



100 年度不動產經紀人普考不動產經紀法規考試試題解答

甲、申論題部分：（50分）

一、試說明經紀業得請求退還繳存營業保證金之原因、期限、範圍，以及申請時應檢附之證明文件。（25分）

- 答：（一）原因及期限：經紀業其因申請解散者，得自核准註銷營業之日滿 1 年後 2 年內，請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息。（第 9 條第 3 項）
- （二）得請求退還之範圍：經紀業依本條例第 9 條第 2 項規定得請求退還原繳存之營業保證金，係指下列情形之一：
1. 公司組織申請解散者。
 2. 商號組織申請歇業者。
 3. 營業項目經變更登記後，該公司或商號已無不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業而組織仍存續者。（經施 13-1）
- （三）申請時應檢附之證明文件：
1. 經紀業依前條規定請求退還原繳存之營業保證金者，應檢附直轄市或縣(市)主管機關核發之核准註銷營業證明文件及其他經中央主管機關規定之文件。
 2. 經紀業向直轄市或縣(市)主管機關申請核准註銷營業者，應檢附公司或商業登記主管機關核發之公司解散、商號歇業或公司、商號營業項目變更登記證明文件。
 3. 直轄市或縣(市)主管機關於核准註銷營業後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。

二、何謂「多層次傳銷參加人」？公平交易法對於多層次傳銷參加人之解約權與終止權規定如何？試分別說明之。（25分）

答：（一）多層次傳銷參加人：

參加人之意義：本法所稱參加人如下：

- （1）加入多層次傳銷事業之計畫或組織，推廣、銷售商品或勞務，並得介紹他人參加者。
- （2）與多層次傳銷事業約定，於累積支付一定代價後，始取得推廣、銷售商品或勞務及介紹他人參加之權利者。

（二）參加人解除與終止契約權利：

- （1）參加人解除契約權：多層次傳銷參加人得自訂約日起 14 日內以書面通知多層次傳銷事業解除契約。
多層次傳銷事業應於契約解除生效後 30 日內，接受參加人退貨之申請，取回商品或由參加人自行送回商品，並返還參加人於契約解除時所有商品之進貨價金及其他加入時給付之費用。
多層次傳銷事業依前項規定返還參加人所為之給付時，得扣除商品返還時已因可歸責於參加人之事由致商品毀損滅失之價值，及已因該進貨而對參加人給付之獎金或報酬。
前項之退貨如係該事業取回者，並得扣除取回該商品所需運費。
- （2）1. 參加人終止契約權：參加人於前條第一項解約權期間（自訂約日起 14 日內）經過後，仍得隨時以書面終止契約，退出多層次傳銷計畫或組織。
2. 參加人依前項規定終止契約後 30 日內，多層次傳銷事業應以參加人原購價格百分之 90 買回參加人所持有之商品。但得扣除已因該項交易而對參加人給付之獎金或報酬，及取回商品之價值有減損時，其減損之價額。
- （3）事業不得對參加人請求賠償：參加人依前二條行使解除權或終止權時，多層次傳銷事業不得向參加人請求因該契約解除或終止所受之損害賠償或違約金。
前 2 條（解除契約與終止契約之規定）關於商品之規定，於提供勞務者準用之。

乙、測驗題部分：（50分） 代號：5601

- (D)1. 公寓大廈規約不得約定下列何種事項？
(A)主任委員職務之執行權限(B)住戶違反義務之處理方式
(C)停車場使用管理辦法(D)專有部分之出售限制
- (B)2. 公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人數及其區分所有權比例在多少以上，起造人應於三個月內召開區分所有權人會議，成立管理委員會？
(A)五分之一、五分之一(B)二分之一、二分之一
(C)三分之一、三分之二(D)三分之二、四分之三
- (C)3. 對於一樓住戶在公寓大廈一樓外牆面改建增設鐵門，除應依法令規定之外，得依何種程序方式另為限制？
(A)管理委員會主任委員之同意(B)管理委員會會議決議
(C)區分所有權人會議決議(D)區分所有權人之半數同意
- (B)4. 公寓大廈共用部分設施之拆除，應經下列何者程序始得為之？
(A)管理委員會會議決議(B)區分所有權人會議決議
(C)區分所有權人與管理委員會之協議(D)管理委員會與住戶之協議
- (C)5. 依公寓大廈管理條例規定，規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，非經載明於規約者，不生效力。下列何者非屬於此規定之事項？
(A)禁止住戶飼養動物之特別約定(B)違反義務之處理方式
(C)禁止從事宗教活動之特別約定(D)財務運作之監督規定
- (A)6. 依公寓大廈管理條例規定，下列對於供作共同使用部分之法定停車空間的敘述，何者是錯誤的？
(A)建商不得將未售出之停車空間，出租予區分所有權人以外之人
(B)建商不得單獨將停車空間售予未購買主建物之人
(C)區分所有權人不得分別單獨出售主建物或停車空間
(D)區分所有權人得單獨將停車空間售予同棟建築物之其他區分所有權人
- (C)7. 依公寓大廈管理條例規定，何者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？
(A)停車位(B)約定專用部分(C)專有部分(D)約定共用部分
- (C)8. 區分所有權人未依區分所有權人會議決議繳納公共基金時，主管機關依公寓大廈管理條例最高可處新臺幣多少元之罰鍰？
(A)五萬元(B)十萬元(C)二十萬元(D)三十萬元
- (A)9. 公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及測繪規定，辦理何種登記？
(A)建物所有權第一次登記(B)土地總登記
(C)所有權變更登記(D)管理者變更登記
- (D)10. 法院判決區分所有權人出讓區分所有權及基地所有權應有部分確定，經管理委員會聲請法院拍賣之所得，除其他法律另有規定外，依公寓大廈管理條例規定，其所積欠應分擔之費用的受償順序如何？
(A)與普通抵押權同等順位(B)與一般債權同等順位
(C)與最高限額抵押權同等順位(D)與第一順位抵押權同等順位
- (B)11. 區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於

會後最長幾日內送達各區分所有權人並公告之？

(A)十日(B)十五日(C)二十日(D)三十日

(C)12. 不動產經紀業受託銷售不動產，未製作不動產說明書即促成雙方當事人簽訂買賣契約，主管機關可處以多少新臺幣之罰鍰？

(A)三萬元以上十五萬元以下(B)二萬元以上二十萬元以下

(C)六萬元以上三十萬元以下(D)五萬元以上五十萬元以下

(D)13. 不動產經紀業分設營業處所時，應於設立後最長幾日內，以書面將相關事項向主管機關申請備查？

(A)十日(B)十五日(C)二十日(D)三十日

(C)14. 經紀業分設之營業處所裁撤時，最長應於裁撤後幾日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查？

(A)十日(B)二十日(C)三十日(D)四十日

(B)15. 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售，違反規定者應作何處罰？

(A)處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰

(B)處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰

(C)應予三個月以上二年以下之停止執行業務處分

(D)應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分

(D)16. 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多少金額之罰鍰？

(A)新臺幣五萬元以上二十萬元以下(B)新臺幣五萬元以上三十萬元以下

(C)新臺幣十萬元以上四十萬元以下(D)新臺幣十萬元以上三十萬元以下

(A)17. 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，下列文件何者不須由經紀業指派經紀人簽章？

(A)工程契約書(B)不動產租賃、買賣契約書

(C)定金收據(D)不動產廣告稿

(B)18. 經紀業應於經紀人到職之日起最長幾日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查？

(A)十日(B)十五日(C)二十日(D)三十日

(A)19. 依不動產經紀業管理條例規定，下列何者得以申請許可經營不動產經紀業？

(A)犯侵占罪而受一年以上有期徒刑宣告確定之緩刑者

(B)受廢止經紀人員證明或證書之處分未滿一年者

(C)滿十八歲高中畢業尚未結婚者

(D)滿二十歲而受法院監護宣告者

(A)20. 依不動產經紀業管理條例之規定，下列有關不動產經紀人員的義務與責任之敘述，何者不正確？

(A)揭示不動產經紀人證書之義務

(B)不得收取差價或其他報酬之義務

(C)保守因執行業務而知悉或持有之他人秘密之義務

(D)應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說

(B)21. 依不動產經紀業管理條例規定，因可歸責於不動產經紀業之事由不能履行委託契

約，致委託者受有損害時，該損害賠償責任應由誰負擔？

- (A)不動產經紀人與經紀業各負擔一半責任
- (B)不動產經紀業
- (C)不動產經紀業與經紀人負連帶賠償責任
- (D)不動產經紀人

(D)22. 依不動產經紀業管理條例規定，下列關於經紀業之敘述，何者正確？

- (A)主管機關檢查經紀業之業務時，經紀業得以商業機密之理由拒絕檢查
- (B)經紀業取得主管機關許可，依法辦理公司或商業登記後，即可開始營業
- (C)不動產銷售廣告稿必須經主管機關審查，再由不動產經紀業簽章後刊行
- (D)經營國外不動產仲介業務者，以依法辦理登記之公司型態組織為限

(C)23. 依不動產經紀業管理條例第6條規定，在某些情形下不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可。下列何者不符前述之規定？

- (A)無行為能力或限制行為能力者
- (B)受破產之宣告尚未復權者
- (C)受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿五年者
- (D)受本條例第29條之停止營業處分，尚未執行完畢者

(C)24. 下列何者不屬不動產經紀人證書滅失時，申請補發應檢附之文件？

- (A)申請書
- (B)身分證明文件影本
- (C)一年以上營業員經驗證明文件及其影本
- (D)不動產經紀人考試及格證書及其影本

(B)25. 下列關於充任不動產經紀營業員規定之敘述，何者正確？

- (A)欲取得不動產經紀營業員證明者，其經紀營業員專業訓練合格時數，不得少於二十個小時
- (B)營業員證明有效期限屆滿後欲取得營業員資格，應檢附三十個小時以上訓練證明辦理登錄
- (C)廢止營業員證明滿三年者，即可申請登錄請領營業員證明
- (D)經不動產經紀人考試及格者，即可充任不動產經紀營業員

(D)26. 下列何者非屬「結合」之定義？

- (A)直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免者
- (B)受讓或承租他事業全部或主要部分之營業或財產者
- (C)與他事業經常共同經營或受他事業委託經營者
- (D)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四分之一以上者

(B)27. 下列事業之經營規模，何者不屬獨占事業之認定範圍？

- (A)一事業在特定市場之占有率達二分之一
- (B)二事業全體在特定市場之占有率達二分之一
- (C)二事業全體在特定市場之占有率達三分之二
- (D)三事業全體在特定市場之占有率達四分之三

(A)28. 依消費者保護法之規定，下列敘述何者正確？

- (A)從事製造商品之企業經營者，就其市場商品符合當時科技水準合理期待的安全性之事實，負擔舉證責任
- (B)消費者因企業經營者過失所致之損害，依本法向法院提起訴訟者，得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金

- (C)企業經營者對於消費者因信賴媒體所刊明知或可得而知之不實廣告內容所致之損害，不須負擔損害賠償責任
- (D)輸入商品之企業經營者，對於因其所輸入之商品而致消費者的健康受有損害時，其應負之責任為過失責任
- (B)29. 依消費者保護法之規定，未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品，有關消費者應負義務之敘述，何者正確？
- (A)消費者應負通知之義務(B)消費者不負保管之義務
- (C)消費者應負寄回之義務(D)消費者應負檢視之義務
- (C)30. 下列何者不是消費者保護法所定品質保證書應載明之事項？
- (A)商品之名稱(B)製造商地址(C)產品責任險金額(D)交易日期
- (B)31. 依消費者保護法之規定，下列關於定型化契約之敘述，何者正確？
- (A)企業經營者與消費者簽訂定型化契約前，皆應有三十日的期間供消費者審閱契約
- (B)主管機關所公告之定型化契約書範本，並不具備法律效力
- (C)企業經營者可在定型化契約中約定免除賠償責任
- (D)違反中央主管機關所公告之定型化契約不得記載事項，其定型化契約無效
- (C)32. 依消費者保護法之規定，下列有關消費爭議處理的敘述，何者錯誤？
- (A)消費者得向企業經營者提出申訴
- (B)消費爭議之調解程序得不公開
- (C)消費者不得直接向法院提起訴訟
- (D)企業經營者所屬之代表得為消費爭議調解委員
- (B)33. 依公平交易法規定，事業不得為有限制競爭或妨礙公平競爭之虞的情形，下列何者不屬之？
- (A)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為
- (B)以公司營利為目的，促使他事業對該特定事業退出市場之行為
- (C)以脅迫、利誘或其他不正當方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為
- (D)以不正當限制交易相對人之事業活動為條件，而與其交易之行為
- (A)34. 下列關於事業違反公平交易法之規定，以致侵害他人權益之損害賠償的敘述，何者正確？
- (A)事業因過失侵害行為而受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額
- (B)因事業之故意侵害行為所致之損害，法院得依侵害情形酌定損害額三倍以上之賠償
- (C)事業因故意侵害行為而受有利益者，被害人得請求專依該項利益及利息加倍計算損害額
- (D)因事業之過失行為所致之損害，法院得依侵害情形酌定損害額三倍以上之賠償
- (C)35. 依公平交易法規定，下列有關事業結合的敘述，何者正確？
- (A)事業結合行為原則上禁止，例外採取申報主義
- (B)主管機關對於受理事業結合申報案件所為延長受理期間之決定，不得附加條件
- (C)事業在中央主管機關受理申報期間，不得為結合行為
- (D)事業申報後，經中央主管機關禁止其結合而結合，處新臺幣五萬元以上五千萬元以下罰鍰
- (B)36. 對於公平交易法所定中央主管機關應附期限許可事業之聯合行為，在許可期限屆滿前，事業得申請延展，每次最長延展期限不得逾幾年？
- (A)一年(B)三年(C)五年(D)六年
- (D)37. 甲、乙二電子零件供應銷售業，透過聚餐交換經營意見，雙方合意決定在特定時間提高電子零件售價。此種行為是：

(A)獨占行為(B)寡占行為(C)結合行為(D)聯合行為

(A)38. 依消費者保護法規定，有關主管機關對於企業經營者興建預售屋商品出售予消費者所為之行政監督的敘述，下列何者錯誤？

(A)建商拒絕、規避主管機關之調查，經直轄市政府、縣（市）政府核准者，得命停止營業

(B)主管機關認為確有損害消費者財產之虞者，應命其限期改善或採取其他必要措施

(C)主管機關對消費者有發生重大損害之虞而情況危急時，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱

(D)主管機關認為有損害消費者財產之虞者，應即進行調查並得公開其經過與結果

題解：應經中央目的事業主管機關或行政消保會

(A)39. 依消費者保護法之規定，消費者保護團體以自己之名義提起第50條訴訟，其標的價額超過多少金額，其超過部分免繳裁判費？

(A)新臺幣六十萬元(B)新臺幣八十萬元(C)新臺幣一百萬元(D)新臺幣二百萬元

(D)40. 政府為達成制定消費者保護法之目的，應就某些事項有關之法規及其執行情形，定期檢討、協調、改進之，下列何者不屬之？

(A)維護商品或服務之品質與安全衛生

(B)防止商品或服務損害消費者之生命、身體、健康、財產或其他權益

(C)確保商品或服務之標示，符合法令規定

(D)促進事業品牌形象或商譽維護