



全國補習班

109 不動產
經紀人

不動產經紀法規

題解

解題老師：蔡世毓老師

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2312-1212

【申論題】

一、試根據消費者保護法，說明不動產廣告的主要規範內容為何。(25分)

答：

(一) 義務：

企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。本條立法理由，乃企業經營者「應確保廣告內容之真實」，此為法律強制規定，參之上開消費者保護法之立法目的，不容契約任意否認廣告之內容。是契約內容若與廣告不同，企業經營者對消費者所負之義務，仍不得低於廣告內容。(消§22)

(二) 責任：

刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而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與企業經營者負連帶責任，前項損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。換言之，企業經營者有確保廣告內容真實之義務。(消§23)

二、經營仲介業務者，欲同時接受雙方之委託應如何辦理？試說明之。（25分）

答：

經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

1. 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。
2. 公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。
3. 提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。
4. 告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。
5. 協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。
6. 其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。



【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
D	1	關於不動產經紀業管理條例立法目的之敘述，下列何者正確？ (A)加強公寓大廈之管理維護 (B)發展租賃住宅服務業 (C)保障國民消費生活安全 (D)促進不動產交易市場健全發展
C	2	不動產經紀業管理條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府何等局處？ (A)都市發展、城鄉發展 (B)產業發展 (C)地政 (D)財政
C	3	除依法辦理停業登記者外，經紀業開始營業後自行停止營業達多久以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可？ (A)連續三個月以上者 (B)合計三個月以上者 (C)連續六個月以上者 (D)合計六個月以上者
B	4	根據公平交易法，二以上事業，實際上不為價格之競爭，而其全體之對外關係，具有此等規定之情形者，視為下列何者？ (A)寡占 (B)獨占 (C)結合 (D)聯合
B	5	公平交易法第二十條規定，有下列各款行為之一，而有限制競爭之虞者，事業不得為之。其事項「不」包括下列何者？ (A)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為 (B)為加強貿易效能，而就國外商品或服務之輸入採取共同行為 (C)以低價利誘或其他不正當方法，阻礙競爭者參與或從事競爭之行為 (D)以損害特定事業為目的，促使他事業對該特定事業斷絕供給、購買或其他交易之行為
C	6	關於不實廣告之敘述，下列何者正確？ (A)廣告代理業在明知或可得而知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，應自負損害賠償責任，與廣告主無涉 (B)廣告媒體業在明知或可得而知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予傳播或刊載，應與廣告代理業負連帶損害賠償責任 (C)廣告薦證者，指廣告主以外，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之人或機構 (D)廣告薦證者非屬知名公眾人物、專業人士或機構，僅於受有報酬二十倍之範圍內，與廣告代理業負連帶損害賠償責任
B	7	事業違反公平交易法，致侵害他人權益者，如為事業之故意行為，法院得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)一倍 (B)三倍 (C)五倍 (D)十倍
C	8	依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額幾倍以下之懲罰性賠償金？ (A)一倍 (B)三倍 (C)五倍 (D)十倍
B	9	根據消費者保護法，通訊交易或訪問交易之消費者，得於收受商品或接受服務後幾日內，以退回商品或書面通知方式解除契約？ (A)五日 (B)七日 (C)十日 (D)十五日

A	10	<p>關於企業經營者與消費者分期付款買賣契約之敘述，下列何者正確？</p> <p>(A)企業經營者應於契約書載明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</p> <p>(B)企業經營者未於契約書記載總價款者，消費者不負現金交易價格加計週年利率百分之五以外價款之給付義務</p> <p>(C)企業經營者未於契約書記載利率者，其利率按總價款週年利率百分之六計算之</p> <p>(D)企業經營者未於契約書記載利率者，消費者不負現金交易價格以外價款之給付義務</p>
C	11	<p>企業經營者違反消費者保護法之定型化契約應記載或不得記載事項者，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，第一次處多少罰鍰？</p> <p>(A)新臺幣一萬元以上十萬元以下 (B)新臺幣二萬元以上二十萬元以下</p> <p>(C)新臺幣三萬元以上三十萬元以下 (D)新臺幣十萬元以上一百萬元以下</p>
C	12	<p>關於公寓大廈之公共基金，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)起造人就公寓大廈領得使用執照三年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列</p> <p>(B)區分所有權人依管理委員會決議繳納</p> <p>(C)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</p> <p>(D)區分所有權人積欠應繳納之公共基金已逾一期或達相當金額，經催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付</p>
D	13	<p>公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。下列何種管理委員，不受連選得連任一次之限制？</p> <p>(A)主任委員 (B)監察委員 (C)財務委員 (D)消防委員</p>
B	14	<p>不動產經紀業應依不動產經紀業管理條例之規定，於營業處所明顯之處，揭示一定之文件。請問下列選項何者並非應於營業處所明顯之處揭示的文件？</p> <p>(A)經紀業許可文件 (B)不動產說明書</p> <p>(C)不動產經紀人證書 (D)報酬標準及收取方式</p>
A	15	<p>近來針對不動產經紀業的廣告行為，發生許多爭議。依不動產經紀業管理條例之規定，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售</p> <p>(B)廣告及銷售內容，應與事實相符，並應註明廣告業名稱</p> <p>(C)廣告及銷售內容與事實不符者，經紀業應負行政之損失補償責任</p> <p>(D)主管機關僅能就經紀業違反得刊登廣告及銷售時間之規定，處罰經紀業新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰</p>
D	16	<p>關於不動產經紀業管理條例之用辭定義，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)預售屋指領有使用執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物</p> <p>(B)差價係指買方支付斡旋金之交易價格與賣方委託銷售價格之差額</p> <p>(C)經紀人員包含經紀人或經紀營業員。經紀人指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務</p> <p>(D)加盟經營者係指經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督</p>

A	17	<p>不動產經紀業者從事不動產買賣之仲介業務時，在向買方收取斡旋金前，未以書面告知買方斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別及其替代關係等資訊，將違反下列那一項規定？</p> <p>(A)構成欺罔行為，且足以影響交易秩序者，將違反公平交易法第二十五條規定 (B)不當爭取交易之機會，將違反公平交易法第二十三條規定 (C)為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，將違反公平交易法第二十一條規定 (D)致與他人營業或服務之設施或活動混淆者，將違反公平交易法第二十二條規定</p>
A	18	<p>依公平交易法之規定，事業不得為限制競爭之行為，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)事業不得限制消費者，就供給之商品轉售與第三人或第三人再轉售時之價格 (B)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 (C)以低價利誘或其他不正當方法，阻礙競爭者參與或從事競爭之行為 (D)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為</p>
A	19	<p>消費者保護法針對企業經營者在定型化契約中所用之條款，有非常多的規定。下列敘述何者正確？</p> <p>(A)企業經營者應給與消費者定型化契約書。但依其契約之性質致給與顯有困難者，不在此限 (B)企業經營者應向消費者明示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容後，該條款立即成為契約之內容 (C) 定型化契約書經消費者簽名或蓋章者，企業經營者應給與消費者該定型化契約書副本 (D) 定型化契約條款如有疑義時，應為有利於雙方當事人之解釋</p>
B	20	<p>甲於網路上看到乙不動產開發商委託丙廣告媒體經營者刊登不動產買賣廣告後，向乙購買了一戶房屋。於交屋後發現有廣告不實的爭議。下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)乙應確保廣告內容之真實，其對甲所負之義務不得低於廣告之內容。乙之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行 (B)甲可以向消費者保護團體提出廣告爭議之申訴、調解，或是直接向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解 (C)丙明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就甲因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任 (D)甲與乙因商品或服務發生廣告之消費爭議時，甲得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴</p>
C	21	<p>甲為 A 屋的所有權人，委託乙仲介公司幫忙賣房子。關於甲乙適用消費者保護法的情形，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)甲和乙所發生之法律關係，屬於消費關係 (B)乙提出乙定型化契約條款作為契約內容而訂立之委託銷售契約屬於定型化契約 (C)甲和乙訂定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，屬於分期付款之契約 (D)甲和乙如果適用乙所提出的定型化契約，仍然可以由契約當事人個別磋商而合意擬定個別磋商條款</p>

C	22	<p>為維護消費者之權益，保障消費者之健康與安全，消費者保護法於第二章第一節規定「健康與安全保障」專節。下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任</p> <p>(B)企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，不得預先約定限制或免除</p> <p>(C)輸入商品或服務之企業經營者，視為該商品之設計、生產、製造者或服務之提供者，需負第三人責任</p> <p>(D)企業經營者於有事實足認其提供之商品或服務有危害消費者安全與健康之虞時，應即回收該批商品或停止其服務</p>
A	23	<p>約定專用部分係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。請問，就公寓大廈管理條例之規定，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)於維護、修繕約定專用部分，必須使用共用部分時，應經區分所有權人會議之同意後為之</p> <p>(B)公寓大廈本身所占之地面不得為約定專用部分</p> <p>(C)規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，約定專用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約者，不生效力</p> <p>(D)成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限</p>
B	24	<p>某公寓大廈社區將原本為甲所有之專有部分，經約定後供共同使用。請問該約定共用部分，於公寓大廈管理條例之規定中，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附資料包含約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同</p> <p>(B)約定共用部分之修繕、管理、維護，由專有部分區分所有權人甲負擔之</p> <p>(C)約定共用部分，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助</p> <p>(D)專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經甲之同意，否則不生效力</p>
D	25	<p>公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，為共用部分。公寓大廈管理條例對於共用部分權利義務關係之規定，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕</p> <p>(B)共用部分之修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定</p> <p>(C)各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定</p> <p>(D)共用部分及其相關設施之拆除，應由管理負責人或管理委員會決定為之</p>