



# 考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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)

全國服務 [www.3people.com.tw](http://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
- 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
- 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
- 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1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 04-3707-1218
- 台中站前 | 台中市西區綠川西街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號1樓 05-536-1568
- 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
- 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
- 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 | 高雄市楠梓區建楠路221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1樓 07-812-2398
- 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-3800
- 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
- 花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838

## 1 不動產經紀人課程

雙效輔導	DVD	雲端	面授
22,800元	20,800元	18,800元	16,800元

(DVD另加押金1000)

## 2 地政士課程

雙效輔導	DVD	雲端	面授
22,800元	20,800元	18,800元	16,800元

(DVD另加押金1000)

## 3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,943元



代號:60150  
頁次:4-1

110年專門職業及技術人員高等考試建築師、  
24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)、公共衛生師  
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。

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、請依不動產經紀業管理條例，110年7月1日施行新制，詳述：(25分)

- (一)起造人或建築業委託代銷預售屋者，實價登錄由誰申報？申報時機為何？預售屋買賣案件未依限申報或申報不實，有何罰責？
- (二)經營仲介業務者應實價登錄之案件及申報時機為何？未依限申報或申報不實，有何罰責？

二、請依據公平交易法規定，論述下列問題：(25分)

- (一)第2條所稱事業有那些？
- (二)有建設公司委託地產公司代銷預售屋，在各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、房屋售價等相關商品資訊都尚未規劃完成前，就先辦理預售屋限量抽籤選戶禮賓活動，產生人潮擁擠爭相搶購的排隊現象，且當天禮賓活動營造出消費者中籤機不可失、不買可惜的氣氛，抽籤辦法規定只有1分鐘的選戶時間，超過時間就讓給下一組客人。請就公平交易法論述建設公司及地產公司有無違法？並說明依據的規定及理由。

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。

- D 1 依據公寓大廈管理條例有關起造人之規定，下列敘述何者錯誤？  
(A)公寓大廈建築物之起造人有召集第1次區分所有權人會議之義務  
(B)公寓大廈建築物起造人要領得建造執照，始可辦理公寓大廈銷售  
(C)公寓大廈建築物起造人負有移交共用部分等之義務及移交期限  
(D)公寓大廈建築物之起造人於申請使用執照時，應檢附規約草案
- D 2 住戶違反公寓大廈管理條例第9條第2項關於公寓大廈變更使用限制規定，以下敘述何者錯誤？  
(A)直轄市、縣(市)主管機關得令住戶限期改善；屆期不改善者，得連續處罰之  
(B)住戶經制止而不遵從者，由直轄市、縣(市)主管機關處4萬元以上20萬元以下罰鍰  
(C)管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償  
(D)由管理委員會促請住戶改善，住戶於3個月內仍未改善者，由管理委員會決議訴請法院強制其遷離

代號:60150  
頁次:4-2

- B 3 依據公寓大廈管理條例規定，下列敘述何者正確？  
(A)在住戶互相協議同意之下，住戶在樓梯間即得放置雜物  
(B)未經申請主管建築機關之核准，住戶為修繕時不得破壞建築物之主要構造  
(C)住戶對於退縮空地，不得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用  
(D)依規約或區分所有權人會議決議，住戶即可在公共走道加設鐵門
- C 4 有關公寓大廈區分所有權人會議決議之特別生效要件，下列何者正確？  
(A)無線電台基地台等類似強波發射設備，設置於屋頂者，應經頂層住戶同意；設置其他樓層者，應經該樓層住戶同意  
(B)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，經區分所有權人會議決議者，不在此限  
(C)專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意  
(D)共用部分經依區分所有權人會議約定為約定專用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意
- B 5 下列何者不是公寓大廈管理委員會之職務？  
(A)管理服務人之委任、僱傭及監督  
(B)共用部分、約定專用部分及其附屬設施設備之點收及保管  
(C)公寓大廈發生重大事故有及時處理之必要，請求召開區分所有權人臨時會議  
(D)住戶違規情事之制止及相關資料之提供
- B 6 公寓大廈之區分所有權人因違反規約情節重大者，管理委員會如何要求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？  
(A)依管理委員會之決議訴請法院命其強制出讓  
(B)依區分所有權人會議之決議訴請法院命其強制出讓  
(C)依管理委員會之決議報請直轄市、縣(市)政府強制執行  
(D)依區分所有權人會議之決議報請直轄市、縣(市)政府強制執行
- D 7 公寓大廈公共基金之來源及運用、管理方式，下列何者正確？  
(A)起造人就公寓大廈領得建造執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列為公共基金  
(B)區分所有權人依管理委員會決議繳納公共基金  
(C)公共基金經區分所有權人會議決議交付信託者，由管理委員會主任委員交付信託  
(D)公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理
- A 8 依不動產經紀業管理條例規定，對經營仲介業務者申報登錄資訊之敘述，下列何者錯誤？  
(A)經營仲介業務者對於仲介成交買賣案件之申報登錄案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記後三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊  
(B)經營仲介業務者對於經手所成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊  
(C)直轄市、縣(市)主管機關為查核經營仲介業務者申報登錄資訊，得向經營仲介業者要求查詢、取閱有關文件或提出說明  
(D)直轄市、縣(市)主管機關為查核經營仲介業務者申報登錄資訊，得委任所屬機關辦理
- D 9 依不動產經紀業管理條例規定，有關不動產經紀營業員之敘述，下列何者正確？  
(A)經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格者，即得充任不動產經紀營業員  
(B)領有不動產經紀人考試及格證書者，即得充任不動產經紀營業員  
(C)取得不動產經紀營業員資格訓練不得少於二十個小時，其證明有效期限為四年  
(D)不動產經紀營業員證明因受破產之宣告尚未復權而被撤銷者，於原因消滅後，得重新請領證明
- C 10 依不動產經紀業管理條例規定，經營代銷業務的公司甲，若有申報登錄價格、交易面積資訊不實之情形，直轄市、縣(市)主管機關得為何種處分？  
(A)令公司甲限期改正並處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰  
(B)令公司甲限期改正；屆期未改正，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰  
(C)按公司甲申報之戶(棟)處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰  
(D)按違規情形，停止公司甲之營業處分或併科新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰



# 考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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 不動產經紀人課程

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

## 2 地政士課程

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

## 3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,943元



全國服務 [www.3people.com.tw](http://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
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1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	04-3707-1218
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

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3號1樓	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓	06-703-0899
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	高雄市楠梓區建楠路2219號1樓	07-976-8899
高雄鳳山	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-9838
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號1樓	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
屏東潮州	屏東縣潮州鎮延平路209號1樓	08-820-3097
花蓮站前	花蓮縣國聯一路131號1樓	03-8315-838

代號：60150  
頁次：4-3

- B** 11 有關不動產經紀人請領或換發、補發證書之相關規定，下列敘述何者正確？  
 (A)不動產經紀大考試及格後，並領取其考試及格證書，即得請領不動產經紀人證書  
 (B)不動產經紀人辦理換發證書時，應於證書有效期限屆滿前六個月內申辦之  
 (C)不動產經紀人換發之證書，其有效期限自原證書有效期限屆滿之日起算四年  
 (D)不動產經紀人證書滅失、申請補發者，應敘明其滅失之原因，向中央機關申請之
- B** 12 甲要委託 A 房仲介公司不動產經紀營業員乙銷售自己的一戶房子。依不動產經紀業管理條例，下列敘述何者正確？  
 (A)甲與乙一定要先口頭約定委託銷售之事宜  
 (B)甲與 A 房仲介公司必須簽訂委託銷售契約書  
 (C)乙刊登廣告及銷售內容，應與事實大致相符  
 (D)乙刊登銷售房子廣告要註明營業員乙的名稱
- D** 13 不動產經紀業者與委託人簽訂委託契約後，刊登之廣告及銷售內容與事實不符者，應由何機關依法處理？  
 (A)由直轄市、縣（市）政府依公平交易法處理  
 (B)由行政院依消費者保護法處理  
 (C)由行政院公平交易委員會依公平交易法處理  
 (D)由內政部依不動產經紀業管理條例處理
- A** 14 消費爭議調解委員會於不違反消費爭議兩造當事人之主要意思範圍內，依職權所提出解決事件之方案，當事人得於該方案送達後幾日內，提出異議，就視為調解不成立？  
 (A) 10 日 (B) 15 日 (C) 20 日 (D) 30 日
- A** 15 依消費者保護法規定，下列有關消費者保護團體提起團體訴訟之敘述，何者錯誤？  
 (A)消費者保護團體許可設立二年以上，置有消費者保護專門人員，且申請內政部評定優良者，得以自己之名義提起訴訟  
 (B)消費者保護團體依規定提起訴訟者，應委任律師代理訴訟  
 (C)消費者保護團體對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟  
 (D)消費者保護團體得以自己之名義，提起第 50 條消費者損害賠償訴訟或第 53 條不作為訴訟
- C** 16 依消費者保護法規定，下列有關通訊交易或訪問交易之消費者解除契約之敘述，何者正確？  
 (A)消費者得於收受商品或接受服務後十日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用  
 (B)訪問交易有合理例外情事者，不適用消費者保護法之猶豫期間及解約權規定  
 (C)消費者依規定以書面通知解除契約者，除當事人另有個別磋商外，企業經營者應於收到通知之次日起十五日內，至原交付處所或約定處所取回商品  
 (D)企業經營者應於取回商品、收到消費者退回商品或解除服務契約通知之日起十五日內，返還消費者已支付之對價
- C** 17 定型化契約中之定型化契約條款於下列何種情形下，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？  
 (A)定型化契約條款違反誠信原則，對消費者顯失公平  
 (B)定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定  
 (C)企業經營者與消費者訂立定型化契約前，未依法提供合理期間，供消費者審閱全部條款內容  
 (D)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄契約審閱權利
- A** 18 依消費者保護法規定，各類企業經營者對消費者應負之損害賠償責任，下列敘述何者錯誤？  
 (A)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，負製造者責任。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  
 (B)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  
 (C)從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，違反消費者保護法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  
 (D)從事經銷之企業經營者，改裝、分裝商品或變更服務內容者，違反消費者保護法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

代號：60150  
頁次：4-4

- D** 19 依消費者保護法規定，關於小額消費爭議之調解，當事人之一方無正當理由，不於調解期日到場之處理方式為何？  
 (A)調解委員得斟酌一切情形，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。前項方案，應經參與調解委員過半數之同意  
 (B)調解委員得斟酌一切情形，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。前項方案，應經全體調解委員過半數之同意  
 (C)調解委員得審酌情形，依到場當事人一造之請求或依職權提出解決方案，並送達於當事人。前項方案，應經參與調解委員過半數之同意  
 (D)調解委員得審酌情形，依到場當事人一造之請求或依職權提出解決方案，並送達於當事人。前項方案，應經全體調解委員過半數之同意
- C** 20 下列何者屬於公平交易法之適用範圍？  
 (A)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正當行為  
 (B)不動產仲介業與不動產買方有關斡旋金返還之糾紛處理  
 (C)不動產開發業者銷售預售屋時要求購屋人須給付定金始提供預售屋買賣契約書攜回審閱之情形  
 (D)不動產經紀業加盟店未於廣告中標明加盟店或加盟經營字樣之處理
- A** 21 下列有關公平交易法對於事業聯合行為規定之敘述，何者錯誤？  
 (A)主管機關對事業聯合行為為原則是採限制原則  
 (B)主管機關對事業聯合行為為有益於整體經濟與公共利益時得例外許可  
 (C)主管機關對事業聯合行為之許可事項得附加條件  
 (D)主管機關對事業聯合行為為許可事項及其有關之條件、負擔、期限，應主動公開
- B** 22 不動產經紀業者倘與具競爭關係之事業，以契約、協議共同決定服務之價格、交易對象、交易地區等相互約束事業活動之行為，而足以影響服務供需之市場功能者，將構成公平交易法之何種行為？  
 (A)不公平競爭 (B)聯合行為 (C)欺罔或顯失公平 (D)違法結合
- B** 23 經營代銷業務者，依不動產經紀業管理條例之規定，應指派不動產經紀人簽章之文件，下列何者錯誤？  
 (A)不動產廣告稿 (B)不動產出租、出售委託契約書  
 (C)不動產租賃、買賣契約書 (D)不動產說明書
- C** 24 有關公平交易法第 22 條對於事業仿冒行為要件之規定，下列敘述何者錯誤？  
 (A)所使用之名稱或表徵必須達到著名之程度  
 (B)相同或近似之名稱或表徵必須使用於同一或類似的服務  
 (C)公司名稱或營業服務表徵限於依法取得註冊商標權者  
 (D)必須產生與他人提供之服務設施或活動混淆的結果
- B** 25 依公平交易法規定，廣告相關業者與廣告主之間對於不實廣告應負之損害賠償責任，下列何者錯誤？  
 (A)專業人士或機構之廣告薦證者明知或可得而知其所從事之薦證有引人錯誤之虞，而仍為薦證者，與廣告主負連帶損害賠償責任  
 (B)非屬知名公眾人物之廣告薦證者不知情其所從事之薦證有引人錯誤之虞，仍為薦證者，僅於受廣告主報酬十倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任  
 (C)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，與廣告主負連帶損害賠償責任  
 (D)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，與廣告主負連帶損害賠償責任



# 考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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 不動產經紀人課程**

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

**2 地政士課程**

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

**3 不動產經紀人套書**

超值優惠價 1,943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
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1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	04-3707-1218
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

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3號1樓	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓	06-703-0899
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1樓	07-812-2398
屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-3800
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
花蓮站前	花蓮縣國際一路131號1樓	03-8315-838

## 命中事實

### 110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、請依不動產經紀業管理條例，110年7月1日施行新制，詳述：  
(25分)

- (一)起造人或建築業委託代銷預售屋者，實價登錄由誰申報？申報時機為何？預售屋買賣案件未依限申報或申報不實，有何罰責？
- (二)經營仲介業務者應實價登錄之案件及申報時機為何？未依限申報或申報不實，有何罰責？

擬答

◆ 命中事實：T025I21-1\_不動產經紀相關法規概要\_P25、P26

(一)委託代銷預售屋之申報登錄

- 1.依不動產經紀業管理條例第24-1條第2項規定，經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣(市)主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。
- 2.又依不動產經紀業管理條例第29條第1項第2款規定，經紀業違反不動產經紀業管理條例第二十四條之一第二項規定，未依限申報登錄資訊或申報登錄價格、交易面積資訊不實，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

3.小結：

- (1)申報義務人：  
經營代銷業務者。
- (2)申報時機：  
簽訂買賣契約書之日起三十日內。

(3)罰責：

未依限申報或申報不實者，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。

(二)經營仲介業務者之申報登錄

- 1.依不動產經紀業管理條例第24-1條第1項規定，經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊。
- 2.依不動產經紀業管理條例第29條第1項第5款規定，經紀業違反第二十四條之一第一項規定，未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

3.小結：

- (1)申報義務人：  
經營仲介業務者。
- (2)申報時機：  
簽訂租賃契約書之日起三十日內。
- (3)罰責：  
未依限申報登錄資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

二、請依據公平交易法規定，論述下列問題：(25分)

(一)第2條所稱事業有那些？

(二)有建設公司委託地產公司代銷預售屋，在各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、房屋售價等相關商品資訊都尚未規劃完成前，就先辦理預售屋限量抽籤選戶禮賓活動，產生人潮擁擠爭相搶購的排隊現象，且當天禮賓活動營造出消費者中籤機不可失、不買可惜的氣氛，抽籤辦法規定只有1分鐘的選戶時間，超過時間就讓給下一組客人。就公平交易法論述建設公司及地產公司有無違法？並說明依據的規定及理由。



# 考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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 不動產經紀人課程**

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

**2 地政士課程**

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

**3 不動產經紀人套書**

超值優惠價 1,943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
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1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	04-3707-1218
台中站前	台中市西區綠川西街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

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3號1樓	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓	06-703-0899
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1樓	07-812-2398
屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-3800
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
花蓮站前	花蓮縣國聯一路131號1樓	03-8315-838

## 命中事實

### 擬答

#### ◆ 命中事實：T025I21-1\_不動產經紀相關法規概要\_P55、73

##### (一)事業之範圍

依公平交易法第 2 條規定，本法所稱事業分為法定事業以及擬制事業，詳述如下：

##### 1.法定事業：

- (1)公司。
- (2)獨資或合夥之工商行號。
- (3)其他提供商品或服務從事交易之人或團體。

##### 2.擬制事業：

事業所組成之同業公會或其他依法設立、促進成員利益之團體，視為本法所稱事業。

##### (二)本題建設公司及地產公司已違反公平交易法第 25 條規定

- 1.依公平交易法第 25 條規定，除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。
- 2.依公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第 3 點規定，不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，未以書面提供重要交易資訊予購屋人審閱者，將構成顯失公平行為。且公平交易委員會亦表示建造執照、基地形狀位置相關圖示、各樓層平面圖、各戶室內外面積、預售屋買賣契約書、配合貸款銀行、重劃用地的限制及須負擔費用等資訊，都是買賣預售屋的重要交易資訊。
- 3.又不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，不得為公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第 4 點規定之限制購屋人契約審閱之顯失公平行為，如簽約前未提供購屋人至少五日審閱期之情形。但經購屋人已充分審閱契約並同意縮短期限者，不在此限。
- 4.又依公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則第 6 點規定，不動產開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第二十五條規定之違反。

- 5.再依最高法院 109 年台上字第 1756 號判決意旨，按公平交易法第 25 條規定為不公平競爭行為之概括規定，其目的是在於建立市場競爭及交易秩序，管制足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之不當競爭行為。本條所稱交易秩序，泛指一切商品或服務交易之市場經濟秩序，包含產銷階段之水平競爭秩序、垂直交易關係中之市場秩序以及符合公平競爭精神之交易秩序。又所謂顯失公平之行為，係指顯然有違市場之公正倫理而從事競爭或營業交易行為。
- 6.本題中，建設公司及地產公司於未備妥各項重要交易資訊時，即先辦理預售屋銷售活動，並激起中籤之消費者機不可失、不買可惜的心理，在未經充分審閱契約的情形下倉促地決定是否要購屋，已影響消費者的決定與判斷。該二公司之行為對消費者顯已造成不當影響，並對預售屋市場交易秩序有負面效果，故而屬違反公平交易法第 25 條之情形。故依公平交易法第 42 條規定，主管機關得對其處以新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰。

### 乙、測驗題部分

題號	答案	T025I21-1_不動產經紀相關法規概要 100%
1	D	p172、182、184
2	D	p165、168、169
3	B	p161、162
4	C	p175、176
5	B	p177、178
6	B	p168
7	D	p167
8	A	p25、26
9	D	p5、14、18
10	C	p25、26
11	B	p15-17
12	B	p22
13	D	p2、22、92
14	A	p128
15	A	p130
16	C	p117、118
17	C	p113、114
18	A	p111、112
19	D	p129
20	C	p89



# 考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110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 不動產經紀人課程**

雙效輔導	DVD	雲端	面授
22,800元	20,800元	18,800元	16,800元

(DVD另加押金1000)

**2 地政士課程**

雙效輔導	DVD	雲端	面授
22,800元	20,800元	18,800元	16,800元

(DVD另加押金1000)

**3 不動產經紀人套書**

超值優惠價 1,943元



全國服務 [www.3people.com.tw](http://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
- 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
- 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1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 04-3707-1218
- 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

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

- 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3號1樓 05-536-1568
- 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
- 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
- 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1樓 07-812-2398
- 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-3800
- 屏東復興 | 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
- 花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838

## 命中事實

21	A	p63、64
22	B	P57
23	B	P43
24	C	P71~72
25	B	P69

選擇題出題法規	今年題數
消費者保護法	6
公寓大廈管理條例	7
不動產經紀業管理條例	7
公平交易法	5

# 3people

# 3people