



考

專門職業及技術人員

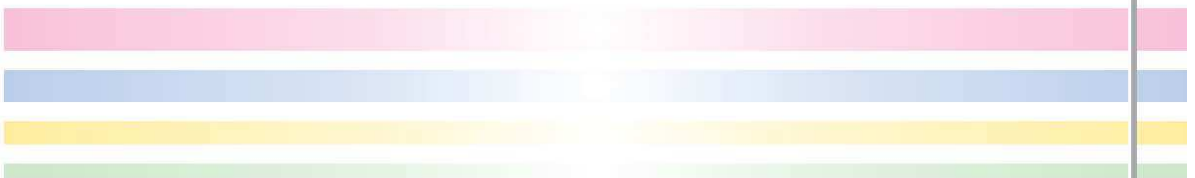
# 不動產經紀人考試

## 應考須知

社團法人 **考友社** 出版發行  
WWW.EXAMINER.COM.TW

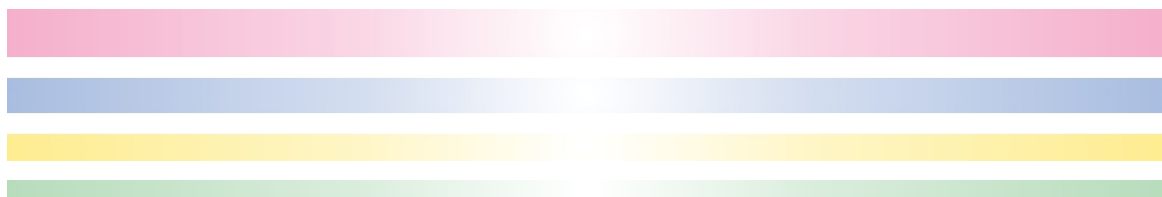
# 目 錄

考友社服務辦法	2
不動產經紀人考試簡介	10
不動產經紀人考試簡章	13
如何準備不動產經紀人考試	19
不動產經紀人考試相關法規	25
不動產經紀人考試歷屆試題	39





# 考友社 服務辦法



# 前 言

我們很高興能將所有的機會提供給特別睿智的考友，歡迎您加入我們的行列。

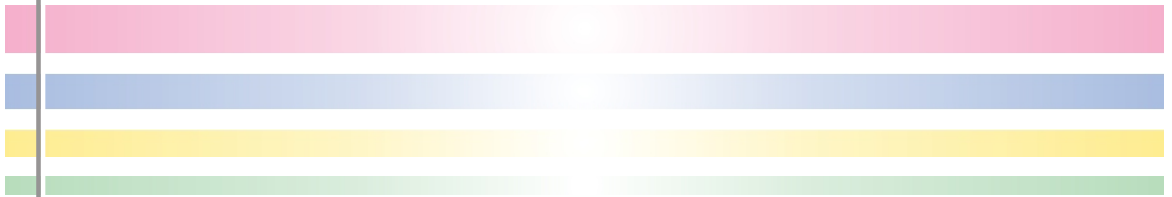
在此，特別介紹考友社的服務目的及事項，您詳細閱讀之後，即可充分享受全部的權益，並獲得滿意的成果。

考友社專門提供考試服務，我們的「專業」必定獲得您的肯定，我們的「誠信」亦將獲得您的好評，今後我們當竭誠為您「服務」，您的金榜題名將使大家分享榮耀！

# 經營理念

專業 誠信 服務

業 信 務



# 服務事項

## 社員服務

專門提供考試資訊

## 函授服務

專門供應考試教材

## 面授服務

專門辦理考試輔導

# 社員服務辦法

## 目的

提供完整『考試資訊』，以便考生掌握正確考情，選擇適當考試應考。

## 服務期間

參加日期起一年。

## 服務事項

1. 考情快報—隨時通告各項考試最新考情，社員免費寄送一年。
2. 考友社刊—綜合報導各類考試重要考情，定期每月出刊一次，社員免費寄送一年。
3. 應考須知—個別介紹單項考試詳細考情，社員免費寄送一年。
4. 考情諮詢—解答各項應考事項，社員免費服務一年。
5. 社員優待—社員參加『函授』或『面授』，可享九折優待。
6. 專案優惠—配合各項考試，舉辦社員「專案優惠」活動。

## 參加辦法

1. 費用—免收費用。
2. 方式—請親自或委託他人前來本社報名，不便親來者請利用電話洽詢或上網加入。

# 函授服務辦法

## 目的

提供完整『考試教材』，以便考生針對命題重點及趨勢，有計劃、有系統地準備考試。

## 服務期間

自參加日期起至考試日期止。

## 服務事項

1. 講義—根據最新命題大綱，精編全套命題重點，完全掌握命題範圍。
2. 補充資料—蒐集最新時勢資料，隨時提供考情動態，完全掌握命題趨勢。
3. 模擬試題—長期追蹤歷屆試題，獨家建立完整題庫，完全掌握命題方式。
4. 考試資訊—
  - ①考情快訊：隨時報導最新考情。
  - ②考友社刊：綜合報導重要考情。
  - ③考試簡章：詳細說明報名事項。
  - ④應考須知：詳細分析應考事項。
5. 考試服務—
  - ①考情服務：提供各項考情諮詢。
  - ②報名服務：協助辦理報名事項。
  - ③應考服務：提供各項應考諮詢。
  - ④教材服務：解答各項教材疑難。

## 參加辦法

1. 費用—請洽考友社台北總社或各地分社。
2. 方式—請親自或委託他人前來本社報名，不便親來者請電話洽詢。



# 面授服務辦法

## 目的

提供完整『考試服務』，以便考生經由名師指導及嚴格管理，有效率地準備考試。

## 服務期間

自參加日期起至考試日期止。

## 服務事項

1. 師資—禮聘權威名師（研究所碩博士、高考及格）蒞班輔導，經驗最豐富，資料最齊全，消息最靈通。
2. 課程—按『面授課程表』循環輔導至考前。
3. 教材—採用最新標準命題大綱，精編各科考試教材，內容包括全套講義、補充資料及模擬試題。
4. 考試資訊—
  - ①考情快訊：隨時報導最新考情。
  - ②考友社刊：綜合報導重要考情。
  - ③考試簡章：詳細說明報名事項。
  - ④應考須知：詳細分析應考事項。
5. 考試服務—
  - ①考情服務：提供各項考情諮詢。
  - ②報名服務：協助辦理報名事項。
  - ③應考服務：提供各項應考諮詢。
  - ④教材服務：解答各項教材疑難。

## 參加辦法

1. 費用—請洽考友社台北總社或各地分社。
2. 方式—請攜帶最近一年照片兩張親至本社辦理報名手續。

# 結語

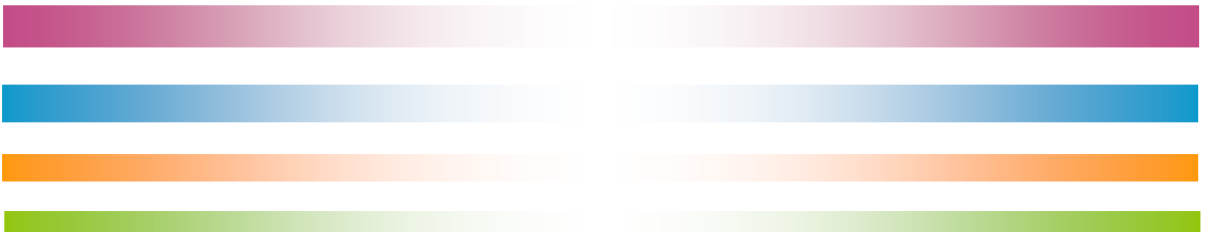
大學有言：「物有本末，事有始終，知所先後，則近道矣。」參加考試，必須利用科學的方法，同時借重前人的經驗，就其本末先後逐次完成，才能以最少的投入獲得最大的成果，此即所謂成功之道。

參加考試，未必需要接受輔導，就像上樓一樣，乘電梯可以上樓，走樓梯同樣可以上樓，只不過比較辛苦罷了！考試輔導的目的在於提供靈通的考試消息、完整的考試資料、豐富的考試經驗，以及優良的應考環境。當然，應考者也不可忽略個人所應扮演的角色，如果只想要搭電梯，卻不曉得如何使用電梯，還是無法上樓的。

考友社為服務有志參加各類考試的考友，特別重金禮聘權威名師授課，採用命題委員著作精編全套考試教材，同時提供完整的考試資訊，以便考生準備考試，歡迎考友踴躍報名參加。最後預祝各位考友考運昌隆、金榜題名！



不動產經紀人  
考試簡介



## 考試沿革

「有土斯有財」是臺灣社會傳統的觀念，社會大眾將房地產視為投資工具，低利率時代亦持續刺激不動產銷售量。有鑑於市場上不動產交易頻繁，不動產經紀人職缺也隨之增加，以專業知識協助消費者處理買賣過程涉及之稅法、產權登記、市場分析等環節。政府為有效管理不動產經紀業、保障消費者權益，於民國88年2月通過「不動產經紀業管理條例」，於民國91月2月正式實行，自此不動產經紀業證照制度確立，欲取得不動產經紀人資格者，均須通過考試院辦理之專技人員考試獲取證照，始得執行相關業務。

「不動產經紀業管理條例」規定：「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，該處所至少應置專業經紀人1人。營業處所經紀營業員數每逾20名時，應增設經紀人1人。」且同法亦規定，包含不動產出租、出售委託契約書；不動產承租、承購要約書；定金收據；不動產廣告稿；不動產說明書；不動產租賃、買賣契約書等文件，需經不動產經紀人簽章後始具法律效益，可見得，不動產經紀人證照已成為從業人員重要之執業要求，有志投身不動產業者，實不可錯過不動產經紀人考試。

民國109年「不動產經紀人考試」定於8月4日至13日報名，11月21日至23日考試，有意取得不動產經紀人證照之考友，請把握機會，儘早準備！

## 不動產經紀業簡述

不動產經紀業係從事不動產（包括土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利）買賣、互易、租賃之仲介業務；或從事受起造人、建商委託負責企劃並代理銷售不動產之代銷業務之公司或商號。另外，近年不動產經紀業更涉足國內外不動產投資、不動產市場情報提供、不動產估價、不動產產權移轉登記、不動產標售業務及投資顧問等事項。然主要業務還是在於不動產之買賣，而仲介業者以買賣成屋為主，代銷業者以銷售預售屋或新成屋為主。

仲介業之經營形態可分為樓面式、店頭式，店頭式又有直營和加盟之分。而其中央主管機關為內政部地政司，並成立不動產仲介經紀業及代銷經紀業同業公會，以健全不動產經紀制度。

## ■ 工作內容

不動產經紀人工作主要負責開發有意買賣、租賃房屋的顧客群或代理建設公司銷售建物，促成雙方交易達成，從中賺取佣金，先找出有意出租或出售房屋的賣主或說服屋主將房屋交由其公司來銷售，並就該區域地段的行情，提出合理估價、調查房屋產權、使用狀況以及房屋坪數，確定售屋或租屋的條件後，簽定委託契約，針對有意買屋或租屋的客戶，了解各種需求，提供適切的房屋商品或服務，若買方對銷售價格及條件有意見，則需協助買賣雙方的交涉談判，成交後，簽定買賣契約及產權移轉過戶。整個過程，由不動產經紀人居中協調處理。

新進不動產經紀人要先從最基層的工作做起，房屋仲介公司初任新進人員多稱 為專員，負責房屋開發、銷售為主，資深不動產經紀人通常為主管、經理人，負責房屋洽談、場辦（如處理產權、貸款）等事宜。

不動產經紀人的專業工作主要是銷售技術，藉由人與人之間的接觸、洽談進而達成雙方共識，完成交易。進行房地產基本資料查詢與簡報等工作，配備筆記型電腦及操作電腦文書軟體為不動產經紀人必備工具與技能。

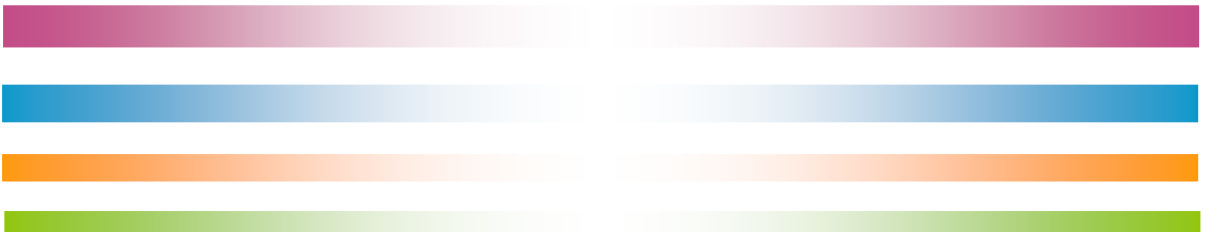
## ■ 待遇

擁有不動產經紀人證照可以自行開業或受僱，目前大型房仲直營體系均大舉徵業務人員，初進勞動市場起薪約24,000~35,000元，具備3~5年經驗之資深人員平均薪資約35,000~60,000元之間，薪水高低視公司薪資、獎酬制度及銷售績效，依成交房價及案件種類（如別墅、土地、高單價商品等抽成比率較高）而異，具備不動產經紀人證照資格，每月薪資約增加4,000~8,000元。房仲業相當講究專業及人脈關係，因此具備相關執照且資深的不動產經紀人平均月薪幾乎可達10萬元以上。

一般成交報酬為房屋成交價的6%，其抽成比率為進案（銷售案件經紀人員）6成、買方（不動產仲介公司、轉介之仲介公司或經紀人員）4成，但每家公司制度不一樣，不動產經紀人非經常性薪資所占比率相當高，約為總薪資之40~70%左右。



不動產經紀人  
考試簡章



### 報名日期

109年8月4日至13日。

### 考試日期

109年11月21日至23日。

### 報名及考試地點

一、報名表件郵寄地點：

考選部專技考試司第二科（11602臺北市文山區試院路1之1號）。

二、考試地點：

(一)本考試分設臺北、臺中、臺南、高雄、花蓮及臺東等6考區，應考人須自行選定一考區應試，選填寄遞後不得更改。試區地點另於寄發入場證時通知，並登載於考選部全球資訊網（不另刊登報紙）。

(二)試場分配情形及其他應行公告事項，預定於考試日期前一日，分別在各考區之各試區公布，請事先查明試場及座位。應考人如欲查詢應試之試區試場等相關訊息，可於規定日期後至考選部全球資訊網，點選進入網路報名主站（或新站）/國家考試網路報名資訊系統/試區查詢項下查詢試場分配情形及試區交通路線。

### 應考資格

中華民國國民具有下列資格之一者，得應本考試：

- 一、公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書。
- 二、高等或普通檢定考試及格。

### 應試科目

考試類別	普通科目	專業科目
不動產經紀人	(一)國文（作文）。	(二)民法概要。 (三)不動產估價概要。 (四)土地法與土地相關稅法概要。 (五)不動產經紀相關法規概要。
※本考試應試科目之試題題型，均採申論式與測驗式之混合式試題。		

## 及格標準及成績計算

- 一、本考試及格方式，以應試科目總成績滿60分及格。
- 二、前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以10%後之總和計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。
- 三、本考試應試科目有一科成績為0分或總成績未滿50分者，均不予及格。缺考之科目，以0分計算。

## 報名注意事項

### 一、報名方式：

本考試均採網路報名單軌作業，不需購買應考須知及報名書表，應考人請以電腦登入本部全球資訊網進行報名，登錄報名資料前請先下載應考須知詳細閱讀，並請備妥照片電子檔供報名時上傳至網路報名系統。網路報名方式依應考人個別情形分為2種：

#### (一)無紙化報名：

指應考人採網路報名，所填具個人基本資料及所具應考資格等，透過與戶役政機關及各級學校之資訊交換平台進行檢核，應考人得免繳部分證明文件。惟經審查結果，如須補件，考選部得另行通知補正。

應考人於網路報名系統完成資料登錄後，僅須自行下載繳費單或以網路信用卡、WebATM（全國繳費網）繳費，繳費完成入帳無誤即完成報名，無須寄送報名表件。

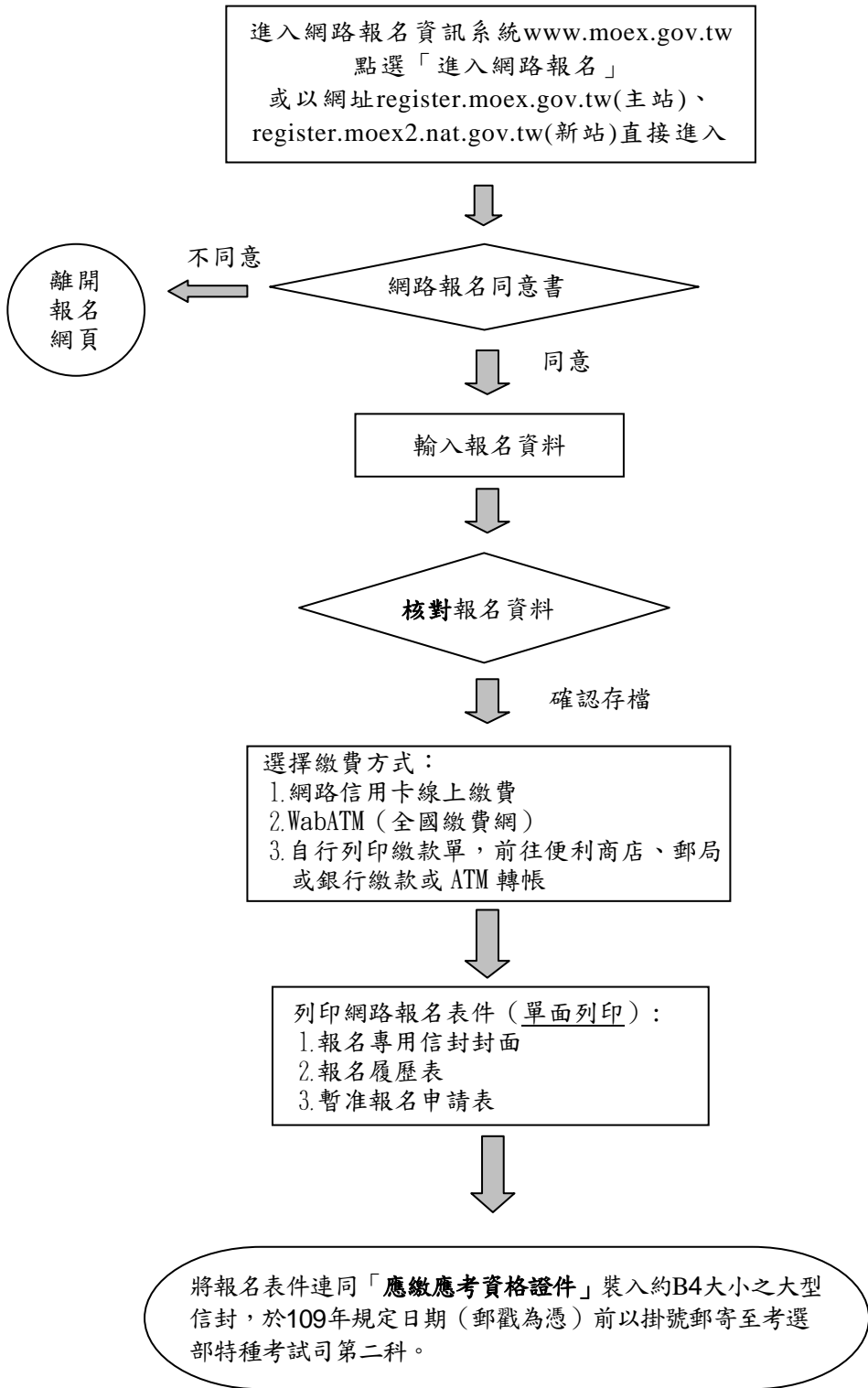
#### (二)網路報名紙本寄件：

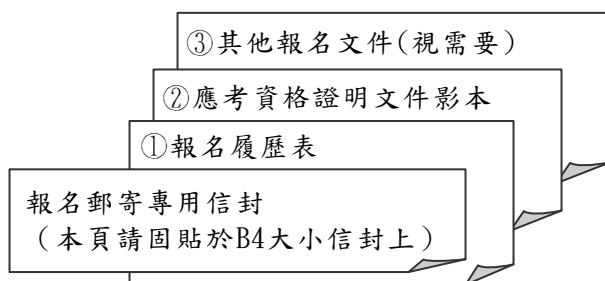
指應考人採網路報名，所填具之個人基本資料及所具應考資格等，無法透過與戶役政機關或各級學校之資訊交換平台進行檢核，或應考人申請特殊照護措施等，則須以「網路報名紙本寄件」方式辦理。除繳交報名履歷表件外，另須繳驗其他相關證明文件。

應考人於網路報名系統完成資料登錄後，除須自行下載繳費單或以網路信用卡、WebATM（全國繳費網）繳費外，務必下載報名書表，並附繳相關證明文件，於109年規定日期前（郵戳為憑）以掛號郵寄至承辦單位。



◆ 網路報名作業流程





(①-③由上而下整理齊全，右上角用迴紋針夾妥)

## 二、報名應繳費件：

### (一)報名費：

- 1.新台幣1,600元。
- 2.報名費繳款說明及應注意事項：

#### ●繳款方式：

本項考試報名費係採多元繳款方式，應考人於繳費截止日前，可自行登入網路報名系統列印繳款單，並任選一種通路辦理繳款，依報名規定期限內寄送報名表件，逾期不予受理。多元繳款通路分列如下：

- (1)便利商店繳款：包括7-11、全家、萊爾富及OK便利商店。
- (2)郵局櫃檯繳款。
- (3)全國農漁會信用部繳款。
- (4)中國信託商業銀行繳款。
- (5)透過ATM進行轉帳。
- (6)至其他銀行、信用合作社、農漁會、郵局以跨行匯款方式繳款。
- (7)透過國家考試網路報名系統以網路信用卡繳款。
- (8)透過國家考試網路報名系統以WebATM（全國繳費網）繳款。

※如為「免繳應考資格證明文件」者，僅須自行下載繳費單或以信用卡、

WebATM(全國繳費網)繳費，無須寄送報名履歷表及相關證明文件。

※為「繳驗應考資格證明文件（紙本寄件）」者，除自行下載繳費單或以信用卡、WebATM(全國繳費網)繳費外，另須繳驗報名履歷表及相關證明文件，並於109年規定日期前（含當日，郵戳為憑）以掛號郵寄『11602 臺北市文山區試院路1之1號』考選部專技考試司第二科收。

(二)應考人照片及國民身分證影本

1.照片電子檔：

應考人於網路報名時須上傳最近1年內正面脫帽半身照片電子檔，否則將無法進行報名登錄程序，請於報名前備妥照片JPG檔案（檔案大小須為1.0MB(1,024KB)以內），憑以報名。

2.報名履歷表1張：報考四等考試之應考人，務須將國民身分證影本（須清晰）正、背面及最近1年內之1吋正面脫帽半身照片1張固貼於規定欄位（請勿使用生活照，並請於照片背面書妥姓名、應考等別及類科），並將繳款完成之收執聯正本黏貼至報名履歷表背面，憑以報名。

※詳細報名事項請參閱正式簡章。

**其他注意事項**

應考人若曾經擔任題庫試題命題、審查工作者，務請於報名時以書面函知考選部題庫管理處及專技考試司。

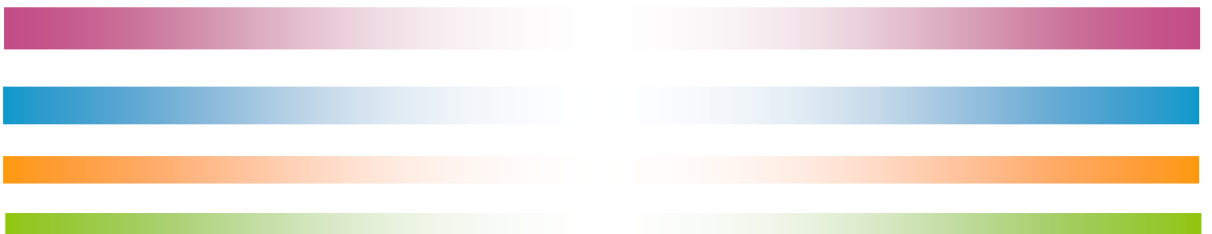
**各項查詢電話**

承辦單位	詢問事項	聯絡電話及傳真
專技考試司第二科	--	電話：(02)22369188 轉 3923、3924 傳真：(02)22368095
考選部資訊管理處	網路報名資訊系統異常問題	電話：(02)22369188 轉 3288、3325
題庫管理處第四科	試題疑義申請	電話：(02)22369188 轉 3306
專技考試司第二科	申論式試題	電話：(02)22369188 轉 3143
考選部公共服務中心	--	電話：(02)22369188 轉 3254
考試院第一組第二科	證書寄發查詢	電話：(02)82366212

※詳細應考事項請參閱「正式簡章」。



如何準備  
不動產經紀人考試



## 不動產經紀人考試應考要領

大多數人對考試缺乏深入的認識，往往埋首書堆卻漫無方向，意欲尋求方法卻苦於無處著手，須知今日各項考試已與科技接軌，趨向於智慧型、多元化的應考方式，準備考試切忌閉門造車，考情資料亦非憑一人之力能夠蒐集齊全，「時間」正是考生最珍貴的寶藏，「金榜題名」則是考生唯一的目標，慎選優質輔導機構，提供完整的應考資料、靈通的考試消息以及豐富的考試經驗，不僅能為考生節省寶貴的時間，更是考生「金榜題名」的最佳途徑與方法。

「專技人員普通考試不動產經紀人考試」雖是值得特別推薦的一項優質考試，但是，如果對考試基本知識欠詳，準備教材的選擇及使用不當，考前的準備方式失妥，或答題的技巧欠佳等，將會慘遭滑鐵盧。有鑑於此，本社以豐富的輔導經驗，特別提供考友下列「應考要領」，以茲參考。

### ◆掌握命題範圍

「專技人員普通考試不動產經紀人考試」之應試科目，每一科目都是一種專門學識，考試範圍皆有明確規定，考試重點亦有「命題大綱」可循，故考生勿須視之甚懼。

「專技人員普通考試不動產經紀人考試應試專業科目命題大綱」請參閱：考選部全球資訊網：「專技人員各應試專業科目命題大綱及參考用書」，附表如下：

### ◎專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試命題大綱

專業科目數	共計4科目
業務範圍及核心能力	一、辦理不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。 二、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。
科目名稱	命題大綱
民法概要	一、民法總則編及民法債編 (一)民法總則編 (二)民法債編 1. 債之發生、標的、效力、移轉、消滅、多數債務人及債權人 2. 買賣、互易、贈與、租賃、借貸、僱傭、委任、居間、合夥

<p>民法概要</p>	<p>二、民法物權編 不動產所有權、共有、地上權、不動產役權、農育權、抵押權、典權、占有</p> <p>三、民法親屬編及民法繼承編 (一)民法親屬編－夫妻財產制 (二)民法繼承編－遺產繼承</p>
<p>不動產估價概要</p>	<p>一、影響不動產價格之因素及原則</p> <p>二、不動產價格、租金之評估方法及其運用要領</p>
<p>土地法與土地相關稅法概要</p>	<p>一、土地法（第一編總則、第二編地籍、第三編土地使用）、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法（第一章總則、第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施、第三章土地使用分區管制、第四章公共設施用地）</p> <p>二、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例、<b>所得稅法及其施行細則(不動產交易部分)</b></p>
<p>不動產經紀相關法規概要</p>	<p>一、不動產經紀業管理條例及其施行細則，並包括不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項</p> <p>二、公平交易法</p> <p>三、消費者保護法</p> <p>四、公寓大廈管理條例</p>
<p>備註</p>	<p>表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，惟實際試題並不完全以此為限，仍可命擬相關之綜合性試題。</p>

掌握「命題範圍」，除了根據考選部所公告之「命題大綱」研讀考試用書外，另有以下建議：

(一)注意典試委員著作：

應考的科目皆由2至3位典試委員統一命題，並統一閱卷，因此若能對應試科目相關學者之專著加以廣泛閱讀，則答題時當可涉獵無遺，且對同一論點可正反比較，加深見解，豐富題旨。

(二)注意學者學術論文：

典試委員除了出版專著外，往往選擇重要論題專文發表，既有闡述價值，必為重要試題來源。因此對於各種學術性雜誌及學報，最好多予研讀，並且做成擇精取要的筆記，以便隨時翻閱，豐富本身見解。

考友社特別針對「專技人員普通考試不動產經紀人考試」精編全套「考試教材」；「考試教材」根據最新命題大綱，精編全部命題重點，完全掌握「命題範圍」。

#### ◆掌握「命題方式」

「專技人員普通考試不動產經紀人考試」之命題方式常採申論式或混合式（申論題與測驗題混合出題），「測驗題」有測驗題的考法，「申論題」有申論題的考法，考生在掌握命題方式後，才能有正確的準備方法，如此可達到事半功倍的效果。

準備「測驗題」，重理解，不要死背，掌握「命題範圍」反覆閱讀。國文科採混合式的試題，其中測驗題為20題，作答時間共為120分鐘，應當機立斷從容作答，碰到不確定的題目不要埋頭苦思，趕緊跳答下一題，等全部題目都作完後再回頭思考。

準備「申論題」，除了理解，「命題重點」須加以背誦。作答申論題時，應先將試題詳讀一次，瞭解命題的意義所在，下筆前並應稍作大綱整理，再依大綱旁徵博引相關內容，以充實申論內容，切勿太過冗長又不切題旨。不會作答或記憶不全的答案，切勿留空白，應找相關或近似的答案填補，還是可以得分。

考友社特別針對「專技人員普通考試不動產經紀人考試」精編全套「考試教材」；「考試教材」長期追蹤歷屆試題，獨家建立完整題庫，完全掌握「命題方式」。

#### ◆掌握「命題趨勢」

要充分掌握「命題趨勢」，有三項建議：

##### (一)注意法律規章修訂：

專技人員普通考試不動產經紀人考試都會涉及政府政策及法律規章，考生應隨時注意政府政策的頒布及法律規章的修訂。

##### (二)隨時注意時事新聞：

近年各種考試的題目皆漸趨與時推移，考題中配合時事者屢見不鮮，故考生除了針對教材、書本加以準備外，更應時時留心時事新聞，以補充書本中之不足，例如憲法增修條文便為常考之重點。

(三)理論與實務兼顧：

典試委員著作大多為學理性的，沒有實務的論題，因此應付實務性的試題，多注意時事社論是應考的不二法門。對於實務性的考題，除具備基本概念，更必須掌握各理論的重點與限制，並注意時勢資料，才能切入問題核心，精闢分析。

考友社特別針對「專技人員普通考試不動產經紀人考試」精編全套「考試教材」；「考試教材」蒐集最新時事資料，隨時提供考情動態，完全掌握「命題趨勢」。

◆掌握「錄取分數」

考生應分析歷年的報名人數、到考人數、缺考人數、及格人數、錄取率、錄取分數等資料，考試「錄取」的標準不是「報名人數」、「及格人數」，也不是「錄取率」；「錄取」的標準是「錄取分數」，「專技人員普通考試不動產經紀人考試」是一項資格考，只要滿60分即予及格，並無錄取人數的限制，換句話說，考試的敵人不是其他考生，是考生自己，考生必須充分了解自己的準備的程度是否已經達到錄取標準－「錄取分數」。

「專技人員普通考試不動產經紀人考試」歷年報名人數、到考人數、缺考人數、及格人數、錄取率如下：

年度	報名人數	到考人數	缺考人數	及格人數	錄取率
106年	5,476	2,993	2,483	204	6.82%
107年	5,390	2,838	2,552	563	19.84%
108年	5,599	2,937	2,662	637	21.69%

◆掌握「考運」

考生除了掌握「命題範圍」、「命題方式」、「命題趨勢」、「錄取標準」四項基本要件，還要充分掌握「考運」。



「考運」不是來自求神問卜，也不是簽牌下賭，「考運」來自考生自己的心，心「靈」則「運」到，心要「靈」先要心「靜」，要以平靜的情緒應考，切忌臨場緊張，不要毛毛躁躁、患得患失，甚至於寢食難安、怨天尤人。須知考試競爭激烈，彼此當仁不讓，得失之間無法勉強，唯有在頭腦冷靜、精神愉悅的情緒下，方能思慮周詳、靈感激發，獲得最滿意的成績。

#### ◆慎選「考試輔導」

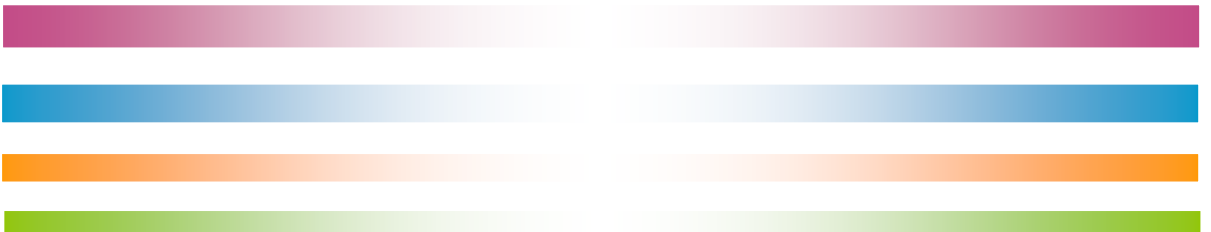
大學有言：「物有本末，事有終始，知所先後，則近道矣。」參加考試，必須利用科學的方法，同時借重前人的經驗，就其本末先後逐次完成，才能以最少的投入獲得最大的成果，此即所謂成功之道。

參加任何考試，未必需要接受輔導，就像上樓一樣，乘電梯可以上樓，走樓梯同樣可以上樓，只不過比較辛苦罷了！考試輔導的目的，在於提供優良的應考環境，完整的應考資料，靈通的考試消息以及豐富的考試經驗，但應考者也不可忽略個人所扮演的角色，如果只想搭電梯，卻不曉得如何使用電梯，還是無法上樓的。

考友社為加強服務有志參加「專技人員普通考試不動產經紀人考試」之考生，特舉辦專案輔導，重金禮聘權威名師聯合執教，完全針對「專技人員普通考試不動產經紀人考試」之「命題範圍」、「命題方式」、「命題趨勢」，採用典試委員著作精編全套「考試教材」，同時提供靈通的考試消息、完整的考試資料、豐富的考試經驗以及優良的應考環境，歡迎考友踴躍報名參加，同時，預祝諸位考友考運昌隆、金榜題名！



不動產經紀人考試  
相關法規



## ■ 不動產經紀業管理條例（100.12.30）

### ● 第一章 總則

- 第 1 條 為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。
- 第 2 條 經紀業之管理，依本條例之規定；本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。
- 第 3 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。
- 第 4 條 本條例用辭定義如下：  
一、不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。  
二、成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。  
三、預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。  
四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。  
五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。  
六、代銷業務：指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。  
七、經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。  
八、加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。  
九、差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。  
十、營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

### ● 第二章 經紀業

- 第 5 條 經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。  
前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。  
經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣（市）政府申請備查。
- 第 6 條 有下列各款情形之一者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可：  
一、無行為能力或限制行為能力者。  
二、受破產之宣告尚未復權者。  
三、犯詐欺、背信、侵占罪、性侵害犯罪防治法第二條所定之罪、組織犯罪防制條例第三條第一項、第二項、第六條、第九條之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行完畢或執行完畢或赦免後未滿三年者。但受緩刑宣告者，不在此限。

- 四、受感訓處分之裁定確定，尚未執行完畢或執行完畢後未滿三年者。
- 五、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未滿五年者。但依第七條第一項逾期未開始營業或第三十條自行停止業務者，不在此限。
- 六、受第二十九條之停止營業處分，尚未執行完畢者。
- 七、受第三十一條停止執行業務處分尚未執行完畢，或廢止經紀人員證書或證明處分未滿五年者。
- 經紀業經公司登記或商業登記後，其公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人有前項各款情形之一者，由主管機關命其限期改善；逾期未改善者，廢止其許可，並通知其公司或商業登記主管機關廢止其登記。
- 第 7 條 經紀業經主管機關之許可，辦妥公司登記或商業登記，並加入登記所在地之同業公會後方得營業，並應於六個月內開始營業；逾期未開始營業者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得申請展延一次，其期限以三個月為限。
- 前項經紀業得視業務性質並經主管機關核准後，分別組織仲介經紀業或代銷經紀業同業公會或其全國聯合會。
- 第一項經紀業於辦妥公司登記或商業登記後，應依中央主管機關規定繳存營業保證金。經紀業應繳存之營業保證金，超過一定金額者，得就超過部分以金融機構提供保證函擔保之。
- 前項應繳之營業保證金及繳存或提供擔保之辦法，由中央主管機關定之。
- 經紀業除依第三項規定繳存營業保證金外，並得向第二項全國聯合會申請增加金額繳存或以金融機構提供保證函擔保之。
- 第二項全國聯合會應訂立經紀業倫理規範，提經會員代表大會通過後，報請中央主管機關備查。
- 第 8 條 前條第三項營業保證金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統一於指定之金融機構設置營業保證基金專戶儲存，並組成管理委員會負責保管；基金之孳息部分，得運用於健全不動產經紀制度。
- 前項基金管理委員會委員，由經紀業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織及基金管理辦法由中央主管機關定之。第一項營業保證基金，除本條例另有規定外，非有依第二十六條第四項之情形，不得動支。
- 經紀業分別繳存之營業保證金低於第七條第三項規定之額度時，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應通知經紀業者於一個月內補足。
- 第 9 條 營業保證金獨立於經紀業及經紀人員之外，除本條例另有規定外，不因經紀業或經紀人員之債務債權關係而為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 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。
- 其因申請解散者，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。
- 第 10 條 直轄市、縣（市）同業公會應將會員入會、停權、退會情形報請所在地主管機關層轉中央主管機關備查。

- 第 11 條 經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。但非常態營業處所，其所銷售總金額達新台幣六億元以上，該處所至少應置專業經紀人一人。  
營業處所經紀營業員數每逾二十名時，應增設經紀人一人。
- 第 12 條 經紀業應於經紀人到職之日起十五日內，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。

● 第三章 經紀人員

- 第 13 條 中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。  
經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。  
前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成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、團體重新辦理登錄。  
前二項登錄及發證費用，由中央主管機關定之。  
第二項訓練機構、團體之認可資格、程序、廢止認可條件、經紀營業員之訓練資格、課程、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第 14 條 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，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。  
前項經紀營業員經驗，依下列情形之一認定：  
一、取得經紀營業員資格並附有仲介或代銷業務所得扣繳資料證明者。  
二、本條例施行前已實際從事仲介或代銷業務有所得扣繳資料證明者。  
有第六條第一項第一款至第四款或第七款情形之一者，不得充任經紀人員。已充任者，應撤銷或廢止其證書或證明。
- 第 15 條 前條第一項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、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。  
前項機構、團體應具備之資格、認可程序、訓練課程範圍及廢止認可條件等事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第 16 條 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。
- 第 17 條 經紀業不得僱用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。

● 第四章 業務及責任

- 第 18 條 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。
- 第 19 條 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。違反前項規定者，其已收取之差價或其他報酬，應於加計利息後加倍返還支付人。

- 第 20 條 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。
- 第 21 條 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。  
前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。  
廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。
- 第 22 條 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，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：  
一、不動產出租、出售委託契約書。  
二、不動產承租、承購要約書。  
三、定金收據。  
四、不動產廣告稿。  
五、不動產說明書。  
六、不動產租賃、買賣契約書。  
前項第一款及第二款之規定，於經營代銷業務者不適用之。  
第一項第五款之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。
- 第 23 條 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。
- 第 24 條 雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，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租賃或買賣契約書之一部分。
- 第 24-1 條 經營仲介業務者，對於買賣或租賃委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦竣所有權移轉登記或簽訂租賃契約書後三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。  
經營代銷業務者，對於起造人或建築業委託代銷之案件，應於委託代銷契約屆滿或終止三十日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊。  
前二項受理申報登錄成交案件實際資訊，主管機關得委任所屬機關辦理。  
前三項登錄之資訊，除涉及個人資料外，得供政府機關利用並以區段化、去識別化方式提供查詢。  
已登錄之不動產交易價格資訊，在相關配套措施完全建立並完成立法後，始得為課稅依據。  
第一項、第二項登錄資訊類別、內容與第四項提供之內容、方式、收費費額及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。
- 第 24-2 條 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：  
一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。  
二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。  
三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。  
四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。  
五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。  
六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。
- 第 25 條 經紀人員對於因業務知悉或持有之他人秘密，不得無故洩漏。
- 第 26 條 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，由該經紀業負賠償責任。

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。

前二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。

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；經代為賠償後，即應依第八條第四項規定，通知經紀業限期補繳。

第 27 條 主管機關檢查經紀業之業務，經紀業不得拒絕。

● 第五章 獎懲

第 28 條 經紀業或經紀人員有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵；其在直轄市者，由直轄市主管機關為之；特別優異者，得層報中央主管機關獎勵之：

一、增進不動產交易安全、公平，促進不動產經紀業健全發展，有優異表現者。

二、維護消費者權益成績卓著者。

三、對於不動產經紀相關法規之研究或建議有重大貢獻者。

四、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵者。

前項獎勵辦法由中央主管機關另定之。

第 29 條 經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：

一、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定者，經主管機關限期改正而未改正者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

二、違反第二十四條之一第一項、第二項或第二十四條之二規定者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。

三、違反第七條第六項、第十一條、第十七條、第十九條第一項、第二十一條第一項、第二項或第二十二條第一項規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

四、違反第七條第三項、第四項或第八條第四項者，應予停止營業處分，其期間至補足營業保證金為止。但停止營業期間達一年者，應廢止其許可。

經紀業經依前項第一款、第二款或第三款處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。

第二十四條之一、第二十四條之二及本條第一項第二款之施行日期，由行政院另定之。

第 30 條 經紀業開始營業後自行停止營業連續六個月以上者，直轄市或縣（市）主管機關得廢止其許可。但依法辦理停業登記者，不在此限。

第 31 條 經紀人員違反本條例者，依下列規定懲戒之：

一、違反第十六條、第二十二條第一項、第二十三條或第二十五條規定者，應予申誡。

二、違反第十九條第一項規定者，應予六個月以上三年以下之停止執行業務處分。

- 經紀人員受申誡處分三次者，應另予六個月以上三年以下之停止執行業務處分；受停止執行業務處分累計達五年以上者，廢止其經紀人員證書或證明。
- 第 32 條 非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人新台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。  
公司負責人、商號負責人或行為人經主管機關依前項規定為禁止營業處分後，仍繼續營業者，處一年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣十萬元以上三十萬元以下罰金。
- 第 33 條 經紀人員有第三十一條第一項各款情事之一時，利害關係人、各級主管機關或其同業公會得列舉事實，提出證據，報請直轄市或縣(市) 主管機關交付懲戒。  
直轄市或縣(市) 主管機關對於經紀人員獎懲事項，應設置獎懲委員會處理之。  
前項獎懲委員會之組織，由中央主管機關定之。
- 第 34 條 前條獎懲委員會受理懲戒事項，應通知檢舉或移送之經紀人員，於二十日內提出答辯或到場陳述；逾期未提出答辯或到場陳述時，得逕行決定。
- 第 35 條 依本條例所處罰鍰，經通知繳納而逾期不繳納者，移送法院強制執行。
- 第六章 附則
- 第 36 條 本條例公布施行前已經營仲介或代銷業務者，應於本條例施行後，三年內依本條例規定領得經紀業證照後始得繼續營業。  
違反前項規定繼續營業者，依第三十二條處理。
- 第 37 條 本條例公布施行前已從事不動產經紀業之人員，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；三年期滿後尚未取得經紀人員資格者，不得繼續執行業務。  
本條例公布施行前已從事不動產仲介或代銷業務滿二年，有該項執行業務或薪資所得扣繳資料證明，經中央主管機關審查合格者，得自本條例公布施行之日起繼續執業三年；並得應不動產經紀人特種考試。  
前項特種考試，於本條例公布施行後五年內至少應辦理五次。
- 第 38 條 外國人得依中華民國法律應不動產經紀人考試或參加營業員訓練。前項領有及格證書或訓練合格並依第十三條第二項登錄及領有證明之外國人，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令，始得受僱於經紀業為經紀人員。  
外國人經許可在中華民國充任經紀人員者，其有關業務上所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。
- 第 38-1 條 依本條例規定核發不動產經紀人證書，得收取費用；其費額，由中央主管機關定之。
- 第 39 條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。
- 第 40 條 本條例自公布日施行。



■ 不動產經紀業管理條例施行細則（91.03.22）

- 第 1 條 本細則依不動產經紀業管理條例（以下簡稱本條例）第三十九條規定訂定之。
- 第 2 條 經營不動產經紀業（以下簡稱經紀業）者，應檢附下列文件，依本條例第五條第一項規定，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請許可：
- 一、申請書一式二份。
  - 二、公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人名冊，及其身分證明文件影本。
  - 三、其他經中央主管機關規定之文件。
- 第 3 條 直轄市或縣（市）主管機關受理前條申請，經審查合於規定者，應予許可，並副知轄內之同業公會轉知其全國聯合會；不合規定者，應通知該經紀業於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請。
- 第 4 條 經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依本條例第七條第一項、第三項規定辦妥公司登記或商業登記、繳存營業保證金及加入登記所在地之同業公會。
- 第 5 條 經紀業應於開始營業後十五日內，檢附下列文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：
- 一、申請書一式二份。
  - 二、公司或商業登記證明文件影本。
  - 三、營業保證金繳存證明影本。
  - 四、同業公會會員證明影本。
  - 五、不動產經紀人員名冊及其證書影本。
  - 六、其他經中央主管機關規定之文件。
- 直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。
- 第 6 條 經紀業經許可後，下列事項內容有變更者，除第七條另有規定外，應於變更之日起三十日內，以書面向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：
- 一、經紀業名稱、所在地、組織型態、經營型態、營業項目及是否經營國外不動產仲介或代銷業務。
  - 二、公司負責人、董事、監察人、經理人或商號負責人、經理人。
- 直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會，經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關。
- 第 7 條 經紀業遷出所在地直轄市或縣（市）主管機關管轄區域以外時，應於遷出後三十日內，以書面向遷入之直轄市或縣（市）主管機關申

請遷入備查，並向原所屬之同業公會報備，及加入遷入之直轄市或縣（市）同業公會，該遷入之同業公會並應轉知其全國聯合會。前項經紀業遷入之直轄市或縣（市）主管機關，於辦理該經紀業之遷入備查後，應通知該經紀業遷出之直轄市或縣（市）主管機關。經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關。

第 8 條 經紀業分設營業處所，依本條例第五條第三項規定，應於設立後三十日內，以書面記明下列事項，向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查：

- 一、經紀業名稱及所在地。
- 二、營業處所名稱、所在地及設立日期。
- 三、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。

經紀業分設之營業處所為本條例第四條第十款所稱非常態之固定場所者，前項第二款應記明事項，改以該營業處所之設立目的、代理銷售不動產名稱、所在地、銷售總金額及設立期間代之。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會；經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，並應將第一項或前項之資料，通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關。

第 9 條 前條第一項第二款、第三款或第二項應記明之事項有變更者，經紀業應於變更之日起三十日內，以書面記明變更事項，並向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會；經紀業分設之營業處所非在其所轄區域內者，應通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關；變更事項係營業處所之遷入或遷出者，應通知該營業處所遷出之直轄市或縣（市）主管機關，並連同前條第一項或第二項資料，通知其遷入之直轄市或縣（市）主管機關。

第 10 條 經紀業分設之營業處所裁撤時，應於裁撤後三十日內，以書面向經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關申請備查。

直轄市或縣（市）主管機關准予備查後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會，裁撤之營業處所非在其所轄區域內者，並應通知該營業處所所在地直轄市或縣（市）主管機關。

第 11 條 經紀業僱用之經紀人員為外國人者，於依第五條、第八條第一項或第二項規定申請備查時，並應檢附該外國人依本條例第三十八條第二項規定取得之中央主管機關許可之證明文件影本。

- 第 12 條 經紀業經許可後，所在地同業公會尚未設立者，應加入鄰近直轄市或縣（市）同業公會。  
前項經紀業於所在地同業公會設立後，應即加入之。
- 第 13 條 代銷經紀業於所在地或鄰近直轄市或（市）同業公會未設立前，應加入所在地或鄰近直轄市或縣（市）仲介經紀業同業公會。  
前項代銷經紀業於所在地或鄰近直轄市或（市）代銷經紀業同業公會設立後，應即依前條規定辦理。
- 第 13-1 條 經紀業依本條例第九條第二項規定得請求退還原繳存之營業保證金，係指下列情形之一：  
一、公司組織申請解散者。  
二、商號組織申請歇業者。  
三、營業項目經變更登記後，該公司或商號已無不動產仲介經紀業及不動產代銷經紀業而組織仍存續者。
- 第 13-2 條 經紀業依前條規定請求退還原繳存之營業保證金者，應檢附直轄市或縣（市）主管機關核發之核准註銷營業證明文件及其他經中央主管機關規定之文件。  
經紀業向直轄市或縣（市）主管機關申請核准註銷營業者，應檢附公司或商業登記主管機關核發之公司解散、商號歇業或公司、商號營業項目變更登記證明文件。  
直轄市或縣（市）主管機關於核准註銷營業後，應通知該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。
- 第 13-3 條 經紀業加入同業公會後，該同業公會應於三十日內，依本條例第十條規定將會員入會情形，以書面報請經紀業所在地主管機關層轉中央主管機關備查；其停權、退會時，亦同。
- 第 14 條 直轄市或縣（市）主管機關應設置下列簿冊，並永久保存：  
一、不動產經紀業管理登記簿。  
二、外縣市不動產經紀業在其所轄區域內設立之營業處所管理登記簿。  
三、不動產經紀人名簿。  
四、不動產經紀營業員名簿。  
五、不動產經紀業專冊。
- 第 15 條 請領不動產經紀人證書，應檢附下列文件，向戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關申請之：  
一、申請書。  
二、身分證明文件影本。  
三、申請人最近一年內直四公分、寬二點八公分正面脫帽半身相片一式二張。  
四、不動產經紀人考試及格證書及其影本。  
五、一年以上經紀營業員經驗證明文件及其影本。  
直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查合於規定者，應發給不動產經紀人證書，並退還前項第四款及第五款文件原本；不

- 合規定者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請，並退還前項第二款至第五款文件。
- 第 16 條 外國人請領不動產經紀人證書，應檢附依本條例第三十八條第二項經中央主管機關許可之證明文件及前條第一項各款文件，向居留地直轄市或縣（市）主管機關申請之。
- 第 17 條 經紀人依本條例第十五條第一項規定辦理換發證書時，應於證書有效期限屆滿前六個月內，檢附下列文件，向原核發機關申請之：  
 一、申請書。  
 二、完成專業訓練三十個小時以上之證明文件。  
 三、原核發之經紀人證書。  
 直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請，經審查合於規定者，應即換發證書；不合規定者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正者，駁回其申請，並退還前項第二款及第三款文件。  
 換發之證書，其有效期限自原證書有效期限屆滿之次日起算四年。  
 換發證書，得以於原證書加註延長有效期限之方式為之。
- 第 18 條 經紀人未依規定辦理換發證書，或申請換發證書被駁回，其原證書有效期間屆滿者，由原核發機關註銷原證書，並公告周知及通知當事人、其任職經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關及該經紀業所屬之同業公會轉知其全國聯合會。
- 第 19 條 經紀人證書經依前條規定註銷後，重新申請核發者，應檢附第十五條第一項第一款至第四款文件，及最近四年內完成專業訓練三十個小時以上之證明文件原本及其影本，向原核發機關申請之。  
 直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請後，準用第十五條第二項規定辦理。
- 第 20 條 經紀人證書損壞或滅失，申請換發或補發者，應敘明其損壞或滅失之原因，檢附第十五條第一項第一款至第四款文件，向原核發機關申請之。  
 直轄市或縣（市）主管機關受理前項申請後，準用第十五條第二項規定辦理。
- 第 21 條 經紀業應依本條例第十八條及第二十條規定，於營業處所明顯之處，揭示下列文件：  
 一、經紀業許可文件。  
 二、同業公會會員證書。  
 三、不動產經紀人證書。  
 四、報酬標準及收取方式。  
 前項第一款至第三款文件，得以影本為之。  
 第一項第四款規定，於代銷經紀業不適用之。
- 第 22 條 經紀業係加盟經營者，應於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣。
- 第 23 條 經紀人員收受委託人或與委託人交易之相對人之有關文件，應掣給收據。

- 第 24 條 不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，非由經紀業仲介或代銷者，不適用本條例第二十二條第一項之規定。
- 第 25 條 經紀業執行業務過程，應記錄其辦理情形。主管機關得查詢或取閱經紀業執行業務有關紀錄及文件，並得限期令所轄區域內之經紀業及外縣市經紀業於所轄區域內設立之營業處所，提出第五條第二款至第五款文件或其他業務執行之相關資料、說明書，經紀業不得規避、妨礙或拒絕。
- 第 25-1 條 本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；經紀業分設之營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地，與經紀業所在地非屬同一行政管轄區域而有本條例第二十九條第一項第一款、第二款或第二項規定情事之一者，由該營業處所所在地或經紀業、營業處所執行業務行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請經紀業所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之。
- 第 26 條 本條例第十四條第三項及第三十一條第二項所定之處罰，由經紀人員原領不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明時之戶籍所在地主管機關為之。  
主管機關依前項規定辦理時，應即公告，並通知當事人、其任職之經紀業及該經紀業所屬之同業公會；撤銷或廢止不動產經紀營業員證明時，並應通知原核發證明之機構或團體。
- 第 27 條 經紀人員有本條例第三十一條第一項各款情事之一者，由其經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關交付懲戒；懲戒結果，應通知當事人，並函請原領不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明時之戶籍所在地主管機關登錄。
- 第 28 條 經紀人員依本條例第十四條第三項規定受撤銷或廢止不動產經紀人證書或不動產經紀營業員證明者，於原因消滅後，得重新請領證書或證明。
- 第 28-1 條 本條例第三十二條第一項所定之處罰，依下列方式為之：  
一、處罰公司或商號及其負責人者，由公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之；執行業務行為所在地與公司或商號所在地非屬同一行政管轄區域者，由執行業務行為所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請公司或商號所在地之直轄市或縣（市）主管機關為之。  
二、處罰行為人者，由行為人行為時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關為之；不動產仲介或代銷標的所在地與行為人行為時之戶籍所在地非屬同一行政管轄區域者，由標的所在地之直轄市或縣（市）主管機關查明後，移請行為人行為時之戶籍所在地直轄市或縣（市）主管機關為之。
- 第 29 條 本細則所定書、表、簿、冊之格式，由中央主管機關定之。
- 第 30 條 （刪除）
- 第 31 條 本細則自發布日施行。

■ 專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則（107.11.21）

- 第一條 本規則依專門職業及技術人員考試法第十一條第一項規定訂定之。
- 第二條 專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試（以下簡稱本考試），每年舉行一次。遇有必要，得臨時舉行之。
- 第三條 本考試採筆試方式行之。
- 第四條 應考人有不動產經紀業管理條例第六條第一項第一款至第四款或第七款情事之一者，不得應本考試。
- 第五條 中華民國國民具有下列資格之一者，得應本考試：  
一、公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書。  
二、高等或普通檢定考試及格。
- 第六條 本考試應試科目分普通科目及專業科目：  
一、普通科目：  
（一）國文（作文）。  
二、專業科目：  
（二）民法概要。  
（三）不動產估價概要。  
（四）土地法與土地相關稅法概要。  
（五）不動產經紀相關法規概要。  
前項應試科目之試題題型，除國文採申論式試題外，其餘均採申論式與測驗式之混合式試題。
- 第七條 應考人報名本考試應繳下列費件，並以通訊方式為之：  
一、報名履歷表。  
二、應考資格證明文件。  
三、國民身分證影本。華僑應繳僑務委員會核發之華僑身分證證明書或外交部或僑居地之中華民國使領館、代表處、辦事處、其他外交部授權機構（以下簡稱駐外館處）加簽僑居身分之有效中華民國護照。  
四、最近一年內一吋正面脫帽半身照片。  
五、報名費。  
應考人以網路報名本考試時，其應繳費件之方式，載明於本考試應考須知及考選部國家考試報名網站。
- 第八條 繳驗外國畢業證書、學位證書、在學全部成績單、學分證明、法規抄本或其他有關證明文件，均須附繳正本及經駐外館處驗證之影本及中文譯本或國內公證人認證之中文譯本。  
前項各種證明文件之正本，得改繳經當地國合法公證人證明與正本完全一致，並經駐外館處驗證之影本。
- 第九條 本考試及格方式，以應試科目總成績滿六十分及格。

前項應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之十計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。

本考試應試科目有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

- 第十條 (刪除)
- 第十一條 外國人具有第五條第一款規定之資格，且無第四條情事者，得應本考試。
- 第十二條 本考試及格人員，由考選部報請考試院發給考試及格證書，並函內政部查照。
- 第十三條 本規則自發布日施行。

## ■ 其他相關法規

專門職業及技術人員考試法

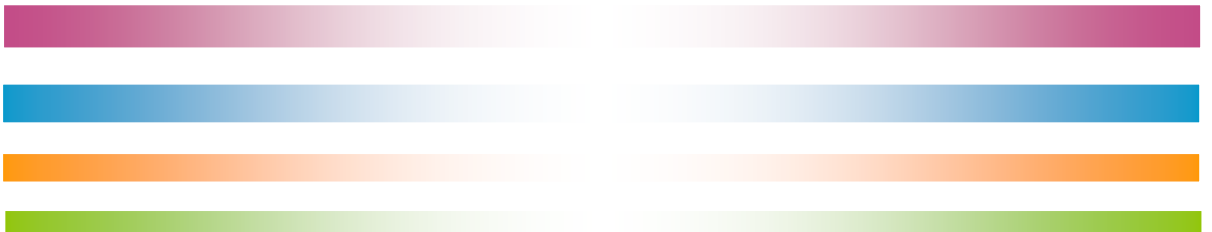
專門職業及技術人員考試法施行細則

專門職業及技術人員考試總成績計算規則

本頁資訊係以「電子連結」方式出版，採用「書面」方式出版者，請自行登入考友社網站（[www.examiner.com.tw](http://www.examiner.com.tw)）閱覽。不便之處，敬請見諒！



不動產經紀人考試  
歷屆試題





108年專門職業及技術人員高等考試建築師、  
25類科技師（含第二次食品技師）考試暨  
普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

代號：60110  
60210

全一頁

等 別：普通考試

類 科：不動產經紀人、記帳士

科 目：國文（作文）

考試時間：2小時

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)請以藍、黑色原子筆或鋼筆在申論試卷上由左至右橫式作答，於本試題上作答者，不予計分。

(三)不得於試卷上書寫姓名或座號。

一、傳統社會的流動性不大，個人能夠選擇的工作或職業並不多，加上教育不普及、人們對外在世界的認知有限，當然也因壽命比現代人短了許多，限制了轉換人生軌道的可能性。在這樣的環境下，多數人常依循慣例，安於現狀，社會的創新與進步相對變得緩慢。

反觀現代社會由於科技不斷創新、社會的價值觀趨於多元，人們的工作與職業有了更多的選擇，加上教育普及、壽命延長，對於未來的規劃與實踐機會要比過去高。

請以「我的未來」為題，設想一種不同於目前工作與生活方式的人生，詳加描述，並深入說明對自身與社會的意義。（50分）

二、宋末元初的蔣捷有一闋膾炙人口的詞〈虞美人〉：

少年聽雨歌樓上，紅燭昏羅帳。

壯年聽雨客舟中，江闊雲低、斷雁叫西風。

而今聽雨僧廬下，鬢已星星也。

悲歡離合總無情，一任階前、點滴到天明。

蔣捷藉「聽雨」描寫他自己人生三個階段的情懷。事實上，對任何人而言，不同年紀、不同境遇、不同地方的「聽雨」，都會令人有不同的感觸。

現在，請以「聽雨」為題，追索回憶，作文一篇，描述你個人聽雨的經驗與感受，文中須先說明自己對蔣捷此詞的理解和體會。（50分）

代號：60120  
頁次：4-1

108年專門職業及技術人員高等考試建築師、  
25類科技師（含第二次食品技師）考試暨  
普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

等 別：普通考試  
類 科：不動產經紀人  
科 目：民法概要  
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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、甲向乙購買 A 農地，為掩人耳目，借用丙的名義，登記在丙的名下，交給丙無償使用，雙方協議丙不得處分。丙將 A 農地出售給不知情的丁，並辦理所有權移轉登記。試問：無權處分的意義及效力如何？丙是否為無權處分？（25 分）

二、甲有 A 屋，因向乙貸款 1000 萬元（新臺幣，下同），乃設定最高限額 1200 萬元之最高限額抵押權予以擔保。試問：最高限額抵押權擔保的債權範圍如何？A 屋如發生毀損或滅失，乙本於代位性得如何行使權利？（25 分）

乙、測驗題部分：（50分）

代號：2601

- (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 25 題，每題 2 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 下列何者非屬我國民法上所稱之「土地的定著物」？  
(A)燈塔 (B)房屋 (C)柏油馬路 (D)蓄水池
- 2 依我國民法之規定，以下關於行為能力之敘述，何者錯誤？  
(A)無行為能力人之意思表示，無效  
(B)限制行為能力人未得法定代理人之允許，所為之單獨行為，效力未定  
(C)限制行為能力人所訂立之契約，未經承認前，相對人得撤回之  
(D)限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人或已得法定代理人之允許者，其法律行為為有效
- 3 甲受丙之詐欺，而授權乙向不知情的丁購買 A 屋，請問依我國民法的規定，下列敘述何者正確？  
(A)甲因受丙之詐欺而為意思表示，故可撤銷其授權乙之行為  
(B)甲因受丙之詐欺而為意思表示，故可撤銷 A 屋之買賣契約  
(C)甲若欲行使民法第 92 條之撤銷權，應於發現詐欺後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷  
(D)甲因受丙之詐欺而為授權行為，其撤銷意思表示時，可以對抗善意第三人

- 4 依我國民法的規定，下列關於最高限額抵押權之敘述，何者錯誤？
- (A)稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權
  - (B)最高限額抵押權人就已確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權利
  - (C)最高限額抵押權所擔保之原債權，未約定確定之期日者，抵押人或抵押權人得隨時請求確定其所擔保之原債權
  - (D)最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，並得於確定之期日後，不待變更登記即變更之
- 5 依我國民法之規定，下列關於夫妻財產制之敘述，何者錯誤？
- (A)夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除民法另有規定外，以共同財產制，為其夫妻財產制
  - (B)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，應以書面為之
  - (C)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，非經登記，不得以之對抗第三人
  - (D)夫妻於婚姻關係存續中，得以契約廢止其財產契約，或改用他種約定財產制
- 6 依我國民法之規定，下列關於監護之敘述，何者正確？
- (A)已結婚的未成年人而無父母，或父母均不能行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應置監護人
  - (B)父母對其未成年之子女，得因特定事項，於一定期限內，以書面委託他人行使監護之職務
  - (C)為保護未成年子女之權益，監護人不得辭任其職務
  - (D)監護人得受讓受監護人之財產
- 7 依我國民法的規定，下列關於抵押權之敘述，何者錯誤？
- (A)稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權
  - (B)抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限
  - (C)抵押權之效力，及於抵押物之從物而不及於從權利
  - (D)不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響
- 8 依我國民法，下列關於地上權之敘述，何者錯誤？
- (A)地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之
  - (B)地上權人，縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租金
  - (C)地上權人得將其權利讓與他人或設定抵押權。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限
  - (D)地上權人積欠地租達一年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租
- 9 依我國民法之規定，下列關於租賃契約之敘述何者正確？
- (A)甲將自己所有之 A 屋租予乙後，又將 A 屋租予丙並交付占有予丙，乙得知後可向丙主張交付 A 屋
  - (B)甲將自己所有之 A 屋租予乙，並交付占有予乙後，A 屋竟遭丙無權占有。此時，乙可對丙主張占有物返還請求權
  - (C)甲將自己所有之 A 屋租予乙供居住之用，乙雖於訂約時已知 A 屋為輻射屋，但因輻射屋會危及乙的健康，故乙仍得主張減少價金
  - (D)甲將自己所有之 A 屋租予乙，約定由甲負修繕義務。按民法規定，乙得自行修繕再請求出租人償還費用

代號：60120  
頁次：4-3

- 10 甲未婚生有乙、丙、丁三子，某日甲因細故與乙口角，乙遂憤而毆打甲成傷，當時丙雖在場，然畏懼乙身強體壯，並未勸阻。甲心灰意冷，當場表示自己百年後，乙不得繼承其財產；事後更逢人便訴說丙也不孝，未挺身護甲。丙得知此事甚為憤怒，認為自己僅求自保並沒有錯，遂在某日憤而持刀殺甲，經丁阻止而未得逞，但日後仍經法院判決殺人未遂而受刑之宣告確定。不久甲因年老體衰而去世，請問下列敘述，何者正確？
- (A)甲僅表示乙不得繼承其財產，未表示丙不得繼承，故丙仍可繼承其財產  
(B)甲雖表示乙不得繼承其財產，但並未追訴乙之傷害罪，乙既未受刑之宣告，故乙仍得繼承甲的財產  
(C)甲若宥怨丙之行為，則乙、丙、丁三人可以一起繼承甲的財產  
(D)僅有丁可以繼承甲的財產
- 11 依我國民法之規定，下列關於居間契約之敘述何者錯誤？
- (A)稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約  
(B)約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。報酬已給付者，得請求返還  
(C)因婚姻居間而約定報酬者，就其報酬無請求權  
(D)居間人就其媒介所成立之契約，無為當事人給付或受領給付之權
- 12 10 歲的男童 A 去同學 B 家中一起打電動遊戲時，因一言不合吵起來，一氣之下摔壞 B 父甲新購買的筆電。請問下列敘述何者錯誤？
- (A)若摔壞筆電時 A 有識別能力，則由 A 單獨負責，甲不可向 A 之法定代理人乙求償  
(B)若摔壞筆電時 A 有識別能力，則 A 和其法定代理人乙必須連帶負賠償責任  
(C)若摔壞筆電時 A 無識別能力，則 A 無須負責  
(D)若摔壞筆電時 A 無識別能力，則由其法定代理人乙單獨負責，但乙可舉證免責
- 13 甲並無將其所有價值十萬元之 A 手錶出售的意思，卻向乙表示欲以五千元出售之，乙明知甲無出售 A 手錶之意思，仍當場表示願意以五千元購買時，甲出售 A 手錶之意思表示的效力如何？
- (A)有效 (B)無效 (C)甲得撤銷 (D)效力未定
- 14 甲授與甫滿十八歲之乙代理權，由乙處理出售甲所有之 A 機車的事宜。乙乃以甲之代理人的名義，以一萬元價金與丙訂立買賣 A 機車的契約。乙與丙所締結之買賣契約的效力如何？
- (A)對甲發生效力 (B)甲未承認前，效力未定  
(C)乙之法定代理人未承認前，效力未定 (D)乙之法定代理人得撤銷之
- 15 甲、乙締結買賣甲所有之 A 屋的契約，乙並先為部分價金之給付。其後，乙未依約定期限給付剩餘價金。就甲以乙履行遲延而解除 A 屋買賣契約之情形，下列敘述，何者正確？
- (A)經甲定期間催告乙履行，甲得於經相當期限後，不須再為催告，即得解除契約  
(B)甲僅限於法律規定之事由始得解除，不得與乙約定合意解除之事由  
(C)契約經解除後，甲、乙互負回復原狀的義務，甲不得向乙請求損害賠償  
(D)契約經解除後，因乙有可歸責事由，甲返還乙已給付之價金時，不須附加利息
- 16 就下列甲、乙間之法律關係，何者為非經登記不生效力的情形？
- (A)甲、乙間締結買賣甲之不動產的契約時  
(B)乙繼承被繼承人甲之不動產時  
(C)甲以其土地供乙設定不動產役權時  
(D)甲將其有抵押權擔保之債權讓與予乙時

- 17 就甲、乙、丙三人對丁負有平均分擔之 300 萬元連帶債務的情形，下列敘述，何者正確？  
 (A)甲對丁為債務之承認而中斷時效時，其效力亦及於乙、丙之債務  
 (B)丁請求甲支付全額獲勝訴判決後，仍未能自甲受償時，得再請求乙支付全額  
 (C)甲清償全額後，如乙不能償還其分擔額，甲亦僅能向丙求償 100 萬元  
 (D)甲對丁清償 100 萬元後，丁即不得再次向甲請求支付剩餘之 200 萬元
- 18 甲、乙分別共有 A 地，各有二分之一應有部分。在甲乙未有任何協議之情形下，下列敘述，何者正確？  
 (A)甲得以其應有部分供丙設定普通地上權  
 (B)甲不得將其應有部分出賣、並移轉登記予丁  
 (C)甲僅得於其應有部分種植作物  
 (D)甲得以其應有部分供戊設定普通抵押權
- 19 下列何者不得為抵押權之標的物？  
 (A)不動產役權 (B)地上權 (C)農育權 (D)典權
- 20 甲育有子女乙，丙育有子女丁、戊，乙男與丁女結婚後育有子女己。就此情形，下列敘述何者錯誤？  
 (A)甲、丁為直系姻親 (B)乙、戊為旁系姻親  
 (C)甲、丙為旁系姻親 (D)己、戊為旁系血親
- 21 甲將其所有之 A 土地上之 B 建物讓與乙時，在房屋得使用期限內，乙與甲間有何法律關係？  
 (A)推定有租賃關係 (B)視為有租賃關係  
 (C)推定有普通地上權關係 (D)視為有普通地上權關係
- 22 甲、乙婚後生育有子女丙、丁、戊。戊與己結婚生育有子女庚、辛後，不幸早於其父母去世。就甲高齡過世後遺下之財產，下列法定繼承人之應繼分比例，何者正確？  
 (A)乙二分之一、丙四分之一、丁四分之一  
 (B)乙三分之一、丙三分之一、丁三分之一  
 (C)乙四分之一、丙四分之一、丁四分之一、己四分之一  
 (D)乙四分之一、丙四分之一、丁四分之一、庚八分之一、辛八分之一
- 23 下列關於遺囑之敘述，何者正確？  
 (A)十八歲之限制行為能力人所為之遺囑，當然無效  
 (B)受輔助宣告之成年人所為之遺囑，當然無效  
 (C)口授遺囑，自遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，經過三個月而失其效力  
 (D)公證人的受僱人得為公證遺囑之見證人
- 24 依我國民法之規定，下列關於子女姓氏之敘述，何者錯誤？  
 (A)父母於子女出生登記前，應以書面約定子女從父姓或母姓。未約定或約定不成者，於戶政事務所抽籤決定之  
 (B)子女經出生登記後，於未成年前，得由父母以書面約定變更為父姓或母姓  
 (C)子女已成年者，得變更為父姓或母姓  
 (D)非婚生子女從母姓。經生父認領者，從父姓
- 25 甲乙為夫妻，育有一子丙，並共同收養丁為養子。某日甲因交通意外去世，未留有遺囑，請問依我國民法的規定，下列敘述，何者錯誤？  
 (A)乙、丙、丁三人得以繼承  
 (B)乙、丙、丁三人之應繼分各為三分之一  
 (C)在分割遺產前，乙、丙、丁三人對於遺產全部按其應繼分為分別共有  
 (D)繼承人對於甲之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任

測驗式試題標準答案

考試名稱：108年專門職業及技術人員高等考試建築師、25類科技師（含第二次食品技師）考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試

類科名稱：不動產經紀人

科目名稱：民法概要（試題代號：2601）

單選題數：25題 單選每題配分：2.00分

複選題數： 複選每題配分：

標準答案：

題號	第1題	第2題	第3題	第4題	第5題	第6題	第7題	第8題	第9題	第10題
答案	C	B	C	D	A	B	C	D	B	D
題號	第11題	第12題	第13題	第14題	第15題	第16題	第17題	第18題	第19題	第20題
答案	B	A	B	A	A	C	B	D	A	C
題號	第21題	第22題	第23題	第24題	第25題	第26題	第27題	第28題	第29題	第30題
答案	A	D	C	D	C					

代號：60130  
頁次：4-1

108年專門職業及技術人員高等考試建築師、  
25類科技師（含第二次食品技師）考試暨  
普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

等 別：普通考試  
類 科：不動產經紀人  
科 目：不動產估價概要  
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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、有一房屋仲介業者對委託人說：「附近甲社區最近成交了 2 戶，每坪都是 18 萬，您的房子，也一樣可以賣一坪 18 萬。」此房仲業者以這 2 個實例來做比較是否恰當？請從以下資料依不動產估價技術規則之規定分析說明之。（25 分）

	委託人不動產	甲社區 A 戶	甲社區 B 戶
使用現況	住宅用	住宅用	住宅用
與委託人不動產距離		500 公尺	500 公尺
土地使用分區	住宅區	工商綜合區	工商綜合區

二、數筆土地合併開發利用，應如何估價？應採用何種估價方法？請詳述之。（25 分）

乙、測驗題部分：（50 分）

代號：3601

- (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 25 題，每題 2 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 甲君擬購買相鄰兩塊土地合併建築，請問在此目的下所評估出的價值，以貨幣金額表示者，稱為：
  - (A)正常價格            (B)限定價格            (C)特定價格            (D)特殊價格
- 2 有一筆建地面積 1,000 坪，預期興建為住宅大樓後的總銷售金額為 3.8 億元，若營建施工費為 1 億元，管理銷售及規劃設計等費用為 1,100 萬元，合理利潤率為 16%，資本利息綜合利率為 2%，請問該筆建地每坪單價約為：
  - (A) 210 萬元            (B) 420 萬元            (C) 21 萬元            (D) 42 萬元
- 3 不動產面臨道路之寬度，此屬於影響不動產價格之何種因素？
  - (A)個別因素            (B)區域因素            (C)一般因素            (D)特別因素
- 4 設三宗土地合併後整體開發利用，其合併後價格為 2,500 萬元，合併前價格分別為 800 萬元、500 萬元及 700 萬元。則對於原來 700 萬元之土地，其合併後之價格應為何？
  - (A) 825 萬元            (B) 850 萬元            (C) 875 萬元            (D) 895 萬元

- 5 某4層樓公寓，其各層面積均相同，若四樓每坪售價23萬元，三樓每坪售價20萬元，二樓每坪售價24萬元，一樓每坪售價30萬元，若三樓之樓層別效用比為100%，則一樓之樓層別效用比為何？  
(A) 120% (B) 130% (C) 140% (D) 150%
- 6 不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，何種方法之價格應賦予相對較大之權重？  
(A) 成本法 (B) 土地開發分析法  
(C) 折現現金流量分析法 (D) 比較法
- 7 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討後試算價格差距如下，何者應排除該試算價格之適用？  
(A) 百分之二十五 (B) 百分之十五 (C) 百分之十 (D) 百分之五
- 8 對於估價目的為不動產買賣交易之參考所為之不動產估價，應評估的價格為：  
(A) 買方希望之價格 (B) 賣方希望之價格  
(C) 市場中最可能之成交價格 (D) 買賣雙方希望價格之平均數
- 9 勘估標的因位於垃圾掩埋場附近，造成其價格下降，此屬於何種原則？  
(A) 替代原則 (B) 最有效原則 (C) 外部性原則 (D) 供需原則
- 10 使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本，稱為：  
(A) 重建成本 (B) 重置成本 (C) 直接成本 (D) 間接成本
- 11 下列敘述何者為正確？  
(A) 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：等速折舊型： $d = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$ ；  
償債基金型： $d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)^n / N}$   
(B) 建物折舊提存費，得依下列方式計算：等速折舊型： $C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^n - 1}$ ；償債基金型： $C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$   
(C) 不動產構成項目中，於耐用年數內需重置部分之重置提撥費，按其利息及按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提  
(D) 勘估標的總費用之推算，除推算勘估標的之各項費用外，勘估標的包含建物者，應加計建物之折舊折存費，或於計算收益價格時，除考量建物收益資本化率或折現率外，應加計建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率
- 12 政府宣布實施空屋稅政策，此屬於何種影響價格之因素？  
(A) 個別因素 (B) 情況因素 (C) 一般因素 (D) 區域因素
- 13 就勘估標的之構成部分或全體，調查其使用材料之種別、品級、數量及所需勞力種別、時間等，並以勘估標的所在地區於價格日期之各種單價為基礎，計算其營造或施工費的方法為：  
(A) 直接法 (B) 間接法 (C) 工程造價比較法 (D) 單位面積比較法



代號：60130  
頁次：4-3

- 14 推算總收入及有效總收入時，應與相關資料校核比較，下列何者非屬該相關資料？
- (A) 目前或未來可能之計畫收入
  - (B) 相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入
  - (C) 期末價值
  - (D) 勘估標的往年之總收入及有效總收入
- 15 有關比較法試算價格之調整運算過程中，遇有下列之情形，須判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。何者為正確？
- (A) 區域因素調整率、個別因素調整率，各大於百分之三十
  - (B) 區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五
  - (C) 區域因素調整率與個別因素調整率之和，大於百分之三十
  - (D) 比較標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限
- 16 不動產估價技術規則第 99 條之計算公式，勘估標的之基地價格 = 勘估標的之房地價格 - 勘估標的之建物成本價格。請問此為何種學說之主張？
- (A) 土地貢獻說
  - (B) 建物貢獻說
  - (C) 聯合貢獻說
  - (D) 合併貢獻說
- 17 有關直接資本化法，下列敘述何者為正確？
- (A) 指勘估標的過去平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法
  - (B) 指勘估標的過去平均三年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法
  - (C) 指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法
  - (D) 指勘估標的未來平均三年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法
- 18 不動產估價師蒐集比較實例時，應依循之原則，下列敘述何者錯誤？
- (A) 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者
  - (B) 須蒐集與勘估標的使用性質或使用管制相同者之實例
  - (C) 須蒐集與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者之實例
  - (D) 實例價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者
- 19 有關區域因素之調整，下列敘述何者為正確？
- (A) 此項調整，係以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析與調整
  - (B) 此項調整為將勘估標的之價格轉化為與比較標的同一近鄰地區內之價格水準
  - (C) 所選用之比較標的係位於同一供需圈但不在同一類似地區內
  - (D) 所謂區域因素，指影響類似地區不動產價格水準之因素

- 20 下列敘述何者為正確？
- (A)百分率法與差額法均為將影響勘估標的及比較標的價格差異的一般因素、區域因素與個別因素逐項比較進行價格調整之方法
- (B)採比較法估價時，應先進行「情況調整」，再進行「價格日期調整」、「個別因素修正」，最後是「區域因素修正」
- (C)對勘估標的價格進行情況調整及價格日期調整
- (D)對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整
- 21 依不動產估價技術規則之規定，運用計量模型分析法進行估價，下列敘述何者錯誤？
- (A)須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的
- (B)本法須先求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法
- (C)採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點八
- (D)截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五
- 22 下列何者非屬不動產估價師受理委託估價之勘估標的？
- (A)土地及其權利估價 (B)建築改良物及其權利估價
- (C)不動產租金估計 (D)不動產稅負之估算
- 23 不動產估價師在收集比較標的相關交易等案例及資料時，得向當事人、四鄰、其他不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、地政機關、金融機構、公地管理機關、司法機關、媒體或有關單位收集之。請問：到實價登錄系統查詢交易案例相關資訊，屬向何者收集資料？
- (A)不動產經紀人 (B)地政士 (C)地政機關 (D)媒體
- 24 對具有市場性之不動產，以違反經濟合理性之不動產分割為前提，查估其所形成之價值，並以貨幣金額表示者，屬下列那一種價格？
- (A)特殊價格 (B)特定價格 (C)正常價格 (D)限定價格
- 25 下列敘述何者為正確？
- (A)具有市場性之不動產，以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的，查估其所形成之價值，並以貨幣金額表示者，屬「限定價格」
- (B)具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者，為「特殊價格」
- (C)對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者，為「特定價格」
- (D)對不具市場性之不動產，以不動產合併為目的，查估其所形成之價值，並以貨幣金額表示者，屬「限定價格」

測驗式試題標準答案

考試名稱：108年專門職業及技術人員高等考試建築師、25類科技師（含第二次食品技師）考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試

類科名稱：不動產經紀人

科目名稱：不動產估價概要（試題代號：3601）

單選題數：25題

單選每題配分：2.00分

複選題數：

複選每題配分：

標準答案：

題號	第1題	第2題	第3題	第4題	第5題	第6題	第7題	第8題	第9題	第10題
答案	B	C	A	C	D	C	A	C	C	A
題號	第11題	第12題	第13題	第14題	第15題	第16題	第17題	第18題	第19題	第20題
答案	D	C	A	C	B	A	C	B	A	D
題號	第21題	第22題	第23題	第24題	第25題	第26題	第27題	第28題	第29題	第30題
答案	C	D	C	D	A					

代號：60140  
頁次：4-1

108年專門職業及技術人員高等考試建築師、  
25類科技師（含第二次食品技師）考試暨  
普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

等 別：普通考試

類 科：不動產經紀人

科 目：土地法與土地相關稅法概要

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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、土地徵收涉及人民在憲法上所保障權利的侵害，政府在進行土地徵收時一定要嚴守土地徵收的必備要件，請問此必備要件為何？（25 分）

二、請依平均地權條例規定，說明地價稅之累進起點地價及課徵之一般稅率結構。（25 分）

乙、測驗題部分：（50 分）

代號：4601

- (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 25 題，每題 2 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 私有土地所有權之移轉、設定負擔或租賃，如有妨害基本國策者，中央地政機關得報請下列何機關制止之？  
(A)立法院 (B)司法院 (C)行政院 (D)監察院
- 2 因登記錯誤遺漏或虛偽致受有損害者，由該地政機關負損害賠償責任，此項損害賠償之請求，如經該地政機關拒絕，受損害人得採取下列何種處理方式？  
(A)向行政院申訴 (B)向立法院告發 (C)向司法機關起訴 (D)向監察院告發
- 3 平均地權條例規定照價收買後之土地，其權屬應為？  
(A)國有 (B)直轄市、縣（市）有  
(C)鄉鎮有 (D)公營事業有
- 4 下列有關土地徵收條例的優先購買權敘述，何者正確？  
(A)行使主體係被徵收之原土地所有權人或其繼承人  
(B)行使原因須被徵收土地經依徵收計畫使用後，依法變更原使用目的而讓售  
(C)行使條件須與讓售條件相同，且應公告三個月  
(D)行使期間須於讓售決定後十日內表示優先購買

- 5 下列有關基地房屋之優先購買權敘述，何者正確？
- (A) 基地出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權
  - (B) 房屋出賣時，抵押權人有依同樣條件優先購買之權
  - (C) 優先購買權人，於接到出賣通知後一個月內不表示者，其優先權視為放棄
  - (D) 出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人
- 6 下列有關土地所有權移轉或設定典權，申報移轉現值之審核標準，係以何時之當期公告土地現值為準？
- (A) 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以訂約日
  - (B) 遺贈之土地，以遺贈人死亡後六個月
  - (C) 依法院判決移轉登記者，以申報人向法院起訴日
  - (D) 經法院拍賣之土地，以強制執行日
- 7 下列有關平均地權條例及土地稅法中有關累進課地價稅之敘述，何者正確？
- (A) 超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之三十
  - (B) 超過累進起點地價五倍至十倍者，就其超過部分課徵千分之三十五
  - (C) 超過累進起點地價十倍至十五倍者，就其超過部分課徵千分之四十
  - (D) 超過累進起點地價十五倍至二十倍者，就其超過部分課徵千分之四十五
- 8 預告登記，對於因下列何種法律行為或事實而為之新登記，無排除之效力？
- (A) 重劃
  - (B) 繼承
  - (C) 徵收
  - (D) 都市更新
- 9 山坡地範圍內森林區、山坡地保育區及風景區之土地，在未編定使用地之類別前，適用何種管制？
- (A) 林業用地
  - (B) 農牧用地
  - (C) 國土保安用地
  - (D) 原住民保留地
- 10 下列敘述何者正確？
- (A) 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後五年內之房屋、土地交易所得減除之
  - (B) 個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後七年內之房屋、土地交易所得減除之
  - (C) 重購之自住房屋、土地，於重購後五年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額
  - (D) 重購之自住房屋、土地，於重購後七年內改作其他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額
- 11 依土地稅法規定，關於地價稅之納稅義務人，下列何項敘述錯誤？
- (A) 信託土地，於信託關係存續中，為受託人
  - (B) 設有典權土地，為出典人
  - (C) 承領土地，為承領人
  - (D) 承墾土地，為耕作權人

代號：60140  
頁次：4-3

- 12 依都市計畫法規定，都市計畫區內之公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之幾？  
(A)百分之十 (B)百分之十二 (C)百分之十五 (D)百分之十七
- 13 依平均地權條例之規定，直轄市或縣（市）政府對於尚未建築之私有建築用地之處理方式，下列何項敘述錯誤？  
(A)除有特殊情形外，應限制尚未建築用地面積最高額以十公畝為限  
(B)對於超額私有建築用地，應通知土地所有權人於二年內出售或建築使用  
(C)逾期未出售或未建築使用者，得予照價收買  
(D)照價收買價格，按收買當時查估之正常市價
- 14 出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，可由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人，如重劃後分配土地者，承租人得請求之補償，下列何項為正確？  
(A)按重劃計畫書公告當期該土地公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額之三分之一  
(B)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價減除預計土地增值稅後餘額之三分之一  
(C)按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值之三分之一  
(D)按重劃計畫書公告當期該土地查估之市價之三分之一
- 15 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計未來幾年內之發展情形訂定之？  
(A)十五年 (B)二十年 (C)二十五年 (D)三十年
- 16 甲將其所有 X 地號土地出售予乙後，由甲會同乙申辦土地買賣移轉登記時，請問本案應按何標準計收千分之一的登記費？  
(A)該筆土地的公告現值 (B)該筆土地的公告地價  
(C)該筆土地的買賣實價 (D)該筆土地的申報地價
- 17 已公告徵收之土地，需用土地人應切實按核准計畫及所定期限使用。在未依徵收計畫完成使用前，需用土地人應每年檢討其興辦事業計畫，並由其上級事業主管機關列管。有下列那種情形，應辦理撤銷徵收？  
(A)因工程變更設計，致原徵收之土地不在工程用地範圍內  
(B)土地徵收計畫開始使用前，興辦之事業改變、興辦事業計畫經註銷、開發方式改變或取得方式改變  
(C)公告徵收時，都市計畫已規定以市地重劃或其他方式開發  
(D)已依徵收計畫開始使用，尚未依徵收計畫完成使用之土地，因情事變更，致原徵收土地之全部或一部已無徵收之必要
- 18 下列土地何者屬於土地法第四條所稱的公有土地？  
(A)所有權人登記為台灣糖業股份有限公司  
(B)所有權人登記為臺灣石門農田水利會  
(C)所有權人登記為國家中山科學研究院  
(D)所有權人登記為埔里鎮

- 19 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後幾日內向司法機關訴請處理？  
(A)十五日 (B)二十日 (C)二十五日 (D)三十日
- 20 非都市土地申請開發達一定規模者，應辦理土地使用分區變更，下列何項敘述錯誤？  
(A)申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區  
(B)申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上，應變更為工業區  
(C)申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區  
(D)申請開發高爾夫球場之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區
- 21 關於繼承登記，下列何項敘述錯誤？  
(A)繼承登記，得自繼承開始之日起，六個月內為之。申請逾期者，每逾一個月得處應納登記費額一倍之罰鍰  
(B)自繼承開始之日起逾六個月未辦繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內申請登記；逾期仍未申請者，得由地政機關予以列冊管理  
(C)前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未申請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售  
(D)標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取，逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫
- 22 土地所有權辦理買賣移轉登記時，申報土地移轉現值之審核標準，下列何項敘述錯誤？  
(A)申報人於訂定契約之日起三十日內申報者，以訂約日當期之公告土地現值為準  
(B)申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者，以受理申報機關收件日當期之公告土地現值為準  
(C)遺贈之土地，以遺贈人死亡日當期之公告土地現值為準  
(D)依法院判決移轉登記者，以判決確定日當期之公告土地現值為準
- 23 區段徵收土地時，地價補償得經土地所有權人申請，以徵收後可供建築之抵價地折算抵付，而抵價地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則，如因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限，但不得少於百分之四十；惟曾經農地重劃者，該重劃地區部分之抵價地不得少於多少？  
(A)百分之四十三 (B)百分之四十五 (C)百分之四十七 (D)百分之四十九
- 24 依規定民國 109 年需辦理重新規定地價，下列對規定地價或重新規定地價之敘述，何項錯誤？  
(A)規定地價或重新規定地價後，每二年重新規定地價一次，但必要時得延長之  
(B)須分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格  
(C)公告及申報地價，其期限為三十日  
(D)申報地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價為其申報地價
- 25 非都市土地依區域計畫法施行細則之規定，得劃定幾種使用區？編定幾種使用地？  
(A)十種使用區；十八種使用地 (B)十種使用區；十九種使用地  
(C)十一種使用區；十八種使用地 (D)十一種使用區；十九種使用地

測驗式試題標準答案

考試名稱：108年專門職業及技術人員高等考試建築師、25類科技師（含第二次食品技師）考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試

類科名稱：不動產經紀人

科目名稱：土地法與土地相關稅法概要（試題代號：4601）

單選題數：25題 單選每題配分：2.00分

複選題數： 複選每題配分：

標準答案：

題號	第1題	第2題	第3題	第4題	第5題	第6題	第7題	第8題	第9題	第10題
答案	C	C	B	A	D	C	D	C	A	C
題號	第11題	第12題	第13題	第14題	第15題	第16題	第17題	第18題	第19題	第20題
答案	B	A	D	C	C	D	C	D	A	D
題號	第21題	第22題	第23題	第24題	第25題	第26題	第27題	第28題	第29題	第30題
答案	B	D	B	D	D					



代號：60150  
頁次：4-1

108年專門職業及技術人員高等考試建築師、  
25類科技師（含第二次食品技師）考試暨  
普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

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）

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）

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25題，每題2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 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

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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廢止其登記
- 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
- 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

代號：60150  
頁次：4-3

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

- 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
- 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
- 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
- 20 關於不動產經紀人設置之敘述，以下何者正確？  
 (A)營業處所經紀營業員數每逾 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 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

測驗式試題標準答案

考試名稱：108年專門職業及技術人員高等考試建築師、25類科技師（含第二次食品技師）考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試

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）

單選題數：25題

單選每題配分：2.00分

複選題數：

複選每題配分：

標準答案：

題號	第1題	第2題	第3題	第4題	第5題	第6題	第7題	第8題	第9題	第10題
答案	C	B	A	B	D	D	D	B	C	A
題號	第11題	第12題	第13題	第14題	第15題	第16題	第17題	第18題	第19題	第20題
答案	C	A	C	B	D	B	C	D	B	B
題號	第21題	第22題	第23題	第24題	第25題	第26題	第27題	第28題	第29題	第30題
答案	B	D	C	B	C					

■ 專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試歷屆試題與解答

本頁資訊係以「電子連結」方式出版，採用「書面」方式出版者，請自行登入考友社網站（[www.examiner.com.tw](http://www.examiner.com.tw)）閱覽。不便之處，敬請見諒！

\* 版權所有 • 翻印必究 \*

出版者：考友社  
地址：台北市開封街一段47號  
電話：(02) 23883311  
網址：www.examiner.com.tw  
中華民國 105 年 12 月出版

定價 60 元



社團  
法人

考友社

www.examiner.com.tw

服務  
事項

- 考試資訊
- 考試教材
- 考試輔導

台北 開封街一段47號  
總社 (02) 23883311

中壢 中央東路27號  
分社 (03) 4277200

台中 中山路 48號  
分社 (04) 22255833

高雄 建國二路201號  
分社 (07) 2385789