

## 106 年普通考試不動產經紀人考試試題

等 別：普通考試

類科(別)：不動產經紀人

科 目：不動產經紀相關法規概要

甲、申論題部分：(50分)

一、何謂約定專用部分(D)? 公寓大廈之起造人於申請建造執照時成立之約定專用部分，區分所有權人會議之決議是否可以予以變更?(25分)

【擬答】：

(一)約定專用部分

依公寓大廈管理條例第3條規定：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」共用部分係指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。例如約定屋頂平台、露臺由特定區分所有權人單獨使用，法定空地的部分由特定的區分所有權人單獨使用。

(二)區分所有權人會議之決議變更約定專用部分之限制

依公寓大廈管理條例第56條第1項規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、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。」

另依公寓大廈管理條例第33條第3項規定：「依第56條第1項規定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。」

二、何謂定型化契約? 中央主管機關為促進定型化契約之公平化，依消費者保護法之規定，擬訂定型化契約應記載或不得記載事項。其內容得包括那些項目?(25分)

【擬答】：

(一)定型化契約

依消費者保護法第2條規定：「定型化契約：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。」

(二)應記載或不得記載事項

消費者保護法第17條規定如下：

1. 中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。
2. 前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：
  - (1) 契約之重要權利義務事項。
  - (2) 違反契約之法律效果。
  - (3) 預付型交易之履約擔保。
  - (4) 契約之解除權、終止權及其法律效果。
  - (5) 其他與契約履行有關之事項。
3. 第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：
  - (1) 企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。
  - (2) 限制或免除企業經營者之義務或責任。
  - (3) 限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。
  - (4) 其他對消費者顯失公平事項。
4. 違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條

## 公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

規定定之。

5. 中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。
6. 企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。

### 乙、測驗題部分：(50 分)

- (A) 1. 依不動產經紀業管理條例規定，經紀人員違反下列何者應予停止執行業務處分？
- (A) 收取差價或其他報酬
  - (B) 未自己執行仲介或代銷業務，且未經所屬經紀業同意者
  - (C) 未於不動產出租、出售委託契約書上簽章
  - (D) 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
- (A) 2. 下列有關不動產經紀人員經紀業之敘述，何者錯誤？
- (A) 經紀業因業務需要，必要時得以在其公司工作多年，表現良好，但未具備經紀人資格者，從事仲介或代銷業務
  - (B) 經營仲介業務者，應揭示報酬標準及收取方式，於營業處所明顯之處
  - (C) 經紀業刊登廣告與銷售內容時，應與事實相符，並註明經紀業名稱
  - (D) 經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說
- (C) 3. 依不動產經紀業管理條例規定，關於不動產經紀人員之資格，下列敘述何者錯誤？
- (A) 經不動產經紀人考試及格者，應具備 1 年以上經紀營業員經驗，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 4 年。期滿時，應檢附 4 年內完成專業訓練 30 個小時以上之證明文件辦理換證
  - (C) 曾經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿 5 年者，不得充任經紀人員
  - (D) 經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限
- (A) 4. 下列何者非為不動產說明書不得記載事項？
- (A) 不得約定拋棄說明書審閱期間
  - (B) 不得記載本說明書內容僅供參考
  - (C) 不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞
  - (D) 不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形
- (D) 5. 依不動產經紀業管理條例規定，下列關於條例用辭定義之敘述何者正確？
- (A) 成屋：指領有建造執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物
  - (B) 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之物
  - (C) 經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定從事買賣、互易、租賃之居間或代理業務者
  - (D) 營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所
- (A) 6. 不動產買賣交易實價資訊之登錄，應於不動產簽訂買賣契約辦竣所有權移轉登記後，何時向主管機關申報登錄成交案件實際資訊？
- (A) 30 日內      (B) 20 日內      (C) 10 日內      (D) 即時
- (C) 7. 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業應於經紀人到職之日起幾日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查？
- (A) 5 日      (B) 10 日      (C) 15 日      (D) 20 日
- (A) 8. 依不動產經紀業管理條例規定，經營仲介業務者未揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處者，應如何懲處？
- (A) 經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰
  - (B) 逕處新臺幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰
  - (C) 經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰
  - (D) 逕處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰

## 公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

- (A) 9. 不動產經紀業管理條例所稱主管機關，下列敘述何者錯誤？  
(A)內政部營建署 (B)內政部 (C)直轄市政府地政處 (D)縣(市)政府
- (B) 10. 下列有關不動產經紀業營業保證金之敘述，何者錯誤？  
(A)營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外  
(B)除不動產經紀業管理條例另有規定外，得因經紀業或經紀人員之債權、債務關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔  
(C)營業保證金應隨經紀業之合併、變更組織而移轉  
(D)經紀業申請解散者，得請求退還原繳存之營業保證金
- (C) 11. 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。若有違反，則應如何處置？  
(A)返還支付人已收取之差價或其他報酬  
(B)加計利息後返還支付人已收取之差價或其他報酬  
(C)加計利息後加倍返還支付人已收取之差價或其他報酬  
(D)加計利息後返還支付人已收取之差價或其他報酬，並負損害賠償責任
- (C) 12. 不動產經紀人員執行仲介或代銷業務時，因過失致交易當事人受損害者，不動產經紀業者其賠償責任，下列敘述何者正確？  
(A)由不動產經紀人員單獨負賠償責任  
(B)由不動產經紀業單獨負賠償責任  
(C)由不動產經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任  
(D)不動產經紀業以有可歸責事由為限，始負連帶賠償責任
- (B) 13. 依公平交易法規定，事業有與他事業經常共同經營或受他事業委託經營之情形者，稱為下列何者？  
(A)聯合 (B)結合 (C)獨占 (D)寡占
- (B) 14. 不動產經紀業者，共同約束開發物件必須與委託人簽訂專任委託契約，致使不動產經紀業者及委託人選擇委託契約型態之自由受到限制，可能違反公平交易法之何種行為？  
(A)第 20 條之妨害公平競爭行為 (B)第 15 條之聯合行為  
(C)第 11 條之結合行為 (D)第 9 條之獨占行為
- (D) 15. 關於結合行為之申報，下列敘述何者錯誤？  
(A)事業自主管機關受理其提出完整申報資料之日起算 30 工作日內，不得為結合  
(B)關於不得為結合之期間，主管機關認為必要時，得書面通知事業另行延長期間。該延長期間不得逾 60 工作日  
(C)如主管機關屆期未為延長通知或決定者，原則上事業得逕行結合  
(D)關於不得為結合之期間，主管機關認為必要時，得書面通知事業另行縮短期間，該縮短期間不得短於 15 工作日
- (B) 16. 甲向乙汽車公司購買限量跑車一台，在交車前夕，甲接獲汽車公司通知必須加購「跑車保險」，但甲向乙公司表示，可自行安排保險事宜無須加保，但遭乙公司拒絕，試問，乙汽車公司最有可能違反公平交易法中何種規定？  
(A)聯合行為 (B)不正當限制交易相對人與其交易行為  
(C)差別待遇 (D)不實廣告
- (A) 17. 下列有關獨占之敘述，何者錯誤？  
(A)一事業在相關市場中達到三分之二的市場占有率  
(B)一事業在相關市場中具有壓倒性的地位，並且可以排除他事業的競爭  
(C)二事業實際上無價格競爭之情勢，但具有排除第三事業進入市場的實力  
(D)因技術困難或政府法令等情形，使得其他事業進入但具市場產生障礙，此種情形，主管機關得以認定其為獨占事業
- (C) 18. 依公平交易法第 20 條之規定，妨害公平競爭之行為不包括下列何者？  
(A)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為  
(B)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  
(C)以脅迫、利誘或其他不正當之方法，使競爭者之交易相對人與自己交易之行為

## 公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

- (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
- (D) 19. 甲建設公司請乙廣告公司針對新推出之建案，宣傳其公共設施包含三溫暖及健身房，並請知名女星丙推薦該建案。然該建案依使用執照登載所示，廣告中宣傳該公共設施位置之使用用途為「梯間、水箱及機械室」且未辦理變更使用執照。使該建案於日後交屋時，消費者並未能獲得或合法享有廣告所示之公共設施空間使用。根據公平交易法，下列敘述何者錯誤？
- (A)主管機關得限期令甲停止或改正其行為，並得處新臺幣 2,500 萬元以下罰鍰
- (B)甲應負損害賠償責任
- (C)乙於明知該宣傳內容虛偽不實時，須負連帶損害賠償責任
- (D)丙如非明知或非可得而知該宣傳內容虛偽不實時，僅需就報酬十倍內負損害賠償責任
- (B) 20. 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱，可能違反公平交易法之何種行為？
- (A)第 20 條之妨害公平競爭行為 (B)第 25 條之欺罔或顯失公平行為
- (C)第 21 條之虛偽不實廣告行為 (D)第 15 條之聯合行為
- (D) 21. 下列何者非反托拉斯法基金之用途？
- (A)辦理競爭法之教育及宣傳
- (B)補助本法與涉及檢舉獎金訴訟案件相關費用之支出
- (C)推動國際競爭法執法機關之合作
- (D)補助消費者因聯合行為而受之損害
- (D) 22. 依公平交易法規定，下列關於期間之敘述何者錯誤？
- (A)主管機關對於違反獨占、聯合行為之裁處權，因 5 年期間經過而消滅
- (B)損害賠償請求權，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
- (C)損害賠償請求權，自行為時起，逾 10 年不行使而消滅
- (D)聯合行為許可應附期限，其期限不得逾 3 年。以書面申請延展，其延展期限每次不得逾 3 年
- (B) 23. 依消費者保護法規定，關於消費爭議之處理，當事人對於調解委員依職權提出之解決方案若有異議，最遲得於送達後幾日內提出？
- (A) 7 日 (B) 10 日 (C) 15 日 (D) 20 日
- (C) 24. 依消費者保護法規定，關於企業經營者責任之敘述，下列何者錯誤？
- (A)企業經營者所提供之服務，若具有危害消費者健康之可能者，應為警告標示。違反且致生損害於消費者時應負連帶賠償責任
- (B)從事經銷之企業經營者，對商品或服務所生之損害防免已盡相當之注意，無須負連帶賠償責任
- (C)企業經營者之商品雖致生損害於消費者，若能證明其無過失者，則無須負連帶損害賠償責任
- (D)企業經營者對於商品符合可合理期待之安全性，負舉證責任
- (A) 25. 輸入之商品或服務，須以何種方式為之？
- (A)應附中文標示 (B)得附中文標示 (C)無須附中文標示 (D)應附中文及外文標示
- (D) 26. 下列何者不是消費者保護法第 12 條所規定推定定型化契約條款顯失公平之情形？
- (A)契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者
- (B)條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者
- (C)違反平等互惠原則者
- (D)違反誠信原則者
- (D) 27. 下列何者非屬於內政部依消費者保護法之規定所訂定之定型化契約應記載不得記載事項類型？
- (A)預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
- (B)成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
- (C)不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項
- (D)停車位租賃定型化契約應記載及不得記載事項
- (C) 28. 依消費者保護法規定，企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起幾日內妥適處理？
- (A) 7 日 (B) 10 日 (C) 15 日 (D) 20 日
- (C) 29. 依消費者保護法規定，企業經營者對消費者保證商品或服務品質所出具之書面保證書，應載明事項不包括下列何者？

公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

- (A)商品或服務之名稱 (B)保證之內容  
(C)製造日期 (D)製造商之名稱、地址
- (C) 30. 依消費者保護法規定，關於定型化契約之審閱期間，下列敘述何者錯誤？  
(A)應有 30 日之內之合理審閱期間  
(B)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄合理審閱期權利者，無效  
(C)違反合理審閱期規定者，該條款無效  
(D)中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性等事項，公告定型化契約之審閱期間
- (C) 31. 依消費者保護法規定，關於特種交易之敘述何者正確？  
(A)通訊交易係指企業經營者未經邀約而與消費者在公共場所或其他場所等所定之契約  
(B)訪問交易之消費者，除有合理例外情事，得於收受商品後 7 日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由  
(C)通訊交易違反消費者解約權所為之約定，其約定無效  
(D)企業經營者應於收到消費者退回商品通知之次日起 7 日內，返還消費者已支付之對價
- (B) 32. 定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分？  
(A)效力未定 (B)無效 (C)構成契約之內容 (D)不得撤銷
- (C) 33. 公寓大廈共用部分不得獨立使用供作專有部分，其為下列何者非不得為約定專用部分？  
(A)公寓大廈本身所占之地面 (B)社區內各巷道、防火巷弄  
(C)非連通數個專有部分之樓梯或走廊 (D)公寓大廈之主要樑柱之構造
- (B) 34. 在規約並未特別約定之情形下，一層一戶之住戶在樓梯間與走廊置放鞋櫃，並將安全門上鎖防止他人出入該樓層。下列敘述，何者正確？  
(A)住戶不得於樓梯間與共同走廊間堆置雜物。若有違反，管理委員會有權制止並移除鞋櫃與剪斷鎖頭  
(B)主管機關得處該住戶新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並限期改善  
(C)管理委員會促請該住戶改善，若於 3 個月內仍未改善，管理委員會得依區分所有權人會議決議，強制其遷離  
(D)若該住戶拒絕依照區分所有權人會議決議遷離並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之
- (C) 35. 下列有關公寓大廈管理之敘述，何者錯誤？  
(A)住戶雖有繳管理費用，但仍不得任意棄置垃圾、惡臭物質  
(B)住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄等處所堆置雜物  
(C)住戶於開放空間及退縮空地，經管理委員會核准後，在核准範圍內得自行設置廣告物  
(D)住戶飼養動物時，應遵守規定，不得妨礙公共衛生、公共安寧以及公共安全
- (A) 36. 專有部分之樓地板維修時，原則上維護費用應由誰負擔？  
(A)樓地板上下方區分所有權人，共同負擔  
(B)全體區分所有權人，共同負擔  
(C)由樓地板上方之區分所有權人負擔  
(D)由公寓大廈公共基金負擔
- (A) 37. 公寓大廈住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔之費用，下列何者情形管理委員會得訴請法院命其給付？  
(A)已逾二期，經定相當期間催告仍不給付者，得向法院起訴請求  
(B)雖金額尚未相當，仍可向法院起訴請求  
(C)只要一逾期未繳，即可向法院起訴請求  
(D)視住戶態度決定催討與否或由管理委員會自行吸收
- (B) 38. 依公寓大廈管理條例規定，召開區分所有權人會議之通知，應由召集人於開會幾日前以書面載明開會內容，通知各區分所有權人？  
(A) 7 日 (B) 10 日 (C) 15 日 (D) 20 日
- (B) 39. 依公寓大廈管理條例規定，關於供區分所有權人使用部分之敘述，下列何者錯誤？  
(A)區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分得自由使用、收益、處分  
(B)獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。故該牆所屬之區分所有權人得於區分所有權人會議決

## 公職王歷屆試題(106 不動產經紀人)

議同意後，於外牆設置廣告物

- (C)專有部分之共同壁修繕費用，若修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致，全數由該區分所有權人負擔
- (D)公寓大廈通往室外之通路不得為約定專用部分
- (C) 40. 依公寓大廈管理條例規定，關於召開區分所有權人會議，下列敘述何者錯誤？
- (A)每年至少應召開定期會議一次
- (B)發生重大事故有及時處理之必要，經管理委員會請求者，應召開臨時會議
- (C)須經區分所有權人三分之一以上及其區分所有權比例合計三分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者，始得召開臨時會議
- (D)區分所有權人會議可由具區分所有權人身分之管理委員為召集人

公  
職  
王