

99年專門職業及技術人員高等考試建築師、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

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、對於消費爭議調解委員會提出調解方案及調解方案之異議，消費者保護法有何規定？試說明之。(25 分)
- 二、公寓大廈管理條例對於公寓大廈之重建同意與不同意重建之處理有何規定？試說明之。(25 分)

乙、測驗題部分：(50 分)

代號：5601

- (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 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。

- 1 不動產經紀業經主管機關許可後，應於 6 個月之內依「不動產經紀業管理條例」第 7 條第 1 項及第 3 項規定完成下列 3 項工作中之那幾項？①辦妥公司登記或商業登記 ②繳存營業保證金 ③加入登記所在地之同業公會
(A)只須完成第①項 (B)須完成第①與第②項
(C)須完成第①與第③項 (D)須完成第①、第②與第③項
- 2 經紀業者於製作不動產說明書時，下列何者非成屋之應記載事項？
(A)建築改良物標示 (B)重要交易條件 (C)主要建材 (D)權利種類
- 3 不動產經紀業分設營業處所時，在向不動產經紀業所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查時，無需記明下列何種事項？
(A)公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人
(B)營業處所名稱、所在地及設立日期
(C)經紀業名稱、所在地、公司統一編號、營利事業登記證
(D)該營業處所僱用之經紀人員姓名、身分證明文件字號及證書字號
- 4 不動產經紀業分設之營業處所為「不動產經紀業管理條例」第 4 條第 10 款所稱非常態之固定場所者，其向所在地直轄市或縣(市)主管機關申請備查時所應記載的第 2 款應記明事項應改以下列何者代之？
(A)以該營業處所代理銷售之不動產名稱及所在地代之
(B)以該營業處所代理銷售名稱及設立期間代之
(C)以該營業處所代理銷售之不動產名稱、所在地及設立期間代之
(D)以該營業處所之設立目的或代理銷售之不動產名稱、所在地、銷售金額及設立期間代之
- 5 直轄市或縣(市)不動產經紀業主管機關無需設置下列那一簿冊，並永久保存？
(A)不動產經紀業管理登記簿
(B)不動產經紀業在其所轄區域外設立之營業處所管理登記簿
(C)不動產經紀人名簿
(D)不動產經紀營業員名簿
- 6 不動產經紀業設立一非常態營業處所時，若其所銷售總金額達新臺幣 10 億元以上，且該營業處所擁有 25 位經紀營業員時，該非常態營業處所至少應置專業經紀人幾人？
(A)1 人 (B)2 人 (C)3 人 (D)4 人

- 7 下列有關不動產經紀營業員及不動產經紀營業員訓練之敘述，何者錯誤？
- (A)未領有不動產經紀營業員證明者不能充任不動產經紀營業員
 - (B)不動產經紀營業員經訓練後取得之證明，於辦理登錄後，其有效期間為 3 年
 - (C)不動產經紀營業員訓練證明有效期限期滿後，可檢附完成訓練 20 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄
 - (D)不動產經紀營業員訓練不得少於 30 個小時
- 8 下列何者不屬於聯合行爲？
- (A)事業以契約與有競爭關係之他事業共同決定商品或服務之價格
 - (B)事業以協議限制數量、技術、產品、設備、交易對象、交易地區等
 - (C)事業以直接或間接控制他事業之業務經營
 - (D)事業以其他方式之合意相互約束事業活動之行爲
- 9 下列甲與乙兩事業結合時，那種情況無須向中央主管機關申請許可？
- (A)甲與乙兩事業之上一會計年度銷售金額皆未達中央主管機關所公告金額，且其市場占有率各為 5%與 26%
 - (B)甲與乙兩事業之上一會計年度銷售金額皆未達中央主管機關所公告金額，且市場占有率各為 15%與 17%
 - (C)甲與乙兩事業之上一會計年度銷售金額皆未達中央主管機關所公告金額，且市場占有率各為 20%與 20%
 - (D)甲與乙兩事業之上一會計年度銷售金額皆達中央主管機關所公告金額，且市場占有率各為 14%與 16%
- 10 公平交易法規定事業不得爲聯合行爲，但有益於整體經濟與公共利益，並經中央主管機關許可者，可不受此一限制。下列何者不爲前述得不受限制之情形：
- (A)爲降低成本、改良品質或增進效率，但不統一商品規格或型式者
 - (B)爲促進事業合理經營，而分別做專業發展者
 - (C)爲加強貿易效能，而就國外商品之輸入採取共同行爲者
 - (D)爲確保或促進輸出，而專就國外市場之競爭予以約定者
- 11 下列之說明，何者爲正確？
- (A)公平交易委員會依公平交易法爲調查時，得通知有關機關或個人提出帳冊等證物
 - (B)未經認許之外國法人或團體，就公平交易法規定事項不得爲告訴、自訴或提起民事訴訟
 - (C)多層次傳銷事業，係指就多層次傳銷訂定授權計畫或組織，統籌規劃傳銷行爲之事業
 - (D)當事人或關係人於公平交易委員會調查程序進行中，得申請抄閱有關行政決定前之擬稿
- 12 有關公平交易法第 21 條之規定，下列何者錯誤？
- (A)事業不得在商品上對於商品之製造方法爲虛偽不實表示
 - (B)事業對在商品廣告上對於商品之用途爲引人錯誤之表示時，此商品不得運送
 - (C)事業不得以其他使公眾得知之方法，對於商品之使用方法爲虛偽不實之表示
 - (D)廣告媒體業知曉其刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予刊載，損害賠償責任在廣告主，其無須負連帶損害賠償責任
- 13 下列何者不屬於行政院公平交易委員會之職掌：
- (A)事業活動及經濟情況之調查
 - (B)擬訂公平交易政策及法規
 - (C)違反公平交易法之調查與處分
 - (D)事業結合時，公告參與結合之事業其銷售金額之標準
- 14 法院對事業違反公平交易法之規定，致侵害他人權益時，對被害人之請求，如爲事業之故意行爲，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)2 倍
 - (B)3 倍
 - (C)4 倍
 - (D)5 倍
- 15 依消費者保護法之規定，定型化契約條款如有疑義時，應爲有利於何人之解釋？
- (A)企業經營者
 - (B)政府
 - (C)消費者
 - (D)消費者保護團體
- 16 下列有關公寓大廈營運與管理維護之敘述，何者錯誤？
- (A)公寓大廈管理員以受僱人身分簽名或蓋章代收稅單即生送達效力
 - (B)管理服務人得同時受聘於二家以上之管理維護公司
 - (C)公寓大廈利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印會計憑證
 - (D)管理委員之選任事項，不得以臨時動議提出

- 17 企業經營者與消費者訂立定型化契約前，如未能提供合理期間供消費者審閱全部條款內容時，下列何者正確？
(A)其條款無需經消費者之主張，仍構成契約之內容
(B)其條款不構成契約之內容，且消費者亦不得主張該條款構成契約之內容
(C)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
(D)其條款構成契約之內容，但消費者得主張該條款不構成契約之內容
- 18 依消費者保護法第 12 條之規定，定型化契約中之條款有下列那種情形時，不屬於推定其顯失公平之情形？
(A)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
(B)條款之全部或一部無效或不構成契約內容之一部者
(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)違反平等互惠原則者
- 19 定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定時，下列何者正確？
(A)定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款部分無效
(B)個別磋商條款牴觸定型化契約中之定型化契約條款部分無效
(C)定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款時，兩者皆無效
(D)定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款時，兩者皆有效，以有利消費者之條款為主
- 20 企業經營者與消費者分期付款買賣契約應以書面為之，下列何者不為此契約書應載明事項？
(A)利率 (B)頭期款 (C)保證期間及其起算方法 (D)各期價款
- 21 下列對未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品之敘述何者錯誤？
(A)未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品，消費者負保管義務
(B)未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品之寄送人，經消費者定相當期限通知取回而逾期取回者，視為拋棄其寄投之商品
(C)未經消費者要約而對之郵寄或投遞之商品之寄送人，雖未經通知，但在寄送後逾 1 個月未經消費者表示承諾，而仍不取回其商品者，視為拋棄其寄投之商品
(D)消費者得請求償還因寄送物所受之損害，及處理寄送物所支出之必要費用
- 22 依消費者保護法第 45 條之規定，直轄市、縣（市）政府應設消費爭議調解委員會，並置委員幾名？
(A)5 至 7 名 (B)5 至 9 名 (C)7 至 15 名 (D)9 至 15 名
- 23 依公寓大廈管理條例第 7 條之規定，下列有關公寓大廈之約定專用部分的敘述何者錯誤？
(A)社區內各巷道不得為約定專用
(B)公寓大廈本身所占之地面視情況得為約定專用
(C)有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分不得為約定專用
(D)公寓大廈屋頂之構造不得為約定專用
- 24 住戶違反該公寓大廈規約設置廣告物，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第 49 條第 1 項規定處理，該住戶並應於多久之內回復原狀？
(A)10 天 (B)1 個月 (C)3 個月 (D)6 個月
- 25 由消費者保護官同意後，得以自己之名義，依消費者保護法提起第 50 條消費者損害賠償訴訟或第 53 條不作為訴訟之消費者保護團體，須經許可設立多少年以上？
(A)5 年 (B)4 年 (C)3 年 (D)2 年
- 26 下列有關公寓大廈管理條例中對公共基金規範之敘述何者錯誤？
(A)公共基金應設專戶儲存
(B)公共基金由管理負責人或管理委員會負責管理
(C)管理負責人或管理委員會負責管理之公共基金應不定期將其收支、保管及運用情形公告
(D)公共基金之運用應依區分所有權人會議之決議為之
- 27 住戶積欠依公寓大廈管理條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於多久內其仍未改善者，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？
(A)1 個月 (B)3 個月 (C)6 個月 (D)1 年

- 28 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議幾次？
(A)1 次 (B)2 次 (C)4 次 (D)12 次
- 29 區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權多少以上者，其超過部分不予計算？
(A)十分之一 (B)五分之一 (C)四分之一 (D)三分之一
- 30 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時，起造人應於幾個月內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)1 個月 (B)2 個月 (C)3 個月 (D)6 個月
- 31 經紀業經營國外不動產仲介或代銷業務者，應如何登記？
(A)應以公司型態組織依法辦理登記為限
(B)應以商業型態組織依法辦理登記為限
(C)應以商號向內政部或縣（市）政府依法辦理登記為限
(D)應以公司或商業型態組織依法辦理登記為限
- 32 下列那些相關文件，經紀業者可不必揭示於營業處所明顯之處？
(A)不動產經紀人考試及格證書 (B)代銷相關證照
(C)同業公會會員證書 (D)經紀業許可文件
- 33 外國人某甲居住於臺北市，如欲在臺北縣執行仲介或代銷業務，請問該外國人如具有請領不動產經紀人證書之資格，則應向下列那一機關申請？
(A)外交部 (B)外事警察局 (C)臺北市政府地政處 (D)臺北縣政府
- 34 下列何者非涉犯公平交易法第 24 條規定之虞：
(A)房屋仲介人員以「回殺」賺取差價
(B)經紀業有拒絕交易之杯葛行為
(C)建築投資商要求購買人須繳回契約書始交付房屋
(D)經紀業者未告知購屋人斡旋金契約與內政部版「要約書」之區別
- 35 下列之說明，何者為正確？ ①由區分所有權人會議決議或管理負責人或管理委員會僱傭或委任之警衛，即屬公寓大廈管理條例所稱之管理服務人 ②為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，即稱為住戶公約 ③區分所有：指數人區分一建築物而各有其專用部分 ④登記簿謄本記載之主建物與附屬建築物面積，即屬公寓大廈管理條例所指專有部分面積
(A)①② (B)②③ (C)③④ (D)①④
- 36 下列有關於住戶之權利義務，何者錯誤？
(A)專有部分之共同壁內之管線，其維修費用由該共同壁雙方共同負擔
(B)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依管理委員會之決議為之
(C)約定專用部分之修繕、管理、維護，由約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用
(D)約定共用部分之修繕、管理、維護，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
- 37 依公寓大廈管理條例規定，於區分所有權人會議訂定規約前，規約草約經承受人簽署同意後之效力為何？
(A)視為規約 (B)阻卻違法 (C)其內容不具拘束力 (D)僅供參考
- 38 下列有關消費者保護官之職掌，何者錯誤？
(A)提起不作為訴訟 (B)調解消費爭議
(C)提起消費者損害賠償訴訟 (D)接受消費者申訴
- 39 就不動產經紀業所出具的文件而言，下列何者係屬消費者保護法第 25 條所稱書面保證書？
(A)不動產標的現況說明書 (B)成交認證公報
(C)不動產買賣價金履約保證 (D)買方權益說明保證
- 40 張三與上海不動產仲介公司因仲介服務發生消費爭議，張三得向下列那些對象申訴？①內政部 ②上海不動產仲介公司 ③行政院消費者保護委員會 ④消費者服務中心
(A)①② (B)③④ (C)①③ (D)②④

測驗題標準答案更正

考試名稱：99 年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師考試暨普通考試不動產經紀人、
記帳士考試

類科名稱：不動產經紀人

科目名稱：不動產經紀相關法規概要（試題代號：5601）

題數：40 題

標準答案：答案標註 # 者，表該題有更正答案，其更正內容詳備註。

題序	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答案	D	C	A	D	B	B	B	C	B	A	A	D	D	B	C	B	C	B	A	C

題序	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
答案	A	C	B	B	C	C	B	A	B	C	A	A	C	#	D	B	A	C	C	D

備註：第 34 題一律給分。