

# 108 年 不動產經紀人考試試題

## 申論題

### 民法概要

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）

擬答：

（1）無權處分：

1. 概念：係指無權利人，以自己名義，就權利標的物所為之處分。

2. 效力：

（1）效力未定：經有權利人之承認，始生效力。

（2）處分後之效力：

1 原則：處分後，取得其權利者，其處分自始有效。

2 例外：原權利人或第三人以取得之利益，不因此而受影響。

（3）數處分相抵觸時，以其最初之處分為有效：無權利人就權利標的物所為數處分相抵觸時，如於處分後取得權利者，以其最初之處分為有效。

（2）丙將A農地出售給第三人丁，係屬有權處分：不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。換言之，借名契約並未如信託契約有其信託財產登記制度之公示要求，且受託人違反信託本旨處分信託財產時，亦僅賦予受益人有聲請法院撤銷其處分之權，在未撤銷前，仍屬有效，尚非無效或效力未定。因此，在借名登記契約上，土地登記簿上登記名義人之公示外觀與效力，理應予以較強之貫徹，以免立法者之價值判斷失衡。準此，形式上之權利人即出名者就該財產為處分者，縱其處分違反借名契約之約定，仍應為有權處分，無再區分相對人是否為善意或惡意，而異其契約之效力之理。此時，借名人在透過借名契約獲益之同時，即應自行考量與承擔出名人違約處分財產之風險。至於借名人因此所受之損害，則由其依內部關係之債務不履行或不當得利規定，返還其所受利益。（106年第3次民事庭會議決議）

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）

擬答：

（1）最高限額抵押權擔保之範圍：

1. 原債權：登記：抵押權所擔保之原本債權，經依法登記後，始生物權效力。所擔保之債權，亦將其債權種類、數額、債務人為何人於抵押權登記時，一併登記。

2. 利息：由原本債權所生之孳息，僅指約定利息而言。本條立法理由，為貫徹公示效力，以保障交易安全，

連同其利息及遲延利息均應辦理登記，始生物權效力。

3. 遲延利息：因法律規定而生，金錢債務履行遲延時，債權人得請求給付之法定利息。惟此項利息，原則依法定利率計算，若約定利率較高時，則從其約定利率。
4. 實行抵押權之費用：係指抵押權人因實行抵押權所支出之費用，包括取得執行名義費用、聲請強制執行費用。
5. 保全抵押權之費用：係指抵押權人因抵押人之行為，足使抵押物之價值減少者，抵押權人得請求停止其行為。如有急迫之情事，抵押權人得自為必要之保全處分。該請求或處分所生之費用，由抵押人負擔。其受償次序優先於各抵押權所擔保之債權。
6. 違約金：無論懲罰性或損害賠償額之預定，均屬於抵押權之法定擔保範圍。惟雖有違約金之約定並未登記者，則仍不在擔保之列，此與未經登記之利息不受擔保者同。

(2) 物上代位性：民法第881條規定，抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。所謂滅失，係指事實上或法律上之滅失而言。所謂賠償，滅失後因而受賠償金（包括徵收補償金在內），始發生物上代位性。換言之，抵押物滅失之賠償或其他利益，係指因滅失而得之賠償且來自第三人者而言。依題意，甲有A屋，因向乙貸款1000萬元，設定最高限額抵押權予以擔保。惟A屋如發生毀損或滅失，賠償金既為抵押權效力所及。故抵押權人乙自得就該項賠償金行使權利，是以抵押權人乙得逕向賠償義務人請求給付，賠償義務人則有對抵押權人給付之義務。

### 土地法與土地相關稅法概要

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）

擬答：

土地徵收係國家因公共事業或其他由政府興辦以公共利益為目的事業之需要，對人民受憲法保障之財產權，行使上級所有權強制收取下級所有權並給予補償之行為，經由法定程序予以強制取得。因此，土地徵收，乃國家對受憲法保障之人民財產權所為具目的性之強制侵害，係國家為實現所欲興辦公共事業之公益的最後不得已措施，故其徵收，除應確實遵守相關法律規定之徵收要件及程序外，並應符合憲法第 23 條及行政程序法第 7 條規定之必要性與比例原則，使其徵收目的之公益暨現存續中之公益與私益維護得以兼顧。因此，徵收私有土地應具備以下要件：

（一）須有法律依據：對於私有土地之徵收，係屬於對人民基本權利重大之剝奪，依據中央法規標準法第 5 條與憲法第 23 條之規定，應以法律定之，亦即屬於國會保留事項。縱然法律授權法規命令加以規定，仍不得就徵收本身之構成要件為授權，僅得於徵收之過程及技術性細節授權行政機關規定。

（二）公益性：按憲法第 23 條明文揭示，限制人民基本權利應符合法律保留與公益及比例等三原則。又依據土地徵收條例第 1 條規定可知，土地徵收之目的係為確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益。故土地徵收必須係為基於公共利益之目的，同時需係基於公益上不得已之最後手段。故為達同一公益目的，如有其他手段可供採取時，即不得動輒以徵收手段作為干預人民土地所有權之行政行為，因此依據徵收土地之公益性及必要性評估內容可之，應審查社會因素評估、經濟因素評估、文化及生態因素評估、永續發展因素評估、其他因素評估..等。

（三）必要性：土地徵收條例第 11 條規定協議價購或以其他方式取得程序，即在非強制之手段下以取得公共事業所需之土地，避免強制剝奪人民之財產權，達成最少損害之原則。因此，需地機關於辦理協議價購或以其他方式取得公共事業所需土地時，自應確實踐行該條所定協議之精神，不得徒

以形式上開會協議，而無實質之協議內容，否則即與正當法律程序有違（本院 96 年度判字第 1442 號判決參照）。又大法官釋字第 409 號解釋稱：「土地法第 208 條第 9 款及都市計畫法第 48 條係就徵收土地之目的及用途所為之概括規定，但並非謂合於上述目的及用途者，即可任意實施徵收，仍應受土地法相關規定及土地法施行法第 49 條比例原則之限制。」即說明土地徵收應採對利害關係人損失最小之處所及方法為之

（四）符合比例原則：按土地徵收條例第 3-1 條規定，需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。其目的為保障農地農用實現國家經濟政策，又保障人民財產權「存續狀態」之使用、收益及處分，與個人自由、發展人格及維護尊嚴。因興辦公共事業徵收私有土地所造成減少耕地（農業用地）以及剝奪人民私有財產存續狀態所生被強制徵收人生命、身體、財產、強制遷移等居住遷徙自由之損害，與公共事業之公益目的相互權衡輕重後，確認因興辦公益事業所造成之損害與欲達成目的之利益並無顯失均衡之情形，亦即符合憲法第 23 條及行政程序法第 7 條規定之比例原則，其強制徵收私有土地，始為適法。

（五）須給予合理補償：土地被徵收，係因土地所有權人因社會公益緣故，以致於特別犧牲其所有權，故對於被徵收之人民自應給予補償。土地法第 233 條規定，徵收土地應補償之地價及其他補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。又依據土地徵收條例第 20 條的規定，徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。至於補償費的範圍，傳統上則依據財產權之保障理論有所差別。基於財產權存續保障理論，係以為土地徵收為土地所有權人的特別犧牲，但其犧牲僅是實體財產權受到損害，故補償範圍相當即已足，此為「相當補償說」。至於「完全補償說」則是基於財產權價值保障理論，其主張應補償土地所有權人在土地被徵收時的所有實質損失及將來可預期之損失，故應使被徵收人生活能夠重新建立。

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）

擬答：

地價稅之計徵

按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）區內之地價總額計徵之。地價稅之稅率結構（累進課徵）如下：

（一）累進起點地價之意義

- 1.所謂累進起點地價，指土地所有權人之地價總額未超過此點，適用基本稅率；地價總額超過此點，適用累進稅率。
- 2.累進起點地價，其計算方式以各該直轄市或縣(市)土地 7 公畝之平均地價，為累進起點地價。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。

（二）累進起點地價之計算公式

地價稅累進起點地價 = {直轄市或縣(市)規定地價總額 - (工業用地地價 + 礦業用地地價 + 農業用地地價 + 免稅地地價)} / {直轄市或縣(市)規定地價總面積(公畝) - (工業用地面積 + 礦業用地面積 + 農業用地面積 + 免稅地面積)(公畝)} \* 7

（三）地價稅之稅率結構（累進課徵）

1.基本稅率

地價稅基本稅率為 10‰。土地所有權人之地價總額未超過土地所在地直轄市或縣（市）累進起點地價者，其地價稅按基本稅率徵收；超過累進起點地價者，累進稅率課徵。（土稅§16）

2.地價稅採累進稅率，以各該直轄市或縣（市）土地 7 公畝之平均地價為累進起點地價。但不

包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅用地在內。

地價稅之稅率結構共分 6 個級距

(1)地價總額未超過累進起點地價，課徵 10‰。

(2)地價總額超過累進起點地價未達 5 倍者，就其超過部分課徵 15‰。

(3)地價總額超過累進起點地價 5-10 者，就其超過部分課徵 25‰。

(4)地價總額超過累進起點地價 10-15 倍者，就其超過部分課徵 35‰。

(5)地價總額超過累進起點地價 15-20 倍者，就其超過部分課徵 45‰。

(6)地價總額超過累進起點地價 20 倍以上者，就其超過部分課徵 55‰。

### 不動產經紀相關法規概要

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.企業經營者對商品及服務責任：

(1)無過失責任及損害賠償責任：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。

企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，不得預先約定限制或免除。

(2.)舉證責任：

企業經營者主張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任。

商品或服務不得僅因其後有較佳之商品或服務，而被視為不符合前條第一項之安全性。

(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，應即回收該指商品或停止其服務。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、互易、租賃或代理銷售，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。

(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。

(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。

#### 不動產估價概要

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

擬答：

依不動產估價技術規則之規定分析，此房仲業者僅透過上述2個實例即進行比較，實屬不恰當，理由分述如下：

#### (一)比較標的選擇之適宜性

依不動產估價技術規則第12條規定，不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

1. 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
3. 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

綜上，此房仲業者透過上述2個實例存在下列問題：

1. 本案所採之比較標的(甲社區A戶及B戶)，與委託人不動產相距500公尺，是否已檢討比較標的與委託人不動產位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區。
2. 比較標的之使用分區均為工商綜合區，而委託人不動產為住宅區，其使用分區存在差異，是否可供比較調整，有待商榷。另比較標的均為工商綜合區，卻作住宅使用，違反土地使用管制。

#### (二)比較標的調整之問題

依不動產估價技術規則第2條第10款規定，比較標的係指可供與勘估標的間，按情況、價格日期、區域因素及個別因素之差異進行比較之標的。另依同規則第18條規定略以，比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。換言之，運用比較法應作上述4項調整，即情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整。另依同規定第23、25、26條亦有明文規定，特殊情形應作適當之調整及下述調整率之規範：

1. 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或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，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十。
2. 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，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價

格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

3. 依題意，本案所採比較標的，均未經上述規定調整試算，實屬不恰當。

(三) 依不動產估價技術規則第27條規定，不動產估價師應採用3件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。依題意，本案所採比較標的僅為2件，違反不動產估價技術規則，實屬不恰當。

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)

擬答：

#### (一)估價方式

依不動產估價技術規則第 83 條規定，以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。另依第 84 條規定，數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各宗土地價值比例分算其土地價格。

其評估過程如下：

1. 先評估合併前各單筆土地價格。
2. 再評估合併後整體土地價格。
3. 最後以合併後整體土地價格，乘以合併前各單筆土地價值比例。

#### (二)估價方法

依題意，本案係以土地合併開發利用之前提，依不動產估價技術規則第87條，對以進行開發為前提之宗地，可採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額，爰本案估價方法可採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法，其估價方法分述如下：

##### 1. 土地開發分析法

###### (1)定義(估§70)

土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

###### (2)公式(估§81)

$$V = \left[ S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M) \right]$$

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

### (3)程序(估\$71)

A.確定土地開發內容及預期開發時間

B.調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料

C.現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析

D.估算開發或建築後可銷售之建物面積

E.估算開發或建築後總銷售金額

F.估算各項成本及相關費用。

G.選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。

H.計算土地開發分析價格。

## 2. 比較法

### (1)定義(估\$18)

比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為比較價格。

### (2)程序(估\$21)

研A.蒐集並查證比較標的相關資料。

備B.選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。

粹C.對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。

嬭D.比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。

蒔E.計算勘估標的之試算價格。

瓏F.決定勘估標的之比較價格。

## 3. 收益法

### (1)定義(估\$28、29)

收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。依前項方法所求得之價格為收益價格。直



接資本化法，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。

(2)直接資本化法公式(估§30)

$$\text{收益價格} = \text{勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益} \div \text{收益資本化率}$$

(3)程序(估§34)

- A.蒐集總收入、總費用及收益資本化率等資料
- B.推算有效總收入
- C.推算總費用
- D.計算淨收益
- E.決定收益資本化率或折現率
- F.計算收益價格

---

108 年 不動產經紀人考試試題  
測驗題

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

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。

- C** 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
- B** 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
- C** 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

- D** 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
- A** 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
- B** 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
- C** 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
- D** 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
- B** 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



- D** 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)甲若有怨丙之行為，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
- B** 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
- A** 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
- B** 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
- A** 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
- A** 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
- C** 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

- B** 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
- D** 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
- A** 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
- C** 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
- A** 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
- D** 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
- C** 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
- D** 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
- C** 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



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。

- C** 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
- C** 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
- B** 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
- A** 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

- D** 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
- C** 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
- D** 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
- C** 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
- A** 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
- C** 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
- B** 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



- A** 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
- D** 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
- C** 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
- C** 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
- D** 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
- C** 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
- D** 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

- A** 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
- D** 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
- B** 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
- D** 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
- B** 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
- D** 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
- D** 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



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。

- 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廢止其登記
- 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
- 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

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。

- B** 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
- C** 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
- A** 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
- C** 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



- D** 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%
- C** 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
- A** 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
- C** 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
- C** 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
- A** 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
- D** 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
- C** 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
- A** 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

- C** 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
- B** 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
- A** 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
- C** 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
- B** 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
- A** 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



- D** 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
- C** 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
- D** 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
- C** 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
- D** 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
- A** 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」