



全國補習班

113 不動產經紀人

不動產經紀相關法規概要

題解

解題：黃振國老師

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2312-1212

【申論題】

一、依不動產經紀業管理條例規定，不動產經紀業應於營業處所明顯之處，揭示那些文件？那一文件代銷經紀業不適用之？違反此一規定者，應如何處罰之？（25 分）

解析	1.於營業場所揭示經紀業相關證照、許可文件、不動產經紀人證書，屬不動產經紀業者應盡之法定義務。如為經營仲介業務者，則須另為揭示報酬標準及收取方式等資訊。違反者，依不動產經紀業管理條例第 29 條進行處罰。 2.本題考點為不動產經紀業管理條例施行細則第 21 條。
命中	★本題命中於全國補習班「113 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-7(第 8 題)。

答：

（一）不動產經紀業應揭示之文件

1. 經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。（經法 18）
2. 經紀業應依本條例第 18 條及第 20 條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：
 - （1）經紀業許可文件。
 - （2）同業公會會員證書。
 - （3）不動產經紀人證書。
 - （4）報酬標準及收取方式。
3. 前述（1）至（3）文件，得以影本為之。（經法施行細則 21）

（二）代銷業者不須揭示之文件：報酬標準及收取方式。

因不動產經紀業管理條例第 20 條僅規定：經營「仲介」業務者應揭示報酬標準及收取方式於營業處所明顯之處。從而，不動產經紀業管理條例施行細則第 21 條第 3 項即明示前述（4）報酬標準及收取方式，於「代銷」經紀業不適用之。

（三）違反揭示之處罰：

經紀業違反揭示文件義務規定，直轄市縣(市)主管機關令其限期改正，屆期未改正，處新台幣 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。（經法 20 I 第四款）

二、依公寓大廈管理條例規定，區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，其出席人數、區分所有權比例及同意方式應依該條例規定如何辦理？另區分所有權人會議依前述方式未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前述定額者，得如何處理？試分別詳細說明之。（25分）

解析	1.區分所有權人會議之決議，其出席、同意(成立決議)：公寓大廈管理條例第 31 條，即特別決議事項。 2.未獲致決議之處理：公寓大廈管理條例第 32 條，即重新召集會議之處理程序。
命中	★本題命中於全國補習班「113 不動產經紀人考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 A-36(第 46 題)。

答：

(一) 特別決議事項之議決條件：

區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。(公寓 31)

(二) 重新召集處理程序：

1. 區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。
2. 前項決議之會議紀錄依第 34 條第 1 項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。
3. 第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。(公寓 32)

【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
C	1	<p>不動產說明書係不動產交易過程中極為重要之資訊揭露文件，下列關於不動產說明書之敘述，何者與不動產經紀業管理條例之規定不符？</p> <p>(A)不動產之買賣如委由經紀業代銷者，不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章</p> <p>(B)經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說</p> <p>(C)經紀人員於提供解說後，應將不動產說明書交由委託人簽章</p> <p>(D)雙方當事人簽訂買賣契約書後，不動產說明書視為買賣契約書之一部分</p>
D	2	<p>依不動產經紀業管理條例規定，中華民國國民經不動產經紀人考試及格並領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。下列有關不動產經紀人證書之敘述，何者正確？</p> <p>(A)經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向考試院考選部請領不動產經紀人證書</p> <p>(B)不動產經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體辦理換證</p> <p>(C)不動產經紀人受申誡處分三次者，應廢止其經紀人證書</p> <p>(D)不動產經紀人受監護宣告成為無行為能力人，應廢止其經紀人證書</p>
A	3	<p>經紀人員違反業務規範時，應負之法律責任，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)未經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務，而為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務者，應予以六個月以上三年以下之停止執行業務之懲戒處分</p> <p>(B)在執行業務過程中，未向與委託人交易之相對人解說不動產說明書之內容者，應予申誡</p> <p>(C)對於因業務知悉或持有之他人秘密，無故洩漏者，應予申誡</p> <p>(D)執行業務因故意或過失不法侵害交易當事人致其受有損害者，應與經紀業負連帶賠償責任</p>
C	4	<p>有關公寓大廈專有部分、共用部分之修繕義務及費用負擔，下列敘述何者錯誤？</p> <p>(A)專有部分之修繕，由各該區分所有權人為之，並負擔其費用</p> <p>(B)共用部分之修繕，由管理負責人或管理委員會為之。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</p> <p>(C)共用部分之修繕，係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由區分所有權人為之，並負擔其費用。但規約另有規定者，從其規定</p> <p>(D)共用部分之重大修繕，應依區分所有權人會議之決議為之。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</p>
C	5	<p>按公寓大廈之共有部分為區分所有人所分別共有。下列關於共有部分之使用、收益及處分權能之說明，何者與公寓大廈管理條例之規定不符？</p> <p>(A)各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分有使用收益之權。但另有約定者從其約定</p> <p>(B)共用部分得約定供特定區分所有權人使用。但有違法令使用限制之規定者，不得約定專用</p> <p>(C)共用部分之應有部分應隨同專有部分一併移轉或設定負擔。但另有約定者從其約定</p> <p>(D)共用部分之拆除，應依區分所有權人會議之決議為之</p>

B	6	<p>某老舊公寓社區因近來地震頻繁嚴重毀損，有危害公共安全之虞。經召開臨時區分所有權人會議，在符合公寓大廈管理條例第30條及第31條規定下，決議同意重建。惟甲自始即反對重建，於臨時會議時，亦投下反對票。依公寓大廈管理條例之規定，應如何處理？</p> <p>(A)因未經全體區分所有權人之同意，該公寓社區不得進行重建 (B)管理負責人或管理委員會得訴請法院命甲出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分 (C)管理負責人或管理委員會得訴請法院將甲強制遷離 (D)管理負責人或管理委員會得請求主管機關為必要之處置</p>
A	7	<p>依公寓大廈管理條例規定，起造人於符合下列何種情形後三個月內，應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？</p> <p>(A)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 (B)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三分之二以上 (C)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計半數以上 (D)公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上</p>
A	8	<p>內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及「不動產說明書應記載或不得記載事項（預售屋部分）」，均要求預售屋之買賣須具備履約擔保制度。試問：由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。此係屬何種履約擔保？</p> <p>(A)不動產開發信託 (B)價金返還保證 (C)價金信託 (D)同業連帶擔保</p>
C	9	<p>甲建商於預售屋銷售廣告單中表示：「現場簽約，贈送德國進口高級廚衛設備」。首次購屋者乙於建商接待中心看完樣品屋後，隨即與銷售人員丙簽定預售屋買賣契約書。惟交屋時，始發現建商所贈送者，係國產中等品質設備，與廣告內容不符。就此案例，下列敘述，何者正確？</p> <p>(A)廣告係要約引誘，對甲並不具拘束力 (B)廣告內容若未經甲、乙合意成為個別磋商條款，並訂入預售屋買賣契約中，對甲不生效力 (C)廣告內容即為契約內容，於契約成立後，甲應確實履行 (D)甲得以廣告內容係媒體經營者所為，未註記其公司名稱，主張免除履約責任</p>
B	10	<p>下列關於公平交易法之敘述，何者錯誤？</p> <p>(A)維護消費者利益為本法立法目的之一 (B)依照著作權法、商標法、專利法或其他智慧財產權法規行使權利之行為，不適用本法之規定 (C)事業關於競爭之行為，優先適用本法之規定。但其他法律另有規定且不牴觸本法立</p>

		<p>法意旨者，不在此限</p> <p>(D)本法規定事項，涉及其他部會之職掌者，由主管機關商同各該部會辦理之</p>
B	11	<p>不動產開發業者或不動產經紀業者銷售預售屋時，其所為之下列何種行為，並不構成公平交易法第25條「其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為」？</p> <p>(A)締結預售屋買賣契約後，要求繳回契約書</p> <p>(B)向買方收取斡旋金後，因未能締結預售屋買賣契約，而拒絕返還</p> <p>(C)要求購屋人須給付定金或一定費用始提供預售屋買賣契約書攜回審閱</p> <p>(D)締結預售屋買賣契約後，要求繳回契約書</p>
D	12	<p>不動產業者因炒作房地產所涉及之不實廣告、不當銷售行為，下列何者非屬內政部主管法規所及，應由公平交易委員會依公平交易法相關規定辦理？</p> <p>(A)散布不實成交價格、市場成交行情、銷售量，影響不動產交易價格</p> <p>(B)違規潛銷預售屋（未領得建造執照即廣告銷售）</p> <p>(C)利用人頭排隊、假客戶付訂金、簽訂虛假購屋預約單或不動產買賣契約書等與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象</p> <p>(D)對服務品質、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</p>
A	13	<p>事業申報結合，經公平交易委員會禁止其結合而仍為結合者，公平交易委員會除得處新臺幣二十萬元以上五千萬元以下罰鍰外，並得為一定之處分。下列何者不包括在內？</p> <p>(A)停止營業 (B)限期令分設事業 (C)處分全部或部分股份 (D)轉讓部分營業</p>
A	14	<p>公平交易法原則禁止事業為聯合行為，但有益於整體經濟與公共利益，經申請主管機關許可者，不在此限。不動產經紀業者相互間之何種聯合行為應予以禁止，不在得申請公平交易委員會許可之列？</p> <p>(A)共同劃分經營區域、共同劃分交易對象</p> <p>(B)為降低成本、改良品質或增進效率，而統一服務之規格或型式</p> <p>(C)為促進事業合理經營，而分別作專業發展</p> <p>(D)為促進產業發展、技術創新或經營效率所必要之共同行為</p>
C	15	<p>有關不動產經紀業廣告，下列敘述何者正確？</p> <p>(A)經紀業於臉書社群網路平台刊登不動產銷售廣告，僅註明加盟於知名連鎖不動產經紀業「○○不動產」並使用其服務標章</p> <p>(B)主打買地送屋，實際卻沒有房屋處分權</p> <p>(C)廣告及相關銷售文宣註明不動產經紀業名稱</p> <p>(D)廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞</p>
B	16	<p>下列何者不違反公平交易法第21條廣告不實？</p> <p>(A)不動產代銷業者於售屋網站公告35米泳池，而該泳池設置處於竣工圖為景觀水池</p> <p>(B)不動產代銷業者於售屋廣告，標示近捷運站</p> <p>(C)不動產代銷業者於售屋廣告，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅之用語及圖示說明</p> <p>(D)不動產代銷業者於銷售屬科技工業區之建案時，使用可供住家使用之傢俱配置參考圖</p>

A	17	<p>甲透過仲介公司看房，對某一間公寓頗為滿意，想請父母看房再決定，仲介公司業務員請他先付10萬元斡旋，可保留優先購買之權利，於是甲支付10萬元，並簽訂「不動產購買意願書」，下列何者錯誤？</p> <p>(A)仲介業者如提出斡旋金要求，應主動告知消費者亦可選擇採用內政部所訂定之要約書，並需支付斡旋費用</p> <p>(B)斡旋金是當消費者中意某房屋，欲與屋主進行議價時，仲介業常要求消費者支付一定金額，作為斡旋差價之用</p> <p>(C)如消費者選擇交付斡旋金，則仲介業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務</p> <p>(D)仲介業者未遵行公平交易委員會對斡旋金規範而有欺罔或顯失公平情事，將違反公平交易法第 25 條之規定</p>
D	18	<p>不動產經紀業違反不動產經紀業管理條例相關規定時，下列何種情形，直轄市、縣（市）主管機關應先令其限期改正，屆期未改正，始處一定金額之罰鍰？</p> <p>(A)設立之營業處所未置經紀人</p> <p>(B)僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務</p> <p>(C)收取差價或其他報酬</p> <p>(D)未將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處</p>
B	19	<p>不動產經紀業者告知消費者「今天不簽約就沒機會」、「不簽約就不能看契約」、並在契約中記載「已確實攜回本契約書審閱5日以上無誤或是已詳閱並充分瞭解本契約書及附件內容，無須5日以上審閱期，本約簽訂後，確認即生契約效力無誤」，請問此定型化契約條款效力為何？</p> <p>(A)有效 (B)無效 (C)效力未定 (D)部分有效，部分無效</p>
A	20	<p>預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）應由誰負擔？</p> <p>(A)賣方 (B)買方 (C)買賣雙方平均分配 (D)買賣雙方議定</p>
D	21	<p>下列何者不是定型化契約條款推定顯失公平之情形？</p> <p>(A)違反平等互惠原則者</p> <p>(B)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</p> <p>(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</p> <p>(D)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者</p>
C	22	<p>1 樓露台屬於全體住戶共有，為了有效利用露台空間，住戶間常會將露台給該特定住戶使用，此露台稱為？</p> <p>(A)專有部分 (B)共用部分 (C)約定專用部分 (D)約定共用部分</p>
A	23	<p>大樓規約約定1樓露台屬於1樓甲使用，嗣後3樓所有權人乙將其房地產權出售並過戶給丙，請問該規約對丙繼受人有無效力？</p> <p>(A)依公寓大廈管理條例第 24 條規定，區分所有權之繼受人丙，應於繼受後遵守原區分所有權人依規約所定之一切權利義務事項</p> <p>(B)丙未在規約簽章，對其不生效力</p> <p>(C)丙不知有該規約約定，對其不生效力</p> <p>(D)該規約僅能拘束原區分所有權人乙</p>

D	24	3樓住戶因浴室漏水，經抓漏後發現是3、4樓樓地板內之管線自然損壞導致漏水，請問修繕費用由誰負擔？ (A) 3樓 (B) 4樓 (C) 3、4樓之住戶共同負擔 (D) 3、4樓之區分所有權人共同負擔
B	25	依現行公寓大廈管理條例規定，公寓大廈住戶可以飼養動物？ (A)原則可以，但社區管委會有權禁止住戶飼養動物 (B)原則可以，但規約另有禁止飼養之規定時，則依規約約定 (C)原則禁止，但社區管委會有權開放住戶飼養動物 (D)原則禁止，但規約有權開放住戶飼養動物

