

【不動產經紀相關法規】隨堂測驗第四回

範圍：公寓大廈管理條例

浩羽 老師提供

甲、申論題部分

一、2024年4月3日，花蓮地震造成多棟公寓大廈列為紅單或黃單建物。根據《公寓大廈管理條例》第13條和第14條的規定，請討論在地震後，面對這些受損建物，公寓大廈重建的程序及法律依據，以及當部分區分所有權人不同意重建時，管理委員會可以採取的法律措施。

乙、測驗題部分

- () 1. 依《公寓大廈管理條例》，公寓大廈的管理委員會應由哪一種方式成立？
(A)由建築公司指定 (B)經過由區分所有權人選任產生
(C)由地方政府指派 (D)由任一住戶自願擔任
- () 2. 根據《公寓大廈管理條例》，住戶對管理委員會的決策不滿意時應採取何種方式解決？
(A)向法院提告 (B)向地方政府申訴
(C)召開區分所有權人重新表決 (D)向不動產經紀人投訴
- () 3. 依《公寓大廈管理條例》，公寓大廈住戶不得在何種情況下維護修繕其專有部分而必須使用共用部分？
(A)未經其他住戶同意 (B)未經管理委員會核准
(C)未經地方政府許可 (D)未經鄰里住戶同意
- () 4. 依《公寓大廈管理條例》，公寓大廈住戶不得在何種情況下變更建築物之主要構造？
(A)未經其他住戶同意 (B)未經管理委員會核准
(C)未經地方政府許可 (D)未經鄰里住戶同意
- () 5. 《公寓大廈管理條例》規定，住戶在公共區域放置私人物品會受到何種處罰？
(A)沒收物品 (B)口頭警告 (C)罰鍰處分 (D)僅移除物品
- () 6. 根據《公寓大廈管理條例》，屋頂或外牆維修費用應如何分攤？
(A)由管理委員會負擔 (B)由全體住戶依持分比例共同負擔
(C)由使用該部分的住戶負擔 (D)由地方政府補助
- () 7. 依《公寓大廈管理條例》，管理委員會的任期通常為多久？
(A)2年 (B)3年 (C)4年 (D)5年
- () 8. 《公寓大廈管理條例》規定，公寓大廈的公共設施維護應由誰負責？
(A)管理公司 (B)任一住戶 (C)管理委員會 (D)地方政府

- () 9. 根據《公寓大廈管理條例》，若住戶想改變專有部分的結構，必須經過什麼程序？
(A)提交設計圖給管理委員會審核 (B)通知其他住戶即可
(C)獲得地方政府的核准 (D)以上皆是
- () 10. 依《公寓大廈管理條例》，區分所有權人至少應多久召開一次？
(A)每年一次 (B)每半年一次 (C)每季度一次 (D)不定期召開
- () 11. 依《公寓大廈管理條例》，若管理委員會未能妥善執行職務，住戶可以採取何種行動？
(A)立即解散管理委員會 (B)召開臨時會議提出解任或改選的要求
(C)由地方政府接管管理事務 (D)向法院提告
- () 12. 根據《公寓大廈管理條例》，住戶如果不願意繳交管理費用，管理委員會應該如何處理？
(A)拒絕提供服務 (B)聲請強制執行或訴訟
(C)由其他住戶負擔 (D)向地方政府申訴
- () 13. 《公寓大廈管理條例》規定，公寓大廈內的公共區域是否可由住戶擅自使用？
(A)允許，只要通知管理委員會 (B)不允許，除非經過全體住戶同意
(C)允許，只要支付使用費用 (D)不允許，除非經過地方政府核准
- () 14. 依《公寓大廈管理條例》，如果管理委員會要進行公寓大廈的重大修繕工程，需要經過什麼程序？
(A)向區分所有權人會議報告並獲得通過 (B)由管理委員會自行決定
(C)通知地方政府即可 (D)向建築公司申請
- () 15. 依《公寓大廈管理條例》，管理委員會至少應多久提交一次財務報告給住戶大會？
(A)每月一次 (B)每季度一次 (C)每半年一次 (D)每年一次
- () 16. 依《公寓大廈管理條例》，公共區域的維護費用應如何收取？
(A)由管理公司收取 (B)由地方政府收取
(C)由管理委員會統一收取 (D)由住戶自願繳納
- () 17. 《公寓大廈管理條例》規定，住戶對管理費的異議應該如何處理？
(A)向地方政府提告 (B)向管理委員會提出異議並協商解決
(C)直接拒絕支付管理費 (D)向法院提起訴訟
- () 18. 依《公寓大廈管理條例》，如果管理委員會需要聘請外部管理公司，應該如何進行？
(A)自行決定 (B)召開區分所有權人會議決議通過
(C)向地方政府報備 (D)由主席自行決定
- () 19. 《公寓大廈管理條例》規定，管理委員會應如何管理住戶的私人資訊？
(A)由地方政府管理 (B)必須依法保密，不得隨意洩露
(C)可根據需求隨時公開 (D)由全體住戶決定是否公開
- () 20. 依《公寓大廈管理條例》，住戶如果對管理委員會的財務報告有疑問，應該採取什麼行動？
(A)向地方政府申訴 (B)召開臨時區分所有權人會議討論
(C)向法院提出訴訟 (D)自行進行財務調查