

114年專門職業及技術人員高等考試建築師、
25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）

- (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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、消費者向建商購買預售屋，因銀行核貸之借款金額不足，希望解除買賣契約及返還定金，致與建商發生消費爭議。試依消費者保護法規定說明：消費者就消費爭議如何提起申訴？得否不經申訴，逕行申請調解？消費爭議事件調解成立作成之調解書，經法院核定後，有何效力？（25 分）
- 二、甲不動產仲介公司經買賣雙方書面同意，同時接受雙方委託媒合土地買賣契約。契約締結後，甲收取買賣雙方之仲介服務費總額超過不動產實際成交價金百分之六；該公司經紀營業員乙並收取仲介服務費以外之其他報酬。試依不動產經紀業管理條例規定說明：甲與乙違反何種業務規範？會受到何種處罰？超收之報酬應如何處理？（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答案。
- (二)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 公寓大廈頂樓平台漏水之原因，為年久失修導致防水層破損。此時應由誰負修繕義務？
(A)依區分所有權人會議決議 (B)公寓大廈管理委員會
(C)頂樓住戶 (D)頂樓住戶和管理委員會共同負責
- 2 舉行公寓大廈區分所有權人會議時，何種事項在會議中，不得以臨時動議提出？
(A)管理委員選任之事項 (B)公共區域禁止吸煙之事項
(C)公共設施緊急維修之事項 (D)調整收取社區管理費之事項
- 3 依公寓大廈管理條例，下列有關公寓大廈管理委員任期之敘述，何者正確？
(A)管理委員之任期不可以規定在規約中，要召開區分所有權人會議決定
(B)管理委員會會議得決議各管理委員任期為1年或2年
(C)主任委員、財務管理委員及監察業務委員之任期屆滿，連選得連任一次
(D)管理委員會的各管理委員之任期屆滿，連選得連任

- 4 甲在公寓大廈 1 樓開店營業，向管理委員會表示想要於該大樓 1、2 樓外牆設置廣告物，甲要取得何者之同意，才能設置廣告物？
- (A)管理委員會開會同意
 - (B)管理委員會會議及區分所有權人會議決議同意
 - (C) 2 樓區分所有權人同意
 - (D)區分所有權人會議決議同意及 1 樓、2 樓區分所有權人同意
- 5 依消費者保護法之規定，企業經營者對消費者保證商品或服務之品質時，應主動出具書面保證書。該保證書應載明之事項中，不包括那一項？
- (A)商品或服務之名稱、種類、數量，其有製造號碼或批號者，其製造號碼或批號
 - (B)保證期間及其起算方法
 - (C)由經銷商售出者，經銷商之名稱、地址
 - (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額
- 6 訪問交易之消費者，關於行使解除契約之敘述，下列何者為正確？
- (A)消費者行使解除權，唯有直接退回商品給企業經營者之方式
 - (B)經企業經營者同意，可以用口頭通知企業經營者的方式來解除契約
 - (C)消費者解除買賣契約，無須說明理由且無庸負擔任何費用或價款
 - (D)消費者行使解除權的 7 天猶豫期，可以以特約排除猶豫期間
- 7 甲建商所銷售預售屋的車位位置、規格，不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項時，地方政府主管機關應優先適用何種法律，裁處罰鍰？
- (A)公平交易法
 - (B)平均地權條例
 - (C)消費者保護法
 - (D)不動產經紀業管理條例
- 8 公平交易法有關事業間聯合行為之敘述，下列何者錯誤？
- (A)行為主體須為二以上彼此具競爭關係之同一產銷階段事業
 - (B)事業間具有以契約、協議或其他方式之合意或相互約束事業活動之行為
 - (C)效果須足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能
 - (D)主管機關不得以相當依據推定事業間具有聯合行為之合意
- 9 下列何者不屬於公平交易法第 21 條不實廣告之行為態樣？
- (A)甲公司在網頁宣稱驗屋人員有專業證照，惟該等證照並非與執行驗屋業務相關的證照
 - (B)乙建商在廣告文宣傳單上，對於使用分區為科技商務專用區之建案使用一般住宅用語
 - (C)丙仲介人員在公司窗戶上貼單，刊載多筆房屋買成交資訊，惟部分成交紀錄並非均為該公司所成交
 - (D)代銷業者刊登廣告招徠客人，對來購屋消費者表示須先給付定金始提供房屋買賣契約書攜回審閱
- 10 事業向公平交易委員會申請許可進口玉米之聯合行為，經該會附加負擔後予以許可，並在期限屆滿前，再向主管機關申請期限延展。下列敘述何者錯誤？
- (A)主管機關對許可及其有關之條件、負擔、期限，不得主動公開
 - (B)事業向主管機關申請其延展期限，每次不得逾 5 年
 - (C)主管機關對申請展延所為之許可，得附加條件或負擔
 - (D)事業如有正當理由，得於期限屆滿前 3 個月至 6 個月期間內申請

- 11 有關不動產說明書應記載及不得記載事項之擬定與公告，下列敘述何者正確？
(A)由內政部擬定相關規範，並向行政院報請核定公告
(B)由消費者保護處擬定相關規範，並向行政院報請核定公告
(C)由法務部擬定相關規範，並向司法院報請核定公告
(D)由仲介業全聯會擬定相關規範，並向司法院報請核定公告
- 12 甲不動產仲介經紀有限公司，A 營業處所之經紀人離職缺人，因而僱用剛考取不動產經紀人考試及格者丁，承辦仲介業務並於委託銷售契約書上簽章。下列甲違反不動產經紀業管理條例規定之敘述，何者錯誤？
(A)甲違反經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人
(B)甲違反不動產之委託契約書應由經紀業指派經紀人簽章
(C)甲違反不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介業務
(D)甲違反規定受停止執行業務處分累計達 3 次以上者，廢止其經營許可
- 13 依據不動產經紀業管理條例，關於經營仲介業務者之規定，下列敘述何者正確？
(A)向主管機關申請許可，經審查後即得經營仲介業務
(B)以商號之型態辦理登記後，即得開始經營仲介業務
(C)所僱用的經紀人員可以用個人名義執行不動產買賣
(D)經營國外不動產仲介業務，應以公司型態辦理登記
- 14 甲剛搬來社區不久，即受到鄰居推薦，並順利當選社區管理委員會之委員。依公寓大廈管理條例之規定，該管理委員會有那一種能力？
(A)權利能力 (B)行為能力 (C)意思能力 (D)當事人能力
- 15 依公寓大廈管理條例之規定，關於共用部分之敘述，何者錯誤？
(A)各區分所有權人對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權利，按其共有之應有部分比例，不得另行約定之
(B)住戶對共用部分之使用方法，可以另外約定調整之
(C)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之
(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或設定負擔
- 16 甲買了一個社區的房子，剛好到了要召開區分所有權人會議的時間。依公寓大廈管理條例之規定，區分所有權人會議至少多久應召開定期會議一次？
(A)每 3 個月 (B)每季 (C)每半年 (D)每年
- 17 區分所有權人會議之決議，依公寓大廈管理條例，除規約另有規定，應有區分所有權人(1)以上及其區分所有權比例合計 (2)以上出席，以出席人數 (3)以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權 (4)以上之同意行之。上述(1)(2)(3)(4)之比例，依序應為多少？
(A)二分之一、二分之一、三分之二、三分之二
(B)二分之一、三分之二、三分之二、四分之三
(C)三分之二、三分之二、四分之三、四分之三
(D)三分之二、四分之三、四分之三、五分之四
- 18 依不動產經紀業管理條例之規定，經紀人員違反下列那一選項之規定，不僅應依規定懲戒，經紀業亦將依規定處罰？
(A)經紀人員未專任一經紀業，違法為他經紀業執行仲介或代銷業務
(B)經紀人員收取差價或其他報酬
(C)經紀人員在執行業務過程中，未以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說
(D)經紀人員無故洩漏因業務知悉或持有之他人秘密

- 19 依不動產經紀業管理條例之規定，下列關於不動產經紀營業員之敘述，何者正確？
(A)不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員
(B)經紀營業員訓練不得少於 20 個小時，其證明有效期限為 4 年
(C)期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練 30 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄
(D)經紀營業員經驗之認定，得以本條例施行後，已實際從事仲介或代銷業務之所得扣繳資料證明
- 20 依不動產經紀業管理條例之規定，經紀業應完成相關程序後方得營業。下列敘述，何者錯誤？
(A)經紀業經主管機關之許可，並辦妥公司登記或商業登記
(B)加入戶籍所在地之同業公會
(C)依中央主管機關規定繳存營業保證金
(D)應於 6 個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可
- 21 依公平交易法之規定，法院因事業違反該法之規定，致侵害他人權益者，被害人之請求，如為事業之故意行為，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)二倍 (B)三倍 (C)五倍 (D)十倍
- 22 依不動產經紀業管理條例之規定，下列那一項關於簽章之敘述錯誤？
(A)經紀人員在執行業務過程中，不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章
(B)雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章
(C)委由經紀業仲介或代銷者，不動產租賃、買賣契約書文件應由經紀業指派經紀人簽章
(D)經營經紀業者，向主管機關申請許可之應備文件應由經紀業指派經紀人簽章
- 23 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，依不動產經紀業管理條例之規定，相關文件應由經紀業指派經紀人簽章。下列何者於經營代銷業務者不適用之？
(A)不動產出租、出售委託契約書 (B)定金收據
(C)不動產廣告稿 (D)不動產說明書
- 24 依公平交易法之規定，下列那一個定義之內容錯誤？
(A)廣告薦證者，指廣告主於廣告中反映其對商品或服務之意見、信賴、發現或親身體驗結果
(B)獨占，指事業在相關市場處於無競爭狀態，或具有壓倒性地位，可排除競爭之能力者
(C)競爭，指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
(D)控制性持股，指前項之人或團體及其關係人持有他事業有表決權之股份或出資額，超過他事業已發行有表決權之股份總數或資本總額半數者
- 25 依消費者保護法之規定，下列敘述何者正確？
(A)定型化契約條款：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約
(B)邀約交易：指企業經營者未經邀約而與消費者在其住居所、工作場所、公共場所或其他場所所訂立之契約
(C)分期付款：指買賣契約約定消費者支付頭期款，餘款分期支付，而企業經營者於收受頭期款時，交付標的物與消費者之交易型態
(D)通訊交易：指企業經營者以廣播、電視、電話、傳真、型錄、報紙、雜誌、網際網路、傳單或其他類似之方法，消費者於檢視商品或服務之後，而與企業經營者所訂立之契約