



考場限時優惠

即日起至112/11/30止，憑本人「112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)

1 113不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

2 113地政士課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

3 113地政士單科

土地登記實務10堂
精修雲端 6,000元
限觀看至113.5.31

4 最新地政士套書

超值優惠價 1,631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:4-1

112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)、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、建商甲在銷售建案時，於廣告文宣文字說明該建案公共設施中含有泳池等設備，並使用某飯店之無邊際泳池圖片，乙受廣告吸引購買該建案其中一戶，但完工交屋時，乙發現只有一個景觀水池，並無廣告中之泳池。請問乙如何主張其權利？請就公平交易法相關規定說明之。(25分)

二、社區住戶甲以資源回收為業，經常將資源回收物堆放於樓梯間及梯廳，經管理委員會多次要求移置，仍未處理。嗣後，管理委員會再報請環保局罰鍰在案，依舊拒不處理。請問如何將此惡鄰居趕出社區？請依公寓大廈管理條例相關規定說明之。(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。

- B** 1 有關不動產經紀業營業保證金之敘述，下列何者錯誤？
(A)營業保證金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統一於指定之金融機構設置營業保證基金專戶儲存
(B)經紀業未依規定繳存營業保證金者，應予停止營業處分，其停止營業期間達一年者，應撤銷其許可
(C)營業保證金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，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔
(D)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
- C** 2 有關外國人任職不動產經紀業之規定，下列何者正確？
(A)外國人得依中華民國法律參加營業員訓練，經內政部許可後得應不動產經紀人考試
(B)經內政部許可後，始得受僱於經紀業為經紀人員；如為大陸地區人民，尚須經大陸委員會許可
(C)經內政部或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向內政部指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員
(D)外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關業務上所為之文件、圖說，可不限以中華民國文字為之
- D** 3 經營代銷業務者，下列何種文件不適用經紀業指派經紀人簽章規定？
(A)不動產說明書 (B)不動產廣告稿
(C)不動產租賃、買賣契約書 (D)不動產出租、出售委託契約書

代號:60150
頁次:4-2

- C** 4 有關不動產說明書之敘述，下列何者正確？
(A)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，不動產說明書應由經紀業指派經紀營業員簽章
(B)經紀人員應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。提供解說前，應經委託人交易之相對人簽章
(C)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
(D)不動產說明書應記載及不得記載事項，由所在地主管機關定之
- B** 5 根據不動產經紀業管理條例第24條之1之現行規定，下列何者正確？
(A)中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，維持以區段化、去識別化方式，提供查詢
(B)中華民國一百零九年十二月三十日修正之條文施行前，提供查詢之申報登錄資訊，於修正施行後，應依同條第三項規定，除涉及個人資料外，重新提供查詢
(C)經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂買賣契約之日起三十日內，將委託代銷契約及買賣契約相關書件報請所在地直轄市、縣(市)主管機關備查
(D)經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於租賃物交付後，承租人占有中之日起三十日內，向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄成交案件實際資訊
- A** 6 不動產經紀業管理條例之「用辭定義」，下列何者正確？
(A)不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利
(B)成屋：指領有建造執照之建築物
(C)經紀人員：經紀營業員之職務為執行仲介或代銷業務
(D)營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或常態之非固定場所
- D** 7 依據不動產經紀業管理條例之規定，直轄市、縣(市)同業公會關於會員入會、停權(退會情形)應如何處理？
(A)報請所在地主管機關核定
(B)報請所在地主管機關備查
(C)報請所在地主管機關層轉中央主管機關核定
(D)報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查
- A** 8 有關公寓大廈周圍上下、外牆面設置防墜設施之規定，下列何者錯誤？
(A)須公寓大廈有十二歲以下兒童或六十歲以上老人之住戶
(B)須於外牆開口部或陽臺設置
(C)防墜設施須不妨礙逃生且不出外牆面
(D)防墜設施設置後，設置理由消失且不符公寓大廈管理條例之限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀
- B** 9 依公寓大廈管理條例之規定，有關公寓大廈管理委員會職務之敘述，下列何者正確？
(A)住戶大會決議事項之執行
(B)住戶違規情事之制止及相關資料之提供
(C)共有及共用部分之清潔、維護、重大修繕及改良
(D)住戶共同事務應興革事項之決定與管理
- B** 10 有關公寓大廈公共基金之設置，下列何者錯誤？
(A)起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造价一定比例或金額提列
(B)起造人於該公寓大廈使用執照申請時，應提出繳交公庫代收之證明；於公寓大廈召開區分所有權人會議時，由公庫代為撥付
(C)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
(D)公共基金經區分所有權人會議決議交付信託者，其運用應依區分所有權人會議之決議為之



考場限時優惠

即日起至112/11/30止，憑本人「112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)

1 113不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

2 113地政士課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

3 113地政士單科

土地登記實務10堂
精修雲端 6,000元
限觀看至113.5.31

4 最新地政士套書

超值優惠價 1,631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

- C** 11 依公寓大廈管理條例規定，有關起造人責任之敘述，下列何者錯誤？
 (A)就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，起造人應按工程造价一定比例或金額提列公共基金
 (B)公寓大廈之起造人，非經領得建造執照，不得辦理銷售
 (C)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
 (D)起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備等，確認其功能正常無誤後，移交管理委員會或管理負責人
- B** 12 關於公寓大廈住戶之權利義務，下列何者正確？
 (A)區分所有權人除法律另有限制外，對其共有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉
 (B)區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為
 (C)專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉，但設定負擔則可分別為之
 (D)於住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用他住戶專有部分或約定專用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後方得為之
- D** 13 關於公寓大廈管理維護公司之執業，下列何者正確？
 (A)應經直轄市、縣（市）政府許可及辦理公司登記，並向直轄市、縣（市）政府申領登記證後，始得執業
 (B)應經直轄市、縣（市）政府許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業
 (C)應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向直轄市、縣（市）政府申領登記證後，始得執業
 (D)應經中央主管機關許可及辦理公司登記，並向中央主管機關申領登記證後，始得執業
- A** 14 採加盟經營方式之不動產經紀業者如以不正當限制加盟店服務報酬標準，作為成立或持續加盟經營關係之條件，而有限制競爭之虞者，屬於下列何種違反公平交易法之情事？
 (A)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
 (B)相互約束事業活動之行為，而足以影響生產、商品交易或服務供需之市場功能，構成公平交易法之聯合行為
 (C)以脅迫、利誘或其他不正當方法，使他事業不為價格之競爭、參與結合、聯合或為垂直限制競爭之行為
 (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
- B** 15 下列何者應以公平交易法之規定處理？
 (A)不動產經紀業加盟店，未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者
 (B)不動產經紀業者對於涉及事業服務品質、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
 (C)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
 (D)不動產經紀業者未依成屋買賣定型化契約書應記載及不得記載事項製作契約書者
- D** 16 下列何者屬於限制競爭之行為，事業不得為之？
 (A)以著名之他人姓名、商號或公司名稱於同一或類似之商品，為相同或近似之使用，致與他人商品混淆
 (B)事業為競爭之目的，而陳述或散布足以損害他人營業信譽之不實情事
 (C)事業以不當提供贈品、贈獎之方法，爭取交易之機會
 (D)無正當理由，對他事業給予差別待遇之行為
- D** 17 關於聯合行為，下列何者正確？
 (A)事業不得為聯合行為。但為降低成本、改良品質或增進效率，而統一商品或服務之規格或型式，有益於個別經濟與股東利益，經申請主管機關許可者，不在此限
 (B)許可應附期限，其期限不得逾三年
 (C)事業對於主管機關就其聯合行為之許可及其有關之條件、負擔、期限，應主動公開
 (D)聯合行為經許可後，因經濟情況變更者，主管機關得廢止該許可

代號:60150
頁次:4-4

- B** 18 主管機關對於事業涉有違反公平交易法規定之行為進行調查時，下列何者正確？
 (A)事業承諾在主管機關所定期限內，採取具體措施停止並改正涉有違法之行為者，主管機關得終止調查
 (B)主管機關作成中止調查之決定係基於事業提供不完整或不真實之資訊，應恢復調查
 (C)裁處權時效自終止調查之日起，停止進行
 (D)主管機關恢復調查者，裁處權時效自恢復調查之翌日起，重新起算
- D** 19 關於事業以不當提供贈品、贈獎之方法，爭取交易之機會，下列何者正確？
 (A)構成獨占地位之濫用
 (B)構成事業之結合
 (C)構成限制轉售價格
 (D)構成不公平競爭
- C** 20 有關消費資訊之規範，依消費者保護法規定，下列何者錯誤？
 (A)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
 (B)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
 (C)媒體經營者刊登或報導廣告之內容與事實不符者，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
 (D)輸入之商品或服務，應附中文標示及說明書，其內容不得較原產地之標示及說明書簡略
- B** 21 依消費者保護法規定，有關定型化契約應記載或不得記載事項之規定，下列何者正確？
 (A)應公告後報請行政院備查
 (B)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之
 (C)違反公告之定型化契約，其定型化契約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
 (D)中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，經消費者主張，仍構成契約之內容
- B** 22 消費者保護團體依消費者保護法提起消費者損害賠償訴訟之要件，下列何者正確？
 (A)消費者保護團體許可設立三年以上
 (B)消費者保護團體申請行政院評定優良者
 (C)得委任律師代理訴訟
 (D)消費者保護團體不得向消費者請求報酬，但得請求預付或償還必要費用
- A** 23 依消費者保護法之規定，關於小額消費爭議，當事人之一方無正當理由，不於調解期日到場者，下列何者錯誤？
 (A)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，此方案應經參與調解委員過半數之同意
 (B)該解決方案之送達，不適用公示送達規定
 (C)當事人對該解決方案，得於送達後十日之不變期間內，提出異議；未於異議期間內提出異議者，視為已依該解決方案成立調解
 (D)當事人於異議期間提出異議，經調解委員另定調解期日，無正當理由不到場者，視為依該解決方案成立調解
- C** 24 關於輸入商品或服務之企業經營者，下列何者錯誤？
 (A)視為該商品之設計、生產、製造者或服務之提供者
 (B)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
 (C)消費者保護團體主張企業經營者不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其實事應負舉證責任
 (D)企業經營者違反相關規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任
- C** 25 關於消費者保護團體，下列何者正確？
 (A)消費者保護團體以社團法人、財團法人或行政法人為限
 (B)消費者保護團體之任務為監督消費者保護主管機關及指揮消費者保護官行使職權
 (C)消費者保護團體從事商品或服務檢驗，發表檢驗結果而有錯誤時，應使相關企業經營者有澄清之機會
 (D)消費者保護團體為商品或服務之調查、檢驗時，請求政府予以協助時，政府不應允許



考場限時優惠

即日起至112/11/30止，憑本人「112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)

1 113不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

2 113地政士課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

3 113地政士單科

土地登記實務10堂
精修雲端 6,000元
限觀看至113.5.31

4 最新地政士套書

超值優惠價 1,631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

112 年國家考試-不動產經紀人

【不動產經紀業相關法規概要】試題 林強 老師

申論題解答參考

一、建商甲在銷售建案時，於廣告文宣文字說明該建案公共設施中含有泳池等設備，並使用某飯店之無邊際泳池圖片，乙受廣告吸引購買該建案其中一戶，但完工交屋時，乙發現只有一個景觀水池，並無廣告中之泳池。請問乙如何主張其權利？請依公平交易法相關規定說明之。

答：

依本題之案例所示，建商甲之建案，在廣告文宣上與說明文字不符；而廣告圖說照片之表示、表徵亦與事實不符，將違反公平交易法第 21 條「不實廣告」之規定；而消費者乙得依第 26 條「檢舉及調查權行使規定」以書面或電子方式載明具體內容向公平交易委員會提出檢舉；主管機關並得依第 42 條之規定處罰。依公平交易法之規定，分述如下：

(一) 虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵之禁止

1. 事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。
2. 所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項。
3. 事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入。

(二) 廣告代理業、廣告媒體業及廣告薦證者之連帶損害賠償責任

1. 廣告代理業在明知或可得知情情形下，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。
2. 廣告媒體業在明知或可得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，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。
3. 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。但廣告薦證者非屬之知名公眾人物、專業人士或機構僅受廣告主報酬 10 倍之範圍內，與廣告主負連帶損害賠償責任。

(三) 依檢舉或職權調查

主管機關對於涉有違反本法規定，危害公共利益之情事，得依檢舉或職權調查處理。

(四) 違反規定之行政罰

主管機關對於違反第 21 條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣 5 萬元以上 2500 萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣 10 萬元以上 5000 萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

二、社區住戶甲以資源回收為業，經常將資源回收物堆放於樓梯間及梯廳，經管理委員會多次要求移置，仍未處理。嗣後，管理委員會再報請環保局處罰在案，仍舊拒不處理。請問如何將此惡鄰居趕出社區？請依公寓大廈管理條例相關規定說明之。

答：

依本題之案例所示，住戶甲將有違反公寓大廈管理條例第 16 條「住戶之禁止事項」之情事。而如此之惡鄰行為，可依同法第 22 條規定處理，由管理負責人或委員會督促其改進；若該違規者沒有在期限內加以改善，則可透過決議的方式向法院訴請「強制遷離」或「強制出讓」等規定。依公寓大廈管理條例之相關規定，分述如下：

(一) 住戶之禁止事項

1. 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
2. 住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。

(二) 強制遷離

住戶有違反本條例第 16 條規定，經依第 49 條規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。由管理負責人或管理委員會促請其改善，於 3 個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。

(二) 強制出讓

住戶如為區分所有權人時，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院命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；於判決確定後 3 個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。



考場限時優惠

即日起至112/11/30止，憑本人「112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)

1 113不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

2 113地政士課程

面授雙效輔導	DVD	精修雲端	精修面授
22,800元	21,800元	19,800元	17,800元

(DVD另加押金1000)

3 113地政士單科

土地登記實務10堂
精修雲端 6,000元
限觀看至113.5.31

4 最新地政士套書

超值優惠價 1,631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

拍賣所得，除其他法律另有規定外，於積欠本條例應分擔之費用，其受償順序與第一順位抵押權同。

選擇題解答參考

1-5 題

BCDCB

6-10 題

ADABB

11-15 題

CBDA B

16-20 題

DD BDC

21-25 題

BBACC



3people



3people