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解，未獲妥適處理時，始得向法院提起消費訴訟
- 10 住戶積欠應繳納之管理費用達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會經訴請法院命其給付應繳之金額，並於強制執行後住戶再度積欠金額達其區分所有權總價的多少百分比，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？
- (A)百分之二十 (B)百分之十 (C)百分之五 (D)百分之一
- 11 下列有關於消費者權益受損所提出消費訴訟的敘述，何者錯誤？
- (A)因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金
(B)但因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金
(C)消費訴訟，得由消費關係發生地之法院管轄
(D)消費者保護法有關於懲罰性賠償金的請求須明訂於契約之中，消費者始得請求
- 12 由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務之公寓大廈管理服務人員或管理維護公司，稱為：
- (A)管理負責人 (B)管理服務人 (C)管理人員 (D)主任委員
- 13 一樓住戶需要進入二樓住戶的室內修繕漏水的管線，下列敘述何者錯誤？
- (A)二樓住戶的室內為專用部分的產權，二樓住戶得拒絕一樓住戶進入
(B)若修繕漏水的管線，必須使用共用部分時，應經管理委員會之同意
(C)若一樓住戶入二樓住戶的室內修繕漏水的管線應擇其損害最少之處所及方法為之
(D)若一樓住戶進入二樓住戶的室內修繕漏水的管線導致其他損害發生，一樓住戶應修復或補償所生損害
- 14 李先生在富貴社區居住 20 年，每年均按月繳交管理費納入公共基金，今年李先生因搬家而出售位於該社區的房地產給陳先生，請問李先生對於該公共基金的權利應如何處理？
- (A)用剩的部分退回給李先生 (B)抵繳李先生應負擔的搬家費用
(C)抵繳李先生應負擔的銀行貸款 (D)隨著該房地產移轉給陳先生
- 15 理想社區 98 年 1 月召開區分所有權人會議之後，改選委員成立新的管理委員會，若 97 年的管理委員會拒絕移交公共基金收支帳冊，經催告於幾日內仍不公告或移交時，得報請主管機關或訴請法院命其移交？
- (A)七日 (B)十日 (C)十五日 (D)三十日

- 16 召開區分所有權人會議的臨時會議，除了發生重大事故有及時處理之必要以外，還可以由區分所有權人人數多少比例以上及其區分所有權比例合計多少比例以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集？
(A)二分之一，三分之二 (B)三分之一，三分之一 (C)五分之一，五分之一 (D)五分之一，五分之三
- 17 例行性的區分所有權人會議的開會內容，召集人應於開會的幾天前以書面載明通知各區分所有權人？
(A)五日 (B)七日 (C)十日 (D)三十日
- 18 安家社區欲在公寓大廈樓頂讓電信業者架設大哥大基地台，增加社區公共基金之收入，請問應依下列何種程序辦理始生效力？
(A)管理委員會決議即可
(B)區分所有權人會議之決議即可
(C)區分所有權人會議決議，並應經頂層區分所有權人同意，頂層住戶得參加區分所有權人會議陳述意見
(D)區分所有權人會議決議，並應經頂層區分所有權人同意，並層報法院備查
- 19 從事公寓大廈管理維護業務之管理維護公司之管理服務人員沒有領得中央主管機關的認可證，而接受公寓大廈管理委員會之委任執行公寓大廈管理維護服務業務者，除了由直轄市、縣（市）主管機關勒令其停止執行業務以外，並處多少罰鍰？
(A)新臺幣四萬元以上二十萬元以下 (B)新臺幣二萬元以上十萬元以下
(C)新臺幣三千元以上一萬五千元以下 (D)新臺幣一千元以上五千元以下
- 20 公寓大廈起造人或建築業者，非經領得何種執照，不得辦理銷售？
(A)銷售執照 (B)建造執照 (C)使用執照 (D)雜項執照
- 21 受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務，稱為：
(A)仲介業務 (B)代銷業務 (C)信託業務 (D)建築經理業務
- 22 不動產經紀業分設營業處所，應向何機關申請備查？
(A)內政部 (B)經濟部 (C)公平交易委員會 (D)直轄市或縣（市）政府
- 23 不動產經紀業，經主管機關許可，應辦妥公司登記或商業登記及加入登記所在地之同業公會，並應於多少時日內開始營業？
(A)三個月 (B)六個月 (C)一年 (D)二年
- 24 不動產經紀業營業處所之經紀營業員人數，每逾多少人時，應增設不動產經紀人一人？
(A)五人 (B)十人 (C)十五人 (D)二十人
- 25 有關不動產經紀人之資格，下列敘述，何者錯誤？
(A)須為中華民國國民 (B)須經不動產經紀人考試及格
(C)須領有不動產經紀人證書 (D)應具備一年以上不動產經紀營業員經驗
- 26 經紀業不得僱用未具備不動產經紀人員資格者從事仲介業務，違者應如何處分？
(A)廢止其許可 (B)停止營業六個月
(C)處新臺幣六萬元以上三十萬元以下之罰鍰 (D)處新臺幣三萬元以上十五萬元以下之罰鍰
- 27 不動產經紀營業員之訓練證明，其有效期限為：
(A)二年 (B)四年 (C)五年 (D)六年
- 28 不動產經紀人員執行業務，下列敘述，何者錯誤？
(A)不動產說明書應經經紀人簽章 (B)以不動產說明書，向與委託人交易之相對人解說
(C)不動產說明書於提供解說後，應經委託人簽章 (D)不動產說明書視為買賣契約書之一部分

- 29 下列何者非屬經紀業應於營業處所明顯之處揭示之文件？
(A)經紀業許可文件 (B)不動產經紀人證書
(C)不動產經紀營業員訓練證明 (D)報酬標準及收取方式
- 30 曾經營不動產經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，原則上自撤銷或廢止之日起未滿多少年者，不得申請經營經紀業？
(A)一年 (B)三年 (C)五年 (D)十年
- 31 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、技術、產品、設備、交易對象、交易地區等，相互約束事業活動之行為。稱爲：
(A)結合 (B)聯合行爲 (C)多層次傳銷 (D)獨占
- 32 事業因結合而使其市場占有率達多少以上者，其結合應先向中央主管機關提出申報？
(A)二分之一 (B)三分之一 (C)四分之一 (D)五分之一
- 33 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，其售價：
(A)應容許其自由決定 (B)限制其不得逾原供給價格之百分之一百一十
(C)限制其不得逾原供給價格之百分之一百三十 (D)限制其不得逾原供給價格之百分之一百五十
- 34 事業之結合，依規定應先向中央主管機關申報者，除情形特殊經中央主管機關通知縮短或延長期間者外，自中央主管機關受理其提出完整申報資料之日起多少時日內，不得爲結合？
(A)三十日 (B)六十日 (C)九十日 (D)六個月
- 35 獨占事業以不公平之方法，直接或間接阻礙他事業參與競爭，經中央主管機關限期命其停止，而逾期未停止者，處行爲人多少金額（新臺幣）以下之罰金？
(A)一千萬元 (B)三千萬元 (C)五千萬元 (D)一億元
- 36 多層次傳銷參加人退出多層次傳銷組織，下列敘述，何者錯誤？
(A)得以解除契約或終止契約之方式爲之
(B)解除契約之期限，爲自訂定契約之日起十四日內
(C)終止契約之期限，爲自訂定契約之日起一年內
(D)參加人行使契約解除權或終止權時，多層次傳銷事業不得向參加人請求違約金
- 37 事業違反公平交易法之規定，致侵害他人權益者，被害人損害賠償之請求權，自請求權人知有行爲及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅；自行爲時起，逾多少時日者，亦同？
(A)二年 (B)三年 (C)五年 (D)十年
- 38 依公平交易法規定所處停止營業之期間，每次以多少時日爲限？
(A)三個月 (B)六個月 (C)一年 (D)二年
- 39 事業得申請中央主管機關許可聯合行爲，下列何者非屬法定得申請之情形？
(A)爲促進事業合理經營，而分別作專業發展者
(B)爲確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定者
(C)爲加強貿易效能，而就國外商品之輸入採取共同行爲者
(D)爲保障事業合理利潤，由同業公會協調決定商品價格者
- 40 有關公平交易委員會之敘述，下列何者錯誤？
(A)公平交易委員會隸屬於行政院
(B)關於事業活動及經濟情況之調查事項，爲其法定職掌之一
(C)公平交易委員會應依法獨立行使職權
(D)公平交易委員會處理公平交易案件所爲之處分，應以行政院名義行之