

品質或增進效率，而統一服務之規格或型式 (C)為促進事業合理經營，而分別作專業發展 (D)為促進產業發展、技術創新或經營效率所必要之共同行為

- () 15. 有關不動產經紀業廣告，下列敘述何者正確？ (A)經紀業於臉書社群網路平台刊登不動產銷售廣告，僅註明加盟於知名連鎖不動產經紀業「○○不動產」並使用其服務標章 (B)主打買地送屋，實際卻沒有房屋處分權 (C)廣告及相關銷售文宣註明不動產經紀業名稱 (D)廣告使用未經明確定義之「使用面積」、「受益面積」、「銷售面積」等名詞
- () 16. 下列何者不違反公平交易法第21條廣告不實？ (A)不動產代銷業者於售屋網站公告35米泳池，而該泳池設置處於竣工圖為景觀水池 (B)不動產代銷業者於售屋廣告，標示近捷運站 (C)不動產代銷業者於售屋廣告，對於使用分區為乙種工業區之建案使用一般住宅之用語及圖示說明 (D)不動產代銷業者於銷售屬科技工業區之建案時，使用可供住家使用之傢俱配置參考圖
- () 17. 甲透過仲介公司看房，對某一間公寓頗為滿意，想請父母看房再決定，仲介公司業務員請他先付10萬元斡旋，可保留優先購買之權利，於是甲支付10萬元，並簽訂「不動產購買意願書」，下列何者錯誤？ (A)仲介業者如提出斡旋金要求，應主動告知消費者亦可選擇採用內政部所訂定之要約書，並需支付斡旋費用 (B)斡旋金是當消費者中意某房屋，欲與屋主進行議價時，仲介業常要求消費者支付一定金額，作為斡旋差價之用 (C)如消費者選擇交付斡旋金，則仲介業者應以書面明定交付斡旋金之目的，明確告知消費者之權利義務 (D)仲介業者未遵行公平交易委員會對斡旋金規範而有欺罔或顯失公平情事，將違反公平交易法第25條之規定
- () 18. 不動產經紀業違反不動產經紀業管理條例相關規定時，下列何種情形，直轄市、縣（市）主管機關應先令其限期改正，屆期未改正，始處一定金額之罰鍰？ (A)設立之營業處所未置經紀人 (B)僱用

6 決戰30天—不動產經紀相關法規概要

未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務 (C)收取差價或其他報酬 (D)未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

- () 19. 不動產經紀業者告知消費者「今天不簽約就沒機會」、「不簽約就不能看契約」、並在契約中記載「已確實攜回本契約書審閱5日以上無誤或是已詳閱並充分瞭解本契約書及附件內容，無須5日以上審閱期，本約簽訂後，確認即生契約效力無誤」，請問此定型化契約條款效力為何？ (A)有效 (B)無效 (C)效力未定 (D)部分有效，部分無效
- () 20. 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，接通自來水、電力之管線費及其相關費用（例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等）應由誰負擔？ (A)賣方 (B)買方 (C)買賣雙方平均分配 (D)買賣雙方議定
- () 21. 下列何者不是定型化契約條款推定顯失公平之情形？ (A)違反平等互惠原則者 (B)條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者 (C)契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者 (D)定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者
- () 22. 1樓露台屬於全體住戶共有，為了有效利用露台空間，住戶間常會將露台給該特定住戶使用，此露台稱為？ (A)專有部分 (B)共用部分 (C)約定專用部分 (D)約定共用部分
- () 23. 大樓規約約定1樓露台屬於1樓甲使用，嗣後3樓所有權人乙將其房地產權出售並過戶給丙，請問該規約對丙繼受人有無效力？ (A)依公寓大廈管理條例第24條規定，區分所有權之繼受人丙，應於繼受後遵守原區分所有權人依規約所定之一切權利義務事項 (B)丙未在規約簽章，對其不生效力 (C)丙不知有該規約約定，對其不生效力 (D)該規約僅能拘束原區分所有權人乙
- () 24. 3樓住戶因浴室漏水，經抓漏後發現是3、4樓樓地板內之管線自然

- 損壞導致漏水，請問修繕費用由誰負擔？ (A)3樓 (B)4樓
 (C)3、4樓之住戶共同負擔 (D)3、4樓之區分所有權人共同負擔
- () 25. 依現行公寓大廈管理條例規定，公寓大廈住戶可以飼養動物？
 (A)原則可以，但社區管委會有權禁止住戶飼養動物 (B)原則可以，但規約另有禁止飼養之規定時，則依規約約定 (C)原則禁止，但社區管委會有權開放住戶飼養動物 (D)原則禁止，但規約有權開放住戶飼養動物

【答】

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
C	D	A	C	C	B	A	A	C	B
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
B	D	A	A	C	B	A	D	B	A
21	22	23	24	25					
D	C	A	D	B					

114年歷屆試題暨解析

甲、申論題部分（50分）

- 一、消費者向建商購買預售屋，因銀行核貸之借款金額不足，希望解除買賣契約及返還定金，致與建商發生消費爭議。試依消費者保護法規定說明：消費者就消費爭議如何提起申訴？得否不經申訴，逕行申請調解？消費爭議事件調解成立作成之調解書，經法院核定後，有何效力？（25分）

【擬答】

有關消費者預售屋買賣契約及返還訂金，致與建商發生消費爭議。依消費者保護法規定，其消費爭議之申訴、調解方式及調解之法律效力，分別詳述如下：

(一)消費爭議之申訴：

1. 申訴對象：消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴。當消費者申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴。
2. 申訴處理期：企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起15日內妥適處理之。
3. 綜上所述，消費者與建商發生消費爭議時，可先向建商、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心進行申訴。當申訴未獲得適當處理時，得向該直轄縣市政府的消費者保護官申訴。

(二)消費爭議之調解：

1. 申請時機：依消費者保護法第44條之規定，消費者申訴未能獲得妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。
2. 依上述法律之規定，申訴為必要先行程序，不得未經申訴即逕行申請調解。故消費者發生消費爭議時，須先進行申訴，當申訴未獲得適當處理時，才得以申請調解。

(三)消費爭議調解書之法律效力：

1. 法源：調解成立者應作成調解書。調解書之作成及效力，準用鄉鎮市調解條例第25條至第29條之規定。
2. 準此，調解書經法院核定後，消費者就該事件不得再行起訴、告訴