



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程

精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

2 114地政士課程

精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部	台北市中正區重慶南路一段13號3樓	02-2388-1051
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓	02-2311-6296
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓	02-2625-0625
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓	02-2951-8880
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓	03-271-4658
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓	03-275-0001
新竹站前	新竹市東區東門街62號10樓	03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓	04-3707-1218
台中復興	台中市東區復興路四段80號1樓	04-3702-5858
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153號1樓	04-3707-4556
台中站前	台中市中國路川西街85號1樓	04-3707-3723

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓	04-706-0188
雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南成功	台南市中西區成功路25號1樓	06-703-4455
高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓	07-972-1068
高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-8899
高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓	07-976-9838
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號	07-812-2398
屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-8100
屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓	03-8315-838

代號：60150
頁次：4-1

113年專門職業及技術人員高等考試建築師、
32類科技師（含第二次食品技師）、大地工程
技師考試分階段考試（第二階段考試）
暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

等 別：普通考試
類 科：不動產經紀人
科 目：不動產經紀相關法規概要
考試時間：1 小時 30 分

座號：_____

※注意：禁止使用電子計算器。

甲、申論題部分：（50 分）

- (一)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在申論試卷上，於本試題上作答者，不予計分。
(二)請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、依不動產經紀業管理條例規定，不動產經紀業應於營業處所明顯之處，
揭示那些文件？那一文件代銷經紀業不適用之？違反此一規定者，應如
何處罰之？（25 分）

二、依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定
外，其出席人數、區分所有權比例及同意方式應依該條例規定如何辦
理？另區分所有權人會議依前述方式未獲致決議、出席區分所有權人之
人數或其區分所有權比例合計未達前述定額者，得如何處理？試分別詳細
說明之。（25 分）

乙、測驗題部分：（50 分）

代號：5601

- (一)本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
(二)共25題，每題2分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- C 1 不動產說明書係不動產交易過程中極為重要之資訊揭露文件，下列關於不動產說明書之敘述，何者與不動產經紀業管理條例之規定不符？
(A)不動產之買賣如委由經紀業代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章
(B)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)經紀人員於提供解說後，應將不動產說明書交由委託人簽章
(D)雙方當事人簽訂買賣契約書後，不動產說明書視為買賣契約書之一部分
- D 2 依不動產經紀業管理條例規定，中華民國國民經不動產經紀人考試及格並領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。下列有關不動產經紀人證書之敘述，何者正確？
(A)經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向考試院考選部請領不動產經紀人證書
(B)不動產經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體辦理換證
(C)不動產經紀人受申誡處分三次者，應廢止其經紀人證書
(D)不動產經紀人受監護宣告成為無行為能力人，應廢止其經紀人證書

代號：60150
頁次：4-2

- A 3 經紀人員違反業務規範時，應負之法律責任，下列敘述何者錯誤？
(A)未經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務，而為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務者，應予以六個月以上三年以下之停止執行業務之懲戒處分
(B)在執行業務過程中，未向與委託人交易之相對人解說不動產說明書之內容者，應予申誡
(C)對於因業務知悉或持有之他人秘密，無故洩漏者，應予申誡
(D)執行業務因故意或過失不法侵害交易當事人致其受有損害者，應與經紀業負連帶賠償責任
- C 4 有關公寓大廈專有部分、共用部分之修繕義務及費用負擔，下列敘述何者錯誤？
(A)專有部分之修繕，由各該區分所有權人為之，並負擔其費用
(B)共用部分之修繕，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之
(C)共用部分之修繕，係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由區分所有權人為之，並負擔其費用。但規約另有規定者，從其規定
(D)共用部分之重大修繕，應依區分所有權人會議之決議為之。其費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
- C 5 按公寓大廈之共有部分為區分所有人所分別共有。下列關於共有部分之使用、收益及處分權能之說明，何者與公寓大廈管理條例之規定不符？
(A)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有使用收益之權。但另有約定者從其約定
(B)共用部分得約定供特定區分所有權人使用。但有違法令使用限制之規定者，不得約定專用
(C)共用部分之應有部分應隨同專有部分一併移轉或設定負擔。但另有約定者從其約定
(D)共用部分之拆除，應依區分所有權人會議之決議為之
- B 6 某老舊公寓社區因近來地震頻繁嚴重毀損，有危害公共安全之虞。經召開臨時區分所有權人會議，在符合公寓大廈管理條例第 30 條及第 31 條規定下，決議同意重建。惟甲自始即反對重建，於臨時會議時，亦投下反對票。依公寓大廈管理條例之規定，應如何處理？
(A)因未經全體區分所有權人之同意，該公寓社區不得進行重建
(B)管理負責人或管理委員會得訴請法院命甲出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分
(C)管理負責人或管理委員會得訴請法院將甲強制遷離
(D)管理負責人或管理委員會得請求主管機關為必要之處置
- A 7 依公寓大廈管理條例規定，起造人於符合下列何種情形後三個月內，應召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備？
(A)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上
(B)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計三分之二以上
(C)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計半數以上
(D)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上
- A 8 內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載或不得記載事項（預售屋部分）」，均要求預售屋之買賣須具備履約擔保制度。試問：由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。此係屬何種履約擔保？
(A)不動產開發信託 (B)價金返還保證 (C)價金信託 (D)同業連帶擔保
- C 9 甲建商於預售屋銷售廣告單中表示：「現場簽約，贈送德國進口高級廚衛設備」。首次購屋者乙於建商接待中心看完樣品屋後，隨即與銷售人員丙簽定預售屋買賣契約書。惟交屋時，始發現建商所贈送者，係國產中等品質設備，與廣告內容不符。就此案例，下列敘述，何者正確？
(A)廣告係要約引誘，對甲並不具拘束力
(B)廣告內容若未經甲、乙合意成為個別磋商條款，並訂入預售屋買賣契約中，對甲不生效力
(C)廣告內容即為契約內容，於契約成立後，甲應確實履行
(D)甲得以廣告內容係媒體經營者所為，未註記其公司名稱，主張免除履約責任

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程				2 114地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368
台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556
台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

代號:60150
頁次:4-3

- B 10 下列關於公平交易法之敘述，何者錯誤？
(A)維護消費者利益為本法立法目的之一
(B)依照著作權法、商標法、專利法或其他智慧財產權法規行使權利之行為，不適用本法之規定
(C)事業關於競爭之行為，優先適用本法之規定。但其他法律另有規定且不牴觸本法立法意旨者，不在此限
(D)本法規定事項，涉及其他部會之職掌者，由主管機關商同各該部會辦理之
- B 11 不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，其所為之下列何種行為，並不構成公平交易法第 25 條「其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為」？
(A)在向買方收取斡旋金前，未以書面告知買方得選擇支付斡旋金或採用內政部版「要約書」
(B)向買方收取斡旋金後，因未能締結預售屋買賣契約，而拒絕返還
(C)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
(D)締結預售屋買賣契約後，要求撤回契約書
- D 12 不動產業者因炒作房地產所涉及之不實廣告、不當銷售行為，下列何者非屬內政部主管法規所及，應由公平交易委員會依公平交易法相關規定辦理？
(A)散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量，影響不動產交易價格
(B)違規潛銷預售屋（未領得建造執照即廣告銷售）
(C)利用人頭排隊、假客戶付訂金、簽訂虛假購屋預約單或不動產買賣契約書等與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象
(D)對服務品質、企業形象、行銷策略等內容之廣告，有虛偽不實或引人錯誤者
- A 13 事業申報結合，經公平交易委員會禁止其結合而仍為結合者，公平交易委員會除得處新臺幣二十萬元以上五十萬元以下罰鍰外，並得為一定之處分。下列何者不包括在內？
(A)停止營業
(B)限期令分設事業
(C)處分全部或部分股份
(D)轉讓部分營業
- A 14 公平交易法原則禁止事業為聯合行為，但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。不動產經紀業者相互間之何種聯合行為應予以禁止，不在得申請公平交易委員會許可之列？
(A)共同劃分經營區域、共同劃分交易對象
(B)為降低成本、改良品質或增進效率，而統一服務之規格或型式
(C)為促進事業合理經營，而分別作專業發展
(D)為促進產業發展、技術創新或經營效率所必要之共同行為
- C 15 有關不動產經紀業廣告，下列敘述何者正確？
(A)經紀業於臉書社群網路平台刊登不動產銷售廣告，僅註明加盟於知名連鎖不動產經紀業「○○不動產」並使用其服務標章
(B)主打買地送屋，實際卻沒有房屋處分權
(C)廣告及相關銷售文宣註明不動產經紀業名稱
(D)廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞
- B 16 下列何者不違反公平交易法第 21 條廣告不實？
(A)不動產代銷業者於售屋網站公告 35 米泳池，而該泳池設置處於竣工圖為景觀水池
(B)不動產代銷業者於售屋廣告，標示近捷運站
(C)不動產代銷業者於售屋廣告，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅之用語及圖示說明
(D)不動產代銷業者於銷售屬科技工業區之建案時，使用可供住家使用之傢俱配置參考圖

代號:60150
頁次:4-4

- A 17 甲透過仲介公司看房，對某一間公寓頗為滿意，想請父母看房再決定，仲介公司業務員請他先付 10 萬元斡旋，可保留優先購買之權利，於是甲支付 10 萬元，並簽訂「不動產購買意願書」，下列何者錯誤？
(A)仲介業者如提出斡旋金要求，應主動告知消費者亦可選擇採用內政部所訂定之要約書，並需支付斡旋費用
(B)斡旋金是當消費者中意某房屋，欲與屋主進行議價時，仲介業常要求消費者支付一定金額，作為斡旋差價之用
(C)如消費者選擇交付斡旋金，則仲介業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務
(D)仲介業者未遵行公平交易委員會對斡旋金規範而有欺罔或顯失公平情事，將違反公平交易法第 25 條之規定
- D 18 不動產經紀業違反不動產經紀業管理條例相關規定時，下列何種情形，直轄市、縣（市）主管機關應先令其限期改正，屆期未改正，始處一定金額之罰鍰？
(A)設立之營業處所未置經紀人
(B)僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務
(C)收取差價或其他報酬
(D)未將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處
- B 19 不動產經紀業者告知消費者「今天不簽約就沒機會」、「不簽約就不能看契約」，並在契約中記載「已確實攜回本契約書審閱 5 日以上無誤或是已詳閱並充分瞭解本契約書及附件內容，無須 5 日以上審閱期，本約簽訂後，確認即生效契約效力無誤」，請問此定型化契約條款效力為何？
(A)有效
(B)無效
(C)效力未定
(D)部分有效，部分無效
- A 20 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）應由誰負擔？
(A)賣方
(B)買方
(C)買賣雙方平均分配
(D)買賣雙方議定
- D 21 下列何者不是定型化契約條款推定顯失公平之情形？
(A)違反平等互惠原則者
(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)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
(D)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
- C 22 1 樓露台屬於全體住戶共有，為了有效利用露台空間，住戶間常會將露台給該特定住戶使用，此露台稱為？
(A)專有部分
(B)共用部分
(C)約定專用部分
(D)約定共用部分
- A 23 大樓規約約定 1 樓露台屬於 1 樓甲使用，嗣後 3 樓所有權人乙將其房地產權出售並過戶給丙，請問該規約對丙繼受人有無效力？
(A)依公寓大廈管理條例第 24 條規定，區分所有權之繼受人丙，應於繼受後遵守原區分所有權人依規約所定之一切權利義務事項
(B)丙未依規約簽章，對其不生效力
(C)丙不知有該規約約定，對其不生效力
(D)該規約僅能拘束原區分所有權人乙
- D 24 3 樓住戶因浴室漏水，經抓漏後發現是 3、4 樓樓地板內之管線自然損壞導致漏水，請問修繕費用由誰負擔？
(A) 3 樓
(B) 4 樓
(C) 3、4 樓之住戶共同負擔
(D) 3、4 樓之區分所有權人共同負擔
- B 25 依現行公寓大廈管理條例規定，公寓大廈住戶可以飼養動物？
(A)原則可以，但社區管委會得禁止住戶飼養動物
(B)原則可以，但規約另有禁止飼養之規定時，則依規約約定
(C)原則禁止，但社區管委會得開放住戶飼養動物
(D)原則禁止，但規約有權開放住戶飼養動物

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程				2 114地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部	台北市中正區重慶南路一段13號3樓	02-2388-1051
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓	02-2311-6296
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓	02-2625-0625
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓	02-2951-8880
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓	03-271-4658
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓	03-275-0001
新竹站前	新竹市東區東門街62號10樓	03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓	04-3707-1218
台中復興	台中市東區復興路四段80號1樓	04-3702-5858
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153號1樓	04-3707-4556
台中站前	台中市中國路川西街85號1樓	04-3707-3723

彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓	04-706-0188
雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南成功	台南市中西區成功路25號1樓	06-703-4455
高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓	07-972-1068
高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-8899
高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓	07-976-9838
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號	07-812-2398
屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-8800
屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓	03-8315-838

113 不動產經紀法規

一、

擬答：

- 經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。
- 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。代銷經紀業則不適用之。
- 違反規定者，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、

擬答：

- 區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。
- 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
- 前項決議之會議紀錄依規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
- 會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

選擇題

1 C	2 D	3 A	4 C	5 C	6 B	7 A	8 A	9 C	10 B
11 B	12 D	13 A	14 A	15 C	16 B	17 A	18 D	19 B	20 A
21 D	22 C	23 A	24 D	25 B					



3people

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組