

**考場憑證優惠** 考前倒數 180 天，考取雙證不用等！

即日起至 108/11/30 止，憑本人「108 年不動產專考證」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僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員）

<b>1 不動產經紀人課程</b> 課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	<b>2 地政士課程</b> 課程內容： 國文、民法、地籍法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	<b>3 2019 年不動產經紀人套書</b> 套書內容： 編號：S033119-1 多元題式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 ◎贈 不動產經紀人檢定小法典
---	--	--

雙效輔導 DVD 面授雲端 數位學院  
\$22,800 \$20,800 \$16,800 \$14,800

超值優惠價 \$1,817

- 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
- 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
- 桃園南坎 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
- 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64號1樓 03-621-4368
- 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
- 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
- 台中逢甲 | 台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556
- 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170號2樓 05-770-6691
- 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
- 台南新營 | 台南市新營區新進路14號 06-703-0899
- 台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
- 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
- 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
- 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

代號：60150  
頁次：4-1

## 108年專門職業及技術人員高等考試建築師、 25類科技師（含第二次食品技師）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  
※注意：禁止使用電子計算器。

座號：\_\_\_\_\_

### 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、消費者保護法所規範之「企業經營者」之定義為何？而企業經營者從事不動產交易應負該法第7條所規定之商品及服務責任，請詳述該條所規定之商品或服務責任之構成要件及損害賠償為何？若消費者依商品或服務責任提出訴訟時，得請求該法第51條懲罰性賠償金，請詳述該規定為何？另詳述依該法第10條，於何情形下，企業經營者有回收義務？(25分)

二、不動產之買賣，如委由經紀業仲介者，不動產經紀業者應提出不動產經紀業管理條例第22條第1項所規定之各類文件，其中包括不動產說明書，而該條例第22條第3項對經紀業者所製作之不動產說明書內容有何限制規定？另不動產說明書應有那些相關人等之簽章以及簽章之時間點？在執行業務過程中，不動產說明書應如何解說？何者為義務人且其解說的對象為何人？當買賣雙方當事人簽訂買賣契約書時，說明書應如何處置，該不動產說明書則視為買賣契約書之一部分？若就不動產說明書之製作及執行過程，有經紀人員因未盡其義務，致交易當事人受損害者，則受損害者可請求何人負賠償責任？(25分)

### 乙、測驗題部分：(50分)

- (一)本測驗試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。
- (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 關於不動產經紀業營業保證金之敘述，以下何者錯誤？
- (A)營業保證金除不動產經紀業管理條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而為讓與、扣押或設定負擔
  - (B)不動產經紀業申請解散者，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息
  - (C)應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由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定之
  - (D)經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利應隨之移轉

代號：60150  
頁次：4-2

- B 2 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業應依中央主管機關規定繳存營業保證金。下列關於營業保證金之說明，何者錯誤？
- (A)獨立於經紀業及經紀人員之外，除不動產經紀業管理條例另有規定外，不因其債務債權關係而為扣押
  - (B)得因經紀業或經紀人員之債務債權關係而抵銷
  - (C)經紀業合併時，所繳存營業保證金之權利，應隨之移轉
  - (D)經紀業申請解散時，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金
- A 3 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，下列何者不屬不動產經紀業管理條例規定經紀業應指派經紀人簽章之文件？
- (A)不動產承租、承購委託契約書
  - (B)不動產承租、承購要約書
  - (C)定金收據
  - (D)不動產廣告稿
- B 4 不動產經紀業管理條例關於經紀業經營仲介與代銷業務之規範，下列敘述何者正確？
- (A)受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務為仲介業務；從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務為代銷業務
  - (B)經營仲介業務者，應將報酬標準及收取方式於營業處所明顯處揭示；經營代銷業務者，則不須揭示之
  - (C)經營仲介業務者，應僱用具備經紀人員資格者從事業務；經營代銷業務者，則無此限制
  - (D)經營仲介業務者，有向主管機關申報登錄成交案件實際資訊之義務；經營代銷業務者，則無此義務
- D 5 有下列何種情形者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可？
- (A)犯詐欺、背信、侵占罪經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，執行完畢或赦免後已滿三年者
  - (B)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已滿五年者
  - (C)受停止營業處分，已執行完畢者
  - (D)受廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者
- D 6 甲通過不動產經紀人考試並領有不動產經紀人證書，從事不動產仲介業務多年，同時擔任乙仲介公司董事長。執業期間因車禍腦部受創而受法院監護宣告，成為無行為能力人。下列敘述何者正確？
- (A)甲得繼續充任不動產經紀人，其資格不受影響
  - (B)主管機關應予甲申誠處分
  - (C)主管機關應廢止乙公司之營業許可
  - (D)由主管機關命乙公司限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知公司或商業登記主管機關廢止其登記
- D (7) 甲公司接受乙建築公司之委託，簽訂委託契約書後，負責企劃並代理銷售乙公司新推出之公寓大廈預售屋。下列敘述何者正確？
- (A)雙方應簽訂委託銷售契約書，並由乙公司指派經紀人於契約書簽章
  - (B)甲公司於簽訂委託銷售契約書前，即得刊登廣告並開始銷售
  - (C)甲公司應將報酬標準及收取方式揭示於營業處所明顯之處
  - (D)乙公司之不動產廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明甲公司名稱
- B 8 公平交易法規定，法院因被害人請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，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)二倍
  - (B)三倍
  - (C)四倍
  - (D)五倍

## 考場憑證優惠 考前倒數 180 天，考取雙證不用等！

即日起至 108/11/30 止，憑本人「108 年不動產專考證」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僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

課程名稱	課程內容	雙效輔導	DVD	面授+雲端	數位學院
1 不動產經紀人課程	國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	\$22,800	\$20,800	\$16,800	\$14,800
2 地政士課程	國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	\$22,800	\$20,800	\$16,800	\$14,800
3 2019 年不動產經紀人套書	國文、民法、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要	\$1,817			

全國服務 www.3people.com.tw (申論題型為名師撰寫，正確解答依考選部公告為準)

台北總部	台北市中正區重慶南路一段13號3樓	02-2388-1051	雲林斗六	雲林縣斗六市民生路170號2樓	05-770-6691
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓	02-2311-6296	嘉義站前	嘉義市西區中山路578號1樓	05-320-9389
新北板橋	新北市板橋區館前路50號1樓	02-2951-8880	台南新營	台南市新營區新進路14號	06-703-0899
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612	台南成功	台南市中西區成功路25號1樓	06-703-4455
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓	03-271-4658	高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓	07-972-1068
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓	03-275-0001	高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-8899
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓	03-621-4368	高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓	07-976-9838
台中復興	台中市復興路四段80號1樓	04-3702-5858	屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-8800
台中站前	台中市西區綠川西街85號1樓	04-3707-3723	屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
台中逢甲	台中市西區青海路二段365號1樓	04-3707-4556	屏東潮州	屏東縣潮州鎮延平路209號1樓	08-820-3097
彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓	04-706-0188			

代號：60150  
頁次：4-3

代號：60150  
頁次：4-4

- C 9 不動產經紀業者以下何種行為不涉及違法聯合行為？  
(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)共同約束開發物件必須與委託人簽訂一般委託契約  
(D)共同約束專任委託契約之期間
- A 10 下列何者非屬內政部所頒不動產說明書不得記載事項之內容？  
(A)附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格  
(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)預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積
- C 11 安心社區擬於近日召開區分所有權人定期會議，討論社區管理事宜，同時選任新的管理委員。社區規約對於定期會議之召集程序及管理委員之選任事項，未定有特別規定。請問：管理委員會主任委員召集會議時，下列何項程序有違公寓大廈管理條例之規定？  
(A)於開會前十日通知各區分所有權人  
(B)以書面通知載明開會內容  
(C)逕以公告代替書面通知，公告期間多於二日  
(D)有關管理委員之選任事項，在開會通知中載明並公告之
- A 12 甲房屋仲介公司擬與乙房屋仲介公司合併，下列何種情形不須先向公平交易委員會提出申報？  
(A)甲公司已持有乙公司達百分之五十以上之有表決權股份  
(B)兩家公司合併後之市場占有率達三分之一  
(C)乙公司之市場占有率已達四分之一  
(D)甲公司上一會計年度銷售金額，超過公平交易委員會所公告之金額
- C 13 某直轄市內有競爭關係之甲、乙、丙、丁不動產仲介業者相互協議，就仲介成交之房屋買賣或租賃案件一律收取固定之服務報酬。試問：甲、乙、丙、丁之協議行為，可能構成公平交易法所規定之何種行為？  
(A)獨占 (B)結合 (C)聯合 (D)杯葛
- B 14 定型化契約中之條款可以分為定型化契約條款及個別磋商條款兩種，兩者如果發生不一致情形時，以下何者正確？  
(A)個別磋商條款具有高於所有定型化契約條款之效力  
(B)由於個別磋商條款，係經過契約當事人個別磋商而合意約定的契約條款，相較於僅由企業經營者所預先擬定的定型化契約條款，更能顯示當事人真意所在，自應優先考量。  
(C)如定型化契約條款與個別磋商條款發生抵觸時，定型化契約條款全部無效，其未抵觸部分亦無效  
(D)定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，定型化契約無效
- D 15 關於消費者保護法所稱分期付款買賣，以下何者正確？  
(A)指買賣契約約定消費者支付頭期款，餘款分期支付之交易型態  
(B)預售屋分期付款買賣，價金分期給付，是消費者保護法有關分期付款買賣  
(C)分期付款買賣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六計算之  
(D)分期付款買賣契約書應記載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
- B 16 消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議，消費者向企業經營者申訴時，企業經營者對於消費者的申訴，以下何者正確？  
(A)從企業經營者接獲消費者申訴的當日開始起算十日內予以妥適處理  
(B)從企業經營者接獲消費者申訴的當日開始起算十五日內予以妥適處理  
(C)從消費者為申訴的那一天開始起算十五日內予以妥適處理  
(D)從消費者為申訴的那一天開始起算十日內予以妥適處理

- C 17 (甲、乙、丙三公司分別為從事 A 商品之設計、製造及銷售之企業經營者。假設消費者丁購買丙公司銷售之 A 商品，造成丁的兒子受到傷害，依消費者保護法規定，甲公司應負何種責任？  
(A)不須負任何責任  
(B)與乙、丙公司比例分擔損害賠償責任  
(C)與乙、丙公司負連帶賠償責任。但能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任  
(D)與乙、丙公司負連帶賠償責任。但其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 18 依消費者保護法規定，消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議，得選擇申訴、調解及訴訟途徑，尋求救濟。下列有關申請調解之敘述，何者正確？  
(A)調解屬於司法解決途徑  
(B)申訴與調解並無先後之分，未提起申訴仍得申請調解  
(C)調解須向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申請  
(D)調解成立者，調解書經法院核定後，與民事確定判決有同一之效力
- B 19 消費者因使用商品或接受服務，造成權利受損，依消費者保護法規定得提起團體訴訟，向企業經營者求償。有關團體訴訟之敘述，下列何者正確？  
(A)至少有五十人將損害賠償請求權讓與經主管機關核定之優良消費者保護團體  
(B)消費者保護團體係以自己名義提起訴訟  
(C)損害賠償僅限於財產上之損害，不包括非財產上之損害  
(D)消費者團體就此項訴訟，得向消費者請求報酬
- B 20 關於不動產經紀人設置之敘述，以下何者正確？  
(A)營業處所經營業員數每逾 10 名時，應增設經紀人 1 人  
(B)經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人，但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣 6 億元以上時，該處所至少應置經紀人 1 人  
(C)經紀業應於經紀人到職之日起 7 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)非中華民國國民，不得充任中華民國不動產經紀人
- B 21 公寓大廈專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用，以下敘述何者正確？  
(A)修繕費係因非可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔  
(B)由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔  
(C)由公共基金負擔  
(D)由管理委員會負擔
- D 22 下列何者，得為公寓大廈約定專用部分？  
(A)連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳  
(B)社區內各巷道、防火巷弄  
(C)公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造  
(D)樓頂平臺
- C 23 以下有關公寓大廈區分所有權人會議及管理委員會兩者間關係之說明，何者錯誤？  
(A)管理委員會有執行區分所有權人會議決議事項之義務  
(B)管理委員會會議決議之內容不得違反區分所有權人會議決議  
(C)管理委員會不得為訴訟之原告或被告，如起訴或被訴時，應通知區分所有權人擔當訴訟  
(D)管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務
- B 24 向上大樓已成立管理委員會，並將公共基金存放銀行專戶。住戶希望閒置的公共基金能獲取較銀行存款更高的投資報酬，擬交付信託。試問：依公寓大廈管理條例規定，應如何處理？  
(A)經管理委員會決議後，由負責財務管理之管理委員交付信託  
(B)經區分所有權人會議決議後，由管理委員會交付信託  
(C)由管理委員會主任委員直接交付信託  
(D)由負責財務管理之管理委員直接交付信託
- C 25 下列有關公寓大廈規約之敘述，何者正確？  
(A)由管理委員會訂定  
(B)內政部訂頒之「公寓大廈規約範本」具強制效力，公寓大廈訂定規約不得違反該範本之內容  
(C)就住戶違反義務之處理方式，非經載明於規約，不生效力  
(D)規約訂定後，應向主管機關報備，始生效力

**考場憑證優惠 考前倒數 180 天，考取雙證不用等！**

即日起至 108/11/30 止，憑本人「108 年不動產專業證書」，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僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

<b>1 不動產經紀人課程</b> 課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	<b>2 地政士課程</b> 課程內容： 國文、民法、債務法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	<b>3 2019 年不動產經紀人套書</b> 套書內容： 多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 ◎贈 不動產經紀人檢分小法典 原價 \$280 超值優惠價 <b>\$187</b>
---	--	--

雙效轉碼 DVD 面授雲端 數位學院  
\$22,800 \$20,800 \$16,800 \$14,800

全國服務 www.3people.com.tw (申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

台北總部   台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051	雲林斗六   雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
台北站前   台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	嘉義站前   嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
新北板橋   新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880	台南新營   台南市新營區新進路14號 06-703-0899
桃園南崁   桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612	台南中山   台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
桃園站前   桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	台南成功   台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園中壢   桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄楠梓   高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
新竹站前   新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368	高雄站前   高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
台中復興   台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858	高雄鳳山   高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中站前   台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723	屏東光復   屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲   台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556	屏東中山   屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
彰化員林   彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188	屏東潮州   屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

## 108 年普考不動產經紀人考試試題 PRACTICE

類科：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：

一、消費者保護法所規範之「企業經營者」之定義為何？而企業經營者從事不動產交易應負該法第 7 條所規定之商品及服務責任，請詳述該條所規定之商品或服務責任之構成要件及損害賠償為何？若消費者依商品或服務責任提出訴訟時，得請求該法第 51 條懲罰性賠償金，請詳述該規定為何？另詳述依該法第 10 條規定，於何種情形下，企業經營者有回收義務？(25 分)

### 擬答

◆ 命中事實：T025I19-1\_不動產經紀相關法規概要\_P106、P109~110、P128、P110

#### (一)企業經營者之定義

依消費者保護法第 2 條規定：所謂企業經營者是指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。

#### (二)企業經營者就其商品或服務所應負之責任

##### 1.依消費者保護法第 7 條規定：

- (1)從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。
- (2)商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。
- (3)企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

##### 2.商品或服務責任之構成要件：

- (1)應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。
- (2)若商品或服務，具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。

### 3.商品或服務責任之損害賠償：

若該商品或服務未符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，或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，致生損害於消費者或第三人時，企業經營者應負連帶賠償責任。

### (三)消費者提起請求懲罰性賠償金之訴訟

依消費者保護法第 51 條規定，依本法所提之訴訟：

- 1.因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金。
- 2.因企業經營者之重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金。
- 3.因企業經營者之過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。

### (四)企業經營者有回收義務之情形

依消費者保護法第 10 條規定：

- 1.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。但企業經營者所為必要之處理，足以除去其危害者，不在此限。
- 2.商品或服務有危害消費者生命、身體、健康或財產之虞，而未於明顯處為警告標示，並附載危險之緊急處理方法者，準用前項規定。

二、不動產之買賣，如委由經紀業仲介者，不動產經紀業者應提出不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項所規定之各類文件，其中包括不動產說明書，而該條例第 22 條第 3 項對經紀業者所製作之不動產說明書內容有何限制規定？另不動產說明書應有那些相關人等之簽章以及簽章之時間點？在執行業務過程中，不動產說明書應如何解說？何者為義務人且其解說對象為何人？當買賣雙方當事人簽訂買賣契約書時，說明書應如何處置，該不動產說明書則視為買賣契約書之一部分？若就不動產說明書之製作及執行過程，有經紀人員因未盡其義務，致交易當事人受損害者，則受損害者可請求何人負賠償責任？(25 分)

**考場憑證優惠** 考前倒數180天，考取雙證不用等！

即日起至108/11/30止，憑本人「108年不動產專業證書」，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僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

**1 不動產經紀人課程**

課程內容：  
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規

雙效轉碼 DVD \$22,800  
面授/雲端 \$20,800  
數位學院 \$16,800

**2 地政士課程**

課程內容：  
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

雙效轉碼 DVD \$22,800  
面授/雲端 \$20,800  
數位學院 \$16,800

**3 2019年不動產經紀人套書**

課程編號：S033119-1

套書內容：  
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

◎贈 不動產經紀人檢分小法典

原價2380 超值優惠價 \$1,817

全國服務 www.3people.com.tw (申論題型為名師撰答，正確解答依考選部公告為準)

台北總部   台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051	雲林斗六   雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
台北站前   台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	嘉義站前   嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
新北板橋   新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880	台南新營   台南市新營區新進路14號 06-703-0899
桃園南崁   桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612	台南中山   台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
桃園站前   桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	台南成功   台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園中壢   桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄楠梓   高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
新竹站前   新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368	高雄站前   高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
台中復興   台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858	高雄鳳山   高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中站前   台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723	屏東光復   屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲   台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556	屏東中山   屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
彰化員林   彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188	屏東潮州   屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

## 擬答

### ◆ 命中事實：T025I19-1\_不動產經紀相關法規概要\_P25~27、P206

#### (一)不動產說明書內容之限制

依不動產經紀業管理條例第 22 條第 3 項規定：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。又依不動產說明書應記載及不得記載事項規定，不得記載事項如下：

- 1.不得記載本說明書內容僅供參考。
- 2.不得記載繳回不動產說明書。
- 3.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。
- 4.預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。
- 5.不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。
- 6.不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

#### (二)不動產說明書之簽章與解說

依不動產經紀業管理條例第 23 條規定：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。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

#### (三)買賣契約書之簽訂：

依不動產經紀業管理條例第 24 條規定：雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

#### (四)賠償責任

- 1.依不動產經紀業管理條例第 26 條規定：
  - (1)因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。
  - (2)經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。

- 2.本題就不動產說明書之製作及執行過程，有經紀人員因未盡其義務，致交易當事人受損害者，此時受損害者可請求該經紀業與經紀人員負連帶賠償責任。

#### 乙、測驗題部分

題號	答案	T025I19-1_不動產經紀相關法規概要 100%
1	C	P7、8、40
2	B	P8、40
3	A	P23、44
4	B	P3、19、21、25
5	D	P5~6
6	D	P5~6
7	D	P21、23
8	B	P76
9	C	P84~85
10	A	P206
11	C	P163
12	A	P59
13	C	P56
14	B	P107、112
15	D	P107、115
16	B	P124
17	C	P109~110
18	D	P125~126
19	B	P127
20	B	P11、P14~15
21	B	P155
22	D	P153
23	C	P147、168
24	B	P157
25	C	P148、160