

考前衝刺 懶人包

懶人包在於協助考生於平時熟記重要法條、加強觀念記憶，並作為申論題作答的有力輔助工具。考前更可作為「最後一刻複習」的利器，隨手翻閱，迅速喚醒關鍵知識點。建議可善用空白處補充個人常遺忘的條文、口訣或筆記內容，打造專屬於自己的高效複習工具，更充分地準備迎戰國考。

近年常以時事入題，最後為考生加入歷屆試題中的案例考題與時事，加強條文的應用能力。

不動產經紀業管理條例	
定義 (經 § 4)	<ul style="list-style-type: none">→ 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。→ 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。→ 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。→ 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。
重點筆記	<ul style="list-style-type: none">→ 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一人。營業處所經紀營業員數每逾20名時，應增設經紀人1人。(經 § 11)→ 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。(經 § 18)→ 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。違反規定者，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。(經 § 19)→ 經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。廣告

1 決戰30天—不動產經紀相關法規概要

不動產經紀業管理條例													
重點筆記	<p>及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。與事實不符者，應負損害賠償責任。（經 § 21）</p> <p>→ 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：</p> <p>一、不動產出租、出售（委）託契約書。（代銷不適用）</p> <p>二、不動產承租、承購（要）約書。（代銷不適用）</p> <p>三、（定）金收據。</p> <p>四、不動產（廣）告稿。</p> <p>五、不動產（說）明書。</p> <p>六、不動產租賃、買賣（契）約書。（經 § 22）</p> <p>→ 不動產說明書：</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">簽章人</td> <td style="padding: 2px;">經紀人簽章</td> <td style="padding: 2px;">委託人簽章</td> <td style="padding: 2px;">委託人交易之相對人簽章</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">↓</td> <td style="text-align: center;">↓</td> <td style="text-align: center;">↓</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 2px;">時機</td> <td style="padding: 2px;">製作完成後</td> <td style="padding: 2px;">提供解說前</td> <td style="padding: 2px;">簽訂買賣契約書時</td> </tr> </table>	簽章人	經紀人簽章	委託人簽章	委託人交易之相對人簽章		↓	↓	↓	時機	製作完成後	提供解說前	簽訂買賣契約書時
簽章人	經紀人簽章	委託人簽章	委託人交易之相對人簽章										
	↓	↓	↓										
時機	製作完成後	提供解說前	簽訂買賣契約書時										
期日 / 數字	<p>→ 經紀業經主管機關許可後，應於六個月內依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。（經施 § 4）</p> <p>→ 經紀業經許可後，內容有變更者，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。（經施 § 6）</p> <p>→ 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。（經 § 12）</p> <p>→ 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。（經 § 14）</p> <p>→ 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。（經 § 15）</p> <p>→ 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</p>												

不動產經紀業管理條例	
期日 數字	<p>件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。（經 § 13 III）</p> <p>→經營仲介業務者，對於居間或代理成交之租賃案件，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件實際資訊。（經 § 24-1 I）</p> <p>→經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，將委託代銷契約相關書件報請所在地直轄市、縣（市）主管機關備查；並應於簽訂買賣契約書之日起三十日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄資訊。（經 § 24-1 II）</p>
罰則	<p>6萬~30萬</p> <p>未符合經紀人設置條件（經 § 11）、聘無照業務人員（經 § 17）、賺取差價（經 § 19 I）、未簽即登與廣告不符（經 § 21 I II）、文件未指派經紀人簽章（經 § 22 I）</p>
	<p>3萬~15萬</p> <p>到職未造冊層報（經 § 12）、未揭示證書（經 § 18）、揭示收費標準（經 § 20）</p>

公寓大廈管理條例	
定義 (寓 § 3)	<p>→區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。</p> <p>→約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。</p> <p>→約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。</p> <p>→住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。</p>
重點筆記	<p>→專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。（寓 § 4 II）</p> <p>→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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

1 決戰30天—不動產經紀相關法規概要

公寓大廈管理條例	
重點筆記	<p>造。</p> <p>四、約定專用有違法令使用限制之規定者。</p> <p>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。（寓 § 7）</p> <p style="text-align: center;">口訣 → 基地、通道、主構、違法、其他</p> <p>→ 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為，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。（寓 § 8 I）</p> <p>→ 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，其修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。（寓 § 10 II）</p> <p>→ 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用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。（寓 § 12）</p> <p>→ 公寓大廈之重建，應經全體區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意。但有下列情形之一者，不在此限： 一、配合都市更新計畫而實施重建者。 二、嚴重毀損、傾頹或朽壞，有危害公共安全之虞者。 三、因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。（寓 § 13）</p> <p>→ 住戶行為之限制：污染環境、障礙公共空間、變更主構造、飼養動物（寓 § 16）</p>
期日 數字	<p>→ 公寓大廈有12歲以下兒童或65歲以上老人之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。（寓 § 8 II）</p> <p>→ 起造人就公寓大廈領得使用執照1年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列設置公共基金。（寓 § 18 I ①）</p> <p>→ 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議1次。（寓 § 25 I）</p> <p>→ 區分所有權人會議，應由召集人於開會前10日以書面載明開會內</p>

公寓大廈管理條例	
期日 ／ 數字	<p>容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於2日。（寓 § 30 I）</p> <p>→決議通過人數（$\frac{2}{3}$↑出席+$\frac{3}{4}$↑同意）</p> <p>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。（寓 § 31）</p>
罰則	<p>4~20萬</p> <p>住戶違反專有部分利用、變更使用限制、擅自變更專有或約定專用使用、妨礙公共空間及破壞主結構、投保義務、未繳公共基金、管理人員之移交。（寓 § 49 I）</p>

消費者保護法	
定義 (消 § 2)	<p>→ 定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。</p> <p>→ 定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。</p>
重點筆記	<p>→ 定型化契約顯失公平：違反誠信原則、平等互惠原則、任意規定之立法意旨顯相矛盾；主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成。（消 § 12）</p> <p>→ 定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分無效。（消 § 15）</p> <p>→ 定型化契約應記載事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 契約之重要權利義務事項。 ② 違反契約之法律效果。 ③ 預付型交易之履約擔保。 ④ 契約之解除權、終止權及其法律效果。 ⑤ 其他與契約履行有關之事項。（消 § 17 II） <p>口訣 → 權、違、預、解、其</p> <p>→ 定型化契約不得記載事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。 ② 限制或免除企業經營者之義務或責任。