



## 103 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、某甲因生涯規劃，擬投資從事不動產經紀業之經營；茲試問該某甲向主管機關申請不動產經紀業開業時，應符合那些要件？又應於多久期限內開始營業？另經紀業如僱用未具備經紀人員資格者，從事仲介或代銷業務時，會受到何種處罰？請依不動產經紀業管理條例及相關子法之規定，分別詳述之。（25 分）

答：（一）1. 經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。

前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。

經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。（經 5）

2. 經營不動產經紀業（以下簡稱經紀業）者，應檢附下列文件，依本條例第五條第一項規定，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請許可：

①申請書一式二份。

②公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人名冊，及其身分證明文件影本。

③其他經中央主管機關規定之文件。（經施 2）

3. 有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可：

①無行為能力或限制行為能力者。

②受破產之宣告尚未復權者。

③犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。

④受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。

⑤曾經經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿五年者。但依第七條第一項逾期未開始營業或第三十條自行停止業務者，不在此限。

⑥受第二十九條之停止營業處分，尚未執行完畢者。

⑦受第三十一條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者。

經紀業經公司登記或商業登記後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有前項各款情形之一者，由主管機關命其限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知其公司或商業登記主管機關廢止其登記。（經 6）

（二）經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。（經 7 I）

二、按內政部為方便直轄市、縣(市)主管機關處理不動產經紀業受託居間或代理銷售(租賃)不動產廣告案件，維護消費者權益，並促進不動產交易安全，經訂頒「不動產經紀業廣告處理原則」，據以實施。試問何謂不動產經紀業廣告？又對於不動產廣告不實案件之查核，其權責分工原則為何？(25分)

答：(一)本處理原則所稱廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。(不動產經紀業廣告處理原則第2點)

(二)1. 經紀業所為不實廣告案件，由主管機關依不動產經紀業管理條例(以下簡稱管理條例)處理；非屬管理條例規範之範疇者，由公平交易委員會(以下簡稱公平會)依公平交易法(以下簡稱公平法)處理。

2. 經紀業所為之廣告內容，涉及事業服務品質、企業形象、行銷策略等虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，或其他足以嚴重影響市場交易秩序及公共利益之情形者，由公平會依公平法處理。

3. 經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由主管機關依管理條例處理。

4. 建商委託經紀業者從事銷售行為之不實廣告案件，依其個案具體情形，如建商與經紀業者俱為廣告主時，由公平會依公平法處理。

5. 其他經紀業所為不實廣告案件，如無法依前四款原則劃分業務管轄時，由內政部與公平會協調處理。(不動產經紀業廣告處理原則第3點)

## 乙、測驗題部分：(50分) 代號：5601

B 1. 甲向乙建設公司購買預售屋，並簽訂定型化契約，該契約中有以下條款。試問那一條款符合法律規範？

(A) 甲的契約審閱期間為四日 (B) 陽台面積應予計價

(C) 甲須繳回原買賣契約書 (D) 約定請求百分之二十五年利率之利息

B 2. 甲經紀營業員任職於乙經紀業，於執行業務過程中，甲有無以不動產說明書向與委託人交易之相對人丙解說的義務？甲有無在不動產說明書上簽章的義務？

(A) 有解說義務，亦有簽章義務 (B) 有解說義務，但無簽章義務

(C) 無解說義務，但有簽章義務 (D) 無解說義務，亦無簽章義務

A 3. 甲經紀營業員任職於乙經紀業，但乙經紀業同意甲為丙經紀業執行業務，是否符合法律規定？

(A) 符合法律規定，因為乙已同意 (B) 不符合法律規定，因為甲有專任義務

(C) 不符合法律規定，因為會有利益衝突 (D) 不符合法律規定，因為此為雙方代理

A 4. 有關經紀人員違反不動產經紀業管理條例相關規定者，下列之懲罰何者正確？

(A) 經紀人員收取差價者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分

(B) 經紀人員其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後返還支付人

(C) 經紀人員受停止執行業務處分累計達三年以上者，廢止其經濟人員證書或證明

(D) 中央主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之

B 5. 依不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項規定，服務報酬數額空白未記載者，則服務報酬如何收取？

(A) 該不動產委託銷售定型化契約無效

- (B)受託人不得向委託人收取服務報酬  
(C)受託人可向委託人收取差價  
(D)受託人最高可收取中央主管機關規定實際成交價百分之六的服務報酬
- D 6.依不動產經紀業管理條例規定，受感訓處分之裁定確定者，可否充任不動產經紀人員？下列敘述何者正確？  
(A)永遠不得充任(B)執行完畢後，即得充任  
(C)執行完畢後滿一年者，使得充任(D)尚未執行完畢者，不得充任
- C 7.依不動產經紀業管理條例規定，下列有關不動產說明書之相關敘述，何者錯誤？  
(A)不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章  
(B)不動產說明書於提供解說前，應經委託人簽章  
(C)以不動產說明書向委託人交易之相對人解說前，應由相對人在不動產說明書上簽章  
(D)經買賣雙方簽章之不動產說明書市為買賣契約書之一部分
- C 8.依不動產經紀業管理條例規定，經紀業開始營業後自行停止營業連續多久時間以上，且未依法辦理停業登記者，直轄市或縣(市)主管機關得廢止其許可？  
(A)三個月(B)五個月(C)六個月(D)一年
- B 9.依不動產經紀業管理條例有關經營經紀業之規定，下列敘述何者錯誤？  
(A)應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記  
(B)經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣(市)政府申請許可  
(C)其經營國外不動產仲介業務者，應以公司型態組織依法辦理登記  
(D)需加入登記所在地之同業公會後方得營業
- C 10.甲將其 A 屋出賣給乙，上開案件委由丙地政士與丁仲介業處理。請問應由誰向主管機關申報登錄時價？  
(A)甲(B)乙(C)丙(D)丁
- A 11.A 屋所有權人甲與不動產經紀人乙簽訂一般委託銷售定型化契約，關於該契約中的記載，以下敘述何者正確？  
(A)得約定本定型化契約及其附件之審閱期間僅有三日  
(B)委託銷售之金額未記載者，本不動產委託銷售契約不當然無效  
(C)為記載委託銷售期間者，甲仍不得隨時以書面終止  
(D)如未記載乙服務報酬數額為實際成交價的百分比，乙仍得向甲收取最低額度的服務報酬
- C 12.依公寓大廈管理條例及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，經規約草約訂定者，下列何者得為約定專用部分？  
(A)共有部分之屋頂突出物(B)公寓大廈本身所占之地面  
(C)非屬避難之屋頂平整(D)連通數個專有部分之走廊
- D 13.甲、乙、丙、丁為 A 公寓大廈的區分所有權人，並為基地的共有人，乙將其基地應有部分與專有部分賣給戊，丁得否主張先買權？  
(A)得依民法規定主張先買權(B)得依土地法規定主張先買權  
(C)得依公寓大廈管理條例規定主張先買權(D)不得就基地應有部分主張先買權
- A 14.依公寓大廈管理條例規定，因重大瓦斯氣爆引發火災肇致該公寓大廈有危害公共安全之虞，擬進行重建時，下列敘述何者錯誤？  
(A)應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意  
(B)需經區分所有權人會議決議

(C)當區分所有權人不同意法定會議之決議又不出讓區分所有權，管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及基地所有權應有部分

(D)重建之建造執照之申請，其名義以區分所有權人會議之決議為之

A 15.甲公寓大廈管理委員會欲對積欠管理費的住戶乙行使權利，問甲得否成為訴訟上的原告？

(A)得，因為甲有當事人能力(B)得，因為甲有權利能力

(C)不得，因為甲無權利能力(D)不得，因為甲並非法人

D 16.依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人因故無法出席區分所有權會議時，得以書面委託代理人出席。下列何者不是公寓大廈管理條例所規定的代理人？

(A)承租人(B)有行為能力之直系血親(C)其他區分所有權人(D)管理服務人

D 17.A 公寓大廈規約約定住戶不得養貓，新搬進的住戶甲不願遵守，有無理由？

(A)有理由，因為依相關法規規定，住戶可以在公寓大廈中養寵物

(B)有理由，因為甲未參與之前規約的討論

(C)有理由，因為甲在買受前，無從知悉該規約的內容

(D)無理由，因為甲應繼受合法規約所定事項

A 18.下列關於公寓大廈、區分所有建物的敘述，何者正確？

(A)公寓大廈之建築業者甲，不得將共有部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人乙

(B)公寓大廈有 13 歲兒童之住戶丙，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施

(C)規約之內容顯失公平者，不同意規約的區分所有權人丁應於規約成立後六個月內訴請法院撤銷之

(D)公寓大廈起造人戊，非經領得使用執照，不得辦理銷售

C 19.A 封閉式公寓大廈為區分所有建物。下列敘述，何者正確？

(A)A 公寓大廈專有部分的無權占有人甲，並非住戶，故並無積欠該大廈應負擔費用的問題

(B)A 公寓大廈每年至少應召開住戶大會一次

(C)針對 A 公寓大廈區分所有權人乙積欠管理費，現行法有法定優先受償權的規定

(D)A 公寓大廈於一定要件下，得以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議

A 20.依公寓大廈管理條例規定，有關公寓大廈之公共基金，下列敘述何者正確？

(A)區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔

(B)公共基金應設專戶儲存，其運用應依管理委員會會議決議為之

(C)起造人應按建築物銷售總金額一定比例或金額提列公共基金

(D)起造人於該公寓大廈建造執照申請時，應提出繳交各直轄市、縣(市)主管機關公庫代收公共基金之證明

B 21.依公寓大廈管理條例第三十二條有關區分所有權人會議未獲致決議，重新開議之規定，下列敘述何者正確

(A)其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三分之二以上及區分所有權比例合計三分之二以上出席

(B)應以出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議

(C)決議之會議紀錄各區分所有權人得於十日內以書面表示反對意見

(D)書面反對意見未超過出席區分所有權人及區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立

D 22.甲向乙建設公司購買預售屋，並簽訂定型化契約，該契約中有「屋簷面積計入買賣價格」之定型化契約條款。請問該預售屋買賣定型化契約效力為何？

(A)無效，因為違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

(B)無效，因為顯失公平

(C)有效，因為甲已同意該契約所有條款

(D)有效，因為以一部無效為原則

B 23.依消費者保護法規定，消費爭議調解辦法由何機關定之？

(A)消費者爭議調解委員會(B)消費者保護委員會

(C)消費者服務中心(D)各直轄市或縣(市)政府

C 24.依消費者保護法規定，下列有關企業經營者之敘述何者正確？

(A)企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，經與消費者個別磋商，得預先約定限制或免除

(B)輸入商品或服務之企業經營者，視為從事經銷之企業經營者

(C)從事經銷之企業經營者，就商品所生之損害，與商品製造者連帶負賠償責任。但對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限

(D)從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，違反消費者保護法規定致生損害於消費者，若企業經營者能證明其無過失者，法院得免除其賠償責任

D 25.甲消費者保護團體依消費者保護法第四十九條規定提起訴訟。下列敘述何者正確？

(A)應經消費者保護基金會的同意，始得提起該訴訟

(B)如已置有消費者保護專門人員，則可不委任律師代理訴訟

(C)如委任律師代理訴訟，該律師不得請求預付必要費用

(D)固然甲並非被害人，但甲仍得為該訴訟的原告

C 26.因同一消費關係而被害之甲、乙、丙，依民事訴訟法之規定，選定甲與乙起訴請求損害賠償。下列敘述何者正確？

(A)此為法定訴訟擔當

(B)甲與乙稱為選定人

(C)甲與乙稱為選定當事人

(D)該訴訟繫屬中，同一消費關係之其他被害人丁與戊在法院判決前，均得併案請求賠償

D 27.消費者甲向企業經營者乙提起消費訴訟，下列敘述何者正確？

(A)法院為甲敗訴之判決時，得依職權宣告為減少擔保之假執行。果爾，乙得在判決確定前，聲請法院強制執行甲的財產

(B)法院為乙敗訴之判決時，得依職權宣告為免除擔保之假處分

(C)法院為乙敗訴之判決時，得依職權宣告為減少擔保之假扣押

(D)法院為乙敗訴之判決時，得依職權宣告為免除擔保之假執行。果爾，甲得在判決確定前，聲請法院強制執行乙的財產

B 28.甲慈善事業的經營方式是：以一般價格購買商品後，將其便宜賣給貧困者。貧困者乙向甲便宜購買商品，如因而受有身體上的損害，請問乙主張甲就此應負商品責任，有無理由？

(A)有理由，因為甲應負不完全給付的商品責任

(B)有理由，因為甲反覆為此行為並以此為業

- (C)無理由，因為甲的行為並非以營利為目的  
(D)無理由，因為人身損害並非深品責任所規範
- B 29.設若消費者保護基金會對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，受讓甲、乙、丙等 20 位消費者損害賠償請求後，以自己名義，提起消費訴訟。以下敘述何者正確？  
(A)如甲僅有非財產上損害賠償請求權，因該權利具一身專屬性，故不得讓與給消費者保護基金會  
(B)該訴訟繫屬中，如乙終止讓與損害賠償請求權，消費者保護基金會仍具當事人適格  
(C)在該訴訟判決前，丙均得終止讓與損害賠償請求權，並通知法院  
(D)消費者保護基金會應將該訴訟結果所得賠償，交付甲、乙、丙等 20 位消費者，不得扣除訴訟費用
- D 30.依消費者保護法規定，下列有關調解之敘述何者正確？  
(A)消費爭議調解委員會，由委員互推主席  
(B)依消費者保護法第四十五條之二，有關一般消費爭議經委員會依職權調解提出之解決方案，應經全體調解委員過半數之同意  
(C)當事人對委員會依職權調解之方案，得於送達後十五日之不變期間內，提出異議  
(D)調解成立者應作成調解書。調解書之作成及效力，準用鄉鎮市調解條例第二十二條至二十六條之規定
- B 31.依消費者保護法規定，下列有關分期付款買賣契約書之敘述何者錯誤？  
(A)分期付款買賣契約應以書面為之  
(B)分期付款買賣之附加費用，應明確記載併入各期價款計算之利息數額  
(C)契約書未記載利率者，其利率按現金交易價格週年利率百分之五計算之  
(D)契約書未載明頭期款、各期價款與其他附加費用合計之總價款與現金交易之差額者，消費者不負現金交易價格以外價款之給付義務
- C 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錯誤？  
(A)以行政院副院長為主任委員  
(B)消費者保護委員會應置消費者保護官若干名  
(C)消費者保護委員會組織規程由內政部定之  
(D)其設立目的為研擬及審議消費者保護基本政策與監督其實施
- A 33.有關消費者保護法第五十四條消費者集體訴訟之相關規定，下列敘述何者錯誤？  
(A)集體訴訟之公告曉示後，其他被害人得於一定之期間內表明並案請求賠償。前述之期間，至少應有七日  
(B)併案請求賠償之書狀，應以繕本送達於兩造  
(C)集體訴訟之公告應黏貼於法院牌示處  
(D)公告應登載新聞紙，其費用由國庫墊付
- A 34.依公平交易法規定，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三分之一以上者，稱為下列何者？  
(A)結合(B)獨占(C)聯合行為(D)寡占行為
- C 35.依公平交易法規定，多層次傳銷參加人終止契約後，多層次傳銷事業應以何種價格買回參加人所持有之商品？  
(A)商品之進貨價金  
(B)商品進貨價金並可扣除商品減損之價額  
(C)原購價格百分之九十

(D)原購價格百分之九十並可扣除終止契約違約金

C 36.甲因違反公平交易法而被處罰鍰，請問目前應移送何處強制執行？

(A)普通法院(B)行政法院(C)法務部行政執行署(D)財政部國有財產署

B 37.甲為廣告主，非公眾人物乙與明星丙為該廣告中薦證之人，乙丙分別接受 2000 元與 20 萬元報酬。若有消費者丁因該廣告不實而受有 30 萬元損害，關於乙丙的責任。以下敘述何者不正確？

(A)即便丙不知情，丁依個案情形，仍可能得依法對丙請求 30 萬元損害賠償

(B)即便乙不知情，丁依個案情形，仍可能得依法對乙請求 3 萬元損害賠償

(C)如乙依法賠償丁，乙得向甲行使求償權

(D)如丙依法賠償丁，丙得向甲行使法定承受權

A 38.依公平交易法規定，事業結合時，有下列何種情形，先應向中央主管機關提出申報？

(A)事業因結合而使其市場佔有率達百分之四十者

(B)參與結合之一事業，其市場佔有率達百分之二十者

(C)同一事業所持有有表決權股份或出資額達百分之五十以上之事業間結合者

(D)事業將其全部或主要部份之營業、財產或可獨立營運之全部或一部營業，讓與其獨自新設之他事業者

A 39.甲不動產仲介業向購屋人乙收取斡旋金時，如故意未同時告知乙得選擇採用內政部版要約書，下列敘述何者不正確？

(A)依個案情形，甲可能受刑法制裁

(B)依個案情形，此可能屬於足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平的行為

(C)依個案情形，甲可能違反公平交易法

(D)依個案情形，乙可能得向甲請求懲罰性賠償

A 40.關於甲不動產經紀業(加盟業主)以限制加盟店收取服務報酬為條件，而與加盟店交易之行為，下列敘述何者不正確？

(A)為保護消費者，甲不應容許其加盟店自由決定服務報酬

(B)甲的行為有限制競爭之虞

(C)甲的行為有妨礙公平競爭之虞

(D)甲的行為有違反公平交易法規定之虞