

貳、測驗題

1. 公寓大廈頂樓平台漏水之原因，為年久失修導致防水層破損。此時應由誰負修繕義務？
- (A)依區分所有權人會議決議 (B)公寓大廈管理委員會
(C)頂樓住戶 (D)頂樓住戶和管理委員會共同負責

答 B

公寓大廈管理條例第3條第1項第4款：「本條例用辭定義如下：四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」

公寓大廈管理條例第7條：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、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；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」

公寓大廈管理條例第10條第2項本文：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，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。」

公寓大廈頂樓平台屬於共用部分，其修繕由管理負責人或管理委員會為之，故本題選(B)。

2. 舉行公寓大廈區分所有權人會議時，何種事項在會議中，不得以臨時動議提出？
- (A)管理委員選任之事項 (B)公共區域禁止吸煙之事項
(C)公共設施緊急維修之事項 (D)調整收取社區管理費之事項

答 A

公寓大廈管理條例第30條第2項：「管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。」故選(A)。

3. 依公寓大廈管理條例，下列有關公寓大廈管理委員任期之敘述，何者正確？
- (A)管理委員之任期不可以規定在規約中，要召開區分所有權人會議決定
 - (B)管理委員會會議得決議各管理委員任期為1年或2年
 - (C)主任委員、財務管理委員及監察業務委員之任期屆滿，連選得連任一次
 - (D)管理委員會的各管理委員之任期屆滿，連選得連任

答 C

公寓大廈管理條例第29條第3項：「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」

- (A)錯誤，任期可以規定在規約中。
 - (B)錯誤，應為區分所有權人會議才對。
 - (C)正確。
 - (D)錯誤，各管理委員是錯的，除了主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務以外的管理委員才可以連選得連任。
4. 甲在公寓大廈1樓開店營業，向管理委員會表示想要於該大樓1、2樓外牆設置廣告物，甲要取得何者之同意，才能設置廣告物？
- (A)管理委員會開會同意
 - (B)管理委員會會議及區分所有權人會議決議同意
 - (C)2樓區分所有權人同意
 - (D)區分所有權人會議決議同意及1樓、2樓區分所有權人同意

答 D

公寓大廈管理條例第8條第1項：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」

公寓大廈管理條例第33條第2款：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：二、公寓大廈外牆面、樓頂平臺，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行爲，設置於屋頂者，應

經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。」

故甲要取得區分所有權人會議決議同意及 1 樓、2 樓區分所有權人同意，本題選(D)。

5. 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時，應主動出具書面保證書。該保證書應載明之事項中，不包括那（編按：哪）一項？
- (A) 商品或服務之名稱、種類、數量，其有製造號碼或批號者，其製造號碼或批號
- (B) 保證期間及其起算方法
- (C) 由經銷商售出者，經銷商之名稱、地址
- (D) 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

答 D

消費者保護法第 25 條：「企業經營者對消費者保證商品或服務之品質時，應主動出具書面保證書（第 1 項）。前項保證書應載明下列事項：一、商品或服務之名稱、種類、數量，其有製造號碼或批號者，其製造號碼或批號。二、保證之內容。三、保證期間及其起算方法。四、製造商之名稱、地址。五、由經銷商售出者，經銷商之名稱、地址。六、交易日期（第 2 項）。」(A)、(B)、(C)均正確。

消費者保護法第 21 條第 1、2 項：「企業經營者與消費者分期付款買賣契約應以書面為之（第 1 項）。前項契約書應載明下列事項：一、頭期款。二、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。三、利率（第 2 項）。」選項(D)是分期付款買賣契約書應載明事項，不要混淆搞錯喔。

6. 訪問交易之消費者，關於行使解除契約之敘述，下列何者為正確？
- (A) 消費者行使解除權，唯有直接退回商品給企業經營者之方式
- (B) 經企業經營者同意，可以用口頭通知企業經營者的方式來解除契約
- (C) 消費者解除買賣契約，無須說明理由且無庸負擔任何費用或價款
- (D) 消費者行使解除權的 7 天猶豫期，可以以特約排除猶豫期間

答 C

消費者保護法第 19 條：「通訊交易或訪問交易之消費者，得於收受商品或接

受服務後七日內，以退回商品或書面通知方式解除契約，無須說明理由及負擔任何費用或對價。但通訊交易有合理例外情事者，不在此限（第1項）。前項但書合理例外情事，由行政院定之（第2項）。企業經營者於消費者收受商品或接受服務時，未依前條第一項第三款規定提供消費者解除契約相關資訊者，第一項七日期間自提供之次日起算。但自第一項七日期間起算，已逾四個月者，解除權消滅（第3項）。消費者於第一項及第三項所定期間內，已交運商品或發出書面者，契約視為解除（第4項）。通訊交易或訪問交易違反本條規定所為之約定，其約定無效（第5項）。」

- (A)錯誤，也可以用書面通知方式。
- (B)錯誤，書面方式才對，不是口頭。
- (C)正確，消費者保護法第19條第1項。
- (D)錯誤，違反7天猶豫期之約定無效。

7. 甲建商所銷售預售屋的車位位置、規格，不符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項時，地方政府主管機關應優先適用何種法律，裁處罰鍰？

- (A)公平交易法
- (B)平均地權條例
- (C)消費者保護法
- (D)不動產經紀業管理條例

答 B

消費者保護法第56條之1：「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第十七條第一項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣三萬元以上三十萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並得按次處罰。」

平均地權條例第81條之2第5項：「銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣（市）主管機關按戶（棟）處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，平均地權條例另有處罰規定，依據消費者保護法第56條之1，應該適用平均地權條例裁處罰鍰，本題選(B)。

不動產經紀相關法規概要

113 年

壹、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（編按：哪）些文件？那（編按：哪）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？

(一) 不動產經紀業應於營業處所明顯之處揭示文件

1. 不動產經紀業管理條例第 18 條規定：「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。」
2. 不動產經紀業管理條例第 20 條規定：「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。」
3. 不動產經紀業管理條例施行細則第 21 條第 1、2 項規定：「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（第 1 項）。前項第一款至第三款文件，得以影本為之（第 2 項）。」

(二) 代銷經紀業不適用之文件

不動產經紀業管理條例施行細則第 21 條第 3 項：「第一項第四款規定，於代銷經紀業不適用之。」即報酬標準及收取方式於代銷經紀業不適用之。

(三) 違反規定之處罰

不動產經紀業管理條例第 29 條第 1 項第 4 款：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：四、違反第十二條、第十八條、第二十條或第二十七條規定，直轄市、縣（市）主管機關應令其限期改正；屆期未改正，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰。」

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。

(一) 區分所有權人會議之決議

1. 出席人數、區分所有權比例

公寓大廈管理條例第 31 條規定：「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。」

2. 同意方式

如上開規定所述，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。

(二) 區分所有權人會議依前述方式未獲致決議或未達前述定額之處理

1. 公寓大廈管理條例第 32 條第 1 項前段規定：「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。」

2. 同條項後段規定：「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。」

3. 公寓大廈管理條例第 32 條第 2 項：「前項決議之會議紀錄依第三十四條第一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。」

4. 公寓大廈管理條例第 32 條第 3 項：「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。」

貳、測驗題

1. 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？
 - (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
 - (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
 - (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
 - (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

答 C

- (A) 正確，不動產經紀業管理條例第 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（第 1 項）。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 2 項）。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 3 項）。」
- (B) 正確、(C) 錯誤，提供解說前才對。不動產經紀業管理條例第 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（第 1 項）。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章（第 2 項）。」
- (D) 正確，不動產經紀業管理條例第 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（第 1 項）。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分（第 2 項）。」

2. 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？
- (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
 - (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
 - (C) 不動產經紀人受申誡處分三次者，應廢止其經紀人證書
 - (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

答 D

- (A) 錯誤，向直轄市或縣（市）政府請領才對。不動產經紀業管理條例第 14 條第 1 項：「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。」
 - (B) 錯誤，30 個小時才對。不動產經紀業管理條例第 15 條第 1 項：「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。」
 - (C) 錯誤，停止執行業務處分累計達 5 年才會廢止經紀人員證書。不動產經紀業管理條例第 31 條第 2 項：「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。」
 - (D) 正確，不動產經紀業管理條例第 6 條第 1 項第 1 款：「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。」同條例第 14 條第 3 項：「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。」
3. 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？
- (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
 - (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