

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。

- 一、試依不動產經紀業管理條例之規定，說明經紀人與經紀營業員之職務、充任資格有何不同？又執行業務過程中那些不動產重要交易文件，限由經紀人簽章，不得由經紀營業員為之？(25分)
- 二、何謂定型化契約條款？何謂定型化契約？建商出售預售屋所使用之定型化契約條款，依法在何種情形下無效？請依消費者保護法之規定說明之。(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的答案，複選作答者，該題不予計分。  
(二)共40題，每題1.25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。

- 不動產經紀仲介業者所製作之不動產說明書，應指派何人簽章？  
(A)不動產經紀公司負責人 (B)不動產經紀公司店長 (C)不動產經紀營業員 (D)不動產經紀人
- 消費者保護團體許可設立至少幾年以上，符合消費者保護法所規定之要件時，得以自己之名義提起消費者損害賠償訴訟？  
(A) 2年 (B) 3年 (C) 5年 (D) 6年
- 依不動產經紀業管理條例暨施行細則之規定，關於代銷經紀業者應於營業處所明顯之處揭示的文件，不包括下列何者？  
(A)同業公會會員證書 (B)不動產經紀人證書 (C)報酬標準及收取方式 (D)經紀業許可文件
- 經營不動產經紀業者未繳存營業保證金即開始營業時，主管機關應予以何種處分？  
(A)罰鍰 (B)停止營業 (C)勒令歇業 (D)撤銷營業登記
- 依不動產經紀業管理條例規定，下列何者不屬於不動產經紀業者得請求退還原繳存之營業保證金之情形？  
(A)公司申請重整者  
(B)公司組織申請解散者  
(C)商號組織申請歇業者  
(D)營業項目經變更登記後，該公司或商號已無不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業而組織仍存續者
- 不動產經紀業應於經紀人異動之日起至多幾日內，將異動名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查？  
(A) 7日 (B) 10日 (C) 15日 (D) 30日

- 7 依不動產經紀業管理條例規定，下列何者得申請經營不動產經紀業？
- (A)受禁治產宣告之人  
(B)受破產之宣告尙未復權之人  
(C)未結婚之 18 歲高中畢業生  
(D)犯刑法侵占罪受 3 年有期徒刑之宣告確定，經執行完畢滿 5 年之人
- 8 依不動產經紀業管理條例規定，不動產經紀業所設立之非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣多少元以上，該處所應置專業經紀人一人？
- (A) 1 億 (B) 6 億 (C) 10 億 (D) 15 億
- 9 請領不動產經紀人證書，應檢附相關文件向何處之直轄市或縣（市）主管機關申請？
- (A)所屬同業公會所在地 (B)戶籍所在地 (C)居所所在地 (D)公司營業處所所在地
- 10 依不動產經紀業管理條例規定，不動產經紀人辦理換發證書時，應於證書有效期間屆滿前多久之期間內，向原核發機關申請？
- (A) 1 個月 (B) 2 個月 (C) 6 個月 (D) 12 個月
- 11 依不動產經紀業管理條例規定，領有經紀營業員證明者，於其證明有效期限屆滿時，應檢附多少小時以上完成訓練之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄？
- (A) 20 小時 (B) 30 小時 (C) 40 小時 (D) 60 小時
- 12 下列何者不是消費者保護法消費爭議之處理方式？
- (A)向法院提起訴訟  
(B)向法院聲請強制執行  
(C)向消費者服務中心申訴  
(D)向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解
- 13 依消費者保護法規定，訪問買賣之消費者解除買賣契約時，應以下列何種方式為之？
- (A)書面通知 (B)當面告知 (C)電話通知 (D)託人通知
- 14 依消費者保護法規定，政府對於消費者保護之立法或行政措施，其應徵詢意見的對象不包括下列何者？
- (A)一般民眾 (B)相關行業 (C)學者專家 (D)消費者保護團體
- 15 依消費者保護法規定，關於消費爭議之調解，調解委員得斟酌一切情形以及雙方利益之平衡，於不違反雙方當事人主要意思範圍內，依職權提出解決爭議之方案，但至少應經參與調解委員超過多少比例之同意？
- (A)五分之四 (B)四分之三 (C)三分之二 (D)二分之一
- 16 依公寓大廈管理條例規定，區分所有權之繼受人，得於繼受前向管理委員會請求閱覽或影印之文件，不包括下列何者？
- (A)會計帳簿 (B)住戶清冊  
(C)欠繳公共基金與應分擔或其他應負擔費用情形 (D)管理委員會會議紀錄
- 17 依消費者保護法規定，下列關於企業經營者的商品責任之敘述，何者正確？
- (A)企業經營者對於有危害消費者安全與健康之虞的商品，應負回收責任  
(B)企業經營者對於第三人的損害賠償責任，得預先約定免除  
(C)企業經營者對於消費者的損害賠償責任，得預先約定限制  
(D)企業經營者對於有危害消費者生命、身體、健康或財產之虞的商品，僅負於明顯處為警告標示之義務

- 18 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈共用部分及其相關設施之改良費用，由公共基金支付或由下列何者依何種方式分擔？
- (A)由住戶平均分擔 (B)由住戶按其使用之比例分擔  
(C)由區分所有權人平均分擔 (D)由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔
- 19 依公寓大廈管理條例規定，住戶於公寓大廈內依法經營下列何種類營業，應投保公共意外責任保險？
- (A)服飾精品店 (B)書店 (C)義大利麵店 (D)生活寢具店
- 20 依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之過失所致的損害，消費者得請求損害額幾倍以下的懲罰性賠償金？
- (A) 1 倍 (B) 2 倍 (C) 3 倍 (D) 5 倍
- 21 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，稱爲：
- (A)法定共用部分 (B)約定共用部分 (C)法定專用部分 (D)約定專用部分
- 22 依消費者保護法之規定，直轄市、縣（市）政府之消費爭議調解委員會主席，應由誰擔任？
- (A)直轄市、縣（市）政府代表 (B)消費者保護官  
(C)消費者保護團體代表 (D)企業經營者所屬職業團體代表
- 23 依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人會議決議在公寓大廈屋頂設置無線基地台，應經下列何者之同意？
- (A)管理委員會 (B)全體區分所有權人 (C)頂層住戶 (D)頂層區分所有權人
- 24 依公寓大廈管理條例規定，起造人就公寓大廈領得使用執照多少期間內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列公寓大廈公共基金？
- (A) 6 個月 (B) 1 年 (C) 1 年 6 個月 (D) 2 年
- 25 依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈區分所有權人會議紀錄，應於會議後幾日內送達各區分所有權人並公告之？
- (A) 5 日 (B) 7 日 (C) 10 日 (D) 15 日
- 26 依消費者保護法規定，企業經營者未經邀約而在消費者之住居所或其他場所從事銷售，所爲之買賣，稱爲：
- (A)訪問買賣 (B)現物買賣 (C)分期付款買賣 (D)拍賣
- 27 依公寓大廈管理條例規定，下列敘述何者正確？
- (A)公寓大廈起造人或建築業者，得將法定停車空間讓售予區分所有權人以外之人  
(B)管理委員會之管理委員，限由區分所有權人擔任之  
(C)管理委員會有當事人能力及權利能力  
(D)區分所有權之繼受人於繼受後，應遵守規約所定之一切權利義務事項
- 28 事業違反公平交易法規定，致侵害他人權益時，受害人得請求之權利不包括下列何者？
- (A)除去請求權 (B)防止請求權 (C)精神慰撫金請求權 (D)損害賠償請求權
- 29 公平交易法所稱主管機關，在中央爲：
- (A)行政院金融管理監督委員會 (B)行政院公平交易委員會  
(C)行政院文化建設委員會 (D)行政院經濟建設委員會

- 30 對於多層次傳銷違反公平交易法規定之行爲，公平交易委員會依法所處停止營業之期間，每次以幾個月爲限？  
(A) 2 個月 (B) 3 個月 (C) 5 個月 (D) 6 個月
- 31 不動產經紀業者以協議之方式，與有競爭關係之其他不動產經紀業者，共同決定服務報酬之行爲，係屬於公平交易法所規定之何種行爲？  
(A) 結合行爲 (B) 加盟行爲 (C) 獨占行爲 (D) 聯合行爲
- 32 依公平交易法規定，下列敘述，何者正確？  
(A) 雖有限制競爭或妨礙公平競爭之虞，但事業有正當理由者，仍得對其他事業給予差別待遇  
(B) 事業對於其交易相對人，就其供給之商品轉售予第三人時，得約定限制其價格  
(C) 公平交易法所稱事業不包含同業公會  
(D) 中央主管機關許可事業之聯合行爲時，不得附加條件或負擔
- 33 依公平交易法規定，多層次傳銷參加人在解約權期間經過多久期間，仍得以書面終止契約，退出多層次傳銷計畫或組織？  
(A) 30 日 (B) 6 個月 (C) 1 年 (D) 隨時
- 34 依公平交易法規定，中央主管機關對事業之聯合行爲爲許可時，應附期限，其所附期限不得逾幾年？  
(A) 1 年 (B) 2 年 (C) 3 年 (D) 5 年
- 35 下列何者，不屬於公平交易法所規範之「多層次傳銷」之涵義內容？  
(A) 爲推廣商品之計畫或組織  
(B) 參加人須先繳納保證金  
(C) 參加人應給付一定之代價，以取得推廣商品之權利  
(D) 參加人獲得佣金，主要係基於其所推廣商品之合理市價
- 36 依消費者保護法規定，消費者因商品有瑕疵經向企業經營者申訴，而未獲妥適處理時，消費者得向下列何者申訴？  
(A) 檢察官 (B) 法官 (C) 消費者保護官 (D) 書記官
- 37 依公寓大廈管理條例規定，管理委員會應向下列何者負責，並向其報告會務？  
(A) 區分所有權人 (B) 區分所有權人會議 (C) 管理服務人 (D) 住戶
- 38 下列何者，不屬於不動產說明書應記載及不得記載事項之內容？  
(A) 不得約定廣告僅供參考 (B) 不得約定本說明書內容僅供參考  
(C) 不得約定繳回不動產說明書 (D) 不得爲其他違反法律強制或禁止規定之約定
- 39 依公寓大廈管理條例規定，關於管理委員會主任委員之選任，下列敘述何者正確？  
(A) 連選得連任 (B) 不得連選連任 (C) 連選得連任一次 (D) 未規定
- 40 依公寓大廈管理條例規定，住戶在樓梯間任意堆置報廢的電器用品等雜物時，應由下列何者予以制止？  
(A) 管理委員會 (B) 管理員 (C) 管理公司 (D) 管理公司主任