

《不動產經紀相關法規概要》

試題評析	1.本次申論題看似複雜，其實將其拆解為很多小題，就簡單容易多了。 2.本次測驗題較往年容易，無冷僻題目。
考點命中	1.申論題第一題：《不動產經紀相關法規概要（實戰篇）》，高點文化出版，許文昌老師編著，頁 2-7 及 2-44。 2.申論題第二題：《不動產經紀相關法規概要（實戰篇）》，高點文化出版，許文昌老師編著，頁 1-34 及 1-45。

甲、申論題部分：(50 分)

一、消費者保護法所規範之「企業經營者」之定義為何？而企業經營者從事不動產交易應負該法第 7 條所規定之商品及服務責任，請詳述該條所規定之商品或服務責任之構成要件及損害賠償為何？若消費者依商品或服務責任提出訴訟時，得請求該法第 51 條懲罰性賠償金，請詳述該規定為何？另詳述依該法第 10 條，於何情形下，企業經營者有回收義務？(25 分)

【擬答】

(一)企業經營者之意義：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。

(二)消費者保護法第 7 條之商品及服務責任：

1.構成要件：

(1)從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

(2)商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。

2.損害賠償：企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

(三)消費者保護法第 51 條之懲罰性賠償金：

依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。

(四)消費者保護法之第 10 條之企業經營者回收義務：

1.企業經營者於有事實足認其提供之商品或服務有危害消費者安全與健康之虞時，應即回收該批商品或停止其服務。但企業經營者所為必要之處理，足以除去其危害者，不在此限。

2.商品或服務有危害消費者生命、身體、健康或財產之虞，而未於明顯處為警告標示，並附載危險之緊急處理方法者，準用前項規定。

二、不動產之買賣，如委由經紀業仲介者，不動產經紀業者應提出不動產經紀業管理條例第 22 條第 1 項所規定之各類文件，其中包括不動產說明書，而該條例第 22 條第 3 項對經紀業者所製作之不動產說明書內容有何限制規定？另不動產說明書應有那些相關人等之簽章以及簽章之時間點？在執行業務過程中，不動產說明書應如何解說？何者為義務人且其解說的對象為何人？當買賣雙方當事人簽訂買賣契約書時，說明書應如何處置，該不動產說明書則視為買賣契約書之一部分？若就不動產說明書之製作及執行過程，有經紀人員因未盡其義務，致交易當事人受損害者，則受損害者可請求何人負賠償責任？(25 分)

【擬答】

(一)不動產說明書內容之限制規定：不動產說明書應記載及不得記載事項，由中央主管機關定之。

(二)不動產說明書之簽章人：

- 1.經紀人簽章：不動產之買賣如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書於「製作完成後」應由經紀業指派經紀人簽章。
- 2.委託人簽章：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。前項說明書於「提供解說前」，應經委託人簽章。
- 3.委託人交易之相對人簽章：雙方當事人「簽訂買賣契約書時」，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。

(三)不動產說明書之解說：

- 1.解說方法：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。
- 2.解說義務人：不動產經紀人員。
- 3.解說對象：委託人交易之相對人。

(四)簽訂買賣契約書時不動產說明書之處置：

雙方當事人簽訂買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為買賣契約書之一部分。

(五)交易當事人受損害請求賠償之對象：

- 1.經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。
- 2.前項受害人向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償時，視為已向基金管理委員會申請調處，基金管理委員會應即進行調處。
- 3.受害人取得對經紀業或經紀人員之執行名義、經仲裁成立或基金管理委員會之決議支付後，得於該經紀業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償。

乙、測驗題部分：(50分)

C 1 關於不動產經紀業營業保證金之敘述，以下何者錯誤？

- (A)營業保證金除不動產經紀業管理條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而為讓與、扣押或設定負擔
- (B)不動產經紀業申請解散者，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金。但不包括營業保證金之孳息
- (C)應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由中華民國不動產仲介經紀業或代銷經紀業同業公會全國聯合會定之
- (D)經紀業因合併、變更組織時對其所繳存之營業保證金之權利應隨之移轉

B 2 依不動產經紀業管理條例規定，經紀業應依中央主管機關規定繳存營業保證金。下列關於營業保證金之說明，何者錯誤？

- (A)獨立於經紀業及經紀人員之外，除不動產經紀業管理條例另有規定外，不因其債務債權關係而為扣押
- (B)得因經紀業或經紀人員之債務債權關係而抵銷
- (C)經紀業合併時，所繳存營業保證金之權利，應隨之移轉
- (D)經紀業申請解散時，得自核准註銷營業之日滿一年後二年內，請求退還原繳存之營業保證金

A 3 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，下列何者不屬不動產經紀業管理條例規定經紀業應指派經紀人簽章之文件？

- (A)不動產承租、承購委託契約書
- (B)不動產承租、承購要約書
- (C)定金收據
- (D)不動產廣告稿

B 4 不動產經紀業管理條例關於經紀業經營仲介與代銷業務之規範，下列敘述何者正確？

- (A)受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務為仲介業務；從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務為代銷業務
- (B)經營仲介業務者，應將報酬標準及收取方式於營業處所明顯處揭示；經營代銷業務者，則不須揭示之
- (C)經營仲介業務者，應僱用具備經紀人員資格者從事業務；經營代銷業務者，則無此限制

- (D)經營仲介業務者，有向主管機關申報登錄成交案件實際資訊之義務；經營代銷業務者，則無此義務
- D 5 有下列何種情形者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可？
- (A)犯詐欺，背信，侵占罪經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，執行完畢或赦免後已滿三年者
(B)曾經營經紀業，經主管機關撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起已滿五年者
(C)受停止營業處分，已執行完畢者
(D)受廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者
- D 6 甲通過不動產經紀人考試並領有不動產經紀人證書，從事不動產仲介業務多年，同時擔任乙仲介公司董事長。執業期間因車禍腦部受創而受法院監護宣告，成為無行為能力人。下列敘述何者正確？
- (A)甲得繼續充任不動產經紀人，其資格不受影響
(B)主管機關應予甲申誠處分
(C)主管機關應廢止乙公司之營業許可
(D)由主管機關命乙公司限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知公司或商業登記主管機關登記
- D 7 甲公司接受乙建築公司之委託，簽訂委託契約書後，負責企劃並代理銷售乙公司新推出之公寓大廈預售屋。下列敘述何者正確？
- (A)雙方應簽訂委託銷售契約書，並由乙公司指派經紀人於契約書簽章
(B)甲公司於簽訂委託銷售契約書前，即得刊登廣告並開始銷售
(C)甲公司應將報酬標準及收取方式揭示於營業處所明顯之處
(D)乙公司之不動產廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明甲公司名稱
- B 8 公平交易法規定，法院因被害人之請求，如為事業之故意行為，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)二倍 (B)三倍 (C)四倍 (D)五倍
- C 9 不動產經紀業者以下何種行為不涉及違法聯合行為？
- (A)共同決定服務報酬收費標準，或協議限制服務報酬之調整
(B)協議拒絕其他不動產經紀業者參與聯賣
(C)共同約束開發物件必須與委託人簽訂一般委託契約
(D)共同約束專任委託契約之期間
- A 10 下列何者非屬內政部所頒不動產說明書不得記載事項之內容？
- (A)附屬建物除陽台外，其餘項目不得計入買賣價格
(B)不得記載本說明書內容僅供參考
(C)不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞
(D)預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積
- C 11 安心社區擬於近日召開區分所有權人定期會議，討論社區管理事宜，同時選任新的管理委員。社區規約對於定期會議之召集程序及管理委員之選任事項，未定有特別規定。請問：管理委員會主任委員召集會議時，下列何項程序有違公寓大廈管理條例之規定？
- (A)於開會前十日通知各區分所有權人
(B)以書面通知載明開會內容
(C)逕以公告代替書面通知，公告期間多於二日
(D)有關管理委員之選任事項，在開會通知中載明並公告之
- A 12 甲房屋仲介公司擬與乙房屋仲介公司合併，下列何種情形不須先向公平交易委員會提出申報？
- (A)甲公司已持有乙公司達百分之五十以上之有表決權股份
(B)兩家公司合併後之市場占有率達三分之一
(C)乙公司之市場占有率已達四分之一
(D)甲公司上一會計年度銷售金額，超過公平交易委員會所公告之金額
- C 13 某直轄市內有競爭關係之甲、乙、丙、丁不動產仲介業者相互協議，就仲介成交之房屋買賣或租賃案件一律收取固定之服務報酬。試問：甲、乙、丙、丁之協議行為，可能構成公平交易法所規定之何種行為？
- (A)獨占 (B)結合 (C)聯合 (D)杯葛
- B 14 定型化契約中之條款可以分為定型化契約條款及個別磋商條款兩種，兩者如果發生不一致情形時，以下何者正確？
- (A)個別磋商條款具有高於所有定型化契約條款之效力

- (B)由於個別磋商條款，係經過契約當事人個別磋商而合意約定的契約條款，相較於僅由企業經營者所預先擬定的定型化契約條款，更能顯示當事人真意所在，自應優先考量
- (C)如定型化契約條款與個別磋商條款發生牴觸時，定型化契約條款全部無效，其未牴觸部分亦無效
- (D)定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，定型化契約無效
- D 15 關於消費者保護法所稱分期付款買賣，以下何者正確？
- (A)指買賣契約約定消費者支付頭期款，餘款分期支付之交易型態
- (B)預售屋分期付款買賣，價金分期給付，是消費者保護法有關分期付款買賣
- (C)分期付款買賣契約書未記載利率者，其利率按現金交易價格週年利率百分之六計算之
- (D)分期付款買賣契約書應記載各期價款與其他附加費用合計之總價款與現金交易價格之差額
- B 16 消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議，消費者向企業經營者申訴時，企業經營者對於消費者的申訴，以下何者正確？
- (A)從企業經營者接獲消費者申訴的當日開始起算十日內予以妥適處理
- (B)從企業經營者接獲消費者申訴的當日開始起算十五日內予以妥適處理
- (C)從消費者為申訴的那一天開始起算十五日內予以妥適處理
- (D)從消費者為申訴的那一天開始起算十日內予以妥適處理
- C 17 甲、乙、丙三公司分別為從事 A 商品之設計、製造及銷售之企業經營者。假設消費者丁購買丙公司銷售之 A 商品，造成丁的兒子受到傷害，依消費者保護法規定，甲公司應負何種責任？
- (A)不須負任何責任
- (B)與乙、丙公司比例分擔損害賠償責任
- (C)與乙、丙公司負連帶賠償責任。但能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任
- (D)與乙、丙公司負連帶賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限
- D 18 依消費者保護法規定，消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議，得選擇申訴、調解及訴訟途徑，尋求救濟。下列有關申請調解之敘述，何者正確？
- (A)調解屬於司法解決途徑
- (B)申訴與調解並無先後之分，未提起申訴仍得申請調解
- (C)調解須向直轄市、縣(市)政府消費者保護官申請
- (D)調解成立者，調解書經法院核定後，與民事確定判決有同一之效力
- B 19 消費者因使用商品或接受服務，造成權利受損，依消費者保護法規定得提起團體訴訟，向企業經營者求償。有關團體訴訟之敘述，下列何者正確？
- (A)至少有五十人將損害賠償請求權讓與經主管機關核定之優良消費者保護團體
- (B)消費者保護團體係以自己名義提起訴訟
- (C)損害賠償僅限於財產上之損害，不包括非財產上之損害
- (D)消費者團體就此項訴訟，得向消費者請求報酬
- B 20 關於不動產經紀人設置之敘述，以下何者正確？
- (A)營業處所經營業員數每逾 10 名時，應增設經紀人 1 人
- (B)經紀業設立之營業處所至少應置經紀人 1 人，但非常態營業處所，其所銷售總金額達新臺幣 6 億元以上時，該處所至少應置經紀人 1 人
- (C)經紀業應於經紀人到職之日起 7 日內，造具名冊報請所在地主管機關層報中央主管機關備查，異動時，亦同
- (D)非中華民國國民，不得充任中華民國不動產經紀人
- B 21 公寓大廈專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用，以下敘述何者正確？
- (A)修繕費係因非可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔
- (B)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
- (C)由公共基金負擔
- (D)由管理委員會負擔
- D 22 下列何者，得為公寓大廈約定專用部分？
- (A)連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳
- (B)社區內各巷道、防火巷弄

- (C)公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造
(D)樓頂平臺
- C 23 以下有關公寓大廈區分所有權人會議及管理委員會兩者間關係之說明，何者錯誤？
(A)管理委員會有執行區分所有權人會議決議事項之義務
(B)管理委員會會議決議之內容不得違反區分所有權人會議決議，
(C)管理委員會不得為訴訟之原告或被告，如起訴或被訴時，應通知區分所有權人擔當訴訟
(D)管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務
- B 24 向上大樓已成立管理委員會，並將公共基金存放銀行專戶。住戶希望閒置的公共基金能獲取較銀行存款更高的投資報酬，擬交付信託。試問：依公寓大廈管理條例規定，應如何處理？
(A)經管理委員會決議後，由負責財務管理之管理委員交付信託
(B)經區分所有權人會議決議後，由管理委員會交付信託
(C)由管理委員會主任委員直接交付信託
(D)由負責財務管理之管理委員直接交付信託
- C 25 下列有關公寓大廈規約之敘述，何者正確？
(A)由管理委員會訂定
(B)內政部訂頒之「公寓大廈規約範本」具強制效力，公寓大廈訂定規約不得違反該範本之內容
(C)就住戶違反義務之處理方式，非經載明於規約，不生效力
(D)規約訂定後，應向主管機關報備，始生效力