



105 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、請依不動產經紀業管理條例之規定，詳述以下問題：

(一)何謂「不動產」？(5分)

(二)何謂「經紀人員」？(5分)

(三)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，那些文件應由經紀業指派經紀人簽章？(15分)

答：(一) 不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。(經法 4 一款)

(二) 經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。(經法 4 七款)

(三) 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，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：

1.不動產出租、出售委託契約書。

2.不動產承租、承購要約書。

3.定金收據。

4.不動產廣告稿。

5.不動產說明書。

6.不動產租賃、買賣契約書。

前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。

第一項第五款之不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。(經法 22)

二、依不動產說明書應記載及不得記載事項，試述土地(素地)「使用管制內容」之應記載事項為何？(25分)

答：應記載事項：使用管制內容：

1.使用分區或編定

(1)都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。

(2)非都市土地，以土地登記謄本記載為準。

(3)若未記載者，應敘明其管制情形。

2.法定建蔽率。

3.法定容積率。

4.開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

5.是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形(非屬農業用地者免記載)。

6.若屬土地開發者，應敘明下列事項：

(1)是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。

- (2)是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。
- (3)是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。
- (4)是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。
- (5)是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。
- (6)是否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，若是，應敘明其限制重點。
- (7)是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。
- (8)是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。

乙、測驗題部分：(50分)

C 1.關於不動產經紀業為廣告行為之規範，下列敘述何者錯誤? (A)經紀業與委託人簽定委託契約書後，方得刊登廣告及銷售 (B)委託契約書內容與事實不符者，經紀業應依事實修正廣告內容 (C)經紀業如為加盟店或加盟經營者，得逕以加盟店名稱替代直營店之法定經紀業名稱，以資消費者便於辨識 (D)廣告對不動產之外在環境、視野或景觀之表示與事實不符者，得認定為不實廣告

D 2.關於不動產經紀業違法行為之行政處罰，下列何種行為之法定最低罰鍰金額為最嚴重? (A)經紀業未將經紀人到職與異動向主關機關報請備查 (B)於雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人未將不動產說明書交付與委託人交易之相對人 (C)經紀業未於營業處所設置符合法定最低人數之經紀人 (D)非經紀業(無經營執照)而經營仲介或代銷業務

B 3.依新修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」規定，下列何者並非成屋契約之應記載事項? (A)是否已辦理建物所有權第一次登記 (B)各期價金之履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者 (C)建物型態與現況格局 (D)本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明

A 4.依不動產經紀業管理條例規定，關於不動產經紀業者之行為規範，下列敘述何者錯誤? (A)經營仲介業務者依民法禁止雙方代理原則，不得同時接受雙方之委託進行不動產買賣 (B)經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止 30 日內，向主關機關申報登陸成交案件實際情況 (C)經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售 (D)經紀業不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主關機關規定之報酬標準計收

C 5.關於經紀人員違反不動產經紀業管理條例之情形中，下列何者並非予以申誡處分? (A)委由經紀業仲介不動產買賣時，經紀業未指派經紀人於法定文件上簽章者 (B)經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，無故洩漏者 (C)經紀人員收取差價或其他報酬 (D)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 6.依不動產經紀業管理條例第 19 條規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，違反規定者之處理，下列敘述何者正確? (A)其已收取之差價或其他報酬，應返還支付人 (B)其已收取之差價或其他報酬，應加倍返還支付人 (C)其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後返還支付人 (D)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

B 7.經紀業應負賠償責任時，受害人於取得對經紀業之執行明益、經仲裁程利或營業保證基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會為如何之請求? (A)預為賠償 (B)代為賠

償 (C)連帶賠償 (D)不真正連帶賠償

C 8.根據不動產說明書應記載及不得記載事項，關於預售屋的其他重要事項，應敘述最近多少時間內基地周邊半徑多少公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄? (A)最近 3 年內基地周邊半徑 3 百公尺範圍內 (B)最近 3 年內基地周邊半徑 5 百公尺範圍內 (C)最近 5 年內基地周邊半徑 3 百公尺範圍內 (D)最近 5 年內基地周邊半徑 5 百公尺範圍內

A 9.不動產經紀人資格的描述，下列何者正確? (A)經不動產經紀人考試及格者，應具備 1 年以上營業員經驗，始得向直轄市或縣(市)政府請領經紀人證書 (B)經紀人證書有效期限為 3 年，期滿時，經紀人應檢附其於 3 年內在中央主關機關認可之機構、團體完成專業訓練 30 個小時以上之證明文件，向直轄市或縣(市)政府辦理換證 (C)經紀人辦理換發證書時，應於證書有效期限屆滿前 3 個月內，檢附相關文件，向原核發機關申請之 (D)經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務，違反者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰

D 10.關於不動產經紀業及經紀人員的敘述，下列何者正確? (A)經營國外不動產仲介業務者，以依法辦理登記之公司或商號為限 (B)外國人依中華民國法律不得參加不動產經紀人考試或參加營業員訓練(C)經紀業取得主管機關許可，依法辦理公司或商業登記，即可開始營業 (D)經紀業應於經紀人到職之日起 15 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，異動時，亦同

D 11.不動產經紀業者進行房屋聯賣時，如業者間共同約束實施聯賣不動產物件開發方擁有一定的專賣期間，致使已尋得交易相對人之其他不動產經紀業者受限於專賣權之規定而無法成交，對此共同約束行為之監督管理機關為: (A)內政部營建署 (B)法務部檢察司 (C)經濟部商業司 (D)公平交易委員會

D 12.某不動產仲介業者甲，為同業競爭之目的，於某社區布告欄張貼散布乙業者有吞沒客戶斡旋金糾紛、浮報買賣物件開價之不實陳述，致乙業者業績慘跌，營業信譽受損，試問乙得向法院請求之權利，不包含下列何者? (A)請求除去不法侵害行為 (B)請求損害賠償 (C)有侵害之虞時，得請求防止之 (D)請求精神慰撫金

D 13.事業違反公平交易法之規定致侵害他人權益者，被害人損害賠償請求權消滅時效的敘述，下列何者正確? (A)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，1 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾 5 年者亦同 (B)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，1 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾 10 年者亦同 (C)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，2 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾 5 年者亦同 (D)自請求權人知有行為及賠償義務人時起，2 年間不行使而消滅；自為行為時起，逾 10 年者亦同

A 14.依公平交易法規定，主管機關為強化聯合行為查處，促進市場競爭秩序之健全發展，得設立何種基金? (A)反托拉斯基金 (B)管理維護基金 (C)市場安定基金 (D)市場重建基金

D 15.事業不得為聯合行為。但因經濟不景氣，致同一行業之事業難以繼續維持或生產過剩，為有計畫適應需求而限制價格之共同行為，而有益於整體經濟與公共利益，經申請主管機關許可者，不在此限。主關機關為許可時，應附多少時間之期限? (A)不得逾 1 年 (B)不得逾 2 年 (C)不得逾 3 年 (D)不得逾 5 年

C 16.有關公平交易法對獨占規範之敘述，下列何者錯誤? (A)獨占係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 (B)二以上事業，實際上不為價格之競爭，而其全體之對外關係，具有在相關市場處於無競爭狀態之情形者，視為獨占 (C)二事業全體於相關市場之占有率若未達二分之一者，不列入獨占事業認定範圍 (D)獨占之事業，不得對商品價格或服務報酬，為不當之決定

C 17.甲建商為銷售新屋建案，委請廣告代理者乙為整體廣告行銷，由乙請來知名歌星丙代言

房屋銷售。乙基於甲的指示，請求丙於廣告案中大力推薦該建案房屋地點近臺北市，開車只要 15 分鐘，每天可在天然溫泉泡湯，然事實上，甲、乙、丙均明知該建案房屋距離臺北市有相當距離，搭高鐵要 30 分鐘，且無天然溫泉。試問甲、乙、丙針對虛偽不實廣告行為，應負何種責任？(A)甲、乙、丙均各自單獨負損害賠償責任 (B)甲、乙應各自單獨負損害賠償責任，丙僅廣告薦證而無責任 (C)甲應負損害賠償責任，乙、丙應與廣告主甲負連帶損害賠償責任 (D)甲應負損害賠償責任，乙應與廣告主甲負連帶損害賠償責任，丙僅廣告薦證而無責任

B 18. 下列何種情形，係屬於公平交易法所稱之結合？(A)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為 (B)直接或間接控制他事業之業務經營或人事任免 (C)具競爭關係之同一產銷階段事業，以契約共同決定商品或服務之價格 (D)以不正當方法，使他事業不為價格之競爭

D 19. 公平交易法所規範不動產經紀業者涉及違法聯合行為之態樣，下列何者不屬之？(A)共同決定服務報酬收費標準，或協議限制服務報酬之調整 (B)協議拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣 (C)共同約束收取斡旋金之票期，致使斡旋金票期趨於一致 (D)廣告宣稱「連續 20 年仲介服務第一品牌」，惟無銷售數字或意見調查等客觀數據為基礎，顯有虛偽不實或引人錯誤者

C 20. 關於不動產經紀業者之行為，下列何者係法律所允許？(A)於受託之廣告虛增房屋總坪數 (B)未檢附具公信力之銷售數字、客戶調查等客觀數據，即於廣告上宣稱每年委託成交量為全國第一 (C)為招攬客戶，推出委託成交之抽獎活動，頭獎為價值 15000 元之平板電腦一台(名額 3 名) (D)與另一業者共同協議拒絕競爭對手參與聯賣

C 21. 甲向乙建設公司購買預售屋，雙方以書面訂立買賣定型化契約，關於本契約可能產生法律爭議之敘述，下列何者錯誤？(A)若契約條款約定買方需繳回契約書，則該條款無效 (B)若買賣雙方經個別磋商後約定契約審閱期間為 20 日，但契約定型化條款仍記載「買方享有 5 日之契約審閱期間」者，該條款抵觸個別磋商條款之部分為無效 (C)若賣方乙公司於訂約時，突然口頭告知要求甲應同意：「如買方逾期繳交各期預售屋價金時，即視為違約，已繳交之價金不予退還」，甲未置可否仍簽下書面契約。由於契約訂立不限於書面要式，雖然乙之口頭內容未經記載於定型化契約中，但該口頭告知仍構成契約之條款而有效 (D)若契約條款約定本身預售屋廣告僅供參考，則該條款無效

C 22. 關於消費爭議調解委員會的敘述，下列何者正確？(A)直轄市、縣(市)政府應設消費爭議調解委員會，置委員 5 至 11 名 (B)調解程序，於直轄市、縣(市)政府或其它是當之處所行之，其程序應公開 (C)關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員會得斟酌一切情形，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 (D)當事人對於經參與調解委員會過半數同意提出解決事件之方案，得於送達後 20 日之不變期間內，提出異議

A 23. 依消費者保護法規定，企業經營者與消費者分期付款買賣契約的敘述，下列何者正確？(A)分期付款買賣契約，應以書面載明頭期款、各期價款與其他附加費用 (B)分期付款買賣契約，未載明利率者，其利率按現金交易價格週年利率百分之六計算之 (C)分期付款買賣契約，未載明相關應付款項者，消費者不負現金交易價格加計法定利息以外價款之給付義務 (D)分期付款買賣契約，於消費者要求時，企業經營者應以書面載明消費者應付總價款與現金交易價格之差額

A 24. 未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品，寄送人未經消費者通知取回，再寄送後逾多少時間未經消費者表示承諾，而仍不取回其商品者，視為拋棄其寄投之商品：(A)逾 1 個月 (B)逾 2 個月 (C)逾 3 個月 (D)逾 6 個月

D 25. 關於定型化契約審閱期的敘述，下列何者正確？(A)定型化契約審閱期如有疑義時，應探求企業經營者之真意，不得拘泥於所用之文字 (B)企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應

有 10 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容 (C)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄審閱權利者，雖非無效，但消費者得撤銷其意思表示 (D)違反審閱期規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容

C 26.依消費者保護法規定，下列敘述何者正確? (A)企業經營者於商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，未於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法者應負賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕或免除期賠償責任 (B)商品或服務因其後有較佳之商品或服務，得被推定不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性 (C)從事經銷之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，視為從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者 (D)企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，得預先約定限制但不得約定免除

C 27.針對臺灣社會發生食品安全問題(如黑心油)，消費者得依消費者保護法第 50 條所定消費者保護團體訴訟(以下簡稱「消保團體訴訟」)尋求救濟。下列敘述何者正確? (A)多數受害之消費者得申請組成消保團體之組織，以便立即以團體自己名義，逕向法院提起消費者團體損害訴訟 (B)消保團體於受讓 20 人以上消費者損害賠償請求權，得以自己名義提起訴訟。消費者於言詞辯論終結前，不得終止讓與該損害賠償請求權 (C)消保團體依法提出消保團體訴訟者，應委任律師代理訴訟 (D)消保團體就消費者團體損害賠償訴訟，於扣除訴訟、支付律師之必要費用以及得向消費者請求之報酬後，將訴訟結果所得之賠償交付該讓與請求權之消費者

A 28.企業經營者於下列違反消費者保護法之情形，何者所適用罰則所訂之法定罰鍰額度為最高? (A)地方政府針對企業經營者提供之商品或服務，經調查認為確有損害消費者身體健康者，命其為限期回收或其他必要處置，而企業經營者具不遵從者 (B)企業經營者未依商品表示法等法令為商品或服務之標示 (C)企業經營者對消費者保證商品，未主動出具書面保證書 (D)企業經營者使用定型化契約時，拒絕、規避或阻撓主管機關之派員查核

B 29.依消費者保護法規定，定型化契約條款於下列何種情形，可認為並非違反平等互惠原則? (A)當事人間之給付與對待給付顯不相當者 (B)當事人一方之企業經營者，就係爭商品或服務之市場佔有率規模超過 50%者 (C)消費者負擔非其所能控制之危險者 (D)消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者

C 30.甲於乙商店購得丙手機公司所生產之新型手機，甲交予其子丁使用，詎料丁於使用時竟發生手機電池燃燒，致丁受傷送醫。依消費者保護法規定，關於本案例中企業經營者責任之敘述，下列何者錯誤? (A)丙公司係生產問題手機之企業經營者，應確保該手機符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，如有違反，應負相當損害賠償責任 (B)該問題手機雖然係甲所購買，但如丁使用而身體受損害，丙公司仍應對丁負損害賠償責任 (C)若丙公司能證明其於生產手機時無過失者，法院應免除其賠償責任 (D)經銷手機之乙商店，就使用問題手機所生損害，與丙公司連帶負損害賠償責任。但乙商店得主張對損害之防免已盡相當之注意，或縱加已相當之注意而仍不免發生損害，以免除其與丙公司之連帶責任

B 31.關於公寓大廈住戶行為規範之敘述，下列何者錯誤? (A)住戶不得於大樓之公共密閉處所吸菸，以免影響其他住戶健康 (B)針對開放空間，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，住戶縱依規約或區分所有權人會議決議許可得使用該空間，亦不得為營業目的使用 (C)住戶於公寓大廈內依法經營餐飲業者，應依中央主管機關所訂保險金額投保公共意外責任保險 (D)住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定

C 32.依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人召開定期會議之頻率為: (A)每半年至少應召開定期會議 1 次 (B)每季至少應召開定期會議 1 次 (C)每年至少應召開定期會議 1 次 (D)每兩年

至少應召開定期會議 1 次

C 33.公寓大廈內連通數個專有部分之樓梯間，依公寓大廈管理條例相關規定屬於何種型態? (A)分別所有部分 (B)共同公共部分 (C)共用部分 (D)獨立部分

D 34.關於公寓大廈起造人行爲規範之敘述，下列何者錯誤? (A)起造人非經領得建造執照，不得銷售 (B)起造人應就領得使用執照 1 年內之管理維護事項，提列一定比例金額作為公共基金，並於使用執照申請時，繳交各地方主管機關公庫代收之證明 (C)起造人應移交公寓大廈共用部分及設施予管理委員會或管理負責人 (D)起造人得將法定停車空間讓受於特定人，以增加公共基金收入來源

C 35.依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈住戶對於非屬專有部分之利用情形，下列敘述何者正確? (A)住戶得經管理委員會主委同意，於外牆面設置廣告看板 (B)有 12 歲以下兒童之住戶，如未依規約或未經區分所有權人會議決議之同意，不得擅自於外牆開口或陽台設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施 (C)有 12 歲以下兒童之住戶，得於外牆開口或陽台設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施，無庸經規約或區分所有權人會議決議同意，但設置理由消失者，住戶應予改善或回復原狀 (D)住戶得經頂樓住戶之許可，於樓頂平台加蓋廟宇神壇

B 36.關於公寓大廈營運與管理維護的敘述，下列何者正確? (A)住戶共同事務應興革事項之決議，為管理委員會的職務之一 (B)受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，不得同時受聘於 2 家以上之管理維護公司 (C)利害關係人請求閱覽或影印規約，管理委員於必要時得拒絕之，必應召集區分所有權人會議臨時會議 (D)公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，不得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人

B 37.區分所有權人違反公寓大廈管理條例第 22 條，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後 3 個月內不自行完成者，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，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序的敘述，下列何者正確? (A)優先於普通抵押權 (B)與第一順位抵押權同 (C)與普通抵押權同 (D)與一般債權同

D 38.關於公寓大廈公共基金的敘述，下列何者正確? (A)公共基金其來源之一為起造人就公寓大廈領得使用執照 2 年內之管理維護事項，應按工程造价一定比例或金額提列 (B)區分所有權人對於公共基金之權利不應隨區分所有權移轉而移轉；得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔 (C)區分所有權人積欠應繳納之公共基金已逾六期或達相當金額；經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息 (D)區分所有權人未繳納公共基金時，主管機關依公寓大廈管理條例處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務

B 39.依公寓大廈管理條例規定，直轄市、縣(市)政府得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設何種委員會處理公寓大廈爭議事件? (A)公寓大廈爭議事件調解委員會 (B)公寓大廈爭議事件調處委員會 (C)公寓大廈爭議事件調查委員會 (D)公寓大廈爭議事件審議委員會

C 40.公寓大廈外牆面設置廣告物，除應依法令規定辦理外，下列敘述何者正確? (A)該公寓大廈規約另有規定，即應受該規約之限制 (B)該公寓大廈管理委員會會議已有決議，即應受該管理委員會會議決議之限制 (C)該公寓大廈規約另有規定，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，即應受該規約之限制 (D)該公寓大廈管理委員會會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，即應受該管理委員會會議決議之限制