

國立空中大學112(上) 第一次平時作業

科目：不動產經紀法規

平時作業注意事項：

1. 書寫規定：視訊面授班同學請上網至數位平台進行線上填寫
2. 繳交期限：第 2 次面授日
3. 同學若對作業繳交程序有其他疑問，請與各中心人員或面授教師聯繫

一、選擇題(70 分，每題 2 分)

- (D) 1. 不動產經紀人員係指下列何者？(A)經紀人 (B)經紀營業員 (C)代銷業務人員 (D)以上皆是。
- (D) 2. 不動產經紀人員從事下列工作？(A)從事不動產買賣居間 (B)從事不動產租賃居間 (C)從事不動產買賣代理 (D)以上皆是。
- (B) 3. 下列有關不動產經紀業管理條例用辭定義，何者有誤？(A)經紀人員係指經紀人或經紀營業員 (B)代銷業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務 (C)差價係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額 (D)預售屋係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之物。
- (B) 4. 依規定經紀人不得收取差價。有關「差價」說明，下列何者正確？(A)實際買賣交易價格與課稅評定價格之差額 (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)買賣契約價格與實際登錄價格之差額。
- (D) 5. 預售屋係指領有及未領有何種文件之建築物？(A)領有使用執照，未領有建照執照 (B)領有使用執照，未領有所有權狀 (C)領有所有權狀，未領有使用執照 (D)領有建造執照，未領有使用執照。
- (C) 6. 成屋是指除於實施建築管理前建造完成之建築物外，係指下列何種建築物？(A)領有建造執照之建築物 (B)完成保存登記之建築物 (C)領有使用執照之建築物 (D)完成門牌登記之建築物。
- (D) 7. 不動產經紀業分設營業處所時，應於設立後最長幾日內，以書面將相關事項向主管機關申請備查？(A)十日 (B)十五日 (C)二十日 (D)三十日。
- (D) 8. 不動產經紀業管理條例規定，經紀業經主管機關許可，辦妥公司登記，並加入同業公會後，原則上應於幾個月內開始營業？(A)一 (B)三 (C)五 (D)六。
- (C) 9. 不動產經紀人設置之敘述，下列何者正確？(A)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 (B)營業處所經紀營業員數每逾 10 名時，應增設經紀人 1 人 (C)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 (D)非中華民國國民，不得充任中華民國不動產經紀人。
- (B) 10. 不動產經紀業管理條例規定，受感訓處分之裁定確定者，擔任不動產經紀人員的資格為何？(A)永遠不得充任 (B)尚未執行完畢者，不得充任 (C)執行完畢後滿一年者，使得充任 (D)執行

完畢後，即得充任。

- (C) 11. 不動產經紀人及經紀營業員的證書有效期限為各為多少年？(A)前者 4 年，後者 3 年 (B)前者 3 年，後者 4 年 (C)兩者均 4 年 (D)兩者均 3 年。
- (A) 12. 不動產經紀人及經紀營業員的換發證書時，應於有效期限內提出完成多少小時的複訓證明文件？(A)前者 30 小時，後者 20 小時 (B)前者 30 小時，後者 40 小時 (C)兩者均 40 小時 (D)兩者均 30 小時。
- (C) 13. 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，應於遷出後多久，以書面向遷入之直轄市或縣(市)主管機關申請遷入備查？(A)十日 (B)十五日 (C)三十日 (D)三個月。
- (D) 14. 依規定不動產經紀業或經紀人員經營仲介業務者，其向買賣一方或雙方收取報酬之總額合計不得超過該不動產實際成交價金百分之？(A)三 (B)五 (C)四 (D)六。
- (C) 15. 不動產經紀人員執行業務，下列敘述何者錯誤？(A)不動產說明書應經經紀人簽章 (B)以不動產說明書，向與委託人交易之相對人解說 (C)不動產說明書於提供解說後，應經委託人簽章 (D)不動產說明書視為買賣契約書之一部分。
- (A) 16. 經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書後多久後，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊？(A)三十日內 (B)六十日內 (C)九十日內 (D)半年內。
- (A) 17. 關於不動產經紀業或經紀人員之業務與責任之敘述，下列何者錯誤？(A)經紀業與委託人以言詞或書面約定委託銷售後，方得刊登廣告及銷售 (B)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 (C)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 (D)經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。
- (C) 18. 經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬。若有違反，依規定則應如何處置？(A)返還支付人已收取之差價或其他報酬 (B)加計利息後返還支付人已收取之差價或其他報酬 (C)加計利息後加倍返還支付人已收取之差價或其他報酬 (D)加計利息後返還支付人已收取之差價或其他報酬，並負損害賠償責任。
- (A) 19. 不動產經紀業受託銷售不動產，未製作不動產說明書即促成雙方當事人簽訂買賣契約，主管機關可處以多少新臺幣之罰鍰？(A)三萬元以上十五萬元以下 (B)二萬元以上二十萬元以下 (C)六萬元以上三十萬元以下 (D)五萬元以上五十萬元以下。
- (D) 20. 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多少金額之罰鍰？(A)新臺幣五萬元以上二十萬元以下 (B)新臺幣五萬元以上三十萬元以下 (C)新臺幣十萬元以上四十萬元以下 (D)新臺幣十萬元以上三十萬元以下。
- (A) 21. 不動產經紀人員未經所屬經紀業同意，擅自為他經紀業執行仲介或代銷業務者，有何處罰規定？(A)申誠 (B)六個月以上三年以下停止執行業務處分 (C)廢止其經紀人員證書或證明 (D)處六萬元以上三十萬元以下罰鍰。
- (A) 22. 加盟經營之經紀業未於營業處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。
- (D) 23. 下列何者非屬於內政部依消費者保護法之規定所訂定之定型化契約應記載不得記載事項類型？(A)預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項 (B)成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項 (C)不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項 (D)停車位租賃定型化契約應記載及不得記載事項。

- (D)24.不動產說明書應記載及不得記載事項，有關應記載或說明之「其他重要事項」，下列敘述何者錯誤？(A)周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施 (B)是否已辦理地籍圖重測 (C)是否為直轄市或縣(市)政府列管之山坡地住宅社區 (D)本建物共有部分於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形。
- (A)25.下列名詞定義何者為錯誤？(A)消費爭議：指因消費關係而向消費者保護官提起之爭議 (B)消費關係：指消費者與企業經營者間商品或服務所發生之法律關係 (C)消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者 (D)企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。
- (A)26.企業經營者以廣播、電視、電話、傳真、型錄、報紙、雜誌、網際網路、傳單或其他類似之方法，消費者於未能檢視商品或服務下而與企業經營者所訂立之契約，稱之為？(A)通訊交易 (B)訪問交易 (C)磋商交易 (D)以上皆是。
- (C)27.下列何者不是消費者保護法所定品質保證書應載明之事項？(A)商品之名稱 (B)製造商地址 (C)產品責任險金額 (D)交易日期。
- (B)28.依消費者保護法之規定，下列關於定型化契約之敘述，何者正確？(A)企業經營者與消費者簽訂定型化契約前，皆應有三十日的期間供消費者審閱契約 (B)主管機關所公告的定型化契約書範本，並不具備法律效力 (C)企業經營者可在定型化契約中約定免除賠償責任 (D)違反中央主管機關所公告之定型化契約不得記載事項，其定型化契約無效。
- (C)29.依消費者保護法規定，企業經營者與消費者所訂分期付款買賣契約書，未依規定記載利率者，其利率按現金交易價格週年利率多少計算之？(A)百分之一 (B)百分之三 (C)百分之五 (D)百分之六。
- (A)30.通訊交易寄送之物品，經消費者定相當期限通知取回而逾期未取回或無法通知者，視為拋棄其寄投之商品。雖未經通知，但在寄送後超過多久未經消費者表示承諾，而仍不取回其商品者，而仍不取回其商品者，視為拋棄其寄投之商品？(A)一個月 (B)二個月 (C)一週 (D)一年。
- (D)31.依消費者保護法規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有幾日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容？(A)十日 (B)十五日 (C)二十日 (D)三十日。
- (C)32.消費者保護團體從事商品或服務檢驗所採之樣品，於檢驗紀錄完成後，應至少保存多久？(A)一個月 (B)二個月 (C)三個月 (4)一年。
- (C)33.直轄市、縣(市)政府應設何種單位辦理消費者之諮詢服務、教育宣導、申訴等事項？(A)消費者保護團體 (B)消費爭議調解委員會 (C)消費者服務中心 (D)消費者保護委員會。
- (D)34.直轄市或縣(市)政府於消費調查時，對於可為證據之物，應如何處理？(A)直接帶回檢查 (B)直接扣押 (C)記錄下來 (D)聲請檢察官扣押之。
- (C)35.依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之重大過失所致之損害，消費者得請求損害額最高幾倍以下之懲罰性賠償金？(A)一倍 (B)二倍 (C)三倍 (D)五倍。

二、簡答題(30分，每題10分)

(一)依不動產經紀法規規定，不動產經紀業辦理之買賣、租賃、互易或代銷業務，應指派經紀人簽章那些文件？

< Ans > P.41

- 1.不動產出租、出售委託契約書
- 2.不動產承租、承購要約書
- 3.定金收據
- 4.不動產廣告稿
- 5.不動產說明書
- 6.不動產租賃、買賣契約書

(二)不動產經紀業依規定，應於營業處所明顯之處，揭示文件有那些？

< Ans > P.39

- 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

(三)消費者保護法中規定保證書應記載那些事項？

< Ans > P.160

- 1.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
- 2.保證之內容
- 3.保證期間及其起算方法
- 4.製造商之名稱、地址
- 5.由經銷商售出者，經銷商之名稱、地址
- 6.交易日期