

考場限時優惠

即日起至104/12/31止，憑本人「104年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！請速洽三民輔考全國服務處



●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金) 面授請洽三民輔考服務人員

●地政士

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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
新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

- 逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556
員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申請題型為名師親授，正確解答依考選部公告為準)

三民輔考

代號: 60150 頁次: 4-1

104年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師、第二次食品技師考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

類別: 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
注意事項: 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、不動產經紀人甲任職於A不動產經紀公司，受好友請託仲介銷售房屋，甲於網路上房屋交易網站刊登銷售該屋之廣告，並刊有甲的聯絡電話。試問甲的仲介行為，依不動產經紀業管理條例規定，應如何進行方為適法？又若屬違法，請說明違反規定之原因為何？(25分)

二、甲不動產代銷公司委託乙廣告公司，對其所代銷之不動產製作並刊登廣告。為招徠購屋者，甲不動產代銷公司要求乙廣告公司在廣告上載明開車到市中心只要五分鐘；事後購屋者與甲不動產代銷公司對此廣告，產生爭議。試問甲不動產代銷公司與乙廣告公司，依公平交易法之規定，有何責任？請說明之。(25分)

乙、測驗題部分: (50分)

(一)本測驗題為單一選擇題，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。

代號: 5601

命中事實 T025115-1 不動產經紀法規

- C 1 區分所有建物之型態為五樓有電梯之住宅，依內政部公布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規範，將其分類為下列何者？
A 2 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，應檢附完成訓練至少多少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？
C 3 不動產經紀人員執行業務，下列敘述何者錯誤？
D 4 依不動產經紀業管理條例之規定，非不動產經紀業而經營不動產仲介或代銷業務者，應予處罰，下列敘述何者正確？
C 5 甲與乙兩事業結合時，依公平交易法規定，下列何種情況無須向中央主管機關申請許可？
B 6 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為，係屬於公平交易法所規定之何種行為？

- C 7 依公平交易法之規定，中央主管機關許可之事業聯合行為，下列何者非屬法定得申請之情形？
C 8 依公平交易法之規定，關於事業結合的敘述，下列何者正確？
D 9 依公平交易法第21條之規定，下列敘述何者錯誤？
C 10 依公平交易法規定，違反獨占或聯合行為之規定，經主管機關限期命其停止、改正其行為或採取必要更正措施，屆期未停止、改正其行為或未採取必要更正措施，或停止後再為相同違反行為時，處行為人幾年以下有期徒刑？
A 11 依消費者保護法規定，直轄市或縣(市)政府對於建商興建預售屋商品出售予消費者所為之行政監督的敘述，下列何者錯誤？
C 12 發生消費爭議時，不動產經紀業經營者對於消費者之申訴，依消費者保護法之規定，應於申訴之日起幾日內妥適處理之？
B 13 建商銷售房屋因同一原因事件，致使眾多購屋者受害時，依消費者保護法規定，消費者保護團體得受讓多少人以上之購屋者的損害賠償請求權後，以自己名義提起訴訟？
C 14 消費者與不動產經紀業經營者因商品或服務發生消費爭議時，依消費者保護法之規定，關於爭議的解決方式，下列敘述何者錯誤？
B 15 依消費者保護法之規定，關於消費訴訟事件，下列敘述何者錯誤？
A 16 依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈之住戶應遵守事項，下列敘述何者正確？

P91 P38-39
P90 P37-38、P43
P96 P40
P88、P91 P42
P116 P76
P120 P77
P122 P79
P120 P78
P11 P79
P88 P37
P129 P99
P38





# 三民輔考

## 考場限時優惠

即日起至104/12/31止,憑本人「104年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠!  
請速洽三民輔考全國服務處



### ●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金)  
面授請洽詢三民輔考服務人員

### ●地政士

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

### ●不動產經紀人

考場優惠價 16800

雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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  
 板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7729-3755  
 桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
 中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
 新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
 台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
 台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
 員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
 台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
 台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
 高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
 鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
 屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
 屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
 (申論題型為名師親筆,正確解答依考選部公告為準)

代號: 60150  
頁次: 4-3

- D 17 依公寓大廈管理條例之規定,公寓大廈約定專用部分之修繕、管理、維護,由何人為之,並負擔其費用?  
 (A)管理委員會 (B)管理負責人 (C)管理服務人 (D)約定專用部分之使用人 P134
- C 18 依公寓大廈管理條例之規定,公寓大廈專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線,其修繕費用如何負擔?  
 (A)由維修之區分所有權人負擔  
 (B)由維修之住戶負擔  
 (C)由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔  
 (D)由該共同壁雙方或樓地板上下方之住戶共同負擔 P134
- B 19 依公寓大廈管理條例之規定,公寓大廈之重建,應經下列何者之同意?  
 (A)全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或抵押權人  
 (B)全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人  
 (C)全體區分所有權人及全體住戶、地上權人或抵押權人  
 (D)全體區分所有權人及全體住戶、地上權人或典權人 P135
- B 20 張先生在甲社區居住20年,每年均按月繳交管理費納入公共基金,今年張先生因積累而出售位於該社區的房地產給陳先生,請問張先生對於該公共基金的權利,依公寓大廈管理條例之規定,應如何處理?  
 (A)用剩的部分退回給張先生  
 (B)扣除張先生應負擔的銀行貸款  
 (C)隨著該房地產移轉給陳先生  
 (D)抵繳張先生應負擔的搬家費用 P136
- D 21 甲之戶籍在嘉義縣,現居住於高雄市並任職於高雄市某經紀業,請問申請領不動產經紀人證書時,應向何機關申請?  
 (A)考選部 (B)內政部 (C)高雄市政府 (D)嘉義縣政府 P166
- A 22 不動產經紀人依規定辦理換發證書時,應於何期限內申請?  
 (A)證書有效期間屆滿前六個月內  
 (B)證書有效期間屆滿後六個月內  
 (C)證書有效期間屆滿前三個月內  
 (D)證書有效期間屆滿後三個月內 P13
- B 23 依不動產經紀業管理條例之規定,經紀人員不得收取差價,凡「差價」係指下列何者?  
 (A)實際買賣交易價格與該項評定價格之差額  
 (B)實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額  
 (C)買賣契約價格與委託銷售價格之差額  
 (D)買賣契約價格與實價登錄價格之差額 P3
- C 24 依不動產經紀業管理條例之規定,有關經紀業之賠償責任,下列敘述何者錯誤?  
 (A)經紀業因經紀人員執行業務之故意致交易當事人受損害者,該經紀業與經紀人負連帶賠償責任  
 (B)經紀業因經紀人員執行業務之過失致交易當事人受損害者,該經紀業與經紀人負連帶賠償責任  
 (C)因不可歸責於委託人之事由不能履行委託契約,致委託人受損害時,由該經紀業負損害賠償責任  
 (D)因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約,致委託人受損害時,由該經紀業負損害賠償責任 P22
- C 25 依不動產經紀業管理條例之規定,下列有關外國人充任我國不動產經紀人員之敘述,何者錯誤?  
 (A)外國人得依我國法律應不動產經紀人考試  
 (B)外國人得依我國法律參加不動產經紀營業員訓練  
 (C)外國人應經行政院許可,始得受僱於經紀業為經紀人員  
 (D)有關業務上所為之文件、圖說,應以中華民國文字為之 P162
- A 26 依不動產經紀業管理條例之規定,下列何種情形,直辖市或縣(市)主管機關得廢止經紀業之營業許可?  
 (A)經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者  
 (B)經紀業未將許可文件揭示於營業場所明顯之處  
 (C)經紀業僱用未具備經紀人員資格者從事中介業務  
 (D)經紀業拒絕主管機關業務檢查 P6
- A 27 加蓋經營之經紀業未於營業場所明顯之處標明加盟店或加盟經營字樣時,應如何處罰?  
 (A)處新臺幣3萬元以上15萬元以下罰鍰  
 (B)處新臺幣4萬元以上20萬元以下罰鍰  
 (C)處新臺幣5萬元以上25萬元以下罰鍰  
 (D)處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰 P16
- A 28 依公寓大廈管理條例之規定,下列有關公寓大廈規約之敘述,何者錯誤?  
 (A)規約是指公寓大廈住戶為增進共同利益,確保良好生活環境,經管理委員會決議之共同遵守事項  
 (B)公寓大廈樓頂平台依法得設置廣告物時,規約如另有規定並向主管機關報備有案者,仍應受該規約之限制  
 (C)禁止住戶飼養動物之特別約定,非經載明於規約者,不生效力  
 (D)區分所有權之繼承人應於繼承前閱覽規約,並於繼承後遵守規約所定一切權利義務事項 P128

代號: 60150  
頁次: 4-4

- P101 B 29 依公寓大廈管理條例之規定,下列何者非公寓大廈起造人之法定義務?  
 (A)按工程法價一定比例提列公共基金  
 (B)公寓大廈建築物所有權登記達法定比例後,於三個月內召開管理委員會第一次會議  
 (C)依使用執照所記載用途及建物測繪後,辦理建物所有權第一次登記  
 (D)將公寓大廈共用設施設備、圖說、手冊等資料,會同主管機關檢測,確認其功能正常無誤後,移交給管理委員會 P105
- P101 B 30 依公寓大廈管理條例之規定,公寓大廈管理委員會應向下列何者負責,並向其報告會務?  
 (A)直轄市、縣(市)主管機關 (B)區分所有權人會議  
 (C)管理委員會主任委員 (D)管理負責人 P145 P107
- P101 A 31 依消費者保護法之規定,企業經營者未經邀約而與消費者在其住居所、工作場所、公共場所或其他場所訂立之契約,下列何者屬之?  
 (A)訪問交易 (B)特種買賣 (C)定型化契約 (D)個別磋商契約 P106 P69
- P103 D 32 依消費者保護法之規定,企業經營者對消費者保證商品或服務之品質所出具之保證書,應載明下列那一事項?  
 (A)商品價格 (B)使用方法 (C)警告標示 (D)交易日期 P114 P74 P75
- P16 C 33 依消費者保護法之規定,下列有關定型化契約條款之敘述,何者錯誤?  
 (A)定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者,其抵觸部分無效  
 (B)定型化契約中之條款違反誠信原則,對消費者顯失公平者,無效  
 (C)定型化契約條款如有疑義時,應本平等互惠之原則解釋  
 (D)定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者,該條款不構成契約之內容 P109 P71
- P16 D 34 依消費者保護法之規定,下列有關消費者保護團體之敘述,何者錯誤?  
 (A)消費者保護團體以社團法人或財團法人為限  
 (B)消費者保護團體之任務包含接受消費者申訴,並解決消費爭議  
 (C)消費者保護團體得為商品或服務之調查、檢驗等,得請求政府予以必要之協助  
 (D)消費者保護團體對於企業經營者提供之商品,認為有損害消費者健康之虞者,得命其回收 P116 P117 P76
- P10 C 35 依公平交易法之規定,事業不得為聯合行為,但經主管機關許可者,不在此限,主管機關之許可應附期限,最長不得超過多久?  
 (A)3年 (B)4年 (C)5年 (D)6年 P92 P39
- P5、P12 B 36 依公平交易法之規定,非屬知名公眾人物之廣告標識者,在明知或可得而知其標識有引人錯誤之虞時,於受廣告主報酬最高幾倍之範圍內與廣告主負連帶損害賠償責任?  
 (A)5倍 (B)10倍 (C)15倍 (D)20倍 P96 P40
- P11 D 37 下列何者屬於公平交易法之「不公平競爭」?  
 (A)無正當理由,對他事業給予差別待遇之行為  
 (B)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  
 (C)事業限制其交易相對人就供給之商品轉售價格之行為  
 (D)事業在商品或廣告上為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵 P93 P99 P36 P40
- A 38 依公平交易法之規定,反托拉斯基金設置目的為何?  
 (A)強化聯合行為查處,促進市場競爭秩序之健全發展  
 (B)維護交易秩序與消費者利益,避免壟斷市場,促進經濟之安定與繁榮  
 (C)保障消費者權益,專供損害賠償之用  
 (D)檢舉不公平競爭行為獎金之支出 P9、P11
- P99 B 39 依公平交易法之規定,對公平交易委員會依本法所為之處分或決定不服者,應依下列何種方式處理?  
 (A)依法申請覆議 (B)直接適用行政訴訟程序  
 (C)依法提起司法訴訟 (D)申請仲裁 P103 P44
- B 40 依內政部公布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」之規範,成屋買賣時,其不動產說明書應記載都市計畫地形圖或相關電子地圖圖面標示兩邊半徑多少公尺範圍內的重要環境設施(如學校、醫院、變電所、公墓)?  
 (A)200公尺 (B)300公尺 (C)400公尺 (D)500公尺 P33 P130





# 三民輔考

## 考場限時優惠

即日起至104/12/31止，憑本人「104年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！  
請速洽三民輔考全國服務處



### ●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授（函授需+1000押金）  
面授請洽詢三民輔考服務人員

### ●地政士

考場優惠價 16800  
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端（函授需+1000押金）

### ●不動產經紀人

考場優惠價 16800  
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端（函授需+1000押金）

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  
新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755  
板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757  
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658  
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001  
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368  
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858  
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556  
員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188  
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516  
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455  
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899  
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838  
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800  
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199  
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

## 命中事實



### 甲、申論題部分

一、

#### 擬答

命中事實：

- T025115-1 不動產經紀法規 P14-15
- IACC4-1 經紀法規概要 p8、p11

(一)甲之行為違法：

- 1.依不動產經紀業管理條例第16條規定，經紀人員應專任一經紀業，並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。又依同法第31條規定，經紀人員違反本條例第16條規定者，應予以申誡。
- 2.因經紀人員甲應專任於A不動產經紀公司，並不得私下授其好友委託就幫忙為仲介之業務，故甲之行為違法。

(二)甲之行為如何適法：

- 1.不動產經紀人之「專任」目的係為提升經紀業者之服務品質，確實保障交易者權益，及兼顧業務責任之履行。故甲應請好友與A不動產經紀公司簽訂委託銷售契約，甲方得為好友為仲介行為。
- 2.又依同條例第16條但書規定，如其經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者，不在此限。故如甲取得A不動產經紀公司同意後，其幫好友仲介房屋之行為即為適法。

# 3people



## 命中事實

二、

#### 擬答

命中事實：

- T025115-1 不動產經紀法規 P96~97
- IACC4-1 經紀法規概要 p40、p43

本案涉及廣告虛偽不實之爭議，依公平交易法相關規定說明如下：

(一)依公平交易法第21條規定，二者責任如下：

1.甲不動產代銷公司：

- (1)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。其所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括其他具有招徠效果之相關事項。事業對於載有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。
- (2)因甲公司要求於廣告上載明開車至市中心只要五分鐘，係足以影響消費者決定交易時事項，其內容是否實在具有爭議，易引起消費者錯誤之表示。故甲公司應負有對於載有虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入之責任。

2.乙廣告公司：

在明知或可得知情形下，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。乙公司於製作時應為知悉此廣告內容將引起爭議，仍為甲公司製作此易引人錯誤之廣告，應與甲公司負連帶損害賠償責任。

(二)依公平交易法第42條規定，處罰如下：

- 1.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，並得處新臺幣五萬元以上二千五百萬元以下罰鍰。
- 2.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，並按次處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。