

# 租賃住宅管理人員測驗題庫

## 目錄

<b>壹、租賃住宅市場發展及管理條例相關法規(新修訂)</b> .....	<b>1</b>
一、租賃住宅市場發展及管理條例及其施行細則(含執業資格、業務責任)(107題)    1	
二、租賃住宅服務業資訊提供辦法(6題).....	39
<b>貳、不動產租賃及租稅相關法規(新修訂)</b> .....	<b>41</b>
一、民法有關房屋租用之相關規定(64題).....	41
二、所得稅法相關規定(14題).....	57
三、房屋稅條例相關規定(30題).....	63
四、土地稅法相關規定(38題).....	77
五、租賃所得及費用申報知識與應用(14題).....	89
<b>參、消費者保護法相關法規</b> .....	<b>99</b>
一、消費者保護法及其施行細則(75題).....	99
<b>肆、公寓大廈管理相關法規</b> .....	<b>133</b>
一、公寓大廈管理條例及施行細則(27題).....	133
二、都市計畫法及非都市土地使用管制規則(25題).....	141
三、公寓大廈規約範本(8題).....	148
四、公寓大廈行政管理實務(28題).....	151
五、多戶共同委託管理之生活公約研訂(10題).....	158
<b>伍、各式住宅租賃契約與委託管理契約應記載及不得記載事項</b> .	<b>161</b>
一、涵蓋住宅包租契約應約定及不得約定事項(31題).....	161
二、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(20題).....	174
三、租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項(19題).....	183
四、住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項(35題).....	190
<b>陸、租賃關係管理及糾紛處理實務</b> .....	<b>207</b>
一、租賃糾紛處理管道及資源與保護措施(13題).....	207
二、租賃爭議處理-申訴、調解(調處)、消費訴訟(21題).....	213
三、租賃關係管理(一)設備補充及功能提升項目之造冊列管(6題).....	223
四、租賃關係管理(二)高風險租戶之關懷措施(3題).....	225
五、租賃關係管理(三)配合氣象警報協助租戶防災措施、避難規劃(6題)	226
六、舉證及證據保全實務(10題).....	228
七、假扣押及假處分概要(4題).....	232
八、民事訴訟實務概要(16題).....	234
九、租賃住宅契約履行與服務糾紛處理實務(7題).....	242
十、租賃住宅居住使用糾紛處理實務(17題).....	246
<b>柒、屋況設備點交及故障排除實務</b> .....	<b>256</b>
一、概論(19題).....	256
二、各類設備點交實務(19題).....	260
三、各類設備故障排除實務(21題).....	265
四、各類設備管理維護實務(19題).....	270
五、設備補充及功能提升評估(14題).....	274
<b>捌、建築物設備管理維護實務</b> .....	<b>280</b>

一、概論(15 題).....	280
二、建築物管理維護技術及企劃(12 題).....	286
三、集合住宅住戶使用維護手冊範本(19 題).....	291
四、建築物防火避難設施及消防設備維護(25 題).....	296
五、建築物設備設置標準及維護(21 題).....	304
<b>玖、室內裝修相關法規.....</b>	<b>313</b>
一、建築物室內裝修管理辦法(23 題).....	313
二、建築物技術規則建築設計施工編(15 題).....	320
三、公寓大廈管理條例社區規約條款(26 題).....	323
<b>拾、專業倫理規範(64 題).....</b>	<b>332</b>

壹、租賃住宅市場發展及管理條例相關法規(新修訂)

一、租賃住宅市場發展及管理條例及其施行細則(含執業資格、業務責任)(107題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅係指以出租供下列何者使用之建築物？	(A)居住使用 (B)辦公使用 (C)餐廳使用 (D)店鋪使用	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第1款之規定，租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。
02	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，下列何者屬租賃住宅服務業？	(A)公寓大廈管理維護公司 (B)租賃住宅代管業 (C)不動產經紀業 (D)不動產代銷業	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第3款之規定，租賃住宅服務業指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
03	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，下列何者屬租賃住宅服務業？	(A)不動產經紀業 (B)不動產代銷業 (C)租賃住宅包租業 (D)公寓大廈管理維護公司	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第3款之規定，租賃住宅服務業指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
04	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司，下列何者正確？	(A)不動產經紀業 (B)不動產代銷業 (C)租賃住宅包租業 (D)租賃住宅代管業	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第4款之規定，租賃住宅代管業（以下簡稱代管業）：指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務（以下簡稱代管業務）之公司。
05	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司，下列何者正確？	(A)租賃住宅包租業 (B)租賃住宅代管業 (C)不動產經紀業 (D)不動產代銷業	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第5款之規定，租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）：指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務（以下簡稱包租業務）之公司。

06	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業依法設置從事代管業務或包租業務之人員，下列何者正確？	(A)租賃住宅經紀人員 (B)租賃住宅仲介人員 (C)租賃住宅管理人員 (D)租賃住宅管理公司	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第8款之規定，租賃住宅管理人員：指租賃住宅服務業依本條例規定所置從事代管業務或包租業務之人員。
07	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為，下列何者正確？	(A)包租 (B)代租 (C)承租 (D)轉租	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第9款之規定，轉租：指承租租賃住宅，以其全部或一部租與他人居住使用，他人支付租金之租賃行為。
08	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者，下列何者正確？	(A)轉租人 (B)包租人 (C)代租人 (D)承租人	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第10款之規定，轉租人：指以其租用之住宅全部或一部租與他人居住者。
09	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者，下列何者正確？	(A)次代租人 (B)次承租人 (C)次轉租人 (D)次包租人	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第11款之規定，次承租人：指支付租金租用他人承租之租賃住宅供居住使用者。
10	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支	(A)保證金 (B)訂金 (C)租金 (D)押金	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條第13款之規定，押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付

	付之金錢，其名稱下列何者正確？			之金錢。
11	不適用租賃住宅市場發展及管理條例規定之租賃住宅，下列何者正確？	(A)供休閒或旅遊為目的之住宅 (B)由出租人自行經營管理之住宅 (C)供居住使用之住宅 (D)租賃期間超過30日之住宅	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第4條之規定，租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：一、供休閒或旅遊為目的。二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。三、由合作社經營管理。四、租賃期間未達三十日。
12	某甲將其住宅出租予某乙，其租賃期間至少幾日，始適用租賃住宅市場發展及管理條例之規定？	(A)60日 (B)30日 (C)20日 (D)10日	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第4條之規定，租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：一、供休閒或旅遊為目的。二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。三、由合作社經營管理。四、租賃期間未達三十日。
13	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，某甲將其住宅出租予某乙，該住宅租賃契約條款，違反住宅租賃契約應記載及不記載事項之法律效果，下列何者正確？	(A)無效 (B)得撤銷 (C)不成立 (D)效力未定	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項規定，租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。又依消費者保護法第17條第4項及第5項規定，違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之契約條款無效；屬應記載之事項，雖未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。

14	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定租賃契約條款，應記載事項而未記載於契約者，下列何者正確？	(A)未構成契約之內容 (B)仍構成契約之內容 (C)不生效力 (D)無效	(B) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項規定，租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。又依消費者保護法第17條第4項及第5項規定，違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之契約條款無效；屬應記載之事項，雖未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。
15	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，某甲將其住宅出租予某乙，其應記載事項僅以口頭約定，未記載於契約，其法律效果，下列何者正確？	(A)不生效力 (B)無效 (C)仍構成契約之內容 (D)未構成契約之內容	(C) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項規定，租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消費者保護法相關規定。又依消費者保護法第17條第4項及第5項規定，違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之契約條款無效；屬應記載之事項，雖未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。
16	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約其他部分之法律效力，下列何者正確？	(A)部分無效 (B)全部無效 (C)部分有效 (D)仍為有效	(D) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第5條第5項之規定，租賃契約條款，一部無效或不構成契約內容之一部，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。

17	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，某甲將其住宅出租予某乙，每月租金 10,000 元，某甲得向某乙收取之押金總額，下列何者正確？	(A) 不得逾 10,000 元 (B) 不得逾 20,000 元 (C) 不得逾 30,000 元 (D) 不得逾 40,000 元	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 7 條第 1 項之規定，押金之金額，不得逾二個月之租金總額。
18	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，出租人將租賃住宅交付承租人後，於租賃期間對於租賃住宅品質，下列何者正確？	(A) 保持室內空氣新鮮 (B) 保持室內溼度適宜 (C) 保持室內溫度適宜 (D) 保持合於居住使用之狀態	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 8 條第 1 項之規定，出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。
19	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅應由出租人負責修繕之項目，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，下列何者正確？	(A) 承租人僅得自行自費雇工修繕 (B) 承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用 (C) 承租人應自行修繕 (D) 承租人不得自行修繕	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 8 條第 3 項之規定，前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。
20	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，出租人對於修繕租賃住宅所為之必要行為，下列何者正確？	(A) 承租人得有條件拒絕 (B) 承租人得有條件接受 (C) 承租人不得拒絕 (D) 承租人得拒絕	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 8 條第 4 項之規定，出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。
21	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，轉	(A) 同意轉租書面文件	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 9 條第 2 項之規定，

	租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供之文件，下列何者正確？	(B)建物所有權狀影本 (C)使用執照影本 (D)建物測量成果圖影本		轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供前項同意轉租之書面文件，並於轉租契約載明其與出租人之租賃標的範圍、期間及得終止租賃契約之事由。
22	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，轉租人應於簽訂轉租契約後幾日內，以書面通知出租人？	(A)至多 10 日內 (B)至多 20 日內 (C)至多 30 日內 (D)至多 60 日內	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 9 條第 3 項之規定，轉租人應於簽訂轉租契約後三十日內，以書面通知出租人。
23	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租人未經出租人書面同意，將租賃住宅轉租於他人，出租人提前終止租賃契約，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人，下列何者正確？	(A)終止契約前至少 30 日 (B)終止契約前至少 7 日 (C)終止契約前至少半個月 (D)終止契約前至少 2 個月	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 10 條第 2 項之規定，出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。
24	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租人死亡，繼承人得主張終止租賃契約。繼承人依規定提前終止租賃契約者，且出租人不得要求任何賠償，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知出租人，下列何者正確？	(A)終止契約前至少 7 日 (B)終止契約前至少 20 日 (C)終止契約前至少 30 日 (D)終止契約前至少 2 個月	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 11 條第 3 項之規定，承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

25	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，住宅承租人因病，有長期療養之需要時。欲在出租人不得要求任何賠償條件下，提前終止租賃契約，其診斷證明之療養時程，下列何者正確？	(A)至少 1 個月以上 (B)至少 2 個月以上 (C)至少 3 個月以上 (D)至少 6 個月以上	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第 3 條之規定，承租人依本條例第十一條第一項第一款規定提前終止租賃契約者，其應檢附之相關事證，為設立有案醫療機構出具療養時程需六個月以上之診斷證明。
26	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，住宅租賃契約消滅時，租賃住宅之返還點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告，承租人仍不取回時，下列何者正確？	(A)仍擁有其所有權 (B)視為拋棄其所有權 (C)其所有權歸屬未定 (D)其所有權視為滅失	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 12 條第 2 項之規定，前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。
27	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，住宅租賃契約消滅時，租賃住宅之返還點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告，承租人仍不取回時，遺留物所需處理費用，下列何者正確？	(A)出租人自行負擔 (B)不得由押金扣除 (C)得由押金扣除 (D)不得請求承租人給付	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 12 條第 2 項之規定，前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。
28	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，出	(A)正確性由受託刊登媒體經營者負	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 13 條第 1 項之規

	租人提供之租賃住宅廣告內容，下列何者正確？	責 (B)正確性由出租人負責，與他人無關 (C)得約定僅供參考 (D)應與事實相符		定，出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。
29	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害，下列何者正確？	(A)與出租人負連帶賠償責任 (B)與出租人各負責一半賠償責任 (C)與出租人均無關 (D)出租人負責全部賠償責任	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 13 條第 2 項之規定，受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。
30	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，下列何者正確？	(A)基於契約自由原則，得自行約定 (B)不得預先約定限制或拋棄 (C)得約定限由出租人負擔 (D)得約定限由刊登者負擔	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 13 條第 2 項之規定，受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告之租賃住宅面積、屋齡、樓層別及法定用途與事實不符者，就承租人因信賴該廣告所受之損害與出租人負連帶賠償責任；其損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。
31	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租人向直轄市或縣	(A)繳交 3 成調處費用 (B)免繳調處費用	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條之規定，住宅租賃爭議，出租人或承租人

	(市)政府申請住宅租賃爭議調處，其調處費用，下列何者正確？	(C)繳交全額調處費用 (D)繳交一半調處費用		得向直轄市或縣(市)政府申請調處，並免繳調處費用。
32	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，個人住宅所有權人將住宅出租予包租業轉租，契約約定供居住使用多少期間，始得減徵租金所得稅，下列何者正確？	(A)至少3年以上 (B)至少2年以上 (C)至少1年以上 (D)至少半年以上	(C)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項 個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。</p> <p>二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：</p> <p>(一) 每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。</p> <p>(二) 每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。</p> <p>第二項規定：前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年；其年限屆期前半年，行</p>

				政院得視情況延長之，並以一次為限。
33	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，住宅出租期間，每屋每月租金收入得免納綜合所得稅之金額，下列何者正確？	<p>(A) 不超過新臺幣 2,000 元</p> <p>(B) 不超過新臺幣 3,000 元</p> <p>(C) 不超過新臺幣 5,000 元</p> <p>(D) 不超過新臺幣 6,000 元</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項 個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。</p> <p>二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：</p> <p>(一) 每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。</p> <p>(二) 每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。</p> <p>第二項規定：前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>

34	適用租賃住宅市場發展及管理條例租金所得減徵規定之租賃住宅，每屋每月租金收入超過新臺幣 6,000 元至 20,000 元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除標準如何認列？	(A) 依該部分租金 53%計算 (B) 依該部分租金 47%計算 (C) 依該部分租金 43%計算 (D) 依該部分租金 57%計算	(A) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項 個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅： 一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。 二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列： （一）每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。 （二）每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。 第二項規定：前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。
35	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，某	(A)(10,000-6,000)*53%*12	(B) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項之規

	<p>人有一住宅出租 3 年，其每月租金收入新臺幣 10,000 元整，期間委託租代管業管理，某人 1 年應列認租金申報綜合所得稅金額，下列何者正確？</p>	<p>=25,440 元  (B)(10,000-6,000)*47%*12=22,560 元  (C)10,000*47%*12=56,400 元  (D)10,000*53%*12=63,600 元</p>	<p>定，(10,000-6,000)*47%*12=22,560 元。  依據租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第一項  個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：  一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。  二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：</p>
36	<p>適用租賃住宅市場發展及管理條例租金所得減徵規定之租賃住宅，每屋每月租金收入超過新臺幣 20,000 元部分，其租金所得必要損耗及費用之減除標準如何認列？</p>	<p>(A)免納綜合所得稅  (B)依該部分租金收入 53%計算  (C)按所得稅法相關法令規定  (D)依該部分租金收入 47%計算</p>	<p>(C)  依據租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條第 1 項  個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：  一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。  二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元部分，其租金所得必要損耗及</p>

				<p>費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：</p> <p>(一) 每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。</p> <p>(二) 每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。</p> <p>第二項規定：前項減徵租金所得稅規定，實施年限為五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。</p>
37	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，某人有一住宅出租3年，每月租金收入新臺幣20,000元整，期間委託包租代管業管理，某人1年應申報綜合所得稅金額，下列何者正確？</p>	<p>(A) <math>20,000 \times 53\% \times 12 = 127,200</math> 元</p> <p>(B) <math>20,000 \times 47\% \times 12 = 112,800</math> 元</p> <p>(C) <math>(20,000 - 6,000) \times 53\% \times 12 = 89,040</math> 元</p> <p>(D) <math>(20,000 - 6,000) \times 47\% \times 12 = 78,960</math> 元</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第17條第1項之規定，<math>(20,000 - 6,000) \times 47\% \times 12 = 78,960</math> 元</p>
38	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則之規定，個人住宅所有權人將住宅出租予包租業轉租，得減徵租金</p>	<p>(A) 應達1年以上</p> <p>(B) 應達9個月以上</p> <p>(C) 應達6個月以上</p> <p>(D) 應達3個月以上</p>	(A)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第4條之規定，本條例第17條第一項序文所定契約約定供居住使用一年以上之認定基準如下：</p>

	所得稅，其租賃契約書約定之租賃期間，下列何者正確？			<p>一、個人住宅所有權人委託租賃住宅代管業管理者：簽訂委託管理租賃住宅契約書與租賃契約書約定之委託管理及租賃期間均達一年以上。</p> <p>二、個人住宅所有權人出租予租賃住宅包租業者：簽訂租賃契約書約定之租賃期間達一年以上。</p>
39	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業者向直轄市、縣（市）主管機關申請許可後，多久期間內應辦妥公司登記；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可，下列何者正確？	<p>(A)至多 9 個月內</p> <p>(B)至多 6 個月內</p> <p>(C)至多 3 個月內</p> <p>(D)至多 1 個月內</p>	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條第一項之規定，經營租賃住宅服務業者，應向直轄市、縣（市）主管機關申請許可，並於許可後三個月內辦妥公司登記；屆未辦妥公司登記者，由直轄市、縣（市）主管機關廢止其許可。
40	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業應於完成公司登記後，多久期間內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營	<p>(A)至多 1 個月內</p> <p>(B)至多 2 個月內</p> <p>(C)至多 3 個月內</p> <p>(D)至多 6 個月內</p>	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條第 2 項之規定，租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，檢附有關證明文件向直轄市、縣（市）主管機關申請租賃住宅服務業登記並領得登記證後，始得營業；屆期未辦妥登記者，由直轄市、縣（市）主管機關

	業，下列何者正確？			廢止其許可，並通知公司登記主管機關廢止其登記。
41	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業領得登記證後多久期間未開始營業，直轄市、縣(市)主管機關得註銷其登記證，下列何者正確？	(A)逾 1 個月 (B)逾 3 個月 (C)逾 6 個月 (D)逾 9 個月	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條第 5 項之規定，租賃住宅服務業或其分設營業處所於領得登記證後逾六個月未開始營業或自行停止營業連續六個月以上者，由直轄市、縣(市)主管機關廢止其登記並註銷其登記證。但依法辦理停業登記者，不在此限。
42	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，代管業及包租業組織商業團體之業別，下列何者正確？	(A)以租賃住宅代管商業為之 (B)以租賃住宅包租商業為之 (C)以租賃房屋服務商業為之 (D)以租賃住宅服務商業為之	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條第 7 項之規定，代管業及包租業組織商業團體，應以租賃住宅服務商業之業別為之，不得依其業務性質分別組織。
43	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業營業後，所置租賃住宅管理人員異動時，應於異動之日起多少期間內，造具名冊報請直轄市、縣(市)主管機關備查，下列何者正確？	(A)不得逾 60 日 (B)不得逾 30 日 (C)不得逾 20 日 (D)不得逾 10 日	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 21 條第 1 項之規定，租賃住宅服務業原許可事項變更者，應於變更後三十日內檢附有關證明文件向直轄市、縣(市)主管機關申請變更許可。
44	依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則	(A)非重新辦理商業登記，不得有營業行為	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第 16 條第 3 項之規定，租賃住宅服務業

	之規定，租賃住宅服務業或其分設營業處所經直轄市、縣（市）主管機關准予停業登記者，於登記停業期間內，下列何者正確？	(B)非經註銷停業登記，不得有營業行為 (C)辦理復業登記與營業行為，可同時進行 (D)非經辦妥復業登記，不得有營業行為		或其分設營業處所經依前項規定准予停業登記者，於登記停業期間內，非經辦妥復業登記，不得有營業行為。
45	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業擔任營業保證基金管理委員會委員之人數比例上限，下列何者正確？	(A)2/5 (B)1/5 (C)1/4 (D)1/3	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 22 條第 3 項之規定，前項基金管理委員會委員，由租賃住宅服務業擔任者，其人數不得超過委員總數之五分之二。基金管理委員會之組織、基金管理及運用辦法，由中央主管機關定之。
46	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業繳存之營業保證金不足時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者應於幾個月內補足，下列何者正確？	(A)半個月 (B)1 個月 (C)2 個月 (D)3 個月	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 22 條第 5 項之規定，租賃住宅服務業繳存之營業保證金低於第二十四條第三項辦法規定之額度時，全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於一個月內補足；屆期未補足者，全國聯合會應通知直轄市、縣（市）主管機關依第三十七條第三款規定處罰。
47	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業因合併或變更組織型態時，其	(A)應重新申請 (B)應辦理退回 (C)應隨之移轉 (D)應請取取回	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 23 條第 2 項之規定，租賃住宅服務業因合併

	所繳存之營業保證金，下列何者正確？			或變更組織型態時，其所繳存之營業保證金應隨之移轉。
48	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業僱用從事代管業務及包租業務之人員，應具備何種資格？	(A)租賃住宅管理人員 (B)租賃住宅仲介人員 (C)租賃住宅代銷人員 (D)租賃住宅經紀人	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 25 條第 1 項之規定，租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務。
49	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業應設置幾位專任租賃住宅管理人員？	(A)至少 4 人 (B)至少 1 人 (C)至少 2 人 (D)至少 3 人	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 25 條第 2 項之規定，租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。
50	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業每一營業處所，應置幾位專任租賃住宅管理人員？	(A)至少 3 人 (B)至少 2 人 (C)至少 1 人 (D)至少 4 人	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 25 條第 2 項之規定，租賃住宅服務業應置專任租賃住宅管理人員至少一人；其分設營業處所者，每一營業處所，應置專任租賃住宅管理人員至少一人。
51	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，專任租賃住宅管理人員受僱租賃住宅服務業之家數，下列何者正確？	(A)得同時受僱於 4 家 (B)得同時受僱於 3 家 (C)得同時受僱於 2 家 (D)至多受僱於 1 家	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 25 條第 3 項之規定，前項專任租賃住宅管理人員，不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。
52	依租賃住宅市場發展	(A)5 年	(B)	依據租賃住宅市場發展及管

	及管理條例之規定，租賃住宅管理人員證書有效期限，下列何者正確？	(B)4 年 (C)3 年 (D)2 年		理條例第 26 條第 1 項之規定，前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關(構)、團體、學校重新辦理登錄及換證。
53	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅管理人員證書有效期限期滿前幾個月內，應重新辦理登錄及換證，下列何者正確？	(A)至多 2 個月 (B)至多 3 個月 (C)至多 6 個月 (D)至多 9 個月	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 26 條第 1 項之規定，前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關(構)、團體、學校重新辦理登錄及換證。
54	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業與次承租人簽訂租賃契約書後幾日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人，下列何者正確？	(A)至多 21 日內 (B)至多 30 日內 (C)至多 14 日內 (D)至多 7 日內	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 29 條第 3 項之規定，包租業應於前項契約書簽訂後三十日內，將該契約轉租標的範圍、租賃期間及次承租人資訊以書面通知出租人。
55	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃	(A)至多 10 日內 (B)至多 7 日內 (C)至多 5 日內 (D)至多 3 日內	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 30 條第 1 項之規定，包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約者，包租業除應於知悉終止

	契約者，包租業除應於知悉終止租賃契約之次日起幾日內通知次承租人終止轉租契約，下列何者正確？			租賃契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約，協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還預收租金及全部或一部押金外，並應協助次承租人優先承租其他租賃住宅。
56	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應負之責任，下列何者正確？	(A)負賠償責任 (B)與受僱人負連帶賠償責任 (C)免負連帶責任 (D)負道義賠償責任	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 31 條第 2 項之規定，租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。
57	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，被害人對於租賃住宅服務業之爭議，經基金管理委員會調處決議支付時，應向哪一單位請求代為賠償？	(A)當地主管機關 (B)中央主管機關 (C)中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會 (D)當地同業公會	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 31 條第 4 項之規定，被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第 22 條第 5 項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。
58	依租賃住宅市場發展及管理條例施行細則之規定，租賃住宅服務	(A)通知主管機關 (B)書面登記 (C)掣給收據 (D)上網登錄	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第 27 條之規定，租賃住宅服務業收受

	業收受租賃住宅服務當事人之有關費用或文件者，下列何者正確？			租賃住宅服務當事人之有關費用或文件者，應掣給收據。
59	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業應於簽約之日起幾日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關，下列何者正確？	(A)至多 3 日內 (B)至多 7 日內 (C)至多 10 日內 (D)至多 30 日內	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條第一項之規定，租賃住宅服務業應於簽約之日起三十日內，將其受託管理、承租或轉租租賃住宅之相關資訊，提供直轄市、縣（市）主管機關。
60	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，主管機關檢查租賃住宅服務業之業務，租賃住宅服務業之行為，下列何者正確？	(A)同意 (B)規避 (C)妨礙 (D)拒絕	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 35 條之規定，主管機關檢查租賃住宅服務業之業務，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。
61	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，主管機關檢查租賃住宅服務業之業務時，得查詢或取閱其執行業務有關之紀錄及文件，應保存之年限，下列何者正確？	(A)至少 7 年 (B)至少 5 年 (C)至少 3 年 (D)至少 1 年	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第 28 條第 1 項、第 2 項之規定，主管機關依本條例第 35 條規定檢查租賃住宅服務業之業務時，得查詢或取閱其執行業務有關紀錄及文件，並得要求其陳述辦理業務情形，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。前項有關紀錄及文件，應至少保存五年，並得以電子檔案保存之。

62	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，非租賃住宅服務業而經營代管業務者，直轄市、縣（市）主管機關得處公司負責人、行為人罰鍰新台幣金額，下列何者正確？	(A)10,000 元以上 30,000 元以下 (B)30,000 元以上 100,000 元以下 (C)40,000 元以上 200,000 元以下 (D)60,000 元以上 200,000 元以下	(C) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第 36 條之規定，非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。
63	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業廣告內容與事實不符，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新台幣金額，下列何者正確？	(A)3,000 元以上 10,000 元以下 (B)6,000 元以上 60,000 元以下 (C)10,000 元以上 30,000 元以下 (D)10,000 元以上 50,000 元以下	(D) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 1 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：一、違反第十三條第一項、第四項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。
64	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業廣告未註明租賃住宅服務業名稱，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新	(A)10,000 元以上 50,000 元以下 (B)10,000 元以上 30,000 元以下 (C)3,000 元以上 10,000 元以下	(A) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 1 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰

	臺幣金額，下列何者正確？	(D)6,000 元以上 60,000 元以下		緩，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：一、違反第 13 條第 1 項、第 4 項規定，廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱。
65	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業分設營業處所未申領登記證即開始營業，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)6,000 元以上 60,000 元以下 (B)10,000 元以上 50,000 元以下 (C)30,000 元以上 60,000 元以下 (D)60,000 元以上 200,000 元以下	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 2 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：二、違反第十九條第三項規定，分設營業處所未申領登記證即開始營業。
66	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業未於期限內補足營業保證金，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)3,000 元以上 10,000 元以下 (B)6,000 元以上 60,000 元以下 (C)10,000 元以上 50,000 元以下 (D)30,000 元以上 60,000 元以下	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 3 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：三、違反第二十二條第五項規定，未於期限內補足營業保證金。
67	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務，直	(A)60,000 元以上 200,000 元以下 (B)50,000 元以上 200,000 元以下 (C)30,000 元以上	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 4 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣

	轄市、縣(市)主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	100,000 元以下 (D)10,000 元以上 50,000 元以下		一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；四、違反第 25 條第 1 項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。
68	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，代管業未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務，直轄市、縣(市)主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)10,000 元以上 50,000 元以下 (B)10,000 元以上 30,000 元以下 (C)3,000 元以上 10,000 元以下 (D)6,000 元以上 60,000 元以下	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 5 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；五、違反第 28 條第 1 項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。
69	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業未經出租人同意轉租並簽訂租賃契約書即刊登廣告或執行業務，直轄市、縣(市)主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)6,000 元以上 60,000 元以下 (B)10,000 元以上 50,000 元以下 (C)30,000 元以上 60,000 元以下 (D)60,000 元以上 200,000 萬元以下	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 6 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；六、違反第 29 條第 1 項規定，未經出租人同意轉租並簽訂租賃契約書即刊登廣告或執行業務。
70	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業規避、妨	(A)3,000 元以上 10,000 元以下 (B)6,000 元以上	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條第 1 項第 7 款之規定，租賃住宅服務業有

	礙或拒絕主管機關檢查業務，直轄市、縣(市)主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	60,000 元以下 (C)10,000 元以上 50,000 元以下 (D)30,000 元以上 60,000 元以下		下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：七、違反第 35 條規定，規避、妨礙或拒絕主管機關檢查業務。
71	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，代管業委託他代管業執行租賃住宅管理服務業務，直轄市、縣(市)主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)60,000 元以上 100,000 元以下 (B)30,000 元以上 60,000 元以下 (C)10,000 元以上 30,000 元以下 (D)6,000 元以上 30,000 元以下	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 1 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：一、違反第 28 條第 2 項規定，委託他代管業執行業務。
72	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業與承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，直轄市、縣(市)主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)6,000 元以上 30,000 元以下 (B)10,000 元以上 30,000 元以下 (C)30,000 元以上 60,000 元以下 (D)60,000 元以上 100,000 元以下	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 2 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：二、違反第二十九條第二項規定，與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由。

73	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業與承租人簽訂租賃契約書時未提供出租人同意轉租之文件，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？</p>	<p>(A)3,000 元以上 10,000 元以下 (B)6,000 元以上 30,000 元以下 (C)10,000 元以上 30,000 元以下 (D)30,000 元以上 60,000 元以下</p>	<p>(B)</p> <p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 2 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：二、違反第 29 條第 2 項規定，與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由。</p>
74	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業與承租人簽訂租賃契約書時未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？</p>	<p>(A)30,000 元以上 60,000 元以下 (B)10,000 元以上 40,000 元以下 (C)6,000 元以上 30,000 元以下 (D)3,000 元以上 10,000 元以下</p>	<p>(C)</p> <p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 2 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：二、違反第二十九條第二項規定，與次承租人簽訂租賃契約書時未提供住宅租賃標的現況確認書，或出租人同意轉租之文件，或未於租賃契約書載明其與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得提前終止租賃契約之事由。</p>

75	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約，而未於期限內通知次承租人終止轉租契約者，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？</p>	<p>(A)60,000 元以上 200,000 元以下 (B)30,000 元以上 60,000 元以下 (C)10,000 元以上 40,000 元以下 (D)6,000 元以上 30,000 元以下</p>	<p>(D)</p> <p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 3 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：三、違反第三十條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。</p>
76	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約，無正當理由未協調返還租賃住宅者，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？</p>	<p>(A)6,000 元以上 30,000 元以下 (B)10,000 元以上 30,000 元以下 (C)30,000 元以上 60,000 元以下 (D)60,000 元以上 100,000 元以下</p>	<p>(A)</p> <p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 3 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：三、違反第三十條第一項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。</p>
77	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包</p>	<p>(A)3,000 元以上 10,000 元以下 (B)6,000 元以上</p>	<p>(B)</p> <p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 3 款之規定，租賃住宅服務業有</p>

	<p>租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約，無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務者，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？</p>	<p>30,000 元以下 (C)10,000 元以上 30,000 元以下 (D)30,000 元以上 60,000 元以下</p>	<p>下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：三、違反第 30 條第 1 項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。</p>
78	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約，無正當理由未退還預收租金或押金，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？</p>	<p>(A)30,000 元以上 60,000 元以下 (B)10,000 元以上 40,000 元以下 (C)6,000 元以上 30,000 元以下 (D)3,000 元以上 10,000 元以下</p>	<p>(C) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 3 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：三、違反第 30 條第 1 項規定，未於期限內通知次承租人終止轉租契約、無正當理由未協調返還租賃住宅、無正當理由未執行屋況或附屬設備點交事務、未退還預收租金或押金。</p>
79	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業之租賃契約書，未指派專任租賃住宅管理人員簽章者，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新</p>	<p>(A)60,000 元以上 200,000 元以下 (B)30,000 元以上 60,000 元以下 (C)10,000 元以上 40,000 元以下 (D)6,000 元以上 30,000 元以下</p>	<p>(D) 依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 4 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰：四、違反</p>

	臺幣金額，下列何者正確？			第 32 條第 1 項規定，未指派專任租賃住宅管理人員簽章。
80	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業未於期限內提供相關資訊予直轄市、縣（市）主管機關者，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)6,000 元以上 30,000 元以下 (B)10,000 元以上 30,000 元以下 (C)30,000 元以上 60,000 元以下 (D)60,000 元以上 100,000 元以下	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第 1 項第 5 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；五、違反第 34 條第 1 項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。
81	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關者，直轄市、縣（市）主管機關得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)3,000 元以上 10,000 元以下 (B)6,000 元以上 30,000 元以下 (C)10,000 元以上 30,000 元以下 (D)30,000 元以上 60,000 元以下	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 38 條第一項第五款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；五、違反第 34 條第 1 項規定，未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊予直轄市、縣（市）主管機關。
82	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業之租賃住宅管理人員異動，未於期限內報請備查者，	(A)30,000 元以上 60,000 元以下 (B)10,000 元以上 40,000 元以下 (C)6,000 元以上	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 39 條第 1 項第 3 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣（市）主管機關限期改正；

	由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	30,000 元以下 (D)3,000 元以上 10,000 元以下		屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 三、違反第 21 條第 3 項規定，租賃住宅管理人員異動未於期限內報請備查。
83	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業未置專任租賃住宅管理人員者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)60,000 元以上 200,000 元以下 (B)30,000 元以上 60,000 元以下 (C)10,000 元以上 40,000 元以下 (D)6,000 元以上 30,000 元以下	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 39 條第 1 項第 4 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 四、違反第 25 條第 2 項規定，未置專任租賃住宅管理人員。
84	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於 2 家以上之租賃住宅服務業，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)6,000 元以上 30,000 元以下 (B)10,000 元以上 30,000 元以下 (C)30,000 元以上 60,000 元以下 (D)60,000 元以上 100,000 元以下	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 39 條第 1 項第 5 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 五、違反第 25 條第 3 項規定，所屬專任租賃住宅管理人員同時受僱於二家以上之租賃住宅服務業。
85	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，包租業簽訂租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人，由直轄市、縣(市)	(A)3,000 元以上 10,000 元以下 (B)6,000 元以上 30,000 元以下 (C)10,000 元以上 30,000 元以下	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 39 條第 1 項第 6 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六

	主管機關限期改正；屆期未改正者，得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(D)30,000 元以上 60,000 元以下		千元以上三萬元以下罰鍰： 六、違反第 29 條第 3 項規定，簽訂租賃契約書後未於期限內將轉租資訊以書面通知出租人。
86	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業未於營業處所明顯之處及其網站揭示相關文件資訊，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，得處罰鍰新臺幣金額，下列何者正確？	(A)30,000 元以上 60,000 元以下 (B)10,000 元以上 40,000 元以下 (C)6,000 元以上 30,000 元以下 (D)3,000 元以上 10,000 元以下	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 39 條第 1 項第 7 款之規定，租賃住宅服務業有下列情事之一者，由直轄市、縣(市)主管機關限期改正；屆期未改正者，處新臺幣六千元以上三萬元以下罰鍰： 七、違反第 33 條第 1 項規定，未於營業處所明顯之處及其網站揭示相關文件資訊。
87	租賃住宅市場發展及管理條例施行前已訂定委託管理租賃住宅契約，其委託管理期間持續至本條例施行之日以後，下列何者正確？	(A)應適用本條例規定 (B)得不適用本條例規定 (C)禁止適用本條例規定 (D)當事人不得約定適用本條例規定	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 3 項之規定，本條例施行前已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定。但當事人約定適用本條例規定者，從其約定。
88	租賃住宅市場發展及管理條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業之年限，下列何者正確？	(A)至多半年 (B)至多 1 年 (C)至多 2 年 (D)至多 3 年	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 41 條第 1 項之規定，本條例施行前已從事代管業務或包租業務之租賃住宅管理人員，自本條例施行之日起，得繼續執業二年；二年屆滿未領有租賃住宅管

				理人員證書者，不得繼續執行代管業務或包租業務。
89	下列何者，屬租賃住宅市場發展及管理條例所稱之租賃住宅？	(A)供休閒為目的之住宅 (B)供旅遊為目的之住宅 (C)租賃期間超過30日之居住使用住宅 (D)政府經營管理之社會住宅	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第4條之規定，租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：一、供休閒或旅遊為目的。二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。三、由合作社經營管理。四、租賃期間未達三十日。
90	某甲將所有住宅出租予某乙，其租賃契約並無轉租之約定，依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，下列何者正確？	(A)某乙經某甲另以書面同意後，始得將該住宅轉租 (B)某乙經某甲口頭同意後，即可將該住宅轉租 (C)某乙得自行決定將該住宅轉租 (D)某乙得經某甲父親書面同意後，即可將該住宅轉租	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第9條第1項之規定，轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。
91	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租人毀損租賃住宅，不為修繕或相當之賠償。出租人提前終止租賃契約，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人，下列何者	(A)終止契約前至少7日 (B)終止契約前至少30日 (C)終止契約前至少半個月 (D)終止契約前至少2個月	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項之規定，出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第4款規

	正確？			定終止者，於終止前三個月。
92	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租人遲付租金或費用，達2個月之租額，經催告仍拒繳。出租人提前終止租賃契約，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人，下列何者正確？	(A)終止契約前至少半個月 (B)終止契約前至少7日 (C)終止契約前至少30日 (D)終止契約前至少2個月	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項之規定，出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第4款規定終止者，於終止前三個月。
93	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，出租人為重新建築而必要收回。出租人提前終止租賃契約，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人，下列何者正確？	(A)終止契約前至少30日 (B)終止契約前至少7日 (C)終止契約前至少2個月 (D)終止契約前至少3個月	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第10條第2項之規定，出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。二、依前項第4款規定終止者，於終止前三個月。
94	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要，欲提前終止租賃契約者，且出租人不得要求任何賠償，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知出租人，下列何者正確？	(A)終止契約前至少30日 (B)終止契約前至少20日 (C)終止契約前至少7日 (D)終止契約前至少2個月	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第11條第3項之規定，承租人依第1項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。

95	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。承租人欲提前終止租賃契約者，且出租人不得要求任何賠償，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知出租人，下列何者正確？</p>	<p>(A)終止契約前至少 20 日 (B)終止契約前至少 30 日 (C)終止契約前至少 7 日 (D)終止契約前至少 2 個月</p>	(B)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 11 條第 3 項之規定，承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。</p>
96	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失，且其存餘部分難以繼續居住。承租人欲提前終止租賃契約者，且出租人不得要求任何賠償，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知出租人，下列何者正確？</p>	<p>(A)終止契約前至少 7 日 (B)終止契約前至少 20 日 (C)終止契約前至少 30 日 (D)終止契約前至少 2 個月</p>	(C)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 11 條第 3 項之規定，承租人依第 1 項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。</p>
97	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，因第三人就租賃住宅主張其權利，致承租人不能為約定之居住使用。承租人欲提前終止租賃契約者，且出租人不</p>	<p>(A)終止契約前至少 7 日 (B)終止契約前至少 14 日 (C)終止契約前至少 21 日 (D)終止契約前至少</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 11 條第 3 項之規定，承租人依第一項各款或其繼承人依前項提前終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。</p>

	得要求任何賠償，應依規定期限，檢附相關事證，以書面通知出租人，下列何者正確？	30 日		
98	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業之委託管理租賃住宅契約書，下列何者正確？	(A)由租賃住宅服務業負責人簽章 (B)應指派租賃住宅業務人員簽章 (C)應指派專任租賃住宅管理人員簽章 (D)應指派租賃住宅行銷人員簽章	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 1 項之規定，下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章： 一、委託管理租賃住宅契約書。 二、租賃契約書。 三、住宅租賃標的現況確認書。 四、屋況與附屬設備點交證明文件。 五、租金、押金及相關費用收據。 六、退還租金、押金證明。
99	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業之住宅租賃標的現況確認書，下列何者正確？	(A)應指派專任租賃住宅管理人員簽章 (B)應指派租賃住宅工程人員簽章 (C)應指派租賃住宅業務人員簽章 (D)由租賃住宅服務業負責人簽章	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 1 項之規定，下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章： 一、委託管理租賃住宅契約書。 二、租賃契約書。 三、住宅租賃標的現況確認書。 四、屋況與附屬設備點交證明文件。

				<p>五、租金、押金及相關費用收據。</p> <p>六、退還租金、押金證明。</p>
100	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業之屋況與附屬設備點交證明文件，下列何者正確？</p>	<p>(A)應指派租賃住宅工程維修人員簽章</p> <p>(B)應指派專任租賃住宅管理人員簽章</p> <p>(C)應指派租賃住宅業務人員簽章</p> <p>(D)由租賃住宅服務業負責人簽章</p>	(B)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 1 項之規定，下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：</p> <p>一、委託管理租賃住宅契約書。</p> <p>二、租賃契約書。</p> <p>三、住宅租賃標的現況確認書。</p> <p>四、屋況與附屬設備點交證明文件。</p> <p>五、租金、押金及相關費用收據。</p> <p>六、退還租金、押金證明。</p>
101	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業之租金、押金及相關費用收據，下列何者正確？</p>	<p>(A)應指派租賃住宅業務人員簽章</p> <p>(B)應指派租賃住宅會計人員簽章</p> <p>(C)應指派專任租賃住宅管理人員簽章</p> <p>(D)由租賃住宅服務業負責人簽章</p>	(C)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 1 項之規定，下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：</p> <p>一、委託管理租賃住宅契約書。</p> <p>二、租賃契約書。</p> <p>三、住宅租賃標的現況確認書。</p> <p>四、屋況與附屬設備點交證明文件。</p>

				<p>五、租金、押金及相關費用收據。</p> <p>六、退還租金、押金證明。</p>
102	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，租賃住宅服務業之退還租金、押金證明，下列何者正確？</p>	<p>(A)由租賃住宅服務業負責人簽章</p> <p>(B)應指派租賃住宅會計人員簽章</p> <p>(C)應指派租賃住宅業務人員簽章</p> <p>(D)應指派專任租賃住宅管理人員簽章</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 1 項之規定，下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：</p> <p>一、委託管理租賃住宅契約書。</p> <p>二、租賃契約書。</p> <p>三、住宅租賃標的現況確認書。</p> <p>四、屋況與附屬設備點交證明文件。</p> <p>五、租金、押金及相關費用收據。</p> <p>六、退還租金、押金證明。</p>
103	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，出租人委託代管業時，其住宅租賃契約，下列何者正確？</p>	<p>(A)代管業應指派租賃住宅會計人員簽章</p> <p>(B)免經代管業簽章</p> <p>(C)代管業應指派租賃住宅業務人員簽章</p> <p>(D)代管業應指派專任租賃住宅管理人員簽章</p>	(B)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 1 項之規定，下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：</p> <p>一、委託管理租賃住宅契約書。</p> <p>二、租賃契約書。</p> <p>三、住宅租賃標的現況確認書。</p> <p>四、屋況與附屬設備點交證明文件。</p>

				<p>五、租金、押金及相關費用收據。</p> <p>六、退還租金、押金證明。</p> <p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第二項之規定，前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第 2 款及第 3 款規定，於經營代管業務者不適用之。</p>
104	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，出租人委託代管業時，其住宅租賃標的現況確認書，下列何者正確？</p>	<p>(A)代管業應指派租賃住宅會計人員簽章</p> <p>(B)代管業應指派租賃住宅業務人員簽章</p> <p>(C)免經代管業簽章</p> <p>(D)代管業應指派專任租賃住宅管理人員簽章</p>	(C)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 1 項之規定，下列文件應由租賃住宅服務業指派專任租賃住宅管理人員簽章：</p> <p>一、委託管理租賃住宅契約書。</p> <p>二、租賃契約書。</p> <p>三、住宅租賃標的現況確認書。</p> <p>四、屋況與附屬設備點交證明文件。</p> <p>五、租金、押金及相關費用收據。</p> <p>六、退還租金、押金證明。</p> <p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條第 2 項之規定，前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第 2 款及第 3 款規定，於經營代管業務者不適用之。</p>
105	<p>保全業經營代管業務，</p>	<p>(A)10,000 元以上 30,000 元以下</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 36 條之規定，非租</p>

	依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，直轄市、縣（市）主管機關得處公司負責人罰鍰新台幣金額，下列何者正確？	(B)20,000 元以上 50,000 元以下 (C)30,000 元以上 100,000 元以下 (D)40,000 元以上 200,000 元以下		賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。
106	不動產經紀業未具代管業資格者，經營代管業務，依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，直轄市、縣（市）主管機關得處公司負責人罰鍰新台幣金額，下列何者正確？	(A)40,000 元以上 200,000 元以下 (B)30,000 元以上 100,000 元以下 (C)20,000 元以上 50,000 元以下 (D)10,000 元以上 30,000 元以下	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 36 條之規定，非租賃住宅服務業而經營代管業務或包租業務者，由直轄市、縣（市）主管機關禁止其營業，並處公司負責人、商業負責人、有限合夥負責人或行為人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並限期改正；屆期未改正者，按次處罰；情節重大者並得勒令歇業。
107	中華民國 107 年 6 月 27 日前已經營代管業務或包租業務之公司，依租賃住宅市場發展及管理條例之規定，得繼續營業期間，下列何者正確？	(A)至多半年 (B)至多 1 年 (C)至多 2 年 (D)至多 3 年	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 40 條第 1 項之規定，本條例施行前已經營代管業務或包租業務者，自施行之日起，得繼續營業二年；二年屆滿後未依第 19 條規定領有租賃住宅服務業登記證者，不得繼續營業。

二、租賃住宅服務業資訊提供辦法(6題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依租賃住宅服務業資訊提供辦法，租賃住宅代管業與委託人提前終止委託管理契約，應提供直轄市、縣（市）主管機關之資訊，下列何者正確？	(A)提前終止委管契約之違約金 (B)提前終止委管契約書 (C)提前終止委管契約之日期及原因 (D)提前終止委管契約之關係人	(C)	依據租賃住宅服務業資訊提供辦法第2條第2項之規定，代管業與委託人提前終止委託管理契約（以下簡稱委管契約），應提供提前終止委管契約之日期及原因。
02	依租賃住宅服務業資訊提供辦法，包租業與出租人提前終止包租契約，應提供直轄市、縣（市）主管機關之資訊，下列何者正確？	(A)提前終止包租契約之違約金 (B)提前終止包租契約之日期及原因 (C)提前終止包租契約書 (D)提前終止包租契約之關係人	(B)	依據租賃住宅服務業資訊提供辦法第3條第3項之規定，包租業與出租人提前終止包租契約，應提供提前終止包租契約之日期及原因。
03	租賃住宅代管業應提供之租賃住宅相關資訊，下列何者錯誤？	(A)承租人 (B)租賃層次 (C)租金總額 (D)土地地號	(D)	依據租賃住宅服務業資訊提供辦法第2條
04	租賃住宅服務業應於訂定契約之日起幾日內，將應提供之租賃住	(A)30日 (B)5日 (C)3日	(A)	依據租賃住宅服務業資訊提供辦法第4條第1項

	宅相關資訊，使用電子憑證以網際網路方式提供直轄市、縣（市）主管機關？	(D)7 日		
05	租賃住宅服務業未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊，應依本條例規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後幾日內改正？	(A)5 日 (B)10 日 (C)15 日 (D)20 日	(C)	依據租賃住宅服務業資訊提供辦法第 4 條第 2 項
06	租賃住宅服務業未於期限內提供相關資訊或提供不實資訊，經命屆期改正通知書，若仍屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於幾日內改正，至完成改正為止。	(A)5 日 (B)10 日 (C)15 日 (D)20 日	(C)	依據租賃住宅服務業資訊提供辦法第 4 條第 2 項

## 貳、不動產租賃及租稅相關法規(新修訂)

### 一、民法有關房屋租用之相關規定(64題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依民法之規定，租賃契約之成立的時點為何？	(A)雙方意思表示一致時 (B)出租人將租賃物交付時 (C)辦理公證時 (D)辦理登記時	(A)	參照民法第 153 條第 1 項規定，略以，當事人互相表示意思一致者，……，契約即為成立。
02	依民法之規定，租賃契約之性質，屬於何者？	(A)要物契約 (B)要式契約 (C)非典型契約 (D)諾成契約	(D)	依據民法第 421 條第 1 項之規定，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。
03	某甲將房屋出租與某乙，但未約定租金應付多少，依民法之規定，該租賃契約的效力為何？	(A)成立且生效 (B)成立未生效 (C)不成立 (D)效力未定	(C)	依據民法第 421 條第 1 項之規定，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。
04	某甲口頭約定將房屋出租與某乙，並經雙方合意，但某乙卻遲遲未支付租金與擔保金，依民法之規定，該租賃契約的效力為何？	(A)成立且生效 (B)成立未生效 (C)不成立 (D)效力未定	(A)	依據民法第 94 條及第 421 條第 1 項之規定，略以對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時，發生效力。而稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。
05	依民法之規定，某乙向某甲表達承租房屋之要約，經數次書信往返的洽商，某甲認為已經	(A)成立 (B)未生效	(C)	參依民法第 95 條第 1 項規定，非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。但撤回

	達到可以簽約的程度，但在發出承諾簽約之通知前，卻收到某乙已先發函向某甲表達不租的意思表示，試問，該租賃契約有無成立？	(C)因要約撤回先時到達而失效 (D)效力未定		之通知，同時或先時到達者，不在此限。
06	依民法之規定，某甲之妻某乙擬將某甲的房屋委託代管業代為管理，但某甲疑似有精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示已經法院為監護之宣告，試問，應該由誰與代管業簽訂契約？	(A)由監護人代為簽約 (B)由某甲簽約，應經輔助人同意 (C)由某甲簽約， (D)由某乙簽約，	(A)	依民法第 15 條規定，受監護宣告之人，無行為能力。同法 1098 條規定，監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人。
07	依民法之規定，某甲家人擬將某甲的房屋委託代管業代為管理，但某甲疑似有精神障礙或其他心智缺陷，致不能為意思表示或受意思表示之虞，但法院僅裁定為輔助之宣告，試問，應該由誰與代管業簽訂契約？	(A)甲之父母 (B)某甲簽約，應經輔助人同意 (C)某甲簽約即可 (D)某甲的配偶	(B)	依民法第 15 條之 2 第 5 款規定，受輔助宣告之人為「為不動產……之處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸」行為時，應經輔助人同意。
08	依民法之規定，某甲是經法院裁定為監護宣告或輔助之宣告之人，試問，某甲擬將房屋出租，簽訂契約時應檢附甚麼證件，下列之敘述何者為正確？	(A)監護宣告或輔助宣告裁定書 (B)判決確定證明 (C)印鑑證明與印鑑章相符即可 (D)經法院公證即可	(A)	受監護宣告或輔助宣告，係由法院裁定為之，故應檢附法院之裁定書。
09	依民法之規定，某甲是所有權人，授權某乙為代理人，委託仲介公司某丙居間媒合，將房屋	(A)甲 (B)乙	(A)	參依民法第 103 條之規定，代理人所為之法律行為及於本人發生效，故該法律行宜以授權人本人名義為，始為

	出租與丁，依民法之規定，應該以誰的名義為出租人？	(C)丙 (D)視授權契約而定		正確。
10	依民法之規定，某甲想承租房屋，對方不是房屋所有權人，卻自稱已獲得授權之代理人，試問，某甲要簽租賃契約前，最好要求該代理人檢附何種證明文件以證實其代理權？	(A)口頭即為有效 (B)一般授權書 (C)授權書經公證 (D)檢附印鑑證明	(C)	參依民法第 167 條之規定，代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。
11	依民法之規定，代管業者之代管期間屆滿未即時返還租賃房屋，構成無因管理，且違反本人明示或可得推知之意思時，如對於委託人發生損害，是否應負賠償責任？	(A)有過失，即應負責賠償 (B)有重大過失，應負責賠償 (C)有故意，才要賠償 (D)雖無過失，亦應負責賠償	(D)	依民法第 174 條第 1 項之規定，管理人違反本人明示或可得推知之意思，而為事務之管理者，對於因其管理所生之損害，雖無過失，亦應負賠償之責。
12	依民法規定，租賃契約簽訂前支付定金，與租賃契約有何關聯？	(A)推定其契約成立 (B)視為其契約成立 (C)確定其契約成立 (D)推定其契約生效	(A)	第 248 條之規定，訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立。
13	依民法之規定，某甲擬將整棟房屋租給專業的包租業者某乙，竟刻意隱匿該屋曾經發生火災致死事件，雖然某乙在簽約前獲知此事，導致簽約不成，試問，某乙為準備事前調查及商議訂約，並預為準備進行包租作業等	(A)不可，契約未成立 (B)可以，甲應負責 (C)非消費關係，甲不需負責 (D)包租業自應負調查責任，甲不需負責	(B)	依民法第 245 條之 1 第一款規定，契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有「就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者」，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任。

	損害，可否向甲請求賠償？			
14	依民法之規定，從事租賃管理服務的代管業某甲，於簽訂受託代管契約之前，出租人特別交代，將來的租金全部作為支付小三作生活費，並要求某甲保密，嗣後因條件談不攏無法簽約，但因某甲僱員不慎洩漏上述秘密，試問，某乙可否向甲請求賠償？	(A)不可，契約未成立 (B)屬準備或商議訂約致所受損害，甲應該負責 (C)非消費關係，甲不需負責 (D)需經妨礙秘密罪判決確定，甲才需負責	(B)	依民法第 245 條之 1 第 2 款規定，契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有「知悉或持有他方之秘密，經他方明示應予保密，而因故意或重大過失洩漏之者」，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任。
15	依民法之規定，包租業為訂定包租契約而預先擬訂之契約條款，有以下何種情形，該部分約定，仍為有效？	(A)免除或減輕包租業責任者 (B)使拋棄權利或限制其行使權利者 (C)加重出租人之責任者 (D)租賃期間不得任意終止	(D)	依民法第 247 條之 1 規定，依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效： 一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。 二、加重他方當事人之責任者。 三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。 四、其他於他方當事人有重大不利益者。
16	依民法之規定，某甲簽訂租賃契約後，發現所租的房屋有嚴重瑕疵，想要向出租人表達不租該房屋的意思，該用什麼方式，才可以使該租賃契約溯及簽訂時失其效力？	(A)終止契約 (B)撤銷契約 (C)解除契約 (D)撤回契約	(C)	「終止」係某方想要停止繼續性的法律行為的意思表示，終止租約之效力，係自終止之日向後發生效力。 「解除」，係以成立的法律行為，經解除後，溯及訂約時失其效力。 「撤銷」，是法律行為已經發生，但因意思表示錯誤，或意思表示存在瑕疵，故

				須以撤銷方式，使得法律行為溯及既往自始無效。「撤回」是不欲使意思表示發生效力，而受到意思表示之拘束。。
17	依民法之規定，某甲以口頭約定向某乙承租房屋，除言明每月租金多寡外，並為約定租金應如何支付，試問，某甲應付之租金，應以何地為清償地？	(A)租賃房屋所在地 (B)承租人之承租前之住所地 (C)出租人營業處所 (D)出租人之住所地	(A)	依民法第 314 條規定，略以，清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，……應依左列各款之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之。
18	依民法之規定，未訂立字據的不動產租賃契約，其約定租賃期限，只要超過多久以上者，即依法視為不定期限之租賃？	(A)逾 10 年 (B)逾 5 年 (C)逾 3 年 (D)逾 1 年	(D)	依據民法第 422 條之規定，不動產之租賃契約之期限逾一年者，應以字據訂立之，否則，視為不定期限之租賃。
19	依民法之規定，出租人以違章建築並違規隔間後經承租人合意訂定租賃契約，該租賃契約是否合法？	(A)不合法 (B)須經主管機關許可使用 (C)合法 (D)須具有適居性，才合法	(C)	依據民法第 423 條之規定，出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。
20	依民法之規定，承租人於租賃期間發現該租賃物屬於俗稱的輻射屋，出租人雖於訂約時已告知該瑕疵，但承租人嗣後恐危及自己或家人之安全或健康時，試問，承租人可以作何主張？	(A)請求降低租金 (B)解除契約 (C)請求違約金及損害賠償 (D)終止契約	(D)	依據民法第 424 條之規定，租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。

21	依民法之規定，出租人將不動產出租於承租人，且期間未逾五年，不動產交付後，出租人卻將其所有權讓與第三人，對承租人之影響如何？	<p>(A)租賃契約同時終止</p> <p>(B)承租人可主張優先購權</p> <p>(C)租賃契約對於受讓人仍繼續存在</p> <p>(D)經受讓人同意始可繼續存在</p>	<p>(C)</p> <p>依據民法第 425 條第 1 項之規定，略以，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。</p> <p>前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。</p>
22	依民法之規定，出租人與承租人訂定五年以上或未定期限租賃契約，將其所有權讓與第三人，該租賃契約在何種情形下，不得適用買賣不破租賃之規定？	<p>(A)未經公證</p> <p>(B)未經認證</p> <p>(C)未經律師見證</p> <p>(D)未經地政士簽證</p>	<p>(A)</p> <p>依據民法第 425 條第 2 項之規定，略以，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。</p>
23	依民法之規定，下列何種情形，在租賃關係存續中，承租人不得以「買賣不破租賃」主張該租賃契約仍繼續存在？	<p>(A)租賃房屋未交付前出租人已移轉房屋所有權</p> <p>(B)未經公證超過 5 年的定期租賃契約</p> <p>(C)不定期租賃契約</p> <p>(D)承租房屋交付後，出租人移轉房屋所有權</p>	<p>(A)</p> <p>依據民法第 425 條之規定，略以，……租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項……於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。</p>
24	某甲擬將房屋出租，擔心租期屆滿後，房屋返還發生糾紛，簽訂租賃契約時應尋求甚麼保障，較實惠又安全？	<p>(A)辦理履約保證</p> <p>(B)投保履約保險</p> <p>(C)得逕付強制執行的公證</p>	<p>(C)</p> <p>司法機關對於特定法律的關係或法律事實，證明其存在者，稱為公證。而租賃契約公證，最重要的目的，是在保障當事人於他方不履行租賃契約時，不需透過訴訟即</p>

		(D)要求增加保證人		可直接向法院民事執行處聲請強制執行。
25	依民法之規定，租賃期間內的相關稅費負擔規定，下列敘述何者正確？	(A)房屋稅、地價稅由出租人負擔 (B)一切稅捐，由承租人負擔 (C)修繕義務由承租人負擔 (D)出租人必要之保存行為，費用由承租人負擔	(A)	依據民法第 427 條及第 429 條規定，就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。
26	依民法之規定，租賃房屋之修繕義務，原則上由何者負擔？	(A)承租人修繕 (B)出租人負擔 (C)雙方共同負擔 (D)自然耗損，由出租人負擔	(B)	依據民法第 430 條規定，略以，……租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，……
27	承租人於租賃房屋中增設隔間並裝設空調設備，出租人知情且不反對，租期屆滿時，出租人應該如何償還？	(A)無需償還 (B)以增設時之價額償還 (C)以現存之價額償還 (D)要求取回，並回復原狀	(C)	依據民法第 431 條規定，略以，承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。
28	依民法規定，承租人在租賃期間使用租賃房屋時，應負有何種程度的注意義務？	(A)應盡普通人之注意 (B)應盡與處理自己事務為同一之注意	(C)	依據民法第 432 條第 1 項規定，承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。

		(C)應盡善良管理人之注意 (D)應盡企業經營者之注意		
29	某甲承租房屋，包括電視機一台，租賃期間因其兄的小孩在客廳嬉戲，不慎打破電視機的螢幕，誰應負損害賠償責任？	(A)出租人 (B)承租人之兄 (C)承租人 (D)承租人之兄的小孩	(C)	依據民法第 433 條規定，因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。
30	承租人承租房屋，於租賃期間因使用不慎導致失火而毀損，試問，依民法規定承租人在何種情況下，應對於出租人負損害賠償責任？	(A)有過失，就要負責 (B)需有故意才應負責 (C)無過失，也要負責 (D)重大過失，才要負責	(D)	依據民法第 434 條規定，租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。
31	依民法規定，承租人於租賃期間內遲延或拒付租金，出租人得主張終止租賃契約的條件，下列敘述何者正確？	(A)限期催告，承租人逾期不付，得終止契約 (B)遲付租金之總額，未達 2 個月之租額，仍得終止契約 (C)約定於每期開始時支付租金者，並應於遲延給付逾 2 個月時，始得終止契約	(C)	依據民法第 440 條第一項規定，略以，承租人租金支付有遲延者，出租人得……，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。惟同條第二項規定，租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。

		(D)遲付租金達 2 個月之租額，無須限期催告，即得終止租賃契約		
32	依民法之規定，房屋租賃契約簽訂後，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，此種情形只適用何種契約？	(A)定期租賃契約 (B)不定期租賃 (C)5 年以上之租賃契約 (D)租地建屋	(B)	依據民法第 442 條之規定，租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。
33	依民法之規定，承租人於租賃期間內將房屋轉租他人，下列敘述，何者為正確？	(A)非經出租人承諾，不得轉租 (B)除有反對之約定外，可以轉租 (C)違反禁止轉租之契約，無效 (D)可向次承租人請求返還	(B)	依據民法第 443 條之規定，承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。
34	依民法之規定，承租人於租賃期間內將房屋轉租他人，如因次承租人之故意或過失損壞相關設施，出租人向誰請求賠償？	(A)次承租人與承租人負連帶賠償責任 (B)次承租人 (C)由法院判定 (D)承租人。	(D)	依據民法第 444 條之規定，承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。
35	依民法之規定，某甲將房屋出租予某乙，某乙又將房屋轉租某丙，租期未屆滿前某乙因積欠房租，經某甲主張終止租賃契約後，某丙仍繼續使用房屋，試問，	(A)無權占有 (B)轉租賃契約同時終止 (C)竊占 (D)侵權行為	(A)	依據民法第 444 條之規定，承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。但原契約若遭出租人行始終止權，次承租人之轉租契約，

	某甲得以何種理由向某丙請求返還房屋？			固然仍屬有效，但不能對抗出租人，故屬無權占有的狀態。
36	依民法之規定，出租人就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該租賃房屋內者，有留置權，但承租人擬取去時，出租人如何救濟？下列敘述何者為正確？	(A)聲請法院處理 (B)向警察局報案 (C)向地政機關申請為必要之處置 (D)可以不聲請法院逕行阻止其取去	(D)	依據民法第 447 條第一項之規定，出租人有提出異議權者，得不聲請法院，逕行阻止承租人取去其留置物；如承租人離去租賃之不動產者，並得占有其物。
37	依民法關於租賃契約的期限，最長不得超過幾年？	(A)10 年 (B)15 年 (C)20 年 (D)30 年	(C)	依據民法第 449 條規定，租賃契約之期限，不得逾二十年。逾二十年者，縮短為二十年。
38	依民法之規定，租賃契約定有期限者，該租賃契約於何時，租賃關係即歸消滅？	(A)房屋點交時 (B)期限屆滿時 (C)房屋搬遷時 (D)押金返還時	(B)	依據民法第 450 條第 1 項規定，租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。
39	依民法之規定(不考慮特別法規定)，未定期限的租賃契約，除有有利於承租人之習慣者外，何時可以終止租賃契約？	(A)承租人他遷時 (B)承租人另有住宅時 (C)隨時終止契約 (D)積欠 1 個月租金時	(C)	依據民法第 450 條第 2 項規定，未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。
40	依民法之規定(應一併考慮土地法規定)，未定期限的租賃契約，除有有利於承租人之	(A)承租人他遷時 (B)應符合土地法有特別規定	(B)	民法第 450 條規定，租賃未定期限者，各當事人雖得隨時終止契約；但於土地法另有規定，租賃之一方如欲終止租賃契約，應符合土地法

	習慣者外，何時可以終止租賃契約？	(C)隨時終止契約 (D)積欠1個月租金時		100 條各款所訂條件，否則不得收回。
41	某甲與某乙有未定有期限的租賃契約，每3個月付租金一次，出租人想要終止租賃契約時，至少應在多久前先期通知？	(A)1個月前 (B)2個月前 (C)3個月前 (D)6個月前	(C)	依據民法第450條第3項規定，前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以立定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。
42	依民法規定，下列何者非屬不定期限之租賃？	(A)租期超過5年，未辦理公證 (B)租期屆滿後，承租人仍繼續居住，出租人不即表示反對 (C)租期逾1年，未訂立字據 (D)租賃契約並未訂定期限	(A)	參依民法第422條規定，不動產之租賃契約，其期限逾一年者，……未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。民法第451條規定，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。
43	依民法規定，原定有租賃期限之契約，下列何者不會變成「視為以不定期限繼續契約」？	(A)租期屆滿後承租人仍繼續居住房屋 (B)出租人不即表示反對 (C)雙方並未另訂有期限之租賃契約 (D)雙方租期屆滿後另訂租賃契約	(D)	民法第451條規定，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。

44	依民法之規定，某甲向某乙房租房屋，租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，而依法視為以不定期限繼續契約。某乙後悔拒不按月收取租金，試問，某甲應如何處理？	(A)可以不付 (B)寄存於警察局 (C)提存於法院 (D)為某為受益人信託於金融機構	(C)	依民法第 451 條之規定，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。依民法第 326 條之規定，債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之。
45	依民法之規定，某甲向某乙承租房屋，租期屆滿後，某甲他遷不知去向。導致某乙無法將押金返還某甲，試問，下列敘述何者正確？	(A)可以沒收 (B)提存於警察局 (C)提存於法院提存所 (D)提存於法院公證處敘	(C)	依民法第 327 條之規定，提存應於清償地之法院提存所為之。
46	某甲向某乙承租房屋，以一年為期並按月付租，但租賃契約約定如某乙兒子回國時，雙方同意提前終止租約，試問，某甲要提前終止租約時，至少應在多久前通知某乙？	(A)1 星期前 (B)半個月前 (C)由某甲自行決定 (D)1 個月前	(D)	依據民法第 453 條規定，定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第 450 條第 3 項之規定，先期通知。
47	某甲與某乙有定有一年為期限的租賃契約，租賃期間發生下列不得已的事由，依民法規定，下列何者可以主張提前終止租賃契約？	(A)承租人死亡 (B)承租人長期住院 (C)承租人因公司調職到他縣市 (D)承租人家中變故	(A)	依據民法第 452 條規定，承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約。但應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。
48	依約定或法律規定可提前終止租賃契約者，承租人依規定終止時，倘出租人收取之租金，	(A)抵充違約金 (B)予以沒收	(C)	依據民法第 454 條規定，租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，

	尚有終止後始到期部分，是否應予返還？	(C)應返還 (D)加倍返還		應返還之。
49	依民法規定，出租人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權，其請求權時效為幾年？	(A)1年 (B)2年 (C)5年 (D)15年	(B)	依據民法第454條第1項規定，出租人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權……，均因二年間不行使而消滅。
50	依民法之規定，承租人之償還費用請求權及工作物取回權之請求權時效為幾年？	(A)1年 (B)2年 (C)5年 (D)15年	(B)	依據民法第454條第1項規定，……承租人之償還費用請求權及工作物取回權，均因二年間不行使而消滅。
51	依民法規定，出租人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權時效，從何時起算？	(A)自租賃關係終止時起算 (B)自受損害時起算 (C)自受租賃物返還時起算 (D)自受受損害時起算30日起算	(C)	依據民法第454條第2項規定，前項期間，於出租人，自受租賃物返還時起算。於承租人，自租賃關係終止時起算。
52	依民法規定，承租人之償還費用請求權及工作物取回權之請求權時效，從何時起算？	(A)自租賃關係終止時起算 (B)自請求之日起算 (C)自租賃物返還時起算 (D)自請求日後30日起算	(A)	依據民法第454條第2項規定，前項期間，於出租人，自受租賃物返還時起算。於承租人，自租賃關係終止時起算。。
53	依民法規定，下列何者非屬承租人可以終止租賃契約？	(A)危及安全或健康之瑕疵	(C)	參依民法第424條、第430條、第435條及第436條規定。

		<p>(B)出租人逾期不修繕</p> <p>(C)第三人主張權利，但不影響承租人使用</p> <p>(D)房屋部分滅失，存餘部分不能達租賃之目的</p>		<p>附註：依第 436 條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者可準用前條終止租賃契約之規定</p>
54	依民法規定，下列何者出租人不得終止租賃契約？	<p>(A)承租人違反使用、收益之規定</p> <p>(B)承租人酗酒鬧事</p> <p>(C)承租人遲付租金</p> <p>(D)承租人違反轉租規定</p>	(B)	<p>參依民法第 438 條、第 440 條、第 440 條規定。(附註：承租人酗酒鬧事，依民法規定，尚無可終止租賃契約之規定)</p>
55	依民法關於租賃契約的期限，最長不得超過 20 年，下列何種情形，可不受此限制？	<p>(A)以押租金取代租金</p> <p>(B)依租賃住宅市場發展及管理條例之包租契約</p> <p>(C)法院判決</p> <p>(D)房地同屬一人所有，僅將土地或房屋所有權讓與他人</p>	(D)	<p>參依據民法第 449 條規定，租賃契約之期限，不得逾二十年。惟依民法第 425 條之 1 第 1 項末段規定，土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，……，推定在房屋得使用期限內，有租關係。其期限不受第 449 條第 1 項規定之限制。</p>
56	依民法規定，租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，可向出租人作何請求？	<p>(A)租賃權之登記</p> <p>(B)地上權之登記</p> <p>(C)典權之登記</p> <p>(D)抵押權之登記</p>	(B)	<p>依據民法第 422 條之 1 規定，租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。</p>

57	依民法之規定，租用基地建築房屋者，承租人得於契約成立後，向出租人請求為何種權利之登記？	(A)典權 (B)租賃權 (C)不動產役權 (D)地上權	(D)	依據民法第 422 條之 1 規定，租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。
58	依民法規定，租用基地建築房屋者，承租人將房屋出售後，房屋承受人，對於基地有何權源？	(A)無權占有 (B)有地上權 (C)基地租賃 (D)使用借貸	(C)	依據民法第 426 條之 1 規定，租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。
59	依民法規定，在租用基地建築房屋的關係下，出租人之下列何種行為，承租人有優先承買之權？	(A)出賣基地 (B)基地設定抵押 (C)基地設定不動產役權 (D)與毗鄰土地合併	(A)	依據民法第 426 條之 2 第 1 項規定，租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。
60	依民法規定，在租用基地建築房屋的關係下，承租人之下列何種行為，出租人有優先承買之權？	(A)將房屋出租時 (B)以房屋擔保設定抵押時 (C)出賣房屋時 (D)房屋增建時	(C)	依據民法第 426 條之 2 第 1 項規定，租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。
61	依民法規定，在租用基地建築房屋的關係下，房屋出賣時，下列何者有優先承買之權？	(A)房屋出典之典權人 (B)以房屋設定之抵押權人 (C)房屋承租人 (D)基地所有權人	(D)	依據民法第 426 條之 2 第 1 項規定，租用基地建築房屋，……承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。
62	依民法規定(不考慮特別法規定)，在租用基	(A)基地之典權人	(C)	依據民法第 426 條之 2 第 1 項規定，租用基地建築房屋，

	地建築房屋的關係下， 基地出賣時，下列何者 有優先承買之權？	(B)土地抵押權人 (C)基地承租人 (D)地上權人		出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。……
63	依民法規定，在租用基地建築房屋的關係下，房屋或基地單獨出售，依法通知優先承買權人，優先承買權人於通知達到後至少多少日內未以書面表示承買者，視為放棄？	(A)5 日 (B)7 日 (C)15 日 (D)10 日	(D)	依據民法第 426 條之 2 第 2 項規定，前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。
64	依民法規定，在租用基地建築房屋的關係下，房屋或基地單獨出售，未依法通知優先承買權人時，所有權完成已登記完畢，優先承買權人如何主張？	(A)訴請法院判決塗銷所有權移轉登記 (B)向出賣人請求損害賠償 (C)向買受人請求損害賠償 (D)已完成登記，無法做任何主張	(A)	依據民法第 426 條之 2 第 3 項規定，出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。

二、所得稅法相關規定(14 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依所得稅法規定，個人於中華民國境內之財產因租賃而取得之租金，係屬來源所得的一種，應課徵何種類型的所得稅？	(A)營利事業所得稅 (B)綜合所得稅 (C)房地合一所得稅 (D)租金所得稅	(B)	依所得稅法第 2 條第 1 項規定，凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之所得，依本法規定，課徵綜合所得稅。
02	某甲在我國境內無住所，依所得稅法規定，其課稅年度內在我國境內居留合計滿幾天，始得認定為境內居住之個人？	(A)200 天 (B)163 天 (C)183 天 (D)240 天	(C)	依所得稅法第 7 條規定，本法稱人，係指自然人及法人。本法稱個人，係指自然人。  本法稱中華民國境內居住之個人，指左列兩種：  一、在中華民國境內有住所，並經常居住中華民國境內者。 二、在中華民國境內無住所，而於一課稅年度內在中華民國境內居留合計滿一百八十三天者。  本法稱非中華民國境內居住之個人，係指前項規定以外之個人。  本法稱納稅義務人，係指依本法規定，應申報或繳納所得稅之人。
03	依所得稅法規定，我國境內房屋出租而取得之租金，屬於何種所得？	(A)來源所得 (B)營利所得 (C)就源所得	(A)	依所得稅法第 2 條規定，凡有中華民國來源所得之個人，應就其中華民國來源之

		(D)扣繳所得		<p>所得，依本法規定，課徵綜合所得稅。</p> <p>非中華民國境內居住之個人，而有中華民國來源所得者，除本法另有規定外，其應納稅額，分別就源扣繳。</p> <p>同法第 8 條第 5 款，國境內之財產因租賃而取得之租金，屬於來源所得之一種。</p>
04	依租賃住宅市場發展及管理條例規定，個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用 1 年以上者，其每戶每月租金收入，按何者規定課徵所得稅？	<p>(A)新臺幣 1 萬元以下免徵</p> <p>(B)新臺幣 6 千元以下免徵</p> <p>(C)依所得稅法規定</p> <p>(D)一律免徵</p>	(B)	依租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定，個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，……一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。
05	依租賃住宅市場發展及管理條例規定，出租人將住宅出租委託代管業或出租予包租業轉租 1 年以上，其租金在一定金額以下免徵，其超過部分，其必要損耗及費用之減除未能提具確實證據者，如何計算其租金收入，下列敘述何者正確？	<p>(A)超過新臺幣 6 千元至 2 萬元部分按 43%計算</p> <p>(B)超過新臺幣 6 千元至 2 萬元部分按 53%計算</p> <p>(C)超過新臺幣 6 千元至 2 萬元部分減半</p> <p>(D)超過新臺幣 2 萬元部分按 60%計算</p>	(B)	<p>依租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條規定，個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得依下列規定減徵租金所得稅：</p> <p>一、出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣六千元部分，免納綜合所得稅。</p> <p>二、出租期間每屋每月租金收入超過新臺幣六千元</p>

				<p>部分，其租金所得必要損耗及費用之減除，住宅所有權人未能提具確實證據者，依下列方式認列：(一)每屋每月租金收入超過新臺幣六千元至二萬元部分，依該部分租金收入百分之五十三計算。(二)每屋每月租金收入超過新臺幣二萬元部分，依該部分租金收入按所得稅法相關法令規定之減除標準計算。</p>
06	<p>依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，下列何種收入非租賃所得？</p>	<p>(A)財產出租之租金所得 (B)財產出典典價經運用之所得 (C)土地設定地上權取得之權利金 (D)著作權之版權收入</p>	(D)	<p>依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得或專利權、商標權、著作權、秘密方法及各種特許權利，供他人使用而取得之權利金所得</p>
07	<p>依所得稅法規定，財產租賃所得之計算，以全年租賃收入減除何者之餘額為所得額？</p>	<p>(A)40% (B)50% (C)實際必要損耗及費用 (D)60%</p>	(C)	<p>依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得……：一、財產租賃所得及權利金所得之計算，以全年租賃收入或權利金收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。二、設定定期之永佃權及地上權</p>

				取得之各種所得，視為租賃所得。三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。四、將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。五、財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。
08	依所得稅法規定，設定定期之地上權取得之各種所得，視為下列那一類所得？	(A)利息所得 (B)財產交易所得 (C)租賃所得 (D)營利所得	(C)	依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，……二、設定定期之永佃權及地上權取得之各種所得，視為租賃所得。
09	依所得稅法規定，於下列何種情形，稽徵機關不得參照當地一般租金調整設算租賃收入？	(A)未申報房屋出典之典價 (B)約定之租金顯較當地一般租金為低 (C)房屋無償借與二親等親屬經營餐廳 (D)房屋無償借與他人供住宅使用且已提出法院公證書	(D)	依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，……三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。四、將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所

				得稅。五、財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。
10	依所得稅法規定，某甲將房屋無償出借於好友某乙供營業使用，應否課徵所得稅，下列敘述何者正確？	(A)照當地一般租金情況計算租賃收入繳納所得稅 (B)無償使用，免納所得稅 (C)照當地一般營業狀況計算租賃收入繳納所得稅 (D)經查明確係無償者，免徵	(A)	依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，……四、將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。……
11	依所得稅法規定，某甲經營長生養生村，乙一次性支付數百萬押租金，入住期間免按月支付租金，並約定入住者死亡或一定期間屆滿終止契約後無息返還押租金，試問，應以何者設算租賃收入？	(A)按郵政儲金匯業局之 1 年期存款利率 (B)按當地銀行業通行之 1 年期存款利率 (C)照郵政儲金 2 年期定期儲金固定利率 (D)依法定利率	(B)	所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得……三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。……
12	出租房屋而收取之押金或任何款項類似押金者，應依規定設算其租賃收入，於每年辦理結算申報時，應由誰辦理申報？	(A)代管業代為扣繳 (B)銀行代為扣繳 (C)承租人自行計算申報 (D)出租人自行計算申報	(D)	依所得稅法施行細則第 87 條規定，財產出租收取押金或任何款項類似押金者，……應依本法第 14 條第一項第五類第三款規定按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算其租賃收入，於每年辦理結算申報時，由納稅義務人自行計算申報。

13	依所得稅法規定，納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年之列舉扣除額上限是多少？	(A)12 萬元 (B)18 萬元 (C)24 萬元 (D)36 萬元	(B) 所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款規定得減除之特別扣除額：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金減除接受政府補助部分，每一申報戶每年扣除數額以十八萬元為限。但納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬在中華民國境內有房屋者，不得扣除。
14	依所得稅法規定，納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋，需具備何種條件，其所支付之租金，得採列舉扣除額申報？	(A)供自住且執行業務使用者 (B)供自住兼供營業者 (C)供自住且非供營業或執行業務使用者， (D)供營業或執行業務使用者	(C) 所得稅法第 17 條第 1 項第 2 款規定，……計得之個人綜合所得總額，減除之列舉扣除額，……6. 房屋租金支出：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

三、房屋稅條例相關規定(30 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	房屋稅之課徵，依據何種法律？	(A)土地法 (B)房屋稅條例 (C)土地稅法 (D)平均地權條例	(B)	依房屋稅條例第 1 條規定，房屋稅之徵收，依本條例之規定；本條例未規定者，依其他有關法律之規定。
02	房屋稅，屬於何種層級政府的財源	(A)中央政府 (B)省市政府 (C)直轄市或縣(市)政府 (D)鄉鎮市區公所	(C)	土地法第 190 條規定，土地改良物稅全部為地方稅
03	依房屋稅條例規定，房屋稅課徵之對象所指為何，下列敘述何者正確？	(A)房屋及增加房屋使用價值之建築物 (B)建築改良物 (C)建築改良物及增加房屋使用價值之建築改良物 (D)房屋	(A)	依房屋稅條例第 3 條規定，房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。
04	依房屋稅條例規定，房屋稅由部分共有人或承租人代繳時，下列敘述何者正確？	(A)管理人繳納，對所有人由求償權 (B)部分共有人代繳，對他共有人有求償權	(C)	依房屋稅條例第 4 條第 2 項及第 3 項規定，……前項代繳之房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權。……屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。

		(C)現住人繳納，對 所有人由求償權  (D)承租人代繳，對 出租人影求償權		
05	依房屋稅條例規定，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以何者為房屋稅納稅義務人？	(A)自益信託之委託人  (B)受託人  (C)他益信託之受益人  (D)受益人2人以上者，準用共有房屋之規定	(B)	依房屋稅條例第4條第5項規定，房屋為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為房屋稅之納稅義務人。受託人為二人以上者，準用第1項有關共有房屋之規定。
06	依房屋稅條例之規定，房屋供自住或公益出租人出租使用者，房屋稅的稅率是多少？	(A)1%  (B)1.2%  (C)1.5%  (D)3%	(B)	依房屋稅條例第5條第1項第1款第1目規定，住家用房屋供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。
07	依房屋稅條例之規定，有關俗稱囤房稅稅率之敘述，下列何者最為正確？	(A)最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四	(D)	依房屋稅條例第5條第1項第1款規定，住家用房屋： (一)供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、

		<p>(B)最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六</p> <p>(C)最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八</p> <p>(D)最低不少於其房屋現值百分之一點五，最高不超過百分之四點八</p>	<p>配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。</p> <p>(二)前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。</p> <p>(三)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。</p> <p>(四)其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八。</p> <p>所謂「囤房稅」，係指住家用房屋非屬上開第一目、而有第二目至第四目情形之一者。故因情況之不同，其可能適用之稅率為1.5%-4.8%。</p>
08	<p>依房屋稅條例之規定，非供自住或公益出租人出租使用之房屋，其訂定差別稅率(俗稱囤房稅)之基準為何?</p>	<p>(A)持有房屋棟數</p> <p>(B)持有房屋面積</p> <p>(C)持有房屋戶數</p>	<p>(C)</p> <p>依房屋稅條例第5條第2項規定，直轄市及縣(市)政府應依前項第一款第二目至第四目規定，按各該目納稅義務人全國總持有應稅房屋</p>

		(D)持有房屋樓層數	<p>戶數或其他合理需要，分別訂定差別稅率；納稅義務人持有坐落於直轄市及縣(市)之各該目應稅房屋，應分別按其全國總持有戶數，依房屋所在地直轄市、縣(市)政府訂定之相應稅率課徵房屋稅。</p>
09	<p>依房屋稅條例規定，有關房屋稅之稅率，下列敘述何者錯誤？</p>	<p>(A)全國單一自住且房屋現值在一定金額以下者為1%</p> <p>(B)以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值1.2%</p> <p>(C)出租房屋最低不得少於其房屋現值1.5%，最高不得超過2.4%</p> <p>(D)房屋供地政士事務所使用者，最低不得少於其房屋現值3%，最高不得超過5%</p>	<p>依房屋稅條例第5條第1項第1款規定，住家用房屋：</p> <p>(一)供自住、公益出租人出租使用或以土地設定地上權之使用權房屋並供該使用權人自住使用者，為其房屋現值百分之一點二。但本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，為其房屋現值百分之一。</p> <p>(二)前目以外，出租申報租賃所得達所得稅法第十四條第一項第五類規定之當地一般租金標準者或繼承取得之共有房屋，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點四。</p> <p>(三)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅</p>

				<p>二年內，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。</p> <p>(四)其他住家用房屋，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八。</p> <p>第二款規定非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五；供人民團體等非營業使用者，最低不得少於其房屋現值百分之一點五，最高不得超過百分之二點五。</p>
10	<p>依房屋稅條例規定，下列有關自住使用之住家用房屋適用 1%計徵房屋稅之要件，何者錯誤？</p>	<p>(A)無出租或供營業情形</p> <p>(B)房屋所有人本人、配偶或直系親屬於該屋辦竣戶籍登記</p> <p>(C)房屋所有人本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋且房屋現值在一定金額以下</p> <p>(D)房屋所有人本人、配偶或直系</p>	(C)	<p>依住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準第 2 條規定，所有人或以土地設定地上權之房屋使用權人為個人之住家用房屋符合下列情形者，屬供自住使用：</p> <p>一、房屋無出租或供營業情形。</p> <p>二、供本人、配偶或直系親屬實際居住使用，且應於該屋辦竣戶籍登記。</p> <p>三、本人、配偶及未成年子女全國合計三戶以內。</p> <p>本人、配偶及未成年子女於全國僅持有一戶房屋，符合</p>

		親屬實際居住使用		前項第一款及第二款規定，且房屋現值在一定金額以下者，適用本條例第五條第一項第一款第一目但書規定之稅率(按：即 1%)。
11	依房屋稅條例規定，起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，其房屋稅之稅率為何？	(A)最低不得少於其房屋現值百分之一點二，最高不得超過百分之二點四 (B)最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六 (C)最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之四點八 (D)最低不得少於其房屋現值百分之三，最高不得超過百分之五	(B)	依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定，住家用房屋…(三)起造人持有使用執照所載用途為住家用之待銷售房屋，於起課房屋稅二年內，最低不得少於其房屋現值百分之二，最高不得超過百分之三點六。
12	李先生擁有面積 300 平方公尺的房屋 1 幢，同時供住家及非住家使用。依現行房屋稅條例之規定，其適用非住家用稅率課徵房屋稅之面積，最低不得少於多少平方公尺？	(A)30 平方公尺 (B)50 平方公尺 (C)60 平方公尺 (D)150 平方公尺	(B)	依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 3 款規定，房屋同時作住家及非住家用者，應以實際使用面積，分別按住家用或非住家用稅率，課徵房屋稅。但非住家用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。

13	依房屋稅條例規定，各直轄市、縣(市)主管稽徵機關辦理房屋標準價格評定之組織名稱為何？	(A)地價評議委員會 (B)不動產評價委員會 (C)不動產仲裁委員會 (D)不動產糾紛調處委員會	(B)	依房屋稅條例第 11 條規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣(市)政府公告之。…
14	依房屋稅條例規定，不動產評價委員會之組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數多少？任一性別委員，不得少於委員總數多少？	(A)1/3, 1/2 (B)1/2, 1/3 (C)1/2, 1/2 (D)2/3, 2/5	(B)	依房屋稅條例第 9 條規定，各直轄市、縣(市)組織之不動產評價委員會，其委員由相關行政機關代表、具有不動產估價、土木或結構工程、建築、都市計畫專長之專家學者或屬該等領域之民間團體代表組成，其中專家學者及民間團體代表，不得少於委員總數二分之一；任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。
15	依房屋稅條例之規定，房屋稅納稅義務人應於房屋移轉完成之日起多少日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形？	(A)10 日 (B)15 日 (C)30 日 (D)60 日	(C)	房屋稅條例第 7 條第 1 項規定，納稅義務人應於房屋建造完成之日起三十日內檢附有關文件，向當地主管稽徵機關申報房屋稅籍有關事項及使用情形；其有增建、改建或移轉、承典時，亦同。
16	房屋使用情形變更，致其應納房屋稅額有增減者，下列敘述何者錯誤？	(A)變更致稅額增加者，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報 (B)變更致稅額減少者，應於每期開	(D)	房屋稅條例第 7 條第 2 項規定，房屋使用情形變更，除致稅額增加，納稅義務人應於變更之次期房屋稅開徵四十日以前向當地主管稽徵機關申報外，應於每期開徵四十日以前申報；經核定後使用情形未再變更者，以後免再申報。房屋使用情形變更

		<p>徵四十日以前申報</p> <p>(C)房屋使用情形變更致稅額增加者，自變更之次期開始適用</p> <p>(D)使用情形變更致稅額增減者，應自變更之日起30日內申報，並於當期適用變更後之相應稅率</p>		<p>致稅額減少，逾期申報者，自申報之次期開始適用；致稅額增加者，自變更之次期開始適用，逾期申報或未申報者，亦同。</p>
17	<p>下列何者非屬房屋標準價格之評定事項？</p>	<p>(A)房屋建造材料</p> <p>(B)房屋耐用年數</p> <p>(C)房屋使用面積</p> <p>(D)房屋供需概況</p>	(C)	<p>房屋稅條例第11條規定，房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：</p> <p>一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。</p> <p>二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。</p> <p>三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段實價登錄之不動產交易價格減除土地價格部分，訂定標準。</p> <p>前項房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。</p>
18	<p>房屋標準價格多久重行評定一次？</p>	<p>(A)一年</p> <p>(B)二年</p> <p>(C)三年</p>	(C)	<p>房屋稅條例第11條第2項規定，房屋標準價格，每三年重行評定一次，並應依其</p>

		(D)隨申報地價之日期		耐用年數予以折舊，按年遞減其價格。
19	依房屋稅條例規定，納稅義務人對於主管稽徵機關評定之房屋現值如有異議，得於接到通知書之日起幾日內，檢附證件，申請重行核計？	(A)10日 (B)15日 (C)30日 (D)60日	(C)	依房屋稅條例第10條第2項規定，……依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。
20	房屋稅之納稅義務基準日為何？	(A)八月三十一日 (B)二月之末日 (C)四月三十日 (D)七月一日	(B)	房屋稅條例第6條之1第1項規定，房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。
21	有關房屋稅之稽徵，下列何者錯誤？	(A)徵收期間為每年五月一日起至五月三十一日止 (B)課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止 (C)課稅所屬期間為當年一月一日起至當年十二月三十一日止 (D)納稅義務基準日為每年二月之末日	(C)	房屋稅條例第6條之1第1項規定，房屋稅以每年二月之末日為納稅義務基準日，由當地主管稽徵機關按房屋稅籍資料核定，於每年五月一日起至五月三十一日止一次徵收，其課稅所屬期間為上一年七月一日起至當年六月三十日止。
22	房屋新建、增建、改建或拆除，其房屋稅應如何稽徵？	(A)每年三月一日起至六月三十日止 新建、增建或改建完成之房屋，	(A)	房屋稅條例第6條之1第2項及第3項規定：「新建、增建或改建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿一個月者不計；當期拆

		<p>該期間之房屋稅併入次期課徵</p> <p>(B)上一年七月一日起至當年二月末日止拆除之房屋，其當期房屋稅免予課徵</p> <p>(C)新建房屋，於當期建造完成者，按月比例計課，未滿六個月者不計</p> <p>(D)改建房屋所核計之房屋現值，納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起十日內，檢附證件，申請重行核計</p>	<p>除者，亦同。」；「每年三月一日起至六月三十日止新建、增建或改建完成之房屋，該期間之房屋稅併入次期課徵；上一年七月一日起至當年二月末日止拆除之房屋，其尚未拆除期間之當期房屋稅仍應課徵。」</p> <p>房屋稅條例第十條規定：「主管稽徵機關應依據不動產評價委員會評定之標準，核計房屋現值。依前項規定核計之房屋現值，主管稽徵機關應通知納稅義務人。納稅義務人如有異議，得於接到通知書之日起三十日內，檢附證件，申請重行核計。」</p>
23	有關房屋稅減免之規定，下列敘述何者正確？	<p>(A)住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下者免徵</p> <p>(B)免稅之房屋，全國合計以三戶為限</p> <p>(C)受重大災害，毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋免徵</p> <p>(D)受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及七成之房屋減半徵收</p>	<p>(C)</p> <p>房屋稅條例第 15 條第 1 項規定：「受重大災害，毀損面積占整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋」、「住家用房屋現值在新臺幣十萬元以下屬自然人持有者，全國合計以三戶為限。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。」免徵。</p> <p>第 2 項規定「受重大災害，毀損面積占整棟面積三成以上不及五成之房屋」減半徵收。</p>

24	依房屋稅條例規定，下列公有房屋，何者仍應課徵房屋稅？	<p>(A)政府機關辦公房屋及其員工宿舍</p> <p>(B)遭他人占用之房舍</p> <p>(C)農林試驗所所用之房屋</p> <p>(D)救濟機構之房屋及其員工宿舍</p>	<p>依房屋稅條例第 14 條規定，公有房屋供左列各款使用者，免徵房屋稅：</p> <p>一、各級政府機關及地方自治機關之辦公房屋及其員工宿舍。</p> <p>二、軍事機關部隊之辦公房屋及其官兵宿舍。</p> <p>三、監獄看守所及其辦公房屋暨員工宿舍。</p> <p>四、公立學校、醫院、社會教育學術研究機構及救濟機構之校舍、院舍、辦公房屋及其員工宿舍。</p> <p>五、工礦、農林、水利、漁牧事業機關之研究或試驗所所用之房屋。</p> <p>六、糧政機關之糧倉、鹽務機關之鹽倉、公賣事業及政府經營之自來水廠(場)所使用之廠房及辦公房屋。</p> <p>七、郵政、電信、鐵路、公路、航空、氣象、港務事業，供本身業務所使用之房屋及其員工宿舍。</p> <p>八、名勝古蹟及紀念先賢先烈之祠廟。</p> <p>九、政府配供貧民居住之房屋。</p> <p>十、政府機關為輔導退除役官兵就業所舉辦事業使用之房屋。</p>
25	依房屋稅條例規定，下列房屋，何者免徵房屋稅？	(A)政府平價配售之平民住宅	(C)依房屋稅條例第 15 條第 1 項第款規定，私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大災害，

		<p>(B)合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋</p> <p>(C)受重大災害，毀損面積佔整棟面積5成以上，必須修復始能使用之房屋</p> <p>(D)受重大災害，毀損面積佔整棟面積3成以上不及5成之房屋</p>		<p>毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。……</p> <p>及同條第二項規定，……其房屋稅減半徵收：</p> <p>一、政府平價配售之平民住宅。</p> <p>二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。</p> <p>三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。</p> <p>四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。</p>
26	依房屋稅條例規定，私有房屋有下列何種情形，免徵房屋稅？	<p>(A)司法保護事業所有之房屋</p> <p>(B)農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者</p> <p>(C)合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋</p> <p>(D)受重大災害，毀損面積佔整棟面積3成以上不及5成之房屋</p>	(A)	<p>依房屋稅條例第15條第1項第款規定，私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……八、司法保護事業所有之房屋。……</p> <p>及同條第2項規定，……其房屋稅減半徵收：</p> <p>一、政府平價配售之平民住宅。</p> <p>二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。</p> <p>三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。</p> <p>四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。</p>
27	依房屋稅條例規定，私有房屋有下列何種情形，其房屋稅減半徵收？	(A)政府出售之國民住宅	(D)	<p>依房屋稅條例第15條第2項規定，私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：</p> <p>一、政府平價配售之平民住宅。</p>

		<p>(B)政府出售之合宜住宅</p> <p>(C)政府配供貧民居住之房屋</p> <p>(D)政府平價配售之平民住宅</p>		<p>二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。</p> <p>三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。</p> <p>四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。</p>
28	<p>依房屋稅條例規定，私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收？</p>	<p>(A)完成財團法人登記且經立案之私立學校辦公使用之自有房屋</p> <p>(B)無償供政府機關公用或供軍用之房屋</p> <p>(C)受重大災害，毀損面積佔整棟面積3成以上不及5成之房屋</p> <p>(D)農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者</p>	(C)	<p>依房屋稅條例第15條第2項規定，私有房屋有下列情形之一者，其房屋稅減半徵收：</p> <p>一、政府平價配售之平民住宅。</p> <p>二、合法登記之工廠供直接生產使用之自有房屋。</p> <p>三、農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。</p> <p>四、受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。</p>
29	<p>依房屋稅條例規定，納稅義務人未依規定期限申報，因而發生漏稅者，下列述何者正確？</p>	<p>(A)責令補繳並按所漏稅額處以3倍罰鍰</p> <p>(B)責令補繳並按所漏稅額處以2倍以下罰鍰</p>	(B)	<p>依房屋稅條例第16條規定，納稅義務人未依第7條規定之期限申報，因而發生漏稅者，除責令補繳應納稅額外，並按所漏稅額處以二倍以下罰鍰。</p>

		(C)按所漏稅額處以 2 倍以下罰鍰  (D)按所漏稅額處以 1 倍以下罰鍰		
30	依房屋稅條例條規定， 房屋稅徵收細則之擬 訂，應循何種程序？	(A)各直轄市及縣 (市)政府訂定， 報各縣市議會備 查  (B)各直轄市及縣 (市)政府訂定， 報財政部備查  (C)財政部訂定報行 政院備查  (D)各直轄市及縣 (市)政府訂定， 報內政部備查	(B)	依房屋稅條例第 24 條規定， 房屋稅徵收細則，由各直轄 市及縣(市)政府依本條例分 別訂定，報財政部備查。

四、土地稅法相關規定(38 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依土地稅法規定，以土地為信託財產，信託關係存續中，以何者為地價稅之納稅義務人？	(A)受託人 (B)委託人 (C)受益人 (D)由受託人與受益人推派一人	(A)	依土地稅法第 3 條之 1 第 1 項規定，土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。
02	依土地稅法規定，以土地為信託財產，信託利益之受益人為委託人者，其地價稅之計算，該土地應與何者在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額？	(A)受託人 (B)委託人 (C)受益人 (D)由受託人與受益人推派一人	(B)	依土地稅法第 3 條之 2 第 2 項規定，前項土地應與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第 16 條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其應納之地價稅。但.....
03	依土地稅法規定，以土地為信託財產，信託利益之受益人為委託人以外之第三人，且該受益人已確定並享有全部信託利益者，其地價稅之計算，該土地應與何者在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額？	(A)受託人 (B)委託人 (C)受益人 (D)由受託人與受益人推派一人	(C)	依土地稅法第 3 條第 2 項但書規定，.....但信託利益之受益人為非委託人且符合左列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額： 一、受益人已確定並享有全部信託利益者。 二、委託人未保留變更受益人之權利者。
04	下列何者非屬得指定土地使用人負責代繳其使用部分地價稅之情形？	(A)納稅義務人戶籍不在所在地 (B)權屬不明 (C)無人管理	(A)	依土地稅法第 5 條第 1 項規定，土地有左列情形之一者，主管稽徵機關得指定土地使用人負責代繳其使用部分之地價稅或田賦： 一、納稅義務人行蹤不明者。

		(D)土地所有權人申請由占有人代繳		二、權屬不明者。 三、無人管理者。 四、土地所有權人申請由占有人代繳者。
05	下列相關人設立戶籍於該地，何者不符自用住宅用地之條件？	(A)配偶 (B)岳父 (C)土地所有權人 (D)兄弟	(D)	依土地稅法第 9 條規定，本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
06	下列何者不符自用住宅用地之條件？	(A)違章建築供住宅使用的土地 (B)工業區違規作住宅使用的土地 (C)尚未建築的住宅區土地 (D)商業區作住宅使用的土地	(C)	依土地稅法第 9 條規定，本法所稱自用住宅用地，指...於該地辦竣戶籍登記，.....之住宅用地。故自用住宅用地必須在地上有建築物，才能設戶籍，至於該建築物是否合法或位在住宅區，並非必要條件。
07	下列何者符合自用住宅用地「無出租或供營業用」之條件？	(A)有收租金，未訂書面租約 (B)禁止承租人設立戶籍 (C)訂定借貸使用契約，定期收取使用償金 (D)將外牆出租作廣告使用	(D)	依土地稅法第 9 條規定，本法所稱自用住宅用地，指.....且無出租或供營業用之住宅用地。係指在建物之室內有營業或出租而言，故不包括外牆出租。至於，租賃契約並不以書面為限；如果假借使用借貸的名目，但實際上係以支付租金，使用他人之物，依實質課稅原則，仍屬租賃。

08	某戶房屋除土地所有權人或其配偶、直系親屬外，尚有他人設有戶籍，試問，下列何種情形，會被推定有「出租」？	(A)親友因學區關係而設籍 (B)前屋主出售後戶籍未遷離 (C)親友無償借住，未經公證 (D)二親等旁系血親無償居住使用	(C)	依土地稅法第 9 條規定，本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。
09	依土地稅法規定，下列土地何者不課徵地價稅？	(A)農舍用地 (B)一般農業區甲種建築用地 (C)山坡地保育區丙種建築用地 (D)都市計畫住宅區	(A)	依土地稅法第 14 條規定，已規定地價之土地，除依第 22 條規定(按：農業用地)課徵田賦者外，應課徵地價稅。
10	依土地稅法規定，所稱之「規定地價」，係依據下列何種法律規定辦理？	(A)土地法 (B)平均地權條例 (C)土地稅法 (D)不動產估價師法	(B)	參依土地稅法第 31 條規定，.....所稱之原規定地價，依平均地權條例之規定。
11	依土地稅法規定，應以何者為課徵地價稅的稅基？	(A)土地市價總額 (B)公告土地現值總額 (C)歸戶之申報地價總額	(C)	依土地稅法第 15 條第 1 項規定，地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。

		(D)按土地市價之一 定比例計算		
12	依土地稅法規定，下列 土地未依法建築使用， 何者非被認定為空地 所衡量的要素？	(A)道路設施 (B)電力設施 (C)排水設施 (D)瓦斯系統	(D)	依土地稅法第 11 條規定， 本法所稱空地，指已完成道 路、排水及電力設施，於有 自來水地區並已完 成自來水系統，而仍未依法 建築使用……
13	依土地稅法規定，土地 雖已依法建築使用仍 被認定應予增建、改建 或重建而視為空地，下 列敘述何者正確？	(A)建物價值不及所 占基地申報地價 10%者 (B)建物之評定現值 不及所占基地公 告土地現值 10% 者 (C)建築工程完成未 滿 1 年以上者 (D)經認定危險建築 未重建者	(A)	依土地稅法第 11 條規定， 本法所稱空地，指……或雖 建築使用，而其建築改良物 價值不及所占基地申報地價 百分之十，且經直轄市或縣 (市)政府認定應予增建、改 建或重建之私有及公有非公 用建築用地。
14	依土地稅法規定，凡經 直轄市或縣(市)政府核 定應徵空地稅之土地， 按該宗土地應納空地 稅以何種標準課徵？	(A)基本稅額加徵 3 至 5 倍 (B)基本稅額加徵 2 至 5 倍 (C)基本稅額加徵 5 至 15 倍 (D)基本稅額加徵 5 至 10 倍	(B)	依土地稅法第 21 條規定， 凡經直轄市或縣(市)政府核 定應徵空地稅之土地，按該 宗土地應納地價稅基本稅額 加徵二至五倍之空地稅。

15	依土地稅法規定，直轄市或縣(市)主管機關如擬加徵空地稅，其加徵倍數之決定，下列敘述何者正確？	<p>(A)由直轄市或縣(市)主管機關逕行決定</p> <p>(B)視都市發展情形擬訂，報議會同意</p> <p>(C)視都市發展情形擬訂，報財政部同意同意</p> <p>(D)視都市發展情形擬訂，報行政院核定</p>	(D)	依土地稅法施行細則第 18 條規定，依本法第 21 條規定加徵空地稅之倍數，由直轄市或縣(市)主管機關視都市發展情形擬訂，報行政院核定。
16	某甲於台北市有3筆空地、1筆自用住宅用地；於台中市有1筆自用住宅用地、1筆公共設施保留地；於台南市有2筆商業用地。請問某甲於全國共有幾張地價稅單？	<p>(A)8 張</p> <p>(B)5 張</p> <p>(C)4 張</p> <p>(D)3 張</p>	(D)	依土地稅法第 15 條第 1 項規定，地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額計徵之。
17	依土地稅法規定，個人之地價總額未超過累進起點地價者，地價稅是按基本稅率徵收。試問，基本稅率是多少？	<p>(A)千分之 2</p> <p>(B)千分之 5</p> <p>(C)萬分之 10</p> <p>(D)千分之 10</p>	(D)	依土地稅法第 16 條第 1 項規定，地價稅基本稅率為千分之十……
18	依土地稅法規定，累進起點地價，是以各該直轄市或縣(市)土地多少面積之平均地價為準？	<p>(A)3 公畝</p> <p>(B)5 公畝</p> <p>(C)7 公畝</p>	(C)	依土地稅法第 16 條第 2 項規定，前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦

		(D)10 公畝		業用地、農業用地及免稅土地在內。
19	依土地稅法規定，累進起點地價，以各該直轄市或縣(市)土地 7 公畝之平均地價為準，但不包括部分用地，下列敘述何種用地應計算在內？	(A)工業用地 (B)礦業用地 (C)未使用之公共設施保留地 (D)蓋違建的農業用地	(D)	依土地稅法第 16 條第 2 項規定，前項所稱累進起點地價，以各該直轄市或縣(市)土地七公畝之平均地價為準。但不包括工業用地、礦業用地、農業用地及免稅土地在內。
20	依土地稅法規定，地價總額超過累進起點地價，其最高邊際稅率是多少？	(A)千分之 55 (B)萬分之 55 (C)千分之 45 (D)萬分之 45	(A)	依土地稅法第 16 條第 1 項規定，……超過累進起點地價者，依左列規定累進課徵： 一、超過累進起點地價未達五倍者，就其超過部分課徵千分之十五。……五、超過累進起點地價二十倍以上者，就其超過部分課徵千分之五十五。
21	依土地稅法規定，某甲土地符合自用住宅用地，在一定面積以內，其優惠稅率是多少？	(A)千分之 2 (B)千分之 5 (C)萬分之 10 (D)千分之 10	(A)	依土地稅法第 17 條第 1 項規定，合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵： 一、都市土地面積未超過三公畝部分。 二、非都市土地面積未超過七公畝部分。
22	依土地稅法規定，某甲土地符合自用住宅用地，在多少面積以內，可以按優惠稅率徵收，下列敘述何者為正確？	(A)都市土地 3 公畝及非都市土地 7 公畝以內 (B)都市土地 7 公畝或非都市土地 3 公畝以內	(D)	依土地稅法第 17 條第 1 項規定，合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵： 一、都市土地面積未超過三公畝部分。 二、非都市土地面積未超過七公畝部分。

		(C)都市土地 3 公畝 以及非都市土地 7 公畝以內  (D)都市土地 3 公畝 或非都市土地 7 公畝以內		
23	依土地稅法規定，下列何者是勞工宿舍？	(A)興建商業設施 兼供勞工居住 之用  (B)興建辦公室兼供 勞工居住之用  (C)興建廠房兼供勞 工居住之用  (D)興建之目的專供 勞工居住之用	(D)	依土地稅法施行細則第 10 條第 2 項規定，本法第 17 條第 2 項所稱企業或公營事業興建之勞工宿舍，指興建之目的專供勞工居住之用。
24	依土地稅法規定，某甲有 4 處自用住宅用地均無出租或營業。1 戶供父母居住，1 戶供成年子女居住；另 2 戶供自己與配偶及未成年小孩一起居住。在不考慮其他條件下，某甲有幾處可以適用自用住宅用地優惠稅率？	(A)1 戶 (B)2 戶 (C)3 戶 (D)4 戶	(C)	依土地稅法第 17 條第 3 項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第一項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。
25	依土地稅法規定，土地所有權人申請地價稅之自用住宅用地優惠稅率超過一處時，原則應以以土地所有權人	(A)地價稅額最高者  (B)按土地所有權 人、配偶、未成	(A)	土地稅法施行細則第 8 條第 1 項規定：土地所有權人在本法施行區域內申請超過一處之自用住宅用地時，依本法第 17 條第 3 項認定一處適用自用住宅用地稅率，以

	擇定之戶籍所在地為準，但土地所有權人未擇定者，應如何擇定？	<p>年受扶養親屬戶籍之順序認定</p> <p>(C)課稅面積最大者</p> <p>(D)每平方公尺申報地價最高者</p>		<p>土地所有權人擇定之戶籍所在地為準；土地所有權人未擇定者，以申請當年之自用住宅用地地價稅額最高者為準；其稅額相同者，依土地所有權人、配偶、未成年受扶養親屬戶籍所在地之順序適用。</p> <p>第 1 項後段未成年受扶養親屬戶籍所在地之適用順序，依長幼次序定之。</p>
26	依土地稅法規定，土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以其所有土地申請自用住宅用地者，如未共同擇定適用之戶籍所在地，稽徵機關將如何擇定？	<p>(A)土地所有權人</p> <p>(B)配偶</p> <p>(C)未成年受扶養親屬</p> <p>(D)以三者申請當年度之自用住宅用地地價稅最高者為準</p>	(D)	<p>依土地稅法施行細則第 8 條第 2 項規定，土地所有權人與其配偶或未成年之受扶養親屬分別以所有土地申請自用住宅用地者，應以共同擇定之戶籍所在地為準；未擇定者，以土地所有權人與其配偶、未成年之受扶養親屬申請當年度之自用住宅用地地價稅額最高者為準。</p>
27	依土地稅法規定，某乙有 4 戶(不同地點)均無出租或營業，1 戶在鄉下老家，偶而回去住但未設籍，另 3 戶供自己與配偶及未成年的小孩一起居住但僅設籍於 1 戶，其他 2 戶也未設籍，試問，某甲可以適用自用住宅用地優惠稅率有幾戶？	<p>(A)1 戶</p> <p>(B)2 戶</p> <p>(C)3 戶</p> <p>(D)4 戶</p>	(A)	<p>依土地稅法第 17 條第 3 項規定，土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用第 1 項自用住宅用地稅率繳納地價稅者，以一處為限。</p>

28	依土地稅法規定，為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於某種條件之土地得予適當之減免；其減免標準及程序，授權何種機關定之？	(A)直轄市或縣(市)政府 (B)財政部 (C)內政部 (D)行政院	(D) 依土地稅法第 6 條規定，為發展經濟，促進土地利用，增進社會福利，對於國防、政府機關、公共設施、騎樓走廊、研究機構、教育、交通、水利、給水、鹽業、宗教、醫療、衛生、公私墓、慈善或公益事業及合理之自用住宅等所使用之土地，及重劃、墾荒、改良土地者，得予適當之減免；其減免標準及程序，由定之。
29	依土地稅法規定，下列何種用地不得適用以基本稅率為固定稅率課徵地價稅？	(A)私立動物園用地 (B)寺廟、教堂用地 (C)都市計畫行政區土地 (D)經主管機關核准設置之加油站	(C) 依土地稅法第 18 條規定，供左列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之： 一、工業用地、礦業用地。 二、私立公園、動物園、體育場所用地。 三、寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。 四、經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用之停車場用地。 五、其他經行政院核定之土地。 在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。
30	都市計畫公共設施保留地，在保留期間未作	(A)千分之 2	(D) 依土地稅法第 19 條規定，都市計畫公共設施保留地，在保留期間仍為建築使用者，

	任何使用並與使用中之土地隔離者，如何課徵地價稅？	(B)千分之 6 (C)減半 (D)免徵		除自用住宅用地依第十七條之規定外，統按千分之六計徵地價稅；其未作任何使用並與使用中之土地隔離者，免徵地價稅。
31	依土地稅法規定，關於各種用地的適用優惠稅率或免徵地價稅，下列敘述何者正確？	(A)依法核定之工業區土地按千分之 6 計徵 (B)已辦妥寺廟登記之寺廟，按千分之 10 計徵 (C)經核准設立之私立公園，免徵 (D)都市計畫公共設施保留地仍為建築使用者，按千分之 2	(B)	參依依土地稅法第 18 條及第 19 條規定。
32	依土地稅法規定，每期地價稅，每戶稅額在新台幣多少元以下免予課徵？	(A)50 元 (B)100 元 (C)150 元 (D)200 元	(B)	依土地稅法施行細則第 3 條第 2 項規定，每年(期)地價稅，每戶稅額在新台幣一百元以下者，免予課徵。
33	依土地稅法規定，地價稅多久徵收一次？	(A)1 年 2 期 (B)1 季 1 期 (C)視政府公告為準 (D)1 年 1 期	(D)	依土地稅法第 40 條規定，地價稅由直轄市或縣(市)主管稽徵機關按照地政機關編送之地價歸戶冊及地籍異動通知資料核定，每年徵收一次，必要時得分二期徵收；其開徵日期，由省(市)政府定之。

34	甲之土地於 114 年 10 月 1 日出售並移轉登記予乙。試問，依土地稅法之規定，114 年期的地價稅之納稅義務人為何？	(A)依各自持有月數分別負擔 (B)甲乙協議 (C)甲 (D)乙	(C)	依土地稅法施行細則第 20 條規定，各年地價稅以本法第四十條規定納稅義務基準日（按：即 8/31）土地登記簿所載之所有權人或典權人為納稅義務人。
35	某甲購買房地供作自用住宅用地使用，但在取得產權同時並未申請適用優惠稅率，試問，下列敘述何者正確？	(A)地價稅開徵 60 日前申請，即可適用 (B)地價稅開徵 40 日前申請，即可適用 (C)地價稅開徵日前申請，即可適用 (D)逾期申請者，即以一般稅率課徵	(B)	依土地稅法第 41 條第 1 項規定，依第 17 條……，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報。
36	自用住宅用地，是否每年均需申請適用優惠稅率，試問，下列敘述何者正確？	(A)已核定而用途未變更，以後免再申請 (B)每 3 年申請 1 次 (C)每 2 年申請 1 次 (D)原因事實消滅，仍免申報	(A)	依土地稅法第 41 條規定，依第 17 條……，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年(期)地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請(第二項)。適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報(第三項)。
37	依土地稅法規定，主管稽徵機關應於每年地價稅開徵前多少日，將適用特別稅率之有關	(A)15 日前 (B)30 日前	(C)	依土地稅法第 42 條規定，主管稽徵機關應於每年（期）地價稅開徵六十日前，將第十七條及第十八條適用特別

	規定及其申請手續公告週知?	(C)60 日前 (D)90 日前		稅率課徵地價稅之有關規定及其申請手續公告週知。
38	依土地稅法規定，某甲的土地原適用自用住宅用地之優惠稅率，但經過 1 年之後，改為營業使用，未向主管機關主動申報，主管機關除會追補稅款外，並得處多少倍以下之罰鍰?	(A)10 倍 (B)5 倍 (C)2 倍 (D)3 倍	(D)	依土地稅法第 54 條規定，納稅義務人.....於適用特別稅率、減免地價稅或田賦之原因、事實消滅時，未向主管稽徵機關申報者，依下列規定辦理：一、逃稅或減輕稅賦者，除追補應納部分外，處短匿稅額或賦額三倍以下之罰鍰。.....

五、租賃所得及費用申報知識與應用(14 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依所得稅法之規定，財產無償借與他人使用時，下列說明何者為所得稅法之規定？	<p>(A)皆應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。</p> <p>(B)除經查明確係無償供營業或執行業務者使用外，皆應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。</p> <p>(C)皆應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，且不得扣除必要耗損及費用。</p> <p>(D)無需申報租賃所得及繳納所得稅。</p>	(B)	<p>所得稅法第 14 條第 5 類：租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得或專利權、商標權、著作權、秘密方法及各種特許權利，供他人使用而取得之權利金所得：</p> <p>一、財產租賃所得及權利金所得之計算，以全年租賃收入權利金收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。</p> <p>二、設定定期之永佃權及地上權取得之各種所得，視為租賃所得。</p> <p>三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。</p> <p>四、將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。</p> <p>五、財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。</p>
02	所得稅法有關押金之規定，下列何者正確？	(A)財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，均	(A)	所得稅法第 14 條第 5 類：租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得或專

		<p>應就各該款項按當地銀行業通行之 1 年期存款利率，計算租賃收入</p> <p>(B)財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，均應就各該款項按當地銀行業通行之 6 個月存款利率，計算租賃收入</p> <p>(C)財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，均應就各該款項按當地銀行業通行之 1 年貸款利率，計算租賃收入</p> <p>(D)財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，均應就各該款項按當地銀行業通行之 6 個月貸款利率，計算租賃收入</p>	<p>利權、商標權、著作權、秘密方法及各種特許權利，供他人使用而取得之權利金所得：</p> <p>一、財產租賃所得及權利金所得之計算，以全年租賃收入權利金收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。</p> <p>二、設定定期之永佃權及地上權取得之各種所得，視為租賃所得。</p> <p>三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。</p> <p>四、將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。</p> <p>五、財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。</p> <p>所得稅法施行細則第 87 條：財產出租收取押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得之典價者，應依本法第 14 條第 1 項第 5 類第 3 款規定按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算其租賃收入，於每年辦理結算申報時，由納稅義務人自行計算申報。</p>
--	--	--	--

03	所得稅法有關租金所得之規定，下列何者正確？	<p>(A)租金所得應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款</p> <p>(B)租金所得應由納稅義務人於收取時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款繳至稅局</p> <p>(C)租金所得稅金應由扣繳義務人負擔並自行扣繳稅款繳至稅局</p> <p>(D)租金所得應由納稅義務人分離課稅申報租金收入</p>	(A) 所得稅法第 88 條:納稅義務人有下列各類所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依第九十二條規定繳納之：二、機關、行政法人、團體、學校、事業、破產財團之破產管理人、執行業務者或信託行為之受託人因管理、處分信託財產所給付之薪資、利息、租金、佣金、權利金、競技、競賽或機會中獎之獎金或給與、退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金、告發或檢舉獎金、結構型商品交易之所得、執行業務者之報酬，及給付在中華民國境內無固定營業場所或營業代理人之國外營利事業之所得。
04	依所得稅法之規定，承租人如自然人且為中華民國居住者，請問租金所得之稅額扣繳及申報，下列說明何者較為正確？	<p>(A)由出租方納稅義務人自行扣繳稅款並繳於國庫</p> <p>(B)自然人承租方非扣繳義務人，無須代出租方扣繳稅款，納稅義務人於所得隔年 5 月 1 日至 5 月 31 日依租約自行申報租金所得及納稅</p>	(B) 所得稅法第 89 條:前條各類所得稅款，其扣繳義務人及納稅義務人如下： 二、薪資、利息、租金、佣金、權利金、執行業務報酬、競技、競賽或機會中獎獎金或給與、退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金、告發或檢舉獎金、結構型商品交易之所得，及給付在中華民國境內無固定營業場所或營業代理人之國外營利事業之所得，其扣繳義務人為機關、行政法人、團體、學校、

		<p>(C)納稅義務人該筆所得免稅</p> <p>(D)自然人承租方依法為扣繳義務人，應依規定期間及扣繳率進行扣繳義務</p>	<p>事業、破產財團之破產管理人、執行業務者或信託行為之受託人；納稅義務人為取得所得者。</p> <p>所得稅法 71 條:納稅義務人應於每年五月一日起至五月三十一日止，填具結算申報書，向該管稽徵機關，申報其上一年度內構成綜合所得總額或營利事業收入總額之項目及數額，以及有關減免、扣除之事實，並應依其全年應納稅額減除暫繳稅額、尚未抵繳之扣繳稅額及依第十五條第四項規定計算之可抵減稅額，計算其應納之結算稅額，於申報前自行繳納。但依法不併計課稅之所得之扣繳稅款，不得減除。獨資、合夥組織之營利事業應依前項規定辦理結算申報，無須計算及繳納其應納之結算稅額；其營利事業所得額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依第 14 條第 1 項第 1 類規定列為營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。但其為小規模營利事業者，無須辦理結算申報，由稽徵機關核定其營利事業所得額，直接歸併獨資資本主或合夥組織合夥人之營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。</p>
05	依所得稅法之規定，扣繳義務人行蹤不明，下列說明何者為所得稅法之規定？	(A)扣繳義務人未履行扣繳責任，稽徵機關不得逕向	(D)所得稅法第 89 條第 2 項:扣繳義務人未履行扣繳責任，而有他遷不明、行蹤不明或其他情事，致無從追究者，稽徵機關得逕向納稅義務人

		<p>納稅義務人徵收稅款之</p> <p>(B)扣繳義務人未履行扣繳責任，納稅義務人無需納稅</p> <p>(C)扣繳義務人未履行扣繳責任，稽徵機關得逕向納稅義務人徵收收取罰鍰</p> <p>(D)扣繳義務人未履行扣繳責任，而有行蹤不明或其他情事，致無從追究者，稽徵機關得逕向納稅義務人徵收之</p>		<p>徵收之。</p> <p>機關、行政法人、團體、學校、事業、破產財團之破產管理人、執行業務者或信託行為之受託人每年所給付依前條規定應扣繳稅款之所得，及第 14 條第 1 項第 10 類之其他所得，因未達起扣點，或因不屬本法規定之扣繳範圍，而未經扣繳稅款者，應於每年一月底前，將受領人姓名、住址、國民身分證統一編號及全年給付金額等，依規定格式，列單申報主管稽徵機關，並應於二月十日前，將免扣繳憑單填發納稅義務人；每年一月遇連續三日以上國定假日者，免扣繳憑單申報期間延長至二月五日止，免扣繳憑單填發期間延長至二月十五日止。但機關、行政法人、團體、學校、事業有解散、廢止、合併、轉讓、裁撤、變更，或破產管理人處理之破產事務經法院裁定終結或終止時，應隨時填發免扣繳憑單，並於十日內列單申報主管稽徵機關。</p>
06	依各類所得扣繳率標準之規定，納稅義務人為中華民國境內居住之個人，有關租金之所得扣繳率下列何者正確？	<p>(A)20%</p> <p>(B)15%</p> <p>(C)5%</p> <p>(D)10%</p>	(D)	依各類所得扣繳率標準第 2 條：納稅義務人如為中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內有固定營業場所之營利事業，按下列規定：五、租金按給付額扣取百分之十。
07	依各類所得扣繳率標準之規定，納稅義務人	(A)20%	(A)	依各類所得扣繳率標準第 3 條規定，納稅義務人如為非

	為非中華民國境內居住之個人，有關租金之所得扣繳率下列何者正確？	(B)15% (C)5% (D)10%		中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，按下列規定扣繳：五、租金按給付額扣取百分之二十。
08	依所得稅法及施行細則規定，將財產無償借與他人使用者時，下列說明何者最正確？	(A)應由雙方當事人訂立無償借用契約，經雙方當事人以外之 2 人證明確係無償借用 (B)無須申報租金收入 (C)只需由雙方當事人訂立無償借用契約以資證明 (D)無需申報租金收入，但出借人需申報贈與	(A)	所得稅法施行細則第 88 條：將財產無償借與他人使用者，應由雙方當事人訂立無償借用契約，經雙方當事人以外之二人證明確係無償借用，並依公證法之規定辦竣公證。
09	依各類所得扣繳率標準規定，中華民國境內居住之個人，其每次應扣繳稅額多少者，扣繳義務人得免辦理扣繳？	(A)每次應扣繳稅額不超過新臺幣 1,000 元者，免予扣繳 (B)每次應扣繳稅額不超過新臺幣 20,000 元者，免予扣繳 (C)每次應扣繳稅額不超過新臺幣 10,000 元者，免予扣繳	(D)	各類所得扣繳率標準第 13 條規定，中華民國境內居住之個人如有第二條規定之所得，扣繳義務人每次應扣繳稅額不超過新臺幣二千元者，免予扣繳。

		(D)每次應扣繳稅額 不超過新臺幣 2,000 元者，免予 扣繳		
10	依全民健康保險法及 相關解釋，租金所得單 次給付達多少需扣繳 二代健保，下列何者正 確？	(A)新臺幣 20,000 元 (B)新臺幣 2,000 元 (C)新臺幣 5,000 元 (D)最低工資	(A)	全民健康保險法 31 條:第 1 類至第 4 類及第 6 類保險對 象有下列各類所得，應依規 定之補充保險費率計收補充 保險費，由扣費義務人於給 付時扣取，並於給付日之次 月底前向保險人繳納。但單 次給付金額逾新臺幣一千萬 元之部分及未達一定金額 者，免予扣取： 六、租金收入。 全民健康保險扣取及繳納補 充保險費辦法:租金收入等 單次給付金額達 2 萬元以 上，而未超過 1,000 萬元部 分，均應扣繳補充保險費
11	依財產租賃必要損耗 及費用標準相關規定， 中華民國境內居住之 個人僅出租土地之收 入，必要損耗及費用之 規定，下列規定何者較 正確？	(A)不得減除該土地 當年度繳納之地 價稅及當年標準 所訂之費用耗損 率 (B)得減除當年標準 所訂之費用耗損 率但不得減除該 土地當年度繳納 之地價稅 (C)只得減除該土地 當年度繳納之地 價稅，不得減除	(C)	依財政部逐年公布之各年度 財產租賃必要損耗及費用標 準： 一、固定資產：必要損耗及 費用減除百分之四十三；但 僅出租土地之收入，只得減 除該土地當年度繳納之地價 稅，不得減除百分之四十三。 二、農地：出租人負擔水費 者減除百分之三十六；不負 擔水費者減除百分之三。 三、林地：出租人負擔造林 費用或生產費用者減除百分 之三十五；不負擔造林費用 者，其租金收入額悉數作為 租賃所得額。

		<p>當年標準所訂之費用耗損率</p> <p>(D)得減除該土地當年度繳納之地價稅及當年標準所訂之費用耗損率</p>	
12	<p>依所得稅法及其施行細則相關規定，納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金特別扣除額之規定，下列規定何者較正確？</p>	<p>(A)每一申報戶每年特別扣除額以270,000元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除</p> <p>(B)每一個人每年特別扣除額以270,000元為限</p> <p>(C)每一申報戶每年特別扣除額以180,000元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除</p> <p>(D)每一個人每年特別扣除額以120,000元為限</p>	<p>(C)</p> <p>所得稅法施行細則第24條之6：依本法第17條第1項第2款第2目之6規定，申報房屋租金支出扣除額者，應檢附下列證明文件：一、承租房屋及支付租金之證明文件：租賃契約書或其他足資證明文件及付款證明影本。</p> <p>二、租屋自住之證明文件：納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬，於課稅年度在該地址辦竣戶籍登記之證明，或納稅義務人載明承租之房屋於課稅年度內係供自住且非供營業或執行業務使用之切結書。</p> <p>本法第17條第1項第2款第2目之6規定：</p> <p>6.房屋租金支出：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金減除接受政府補助部分，每一申報戶每年扣除數額以十八萬元為限。但納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬在中華民國境內有房屋者，不得扣除。</p>

13	依所得稅法規定，非中華民國境內居住者之所得申報敘述，下列何者較正確？	<p>(A)在中華民國境內有租賃所得者，其應納所得稅應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率扣繳之</p> <p>(B)於所得年度次年5月1日至5月31日申報租賃所得</p> <p>(C)依稅局核定稅額繳納之</p> <p>(D)非中華民國境內居住者，故其所得免稅</p>	<p>(A) 所得稅法 73 條:非中華民國境內居住之個人，及在中華民國境內無固定營業場所及營業代理人之營利事業，在中華民國境內有第 88 條規定之各項所得者，不適用第七十一條關於結算申報之規定，其應納所得稅應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率扣繳之；如有非屬第 88 條規定扣繳範圍之所得，並於該年度所得稅申報期限開始前離境者，應離境前向該管稽徵機關辦理申報，依規定稅率納稅；其於該年度所得稅申報期限內尚未離境者，應於申報期限內依有關規定申報納稅。在中華民國境內無固定營業場所，而有營業代理人之營利事業，除依第 25 條及第 26 條規定計算所得額，並依規定扣繳所得稅款者外，其營利事業所得稅應由其營業代理人負責，依本法規定向該管稽徵機關申報納稅。</p>
14	依所得稅法及施行細則規定，納稅義務人申報機關之說明，下列何者較正確？	<p>(A)營利事業應向其申報時營運所在地之稽徵機關辦理申報</p> <p>(B)綜合所得稅納稅義務人應向其申報時戶籍所在地稽徵機關辦理申報</p>	<p>(B) 所得稅法施行細則 49 條:綜合所得稅納稅義務人應向其申報時戶籍所在地之稽徵機關辦理申報；營利事業應向其申報時登記地之稽徵機關辦理申報。營利事業之總機構在中華民國境內，並在中華民國境內設有其他固定營業場所者，應由該營利事業之總機構向其申報時登記地之稽徵機關合併辦理申報。總機構在中華民國境外，</p>

		<p>(C)營利事業之總機構在中華民國境內，並設有其他固定營業場所者，應由該營利事業之總機構向其申報時營運地之稽徵機關合併辦理申報</p> <p>(D)國外營利事業在中華民國境內無固定營業場所而有營業代理人者，營業代理人應向其申報時營運地之稽徵機關辦理申報</p>	<p>而有固定營業場所在中華民國境內者，應由其固定營業場所分別向其申報時登記地之稽徵機關辦理申報。國外營利事業在中華民國境內無固定營業場所而有營業代理人者，營業代理人應向其申報時登記地之稽徵機關辦理申報</p>
--	--	--	---

## 參、消費者保護法相關法規

### 一、消費者保護法及其施行細則(75 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依照消費者保護法及其相關規定，關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。當事人若有異議，得於通知送達後幾日之不變期間內提出異議，否則，視為該方案已調解成立？	(A)10 日 (B)15 日 (C)20 日 (D)30 日	(A)	依照消費者保護法第 45 條之 5 規定，略以：當事人對前條之方案，得於送達後 10 日之不變期間內，提出異議；未於異議期間內提出異議者，視為已依該方案成立調解。
02	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有多少日內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容？	(A)10 日 (B)15 日 (C)20 日 (D)30 日	(D)	依照消費者保護法第 11 條之 1 規定，略以：企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有 30 日以內之合理期間……略。
03	依照消費者保護法及其相關規定，直轄市、縣（市）政府應設置何單位，辦理消費者之諮詢服務、教育宣導及申訴事項？	(A)消費者保護委員會 (B)消費者保護團體 (C)消費者服務中心 (D)消費爭議調解委員會	(C)	依照消費者保護法第 42 條規定，略以：直轄市、縣(市)政府應設消費者服務中心……略。
04	依照消費者保護法及其相關規定，消費者保護團體以自己名義提	(A)30 萬元 (B)50 萬元	(D)	依照消費者保護法第 52 條規定，略以：消費者保護團體乙自己知名義……超過新

	起消費者保護法第 50 條之訴訟，其標的價額超過新台幣多少者，超過部分免繳裁判費？	(C)40 萬元 (D)60 萬元		台幣 60 萬元者，超過部分免繳裁判費。
05	依照消費者保護法及其相關規定，定型化契約條款如有疑義時，應如何處理？	(A)應為有利於企業經營者之解釋 (B)應為有利於消費者之解釋 (C)應由當事人雙方自行協議 (D)應提起消費者爭議調解	(B)	依照消費者保護法第 11 條規定，略以：企業經營者在定型化契約.....如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。
06	依照消費者保護法及其相關規定，消費者保護團體之設立宗旨為何？	(A)保護消費者權益，推行消費者教育 (B)接受消費者申訴，調解消費爭議 (C)提昇國民消費生活品質 (D)提供消費者資訊諮詢，檢驗商品、服務品質	(A)	依照消費者保護法第 27 條規定，略以：消費者保護團體應以保護消費者權益、推行消費者教育為宗旨。
07	依照消費者保護法及其相關規定，建商銷售房屋致使眾多購屋者受害時，得受讓多少人以上之購屋者的損害賠償請求權後，消費者保護團體得以自己名義提起訴訟？	(A)10 人 (B)20 人 (C)15 人 (D)5 人	(B)	依照消費者保護法第 50 條規定，略以：消費者保護團體.....得受讓 20 人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟。
08	依照消費者保護法及其相關規定，當事者接	(A)10 日	(A)	依照消費者保護法第 45 條之 3 規定，略以：當事人.....

	獲消費爭議之調解事件解決方案書時，若未能在送達後幾日內之不變期間提出異議者，則視為已依該方案成立調解？	(B)15 日 (C)20 日 (D)3 日		得於送達後 10 日內.....提出異議。
09	依照消費者保護法及其相關規定，關於小額消費爭議之額度，是由何者訂之？	(A)行政院 (B)消費者保護團體 (C)消保官 (D)消費爭議調解委員會	(A)	依照消費者保護法第 45 條之 4 規定，略以：關於小額消費爭議.....費爭議之額度，由行政院定之。
10	依消費者保護法之規定，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於何人之解釋？	(A)企業經營者 (B)政府 (C)消費者 (D)消費者保護團體	(C)	依照消費者保護第 11 條規定，略以：企業經營者在定型化契約.....如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。
11	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，如未能提供合理期間供消費者審閱全部條款內容時，下列何者正確？	(A)其條款無需經消費者之主張，仍構成契約之內容 (B)其條款不構成契約之內容，且消費者亦不得主張該條款構成契約之內容 (C)其條款不構成契約之內容，但消費者得主張該條款仍構成契約之內容 (D)其條款構成契約之內容，但消費者得主張該條款不構成契約之內	(C)	依照消費者保護法第 11 條之 1 第 1 和 3 項規定，略以：...應有 30 日以內之合理期間間...違反第 1 項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。

		容		
12	依照消費者保護法及其相關規定，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時，下列何者正確？	<p>(A)定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款部分無效</p> <p>(B)個別磋商條款抵觸定型化契約中之定型化契約條款部分無效</p> <p>(C)定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款時，兩者皆無效</p> <p>(D)定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款時，兩者皆有效，以有利消費者之條款為主</p>	(A)	依照消費者保護法第 15 條規定，略以：定型化契約……其抵觸部分無效。
13	依消費者保護法第 45 條之規定，直轄市、縣（市）政府應設消費爭議調解委員會，並置委員幾名？	<p>(A)5 至 7 名</p> <p>(B)5 至 9 名</p> <p>(C)7 至 21 名</p> <p>(D)15 至 21 名</p>	(C)	依照消費者保護法第 45 條規定，略以：直轄市、縣(市)政府應設置消費爭議調解委員會，置委員 7 名至 21 名。
14	依照消費者保護法及其相關規定，由消費者保護官同意後，得以自己之名義，依消費者保護法提起第 50 條消費者損害賠償訴訟或第 53 條不作為訴訟之消費者保護團體，須經許可設立多少年以上？	<p>(A)5 年</p> <p>(B)4 年</p> <p>(C)3 年</p> <p>(D)2 年</p>	(D)	依照消費者保護法第 49 條規定，略以：消費者保護團體許可設立 2 年以上……不作為訴訟。
15	依消費者保護法所提	(A)3 倍	(B)	依照消費者保護法第 51 條

	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多少倍以下之懲罰性賠償金？	(B)5 倍 (C)7 倍 (D)10 倍		規定，略以：因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額 5 倍以下之懲罰性賠償金。
16	依消費者保護法規定，企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核，倘阻撓調查，依法單次最高將處新臺幣多少萬元以下罰鍰？	(A)10 萬元 (B)15 萬元 (C)20 萬元 (D)30 萬元	(D)	依照消費者保護法第 57 條規定，略以：企業經營者……新台幣 3 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得按次處罰。
17	依照消費者保護法及其相關規定，所謂「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」，依消費者保護法規定，係指下列何者？	(A)個別磋商條款 (B)預擬契約條款 (C)定型化契約條款 (D)合意契約條款	(C)	依照消費者保護法第 2 條規定，略以：定型化契約是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。
18	依照消費者保護法及其相關規定，若認為企業經營者提供商品或服務有損害消費者生命、健康之虞者，下列何者為直轄市或縣(市)政府應有的作為？	(A)等有通報再對企業經營者進行調查 (B)應立即進行調查 (C)因檢查結果涉及企業經營者，所以不必公開調查結果 (D)派員秘密調查，因此檢查員不必出示證件	(B)	依照消費者保護法第 33 條規定，略以：直轄市或縣(市)政府……應立即進行調查。
19	依消費者保護法之規定，下列敘述何者正確？	(A)從事製造商品之企業經營者，就其市場商品符合當時科技水準合理期待的安全性	(A)	依照消費者保護法第 7 條之 1 規定，略以：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

		<p>之事實，負擔舉證責任</p> <p>(B)消費者因企業經營者過失所致之損害，依本法向法院提起訴訟者，得請求損害額3倍以下之懲罰性賠償金</p> <p>(C)企業經營者對於消費者因信賴媒體所刊明知或可得而知之不實廣告內容所致之損害，不須負擔損害賠償責任</p> <p>(D)輸入商品之企業經營者，對於因其所輸入之商品而致消費者的健康受有損害時，其應負之責任為過失責任</p>		<p>待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任。</p>
20	<p>依照消費者保護法及其相關規定，直轄市、縣(市)政府應設何單位辦理消費者之諮詢服務、教育宣導、申訴等事項？</p>	<p>(A)消費者保護團體</p> <p>(B)消費爭議調解委員會</p> <p>(C)消費者服務中心</p> <p>(D)消費者保護委員會</p>	(C)	<p>依照消費者保護法第42條規定，略以：直轄市、縣(市)政府應設消費者服務中心，辦理消費者之諮詢服務、教育宣導、申訴等事項。</p>
21	<p>消費者保護法針對小額消費爭議，請問下列何者正確？</p>	<p>(A)小額消費爭議額度，由行政院定之</p> <p>(B)當事人一方無正當理由，未到調解者，則調解委</p>	(A)	<p>依照消費者保護法第45條之4規定，略以：關於小額消費爭議.....小額消費爭議之額度，由行政院定之。</p>

		<p>員不得進行調解</p> <p>(C)有關解決方案之送達，可適用公示送達之規定</p> <p>(D)小額消費爭議額度為 100 萬元</p>		
22	<p>依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起幾日內妥適處理之？</p>	<p>(A)30 日</p> <p>(B)25 日</p> <p>(C)20 日</p> <p>(D)15 日</p>	(D)	<p>依照消費者保護法第 43 條規定，略以：消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時……應於申訴之日起 15 日內妥適處理之。</p>
23	<p>依照消費者保護法及其相關規定，依消費者保護法規定，有關主管機關對於企業經營者提供租賃住宅商品出租予消費者所為之行政監督的敘述，下列何者錯誤？</p>	<p>(A)建商拒絕、規避主管機關之調查，經直轄市政府、縣（市）政府核准者，得命停止營業</p> <p>(B)主管機關認為確有損害消費者財產之虞者，應命其限期改善或採取其他必要措施</p> <p>(C)主管機關對消費者有發生重大損害之虞而情況危急時，應即在大眾傳播媒體公告企業經營者之名稱</p> <p>(D)主管機關認為有損害消費者財產之虞者，應即進行調查並得公開其經過與結果</p>	(A)	<p>依照消費者保護法第 57 條規定，略以：企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關……處新臺幣 3 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並得按次處罰。</p>
24	<p>依照消費者保護法及</p>	<p>(A)維護商品或服務</p>	(D)	<p>依照消費者保護法第 3 條規</p>

	其相關規定，政府為達成制定消費者保護法之目的，應就某些事項有關之法規及其執行情形，定期檢討、協調、改進之，下列何者不屬之？	<p>之品質與安全衛生</p> <p>(B)防止商品或服務損害消費者之生命、身體、健康、財產或其他權益</p> <p>(C)確保商品或服務之標示，符合法令規定</p> <p>(D)促進事業品牌形象或商譽維護</p>		定，略以：政府為達成本法目的，應實施下列措施，並應就與下列事項有關之法規及其執行情形，定期檢討、協調、改進之；其他依消費生活之發展所必要之消費者保護措施。
25	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者違反本法第 26 條規定，未提供必要之包裝，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處多少金額罰鍰？	<p>(A)處新臺幣 2 萬元以上 20 萬元以下罰鍰</p> <p>(B)處新臺幣 3 萬元以上 30 萬元以下罰鍰</p> <p>(C)處新臺幣 4 萬元以上 40 萬元以下罰鍰</p> <p>(D)處新臺幣 1 萬元以上 10 萬元以下罰鍰</p>	(A)	依照消費者保護法第 56 條規定，略以：違反第 24 條、第 25 條或第 26 條規定之一者，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處新臺幣 2 萬元以上 20 萬元以下罰鍰。
26	依消費者保護法規定，下列何者不可能為消費爭議調解委員會之委員？	<p>(A)直轄市、縣(市)政府代表</p> <p>(B)立法委員</p> <p>(C)消費者保護官</p> <p>(D)消費者保護團體代表</p>	(B)	依照消費者保護法第 45 條第二項規定，略以：委員以直轄市、縣(市)政府代表、消費者保護官、消費者保護團體代表、企業經營者所屬或相關職業團體代表、學者及專家充任之，以消費者保護官為主席，其組織另定之。
27	依消費者保護法規定，下列有關企業經營者之敘述何者正確？	(A)企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，經與消費者個別	(C)	依照消費著保護法第 8 條規定，略以：從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害……或縱加以相當之

		<p>磋商，得預先約定限制或免除</p> <p>(B)輸入商品或服務之企業經營者，視為從事經銷之企業經營者</p> <p>(C)從事經銷之企業經營者，就商品所生之損害，與商品製造者連帶負賠償責任。但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</p> <p>(D)從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，違反消費者保護法規定致生損害於消費者，若企業經營者能證明其無過失者，法院得免除其賠償責任</p>		<p>注意而仍不免發生損害者，不在此限。</p>
28	<p>依照消費者保護法及其相關規定，消費者保護團體依消費者保護法第 49 條規定提起訴訟。下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)應經消費者保護基金會的同意，始得提起該訴訟</p> <p>(B)如已置有消費者保護專門人員，則可不委任律師代理訴訟</p> <p>(C)如委任律師代理訴訟，該律師不</p>	(D)	<p>依照消費者保護法第 49 條規定，略以：消費者保護團體許可設立 2 年以上，置有消費者保護專門人員，且申請行政院評定優良者，得以自己之名義，提起第五十條...第 53 條不作為訴訟。</p>

		<p>得請求預付必要費用</p> <p>(D)消費者保護團體非被害人，但仍得為該訴訟原告</p>		
29	<p>依照消費者保護法及其相關規定，因同一消費關係而被害之甲、乙、丙，依民事訴訟法之規定，選定甲與乙起訴請求損害賠償，以下敘述何者正確？</p>	<p>(A)此為法定訴訟擔當</p> <p>(B)甲與乙稱為選定人</p> <p>(C)甲與乙稱為選定當事人</p> <p>(D)該訴訟係屬中，同一消費關係之其他被害人丁與戊在法院判決前，均得併案請求賠償</p>	(C)	<p>依照消費者保護法第 54 條規定，略以：因同一消費關係而被害之多數人，依民事訴訟法第 41 條之規定……其費用由國庫墊付。</p>
30	<p>依照消費者保護法及其相關規定，消費者甲向企業經營者乙提起消費訴訟，下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)法院為甲敗訴之判決時，得依職權宣告為減少擔保之假執行。果爾，乙得在判決確定前，聲請法院強制執行甲的財產</p> <p>(B)法院為乙敗訴之判決時，得依職權宣告為免除擔保之假處分</p> <p>(C)法院為乙敗訴之判決時，得依職權宣告為減少擔保之假扣押</p> <p>(D)法院為乙敗訴之判決時，得依職</p>	(D)	<p>依照消費者保護法第 48 條規定，略以：高等法院以下各級法院即其分院得設立消費專庭或指定專人審理消費訴訟事件。法院為企業經營者敗訴之判決時，得依職權宣告為減免擔保之假執行。</p>

		權宣告為免除擔保之假執行。果爾，甲得在判決確定前，聲請法院強制執行乙的財產		
31	依照消費者保護法及其相關規定，甲慈善事業的慈善經營方式是以一般價格購買商品後，將其便宜賣給貧困者。貧困者乙向甲便宜購買商品，如因而受有身體上的損害，請問乙主張甲就此應負商品責任，有無理由？	<p>(A)有理由，因為甲應負不完全給付的商品責任</p> <p>(B)有理由，因為甲反覆為此行為並以此為業</p> <p>(C)無理由，因為甲的行為並非以營利為目的</p> <p>(D)無理由，因為人身損害並非商品責任所規範</p>	(B)	甲慈善事業因反覆此行為並以此為業，屬於從事經銷之企業經營者，故依照消費者保護法第 8 條規定，略以：從事經銷之企業經營者，……或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限。
32	依照消費者保護法及其相關規定，設若消費者保護基金會對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，受讓甲、乙、丙等 20 位消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起消費訴訟。以下敘述何者正確？	<p>(A)如甲僅有非財產上損害賠償請求權，因該權利具一身專屬性，故不得讓與給消費者保護基金會</p> <p>(B)該訴訟中，如乙終止讓與損害賠償請求權，消費者保護基金會仍具當事人適格</p> <p>(C)在該訴訟判決前，丙均得終止讓與損害賠償請求權，並通知法院</p> <p>(D)消費者保護基金</p>	(B)	依照消費者保護法第 50 條第 2 項規定，略以：前項訴訟，因部分消費者終止讓與損害賠償請求權，致人數不足 20 人者，不影響其實施訴訟之權能。

		會應將該訴訟結果所得賠償，交付甲、乙、丙等 20 位消費者，不得扣除訴訟費用		
33	依消費者保護法規定，下列有關調解之敘述何者正確？	<p>(A)消費爭議調解委員會，由委員互推主席</p> <p>(B)依消費者保護法第 45 條之 2，有關一般消費爭議經委員會依職權調解提出之解決方案，應經全體調解委員全體同意</p> <p>(C)當事人對委員會依職權調解之方案，得於送達後 15 日之不變期間內，提出異議</p> <p>(D)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</p>	(D)	依照消費者保護法第 46 條規定，略以：調解成立者應作成調解書。前項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。
34	依照消費者保護法及其相關規定，甲為廣告主，乙為企業經營者，乙委託甲刊登有關於自家商品的廣告，甲知情乙家商品卻與廣告內容事實不符卻依然刊登其廣告，導致消費	<p>(A)乙應確保廣告內容之真實，對消費者所負之義務不得低於廣告之內容</p> <p>(B)甲只是受乙的委託刊登廣告，因此不必負任何責</p>	(B)	依照消費者保護法第 23 條規定，略以：刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。

	者丙因信賴廣告所受損失，以下敘述何者不正確？	任 (C)丙因商品而受之損害可向消費者保護團體申訴 (D)若丙向消費者保護團體申訴未受妥適處理時，可向消費爭議調解委員會申請調解		
35	依照消費者保護法及其相關規定，發生消費爭議時，租賃住宅服務業對於消費者之申訴，依消費者保護法之規定，應於申訴之日起幾日內妥適處理之？	(A)5 日 (B)10 日 (C)15 日 (D)20 日	(C)	依照消費者保護法第 43 條規定，略以：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。
36	依照消費者保護法及其相關規定，租賃住宅管理公司因同一原因事件，致使眾多租屋者受害時，依消費者保護法規定，消費者保護團體得受讓多少人以上之購屋者的損害賠償請求權後，以自己名義提起訴訟？	(A)10 人 (B)20 人 (C)30 人 (D)50 人	(B)	依照消費者保護法第 50 條規定，略以：消費者保護團體對於同一之原因事件……得受讓 20 人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟。
37	消費者與租賃住宅管理經營者因商品或服務發生消費爭議時，依消費者保護法之規定，關於爭議的解決方式，下列敘述何者正確？	(A)企業經營者得向租賃住宅管理業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴 (B)消費者得逕向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解	(C)	依照消費者保護法第 45 條之 1 規定，略以：調解程序，於直轄市、縣(市)政府或其他適當之處所行之，其程序得不公開。 調解委員、列席協同調解人及其他經辦調解事務之人，對於調解事件之內容，除已公開之事項外，應保守秘密。

		<p>(C)調解程序，於直轄市、縣（市）政府或其他適當之處所行之，其程序得不公開</p> <p>(D)調解委員、列席協同調解人及其他經辦調解事務之人，對於調解事件之內容，應予公開</p>		
38	依消費者保護法之規定，下列有關定型化契約條款之敘述，何者錯誤？	<p>(A)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</p> <p>(B)定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效</p> <p>(C)定型化契約條款如有疑義時，應本平等互惠之原則解釋</p> <p>(D)定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容</p>	(C)	依照消費者保護法第 11 條規定，略以：定型化契約條款如有疑義時，應為有利消費者之解釋。
39	依照消費者保護法及其相關規定，關於消費爭議調解委員會的敘述，下列何者正確？	(A)直轄市、縣（市）政府應設消費爭議調解委員會，置委員 5 至 11 名	(C)	依照消費者保護法第 45 條之 2 規定，略以：關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利

		<p>(B)調解程序，於直轄市、縣（市）政府或其他適當之處所行之，其程序應公開</p> <p>(C)關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人</p> <p>(D)當事人對於經參與調解委員過半數同意提出解決事件之方案，得於送達後 20 日之不變期間內，提出異議</p>		<p>益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。</p>
40	<p>依照消費者保護法及其相關規定，關於定型化契約審閱期的敘述，下列何者正確？</p>	<p>(A)定型化契約條款審閱期如有疑義時，應探求企業經營者之真意，不得拘泥於所用之文字</p> <p>(B)企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有 10 日以內之合理期間，供消費者審</p>	(D)	<p>依照消費者保護法第 11 條之 1 第 3 項規定，略以：違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。</p>

		<p>閱全部條款內容</p> <p>(C)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄審閱權利者，雖非無效，但消費者得撤銷其意思表示</p> <p>(D)違反審閱期規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容</p>		
41	依消費者保護法規定，下列敘述何者正確？	<p>(A)企業經營者於商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，未於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法者應負賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕或免除其賠償責任</p> <p>(B)商品或服務因其後有較佳之商品或服務，得被推定不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性</p> <p>(C)從事經銷之企業經營者，改裝、分裝商品或變更</p>	(C)	依照消費者保護法第 8 條規定，略以：從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者連帶負賠償責任。

		<p>服務內容者，視為從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者</p> <p>(D)企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，得預先約定限制但不得約定免除</p>		
42	<p>依照消費者保護法及其相關規定，針對臺灣社會發生食品安全問題（如黑心油），消費者得依消費者保護法第 50 條所定消費者保護團體訴訟（以下簡稱「消保團體訴訟」）尋求救濟。下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)多數受害之消費者得申請組成消保團體之組織，以便立即以團體自己名義，逕向法院提起消費者團體損害訴訟</p> <p>(B)消保團體於受讓 20 人以上消費者損害賠償請求權，得以自己名義提起訴訟。消費者於言詞辯論終結前，不得終止讓與該損害賠償請求權</p> <p>(C)消保團體依法提出消保團體訴訟者，應委任律師代理訴訟</p> <p>(D)消保團體就消費者團體損害賠償訴訟，於扣除訴訟、支付予律師之必要費用以及得向消費者請求</p>	(C)	<p>依照消費者保護法第 49 條之 2 規定，略以：消費者保護團體依前項規定提起訴訟者，應委任律師代理訴訟。受委任之律師，就該訴訟，得請求預付或償還必要費用。</p>

		之報酬後，將訴訟結果所得之賠償交付該讓與請求權之消費者		
43	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者於下列違反消費者保護法之情形，何者所適用罰則所定之法定罰鍰額度為最高？	<p>(A)地方政府針對企業經營者提供之商品或服務，經調查認為確有損害消費者身體健康者，命其為限期回收或其他必要處置，而企業經營者拒不遵從者</p> <p>(B)企業經營者未依商品標示法等法令為商品或服務之標示</p> <p>(C)企業經營者對消費者保證商品或服務之品質時，未主動出具書面保證書</p> <p>(D)企業經營者使用定型化契約時，拒絕、規避或阻撓主管機關之派員查核</p>	(A)	依照消費者保護法第 59 條規定，略以：企業經營者有第 37 條規定之情形者，主管機關除依該條及第 36 條之規定處置外，並得對其處新臺幣 15 萬元以上 150 萬元以下罰鍰。
44	依消費者保護法規定，關於消費爭議之處理，當事人對於調解委員依職權提出之解決方案若有異議，最遲得於送達後幾日內提出？	<p>(A)7 日</p> <p>(B)10 日</p> <p>(C)15 日</p> <p>(D)20 日</p>	(B)	依照消費者保護法第 45 條之 3 規定，略以：當事人對於前條所定之方案，得於送達後 10 日之不變期間內，提出異議……其未於前項期間內提出異議者，視為已依該方案成立調解。
45	下列何者不是消費者	(A)契約之主要權利	(D)	依照消費者保護法第 12 條

	保護法第 12 條所規定推定定型化契約條款顯失公平之情形？	<p>或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者</p> <p>(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</p> <p>(C)違反平等互惠原則者</p> <p>(D)契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的可以達成者</p>		<p>規定，略以：定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。</p> <p>定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：違反平等互惠原則者、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、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。</p>
46	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？	<p>(A)住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項</p> <p>(B)租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項</p> <p>(C)住宅屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項</p> <p>(D)住宅包租契約應約定及不得約定事項</p>	(D)	<p>依照各式住宅租賃契約與委託管理契約應記載(約定)及不得記載(約定)是項科目大綱，略以：住宅包租契約應約定及不得約定事項，...，住宅租賃契約應約定及不得約定事項。</p>
47	某甲廠商對於某乙消費者之申訴，依消費者保護法規定，應於申訴之日起幾日內妥適處理？	<p>(A)3 個月</p> <p>(B)30 日</p> <p>(C)15 日</p> <p>(D)20 日</p>	(C)	<p>依照消費者保護法第 43 條之 2 規定，略以：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。</p>
48	依消費者保護法規定，	(A)應有 30 日以內	(C)	依照消費者保護法第 11 條

	關於定型化契約之審閱期間，下列敘述何者錯誤？	<p>之合理審閱期間</p> <p>(B)企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄合理審閱期權利者，無效</p> <p>(C)違反合理審閱期規定者，該條款無效</p> <p>(D)中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性等事項，公告定型化契約之審閱期間</p>		之1第3項規定，略以：違反第一項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。
49	依照消費者保護法及其相關規定，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？	<p>(A)效力未定</p> <p>(B)無效</p> <p>(C)構成契約之內容</p> <p>(D)不得撤銷</p>	(B)	依照消費者保護法第15條規定：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。
50	下列何項原則不屬於消費者保護法中有關定型化契約的基本原則規定？	<p>(A)契約中所用之條款，應本平等互惠之原則</p> <p>(B)契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋原則</p> <p>(C)契約條款應有價格合理之保證原則</p> <p>(D)對消費者之損害賠償責任，不得預先約定限制或</p>	(C)	依照消費者保護法第11條至第17條之1規定，並未提及定型化契約條款應有價格合理之保證原則。

		免除		
51	依照消費者保護法及其相關規定，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，下列何者正確？	(A)個別磋商條款之約定者無效 (B)定型化契約條款無效 (C)定型化契約條款部分無效 (D)定型化契約條款有效	(B)	依照消費者保護法第 15 條規定，略以：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。
52	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者對於消費者之申訴，其法定之處理期限為多久？	(A)7 日 (B)10 日 (C)15 日 (D)20 日	(C)	依照消費者保護法第 43 條規定，略以：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。
53	有關消費者保護法所稱主管機關，下列何者正確？	(A)行政院消費者保護會 (B)臺中市政府 (C)高雄市消費爭議調解委員會 (D)彰化縣消費者服務中心	(B)	依照消費者保護法第 6 條規定，略以：本法所稱主管機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。
54	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者有下列何者情形，處新臺幣 15 萬元以上 150 萬元以下罰鍰？	(A)企業經營者提供之商品或服務，經調查認有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞 (B)企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞 (C)企業經營者規	(B)	依照消費者保護法第 59 條規定，略以：企業經營者有第 37 條規定之情形者，主管機關除依該條及第 36 條之規定處置外，並得對其處新臺幣 15 萬元以上 150 萬元以下罰鍰。

		<p>避、妨礙或拒絕主管機關依第 33 條規定所為之調查者</p> <p>(D) 企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第 17 條第 6 項規定所為之調查者</p>		
55	<p>依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者有下列何者情形，所處罰鍰額度最高？</p>	<p>(A) 企業經營者提供之商品或服務，經調查認有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞</p> <p>(B) 企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞</p> <p>(C) 企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第 33 條規定所為之調查者</p> <p>(D) 企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第十七條第六項規定所為之調查者</p>	(B)	<p>依照消費者保護法第 59 條規定，略以：企業經營者有第 37 條規定之情形者，主管機關除依該條及第 36 條之規定處置外，並得對其處新臺幣 15 萬元以上 150 萬元以下罰鍰。</p>
56	<p>依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者有下列何者情形，處新臺幣 6 萬元以上 150 萬元以下罰鍰？</p>	<p>(A) 企業經營者提供之商品或服務，經調查認有損害消費者生命、身體、健康或財產，</p>	(A)	<p>依照消費者保護法第 58 條規定，略以：企業經營者違反主管機關依第 36 條或第 38 條規定所為之命令者，處新臺幣 6 萬元以上 150 萬元以下罰鍰，並得按次處罰。</p>

		<p>或確有損害之虞</p> <p>(B)企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞</p> <p>(C)企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第33條規定所為之調查者</p> <p>(D)企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，經再次令其限期改正而屆期不改正者</p>		
57	<p>依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者有下列何者情形，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰？</p>	<p>(A)企業經營者提供之商品或服務，經調查認有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞</p> <p>(B)企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞</p> <p>(C)企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第33條規定所為之調查者</p> <p>(D)企業經營者使用</p>	(C)	<p>依照消費者保護法第57條規定，略以：企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第...第33條...規定所為之調查者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰，並得按次處罰。</p>

		定型化契約，違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，經再次令其限期改正而屆期不改正者		
58	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者有下列何者情形，處新臺幣 5 萬元以上 50 萬元以下罰鍰？	<p>(A) 企業經營者提供之商品或服務，經調查認有損害消費者生命、身體、健康或財產，或確有損害之虞</p> <p>(B) 企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞</p> <p>(C) 企業經營者規避、妨礙或拒絕主管機關依第 33 條規定所為之調查者</p> <p>(D) 企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，經再次令其限期改正而屆期不改正者</p>	(D)	依照消費者保護法第 56 條之一規定，略以：企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關……公告之應記載或不得記載事項者，經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣 5 萬元以上 50 萬元以下罰鍰。
59	依照消費者保護法及其相關規定，企業經營者有下列何者情形，處新臺幣 2 萬元以上 20 萬元以下罰鍰？	(A) 企業經營者提供之商品或服務，經調查認有損害消費者生命、身體、健康或財產，	(C)	依照消費者保護法第 56 條規定，略以：違反第 24 條、第 25 條或第 26 條規定之一者，經主管機關通知改正而逾期不改正者，處新臺幣 2

		<p>或確有損害之虞</p> <p>(B)企業經營者提供之商品或服務，對消費者已發生重大損害或有發生重大損害之虞</p> <p>(C)企業經營者輸入之商品或服務所附中文標示及說明書，其內容較原產地之標示及說明書簡略者</p> <p>(D)企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關公告之應記載或不得記載事項者，經再次令其限期改正而屆期不改正者</p>	<p>萬元以上 20 萬元以下罰鍰。</p>
<p>60</p>	<p>依照消費者保護法及其相關規定，下列何種訴訟，須繳交裁判費？</p>	<p>(A)消費者保護團體以自己之名義提起第 50 條訴訟，其標的價額未超過新臺幣 60 萬元者</p> <p>(B)消費者保護團體以自己之名義提起第 50 條訴訟，其標的價額超過新臺幣 60 萬元，其超過部分</p> <p>(C)消費者保護官依本法第 53 條規定向法院提起之訴訟</p>	<p>(A)</p> <p>依照消費者保護法第 52 條規定，略以：消費者保護團體以自己之名義提起第 50 條訴訟，其標的價額超過新臺幣 60 萬元者，超過部分免繳裁判費。</p>

		(D)消費者保護團體 依本法第 53 條 規定向法院提起 之訴訟		
61	消費者保護法有關懲 罰性賠償金規定，下列 何者有誤？	(A)因企業經營者之 故意所致之損 害，消費者得請 求損害額 5 倍以 下之懲罰性賠償 金  (B)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 5 倍 以下之懲罰性賠 償金  (C)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 3 倍 以下之懲罰性賠 償金  (D)因企業經營者之 過失所致之損 害，消費者得請 求損害額 1 倍以 下之懲罰性賠償 金	(B)	依照消費者保護法第 51 條 規定，略以：……因企業經 營者之故意所致之損害，消 費者得請求損害額 5 倍以下 之懲罰性賠償金；但因重大 過失所致之損害，得請求 3 倍以下之懲罰性賠償金，因 過失所致之損害，得請求損 害額 1 倍以下之懲罰性賠償 金。
62	因企業經營者之過失 所致之損害，依據消費 者保護法，消費者得請 求損害額幾倍以下之 懲罰性賠償金？	(A)5 倍 (B)3 倍 (C)2 倍 (D)1 倍	(D)	依照消費者保護法第 51 條 規定，略以：……因企業經 營者之故意所致之損害，消 費者得請求損害額 5 倍以下 之懲罰性賠償金；但因重大 過失所致之損害，得請求 3 倍以下之懲罰性賠償金，因 過失所致之損害，得請求損

				害額 1 倍以下之懲罰性賠償金。
63	消費者保護法有關懲罰性賠償金規定，下列何者正確？	<p>(A)因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額 3 倍以下之懲罰性賠償金</p> <p>(B)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 5 倍以下之懲罰性賠償金</p> <p>(C)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 3 倍以下之懲罰性賠償金</p> <p>(D)因企業經營者之過失所致之損害，消費者得請求損害額 2 倍以下之懲罰性賠償金</p>	(C)	依照消費者保護法第 51 條規定，略以：……因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額 5 倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求 3 倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額 1 倍以下之懲罰性賠償金。
64	消費者保護法有關消費者保護團體之任務，下列何者正確？	<p>(A)接受消費者申訴，調解消費爭議</p> <p>(B)消費者保護計畫之研擬、修訂及執行成果檢討</p> <p>(C)消費者保護方案之審議及其執行之推動、聯繫與</p>	(A)	依照消費者保護法第 28 條規定，略以：消費者保護團體之任務如下：一、商品或服務價格之調查、比較、研究、發表。二、商品或服務品質之調查、檢驗、研究、發表。三、商品標示及其內容之調查、比較、研究、發表。四、消費資訊之諮詢、介紹與報導。五、消費者保

		<p>考核</p> <p>(D)國內外消費者保護趨勢及其與經濟社會建設有關問題之研究</p>		<p>護刊物之編印發行。六、消費者意見之調查、分析、歸納。七、接受消費者申訴，調解消費爭議。八、處理消費爭議，提起消費訴訟。九、建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施。十、建議企業經營者採取適當之消費者保護措施。十一、其他有關消費者權益之保護事項。</p>
65	<p>關於商品或服務價格之調查、比較、研究、發表，依據消費者保護法規定，係屬下列何者的任務？</p>	<p>(A)消費者保護團體</p> <p>(B)消費保護官</p> <p>(C)直轄市、縣(市)政府</p> <p>(D)行政院消費者保護會</p>	(A)	<p>依照消費者保護法第 28 條規定，略以：消費者保護團體之任務如下：一、商品或服務價格之調查、比較、研究、發表。二、商品或服務品質之調查、檢驗、研究、發表。三、商品標示及其內容之調查、比較、研究、發表。四、消費資訊之諮詢、介紹與報導。五、消費者保護刊物之編印發行。六、消費者意見之調查、分析、歸納。七、接受消費者申訴，調解消費爭議。八、處理消費爭議，提起消費訴訟。九、建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施。十、建議企業經營者採取適當之消費者保護措施。十一、其他有關消費者權益之保護事項。</p>
66	<p>定期公告消費者保護之執行結果，依據消費者保護法規定，係屬下列何者的任務？</p>	<p>(A)行政院</p> <p>(B)消費者保護團體</p> <p>(C)消費者保護官</p> <p>(D)直轄市、縣(市)</p>	(A)	<p>依照消費者保護法第 41 條規定，行政院為推動消費者保護事務，辦理下列事項：一、消費者保護基本政策及措施之研擬及審議。二、消費者保護計畫之研擬、修訂</p>

		政府		及執行成果檢討。三、消費者保護方案之審議及其執行之推動、連繫與考核。四、國內外消費者保護趨勢及其與經濟社會建設有關問題之研究。五、消費者保護之教育宣導、消費資訊之蒐集及提供。六、各部會局署關於消費者保護政策、措施及主管機關之協調事項。七、監督消費者保護主管機關及指揮消費者保護官行使職權。八、定期公告消費者保護之執行結果及有關資料。
67	關於消費資訊之諮詢，依據消費者保護法規定，係屬下列何者的任務？	(A)消費者保護團體 (B)消費保護官 (C)直轄市、縣(市)政府 (D)行政院消費者保護會	(A)	依照消費者保護法第 28 條規定，略以：消費者保護團體之任務如下：一、商品或服務價格之調查、比較、研究、發表。二、商品或服務品質之調查、檢驗、研究、發表。三、商品標示及其內容之調查、比較、研究、發表。四、消費資訊之諮詢、介紹與報導。五、消費者保護刊物之編印發行。六、消費者意見之調查、分析、歸納。七、接受消費者申訴，調解消費爭議。八、處理消費爭議，提起消費訴訟。九、建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施。十、建議企業經營者採取適當之消費者保護措施。十一、其他有關消費者權益之保護事項。
68	關於消費者保護之教育宣導、消費資訊之蒐集及提供，依據消費者	(A)直轄市、縣(市)政府	(B)	依照消費者保護法第 41 條規定，行政院為推動消費者保護事務，辦理下列事項：

	<p>保護法規定，係屬下列何者的任務？</p>	<p>(B)行政院 (C)消費者保護官 (D)消費者保護團體</p>	<p>一、消費者保護基本政策及措施之研擬及審議。二、消費者保護計畫之研擬、修訂及執行成果檢討。三、消費者保護方案之審議及其執行之推動、連繫與考核。四、國內外消費者保護趨勢及其與經濟社會建設有關問題之研究。五、消費者保護之教育宣導、消費資訊之蒐集及提供。六、各部會局署關於消費者保護政策、措施及主管機關之協調事項。七、監督消費者保護主管機關及指揮消費者保護官行使職權。八、定期公告消費者保護之執行結果及有關資料。</p>
<p>69</p>	<p>消費者保護刊物之編印，依據消費者保護法規定，係屬下列何者的任務？</p>	<p>(A)消費者保護團體 (B)消費保護官 (C)企業經營者 (D)各產業公會</p>	<p>(A) 依照消費者保護法第 28 條規定，略以：消費者保護團體之任務如下：一、商品或服務價格之調查、比較、研究、發表。二、商品或服務品質之調查、檢驗、研究、發表。三、商品標示及其內容之調查、比較、研究、發表。四、消費資訊之諮詢、介紹與報導。五、消費者保護刊物之編印發行。六、消費者意見之調查、分析、歸納。七、接受消費者申訴，調解消費爭議。八、處理消費爭議，提起消費訴訟。九、建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施。十、建議企業經營者採取適當之消費者保護措施。十一、其他有關消費者權益之保護事項。</p>

70	國內外消費者保護趨勢及其與經濟社會建設有關問題之研究，依據消費者保護法規定，係屬下列何者的任務？	<p>(A)直轄市、縣(市)政府</p> <p>(B)消費者保護團體</p> <p>(C)行政院</p> <p>(D)各產業公會</p>	<p>(C)</p> <p>依照消費者保護法第 41 條規定，略以：...一、消費者保護基本政策及措施之研擬及審議。二、消費者保護計畫之研擬、修訂及執行成果檢討。三、消費者保護方案之審議及其執行之推動、連繫與考核。四、國內外消費者保護趨勢及其與經濟社會建設有關問題之研究。五、消費者保護之教育宣導、消費資訊之蒐集及提供。六、各部會局署關於消費者保護政策、措施及主管機關之協調事項。七、監督消費者保護主管機關及指揮消費者保護官行使職權。八、定期公告消費者保護之執行結果及有關資料。</p>
71	有關消費者意見之調查、分析、歸納之任務，依據消費者保護法規定，係屬下列何者的任務？	<p>(A)消費者保護團體</p> <p>(B)消費者保護官</p> <p>(C)各產業公會</p> <p>(D)中央目的事業主管機關</p>	<p>(A)</p> <p>依照消費者保護法第 28 條規定，略以：消費者保護團體之任務如下：一、商品或服務價格之調查、比較、研究、發表。二、商品或服務品質之調查、檢驗、研究、發表。三、商品標示及其內容之調查、比較、研究、發表。四、消費資訊之諮詢、介紹與報導。五、消費者保護刊物之編印發行。六、消費者意見之調查、分析、歸納。七、接受消費者申訴，調解消費爭議。八、處理消費爭議，提起消費訴訟。九、建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施。十、建議企業經營者採取適當之消費者保護措施。十一、其</p>

				他有關消費者權益之保護事項。
72	依據消費者保護法規定，下列何者敘述正確？	<p>(A)企業經營者主張其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，應由學術機構負舉證責任</p> <p>(B)企業經營者主張其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，應負舉證責任</p> <p>(C)企業經營者主張其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，應由目的事業主管機關負舉證責任</p> <p>(D)企業經營者主張其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，應由消保官負舉證責任</p>	(B)	依照消費者保護法第 7 條之 1 第 1 項規定，略以：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。
73	建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施，依據消費者保護法規定，係屬下列何者的任務？	<p>(A)消費者保護團體</p> <p>(B)行政院</p> <p>(C)各產業公會</p> <p>(D)中央目的事業主</p>	(A)	依照消費者保護法第 28 條規定，略以：消費者保護團體之任務如下：一、商品或服務價格之調查、比較、研究、發表。二、商品或服務

		管機關		品質之調查、檢驗、研究、發表。三、商品標示及其內容之調查、比較、研究、發表。四、消費資訊之諮詢、介紹與報導。五、消費者保護刊物之編印發行。六、消費者意見之調查、分析、歸納。七、接受消費者申訴，調解消費爭議。八、處理消費爭議，提起消費訴訟。九、建議政府採取適當之消費者保護立法或行政措施。十、建議企業經營者採取適當之消費者保護措施。十一、其他有關消費者權益之保護事項。
74	企業經營者提供服務時，商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，依據消費者保護法規定，應如何處置？	(A)應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法 (B)應為消費者投保意外險 (C)應成立消費者保護基金 (D)應和消費者簽訂意外責任除外切結書	(A)	依照消費者保護法第7條第2項規定，略以：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。
75	依據消費者保護法規定，企業經營者提供服務時，應如何確保該商品或服務？	(A)符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性 (B)符合大眾客觀通常認定之安全性 (C)符合當時科技或專業水準可期待之價值感 (D)符合國內外最新	(A)	依照消費者保護法第7條第1項規定，略以：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。

		科技標準之品質 保證		
--	--	---------------	--	--

## 肆、公寓大廈管理相關法規

### 一、公寓大廈管理條例及施行細則(27 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依據公寓大廈管理條例之規定，專有部分是指公寓大廈之一部分為區分所有之標的，且具有何種功能之獨立性？	(A)管理上之獨立性 (B)維護上之獨立性 (C)使用上之獨立性 (D)外觀上之獨立性	(C)	依據公寓大廈管理條例第 3 條之規定，專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。
02	依據公寓大廈管理條例對「住戶」之定義，包括下列何者？	(A)區分所有權人、承租人及取得停車空間建築物之所有權人 (B)經區分所有權人同意執行租賃事務之承辦人 (C)無合法占有權之占有人 (D)取得停車空間建築物之承租人	(A)	依據公寓大廈管理條例第 3 條之規定，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。
03	公寓大廈之住戶基於維護及修繕專有部分及約定專用部分，必須進入使用共用部分，下列敘述何者正確？	(A)得經管理服務人同意後進入使用 (B)得經專業技師鑑定同意後進入使用 (C)得經由維護修繕負責人認定後進入使用 (D)得經管理負責人或管委會同意後進入使用	(D)	依據公寓大廈管理條例第 6 條之規定，住戶應遵守下列事項，...四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
04	包租公司基於經營之需要，預計在公寓大廈社區之外牆設置廣告	(A)應依該社區規約或區分所有權人	(A)	依據公寓大廈管理條例第 8 條，公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有

	招牌，除應依法令規定辦理之外，下列敘述何者正確？	<p>會議決議及向縣市政府主管機關完成報備後辦理</p> <p>(B)應向社區管委會主委報備後辦理</p> <p>(C)應向社區管委會完成報備後辦理</p> <p>(D)應向社區管委會或管理負責人完成報備後辦理</p>		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。
05	依據公寓大廈管理條例之規定，該公寓大廈設專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，進行維修之費用應如何負擔？	<p>(A)由管委會協議後認定</p> <p>(B)由共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人負擔</p> <p>(C)由需要維修之住戶負擔</p> <p>(D)由社區公共基金支付</p>	(B)	依據公寓大廈管理條例第12條，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。但修繕費係因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。
06	包租公司承租一樓店面且出租營業，依據公寓大廈管理條例之規定，於公寓大廈內依法經營何種行業，應投保公共意外責任保險？	<p>(A)寢具生活用品業</p> <p>(B)鐘錶眼鏡業</p> <p>(C)服飾生活用品業</p> <p>(D)日式料理餐飲業</p>	(D)	依據公寓大廈管理條例第17條，住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。
07	依據公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈社區之區分所有權人請求召開臨時會議，應符合何種要求？	<p>(A)全體區分所有權人之請求</p> <p>(B)區分所有權人1/5以上之請求</p> <p>(C)區分所有權人提出請求及理由後召開</p>	(B)	依據公寓大廈管理條例第25條，有下列情形之一者，應召開臨時會議：一、發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。二、經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一

		(D)區分所有權人依據必要性請求召開		以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。
08	依據公寓大廈管理條例之規定，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託代理人出席，下列何者不符合代理人資格？	(A)配偶 (B)代管業者 (C)承租人 (D)包租業	(B)	依據公寓大廈管理條例第27條，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席。
09	依據公寓大廈管理條例之規定，區分所有權人會議之決議方式，除規約另有規定外，原則上應有出席人數多少比例以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權多少比例以上同意行之？	(A)2/3，2/3 (B)3/4，3/4 (C)2/3，3/4 (D)3/4，2/3	(C)	依據公寓大廈管理條例第31條，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。
10	依據公寓大廈管理條例之規定，社區管理委員會主任委員之選任，下列敘述何者正確？	(A)任期一任3年 (B)任期兩年 (C)連選得繼續連任 (D)連選得連任1次	(D)	依據公寓大廈管理條例第29條，公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人。...略，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，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年。
11	包租公司欲在公寓大廈社區之樓頂平台，設置廣告物，除應依法令規定辦理外，尚應受何種限制？	(A)經頂層區分所有權人同意 (B)經頂層住戶同意 (C)經社區管委會同意 (D)經社區管理負責	(A)	依據公寓大廈管理條例第33條，...略，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為，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

		人同意		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。
12	包租公司欲在公寓大廈社區第三樓層外牆面設置廣告招牌，除應依法令規定辦理外，尚應受何種限制？	(A)經該樓層區分所有權人同意 (B)經該樓層住戶同意 (C)經社區管委會同意 (D)經社區管理負責人同意	(A)	依據公寓大廈管理條例第33條，...略，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為，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。
13	公寓大廈社區召開區分所有權人會議，應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由誰簽名後，於會後幾日內送達各區分所有權人並公告之？	(A)主委簽名，20日內 (B)主席簽名，20日內 (C)主委簽名，15日內 (D)主席簽名，15日內	(D)	依據公寓大廈管理條例第34條，區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
14	依據公寓大廈管理條例之規定，管理委員會之職務，下列何者正確？	(A)約定私有部分之維修維護 (B)住戶共同事務應興革事項之權利 (C)共有及共用部分之經營及增加收益 (D)管理服務人之委任、僱傭及監督	(D)	依據公寓大廈管理條例第36條，管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。四、住戶共同事務應興革事項之建議。五、住戶違規情事之制止及相關資料之提供。六、住戶違反第六條第一項規定之協調。七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。...

				略。九、管理服務人之委任、僱傭及監督。...略。
15	依據公寓大廈管理條例之規定，社區管理委員會應向何者負責，並向其報告會務？	<p>(A)管委會主委</p> <p>(B)縣市主管機關及管委會</p> <p>(C)區分所有權人會議及管委會</p> <p>(D)區分所有權人會議</p>	(D)	依據公寓大廈管理條例第39條，管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務。
16	依據公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈管理維護公司應依規定執行業務，下列何者正確？	<p>(A)聘僱一定人數領有地方主管機關核發認可之繼續性從業之管理服務人員</p> <p>(B)對管理服務人員，負監督考核處份之責</p> <p>(C)指派管理服務人員積極參與包租及代管事務</p> <p>(D)應依業務執行規範執行業務</p>	(D)	依據公寓大廈管理條例第43條，公寓大廈管理維護公司，應依下列規定執行業務：一、應依規定類別，聘僱一定人數領有中央主管機關核發認可證之繼續性從業之管理服務人員，並負監督考核之責。二、應指派前款之管理服務人員辦理管理維護事務。三、應依業務執行規範執行業務。
17	受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依規定執行業務，下列何者正確？	<p>(A)得將管理服務人員認可證提供他人使用</p> <p>(B)得同時受聘於二家以上管理維護公司</p> <p>(C)應參加中央主管機關舉辦或委託相關機構團體舉辦之訓練</p> <p>(D)應依核准業務類別之外，增加包</p>	(C)	依據公寓大廈管理條例第44條，受僱於公寓大廈管理維護公司之管理服務人員，應依下列規定執行業務：一、應依核准業務類別、項目執行管理維護事務。二、不得將管理服務人員認可證提供他人使用或使用他人之認可證執業。三、不得同時受聘於二家以上之管理維護公司。四、應參加中央主管機關舉辦或委託之相關機構、團體辦理之訓練。

		租業務或代管業務		
18	區分所有權人或住戶違反公寓大廈管理條例第 6 條規定之住戶應遵守事項，主管機關受理住戶、管理負責人或管委會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者，縣市主管機關得處多少罰鍰？	(A)1000 元~5000 元 (B)1500 元~3000 元 (C)1500 元~10000 元 (D)3000 元~15000 元	(D)	依據公寓大廈管理條例第 47 條，有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，...略，三、區分所有權人或住戶違反第六條規定，主管機關受理住戶、管理負責人或管理委員會之請求，經通知限期改善，屆期不改善者。
19	公寓大廈社區一樓住戶，基於增加營業使用面積，違反公寓大廈管理條例第 16 條規定，自行私設路障妨礙出入，主管機關得令其限期改善，屆期不改善者，縣市主管機關得處多少罰鍰？	(A)3 萬元~30 萬元 (B)4 萬元~20 萬元 (C)20 萬元~50 萬元 (D)50 萬元~250 萬元	(B)	依據公寓大廈管理條例第 49 條，有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：...略，四、住戶違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者。..略。
20	公寓大廈社區住戶於防火巷弄、樓梯間及共同走廊等處所堆置雜物且有營業使用事實，妨礙逃生，因而致人重傷者，得處多久有期徒刑？	(A)3 個月以上 6 年以下 (B)6 個月以上 5 年以下 (C)1 年以上 5 年以下 (D)1 年以上 7 年以下	(B)	依據公寓大廈管理條例第 49 條，有下列行為之一者，...略，四、住戶違反第 16 條第 2 項或第 3 項規定者。..略，有供營業使用事實之住戶有前項第 3 款或第 4 款行為，因而致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，..略。
21	某甲的公寓大廈住宅中有 12 歲以下兒童及 65 歲以上老人，他自行在外牆開口或陽台加設防墜設施，下列敘述何者正確？	(A)管委會應予勸導及制止 (B)管理負責人應予勸導及制止 (C)住戶的設置理由	(C)	依據公寓大廈管理條例第 8 條，...略。公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。...略。

		合乎規定 (D)依據社區規約規範		
22	公寓大廈管理出現爭議事件時，直轄市、縣(市)政府得組設公寓大廈爭議事件調處委員會，得聘請相關組成人員為何？	(A)中央民意代表及社區發展協會主席 (B)建築師及熱心人士 (C)公寓大廈管理公司主管。 (D)資深專家、學者、建築師、律師、公寓大廈及建築管理主管人員	(D)	依據公寓大廈管理條例第59條之1，直轄市、縣(市)政府為處理有關公寓大廈爭議事件，得聘請資深之專家、學者及建築師、律師，並指定公寓大廈及建築管理主管人員，組設公寓大廈爭議事件調處委員會。
23	透天型住宅社區中有多數各自獨立使用之建築物，也有共同使用之設施(例如車道、中庭花園或保全室)，在使用管理及組織管委會的規範，下列何者正確？	(A)準用公寓大廈管理條例之規定 (B)準用公寓大廈社區規約之規定 (C)未在公寓大廈管理條例中規範 (D)準用區分所有權人會議之規範	(A)	依據公寓大廈管理條例第53條，多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。
24	依據公寓大廈管理條例施行細則，區分所有權人人數之計算，若數人共有一專有部分者，以多少人計？	(A)每一專有部分以1人計 (B)以1人計 (C)以實際共有人數計 (D)按登記人數計	(B)	依據公寓大廈管理條例施行細則第3條，本條例所定區分所有權人之人數，其計算方式如下：一、區分所有權已登記者，按其登記人數計算。但數人共有一專有部分者，以一人計。...略。
25	公寓大廈不得約定專用之共用部分，包括公寓大廈本身所占之地面，其意涵指建築物外牆中心線或其代替中	(A)最大水平範圍 (B)水平投影範圍 (C)最大水平投影範圍	(C)	依據公寓大廈管理條例施行細則第4條，本條例第7條第1款所稱公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內

	心線以內之?	圍 (D)最大水平投影容許範圍		之最大水平投影範圍。
26	承租人向房東承租公寓大廈社區 1、2 樓店面及住宅，基於擴增室內空間感而拆除分間牆，管理負責人得促請其在幾個月內改善?	(A)3 個月 (B)3.5 個月 (C)4 個月 (D)5 個月	(A)	依據公寓大廈管理條例第 22 條，住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離：一、...略。二、違反本條例規定經依第 49 條第 1 項第 1 款至第 4 款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。...略。
27	依據公寓大廈管理條例，當社區之區分所有權人出現推諉或消極以對，以致無法成立管理委員會及推選管理負責人並辦理報備，則主管機關的規範，下列何者正確?	(A)按每一約定專有部分處區分所有權人新臺幣 4-20 萬元罰鍰 (B)按每一專有部分處區分所有權人新臺幣 4-20 萬元罰鍰 (C)按每一住戶處分新臺幣 4-20 萬元罰鍰 (D)按每一期住戶處分使用權人新臺幣 4-20 萬元罰鍰	(B)	依據公寓大廈管理條例第 49 條之 1，公寓大廈未依第 29 條之 1 第 1 項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，...略。

二、都市計畫法及非都市土地使用管制規則(25 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	政府為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定何種法律？	(A)公寓大廈管理條例 (B)租賃住宅市場發展及管理條例 (C)都市計畫法 (D)非都市土地使用管制規則	(C)	依據都市計畫法第1條，為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。
02	關於都市計畫法之立法宗旨，下列何者正確？	(A)改善都市居民之不動產交易秩序 (B)促進都市產業結構升級 (C)促進市鎮鄉街有計畫之均衡發展 (D)促進市鎮鄉街之繁榮發展	(C)	依據都市計畫法第1條，為改善居民生活環境，並促進市、鎮、鄉街有計畫之均衡發展，特制定本法。
03	市鎮計畫應先擬定主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定何種計畫之準則？	(A)市(鎮)計畫 (B)鄉街計畫 (C)特定區計畫 (D)細部計畫	(D)	依據都市計畫法第7條 本法用語定義如左：一、主要計畫：係指依第十五條所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準則。...略。
04	依據都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業，稱之何種事業？	(A)都市創新事業 (B)都市計畫事業 (C)都市發展事業 (D)新市區建設事業。	(B)	依據都市計畫法第7條，本法用語定義如左：...略，三、都市計畫事業：係指依本法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。

05	依據都市計畫法規定，都市計畫分為下列哪三種？	<p>(A)市鎮計畫、鄉街計畫、特定事業計畫</p> <p>(B)市鎮計畫、鄉街計畫、特定區計畫</p> <p>(C)市鎮計畫、鄉街計畫、更新區計畫</p> <p>(D)市鎮計畫、鄉街計畫、新市區計畫</p>	(B)	依據都市計畫法第9條，都市計畫分為左列三種：一、市（鎮）計畫。二、鄉街計畫。三、特定區計畫。
06	依據都市計畫法規定，應擬定市(鎮)計畫，包括下列何者？	<p>(A)鄉街及社區</p> <p>(B)優先更新地區</p> <p>(C)縣政府所在地</p> <p>(D)鄉公所所在地</p>	(C)	依據都市計畫法第10條，左列各地方應擬定市（鎮）計畫：一、首都、直轄市。二、省會、市。三、縣（局）政府所在地及縣轄市。四、鎮。五、其他經內政部或縣（市）（局）政府指定應依本法擬定市（鎮）計畫之地區。
07	依據都市計畫法規定，市鎮計畫應先擬定主要計畫，就下列事項分別表明，下列何者正確？	<p>(A)當地工商發展環境分析</p> <p>(B)行政區域及周邊計畫地區範圍</p> <p>(C)人口之成長、分布及組成之推計</p> <p>(D)未來將變更土地使用地區及區位配置</p>	(C)	依據都市計畫法第15條，市鎮計畫應先擬定主要計畫書，並視其實際情形，就左列事項分別表明之：一、當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。二、行政區域及計畫地區範圍。三、人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。四、住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。...略
08	依據都市計畫法規定，細部計畫應以細部計畫書圖就下列事項表	(A)計畫地區產業結構	(D)	依據都市計畫法第22條，細部計畫應以細部計畫書及細

	明，包括下列何者？	(B)居住密度及潛 移居人口 (C)重大專案開發 (D)土地使用分區管 制		部計畫圖就左列事項表明 之：一、計畫地區範圍。二、 居住密度及容納人口。三、 土地使用分區管制。四、事 業及財務計畫。五、道路系 統。六、地區性之公共設施 用地。七、其他。
09	依據都市計畫法規定， 都市計畫經發布實施 後，不得隨時任意變 更。但擬定計畫之機關 每多少年內至少應通 盤檢討一次？	(A)2年內 (B)2~3年內 (C)3年內或5年內 (D)依據人民建議	(C)	依據都市計畫法第26條，都 市計畫經發布實施後，不得 隨時任意變更。但擬定計畫 之機關每三年內或五年內至 少應通盤檢討一次，依據發 展情況，並參考人民建議作 必要之變更。...略。
10	都市計畫經發布實施 後，遇有特殊情事，地 方政府應視實際情況 迅行變更，但不包括下 列何者？	(A)因地震遭受損壞 時 (B)因水災風災遭受 損壞時 (C)因火災遭受損壞 時 (D)因跨國公司直接 投資設廠時	(D)	依據都市計畫法第27條，都 市計畫經發布實施後，遇有 左列情事之一時，當地直轄 市、縣（市）（局）政府或 鄉、鎮、縣轄市公所，應視 實際情況迅行變更：一、因 戰爭、地震、水災、風災、火 災或其他重大事變遭受損壞 時。 ...略。
11	依據都市計畫法規定， 為保護居住環境，土地 及建築物之使用，不得 有礙居住之寧靜、安全 及衛生，應劃定何種使 用區？	(A)保護區 (B)農業區 (C)住宅區 (D)文教區	(C)	依據都市計畫法第34條，住 宅區為保護居住環境而劃 定，其土地及建築物之使用， 不得有礙居住之寧靜、安全 及衛生。
12	依據都市計畫法規定， 都市計畫應依據現在 及既往情況，並預計幾 年內之發展情形訂定 之？	(A)15年 (B)20年 (C)25年	(C)	依據都市計畫法第5條，都市 計畫應依據現在及既往情 況，並預計二十五年內之發 展情形訂定之。

		(D)30年		
13	依據都市計畫法規定，優先發展區係指係指預計在多少年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區？	(A)3年 (B)5年 (C)10年 (D)15年	(C)	依據都市計畫法第7條，...略。四、優先發展區：係指預計在十年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區。
14	都市計畫地區範圍內，應視實際情況設置公共設施用地，下列何者不屬於公共設施用地項目？	(A)學校 (B)社會住宅 (C)社教機構 (D)社會福利設施	(B)	依據都市計畫法第42條，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：...略。二、學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
15	都市計畫地區範圍內，應視實際情況設置公共設施用地，下列何者不屬於公共設施用地項目？	(A)購物中心 (B)公園 (C)綠地 (D)兒童遊樂場	(A)	依據都市計畫法第42條，都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一、道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。...略。
16	依據都市計畫法規定，有關都市更新之處理方式，下列何者正確？	(A)重建、整建、修護 (B)重建、整建、維護 (C)重建、增建、維護 (D)重建、修建、維護	(B)	依據都市計畫法第64條，都市更新處理方式，分為左列三種：一、重建：...略。二、整建：...略。三、維護：...略。
17	依據都市計畫法規定，鄉鎮縣轄市公所取得公共設施保留地之方式，下列何者正確？	(A)協議價購 (B)公私部門聯合開發 (C)市地重劃 (D)都市更新	(C)	依據都市計畫法第48條，依本法指定之公共設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列方式取得之：一、徵收。二、

				區段徵收。三、市地重劃。
18	依據都市計畫法規定，鄉鎮縣轄市公所為審議及研究都市計畫，應分別設置何種委員會辦理？	(A)都市發展委員會 (B)都市計畫委員會 (C)區域發展委員會 (D)區域計畫委員會	(B)	依據都市計畫法第74條，內政部、各級地方政府及鄉、鎮、縣轄市公所為審議及研究都市計畫，應分別設置都市計畫委員會辦理之。
19	在都市計畫範圍之農業區，違法採取土石及變更地形，地方政府可對何者處以罰鍰？	(A)周邊土地所有權人 (B)設備租用人 (C)企業管理人 (D)土地、建物所有權人、使用人及管理人	(D)	依據都市計畫法第79條，都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣(市)(局)政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，...略
20	在都市計畫範圍之農業區，違法任意傾倒營建廢棄物，地方政府可對土地所有權人，處以多少罰鍰？	(A)2萬以上10萬以下 (B)3萬以上10萬以下 (C)6萬以上30萬以下 (D)6萬以上50萬以下	(C)	依據都市計畫法第79條，都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣(市)(局)政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，...略
21	依據非都市土地使用管制規則，非都市土地得依使用性質劃定之	(A)城鄉發展區 (B)工商綜合區	(C)	依據非都市土地使用管制規則第2條，非都市土地得劃定為特定農業、一般農業、工

	土地使用分區，下列何者正確？	(C)風景區、國家公園區 (D)國土保安區、特定事業區		業、鄉村、森林、山坡地保育、風景、國家公園、河川、海域、特定專用等使用分區。
22	依據非都市土地使用管制規則，非都市土地得依其使用分區之性質編定用地類別，下列何者正確？	(A)觀光工廠用地 (B)光電廠用地 (C)遊憩、古蹟保存用地 (D)國家公園用地	(C)	依據非都市土地使用管制規則第3條，非都市土地依其使用分區之性質，編定為甲種建築、乙種建築、丙種建築、丁種建築、農牧、林業、養殖、鹽業、礦業、窯業、交通、水利、遊憩、古蹟保存、生態保護、國土保安、殯葬、海域、特定目的事業等使用地。
23	依據非都市土地使用管制規則，丙種建築用地之建蔽率及容積率，分別為何？	(A)40%；120% (B)40%；240% (C)60%；120% (D)60%；240%	(A)	依據非都市土地使用管制規則第9條，下列非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。...略，一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。...略
24	辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫，計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地，下列何種情況不得納入申請範圍？	(A)基於整體開發規劃之需要 (B)夾雜地同意變更編定為國土保安用地 (C)面積已超過基地開發面積之10%。	(C)	依據非都市土地使用管制規則第30條之2，第30條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：一、基於整體開發規劃之需要。二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。

		(D)夾雜地維持原使用分區及原使用地類別		三、面積未超過基地開發面積之百分之十。四、擬定夾雜地之管理維護措施。
25	辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫，計畫範圍內有夾雜第 1 級環境敏感地區之零星土地，其面積未超基地開發面積之多少始得納入申請範圍？	(A)20% (B)15% (C)10% (D)12%	(C)	依據非都市土地使用管制規則第30條之2，第30條擬具之興辦事業計畫範圍內有夾雜第一級環境敏感地區之零星土地者，應符合下列各款情形，始得納入申請範圍：一、基於整體開發規劃之需要。二、夾雜地仍維持原使用分區及原使用地類別，或同意變更編定為國土保安用地。三、面積未超過基地開發面積之百分之十。  四、擬定夾雜地之管理維護措施。

### 三、公寓大廈規約範本(8 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	公寓大廈社區，若要將共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範應依何種規範？	(A)依區分所有權人會議決議 (B)依起造人之買賣契約 (C)依起造人之買賣契約及分管契約 (D)依管委會決議	(A)	依據內政部營建署之公寓大廈規約範本，六、共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放，其相關管理規範依區分所有權人會議決議為之。
02	依據內政部之公寓大廈社區規約範本，下列何者事項應經由區分所有權人會議決議為之？	(A)公寓大廈之門禁安全維護 (B)公寓大廈之重大修繕或改良 (C)公寓大廈之機電設備維護 (D)公寓大廈之安寧整潔	(B)	依據內政部營建署之公寓大廈規約範本，三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：(一)規約之訂定或變更。(二)公寓大廈之重大修繕或改良。...略。(三)公寓大廈有本條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。(五)約定專用或約定共用事項。(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
03	依據內政部之公寓大廈社區規約範本，若約定專用或約定共用事項的使用變更，應有何種規範？	(A)依管理負責人之意見 (B)依該區分所有權人之意見 (C)依區分所有權人會議決議 (D)依管委會決議	(C)	依據內政部營建署之公寓大廈規約範本，三、下列各目事項，應經區分所有權人會議決議：...略。(五)約定專用或約定共用事項。...略。
04	依據內政部之公寓大廈社區規約範本，社區管委會組成人數，最多	(A)15 人 (B)19 人	(C)	依據內政部營建署之公寓大廈規約範本，第 5 條，管理委員會委員人數，為處理區

	為幾人?	(C)21 人 (D)22 人		分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。前項委員名額，合計最多為二十一名，並得置候補委員○○名。
05	依據內政部之公寓大廈社區規約範本，有關規約、區分所有權人會議紀錄、管理委員會會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書等文件，應由何人負責保管?	(A)管理負責人 (B)管理維護公司 (C)管理委員會 (D)管委會主委	(C)	依據內政部營建署之公寓大廈規約範本，第4條，規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽名簿、代理出席之委託書、...略，有關文件應由管理委員會負責保管之責，...略。
06	依據內政部之公寓大廈社區規約範本，有關該社區使用執照謄本、竣工圖說、水電消防機械設施之管線圖說等文件，應由何人負責保管?	(A)管理負責人 (B)管理維護公司 (C)管理委員會 (D)管委會主委	(C)	依據內政部營建署之公寓大廈規約範本，第4條，使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負責保管之責，...略。
07	依據內政部之公寓大廈社區規約範本，公寓大廈共用部分不得獨立使用且供做專有部分。其中不得為約定專用部分，下列何者有錯?	(A)公寓大廈本身所占之地面 (B)連通數個專有部分之走廊 (C)通往室外之通路或門廳 (D)社區周邊之巷道或防火巷弄	(D)	依據內政部營建署之公寓大廈規約範本，第3條... (二)載明於規約亦不生效力之事項【第七條】 1.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： (1)公寓大廈本身所占之地面。 (2)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。...
08	依據公寓大廈條例規	(A)視為規約	(C)	依據公寓大廈條例第56條，公寓大廈之起造人於申請建

	<p>定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時檢附之規約草約，於區分所有權人會議訂定規約前，前項規約草約之效力為何？</p>	<p>(B)僅供參考</p> <p>(C)經承受人簽署同意後視為規約</p> <p>(D)核發執照時視為規約</p>	<p>造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。</p>
--	--	--	--

四、公寓大廈行政管理實務(28 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列何者非公寓大廈行政管理實務，行政事務職能？	(A)住戶創意發想 (B)集體意思表達 (C)事實記錄 (D)訊息傳遞與文件整備	(A)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，行政事務功能：集體意思表達、事實記錄、訊息傳遞與文件整備。
02	為發揮公寓大廈行政事務的功能，下列何種作業順序較為妥適？	(A)應用技巧、執行方法、處理程序、觀念認知 (B)觀念認知、處理程序、執行方法、應用技巧 (C)處理程序、執行方法、觀念認知、應用技巧 (D)觀念認知、處理程序、應用技巧、執行方法	(B)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，行政事務功能之基本概念及程序：觀念認知、處理程序、執行方法、應用技巧。
03	會議紀錄、違規存證、財務報表等係屬於公寓大廈管理實務，行政事務的哪種功能？	(A)文件整備 (B)意思表達 (C)事實記錄 (D)訊息傳遞	(C)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，行政事務功能之事實記錄：如會議紀錄、違規存證、財務報表，以及各類表單等等。
04	租賃管理人員研擬公共住宅管理辦法時，依中央法規標準法規定，法規條文應分條書寫，並於條次下，得再依序細分為哪些項目？	(A)項、款、目 (B)款、項、目 (C)目、款、項 (D)目、項、款	(A)	依據中央法規標準法第 8 條規定，法規條文應分條書寫，冠於「第某條」字樣，並得分為項、款、目。

05	下列何者，非為區分所有權人名冊應包含之欄位？	(A)身分證字號 (B)姓名或名稱 (C)通訊地址 (D)專有部分面積	(A)	依據公寓大廈規約範本附件六公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定四、保管文件之類別保存年限類號 02 名冊類 1.區分所有權人名冊：姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等
06	公寓大廈行政管理實務，對於「催告」的要件，下列何者正確？	(A)以簡訊為之 (B)以口頭為之 (C)以書面為之 (D)以通訊軟體為之	(C)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，行政管理實務，催告要件。
07	下列何者，非屬公寓大廈行政管理實務，對於文件保管方式？	(A)裝訂 (B)分置 (C)存放 (D)閱覽	(D)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放等事項。
08	某社區使用執照編訂 100 戶門牌，甲先生自有 25 戶所有權，又接受丁小姐所有之 25 戶委託書，出席區分所有權人會議，如此關於表決權人數計算方式，下列何者正確？	(A)甲先生的表決權為 40 戶，區權會總表決人數(分母)為 90 戶。 (B)甲先生的表決權為 40 戶，區權會總表決人數(分母)為 100 戶。 (C)甲先生的表決權為 50 戶，區權會總表決人	(A)	依據公寓大廈規約範本第 7 條第 3 款第 2 目，區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

		<p>數(分母)為 90 戶。</p> <p>(D)甲先生的表決權為 50 戶，區權會總表決人數(分母)為 100 戶。</p>		
09	<p>下列何者，非為公共住宅社區規約所應規定事項？</p>	<p>(A)禁止住戶飼養動物之特別規定</p> <p>(B)違反義務之處理方式</p> <p>(C)財務運作之監督規定</p> <p>(D)承租戶職業和性別</p>	(D)	<p>依據公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項規定辦理。</p>
10	<p>下列何者，雖載明於公共住宅社區規約，然亦不生效力之事項？</p>	<p>(A)違反義務之處理方式</p> <p>(B)約定專用有違法令使用限制之規定者</p> <p>(C)財務運作之監督規定</p> <p>(D)禁止住戶飼養動物之特別規定</p>	(B)	<p>依據公寓大廈管理條例第 7 條規定。</p>
11	<p>公寓大廈行政管理實務，文件保管的分類計有 10 類，其中合約書是屬於哪一類？</p>	<p>(A)文書類</p> <p>(B)規約類</p> <p>(C)業務類</p> <p>(D)設備類。</p>	(C)	<p>依據公寓大廈規約範本附件六~公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定壹、文件之保管四、保管文件之類別、保存年限類別 10 業務類~合約書.....。</p>

12	公寓大廈行政管理實務，文件保管第9類規約類的規約，其保存年限為何？	(A)3年 (B)5年 (C)10年 (D)永久	(D)	依據公寓大廈規約範本附件六~公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，壹、文件之保管，四、保管文件之類別、保存年限之第09規約類保存年限為永久。
13	下列何者，非為公寓大廈行政管理實務，常用之管理辦法？	(A)裝潢管理辦法 (B)公共設施使用管理辦法 (C)財務收支管理辦法 (D)下水道使用管理收費辦法	(D)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，公寓大廈常用的管理辦法：裝潢管理、停車管理、各項公設使用管理、財務收支管理.....等。
14	下列何者，非為公寓大廈行政管理實務，裝潢管理的規範內容？	(A)繳交區分所有權人權狀影本 (B)繳交裝潢施工保證金 (C)圖測審核 (D)違建管制	(A)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，裝潢管理的規範內容：圖測審核、施工許可、違建、禁建管制.....等。
15	下列何者，非為社區管理委員會會議記錄，應包括內容？	(A)開會時間 (B)列席人員之介紹 (C)出席人員及列席人員名單 (D)討論事項之經過概要	(B)	依據公寓大廈規約範本第14條第5款，有關管理委員會會議之記錄，應包括內容：開會時間、地點、出席人員及列席人員名單、討論事項之經過概要及決議事項內容。
16	公寓大廈行政管理實務，文件之保存期限，若為應定期限保存者，下列何者非所訂保存年限？	(A)10年 (B)8年	(B)	依據公寓大廈規約範本附件六~公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，壹、文件之保管，三、文件之保存期限，

		(C)5 年 (D)3 年		其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。
17	下列何者，非為公寓大廈行政管理文件擬稿人員應具備的基本能力？	(A)文字組織能力 (B)文書處理能力 (C)擬稿要點能力 (D)廣告行銷能力	(D)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓之文書傳達工作規範，擬稿人員應具備基本能力：文字組織能力、文書處理能力、擬稿要點能力。
18	依據公寓大廈管理條例相關規定，區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，並須由何人簽名？	(A)主席 (B)管理委員 (C)總幹事 (D)租賃管理人員	(A)	依據公寓大廈管理條例第 34 條規定，區分所有權人會議應作成會議紀錄，載明開會經過及決議事項，由主席簽名於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。
19	下列何者非屬公寓大廈行政管理實務，研擬管理辦法草案之主要內容？	(A)管理事項主題 (B)廠商名單 (C)管理事項的構成項目 (D)管理作業程序及應用表單	(B)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，研擬管理辦法草案主要內容：管理事項主題、管理事項的構成項目、各構成項目的規範內容、標準、程序或措施、管理作業程序及應用表單。
20	下列何者為公寓大廈行政管理實務，郵件處理作業規範中可代收之郵件？	(A)掛號信件 (B)拆封郵件 (C)兵役通知 (D)信用卡函	(A)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，郵件處理作業規範，不代收郵件為法院傳票、兵役通知、信用卡函、拆封郵件及除外業務。
21	依據公寓大廈管理條例相關規定，管理委員會之職務，對於該社區管理服務人之執業規範，下列何者正確？	(A)監督 (B)升職 (C)進薪 (D)兼任	(A)	依據公寓大廈管理條例第 36 條，管理委員會之職務如下： 一、區分所有權人會議決議事項之執行。... 九、管理服務人之委任、僱

				備及監督。...
22	下列何者，非屬公寓大廈行政管理實務，安全防災管理維護類之規範？	(A)安全管理作業流程 (B)公共設施清潔維護 (C)安全維護作業流程 (D)緊急事件處理作業流程	(B)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，公寓大廈安全防災管理維護類：公寓大廈安全管理作業流程、公寓大廈安全防災作業流程、公寓大廈安全維護作業流程、公寓大廈緊急事件處理作業流程。
23	下列何者，非屬公寓大廈行政管理實務，保管文件類別之第 1 類圖冊？	(A)建物竣工圖 (B)水電圖說 (C)消防安全設備檢修單 (D)管線圖說	(C)	依據公寓大廈規約範本附件六~公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定，壹、文件之保管，四、保管文件之類別 01 圖冊類~建物竣工圖、水電圖說、消防圖說、機械設施圖說、管線圖說、監控系統配置圖說。
24	下列何者非屬公寓大廈管理條例規定，利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印之文件？	(A)公共基金餘額 (B)欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形 (C)會計帳簿 (D)管理人員所屬公司員工個資	(D)	依據公寓大廈管理條例第 35 條規定，利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。
25	公寓大廈行政管理實務之文件保管方式，下列何者處理方式較為不妥？	(A)為方便閱覽及作業暫放桌面 (B)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失	(A)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，文件之保管方式：2.文件檔案應分類定期裝訂成冊。6.電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。7.永久保存與定期保存文件檔案得分置

		(C)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放  (D)文件檔案應分類定期裝訂成冊		存放。
26	包含姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等欄位之名冊，其名稱為何？	(A)區分所有權人名冊 (B)住戶名冊 (C)管理委員會名冊 (D)車位使用人名冊	(A)	依據公寓大廈規約範本附件六公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定四、保管文件之類別保存年限類號 02 名冊類 1.區分所有權人名冊：姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等
27	下列何者，非屬室內裝修施工戶裝修施工七日前，所須完成手續？	(A)填寫裝潢修工申請書及保證書 (B)查驗工程責任險保單正本 (C)繳交裝潢修施工保證金 (D)繳交裝潢修施工工班名冊	(D)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓，管理辦法制訂範例~裝潢管理施工管制流程，施工七日前須完成手續： 填寫裝潢施工申請書及保證書、查驗工程責任險保單正本、繳交裝潢施工保證金。
28	下列何者，非為公寓大廈管理條例規定社區管理委員會會議決議內容，不得違反之事項？	(A)社區規約 (B)管理委員會會議 (C)區分所有權人會議決議 (D)公寓大廈管理條例	(B)	依據公寓大廈管理條例第37條規定，管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。

五、多戶共同委託管理之生活公約研訂(10題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	朱小姐向房東承租公寓大廈社區住宅，熱心主動擔任管理委員會委員，試問她是否具備合法資格嗎？	(A)視社區規約而定 (B)不具備資格 (C)視房東與承租人協議 (D)具備合法資格	(D)	依據公寓大廈條例第3條，...略。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
02	洪先生等4位大學生，向房東承租公寓大廈社區住宅，其中2人想擔任管理委員會委員，試問他們具備合法資格嗎？	(A)視社區規約而定 (B)取得房東同意書才具備資格 (C)具備合法資格 (D)不具備合法資格	(C)	依據公寓大廈管理條例第3條，...略。九、管理委員會：指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。
03	承租人向房東承租公寓大廈社區3樓住宅，自行經營銷售寵物食品及寵物美容，未依建築物使用執照核准用途使用，何者應給予制止？	(A)管理負責人或管理委員會 (B)社區清潔員 (C)社區保全員 (D)視雙方協議而定	(A)	依據公寓大廈管理條例第15條，住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。
04	樓上住戶因維護修繕陽台漏水問題，必須進入樓下承租戶室內勘驗，承租戶是否可拒絕？	(A)不得拒絕 (B)無房東同意則可拒絕 (C)無管委會同意則可拒絕 (D)依漏水嚴重性而定	(A)	依據公寓大廈管理條例第6條，住戶應遵守下列事項：一、...略。二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

05	<p>承租人向房東承租公寓大廈社區一樓店面住宅，經營 3C 商品銷售與維修，需要加裝監視設備及用到社區共同弱電管道，須經由何者同意？</p>	<p>(A)兩邊住戶同意 (B)社區管理公司同意 (C)管理負責人或管理委員會之同意 (D)弱電系統廠商同意</p>	(C)	<p>第6條，住戶應遵守下列事項：...略。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。五、其他法令或規約規定事項。</p>
06	<p>承租人向房東承租公寓大廈社區頂樓住宅，基於居家防竊需要加裝監視設備及用到社區共同弱電管道，須經由何者同意？</p>	<p>(A)管理負責人或管理委員會之同意 (B)社區管理公司同意 (C)同樓層住戶同意 (D)弱電系統廠商同意</p>	(A)	<p>第 6 條，住戶應遵守下列事項：...略。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。五、其他法令或規約規定事項。</p>
07	<p>承租人向房東承租公寓大廈社區 1 樓店面，對於店面騎樓地板墊高美化，此舉的規範，下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)經房東同意及申請主管建築機關核准就可裝修 (B)經管委會同意就可裝修 (C)經房東同意就可裝修 (D)只要未來能恢復原狀就可裝修</p>	(A)	<p>依據公寓大廈管理條例第 16 條，住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。</p>
08	<p>承租人向房東承租公寓大廈社區 1 樓店面，對於店面及樑柱外觀及進行裝修美化，此舉的規範，下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)經房東同意就可裝修 (B)經管委會同意就可裝修 (C)經房東同意及申請主管建築機關</p>	(C)	<p>依據公寓大廈管理條例第 16 條，住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。</p>

		核准就可裝修  (D)只要未破壞或變更建築物之構造就可裝修		
09	承租人向房東承租公寓大廈社區 1、2 樓店面及住宅，預計在 2 樓裝上 LED 廣告看板，此舉應受到規範，下列敘述何者正確？	(A)應向直轄市、縣（市）主管機關請示  (B)應符合該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議  (C)應符合公寓大廈管委會之決議  (D)應符合承租人自由使用收益	(B)	依據公寓大廈管理條例第8條，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。
10	承租人向房東承租公寓大廈社區住宅，積欠應繳納之管理費用，若超過幾期管理負責人得催告其給付應繳金額？	(A)0.5 期  (B)1 期  (C)1.5 期  (D)2 期	(D)	依據公寓大廈管理條例第21條，區分所有權人或住戶積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經定相當期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息。

## 伍、各式住宅租賃契約與委託管理契約應記載及不得記載事項

### 一、涵蓋住宅包租契約應約定及不得約定事項(31 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列有關住宅包租契約應約定及不得約定事項包租業提前終止租約事由的敘述，何者有誤？	<p>(A)租賃住宅或附屬設備損壞，應由出租人負擔修繕費用者，經包租業訂相當期限催告，出租人仍不為支付</p> <p>(B)租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的</p> <p>(C)租賃住宅含有氬離子 0.01kg/m<sup>2</sup></p> <p>(D)因第三人就租賃住宅主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用</p>	(C)	住宅包租契約應約定及不得約定事項第 17 點：「租賃期間有下列情形之一者，包租業得提前終止租約之全部或一部：(1)租賃住宅或附屬設備損壞，應由出租人負擔修繕費用者，經包租業訂相當期限催告，出租人仍不為支付。(2)租賃住宅因不可歸責於包租業及次承租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。(3)租賃住宅有危及次承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵。(4)因第 3 人就租賃住宅主張其權利，致次承租人不能為約定之居住使用。」
02	住宅包租契約應約定及不得約定事項之法源為下列何者？	<p>(A)消費者保護法</p> <p>(B)租賃住宅市場發展及管理條例</p> <p>(C)不動產經紀業管理條例</p> <p>(D)公平交易法</p>	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條第 2 項規定：「包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之」。
03	下列何者不是住宅包租契約中的不得約定	(A)不得約定廣告僅供參考	(B)	住宅包租契約不得約定事項「1、不得約定廣告僅供參考。2、不得約定次承租人不

	事項內容？	(B)不得約定包租業於租屋處不得辦理公司登記 (C)不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔 (D)不得約定出租人須繳回契約書		得遷入戶籍。3、不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。4、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。5、不得約定出租人須繳回契約書。6、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。7、不得約定違反強制或禁止規定。」
04	下列何者非住宅包租契約應約定事項中之租賃住宅標的約定事項？	(A)公有部分建號 (B)共有部分建號 (C)專有部分建號 (D)車位	(A)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第1點之規定，略以：租賃住宅標示： 1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。
05	下列何者非屬住宅包租契約應約定及不得約定事項租賃住宅標的應約定事項？	(A)門牌 (B)格局 (C)附屬建物用途 (D)車位	(B)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第1點之規定，略以：租賃住宅標示： 1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。
06	下列何者非屬住宅包租契約應約定事項中，租賃標的之應約定事項？	(A)專有部分之建號 (B)專有部分之權利範圍	(D)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第1點之規定，略以：租賃住宅標示：

		(C)專有部分之面積 (D)專有部分之使用時間		1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。
07	包租業者為何種行為，會違反住宅包租契約應約定及不得約定事項？	(A)向出租人包租後，轉租一部分房屋給次承租人作為辦公室使用 (B)簽訂包租契約後以公證之方式為之 (C)響應青銀共居，將房屋分租給年輕人與老年人 (D)向房東表示願意負擔租賃期間之水電費，並記載於租約中	(A)	住宅包租契約應約定及不得約定事項第 7 點使用租賃住宅之限制本租賃住宅係供轉租作居住使用，包租業不得變更改用途。
08	住宅包租契約應約定及不得約定事項中，關於「租賃期間」規定至少需幾日以上？	(A)30 日 (B)20 日 (C)10 日 (D)5 日	(A)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第 2 點之規定，略以：租賃期間不得少於三十日。
09	住宅包租契約應約定事項規定中，下列哪一項費用是不得約定由包租業負擔？	(A)租賃期間之社區管理費 (B)租賃期間之房屋稅 (C)租賃期間之水電費	(B)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第 6 點之規定，略以：租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。

		(D)公證費		
10	下列何種屬包租業租賃住宅管理人員的正確行為？	<p>(A)要出租的房子還沒裝潢好，可以先用其他間的照片作為廣告使用</p> <p>(B)租賃契約沒有連帶保證人可以自行填載房客法定代理人的姓名年籍上去</p> <p>(C)租約到期後，房客一直不搬走，可以會同里長和警察強行開門</p> <p>(D)租約屆滿 30 天前，提早提醒房客是否要續約</p>	(D)	住宅包租契約不得約定事項不得約定廣告僅供參考。不得約定出租人須繳回契約書。不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。不得約定違反強制或禁止規定。
11	住宅包租契約應約定及不得約定事項中，關於「使用租賃住宅之限制」，下列敘述何者有誤？	<p>(A)租賃標的僅供轉租作居住使用，包租業不得變更改用途</p> <p>(B)包租業向出租人承租房屋之後，得改變使用用途</p> <p>(C)包租業轉租租賃標的或經出租人同意提供他人使用者，應督促承租人或使用者應遵循公寓大廈規約</p> <p>(D)出租人將房屋出租給包租業進行</p>	(B)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第 7 點之規定，略以：租賃住宅係供轉租做居住使用，包租業不得變更改用途。

		轉租行為，須提供轉租同意書給包租業		
12	住宅包租契約應約定及不得約定事項中，關於「修繕」的敘述下列何者有誤？	<p>(A)租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕及費用</p> <p>(B)出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，包租業不得拒絕</p> <p>(C)租賃住宅之修繕費用，經約定由出租人負擔者，當出租人未履行義務，包租業得於租金中扣除</p> <p>(D)租賃住宅或附屬設備損壞時，修繕費用得視情形由出租人與包租業約定負擔方式</p>	(A)	<p>依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第10點之規定，略以：出租人之義務及責任如下：出租人應向包租業說明由出租人負擔修繕費用之項目及範圍。</p> <p>第8點：租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負擔方式。</p>
13	住宅包租應約定及不得約定事項中，下列何者不是簽署契約書時之必要附件？	<p>(A)租賃標的現況確認書</p> <p>(B)出租人同意轉租範圍、租賃期間及終止租約事由確認書</p> <p>(C)包租契約委託管理書</p> <p>(D)出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書</p>	(C)	<p>依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第1點之租賃標的及第10點之出租人義務與責任簡述：出租人應出示身分及權屬證明，並於簽約時提供同意轉租書；須交付合於居住使用之住宅，並於租期內維持其使用狀態；同時說明由出租人負擔之修繕項目及聯絡方式</p>

14	<p>下列何者非屬住宅包租應約定及不得約定事項之「出租人之義務及責任」？</p>	<p>(A)出租人出示有權出租該租賃標的之身分證明文件</p> <p>(B)出租人得要求包租業提供篩選承租人入住標準</p> <p>(C)出租人應於簽約時提供同意本租賃標的轉租之同意書</p> <p>(D)出租人應於將合於居住狀態之租賃標的交付包租業，並於租賃期間保持其合於居住狀態</p>	(B)	<p>依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第 10 點之出租人義務與責任簡述：出租人應出示身分及權屬證明，並於簽約時提供同意轉租書；須交付合於居住使用之住宅，並於租期內維持其使用狀態；同時說明由出租人負擔之修繕項目及聯絡方式</p>
15	<p>下列就住宅包租契約應約定及不得約定事項「包租業之義務及責任」之敘述，何者有誤？</p>	<p>(A)包租業應提供租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對</p> <p>(B)包租業與次承租人簽訂轉租契約時，不得逾出租人同意轉租之範圍與租賃期間</p> <p>(C)包租業應於簽訂轉租契約後 30 日內，將相關資料口頭告知出租人</p> <p>(D)包租業應執行日常修繕維護並製作紀錄，供出租</p>	(C)	<p>依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第 11 點之包租業之業務及責任之規定，應以書面告知。</p>

		人查詢或調閱		
16	住宅包租契約應約定及不得約定事項規定，包租業簽訂轉租契約後，應於幾日內通知出租人？	(A)1 日 (B)5 日 (C)10 日 (D)30 日	(D)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第 11 點之規定，略以：包租業應於簽訂轉租契約後，30 日內通知出租人
17	住宅包租契約應約定及不得約定事項，下列何者非屬「包租業之義務及責任」？	(A)包租業應盡善良 管理人責任 (B)包租業應於收受 出租人有關費用 或文件時，開立 統一發票或收據 (C)包租業應負擔出 租人房屋稅及地 價稅 (D)不得轉讓出租人 同意轉租之權利 及其管理業務	(C)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第 6 點之規定，略以：租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。
18	下列何者不是住宅包租契約應約定及不得約定事項中，關於租賃標的現況確認書應該確認的範圍？	(A)有無做過海砂屋 檢測 (B)有無做過輻射屋 檢測 (C)有無發生過兇殺 案 (D)有無他人在租屋 處生病死亡	(D)	住宅包租契約應約定及不得約定事項現況確認書，本建物(專有部分)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事」…生病死亡為自然死亡之情事。
19	依住宅包租契約應約定及不得約定事項，租賃之一方得提前終止租約，但違約金數額不	(A)2 個月 (B)1 個月 (C)3 個月	(B)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第 13 點，略以：租賃之一方得提前終止租約，但違約金數

	得超過相當於幾個月 的月租金？	(D)不得約定違約金		額不得超過相當於 1 個月月 租金。
20	下列有關住宅包租契 約應約定及不得約定 事項中，對於包租業義 務的敘述，何者有誤？	(A)應出示租賃住宅 服務業登記證影 本，供出租人核 對  (B)應以善良管理人 之注意，保管、 使用、收益租賃 住宅  (C)應於簽訂本契約 時，提供同意本 租賃標的之全部 或部分轉租之 同意書，並載明 租賃標的範圍、 租賃期間及得終 止本契約之事由  (D)應於簽訂轉租契 約後 30 日內，以 書面將轉租標的 範圍、租賃期間、 次承租人之姓名 及其通訊住址等 相關資料通知出 租人	(C)	住宅包租契約應約定及不得 約定事項第 10 點之出租人 義務與責任，略以：「應於簽 訂本契約時，提供同意本租 賃標的之全部或部分轉租 之同意書，並載明租賃標的 範圍、租賃期間及得終止本 契約之事由。。」，故此乃出 租人之義務非屬包租業義 務。
21	下列有關住宅包租契 約應約定及不得約定 事項中，對於包租業義 務的敘述，何者有誤？	(A)得轉讓出租人同 意轉租權利及其 管理業務  (B)應於收受出租人 之有關費用或文 件時，開立統一 發票或掣給收據  (C)應配合出租人申	(A)	住宅包租契約應約定及不得 約定事項第 11 點「本契約租 賃期間，包租業之義務及責 任如下：略以(九)不得轉讓 出租人同意轉租權利及其管 理業務。

		<p>請減徵稅捐需要，提供相關證明</p> <p>(D)應於出租人有因修繕之必要行為時，通知次承租人配合辦理</p>		
22	<p>請問下列何者為租賃住宅包租業之定義？</p>	<p>(A)承租租賃住宅並轉租及經營該租賃住宅管理業務之公司</p> <p>(B)委託經營租賃管理業務之公司</p> <p>(C)從事不動產買賣、互易之居間業務之公司</p> <p>(D)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之公司</p>	(A)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第3條第5款規定，租賃住宅包租業（以下簡稱包租業，指承租租賃住宅並轉租，及經營該租賃住宅管理業務之公司）。</p>
23	<p>下列有關住宅包租契約應約定及不得約定事項中出租人提前終止租約事由的敘述，何者有誤？</p>	<p>(A)包租業擅自將本租賃標的出借或以其他轉租以外之方式供他人使用，經出租人阻止仍繼續為之</p> <p>(B)次承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業催告修繕仍不為修繕或相當之賠償</p> <p>(C)包租業把出租人</p>	(B)	<p>住宅包租契約應約定及不得約定事項第16點：「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償：…(六)包租業毀損租賃住宅或附屬設備，經出租人定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。」</p>

		<p>同意轉租權利及其管理業務轉讓予第三人，經出租人阻止仍繼續為之。</p> <p>(D)包租業擅自進行室內裝修。</p>		
24	<p>下列何者不是住宅包租契約應約定事項中，契約應記載的當事人及相關人員基本資料？</p>	<p>(A)出租人之姓名(名稱)、統一編號或身分證明文件編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。</p> <p>(B)包租業之公司名稱、代表人姓名、統一編號、登記證字號、營業地址、聯絡電話、電子郵件信箱。</p> <p>(C)租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。</p> <p>(D)出租人同居人之姓名(名稱)、統一編號或身分證明文件編號、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。</p>	(D)	<p>住宅包租契約應約定及不得約定事項第 23 點：「本契約應記載當事人、租賃住宅管理人員及其基本資料如下：</p> <p>(一)出租人之姓名(名稱)、戶籍地址、通訊地址、聯絡電話。</p> <p>(二)包租業之公司名稱、代表人姓名、統一編號、登記證字號、營業地址、聯絡電話、電子郵件信箱。</p> <p>(三)租賃住宅管理人員之姓名、證書字號、通訊地址、聯絡電話、電子郵件信箱。」</p>
25	<p>下列何者不是住宅包租契約中的不得約定事項內容？</p>	<p>(A)不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。</p>	(D)	<p>住宅包租契約不得約定事項「一、不得約定廣告僅供參考。二、不得約定次承租人</p>

		<p>(B)不得約定違反強制或禁止規定。</p> <p>(C)不得約定出租人須繳回契約書。</p> <p>(D)不得約定拋棄審閱期</p>		<p>不得遷入戶籍。三、不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。四、不得約定免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。五、不得約定出租人須繳回契約書。六、不得約定本契約之通知，僅以電話方式為之。七、不得約定違反強制或禁止規定。」</p>
26	<p>下列何者非屬住宅包租契約應約定及不得約定事項中，停車位約定情形？</p>	<p>(A)他項權利之登記</p> <p>(B)平面式或機械式</p> <p>(C)使用時間</p> <p>(D)停車位種類及編號</p>	(A)	<p>依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第1點租賃範圍之規定，略以： 「車位(如無則免填)：</p> <p>(1)汽車停車位種類及編號： 地上(下)第__層<input type="checkbox"/>平面式停車位<input type="checkbox"/>機械式停車位，編號第__號。</p> <p>(2)機車停車位：地上(下)第__層編號第__號或其位置示意圖。</p> <p>(3)使用時間： <input type="checkbox"/>全日<input type="checkbox"/>日間<input type="checkbox"/>夜間<input type="checkbox"/>其他。」</p>
27	<p>出租人違反下列何種規定時，不得以消費者保護法處罰？</p>	<p>(A)租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項</p> <p>(B)住宅包租契約應約定及不得約定事項</p>	(B)	<p>住宅包租契約應約定及不得約定事項之法源係租賃住宅市場發展及管理條例，而非消費者保護法。</p>

		(C)住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項 (D)住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」		
28	住宅包租契約應約定及不得約定事項中，下列何者非屬租賃標的約定情形？	(A)租賃住宅門牌 (B)有無查封登記 (C)有無設定他項權利 (D)有無預告登記	(D)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第1點之規定，略以：租賃住宅標示：門牌、專有部分建號及面積、共有部分建號及面積、車位、有無設定他項權利，有無查封登記。
29	住宅包租契約應約定及不得約定事項中，關於「押金約定」的數額不得超過相當於幾個月租金？	(A)2個月 (B)1個月 (C)3個月 (D)6個月	(A)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第4點之規定，略以：押金最高不得超過2個月租金。
30	住宅包租契約應約定及不得約定事項中，有關租賃標的之標示應詳如下列哪一個選項？	(A)租賃標的現況確認書 (B)點交設備清單 (C)廣告資料 (D)委託書	(A)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項應約定事項第1點之規定，略以：租賃附屬設備詳如租賃標的現況確認書
31	下列何項並無「不得拋棄審閱期間」之規定？	(A)租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項 (B)住宅包租契約應約定及不得約定事項 (C)住宅轉租定型化	(B)	僅有應記載事項及不得記載事項中之不得記載事項始有不得拋棄審約期間之規定

		契約應記載及不得記載事項  (D)住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項		
--	--	--	--	--

二、住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項(20 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列何者非住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃住宅標的應記載事項？	(A) 專有部分建號 (B) 公有部分建號 (C) 共有部分建號 (D) 車位	(B)	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 2 點之規定，略以：租賃住宅標示：  1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。
02	下列何者不是住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，關於租賃標的現況確認書中應該確認的範圍？	(A) 有無做過海砂屋檢測 (B) 有無做過輻射屋檢測 (C) 有無宮廟、焚化廠、變電所 (D) 有無發生過兇殺	(C)	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項規定，本確認書內容包括以下現況說明：  「租賃住宅（專有部分）有無曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事。」鄰近是否設有宮廟、焚化廠、變電所等鄰避設施，非屬應確認範圍。  另租賃標的現況確認書須確認：1. 有無曾經進行輻射屋檢測。2. 有無曾經進行混凝土中水溶性氯離子含量檢測（例如海砂屋檢測）。
03	下列何者非屬住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，關於停車位記載情形？	(A) 停車位種類及編號 (B) 他項權利之登記 (C) 使用時間	(B)	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 2 點之規定，略以：租賃標的標示：車位種類、

		(D)平面式或機械式		編號及使用時間。
04	下列何者是住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項附件租賃標的現況確認書中，所謂的凶宅？	<p>(A)在屋主產權持有期間，租屋處發生兇殺案，被害者死於租屋處大樓的樓梯間</p> <p>(B)租屋處所處公寓大廈鄰居跳樓身亡，死於社區中庭</p> <p>(C)在屋主產權持有期間，租屋處有人上吊自殺</p> <p>(D)在屋主產權持有期間，租屋處樓上有人死亡，為運送屍體而經過出租處內</p>	(C)	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項附件租賃現況說明書建物(專有部分)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事。
05	有關住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項之規定，下列何種行為較不妥適？	<p>(A)租約雖然沒有記載不得禁止房客不得申請租金補貼，但是包租業口頭說明租約記載之租金是房客未聲請租金補貼的價錢，將來如果房客申請租金補貼，要再多繳租金</p> <p>(B)包租業評估租金時，應該要將相關的稅費及支出與附近租賃市場</p>	(A)	口頭約定亦構成租約之一部分，A 選項等同約定應由包租業或租賃住宅所有權人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。違反應記載事項第五點之規定。

		<p>租金行情一併納入考量</p> <p>(C)為了避免兩造糾紛，租約採公證方式為之</p> <p>(D)為了避免房客日後檢舉，包租業應誠實申報稅捐</p>		
06	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，下列何者非屬租賃標的應記載事項？	<p>(A)主建物</p> <p>(B)有無查封登記</p> <p>(C)有無預告登記</p> <p>(D)有無設定他項權利</p>	(C)	<p>依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 2 點之規定，略以：租賃住宅標示：</p> <p>1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。</p>
07	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，關於「押金約定」的數額不得超過相當於幾個月租金？	<p>(A)3 個月</p> <p>(B)1 個月</p> <p>(C)2 個月</p> <p>(D)6 個月</p>	(C)	<p>依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 5 點押金約定及返還之規定，略以：押金最高不得超過 2 個月租金之總額。</p>
08	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，有關租賃標的之標示應參詳下列哪一個選項？	<p>(A)點交設備清單</p> <p>(B)租賃標的現況確認書</p> <p>(C)廣告資料</p> <p>(D)委託書</p>	(B)	<p>依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 2 點之規定，略以：租賃附屬設備詳如租賃標的現況確認書。</p>
09	住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事	(A)租賃住宅或租賃附屬設備損壞	(A)	依據住宅轉租定型化契約應

	項中，下列關於「修繕」之敘述何者有誤？	<p>時，不論任何情況應由包租業負責修繕及費用</p> <p>(B)包租業為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕</p> <p>(C)包租業若未期限內修繕應修繕之設備，承租人得自行修繕，並自租金扣除修繕費用</p> <p>(D)包租業於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，承租人得請求包租業扣除該期間全部或一部之租金</p>		記載事項之租賃標的應記載事項第 9 點修繕之規定，略以：「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。」
10	依照住宅轉租定型化契約應約定及不得約定事項規定，雙方得提前終止租約。但其違約金數額不得超過相當於幾個月的月租金？	<p>(A)2 個月</p> <p>(B)1 個月</p> <p>(C)3 個月</p> <p>(D)不得約定違約金</p>	(B)	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中第 14 點之租賃住宅之返還，略以：雙方得提前終止租約；一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。
11	下列何者非屬住宅轉租定型化契約的應記載事項？	<p>(A)門牌</p> <p>(B)車位</p> <p>(C)附屬建物用途</p> <p>(D)格局</p>	(D)	<p>依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 2 點之規定，略以：租賃住宅標示：</p> <p>1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份</p>

				面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。
12	下列有關住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，關於室內裝修的敘述何者有誤？	<p>(A)經包租業同意室內裝修者，承租人應依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築之結構安全</p> <p>(B)室內裝修所需費用，一定要由包租業負擔</p> <p>(C)承租人經包租業同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由承租人修繕並負擔費用</p> <p>(D)承租人返還租賃住宅時，雙方可以約定應負責回復原狀或現況返還</p>	(B)	住宅轉租定型化契約應記載事項第 10 點之室內裝修規定，略以：承租人如有室內裝修之需要，應經包租業同意，並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。
13	下列何者非屬住宅轉租定型化契約應記載中，租賃標的之應記載事項？	<p>(A)專有部分之使用時間</p> <p>(B)專有部分之權利範圍</p> <p>(C)專有部分之面積</p> <p>(D)專有部分之建號</p>	(A)	<p>依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 2 點之規定，略以：租賃住宅標示：</p> <p>1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。</p>

14	下列何者非屬住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，租賃標的之應記載事項？	(A)共有部分用途 (B)主建物用途 (C)附屬建物用途 (D)共有部分持分面積	(A)	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 2 點之規定，略以：租賃住宅標示：  1. 門牌。2. 專有部分建號及權利範圍、面積（主建物面積、附屬建物用途）。3. 共有部分建號及權利範圍、持份面積。4. 車位。5. 有無設定他項權利。6. 有無查封登記。
15	下列何者不是住宅轉租定型化契約之不得記載事項？	(A)不得約定廣告僅供參考 (B)不得約定承租人於租屋處不得辦理公司登記 (C)不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由承租人負擔 (D)不得約定承租人須繳回契約書	(B)	住宅轉租定型化契約不得記載事項
16	住宅轉租定型化契約應記載事項中，下列哪一項費用可讓包租業及承租人自由約定由其中一方負擔？	(A)租賃期間之社區管理費 (B)租賃期間之房屋稅 (C)租賃期間之地價稅 (D)包租業於租賃期間之營業稅	(A)	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中租賃標的應記載事項第 6 點之規定，略以：社區管理費得協議由包租業及承租人負擔。

17	<p>下列有關住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中，對包租業義務的敘述何者有誤？</p>	<p>(A)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供承租人核對</p> <p>(B)應於簽訂本契約時，提供同意本租賃標的之全部或部分轉租之同意書，並載明租賃標的範圍、租賃期間及得終止本契約之事由</p> <p>(C)應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並於租賃期間保持其合於居住使用之狀態</p> <p>(D)無須製作租賃標的現況確認書，而是由出租人自行向承租人解說</p>	(D)	<p>住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第 11 點「本契約租賃期間，包租業之義務及責任…(五)應製作租賃標的現況確認書，並於簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。」</p>
18	<p>下列有關住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項包租業義務的敘述，何者有誤？</p>	<p>(A)不論如何，都應該負擔房屋的修繕責任</p> <p>(B)應於收受出租人之有關費用或文件時，開立統一發票或掣給收據</p> <p>(C)應配合出租人申請減徵稅捐需要，提供相關證明</p> <p>(D)應於出租人有因</p>	(A)	<p>住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項第 9 點租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。</p>

		修繕之必要行為時，通知次承租人配合辦理		
19	下列何種行為應適用住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項？	<p>(A)商務中心出租獨立辦公室予公司行號使用</p> <p>(B)包租業經出租人同意轉租其租賃住宅後，轉租予次承租人居住使用時</p> <p>(C)大學生在校外租了一層公寓，將使用不到的房間出組給同學使用</p> <p>(D)為了有效利用店面，將店面騎樓出租予他們營業使用</p>	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 29 條，包租業應經出租人同意轉租其租賃住宅並與其簽訂租賃契約書。包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，應提供住宅租賃標的現況確認書及前項經出租人同意轉租之書面文件
20	下列有關住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項之電費約定，何者錯誤？	<p>(A)以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，包租業不得額外收取</p> <p>(B)非以用電度數計費者，包租業所收取之每期電費</p>	(D)	修正住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正總說明，一百十三年七月八日公告修正應記載事項第六點、第十一點，促進租屋電費計收合理公平及電費資訊透明，為使包租業與承租人間之住宅轉租定型化契約配合一致性

		<p>總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額</p> <p>(C)約定電費由承租人負擔者，包租業應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊</p> <p>(D)一度就是十元，無法協商</p>		
--	--	--	--	--

三、租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項(19 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列何者非屬租賃住宅代管業服務項目？	(A)屋況與設備點交 (B)搬家服務 (C)管理押金 (D)遺留物之處理	(B)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第 5 點之委託管理項目規定。
02	關於租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項，下列敘述何者正確？	(A)管理期間，受託人為提升服務品質，得委託他代管業執行租賃住宅代管事務 (B)為避免租賃糾紛，出租人與承租人已成立租賃契約者，此一情形，不得委託租賃代管服務業進行租賃住宅代管事務 (C)管理期間，受託人得向承租人代收押金或租金，並於代收日起30日內交付委託人 (D)委託管理標的租賃契約約定由承租人負責修繕者，不得由受託人代為督促承租人修繕並負修繕費用	(C)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項應記載事項第 9 點受託人之義務及責任之規定，略以：代為收取租金或押金者，應按約定交付方式，於代為收取之日起(不得超過三十日)內交付委託人。
03	依據租賃住宅委託管	(A)協助結清相關費	(D)	依據租賃住宅委託管理定型

	理定型化契約應記載及不得記載事項規定，當租期屆滿或租賃契約提前終止時，下列何者非屬受託人之責任與義務？	<p>用</p> <p>(B)督促承租人遷出戶籍及其他登記</p> <p>(C)督促承租人將租賃住宅返還委託人</p> <p>(D)清潔該租賃住宅</p>		化契約應記載及不得記載事項應記載事項第 9 點之規定，略以：委託管理期間，受託人並無清潔該租賃住宅之責任與義務。
04	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項，關於委託管理標的，下列何者非屬委託管理標的中應記載事項？	<p>(A)格局</p> <p>(B)門牌</p> <p>(C)車位</p> <p>(D)附屬建物用途</p>	(A)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第 2 點之規定，略以：委託管理標的標示：門牌、專有部分建號及面積、共有部分建號及面積、車位、有無設定他項權利，有無查封登記。
05	下列有關租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項，受託人於租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅的行為，何者較妥適？	<p>(A)建議出租人聲請調解或調處</p> <p>(B)房客不理不睬，就在夜間到租屋處大聲敲門叫他出來面對</p> <p>(C)直接去台電及自來水公司聲請停用租屋處之水、電</p> <p>(D)房客不接電話，就半夜連續打電話</p>	(A)	糾紛協調處理建議以合法、平和之方式為之。
06	下列何者非屬租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項中，委託管理標的	<p>(A)主建物用途</p> <p>(B)共有部分用途</p> <p>(C)附屬建物用途</p>	(B)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第 2 點委託管理標的之規

	之應記載事項？	(D)共有部分持分面積		定。
07	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項中出租人與代管公司的法律關係為何？	(A)承攬 (B)僱傭 (C)委任 (D)租賃	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例第3條第4款規定，租賃住宅代管業，係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司。
08	租賃委託管理定型化契約應記載及不得記載事項中，下列何者非屬租賃標的記載情形？	(A)有無查封登記 (B)有無預告登記 (C)主建物 (D)有無設定他項權利	(B)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第2點之規定，略以：委託管理標的標示：門牌、專有部分建號及面積、共有部分建號及面積、車位、有無設定他項權利，有無查封登記。
09	下列何者非租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項委託人終止契約事由？	(A)受託人依約應代為糾紛協調處理，經委託人定相當期間催告，屆期仍不處理 (B)受託人違反交付代收租金或押金之約定，經委託人定相當期間催告，屆期仍未交付 (C)受託人委託他代管業執行租賃住宅管理業務 (D)房客因刑案遭通緝失聯	(D)	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第11點委託人提前終止契約規定，略以：委託管理期間如有下列情形之一，委託人得終止契約：  (一)受託人違反第九點第一項第六款代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內處理。  (二)受託人違反第九點第一項第七款依期限交付代為收取之租金或押金之規定，經委託人定相當期間催告，仍不於期限內交付。

				(三)受託人違反第九點第一項第十一款規定，委託他代管業執行租賃住宅管理業務。
10	關於租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項，下列敘述何者有誤？	(A)管理期間，受託人不論任何情形都須負擔設備修繕費用。 (B)管理期間，受託人於租期屆滿或租約提前終止時，代為執行屋況及設備點交 (C)管理期間，受託人代為辦理日常修繕維護事務，應製作紀錄提供委託人查詢或取閱 (D)管理期間，受託人代為協調處理租賃糾紛	(A)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第 7 點修繕之處理之規定，略以：委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用，由委託人負擔。委託管理標的經租賃契約約定由承租人負責修繕及負擔費用者，得由受託人代為督促之；承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，受託人應代為協調。及第 9 點之規定，略以：督促承租人善盡善良管理人之注意。
11	受託人代收押金或租金者，應於代收幾日內，交付委託人？	(A)當日 (B)30日 (C)7日 (D)5日	(B)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第 9 點之規定，略以：受託人代收租金或押金者，應於代收日起 30 日內交付委託人。
12	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項規定，下列何者非屬受託人之責任與義務？	(A)代為糾紛協調處理 (B)依期限交付代收之押金與租金 (C)委託他代管業執	(C)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第 9 點之規定，略以：委託人不得委託他代管業執行租賃住宅管理

		<p>行租賃住宅管理業務</p> <p>(D)應配合委託人申請減徵稅捐需要，提供相關證明。</p>		業務。
13	下列何者非租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項中委託管理標的應記載事項？	<p>(A)專有部分建號</p> <p>(B)共有部分建號</p> <p>(C)公有部分建號</p> <p>(D)車位</p>	(C)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第2點之規定，略以：委託管理標的標示：門牌、專有部分建號及面積、共有部分建號及面積、車位、有無設定他項權利，有無查封登記。
14	下列何者非屬租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項中，停車位記載情形？	<p>(A)停車位種類及編號</p> <p>(B)平面式或機械式</p> <p>(C)他項權利之登記</p> <p>(D)使用時間</p>	(C)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第2點之規定，略以：委託管理標的標示：門牌、專有部分建號及面積、共有部分建號及面積、車位、有無設定他項權利，有無查封登記。
15	下列何者非為租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項中的租賃標的？	<p>(A)套房</p> <p>(B)雅房</p> <p>(C)公寓</p> <p>(D)店面</p>	(D)	租賃住宅市場發展及管理條例第3條第4款規定，租賃住宅代管業，係指受出租人之委託，經營租賃住宅管理業務之公司。店面非屬租賃住宅。
16	下列就租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項委託管理期間的報酬的記載何者正確？	<p>(A)受託人的報酬最高上限為月租金的6%</p> <p>(B)受託人的報酬最高上限為月租金的5%</p> <p>(C)受託人的報酬最</p>	(D)	租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項總說明第4條說明「依民法第535條規定意旨，代管業依出租人之指示，處理委任事務，本得收取報酬，爰明定委託人與受託人雙方約定報酬及其支付方式。按現行租

		<p>高上限為月租金的10%</p> <p>(D)沒有上限的規範</p>		<p>賃住宅代管業收取報酬之習慣係以委託管理標的月租金額為計算基準，部分業者以月租金額一定比例計」</p>
17	<p>下列何者不是租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項的委託管理項目？</p>	<p>(A)屋況與設備點交</p> <p>(B)居住者身分之確認</p> <p>(C)房客欠租時，以業者名義向法院聲請對房客發支付命令</p> <p>(D)向承租人催收(繳)租金及相關費用</p>	(C)	<p>租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項總說明第5條說明「委託管理期間，經委任雙方約定勾選同意由受託人代為辦理項目如下：(一)屋況與設備點交。(二)居住者身分之確認。(三)向承租人催收(繳)租金及相關費用。(四)日常修繕維護事項：1、租賃住宅及其附屬設備檢查及維護。2、修繕費用通報及修繕或督促修繕。(五)糾紛協調處理。(六)結算相關費用。(七)租賃關係消滅時，督促承租人返還租賃住宅並遷出戶籍或其他登記。(八)其他項目：<input type="checkbox"/>1、收取租金，交付方式：_。<input type="checkbox"/>2、收取押金，交付方式：_。<input type="checkbox"/>3、管理押金。<input type="checkbox"/>4、墊付相關費用。<input type="checkbox"/>5、處理委託管理標的專有部分之共用空間清潔業務。<input type="checkbox"/>6、遺留物之處理。<input type="checkbox"/>7、租購家具、電器設備。」</p>
18	<p>下列有關租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項委託人義務的敘述，何者有誤？</p>	<p>(A)委託人負責修繕者，得委由受託人修繕；其費用不得約定由委託人負擔</p> <p>(B)據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資</p>	(A)	<p>租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項第8條「委託人應向受託人說明租賃契約約定應由委託人負責修繕之項目、範圍、有修繕必要時之聯絡方式及其他相關事項；簽訂本契約後，委託人並應以書面方式告知承租人本契約相關事項。」</p>

		<p>訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態</p> <p>(C)應出示有權委託管理本租賃住宅之證明文件、國民身分證或其他足資證明身分之文件供核對</p> <p>(D)同意受託人代收租金、押金者，並應提供交付之方式</p>		
19	<p>下列有關租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項受託人義務的敘述，何者有誤？</p>	<p>(A)租賃關係消滅，督促承租人返還租賃住宅，但承租人置之不理，得逕行斷水斷電</p> <p>(B)租賃關係消滅，督促承租人返還租賃住宅時，仍應依照法律規定為之</p> <p>(C)租賃關係消滅，督促承租人返還租賃住宅，並結算相關費用</p> <p>(D)向承租人催收(繳)租金及相關費用</p>	(A)	<p>進行斷水斷電，恐有構成刑法強制罪之虞。</p>

四、住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項(35 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列哪一項費用，出租人及承租人不得自由約定由其中一方負擔？	(A)租賃期間之社區管理費 (B)租賃期間之房屋稅 (C)租賃期間之水電費 (D)公證費	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 7 點之稅費負擔之約定規定，略以：租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔。
02	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列何者非屬房屋租賃標的應記載事項？	(A)有無預告登記 (B)有無查封登記 (C)主建物 (D)有無設定他項權利	(A)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 2 點之規定，略以：租賃住宅標示：門牌、專有部分建號及面積、共有部分建號及面積、車位、有無設定他項權利，有無查封登記。
03	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中契約如經公證者，下列何事項不是得逕為強制執行事項？	(A)承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅 (B)承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃標的所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額 (C)出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還之	(D)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 21 點，略以：同意公證書載明下列事項應逕受強制執行： (1)承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅。 (2)承租人未依約給付之欠繳租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額。 (3)出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還之全部或一部押金。

		全部或一部押金  (D)出租人提前終止租約後，承租人不願搬離者		
04	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列非屬事項規定之「使用房屋之限制」？	(A)承租人不得於屋內飼養寵物  (B)房屋係供住宅使用，非經出租人同意，不得變更用途  (C)承租人不得違法使用或存放有爆炸性或易燃性物品，影響公共安全  (D)出租人同意轉租者，承租人應提示出租人同意轉租之證明文件。	(A)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 8 點，略以： (1)本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。 (2)承租人同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項，不得違法使用、存放有爆炸性或易燃性物品。(3)承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。前項出租人同意轉租者，應出具同意書載明同意轉租之範圍、期間及得終止本契約之事由，供承租人轉租時向次承租人提示。
05	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列哪一項費用，出租人及承租人得自由約定由其中一方負擔？	(A)房屋稅 (B)地價稅 (C)所得稅 (D)公證費	(D)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 7 點之規定，略以：租賃住宅之房屋稅、地價稅、由出租人負擔。
06	下列何者非屬住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中車位記載情形？	(A)停車位種類及編號  (B)平面式或機械式	(D)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 2 點之規定，略以：房屋租賃標的：車位種類及編號、使用時間。

		(C)使用時間 (D)他項權利之登記		
07	下列何者非屬住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中租賃住宅標的應記載事項？	(A)門牌 (B)附屬建物用途 (C)格局 (D)車位	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 2 點之規定，略以：租賃住宅標示：門牌、專有部分建號及面積、共有部分建號及面積、車位、有無設定他項權利，有無查封登記。
08	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中租賃住宅返還之規定，下列何者有誤？	(A)租期屆滿或租賃契約終止時，出租人應結算相關費用，承租人應即將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記 (B)租賃住宅之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及附屬設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交 (C)承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人除按日向承租人	(D)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 15 點「租賃住宅之返還」 1. 租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第 6 點約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。 2. 前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。 3. 承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。 4. 前項金額與承租人未繳清之租金及第 6 點約定之相關費用，出租人得由第 5 點第

		<p>請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額計算之違約金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止</p> <p>(D)承租人未如期返還租賃住宅所應賠償的違約金，不得由押金中抵扣</p>	<p>一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。</p>
09	<p>住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，關於「任意終止租約之約定」之規定，下列何者有誤？</p>	<p>(A)契約於期限屆滿前，租賃雙方得協議是否得提前終止租約</p> <p>(B)依約定得終止租約者，租賃之一方應於期限內通知他方。一方未先期通知而逕自終止租約者，應賠償他方最高2個月租金額之違約金</p> <p>(C)承租人應賠償之違約金得由押金扣抵</p> <p>(D)租期屆滿前，依第2項終止租約</p>	<p>(B)</p> <p>依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第14點「任意終止租約之約定」，略以：1. 本契約於期限屆滿前，租賃雙方得協議是否得提前終止租約。2. 依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。3. 前項承租人應賠償之違約金得由押金扣抵。4. 租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。</p>

		者，出租人已預收之租金應返還予承租人		
10	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，關於「任意終止租約」之規定，下列何者有誤？	<p>(A)契約於期限屆滿前，租賃雙方得協議是否得提前終止租約</p> <p>(B)依約定得終止租約者，租賃之一方應於期限內通知他方。一方未先期通知而逕自終止租約者，應賠償他方最高 1 個月租金額之違約金</p> <p>(C)承租人應賠償之違約金不得由押金扣抵</p> <p>(D)租期屆滿前，依第 2 項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人</p>	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 14 點「任意終止租約」，略以：1. 本契約於期限屆滿前，租賃雙方得協議是否得提前終止租約。2 依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金。3. 前項承租人應賠償之違約金得由押金扣抵。4. 租期屆滿前，依第一項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人。
11	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，關於「押金」的數額不得超過相當於幾個月租金？	<p>(A)1 個月</p> <p>(B)2 個月</p> <p>(C)3 個月</p> <p>(D)6 個月</p>	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 5 點之規定，略以：押金最高不得超過 2 個月租金之總額)。

12	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列哪一項費用，可以由出租人及承租人自由約定由其中一方負擔？	<p>(A)租賃期間之社區管理費</p> <p>(B)租賃期間之房屋稅</p> <p>(C)租賃期間之地價稅</p> <p>(D)出租人於租賃期間所衍生之所得稅</p>	(A)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之不得記載事項第五點之規定，略以：不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。
13	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在，但如本契約未經公證，其期限逾幾年即不適用？	<p>(A)2 年</p> <p>(B)3 年</p> <p>(C)4 年</p> <p>(D)5 年</p>	(D)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 16 點之規定，略以：本租賃契約如未經公證，其期限逾 5 年者，不適用第一項之約定。
14	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，出租人得因承租人遲付租金之總額達幾個月之金額，且經出租人催告仍不為支付之情形，出租人得終止租約？	<p>(A)1 個月</p> <p>(B)2 個月</p> <p>(C)3 個月</p> <p>(D)4 個月</p>	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中第 17 點之規定，略以：租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償。承租人遲付租金之總額達 2 個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。
15	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，有關提前終	(A)房客要提前終止時，房東可以拒絕	(C)	既已約定不得單方面終止租約，即不論得否以押金抵扣。

	<p>止之規定，如果雙方勾選於租約屆滿前不得任意終止租約，下列敘述何者有誤？</p>	<p>(B)房東要提前終止時，房客可以拒絕</p> <p>(C)房客可以主張抵扣兩個月押金後逕行終止租約</p> <p>(D)雖然不得單方面任意終止，但是租賃雙方可以另外協議違約金後合意終止</p>		
16	<p>依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，有關提前終止之規定，如果雙方勾選於租約屆滿前得任意終止租約，下列敘述何者有誤？</p>	<p>(A)房客要提前終止時，只要在終止前一個月告知，就不用給付違約金</p> <p>(B)房客要提前終止時，如果沒在終止前一個月告知，就需要給付最高一個月的違約金</p> <p>(C)既然約定可以提前終止，房客要終止的話，房東不能拒絕</p> <p>(D)既然約定可以提前終止，就不需要給付違約金</p>	(D)	<p>住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項依第 14 點，仍須視終止之通知時點區分是否需要給付違約金。</p>

17	<p>依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，有關提前終止之規定，如果雙方勾選於租約屆滿前得任意終止租約，下列敘述何者有誤？</p>	<p>(A)只有房客終止才需要給付違約金，房東提前終止的話，不需要給付違約金</p> <p>(B)房客要提前終止時，如果沒在終止前一個月告知，就需要給付最高一個月的違約金</p> <p>(C)既然約定可以提前終止，房東要終止的話，房客不能拒絕</p> <p>(D)房東要提前終止時，只要在終止前一個月告知，就不用給付違約金</p>	(A)	<p>住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項依第 14 點，雙方同受該條款之拘束。</p>
18	<p>依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，有關提前終止之規定，如果雙方勾選於租約屆滿前得任意終止租約，下列敘述何者有誤？</p>	<p>(A)既然約定得提前終止租約，就代表任一方可以不附任何理由的終止，只是會因為通知的時期而有違約金之處罰</p> <p>(B)房東可以約定，不管何時通知，只要提前終止租</p>	(B)	<p>士林簡易庭 112 年度士小字第 286 號民事判決「不問承租人有無於終止前 1 個月通知出租人，承租人一律應扣除 1 個月押金之違約金即賠償相當 1 個月租金額之違約金，違反前開應記載事項規定，且不利於承租人，則該牴觸前揭應記載事項規定之部分，應屬無效」</p>

		<p>約，就要給付最高一個月之違約金</p> <p>(C)既然約定可以提前終止，房東要終止的話，房客不能拒絕</p> <p>(D)房東要提前終止時，只要在終止前一個月告知，就不用給付違約金</p>		
19	<p>下列有關住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之電費約定，何種錯誤？</p>	<p>(A)以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，包租業不得額外收取</p> <p>(B)非以用電度數計費者，包租業所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額</p>	(D)	<p>修正住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正總說明，原規定電費額度應區分夏月及非夏月，且不得超過台灣電力股份有限公司（以下簡稱台電）所訂定之當月用電量最高級距每度金額。鑑於近年來，屢見部分出租人以最高級距每度金額計價，引發租屋電費爭議，為促進租屋電費計收合理公平及電費資訊透明，爰擬具「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第6點、第11點修正草案</p>

		<p>(C)約定電費由承租人負擔者，包租業應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊</p> <p>(D)一度就是十元，無法協商</p>		
20	<p>下列有關住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之電費約定，何種錯誤？</p>	<p>(A)以用電度數計費者，每度電費不得超過該租賃標的電費單「當期每度平均電價」；如公共設施電費未向台灣電力股份有限公司申辦分攤併入租賃標的電費內者，包租業不得額外收取</p> <p>(B)為了計算方便，獨立套房裝設各自的電表，每度收取8元，就算超過當期每度平均電價也沒關係</p> <p>(C)約定電費由承租人負擔者，包租</p>	(B)	<p>修正住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正總說明，原規定電費額度應區分夏月及非夏月，且不得超過台灣電力股份有限公司（以下簡稱台電）所訂定之當月用電量最高級距每度金額。鑑於近年來，屢見部分出租人以最高級距每度金額計價，引發租屋電費爭議，為促進租屋電費計收合理公平及電費資訊透明，爰擬具「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第6點、第11點修正草案</p>

		<p>業應提供承租人租賃標的之電費資訊。承租人亦得逕向台灣電力股份有限公司申辦查詢租賃期間之有關電費資訊</p> <p>(D)非以用電度數計費者，包租業所收取之每期電費總金額，不得超過該租賃標的電費單之每期電費總額</p>		
21	下列哪些租賃關係不適用住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項？	<p>(A)房東出租辦公室</p> <p>(B)社會住宅</p> <p>(C)房東出租給學生居住</p> <p>(D)房東出租給未成人居住</p>	(A)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之適用範圍係以出租供居住使用之租賃關係。
22	下列哪些項目是租賃住宅市場發展及管理條例明文規定押金擔保之範圍？	<p>(A)處理遺留物責任</p> <p>(B)租金之給付</p> <p>(C)水、電費</p> <p>(D)管理費</p>	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第3條第13款：「押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。」
23	下列有關住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，如果房客欠租且終止租約後	<p>(A)請求相當月租金額之違約金</p> <p>(B)請求相當月租金</p>	(D)	精神慰撫金係以他人侵害人格權並造成損害為原則之適用範圍

	仍拒絕搬遷，通常情況中，哪一項不是房東可以主張的權利？	<p>額之不當得利</p> <p>(C) 訴請房客返還房屋</p> <p>(D) 請求精神賠償</p>		
24	下列哪些租賃關係不適用住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項？	<p>(A) 民宿</p> <p>(B) 社會住宅</p> <p>(C) 房東出租給學生居住</p> <p>(D) 房東出租給未成人居住</p>	(A)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之適用範圍係以出租供居住使用之租賃關係。 租賃住宅市場發展及管理條例第 4 條租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：一、供休閒或旅遊為目的。二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。三、由合作社經營管理。四、租賃期間未達三十日。
25	下列哪些租賃關係適用住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項？	<p>(A) 民宿</p> <p>(B) AIRBNB</p> <p>(C) 飯店</p> <p>(D) 房東出租給未成人居住</p>	(D)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之適用範圍係以出租供居住使用之租賃關係。 租賃住宅市場發展及管理條例第 4 條租賃住宅有下列情形之一者，不適用本條例規定：一、供休閒或旅遊為目的。二、由政府或其設立之專責法人或機構經營管理。三、由合作社經營管理。四、租賃期間未達三十日。
26	下列哪些租賃關係適用住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項？	<p>(A) 工廠租賃</p> <p>(B) 寺廟香客中心</p> <p>(C) 飯店</p> <p>(D) 大學宿舍</p>	(D)	行政院消費者保護處中華民國 107 年 6 月 1 日院臺消保字第 1070019770 號大學與學生間所訂立之宿舍租賃契約，由契約標的及契約目的觀之，非屬「行政契約」，究其性質與一般租賃契約性質無異。是以，大學自為學生

			<p>宿舍之經營管理，縱其出租學生宿舍非以營利為目的，仍屬消保法上之企業經營者，其與學生(消費者)間之租賃法律關係亦屬消費關係，其租賃契約仍有「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」相關規定之適用。</p>
27	<p>下列關於住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項之效力，下列敘述何者錯誤？</p>	<p>(A)租約條款違反公告之定型化契約，其違反之條款無效</p> <p>(B)中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容</p> <p>(C)租約一旦違反不得記載事項，整部租約都是無效。</p> <p>(D)租約雖然違反不得記載事項，但除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。</p>	<p>(C)</p> <p>消費者保護法第 17 條：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。</p> <p>前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括： 一、契約之重要權利義務事項。 二、違反契約之法律效果。 三、預付型交易之履約擔保。 四、契約之解除權、終止權及其法律效果。 五、其他與契約履行有關之事項。</p> <p>第一項不得記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括： 一、企業經營者保留契約內容或期限之變更權或解釋權。 二、限制或免除企業經營者之義務或責任。 三、限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。</p>

				<p>四、其他對消費者顯失公平事項。</p> <p>違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。</p> <p>中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。</p> <p>企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」</p>
28	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，如果出租人移轉租屋處之所有權予受讓人，何種情形下，房客不得對該受讓人主張租約之效力？	<p>(A)租約期限未滿五年</p> <p>(B)租約經公證</p> <p>(C)租約未經公證，且租期逾五年</p> <p>(D)租期 10 年但租約經公證</p>	(C)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 16 點
29	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列何者不是出租人提前終止事由？	<p>(A)房客申請租金補貼</p> <p>(B)出租人為重新建築而必要收回</p> <p>(C)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付</p> <p>(D)承租人擅自變更</p>	(A)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 17 點

		用途，經出租人 阻止仍繼續為之		
30	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列出租人提前終止事由何項需要在終止前三個月通知？	(A)承租人擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人  (B)出租人為重新建築而必要收回  (C)承租人積欠管理費或其他應負擔之費用達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付  (D)承租人擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之	(B)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 17 點
31	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，承租人提前終止事由中，因疾病、意外產生有長期療養之需要而需終止時，需檢附何項書面證明？	(A)學校或工作單位請假證明  (B)醫師診斷證明  (C)因為是發生車禍，所以要提供車禍發生之現場照片  (D)三等親之切結書	(B)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 18 點第 2 項規定：「承租人依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知出租人。」其中第四款情形為：「承租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。」因此，最具法律效力且能作為“長期療養需要”的書面佐證，即為「醫師診斷證明」。
32	下列何項不是住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項可採	(A)郵寄  (B)口頭	(B)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 20 點

	之履行契約通知方式？	(C)電子郵件 (D)即時通訊軟體以文字顯示方式		
33	下列何項租屋標的之情況，不是住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項租賃標的現況確認書之房東應告知事項？	(A)前房客在租屋處上吊自殺 (B)前房客在租屋處內燒炭自殺 (C)前房客在陽台跳樓自殺，死亡於社區中庭 (D)租屋處有人病死身亡	(D)	租賃標的現況確認書本租賃住宅（專有部分）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事。 自然死亡不包含。
34	下列何項租屋標的之情況，是住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項租賃標的現況確認書之房東應告知事項？	(A)因為天氣寒冷，所以前房客在租屋處緊閉門窗開熱水器洗澡，又沒有安裝強制排氣設施，因而一氧化碳中毒死亡 (B)前房客在租屋處因電線走火漏電而不幸觸電身亡 (C)租屋處對面發生過兇殺案，兇手曾經拖著裝有屍體的行李箱經過租屋處前之走廊 (D)租屋處有人病死	(A)	租賃標的現況確認書本租賃住宅（專有部分）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事

		身亡		
35	租屋處如之前曾發生前房客在租屋處內燒炭自殺，但是房東知情卻故意隱匿而不告知，房客知道可以主張何種權利？	<p>(A)主張民事詐欺，撤銷租賃之意思表示</p> <p>(B)主張租金全免</p> <p>(C)主張去祭改之法律費用</p> <p>(D)主張是因為住到凶宅才會被公司資遣，並進一步主張工資的損失</p>	(A)	如房東知情且有告知義務，已構成民事詐欺，可主張民法第 92 條撤銷意思表示

## 陸、租賃關係管理及糾紛處理實務

### 一、租賃糾紛處理管道及資源與保護措施(13 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	除當地鄉鎮市區公所調解委員會可協助承租人進行租賃糾紛調解外，下列哪一單位也可協助企業經營者為出租人之租賃糾紛？	(A)公平交易委員會 (B)消費者服務中心 (C)勞資爭議調解委員會 (D)警察局	(B)	消費者保護法第43條第1項 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。
02	租賃契約消滅之返還，需雙方共同完成點交，依租賃住宅市場發展及管理條例規定，點交後尚有遺留物，出租人該如何處理？	(A)出租人可以直接視為自己的物品處理 (B)出租人無須催告，視為廢棄物 (C)經出租人定相當期限催告仍不取回，視為拋棄其所有權，處理費用從押金扣 (D)出租人無須催告，依契約直接視為廢棄物，處理費用從押金扣	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例第12條租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。 前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。
03	租賃住宅市場發展及管理條例的中央主管機關為下列何者？	(A)經濟部 (B)內政部 (C)教育部 (D)衛福部	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第2條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣

				(市)政府
04	<p>為避免發生租約到期，承租人不搬走或出租人無理由扣留押金等糾紛爭議，下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)可請律師當見證人，一同完成簽約，若未履行契約，直接聲請強制執行</p> <p>(B)可請地政士協助認證，一同完成簽約，若未履行契約，直接聲請強制執行</p> <p>(C)可至法院或民間公證人公證租約，若未履行契約，直接聲請強制執行</p> <p>(D)可至律師進行租約認證，若未履行契約，直接聲請強制執行</p>	(C)	<p>公證法第 13 條第 1 項當事人請求公證人就房屋租賃之契約作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之。</p>
05	<p>根據租賃住宅市場發展及管理條例中規定，當出租人與承租人發生租屋糾紛爭議時，關於調處機制下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)調處成立，等同法院確定判決</p> <p>(B)出租人與承租人申請調處免繳納費用</p> <p>(C)承租人申請需要手續費</p> <p>(D)出租人申請需要作業費用</p>	(B)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條</p> <p>住宅租賃爭議，出租人或承租人得向直轄市或縣(市)政府申請調處，並免繳調處費用。</p>

06	租賃住宅服務業經營所繳交的營業保證金，主要是做為何項擔保之用？	<p>(A)營業保證金是加入租賃住宅服務業全聯會的會費</p> <p>(B)營業保證金是協助承租人支付欠繳之租金</p> <p>(C)營業保證金是業者不能履行契約或因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害人的損害賠償擔保</p> <p>(D)營業保證金主要是協助租賃雙方支付租賃衍生之費用</p>	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例第 31 條第 4 項被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償；經代為賠償後，即應依第 22 條第 5 項規定，通知租賃住宅服務業限期補繳。
07	依租賃住宅市場發展及管理條例內容，關於租賃住宅之租金約定規定，下列何者正確？	<p>(A)城市地方房屋之租金，不超過土地及其建築物申報總價年息 10%</p> <p>(B)城市地方房屋之租金，不超過土地及其建築物申報總價年息 5%</p> <p>(C)城市地方房屋之租金，不超過土地及其建築物申報總價年息 15%</p>	(D)	租賃住宅市場發展及管理條例第 6 條租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第 97 條規定

		(D)租金自行約定不受限		
08	何謂租賃住宅市場發展及管理條例所稱之租賃住宅代管業?	<p>(A)與出租人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，執行租賃住宅管理業務之業者</p> <p>(B)與委託人簽訂租賃住宅契約書後，協助委託人將住宅出租之業者</p> <p>(C)接受承租人之委託，協助出租人進行租賃住宅管理業務之業者</p> <p>(D)接受政府核定可執行租賃住宅租賃業務的業者</p>	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第 3 條:租賃住宅代管業是指受出租人之委託經營租賃住宅管理業務。
09	租賃住宅市場發展及管理的租賃住宅服務業，若經被害人向租賃住宅服務業全聯會申請調處並確定責任之歸屬後，下列程序何者正確?	<p>(A)由租賃住宅服務業全聯會協助被服務人進行訴訟</p> <p>(B)由租賃住宅服務業繳存的營業保證金支付代償</p> <p>(C)由業者直接支付賠償金</p> <p>(D)由租賃住宅服務業全聯會進行再</p>	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 31 條第 3 項，被害人取得對租賃住宅服務業或其受僱人之執行名義或經基金管理委員會調處決議支付者，得於該租賃住宅服務業繳存營業保證金及提供擔保總額內，向全國聯合會請求代為賠償

		次協商		
10	因房屋租賃發生爭議，不服調處者，依法得向何機關訴請處理？	(A)立法機關 (B)監察機關 (C)地政機關 (D)司法機關	(D)	土地法 101 條：因房屋租用發生爭議，得由該管直轄市或縣(市)政府地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理
11	依租賃住宅市場發展及管理條例法規定，直轄市、縣(市)地政機關為處理租屋相關之糾紛，應設何種委員會？	(A)不動產糾紛調處委員會 (B)不動產糾紛仲裁委員會 (C)不動產糾紛調解委員會 (D)不動產糾紛調查委員會	(A)	依據直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條第 1 項第 8 款租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條規定之住宅租賃爭議。
12	出租人與承租人間因租屋發生民事履約爭議時，可依下列何項方式處理？	(A)由當地鄉鎮市區公所調解委員會進行調解 (B)直接報警處理 (C)直接至訴請法院強制執行 (D)由當地鄉鎮市區公所耕地租佃委員會調解	(A)	租屋糾紛屬民事事件，故依鄉鎮市調解條例第 1 條可至鄉、鎮、市公所調解委員會申請民事事件調解
13	與代管業及包租業者發生糾紛爭議時，除了直轄市、縣(市)政府主管機關外，下列何者亦為可接受申訴的單位？	(A)全國律師公會 (B)金融評議委員會 (C)勞資爭議調解委員會	(D)	租賃住宅市場發展及管理條例第 31 條第 3 項前 2 項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。

		(D)租賃住宅服務業 全聯會		
--	--	-------------------	--	--

二、租賃爭議處理-申訴、調解(調處)、消費訴訟(21 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	「調解」與「調處」為訴訟以外解決紛爭的機制，下列敘述何者正確？	<p>(A)調解與調處與法院之裁判效力相同</p> <p>(B)調解與調處雙方達成協議後，等同確定判決</p> <p>(C)調處委員做成的決議，雙方皆不能再異議</p> <p>(D)調解雙方達成協議，做成之筆錄，送法院核定等同確定判決</p>	(D)	<p>(一)鄉鎮市調解條例第 26 條、27 條、28 條規定調解成立後，作成調解書，在 10 日內，將調解書送請法院審核，經法院「核定」後，有下列的效力:1. 2. 4. 略之</p> <p>3. 經法院核定之「民」事調解，與民事確定判決有同一之效力，所以可以作為執行名義，如債務人不履行時，可以聲請強制執行。</p> <p>依據直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 19 條…本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。申請調處之案件，不服調處結果，應於接到通知後 15 日內，以對造人為被告，訴請法院審理。故無強制執行效力。</p>
02	「調解」與「和解」都是訴訟以外解決紛爭的機制，下列敘述何者正確？	<p>(A)調解與和解與法院之裁判效力相同</p> <p>(B)調解與和解均須雙方當事人同意</p> <p>(C)非告訴乃論的刑事事件不可和解，但可調解</p> <p>(D)法庭上的任意調解皆由地方法院</p>	(B)	<p>鄉鎮市調解條例第 11 條 聲請調解，民事事件應得當事人之同意;告訴乃論之刑事事件應得被害人之同意，始得進行調解。</p> <p>鄉鎮市調解條例第 26 條、27 條、28 條規定調解成立後，作成調解書，在 10 日內，將調解書送請法院審核，經法院「核定」後，有下列的效力:1. 2. 4. 略之</p>

		法官主導		3. 經法院核定之「民」事調解，與民事確定判決有同一之效力，所以可以作為執行名義，如債務人不履行時，可以聲請強制執行。 依據民法第 736 條之規定：「稱和解者，謂當事人之約定，互相讓步，已中止紛爭或防止爭執發生之契約」
03	出租人與承租人間因租屋發生爭議時，可依下列何種方式處理？	(A) 直接訴請法院強制執行 (B) 由當地鄉鎮市區公所調解委員會進行仲裁 (C) 由當地鄉鎮市區公所調解委員會進行調解 (D) 由當地鄉鎮市區公所耕地租佃委員會調解	(C)	因租屋糾紛屬民事事件，故依鄉鎮市調解條例第 1 條鄉、鎮、市公所應設調解委員會，辦理下列調解事件：1、民事事件。2、告訴乃論之刑事事件。
04	出租人因租賃住宅委託管理業者之員工服務不佳，及未處理好委任事項而發生糾紛爭議，應依下列何種方式解決？	(A) 業者得向直轄市、縣(市)政府消費者服務中心申訴 (B) 出租人得向直轄市、縣(市)政府主管機關或全聯會申請調處 (C) 出租人得向直轄市、縣(市)政府勞工局申請調處 (D) 業者可向直轄市、縣(市)政府	(B)	直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法，第 2 條第 1 項第 8 款下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：8、租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條規定之住宅租賃爭議。 租賃市場發展及管理條例第 31 條第 1, 2, 3 項因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租

		勞工局申請調處		賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。前 2 項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。
05	哪個地方單位設有調解委員會？	(A)鄉鎮市區公所 (B)直轄市(縣)政府 市(縣)議會 (C)鄉鎮市區民代表 會 (D)里長的服務中心	(A)	鄉鎮市調解條例第 1 條鄉、鎮、市公所應設調解委員會，辦理下列調解事件：1、民事事件。2、告訴乃論之刑事事件
06	房東甲因在土城的租屋賠償與房客乙已有調解成立案件，現又因戶籍在基隆的乙在板橋不小心撞傷了甲，其損害賠償調解，下列敘述何者正確？	(A)屬不同之案件可受理，須在板橋或基隆區公所申請 (B)屬不同之案件可受理，須在土城區公所申請 (C)有調解過，不論案件皆不得受理 (D)需隔半年方能申請	(A)	鄉鎮市調解條例第 13 條聲請調解事件之管轄如下： 1、兩造均在同一鄉、鎮、市居住者，由該鄉、鎮、市調解委員會調解 2、兩造不在同一鄉、鎮、市居住者，民事事件由他造住、居所、營業所、事務所所在地，刑事事件由他造住、居所所在地或犯罪地之鄉、鎮、市調解委員會調解。 3、經兩造同意，並經接受聲請之鄉、鎮、市調解委員會同意者，得由該鄉、鎮、市調解委員會調解，不受前 2 款之限制。
07	調解委員是由哪些人組合擔任的且可以作成判決嗎？	(A)調解委員是由檢察官來擔任，但調解委員並不是法官，不能作成判決	(D)	鄉鎮市調解條例第 3 條第 1 項調解委員會委員，由鄉、鎮、市長遴選鄉、鎮、市內具有法律或其他專業知識及信望素孚之公正人士，提出加倍人數後，並將其姓名、

		<p>(B)調解委員是由當地具有法律或其他專業知識及具備信用與聲望的公正人士來擔任，調解委員立場卓越超然，當然可以作成判決</p> <p>(C)調解委員是由各地法官來擔任，調解委員是法官，故可以作成判決</p> <p>(D)調解委員是由當地具有法律或其他專業知識及具備信用與聲望的公正人士來擔任，調解委員並不是法官，不能作成判決</p>		<p>學歷及經歷等資料，分別函請管轄地方法院或其分院及地方法院或其分院檢察署共同審查，遴選符合資格之規定名額，報縣政府備查後聘任之，任期4年。連任續聘時亦同。</p>
08	<p>「調解」、「和解」與「調處」為訴訟以外解決紛爭的機制，若一方未出席，哪一種可依專業或法令規定做成決議？</p>	<p>(A)調解與調處</p> <p>(B)調處</p> <p>(C)調解</p> <p>(D)和解與調處</p>	(B)	<p>依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第19條第1項，當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。</p>
09	<p>下列何項單位可以進行調解？</p> <p>(甲)商業仲裁委員</p> <p>(乙)法院</p> <p>(丙)當地鄉鎮市區公</p>	<p>(A)甲丙</p> <p>(B)甲乙丙</p> <p>(C)乙丙丁</p> <p>(D)甲丁</p>	(C)	<p>鄉鎮市調解條例第1條鄉、鎮、市公所應設調解委員會，辦理下列調解事件：1、民事事件。2、告訴乃論之刑事事件</p> <p>消費者保護法第43條，消</p>

	所 (丁)屬消費爭議者，可至直轄市或縣(市)消費爭議調解委員會			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。
10	租賃住宅包租業者與次承租人因服務不佳，未處理好出租事項而發生糾紛爭議，關於爭議的解決方式下列敘述何者正確？	(A)委管業者可向直轄市、縣(市)政府勞工局申請調處 (B)包租業得向直轄市、縣(市)政府消費者服務中心申訴 (C)次承租人得向直轄市、縣(市)政府主管機關或全聯會申請調處 (D)承租人可向直轄市、縣(市)政府勞工局申請調處	(C)	直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法，第2條第1項第8款 下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之： 8、租賃住宅市場發展及管理條例第16條規定之住宅租賃爭議。 租賃市場發展及管理條例第31條第1,2,3項因可歸責於租賃住宅服務業之事由不能履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由該租賃住宅服務業負賠償責任。 租賃住宅服務業因其受僱人執行業務之故意或過失致租賃住宅服務當事人受損害者，該租賃住宅服務業應與其受僱人負連帶賠償責任。 前2項被害人向全國聯合會請求代為賠償時，其所設基金管理委員會應即進行調處。
11	房客乙在台北市萬華區承租房屋，租約到期返還後，房東甲遲遲不退還押金，乙至萬華區公所申請調解，調解成立後甲應於10日內返還押金給乙。但1個月過去，甲仍未返還，乙	(A)甲仍未給付，乙只能重新提出返還押金之訴訟 (B)乙可依調解成立後的法院核定函，直接找房東甲家中強制執行	(D)	依鄉鎮市調解條例第26條、27條、28條規定調解成立後，作成調解書，在10日內，將調解書送請法院審核，經法院「核定」後，有下列的效力：1.2.4.略之 3.經法院核定之「民」事調解，與民事確定判決有同一

	該如何處理?	<p>甲的財產</p> <p>(C)乙可依調解成立後的法院核定函，重新提出返還押金之訴訟</p> <p>(D)乙可依經法院核定之調解書，至法院聲請強制執行，無須再重新訴訟</p>		之效力，所以可以作為執行名義，如債務人不履行時，可以聲請強制執行。
12	<p>戶籍基隆的房客甲於106年4月1日對房東乙因修繕不履行，造成甲之物品毀損爭議，至租屋處土城區公所申請調解，當日達成和解且法院核定確定，雙方同意賠償金額一萬元。106年5月1日乙深感不服賠償金額，再次至土城區公所再提調解，土城區公所的處理方式為何?</p>	<p>(A)仍可受理，再開一次調解會議</p> <p>(B)因土城區已經受理過，要去基隆申請就可以受理</p> <p>(C)已隔一個月，土城區可受理</p> <p>(D)調解成立，且法院核定，不得再以同事件申請</p>	(D)	<p>鄉鎮市調解條例第27條第1項調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。</p>
13	<p>甲君於萬華區承租房屋，因工作不順欠繳租金5個月，房東乙君履催未果，只好至萬華區公所申請調解，甲君心生理虧，不敢出席。請問調解會議應如何處理?</p>	<p>(A)調解委員開立不成立證明，乙君僅能至法院另提返還房屋及給付租金訴訟</p> <p>(B)乙君可依調解不成立證明送法院核定，直接至甲君家中強制執行財產</p> <p>(C)乙君可依調解不成立後的法院核定函，重新提出</p>	(A)	<p>鄉鎮市調解條例第30條 調解不成立者，當事人得聲請調解委員會給與調解不成立之證明書。 前項證明書，應於聲請後7日內發給之。…… 再至法院另提返還房屋及給付租金訴訟</p>

		<p>返還房屋之訴訟</p> <p>(D)乙君可依調解成立後的法院核定函，至法院請強制執行，無須再重新訴訟</p>		
14	<p>若不服消保官依職權提出的消費爭議調解方案，應於幾天內提出異議？</p>	<p>(A)10 天</p> <p>(B)7 天</p> <p>(D)15 天</p> <p>(D)30 天</p>	(A)	<p>依據消費者保護法第 45 條之 2 第 1 項之規定，關於消費爭議之調解，當事人不能合意但已甚接近者，調解委員得斟酌一切情形，求兩造利益之平衡，於不違反兩造當事人之主要意思範圍內，依職權提出解決事件之方案，並送達於當事人。</p> <p>依據消費者保護法第 45 條之 3 第 1 項之規定當事人對於前條所定之方案，得於送達後 10 日之不變期間內，提出異議。於前項期間內提出異議者，視為調解不成立；其未於前項期間內提出異議者，視為已依該方案成立調解。</p>
15	<p>消費者與企業經營者因租屋問題發生消費爭議，申請調解時其受理及程序進行等事項，由下列何者定之？</p>	<p>(A)消費爭議調解委員會</p> <p>(B)消費保護團體</p> <p>(C)公平交易委員會</p> <p>(D)行政院</p>	(D)	<p>消費者保護法第 44 條</p> <p>消費者依前條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。消費者保護法第 44 條之 1 前條消費爭議調解事件之受理、程序進行及其他相關事項之辦法，由行政院定之。</p>
16	<p>因房屋租賃發生民事履約爭議，而調解破局時，接下來得如何處</p>	<p>(A)報警處理</p> <p>(B)監察機關</p>	(D)	<p>當事人聲請調解而不能達成處理之共識時，調解即不成立，當事人得聲請調解委員</p>

	理?	(C)立法機關 (D)法院聲請訴訟		會給與調解不成立之證明書(鄉鎮市調解條例第 27 條),而民事糾紛調解不成立時,因聲請調解而停止之請求權時效視為不中斷(民法第 129 條、第 133 條),當事人得另行提起民事訴訟;而告訴乃論之刑事事件經調解不成立者,鄉、鎮、市公所依被害人向調解委員會提出之聲請,將調解事件移請該管檢察官偵查,並視為於聲請調解時已經告訴(鄉鎮市調解條例第 28 條)。
17	定型化契約條款如有疑義時,應如何處理?	(A)應為有利於企業經營者之解釋 (B)應為有利於消費者之解釋 (C)應由當事人雙方自行協議 (D)應提起消費者爭議調解	(B)	依據消費者保護法第 11 條第 2 項,定型化契約條款如有疑義時,應為有利於消費者之解釋。
18	依鄉鎮市調解條例規定調解成立後,作成調解書並於 10 日內,將調解書送請法院審核,在經法院核定後,其調解具有下列的效力?	(A)民事部分,可以再行起訴 (B)經法院核定之「民」事調解,與民事確定判決有同一之效力,所以可以作為執行名義,如債務人不履行時,可以聲請強制執行 (C)經法院核定之「刑」事調解,	(B)	鄉鎮市調解條例第 26 條、27 條、28 條規定調解成立後,作成調解書,在 10 日內,將調解書送請法院審核,經法院「核定」後,有下列的效力:1.2.4. 略之 3. 經法院核定之「民」事調解,與民事確定判決有同一之效力,所以可以作為執行名義,如債務人不履行時,可以聲請強制執行。

		<p>如果是給付金錢或有價證券時，該調解書具有執行名義，如債務人不履行時，不可以聲請強制執行</p> <p>(D)刑事部分，就可以再行告訴或自訴</p>		
19	依消費者保護法之規定，下列關於租屋定型化契約之敘述，何者正確？	<p>(A)簽訂租屋定型化契約，應有 3 日以上審閱期</p> <p>(B)主管機關所公告的定型化契約範本，具備法律強制拘束力</p> <p>(C)企業經營者於定型化契約中約定免除或限制賠償責任</p> <p>(D)違反中央主管機關所公告之定型化約不得記載事項，其定型化契約全部無效</p>	(A)	<p>中華民國 105 年 6 月 23 日內政部內授中辦地字第 1051305384 號公告(中華民國 106 年 1 月 1 日生效)行政院消費者保護會第 47 次會議通過，住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，應記載事項第 1 點契約審閱期間至少 3 日。</p>
20	民事訴訟法所定調解，當事人雙方達成協議調解成立，調解筆錄送法院核定，其效力為何？	<p>(A)一般民法的和解效力</p> <p>(B)未達成協議也會等同確定判決</p> <p>(C)不能聲請強制執行，還是得重新提告</p>	(D)	<p>鄉鎮市調解條例第 26 條、27 條、28 條規定調解成立後，作成調解書，在 10 日內，將調解書送請法院審核，經法院「核定」後，有下列的效力:1.2.4. 略之</p> <p>3. 經法院核定之「民」事調解，與民事確定判決有同一之效力，所以可以作為執行</p>

		(D)等同法院確定判決		名義，如債務人不履行時，可以聲請強制執行。
21	<p>下列何者具有法律的強制執行力？</p> <p>(甲)訴訟外和解</p> <p>(乙)調解委員會的調解書經法院核定後</p> <p>(丙)法庭上和解</p> <p>(丁)法院的確定判決</p> <p>(戊)私下和解</p>	<p>(A)乙丁戊</p> <p>(B)乙丙戊</p> <p>(C)乙丙丁</p> <p>(D)甲丁戊</p>	(C)	<p>強制執行法第4條第1項</p> <p>1、確定之終局判決。</p> <p>2、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。</p> <p>3、依民事訴訟法成立之和解或調解。</p> <p>4、依公證法規定得為強制執行之公證書。</p> <p>5、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。</p> <p>6、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。例如：本票裁定、支付命令、經法院核定之調解書等。</p>

三、租賃關係管理(一)設備補充及功能提升項目之造冊列管(6題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	租賃關係管理文件之保管方式中，下列對於文件檔案應如何處理之敘述何者較為妥適？	(A)應分類裝訂成冊 (B)不分類裝訂成冊 (C)不分類方便使用 (D)不分類集中保管	(A)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓班教材及新北市政府印製公寓大廈規約範本等文件之保管方式。
02	在租賃關係管理中，對於汽機車車輛進出大樓地下室停車場，應做何管制措施較佳？	(A)採取自由停放 (B)以不影響其他車輛進出為原則 (C)造冊登錄列管以利管制 (D)視狀況而定	(C)	依據公寓大廈各社區對於停車場使用管理辦法住戶務必遵守。
03	在租賃關係管理中，對於住戶之反應意見，需如何處置較佳？	(A)填寫意見反應單並彙整呈報處理 (B)無填寫意見單者，不予理會 (C)住戶只說說罷了 (D)來電附帶提起	(A)	職場實務 經驗作業印證所得。
04	對於 5 樓以上公寓大廈且已使用 15 年以上，所附屬升降(電梯)設備安全檢查頻率敘述，下列何者是正確的？	(A)每半年 1 次 (B)每年 1 次 (C)每年 2 次 (D)每年 3 次	(A)	五樓以上公寓大廈且已使用 15 年以上，所附屬升降(電梯)設備安全檢查頻率為每半年一次。
05	社區大廈污水管的顏色是何種顏色？	(A)橘紅色	(A)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精

		(B)藍色 (C)綠色 (D)白色		業培訓班教材
06	對於高樓層住戶，為減少給水管路壓力，下列何種裝置為最佳選擇？	(A)閘閥 (B)減壓閥 (C)逆止閥 (D)陽極鎖	(B)	依據台灣物業管理學會物業管理經理人精業培訓班教材

四、租賃關係管理(二)高風險租戶之關懷措施(3題)

題數	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	承租戶若負擔家計者入獄服刑，請問租賃住宅管理人員採取下列何種措施較為妥適？	(A)終止契約避免後續無法收取租金 (B)建立關懷名冊必要時協請社會局介入 (C)公告周知請大家小心 (D)通知警方	(B)	依據直轄市、縣(市)政府社會局有關高風險家庭關懷對象有：…1. 家庭成員關係紊亂或家庭衝突。2. 主要照顧者罹患精神疾病、酒癮、藥癮並未(持續)就醫者。3. 主要照顧者為自殺風險個案。4. 因貧困、單親、隔代教養或有其他不利因素。5. 非自願性失業或重複失業者。6. 負擔家計者死亡出走重病或入獄服刑。…
02	下列租賃住宅管理人員的管理手法，疑有租屋歧視之虞？	(A)提高有精神障礙成員承租戶押金 (B)通報社會局介入承租戶家暴行為 (C)以承租戶於其租賃住宅從事吸毒行為為由終止契約 (D)高風險承租戶列冊管理	(A)	職場實務經驗作業印證所得。
03	下列何者行為，租賃住宅管理人員不需要提高警覺或會同警方查訪租屋處？	(A)獨居老人多日未出家門 (B)學齡兒童長時間未上學 (C)年輕夫妻餐飲皆叫外送 (D)承租戶爆發激烈爭吵後數週未出入	(C)	職場實務經驗作業印證所得。

五、租賃關係管理(三)配合氣象警報協助租戶防災措施、避難規劃(6題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	颱風來臨前，住戶飲用水管理的注意事項，下列何者做法較佳？	(A)委託清洗業清洗消毒水池和水塔 (B)於蓄水池投入消毒劑 (C)公告提醒住戶儲水，並先將水塔手動補滿水 (D)將蓄水池抽乾	(C)	依據實務作業經驗。
02	颱風季節遇豪大雨時，除了防洪閘門及擋水鋁板外，最有效且能阻擋大量雨水入侵或滲入，下列何者也是較佳的材料？	(A)沙包 (B)地毯 (C)鐵塊 (D)木板	(A)	依據實務作業經驗。
03	關於地震防範措施，在地震發生後，為了避免造成二次災害如火災等，在安全無虞的情況下，下列何種作法較佳？	(A)以軟墊保護頭部，尋找堅固的庇護所 (B)把門扇打開，以免門扇被震歪卡緊影響逃生 (C)檢查水電、瓦斯等管線，如有損壞馬上關掉開關暫停使用 (D)勿湧向安全門、出口樓梯以免造成擁擠傷害	(C)	依據新北市政府市民消防安全百科地震防範措施地震後作業。
04	下列何者是防火門的	(A)逃生用	(D)	依據內政部消防署 106 年 1

	主要目的?	(B)防小偷 (C)裝飾用 (D)阻隔火煙		月編訂防火管理人講習訓練教材
05	為了防止強風吹落傷人，應於何時將社區屋外各種懸掛物、招牌、工程鷹架或棚架立即取下或釘牢，並且修剪大型樹木及樹枝?	(A)颱風來臨前 (B)颱風時 (C)颱風過後 (D)平時作為	(A)	依據新北市政府市民 消防安全百科 Chapter5 風災與水災 P89
06	房屋外、庭院內各種懸掛物件，應於何時間點取下(如廣告招牌應釘牢)避免掉落傷人?	(A)颱風前 (B)颱風時 (C)颱風後 (D)平時作為	(A)	依據新北市政府市民 消防安全百科附錄 颱風防範措施

六、舉證及證據保全實務(10 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列關於證據保全之敘述，何者正確？	<p>(A)向法院聲請保全證據時，不得聲請為鑑定</p> <p>(B)保全證據之聲請，必須在起訴後，向受訴法院為之</p> <p>(C)保全證據之聲請，釋明應保全證據之理由</p> <p>(D)保全證據應由當事人聲請，法院不得依職權為之</p>	(C)	<p>民事訴訟法第 370 條「保全證據之聲請，應表明下列各款事項：</p> <p>一、他造當事人，如不能指定他造當事人者，其不能指定之理由。二、應保全之證據。三、依該證據應證之事實。四、應保全證據之理由。前項第一款及第四款之理由，應釋明之。」</p>
02	下列關於保全程序之敘述，何者正確？	<p>(A)假處分不屬保全程序</p> <p>(B)債權人就清償借款事件，欲保全強制執行時，得聲請假處分</p> <p>(C)關於假處分之規定，原則上於定暫時狀態之處分準用之</p> <p>(D)本案尚未繫屬者，債權人絕不得聲請假扣押</p>	(C)	<p>民事訴訟法第 538 條之 4「除別有規定外，關於假處分之規定，於定暫時狀態之處分準用之。」</p>
03	就民法而言租賃標之物之失火，承租人應負下列何種責任？	<p>(A)無過失</p> <p>(B)具體輕過失</p> <p>(C)通常事變</p>	(D)	<p>民法第 434 條「租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。」</p>

		(D)重大過失		
04	不動產之租賃契約期限逾1年者，應以字據訂立之。若未以字據訂立者，其租賃契約將視為？	(A)租賃契約不成立 (B)租賃契約無效 (C)不定期限之租賃 (D)1年期限之租賃	(C)	民法第422條「不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」
05	債權人向法院聲請發出支付命令後，債務人應於支付命令送達後幾日之不變期間內向法院提出異議，否則法院對於債務人逾期提出之異議，即應裁定予以駁回？	(A)10日 (B)20日 (C)30日 (D)5日	(B)	民事訴訟法第518條「債務人於支付命令送達後，逾20日之不變期間，始提出異議者，法院應以裁定駁回之。」
06	甲與乙簽訂2年期間之不動產租賃書面契約時，須依下列何種方式始生效力？	(A)須經公證 (B)須親筆書寫書面契約 (C)各自得以蓋章代替簽名 (D)雙方皆須按捺指印	(C)	民法第421條「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」
07	出租人將土地出租予承租人興建房屋，如承租人遲付租金時，出租人於何種情形下得主張終止租賃契約？	(A)承租人積欠租金達2期之租額時 (B)承租人積欠租金達2期之租額時，並經出租人定一定期限之催告承租人給付租金，而承租人不於期限內繳納者 (C)承租人積欠租金達2年之租額時 (D)承租人積欠租金	(D)	最高法院68年台上字第777號判例「建築房屋基地之出租人，以承租人積欠租金額達2年以上為原因，終止租賃契約，仍應依民法第440條第1項規定，定相當期限催告承租人支付租金，必承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約，非謂一有承租人欠租達2年以上之事實，出租人即得隨時終止租賃契約」 備註：本題之題綱為「舉證及保全實務」，並非租賃條

		達 2 年之租額時，並經出租人定一定期限之催告承租人給付租金，而承租人不於期限內繳納者		例，建議租賃管理人員除了租賃條例的規定外，尚須知悉民法租賃之基礎規定。
08	請問租金的請求權時效為幾年？	(A)2 年 (B)5 年 (C)10 年 (D)15 年	(B)	民事第 126 條租金請求權為 5 年。
09	下列何種請求得透過督促程序之支付命令為之？	(A)房東請求房客返還房屋 (B)房東請求房客因房客之侵權行為致房東之損害，請求房客支付損害賠償金額新臺幣 30 萬元 (C)房客請求房東交付租賃契約正本 (D)房客請求房東修繕房屋。	(B)	民事訴訟法第 508 條「債權人之請求，以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者，得聲請法院依督促程序發支付命令。」
10	房東甲出租房屋予房客未成年人乙，嗣房客乙於屋中自殺，如房東欲對房客乙之法定代理人丙進行民事侵權行為訴訟，請求房價減損之損害，請問下列何者不是房東甲應盡的舉證責任？	(A)乙明知或可得而之在他人家中自殺，會造成他人房價減損 (B)房屋因房客乙的自殺導致房價減損 (C)房價減損的金額 (D)證明丙的監督並	(D)	主張侵權行為者應就侵權行為之要件負舉證責任，A、B、C 均為侵權行為成立之要件。 D 則為法定代理人依民法第 187 條第 2 項抗辯無須負擔賠償責任，自應由丙負舉證責任

		未鬆懈，或縱加以相當之監督仍不免發生損害		
--	--	----------------------	--	--

七、假扣押及假處分概要(4 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	債權人就金錢請求或得易為金錢之請求，欲保全強制執行者，得向管轄法院為下列何種聲請？	(A)假執行 (B)假扣押 (C)假處分 (D)核發支付命令	(B)	民事訴訟法第 522 條：「債權人就金錢請求或得易為金錢請求之請求，欲保全強制執行者，得聲請假扣押。」
02	債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者得進行何種聲請？	(A)假處分 (B)假執行 (C)假扣押 (D)訴訟救助	(A)	民事訴訟法第 532 條「債權人就金錢請求以外之請求，欲保全強制執行者，得聲請假處分。 假處分，非因請求標的之現狀變更，有日後不能強制執行，或甚難執行之虞者，不得為之。」
03	出租人甲主張承租人乙積欠半年之租金及修繕費用，但是乙否認積欠租金，認為是甲任意調漲租金並虛報修繕費用。甲聲請依督促程序對乙發支付命令，乙因為不懂法律，在支付命令送達後 20 日之不變期間內並未向發命令之法院提出異議，甲即對乙聲請強制執行。下列敘述，何者與現行民事訴訟法規定相符？	(A)支付命令之救濟僅適用再審程序。所以乙只能提再審救濟程序 (B)支付命令不得為執行名義。故甲不可以拿執行命令聲請法院對乙強制執行 (C)支付命令與確定判決無同一之效力，所以乙得提起確認債權不存在之訴	(C)	民事訴訟法第 521 條「債務人對於支付命令未於法定期間合法提出異議者，支付命令得為執行名義。」、「債務人主張支付命令上所載債權不存在而提起確認之訴者，法院依債務人聲請，得許其提供相當並確實之擔保，停止強制執行。」

		(D)在執行程序中債務人乙不得提起確認債權不存在之訴		
04	出租人甲與承租人乙簽訂租賃契約後，覺得房租太低因而心生後悔，因而向乙請求調漲租金，被乙拒絕後，甲片面終止租賃契約，並已找好鎖匠欲換鎖並聯絡搬家公司，欲逕自將乙之物品搬走，請問乙應為何種主張，才能「即時」獲得司法救濟，確保居住之權利？	<p>(A)向法院聲請甲不得為妨礙其使用租賃物(即房屋)之假處分請求</p> <p>(B)向法院聲請假扣押甲之財產</p> <p>(C)向市政府聲請不動產糾紛調處</p> <p>(D)向鄉鎮市公所聲請調解</p>	(A)	最高法院 92 年台抗字第 532 號判決謂：「按不作為請求，依其不作為之性質是否屬於債務人之單純不作為，抑或因債權人有作為權利而債務人對此有不得妨阻之忍受義務，得分為單純之不作為與容忍之不作為。」

八、民事訴訟實務概要(16 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	甲無權占用乙所有土地，乙擬依不當得利之法則，向甲請求返還相當於租金之不當利益。該返還利益請求權之消滅時效期間為何？	(A)15 年 (B)5 年 (C)2 年 (D)1 年	(B)	民法第 126 條「利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他 1 年或不及 1 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因 5 年間不行使而消滅。」
02	房東出租房屋予房客後，房客遲繳租金，房東因而欲終止契約並提起給付租金之訴訟，下列何者正確？	(A)房客遲繳租金達 2 個月可以直接終止 (B)房客遲繳租金達 2 個月還需要催告才可以終止 (C)房客遲繳租金達 2 個月還需要定期限催告，房客不繳後，才可以終止 (D)房東無須催告，可以直接拿租賃契約書前往強制執行	(C)	民法第 440 條規定:承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達 2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾 2 個月時，始得終止契約。
03	房東出租房屋予房客，租約為 1 年，約定租約於民國 106 年 12 月 31 日屆期，屆期後房客沒有搬出去仍然按期交房租，房東收到租金後也沒表示反對的意思，此時租賃契約之效力為何？	(A)租約於 107 年 1 月 1 日起即失效 (B)租約於 107 年 3 月 1 日起即失效 (C)原租約視為以不定期限之租約繼	(C)	民法第 451 條租賃契約默示更新之效力

		續 (D)租賃契約自動延長效力1年		
04	依民事訴訟法規定，提起上訴，應於第一審判決送達後幾日之不變期間內為之？	(A)5日 (B)10日 (C)20日 (D)30日	(C)	民事訴訟法第440條「提起上訴，應於第一審判決送達後20日之不變期間內為之。但宣示或公告後送達前之上訴，亦有效力。」
05	房客欠繳租金逾半年，平常上班又遇不到，為了催討租金，下列何者方式正確？	(A)直接拿鐵鍊鎖住大門不讓房客進出 (B)如果租賃標的是大樓社區，可以請管委會把房客進出的磁卡消磁，拒絕讓房客進出 (C)可以向鄉鎮市、區公所調解委員會聲請調解 (D)可以裝設攝影機，把鏡頭對準房客門口，以確認房客何時回家	(C)	鎖住大門或是磁卡消磁均涉犯刑法強制罪，裝攝影機則涉犯刑法妨害秘密罪
06	下列關於調解之敘述，何者正確？	(A)鄉鎮市區公所調解委員會所做成之民事調解經法院核定後，與民	(A)	鄉鎮市調解條例第27條：調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。

		<p>事確定判決有同一之效力</p> <p>(B)在區公所調解委員會所做成之民事調解經法院核定後，覺得不合理，可以直接再向法院提告</p> <p>(C)在區公所調解委員會所做成之民事調解經法院核定後，還是不得拿去聲請強制執行</p> <p>(D)在區公所調解委員會所做成之民事調解經法院核定後，覺得要賠的錢太多，可以主張被詐欺而撤銷調解筆錄</p>	
07	<p>房東就房客於租賃期間使用房屋導致房屋所受損害之損害賠償，在房東知悉後，請求權時效為幾年？</p>	<p>(A)6 個月</p> <p>(B)1 年</p> <p>(C)2 年</p> <p>(D)5 年</p>	<p>(C) 民法第 197 條，因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同。</p> <p>損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人。</p>

08	關於法院管轄之規定，下列敘述何者正確？	<p>(A) 訴訟原則上由原告住所地之法院管轄</p> <p>(B) 不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄</p> <p>(C) 兩造得以合意排除專屬管轄法院</p> <p>(D) 定法院之管轄，以判決時為準</p>	(B)	<p>民事訴訟法第 10 條「因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。</p> <p>其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」</p>
09	21 歲之在學生甲向乙續租房屋半年，不料開學前接獲被退學通知。甲、乙之租賃契約效力如何？	<p>(A) 有效</p> <p>(B) 無效</p> <p>(C) 得撤銷</p> <p>(D) 效力未定</p>	(A)	<p>民法第 12 條「滿十八歲為成年」</p>
10	房客積欠房東租金，房東如欲委由租賃住宅管理人員代行訴訟程序，下列何者正確？	<p>(A) 由房東出具委任狀予租賃住宅管理人員，經審判長許可後，可由租賃住宅管理人員為該訴訟之房東代理人</p> <p>(B) 直接去開庭即可</p> <p>(C) 直接去開庭即可，如果審判長制止，再坐到旁</p>	(A)	<p>民事訴訟法第 68 條「訴訟代理人應委任律師為之。但經審判長許可者，亦得委任非律師為訴訟代理人。前項之許可，審判長得隨時以裁定撤銷之，並應送達於為訴訟委任之人。非律師為訴訟代理人之許可準則，由司法院定之。」</p> <p>第 69 條「訴訟代理人，應於最初為訴訟行為時，提出委任書。但由當事人以言詞委任，經法院書記官記明筆錄，或經法院、審判長依法選任</p>

		<p>聽席發言即可</p> <p>(D)房東委任的效力及於每個審級，租賃住宅管理人員一、二、三審都有代理權限</p>	<p>者，不在此限。前項委任或選任，應於每審級為之。」</p>
11	<p>房東甲將房屋出租予房客乙，租約二年，然乙承租半年後即拒絕給付租金達3個月，房東多次前往租屋處均未遇到乙，詢問鄰居丙，丙告知很久沒看到乙了，大概是搬走了吧等語，但房東並無證據確認房客乙已搬離，請問您如果為租賃住宅管理人員，應為如何之建議？</p>	<p>(A)房客乙已經搬走，而且租金已超過2個月沒繳，可以直接進入屋內清掃租給下一個房客</p> <p>(B)房客乙已經搬走，而且租金已超過2個月沒繳，為求周全應該尋求管區員警及里長協助，強制開鎖進入</p> <p>(C)發存證信函定期限催繳，逾期限仍未繳者，再發存證信函終止租約後，強行開鎖進入</p> <p>(D)發存證信函定期限催繳，逾期限仍未繳者，再發存證信函終止租約後，向乙提出遷讓房屋之民事</p>	<p>(D)</p> <p>在未有確定證據確認房屋內已無人的情形下，貿然開鎖進入，恐有違反刑法侵入住居罪之虞，A、B、C均有違反刑法侵入住居罪之虞。</p>

		訴訟		
12	甲有 A 屋，出租且交付於乙。依民法之規定下列敘述何者正確？	<p>(A) 甲、乙間雖有反對轉租之約定，乙仍得將 A 屋一部出租於丙</p> <p>(B) 乙租金支付遲延，甲即得終止契約</p> <p>(C) 乙未經甲之承諾，將 A 屋全部轉租他人時，甲得終止契約</p> <p>(D) 乙違反租賃物之約定使用方法者，甲即得終止契約</p>	(C)	<p>民法第 443 條「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。</p> <p>承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。」</p>
13	關於民事訴訟制度，下列敘述，何者正確？	<p>(A) 民事訴訟原則上不需繳交裁判費</p> <p>(B) 裁判費由被告先繳交</p> <p>(C) 訴訟代理人一定要委任律師為之</p> <p>(D) 並非所有民事訴訟均得提起第三審上訴</p>	(D)	<p>如民事訴訟法中之小額訴訟。民事訴訟法第 436 條之 30「對於小額程序之第二審裁判，不得上訴或抗告。」</p>
14	關於民事訴訟制度，下列敘述，何者正確？	<p>(A) 民事訴訟當事人一定要親自到庭</p>	(D)	<p>民事訴訟法第 68 條「訴訟代理人應委任律師為之。但經審判長許可者，亦得委任非律師為訴訟</p>

		<p>(B)當事人如不到庭，法院得拘提之</p> <p>(C)民事訴訟不得為公示送達</p> <p>(D)民事訴訟當事人如果無法到庭，可以委託代理人到庭，經法院允許後就可以代理當事人為訴訟行為</p>		代理人。」
15	依民事訴訟法，下列何者不能作為執行名義聲請強制執行？	<p>(A)訴訟上和解成立者</p> <p>(B)法院之調解成立者</p> <p>(C)到律師事務所簽訂並由律師見證的和解契約</p> <p>(D)支付命令，債務人未於法定期間對之合法提出異議者</p>	(C)	私人簽署之和解契約並無與確定判決有同一之效力，縱經律師見證亦同。
16	甲向乙承租房屋，供經營餐廳之用，租期為 25 年，另向丙承租土地一筆，於該土地上建造房屋一棟，租期為 30 年。下列敘述，何者正確？	<p>(A)兩個租賃契約期限均超過 20 年，應縮短為 20 年，並不得更新之</p> <p>(B)甲乙間之租賃契約期限不受 20</p>	(C)	民法第 449 條「租賃契約之期限，不得逾 20 年。逾 20 年者，縮短為 20 年。前項期限，當事人得更新之。」

		<p>年之限制，租期 25 年不受影響</p> <p>(C) 甲丙間之租賃契 約期限不受 20 年之限制，租期 30 年不受影響</p> <p>(D) 兩個租賃契約期 限均超過 20 年， 應縮短為 20 年， 但得更新之</p>		
--	--	---	--	--

九、租賃住宅契約履行與服務糾紛處理實務(7 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	租賃契約已約定契約雙方不得提前終止契約，租賃期間若有發生下列何種情形，承租人仍得提前終止契約，出租人不得要求任何賠償？	(A)租賃住宅因地震而毀損致無法居住 (B)租賃處附近的鄰居麻將聲太大聲 (C)租賃處廁所管道間飄出煙味 (D)承租後才發現對面是墓園	(A)	民法第 435 條 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。
02	甲向乙承租 A 屋，但樓下鄰居丙反映 A 屋浴室漏水至鄰居 B 屋。乙欲進行浴室漏水的修繕，但修繕期間甲將會無法使用廁所。請問下列敘述何者正確？	(A)甲有配合乙的義務，故無法做任何主張 (B)甲必須配合修繕，乙應將不能使用的期間及部分換算金額折抵租金 (C)是丙的 B 屋漏水，甲可以選擇不配合處理 (D)甲不願配合處理，則乙不應該透過調解或訴訟而堅持進入	(B)	民法第 429 條 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。  出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。  民法第 435 條第 1 項 租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。
03	甲出租其房屋於乙，契約並經公證，租賃物交付後，甲將房屋所有權移轉於丙，則下列敘述何者正確？	(A)因甲已出租於乙，故所有權之移轉無效 (B)因乙丙間無契約關係，故乙對丙	(C)	民法第 425 條 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五

		<p>而言為無權占有</p> <p>(C)此時發生法定契約承擔，丙成為出租人</p> <p>(D)甲乙間之租賃契約若為不定期，無買賣不破租賃之適用</p>		<p>年或未定期限者，不適用之。</p>
04	<p>非房屋所有權人是否有出租房子的權利？</p>	<p>(A)雖非房屋所有權人，但只要是親人就可以任意出租給他人</p> <p>(B)非房屋所有權人無權將房屋出租給他人</p> <p>(C)非房屋所有權人若要將房屋出租給他人，需出示屋主同意書及代理文件</p> <p>(D)非房屋所有權人若要出租房屋給他人，需透過租賃管理服務業才可</p>	(C)	<p>民法第 153 條 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。</p> <p>因此訂立房屋租賃契約，對於不是房屋所有權人的房東而言，在法律上只是負擔了因租約而生之義務而已，也就是要履行所答應房客的承諾。</p> <p>租賃住宅市場發展及管理條例 第 9 條第 1，2 項 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。</p>
05	<p>簽約時，房客與房東約定好，應支付的押金 3 萬元將分 3 個月支付，並於合約中載明。但房客卻未依承諾繳付，請問房東能否依此終止租約？</p>	<p>(A)可以，因為是房客未依承諾履行，房東可以終止租約要求房客遷出</p> <p>(B)可以，押金是房屋出租之必要項目，未全額支付押金，契約即無</p>	(D)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第 3 條第 1 項第 13 款 13、押金:指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢 故押金屬要物契約，無支付押金，除契約特別規定，否則不得因此原因主張契約無</p>

		<p>法生效</p> <p>(C)可以，押金對房東是很重要的保障，若未照承諾支付當然可以終止租約</p> <p>(D)不可以，因押金與租金性質不同，未支付並非是契約不成立，不可以任意終止</p>		效
06	租約 1 個月後即將到期，承租人已告知出租人期滿不再續約，但出租人就開始帶新房客來看屋，且未事前通知承租人。請問承租人能否拒絕出租人的帶看要求？	<p>(A)可以，承租後使用權是在承租人，出租人不可以任意進出</p> <p>(B)不可，房子為出租人所有，出租人當然可以帶人進入看屋</p> <p>(C)不可以，因為拒絕會讓出租人不高興，所以最好還是配合，否則押金返還會被房東刁難</p> <p>(D)不可以，因為要好聚好散，不要因為這件事吵架</p>	(A)	<p>依據民法 421 條就有規定，租賃契約代表說，房東將房子的「使用用益權」給予房客…</p> <p>此行為將觸犯《刑法》306 條的侵入住居罪，可處 1 年以下有期徒刑、拘役或 3 百元以下罰金，除非可舉證有重大事件須強行進入，建議房東應尊重使用權人。</p>
07	租約期滿雙方會同點交時，出租人認為承租人沒有愛護房子讓牆壁有斑駁褪色，所以要從押金中扣除清潔及粉刷費，但承租人認為並未刻意破壞並已做	(A)除非契約另有約定，否則承租人有返還原狀的義務，故油漆剝落都應該由承租人負責	(B)	<p>民法第 455 條</p> <p>承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。</p> <p>租期屆滿或租約終止後，房</p>

	<p>好清潔工作，故出租人不得自押金中扣除清潔與粉刷費用。下列敘述何者正確？</p>	<p>(B) 承租人無刻意破壞房屋，且已回復原狀但牆面斑駁褪色是自然耗損，出租人不得要求承租人負擔清潔與粉刷費</p> <p>(C) 這是出租要負擔的成本，當然是出租人要自己處理，但也可以要求承租人要回復原狀</p> <p>(D) 承租人返還房屋時應以原狀返還，所以承租人應要先做好清潔及全室粉刷後才能退租</p>	<p>客有返還房屋(回復原狀)之義務。所謂的回復「原狀」，係指回復訂約當時之狀態、或經過正常使用後應有的狀況。例如：打孔(冷氣裝機)、牆釘除去後之修補等，應屬回復原狀之範圍。或者，經過一定期間的使用後，牆壁及其他設備難免會稍有髒污、或折舊情形。一般來說，房東不能要求「重漆牆壁」之回復原狀。</p>
--	--	---	---

十、租賃住宅居住使用糾紛處理實務(17 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	住宅租賃契約之修繕責任，若契約中無特別明訂，修繕責任是歸屬於哪一方？	(A)承租人 (B)出租人 (C)保證人 (D)出租人及承租人一人一半	(B)	民法第 429 條第一項租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
02	租賃期間下列何種情形，非出租人法定終止權？	(A)承租人遲繳租金 1 星期 (B)承租人未經出租人同意，進行室內裝修 (C)承租人未依租賃住宅使用規定，違法使用租賃物 (D)承租人積欠管理費已達 2 個月租金，定相當期限催告仍不為給付	(A)	賃住宅市場發展及管理條例之住宅租賃契約應記載及不得記載事項第 17 點第 1 項第 2 款規定承租人遲付租金之總額達 2 個月之金額，並經出租人定相當期限催告，仍不為支付。
03	請問房東是否可將房子出租給未成年的大學生？	(A)不可以，一定要成年才能承租 (B)可以，但須取得法定代理人之同意 (C)可以，但除了法定代理人同意外，還要陪同簽約才可以 (D)契約自由原則，誰都可以簽名	(B)	民法第 79 條 限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。 民法第 77 條限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。

04	<p>甲向乙承租 A 屋，承租的第 2 年租約到期後並無重新訂契，至今已承租了 10 年。甲想要回鄉下生活，臨時向乙表示一個月後要搬走，但乙卻說提前終止須沒收 2 個月押金。下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)租約到期後沒簽新約，乙當然不能扣除甲的押金</p> <p>(B)此租約已是不定期租約，甲可以依習慣終止合約，乙不能扣除違約金</p> <p>(C)依定型化契約規定，可以扣違約金一個月</p> <p>(D)甲提出租約終止需經乙的同意，所以押金乙可以沒收</p>	(B)	<p>民法第 451 條 租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。</p> <p>民法第 450 條第 2 項 未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。</p>
05	<p>房東經房客反映進行浴室漏水的修繕處理，但施工多日影響到房客的居住品質。下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)房客有配合及容忍的義務，但可與房東協商不能居住得損失賠償</p> <p>(B)房客有配合及容忍的義務，不須做任何處理</p> <p>(C)工程期間難免造成這樣結果，忍耐幾天即可</p> <p>(D)房客要進行蒐證，但就算房東在修繕過程中導致自己的物品受損，也不能提出損壞賠償要求</p>	(A)	<p>民法第 429 條第 2 項出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。</p> <p>民法第 184 條第一項前段因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。</p>
06	<p>承租人因個人因素想要提前終止租約，但出</p>	<p>(A)未約定提前終止條文，代表雙方</p>	(B)	<p>民法第 453 條定有期限之租賃契約，如約定當事人之一</p>

	<p>租人表示要扣下 2 個月押金做為違約金。雙方查看當初簽訂的租約內容，並未約定有提前終止事項。下列敘述何者正確？</p>	<p>可隨時終止租約，且無任何罰則</p> <p>(B) 未約定提前終止條文，需經雙方同意方能終止，或協商賠償金額</p> <p>(C) 未約定提前終止，若想提前終止只要提前 1 個月告知，就可終止租約</p> <p>(D) 未約定提前終止，但只要有提前 1 個月告知及賠償月的違約金，即可提前終止</p>		<p>方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第 450 條第 3 項之規定，先期通知。</p> <p>故契約租賃期限未滿，而一方擬終止租約時，須得他方之同意，並應於壹個月前先行通知之。</p>
<p>07</p>	<p>簽約時，房東並未表示不可飼養寵物，但承租後卻向房客表示因為房客飼養寵物，故要終止租約。下列敘述何者正確？</p>	<p>(A) 房客承租已有使用權利，且在簽約時未做聲明，因此房客當然可以養寵物，房東不得事後再禁止。(到期時房客要將房屋回復原狀返還)</p> <p>(B) 除非房客出具承諾書會把寵物管好、弄乾淨，不然房東還是可以終止租約</p> <p>(C) 房東要求雖然沒有不法，但契約沒有約定，房客</p>	<p>(A)</p>	<p>民法第 153 條當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。</p>

		<p>應該容忍配合一下</p> <p>(D)契約簽定前房東雖未表明，但養寵物非普遍性可接受的範圍，在房客未先詢問下，不可因既成事實而要求房東配合容忍</p>		
08	<p>甲向乙承租 A 屋，但丙向甲出示相關證明表示自己才是 A 屋的所有權人，且無同意任何人出租 A 屋，並要求甲應於 3 日內遷出。下列敘述何者正確？</p>	<p>(A)甲須先向乙協商並確認乙有無出租之權利，如果乙真的沒有出租的權利，甲只能終止與乙的契約，再向乙求償</p> <p>(B)雖然丙出現，但乙已將權利轉租給甲，甲仍有權利住到租約期滿</p> <p>(C)甲必須於 3 日內立刻搬離，但丙應返還給甲當初所支付之押金</p> <p>(D)甲不用搬離，請丙找到乙再來談後續收回房屋之事，否則請丙支付給甲搬遷費用及返還押金</p>	(A)	<p>民法第 153 條 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立</p> <p>民法 443 條 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。</p> <p>民法 444 條 承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。 因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任。</p>
09	<p>甲向乙承租一間雅房居住使用，雙方在契約中並未對轉租與否等內容做約定。乙後來發</p>	<p>(A)法律規定，若沒有特別載明不能轉租，則乙無法</p>	(C)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第 9 條 轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用</p>

	<p>現甲帶朋友丙進來一起居住並收取租金，故乙向甲表示這算轉租，所以要求終止租約。請問下列敘述何者正確？</p>	<p>依此終止租約</p> <p>(B)甲承租已有使用權利，乙不能干涉</p> <p>(C)甲承租後再與丙合住，並向丙收取租金，已為收益行為，在未告知房東下，已違反租賃住宅市場發展及管理條例規定，乙當然可以終止租約</p> <p>(D)乙可以要求漲租，但不能要求終止租約</p>		<p>之住宅全部或一部。</p>
<p>10</p>	<p>租約到期承租人欲點交返還住宅，但出租人一直說太忙沒空處理，依租賃住宅市場發展及管理條例規定，請問承租人可以下列何者方式處理？</p>	<p>(A)先通知出租人約定點交，屆期不出現就將鑰匙投入信箱或交管理員，請出租人自己去拿取，並請出租人返還押金</p> <p>(B)向出租人表示點交時間，如出租人點交時未到，經承租人定相當期限催告後，等期限到了，出租人仍藉故拒不點交，就直接視同完成點交</p> <p>(C)出租人不出面點交，什麼都不用作，而且鑰匙可</p>	<p>(B)</p>	<p>租賃住宅市場發展及管理條例</p> <p>第 12 條第一項租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。</p>

		<p>先不必返還，等出租人退還押金後再返還鑰匙</p> <p>(D)發存證信函告知出租人已返還房屋，不必將鑰匙寄回，其他費用請出租人結算後限期返還押金</p>		
11	<p>點交完成後，房東表示因水電、瓦斯、管理費尚未結清，也擔心事後發現有任何問題無法找到房客負責，故要先扣下全部押金，待1個月後再做返還。但房客執意當下要拿回押金，請問雙方可以如何處理？</p>	<p>(A)一般出租都是這樣在處理租屋押金的，房客必須配合</p> <p>(B)若房屋點交後才發現問題，很難再找到房客負責，惟有先扣下押金才能掌握後續扣款</p> <p>(C)房東應該先還1個月押金給房客，等帳單來了結清後再做返還</p> <p>(D)房客可與房東以先請台水、台電及瓦斯公司進行水電瓦斯費的結算並結清，即可要求返還剩餘押金</p>	(D)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第7條第二項出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。可請房客或房東可以先結清水電費後，押金全部返還。</p>
12	<p>出租人原則同意屋內設備等均由出租人負責修繕，但簽約時出租人另外加註若為消耗品則是由承租人自行</p>	<p>(A)止水軟墊並沒有寫在契約的設備清單中，當然算消耗品</p>	(C)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第八條第二項出租人應於簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要</p>

	<p>負責。承租人入住 1 個月後發現馬桶止水軟墊磨損漏水，承租人告知出租人應進行修繕，但出租人表示這是消耗品，依約定應為承租人自行負責。請問下列敘述何者正確？</p>	<p>(B)是否為消耗品因無法認定，所以誰都不能進行修繕</p> <p>(C)消耗品認定無法律明文規定，雙方只能協商方式處理，並在協商時對物品修繕再做清楚責任釐清</p> <p>(D)承租人自行修繕後再從租金中直接扣除即可</p>		<p>時之聯絡方式。</p>
<p>13</p>	<p>承租人承租房屋後，能否未經出租人同意即自行更換鎖具？</p>	<p>(A)可以，承租人有使用權，為保障個人生命財產安全及隱私，有權利更換鎖具，但最好把原本的鎖具保留</p> <p>(B)不可以，房子非承租人所有，雖有使用權，但更換鎖具仍經由出租人同意</p> <p>(C)可以，但承租人換鎖後須將備份鑰匙留存一套給出租人</p> <p>(D)不可以，換鎖後出租人就無法隨時進入做維修，所以承租人不可任意換鎖</p>	<p>(A)</p>	<p>依據民法 421 條就有規定，租賃契約代表說，房東將房子的「使用收益權」給予房客，房東即沒有權利再進入屋內，更換門鎖也是房客的權益。可參照台北地方法院 97 年度聲判字第 15 號判決，為保障個人生命財產安全及隱私，有權利更換鎖具。</p>

14	承租人在租約到期點退返還房屋後，一直未將戶籍自租賃地中遷出。請問房屋所有權人該如何處理？	<p>(A)不用處理，等承租人自己找到房子後自然會遷走</p> <p>(B)房屋所有權人可親自到戶政事務所，舉證該承租人已無居住事實及簽切結書即可辦理承租人之戶籍遷出</p> <p>(C)房屋所有權人可親自到調解委員會，舉證該承租人已無居住事實及簽切結書即可辦理承租人之戶籍遷出</p> <p>(D)想辦法請承租人自己出面去戶政事務所辦理遷出</p>	(B)	<p>戶籍法第 50 條第一項，全戶遷離戶籍地，未於法定期間申請遷徙登記，無法催告，經房屋所有權人、管理機關、地方自治機關申請或無人申請時，戶政事務所得將其全戶戶籍暫遷至該戶政事務所。」</p> <p>故如承租人已全戶遷離戶籍地，去向不明，無法催告，房屋所有權人可依上揭規定向戶籍地戶政事務所申請將其戶籍暫遷至戶政事務所地址。</p>
15	甲向乙承租住家一間，於繳租日時延遲多日未繳，乙告知甲契約當中已簽下：「租金延遲繳交 3 日者，本租約自動失效，房客所有物品視為廢棄物處理。」甲已欠租超過 3 天，乙要求甲立刻搬離，否則將丟棄甲屋內物品，試問乙的處理方式是正確的嗎？	<p>(A)可以，契約自由原則，甲承諾不延遲繳交，乙當可依契約執行</p> <p>(B)不可以，依民法規定，欠租須累計至 2 個月的租金額度，甲才能終止契約</p> <p>(C)不可以，房東應有容忍的義務，延遲付租非不付租金，要先通知房客繳租，房客</p>	(B)	<p>民法 440 條承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達 2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾 2 個月時，始得終止契約。租用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達 2 年之租額時，適用前項之規定。</p>

		<p>若仍不付租金，才可終止租約。</p> <p>(D)可以，付租是應該的，房東收不到租金，自然無須再提供租賃物</p>		
16	<p>甲向乙承租房屋居住使用，契約尚餘2個月到期，甲告知乙，直接自押金扣抵即可，日後就無須再返還押租金，請問甲的做法是正確的嗎？</p>	<p>(A)押金是可清償租賃契約所產生的債務，甲為押金支付者，當然有權決定扣抵</p> <p>(B)押金為承租人擔保承租期間損害賠償行為和處理遺留物責任，預先支付之金錢，房客不可任意主張扣抵</p> <p>(C)為避免甲在返還房屋時被乙隨意扣抵押金，甲為自保當然可以主張扣抵</p> <p>(D)甲若不支付租金，自然刑成債務，押金可做清償租賃期間所生之債務，因此，甲根本不用告知房東，直接扣抵即可</p>	(B)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第3條第13款，押金：指承租人為擔保租賃住宅之損害賠償行為及處理遺留物責任，預為支付之金錢。</p>
17	<p>房東甲賣屋後，新屋主</p>	<p>(A)依民法規定房屋</p>	(C)	<p>民法 425 條出租人於租賃物</p>

	<p>乙接手後告知現有承租戶丙，舊有租約雖然租期未達五年但已不適用，要重新簽定新約，若不簽約，丙將無權在此居住，請問下列敘述何者正確？</p>	<p>轉讓，原有房客雖有居住權利，但租約仍應重新簽定</p> <p>(B) 乙已成為新屋主，可自行決定是否要重新簽定租約</p> <p>(C) 依民法規定，房屋經轉讓他人，原有契約對房客仍然有效</p> <p>(D) 依土地法規定，房屋經轉讓他人，原有契約對房客仍然有效</p>	<p>交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。</p>
--	---	---	---

## 柒、屋況設備點交及故障排除實務

### 一、概論(19 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	住戶大門口若有懸掛張貼白底黑字之「避難器具」標示，則此住戶內部應有哪一種消防設備？	(A)自動撒水 (B)火警自動警報 (C)廣播喇叭 (D)避難逃生設備如緩降機	(D)	各類場所消防安全設備設置基準第 166 條
02	某具有撒水設備的住宅，若大門口任一側撒水管路有制水閥開關之設計，則該開關應保持何種狀態？	(A)該樓層所有住戶應共同協議開啟與否 (B)應依照公寓大廈規約規定開啟與否 (C)應保持關閉以防止漏水 (D)應保持開啟狀態	(D)	消防撒水設備管路不應任意關閉，以維護正常之運作
03	RC 表示為哪一種建築物之結構代號？	(A)磚造 (B)加強磚造 (C)鋼筋混凝土造 (D)木構造	(C)	CNS1156716(a)
04	SRC 表示為哪一種建築物之結構代號？	(A)磚造 (B)加強磚造 (C)鋼骨鋼筋混凝土造 (D)鋼筋混凝土造	(C)	CNS1156716(a)

05	B 表示為哪一種建築物之結構代號？	(A)磚造 (B)加強磚造 (C)鋼骨鋼筋混凝土造 (D)鋼筋混凝土造	(A)	CNS1156716(a)
06	RB 表示為哪一種建築物之結構代號？	(A)磚造 (B)加強磚造 (C)鋼骨鋼筋混凝土造 (D)鋼筋混凝土造	(B)	CNS1156716(a)
07	結構圖說中，C 表示哪一種結構構件代號？	(A)柱 (B)承重牆 (C)板 (D)牆	(A)	CNS1156716(a)
08	結構圖說中，W 表示哪一種結構構件代號？	(A)柱 (B)承重牆 (C)板 (D)牆	(D)	CNS1156716(a)
09	結構圖說中，BW 表示哪一種結構構件代號？	(A)柱 (B)承重牆 (C)板 (D)牆	(B)	CNS1156716(a)
10	結構圖說中，SW 表示哪一種結構構件代號？	(A)柱 (B)剪力牆 (C)板	(B)	CNS1156716(a)

		(D)牆		
11	結構圖說中，S 表示哪一種結構構件代號？	(A)柱 (B)承重牆 (C)板 (D)牆	(C)	CNS1156716(a)
12	建築圖說中，RF 指建築物哪一個樓層？	(A)一樓 (B)屋頂 (C)地下室 (D)夾層	(B)	CNS1156716(a)
13	建築圖說中，BF 指建築物哪一個樓層？	(A)一樓 (B)屋頂 (C)地下室 (D)夾層	(C)	CNS1156716(a)
14	建築圖說中，M 指建築物哪一個樓層？	(A)一樓 (B)屋頂 (C)地下室 (D)夾層	(D)	CNS1156716(a)
15	建築圖號 A 表示下列哪一種圖說？	(A)建築圖 (B)消防圖 (C)電氣圖 (D)結構圖	(A)	CNS1156710.(a)
16	建築圖號 S 表示下列哪一種圖說？	(A)建築圖 (B)消防圖 (C)電氣圖 (D)結構圖	(D)	CNS1156710.(a)

17	建築圖說中基準線橫坐標由左至右為1.2.3...。縱坐標由下至上以何種符號表示？	(A)東南西北 (B)甲乙丙丁 (C)ABCD (D)梅蘭竹菊	(C)	CNS1156713(e)
18	低樓層住宅中，若有給水減壓閥設備，通常如何就兩個壓力表判斷水源從哪一個方向而來？	(A)水流先經過壓力表顯示較大者 (B)水流先經過壓力表顯示較小者 (C)水流方向為順時針方向 (D)水流方向為逆時針方向	(A)	減壓閥有一二次側壓力表，未經減壓者(為一次側)所顯示壓力表數值較經過減壓者(二次側)為大。
19	出租住宅房東想要證明該出租房屋為合法建築物，下列哪一種文件不足以證明之？	(A)建築物所有權狀影本 (B)建築物使用執照影本 (C)測量成果圖影本 (D)公寓大廈管理費收據	(D)	租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租或媒合承租及其他服務注意事項第二條

二、各類設備點交實務(19 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	建築物之高度多少公尺以上，屬於現行法定之高層建築物？	(A)樓高 50 公尺以上建築物 (B)樓高 20 公尺以上建築物 (C)樓高 30 公尺以上建築物 (D)樓高 40 公尺以上建築物	(A)	建築技術規則設計施工第 227 條-本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物
02	高層建築物住宅內有使用瓦斯燃燒器具的廚房，需要考慮下列何種法定事項？	(A)需要考慮動線良好 (B)需要半小時防火門防火時效區劃 (C)需要 1 小時防火門防火時效區劃 (D)可規劃開放式廚房	(C)	建築技術規則設計施工第 243 條：...一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗
03	依據地籍測量實施規則規定，建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖，且登記機關於測量完竣後，應發給下列哪一種文件？	(A)建照執照 (B)使用執照 (C)建物測量成果圖 (D)房屋權狀	(C)	地籍測量實施規則第 282 條：建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果圖。
04	下列何者為建物測量成果圖之面積單位？	(A)平方公尺 (B)公分 (C)公尺 (D)坪數	(A)	地籍測量實施規則第 152 條：宗地之面積，以平方公尺為單位，採四捨五入法計算至小數點以下第二位為止。但以圖解法測量或有特殊情形者，得採四捨五入法計算至平方公尺為止。
05	建物測量成果圖附屬建築物中常見陽臺，下	(A)屬於主建物中的	(B)	建築技術規則設計施工編第 1 條...露臺及陽臺：直上方

	何者為陽臺應保持之樣貌？	<p>一部分，可隨意使用</p> <p>(B)應保持立面透空</p> <p>(C)可任意加設鐵窗</p> <p>(D)可加設立窗防止潑雨</p>		無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺
06	建物測量成果圖載有屋簷或雨遮等突出部分者為建物登記範圍，以下相關規定何者正確？	<p>(A)法無明文規定</p> <p>(B)107 年起不得登記</p> <p>(C)106 年起不得登記</p> <p>(D)由起造人自行決定</p>	(B)	地籍測量實施規則第 273 條：建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
07	建物測量成果圖中，有關外牆之規定，下列敘述何者正確？	<p>(A)法無明文規定</p> <p>(B)牆壁之外緣為界</p> <p>(C)牆壁之中心為界</p> <p>(D)牆壁之內緣為界</p>	(B)	地籍測量實施規則第 273 條：建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、建物以其外牆之外緣為界。二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
08	建築物使用執照中登載資訊，下列何者為登載資訊？	<p>(A)租金行情</p> <p>(B)活載重設計值</p> <p>(C)構造種類</p> <p>(D)各戶產權登記面積</p>	(C)	建築物使用執照樣式
09	住宅內電氣盤內應有下列何種標示？	(A)屋主電話	(C)	用戶用電設備裝置規則 64 條之 1：配電箱之額定容量

		(B)包租代管業電話 (C)單線圖說 (D)系統昇位圖說		應不低於第二章第三節規定計得之最小幹線之容量。且應標示額定電壓、額定電流、相數、單線圖、製造及承裝廠商名稱。
10	下列有關住宅燃氣器具連接供氣管路之連接管之敘述何者正確？	(A)不得使用橡皮管 (B)橡皮管長度不得超過 1.8 公尺 (C)橡皮管可以隱蔽在構造體內 (D)橡皮管長度可以超過 1.8 公尺	(B)	建築技術規則設備編第 79 條：燃氣器具連接供氣管路之連接管，得為金屬管或橡皮管。橡皮管長度不得超過一點八公尺，並不得隱蔽在構造體內或貫穿樓地板或牆壁
11	下列何種用電設備應裝設漏電斷路器？	(A)電燈 (B)電腦 (C)衛浴設備用電 (D)電扇	(C)	用戶用電設備裝置規則第 59 條：左列各款用電設備或線路，應按規定施行接地外，並在電路上或該等設備之適當處所裝設漏電斷路器。一、建築或工程興建之臨時用電設備。二、游泳池、噴水池等場所水中及周邊用電設備。三、公共浴室等場所之過濾或給水電動機分路。四、灌溉、養魚池及池塘等用電設備。五、辦公處所、學校和公共場所之飲水機分路。六、住宅、旅館及公共浴室之電熱水器及浴室插座分路。七、住宅場所陽台之插座及離廚房水槽一·八公尺以內之插座分路。八、住宅、辦公處所、商場之沉水式用電設備。九、裝設在金屬桿或金屬構架之路燈、號誌燈、廣告招牌燈。十、人行地下道、路橋用電設備。十一、慶典牌樓、裝飾彩燈。十二、由屋內引至屋外裝設之插座分路。十三、遊樂場所之電動遊樂設備分路。

12	建築物給水壓力不宜過大，以免損壞器具或配管，造成水損，一般住宅水壓不得超過多少 kg/cm <sup>2</sup> ？	(A)3.5kg/cm <sup>2</sup> (B)5kg/cm <sup>2</sup> (C)1kg/cm <sup>2</sup> (D)0.5kg/cm <sup>2</sup>	(A)	建築物給水排水設備設計技術規範 3.4.6:3.4.6 建築物一般給水壓力，超過 3.5kg/cm <sup>2</sup> 之限度時，應設置中間水槽或減壓閥等，以調整給水壓力。
13	住宅瓦斯熱水器安裝位置，為以維護安全，應設置於何處？	(A)門口 (B)走廊 (C)通風不良之陽臺 (D)通風良好之陽臺	(D)	消防法 15 條之 1 第 4 項：熱水器應裝設於建築物外牆，或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；其無法符合者，應裝設熱水器排氣管將廢氣排至戶外。
14	依照目前法令，高層建築物中，每一住宅空間皆應有下列哪一種消防設備？	(A)避難器具 (B)室內消防栓 (C)撒水設備 (D)排煙設備	(C)	各類場所消防安全設備設置基準第 17 條下列場所或樓層應設置自動撒水設備： 八、高層建築物。
15	一般而言，幾樓的住宅不可能有緩降機？	(A)2F (B)6F (C)10F (D)11F	(D)	各類場所消防安全設備設置基準第 25 條：建築物除十一層以上樓層及避難層外，各樓層應選設滑臺、避難梯、避難橋、救助袋、緩降機、避難繩索、滑杆或經中央主管機關認可具同等性能之避難器具。
16	依現行法令，為避免兒童墜樓意外，十層以上住宅外牆開口窗臺高度應離地多高？	(A)200CM (B)180CM (C)120CM (D)150CM	(C)	建築技術規則設計施工第 45 條：建築物使用用途為 H-2、D-3、F-3 組者，外牆設置開啟式窗戶之窗臺高度不得小於一·一〇公尺；十層以上不得小於一·二〇公尺
17	下列何種住宅之窗簾應使用防燬窗簾？	(A)6F 以上之住宅 (B)未具備消防設備之住宅 (C)10F 以上之住宅 (D)11F 以上之住宅	(D)	消防法第 11 條：地面樓層達十一層以上建築物、地下建築物及中央主管機關指定之場所，其管理權人應使用附有防焰標示之地毯、窗簾、布幕、展示用廣告板及其他指定之防焰物品。

18	下列何種場所之用電應經過漏電斷路器？	(A)浴室 (B)主臥房 (C)客廳 (D)書房	(A) 用戶用電設備裝置規則第59條：左列各款用電設備或線路，應按規定施行接地外，並在電路上或該等設備之適當處所裝設漏電斷路器。一、建築或工程興建之臨時用電設備。二、游泳池、噴水池等場所水中及周邊用電設備。三、公共浴室等場所之過濾或給水電動機分路。四、灌溉、養魚池及池塘等用電設備。五、辦公處所、學校和公共場所之飲水機分路。六、住宅、旅館及公共浴室之電熱水器及浴室插座分路。七、住宅場所陽台之插座及離廚房水槽一·八公尺以內之插座分路。八、住宅、辦公處所、商場之沉水式用電設備。九、裝設在金屬桿或金屬構架之路燈、號誌燈、廣告招牌燈。十、人行地下道、路橋用電設備。十一、慶典牌樓、裝飾彩燈。十二、由屋內引至屋外裝設之插座分路。十三、遊樂場所之電動遊樂設備分路。
19	下列何種為電氣接地線之顏色？	(A)白色 (B)黑色 (C)黃色 (D)綠色	(D) 用戶用電設備裝置規則第27條：接地系統應符合左列規定施工：...六、接地線以使用銅線為原則，可使用裸線、被覆線或絕緣線。個別被覆或絕緣之接地線，其外觀應為綠色或綠色加一條以上之黃色條紋者

三、各類設備故障排除實務(21 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列哪一個為廚房突然跳電應先行檢視部分？	(A)是否使用電氣過多或器具故障短路 (B)強制將斷路器復歸繼續使用 (C)查看客廳用電情況 (D)查看是否台電停電	(A)	基本電學，用電設計皆有分路迴路概念與保固
02	下列何種為更換屋內燈泡時應留意之事項？	(A)關閉電源 (B)保持雙手濕潤 (C)盡量不穿鞋 (D)更換衣服	(A)	基本電學，操作電氣設備應關閉隔離電源以策安全
03	冷氣機不冷可從下列何種方式簡易著手處理？	(A)每兩週清洗一次濾網及定期維護 (B)更新冷氣 (C)更換為變頻冷氣 (D)更新排水器	(A)	經濟部集合住宅節能技術手冊 ( P 59)(六)如何保養冷氣機 1.每兩週清洗空氣過濾網一次，空氣過濾網太髒時，容易造成電力浪費。2.依室外空氣污濁程度，每 1-3 年應請廠商清洗散熱片一次。3.溫度感測控制器異常時，較為耗電，應及時請廠商修復。4.不明原因造成冷氣機不冷時，不宜勉強使用，避免浪費電力，並造成機件故障。
04	臥室可用暖色系光源，產生溫暖之感覺，請問色溫低於多少者為暖色系？	(A)7,000K (B)6,000K (C)8,000K (D)5,000K	(D)	經濟部集合住宅節能技術手冊( P 105)一般稱為色溫，一般而言，色溫低於 5,000K 者為暖色系，反之溫高於 5,500K 為冷色系。它影響了使用場所的氣氛，應隨照度高低而適當地變化。若選擇暖色系色溫 4,000K 以下者，

				有燥熱之感覺，需降低冷氣溫度克服，但也因而較為耗電。臥室可用暖色系光源，產生溫暖之感覺。
05	螺旋燈泡規格 E27 是指下列哪一種規格？	(A)電壓規格 (B)螺口燈頭的直徑 (C)燈泡的直徑 (D)光通量規格	(B)	基本常識 E12、E14、E27：為螺口燈座，以公厘(mm)為單位數值指的是螺口燈頭的直徑大小，如 E27 是 27mm
06	地震後 RC 牆裂縫寬度超過多少，需要請專業人員評估？	(A)1 公分 (B)0.2 公分 (C)2 公分 (D)0.5 公分	(B)	震災後住家房屋自我檢查手冊（台北市政府）頁 6：RC 牆裂縫寬度 0.2 公分以下自行修復，裂縫寬度超過 0.2 公分以上請專業人員評估
07	直接給水系統適合下列哪一種型態建築物？	(A)摩天高樓 (B)平房 (C)高層建築物 (D)6 樓以上大樓	(B)	建築物給水排水設備設計技術規範 直接給水系統:由自來水幹管壓力直接供給建築物內之用水器具給水，適用於一般小規模之建築物，一般無須設置受水槽或水箱，易於操作管理簡便，但是必須確認自來水幹管之供水壓力及適用之建築條件。
08	一般而言，大樓住戶專有水表最可能集中設置於下列哪一個位置？	(A)住宅陽臺 (B)住宅浴室 (C)大樓管理室 (D)屋頂平台	(D)	實務設計常理。大多數建築物乃設計重力給水，故水表大多位於屋頂平台
09	下列何者是簡易觀察住宅是否給水設備漏水之方式？	(A)雨天觀察 (B)看隔壁是否有壁癌 (C)關閉所有用水設備看水錶是否轉動	(C)	給排水實務。當不用水但水表會轉動表示有若干設備或管路漏水

		(D)看電費是否增加		
10	下列何者是簡易觀察住宅是否衛浴排水設備漏水之方式？	(A)排水加入色料觀察 (B)看隔壁是否有壁癌 (C)關閉用水設備看水錶是否轉動 (D)視覺觀察	(A)	給排水實務。就可能滲漏處將水加上色料，以便觀察與分辨漏水之處
11	住宅給水設備漏水，水費異常之可能原因何者錯誤？	(A)水錶處漏水 (B)馬桶水箱浮球漏水 (C)水龍頭漏水 (D)電氣盤體漏電	(D)	給排水實務。給水設備最容易忽略之處就是管路漏水或者浮球開關故障溢水；而電氣盤體如果漏電，應不致造成漏水及水費異常。
12	住宅給水水龍頭出水變小，可以以何種方式簡易排除？	(A)清潔水龍頭濾網 (B)打電話給自來水公司申請調整水量 (C)更換較大的水龍頭 (D)更換較大的水錶	(A)	給排水實務。自來水中可能有若干小雜質，經年累月堆積於濾網，以致水量變少
13	住宅洗手盆排水速度變慢水，可以以何種方式簡易排除？	(A)清潔排水孔 (B)打電話給自來水公司申請調整水量 (C)更換較大的排水孔 (D)靜置一晚	(A)	給排水實務。排水孔或清潔口長期使用毛髮皂垢阻塞
14	無人使用廁所，若有絲絲的聲響，下列何者為最可能之原因？	(A)馬桶浮球故障 (B)水龍頭故障 (C)漏電	(A)	給排水實務。馬桶浮球故障即有持續補充水之水流聲

		(D)燈光故障		
15	長期無人使用浴室，若有些微臭味，下列何者為可能之原因？	(A)使用廁所後未清潔 (B)水龍頭故障 (C)存水彎水封長期未使用，水乾導致水封破壞 (D)馬桶浮球故障	(C)	給排水實務。存水彎水封長期未使用，水乾導致水封破壞，以致臭味傳出。
16	流理台下方長期潮濕之情形，下列何者為可能之原因？	(A)排水軟管破損 (B)水龍頭故障 (C)存水彎水封因為長期未使用，水乾導致水封破壞 (D)加壓馬達故障	(A)	給排水實務。流理台下方軟管為排水管最容易破損之處
17	有關空調室外機需要預留排水管之敘述，下列何者正確？	(A)窗型冷氣需要預留排水管 (B)應預留給水管路 (C)冷暖型室外機應預留排水管 (D)自行決定	(C)	空調實務。冷暖型戶外機，因暖氣運作時，戶外機側會有冷凝水，故應配排水管。
18	室內空調冷氣機下方漏水，不使用空調時就沒有漏水，下列何種原因不可能發生？	(A)冷氣排水阻塞 (B)冷氣排水器故障 (C)冷氣排水器濾網阻塞 (D)跳電	(D)	空調實務。冷氣戶內機側會有冷凝水，故應配排水管或者排水器，一般而言，阻塞或者故障會導致溢水
19	某大樓有 15 層樓，其中 2 樓住宅長期無人居住，若有正常繳交水費，但整戶無水可用，下列何者為最可能發生的原因？	(A)減壓閥長期未使用，以致閥件卡死 (B)可能管理費未繳，導致被關閉	(A)	給排水實務，15 樓大樓的 2 樓水壓超過 3.5 公斤，會設置減壓閥件。太久沒用會卡死

		<p>水源</p> <p>(C)水龍頭陶瓷軸心卡死</p> <p>(D)跳電</p>		
20	<p>若 15 樓大樓的 10 樓住戶長期無人居住，除了大樓分攤水費之外，專有部分卻有流動水費用產生，下列何者為最可能的原因？</p>	<p>(A)被鄰居偷水</p> <p>(B)自來水水公司計價錯誤</p> <p>(C)馬桶浮球故障，以致無法自動止水而從溢水管流失，以致持續補充水源耗水</p> <p>(D)沒繳交電費被停電錶</p>	(C)	<p>給排水實務。馬桶浮球故障即有持續補充水之水費產生</p>
21	<p>房東想要查詢房屋用電資料，可以用何種方式查詢？</p>	<p>(A)詢問大樓管理員</p> <p>(B)詢問水公司</p> <p>(C)向大樓管理委員會查詢</p> <p>(D)台灣電力公司繳費狀況查詢網站</p>	(D)	<p>台灣電力公司繳費狀況查詢網站</p>

四、各類設備管理維護實務(19 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	衛浴瓦斯熱水器燃燒不完全恐發生下列哪一種災害？	(A)瓦斯中毒 (B)一氧化碳中毒 (C)二氧化碳中毒 (D)沼氣中毒	(B)	消防署網站防災知識
02	若瓦斯有臭味，下列何者為臭味發生之原因？	(A)因瓦斯與空氣混合產生化學變化而產生臭氣 (B)因添加臭氣作為警示劑 (C)瓦斯燃燒後產生臭氣 (D)瓦斯與血液中血紅素結合讓人感到臭氣	(B)	消防署網站防災知識
03	下列何者為一氧化碳對於人體有危害之原因？	(A)導致血糖升高 (B)一氧化碳與瓦斯結合產生毒氣 (C)導致人體過度亢奮 (D)導致人體組織缺氧	(D)	消防署網站防災知識
04	屋外式瓦斯熱水器應安裝於哪一個適當位置以避免災害發生？	(A)密閉陽台 (B)室內樓梯間 (C)廚房內 (D)外牆	(D)	消防署網站防災知識
05	瓦斯熱水器安裝應由下列哪一種證照人員安裝？	(A)燃氣熱水器及其配管承裝業之合格技術士	(A)	燃氣熱水器及其配管承裝業管理辦法第 10 條：承裝業不得由未領有技術士證者執行安裝或維修工作。技術士執

		(B)甲種電匠 (C)電氣技術人員 (D)水匠		行業務時，應出示承裝業發給之工作證明及技術士證。
06	下列何者為住宅用火災警報器換電池的時機？	(A)每 1 個月 (B)每 2 個月 (C)每季 (D)異常聲響發報時	(D)	消防署網站防災知識
07	住宅用火災警報器，為了避免警報器本體劣化而影響功能，建議設置超過多久時，最好更換新品？	(A)1 年 (B)2 年 (C)10 年 (D)5 年	(C)	消防署網站防災知識
08	住宅總電源斷路器忽然跳脫，下列何種為可能之原因？	(A)台電停電 (B)用電負載超過額定容量 (C)附近打雷 (D)大樓正在測試發電機	(B)	電氣斷路器皆有設計容量，用電超過容量或短路造成電流上升，斷路器即跳脫保護。
09	廚房多為大功率電器產品，且容易為潮濕區域，下列何種作為可強化用電安全？	(A)加裝小夜燈 (B)插座上加裝漏電斷路器 (C)使用 110V 電壓代替 220V 電壓 (D)使用具備 USB 充電功能之插座	(B)	參酌用戶用電設備裝置規則第 59 條:左列各款用電設備或線路，應按規定施行接地外，並在電路上或該等設備之適當處所裝設漏電斷路器。...(略)七、住宅場所陽台之插座及離廚房水槽一·八公尺以內之插座分路。
10	住宅內火警探測器亮起紅燈時，表示下列哪一種狀況？	(A)瓦斯外洩警報 (B)一氧化碳警報 (C)該火警分區線路斷線	(D)	消防實務:火警探測器具備 LED 燈號者，凡動作時會亮燈

		(D)該探測器動作中		
11	有關室內裝修是否可以使用公共的消防緊急用電，下列何者正確？	(A)應經管理委員會同意即可使用 (B)可使用，但不得作為溶劑噴漆使用 (C)可任意使用 (D)禁止使用	(D)	參酌用戶用電設備裝置規則第 59 條:左列各款用電設備或線路，應按規定施行接地外，並在電路上或該等設備之適當處所裝設漏電斷路器。...一、建築或工程興建之臨時用電設備。但各類場所消防安全設備設置標準第 191 條第一項第七款:前款之專用回路不得設漏電斷路器。
12	購買延長線應認明有哪一種安全標章以維護安全？	(A)節能標章 (B)商品安全標章 (C)環保標章 (D)綠色標章	(B)	經濟部標準檢驗局經標三字第 10530006230 號公告
13	住戶內部客廳之消防撒水頭滲漏水，應做下列哪一種維修處置？	(A)關閉火警自動警報設備 (B)關閉火警自動廣播設備 (C)關閉瓦斯開關 (D)關閉當戶或當樓層制水閥並進行檢修	(D)	消防自動撒水系統原理，台灣多屬密閉濕式撒水，平常管系中充滿壓力水源，如非火警不正常滲漏，先從當樓層閥件後維修
14	陶瓷臉盆就安全性而言，下列哪一種樣式安全係數較高？	(A)檯面式 (B)壁掛式 (C)支架式 (D)不附檯面壁掛式	(A)	營建署住宅衛浴空間體檢手冊 16
15	衛浴設備應選用有下列哪一種標示的產品，以維護使用安全？	(A)出廠證明 (B)正字標記或商品檢驗標識的產品 (C)工地主任驗收合	(B)	營建署住宅衛浴空間體檢手冊 8

		格證明 (D)環保節能標章		
16	一般而言，大樓住戶廚房內壁面插座為紅色，下列何者為此插座之用途？	(A)供火警發生時緊急用電 (B)台電停電時，此插座由大樓發電機供電，可供冰箱使用 (C)屬於消防火警自動警報設備 (D)屬於消防自動廣播設備	(B)	機電設計常態，集合住宅廚房內設計 1 緊急用插座以紅色表示，為使停電時大樓發電機供電能供應該插座，該插座可供應冰箱用電
17	若發生浴缸排水堵塞或水流很慢之情形，一般而言，浴缸排水清潔維修口都位於下列哪一位置？	(A)浴缸側邊立面有清潔維修口 (B)需要拆除浴缸 (C)需要至樓下拆除排水管 (D)清潔口與馬桶清潔口共用	(A)	浴缸產品設計常規，浴缸排水清潔口大多位於浴缸側邊立面，拆開後可清潔之。以及參酌建築物給水排水設備設計技術規範 4.4.5 存水彎裝置應附有清潔口或可以拆卸之構造，得以隨時排除排水阻塞之情況。
18	臉盆排水堵塞或水流很慢，一般而言，臉盆排水清潔口都位於哪裡？	(A)臉盆下方存水彎旁有清潔維修口 (B)需要拆除浴缸 (C)需要至樓下拆除排水管 (D)清潔口與馬桶清潔口共用	(A)	衛浴設計常規，臉盤下方排水清潔口大多位於存水彎旁，拆開後可清潔之。以及參酌建築物給水排水設備設計技術規範4.4.5存水彎裝置應附有清潔口或可以拆卸之構造，得以隨時排除排水阻塞之情況。
19	大樓屋頂平台偶有聞到臭味，且臭味來自頂樓平台排氣墩，則此排氣墩屬於哪下列哪一種？	(A)室內消防栓排氣 (B)消防排煙排氣系統 (C)排水通氣 (D)給水通氣	(C)	建築物給水排水設備設計技術規範圖 4-8 排水通氣系統圖：排水通氣偶有臭氣上排至屋頂平台排氣墩

五、設備補充及功能提升評估(14 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	原設計無消防設備之住宅，為加強安全，而裝設住宅用火警報器，下列何種位置不必安裝？	(A)廚房 (B)客廳 (C)小孩臥房 (D)浴室	(D)	<p>消防法第 6 條第 4 項及第 5 項:不屬於第一項所定標準應設置火警自動警報設備之旅館、老人福利機構場所及中央主管機關公告場所之管理權人，應設置住宅用火災警報器並維護之；其安裝位置、方式、改善期限及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>不屬於第一項所定標準應設置火警自動警報設備住宅場所之管理權人，應設置住宅用火災警報器並維護之；其安裝位置、方式、改善期限及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。</p> <p>住宅用火災警報器設置辦法第 5 條：住宅用火災警報器安裝於下列位置：一、寢室、旅館客房或其他供就寢用之居室（以下簡稱寢室）。二、廚房。三、樓梯：（一）有寢室之樓層。但該樓層為避難層者，不在此限。（二）僅避難層有寢室者，通往上層樓梯之最頂層。四、非屬前三款規定且任一樓層有超過七平方公尺之居室達五間以上者，設於走廊；無走廊者，設於樓梯。</p>
02	原設計無消防設備之住宅，為加強安全，裝設住宅用火警報器，下列敘述何者正確？	(A)五金行可購買不必消防署個別認可標示品 (B)應盡量安裝於居室中心	(B)	住宅用火災警報器設置辦法第 4 條：住宅用火災警報器依下列方式安裝：一、裝置於天花板或樓板者：（一）警報器下端距離天花板或樓板六十公分以內。（二）裝設於距離牆面或樑六十公分以上

		(C)應緊鄰出風口 (D)警報器下端距離天花板或樓板30公分以內		之位置。二、裝置於牆面者，距天花板或樓板下方十五公分以上五十公分以下。三、距離出風口一點五公尺以上。四、以裝置於居室中心為原則。
03	陽臺已加設立窗，而造成通風不良，為了安全，瓦斯熱水器不適用下列何種方法調整以維護安全？	(A)改為強制排氣型 (B)改為電能熱水器 (C)改為太陽能熱水器 (D)移至室內安裝	(D)	消防署網站防災知識
04	陽臺或露臺欄杆間隙一般而言，大於幾公分即有孩童穿越墜落之虞？	(A)1公分 (B)5公分 (C)10公分 (D)15公分	(C)	建築技術規則設計施工編第38條:設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，不得小於110公尺；10層以上者，不得小於120公尺。 建築物使用用途為A-1、A-2、B-2、D-2、D-3、F-3、G-2、H-2組者，前項欄桿不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。
05	9樓以下(含9樓)之陽臺或露臺欄杆高度應高於幾公分，以維護其安全？	(A)110公分 (B)115公分 (C)100公分 (D)105公分	(A)	建築技術規則設計施工編第38條:設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，不得小於110公尺；10層以上者，不得小於120公尺。 建築物使用用途為A-1、A-2、B-2、D-2、D-3、F-3、G-2、H-2組者，前項欄桿不得設有可供直徑十公分物

				體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。
06	10 樓以上(含 10 樓)之陽臺或露臺欄杆高度應大於幾公分，以維護安全？	(A)110 公分 (B)120 公分 (C)100 公分 (D)105 公分	(B)	建築技術規則設計施工編第 38 條：設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，不得小於 110 公尺；十層以上者，不得小於 120 公尺。  建築物使用用途為 A-1、A-2、B-2、D-2、D-3、F-3、G-2、H-2 組者，前項欄桿不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水平橫條。
07	房屋陽臺或露臺可以以下列何種經費較低的方式以強化安全，防止兒童墜落？	(A)牆內擺設簡易花架或懸掛吊式花盆 (B)貼貼紙 (C)外牆全部修改建 (D)通往陽臺露臺之門窗加裝兒童安全鎖	(A)	台北市政府建築物防墜安全手冊，頁 4。
08	某 6 樓大樓的 2 樓專有戶，如欲增加衛浴設備或增加隔間，應留意下列哪些作為？	(A)應折抵房租 (B)請房東出資 (C)申請室內裝修 (D)房東房客各出資 1/2	(C)	建築法第 77 條之 2  建築物室內裝修應遵守左列規定：  一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。

				<p>二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。</p> <p>三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。</p> <p>四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。</p> <p>前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。</p> <p>室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。</p> <p>前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。</p>
09	為了家中銀髮族於衛浴空間之使用安全與便利，衛浴可改進或加裝下列何種設備？	<p>(A)WIFI 上網</p> <p>(B)電視</p> <p>(C)加裝扶手</p> <p>(D)音響</p>	(C)	<p>臺北市居住空間通用設計指南，頁 61。</p> <p>營建署住宅衛浴空間體檢手冊 15</p>
10	為了家中銀髮族於臥室與走廊空間之使用安全與便利，臥室與走廊可改進或加裝下列何種設備？	<p>(A)小夜燈</p> <p>(B)安裝地毯</p> <p>(C)加裝家庭劇院</p> <p>(D)WIFI</p>	(A)	<p>臺北市居住空間通用設計指南，頁 66。</p>
11	若家中有坐輪椅的行動不便者，衛浴空間應以下列何種考量為優先？	<p>(A)美觀</p> <p>(B)豪華</p> <p>(C)無障礙空間</p> <p>(D)通風良好</p>	(C)	<p>營建署住宅衛浴空間體檢手冊 15</p>

12	如果家中有坐輪椅的行動不便者，廁所中為方便輪椅迴轉，建議預留多少公分之迴轉空間？	(A)150 公分 (B)120 公分 (C)100 公分 (D)90 公分	(A)	營建署住宅衛浴空間體檢手冊 15
13	新增冷氣室內機，出風口應距離偵煙式探測器多少公尺以上？	(A)0.5 公尺 (B)1 公尺 (C)1.5 公尺 (D)0.1 公尺	(C)	<p>各類場所消防安全設備設置標準第 115 條：</p> <p>探測器之裝置位置，依下列規定位置，依下列規定：</p> <p>一、天花板上設有出風口時，除火焰式、差動式分布型及光電式分離型探測器外，應距離該出風口一點五公尺以上。</p> <p>二、牆上設有出風口時，應距離該出風口一點五公尺以上。但該出風口距天花板在一公尺以上時，不在此限。</p> <p>三、天花板設排氣口或回風口時，偵煙式探測器應裝置於排氣口或回風口周圍一公尺範圍內。</p> <p>四、局限型探測器以裝置在探測區域中心附近為原則。</p> <p>五、局限型探測器之裝置，不得傾斜四十五度以上。但火焰式探測器，不在此限。</p>
14	天花板設排氣口或回風口時，偵煙式探測器應裝置於排氣口或回風口周圍多少公尺內？	(A)2 公尺 (B)1 公尺 (C)3 公尺 (D)5 公尺	(B)	<p>各類場所消防安全設備設置標準第 115 條：</p> <p>探測器之裝置位置，依下列規定位置，依下列規定：</p> <p>一、天花板上設有出風口時，除火焰式、差動式分布型及光電式分離型探測器外，應</p>

			<p>距離該出風口一點五公尺以上。</p> <p>二、牆上設有出風口時，應距離該出風口一點五公尺以上。但該出風口距天花板在一公尺以上時，不在此限。</p> <p>三、天花板設排氣口或回風口時，偵煙式探測器應裝置於排氣口或回風口周圍一公尺範圍內。</p> <p>四、局限型探測器以裝置在探測區域中心附近為原則。</p> <p>五、局限型探測器之裝置，不得傾斜四十五度以上。但火焰式探測器，不在此限。</p>
--	--	--	--

## 捌、建築物設備管理維護實務

### 一、概論(15 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列何者為建築法建築管理的法定立法意旨？	(A)公平 (B)善良社會 (C)健全租屋市場 (D)維護公共交通	(D)	建築法第 1 條：為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法；本法未規定者，適用其他法律之規定。
02	位於新北市板橋區的建築物，地方主管建築機關是哪個政府單位？	(A)內政部 (B)營建署 (C)新北市政府 (D)板橋區公所	(C)	建築法第 2 條：主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。
03	位於新北市板橋區的建築物，中央主管建築機關是哪個政府單位？	(A)內政部 (B)營建署 (C)新北市政府 (D)板橋區公所	(A)	建築法第 2 條：主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。
04	下列何為建築技術規則設備編中所定義之建築物設備？	(A)安全梯 (B)招牌廣告 (C)消防 (D)圍牆	(C)	建築技術規則設備編將建築設備分為八類，電氣、給排水、消防、燃燒、空調、昇降、受信箱與電話等八類。
05	建築物建造完成後之變更使用，應請領哪一種建築執照？	(A)建造執照 (B)雜項執照 (C)使用執照 (D)拆除執照	(C)	建築法第 28 條：建築執照分左列四種： 一、建造執照：建築物之新建、增建、改建及修建，應請領建造執照。 二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。 三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。

				四、拆除執照：建築物之拆除，應請領拆除執照。
06	建築物除經過地方主管建築機關許可外，非經領得哪一種建築執照，不准接水、接電及使用？	(A)建造執照 (B)雜項執照 (C)拆除執照 (D)使用執照	(D)	建築法第 73 條:建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣(市) 政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：….
07	依建築法規定那些人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全？	(A)中央主管機關 (B)地方主管機關 (C)公寓大廈管理服務人員 (D)所有權人	(D)	建築法第 77 條:建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。 直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。 供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。 前項檢查簽證結果，主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。 第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。
08	哪一種建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證？	(A)集合住宅 (B)超過 3 戶以上之集合住宅 (C)供公眾使用之建	(C)	建築法第 77 條:建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。

		<p>築物</p> <p>(D)出租之建築物</p>	<p>直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。</p> <p>供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。</p> <p>前項檢查簽證結果，主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。</p> <p>第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。</p>
09	6層以上集合住宅之地面1層室內裝修應符合哪些規定？	<p>(A)裝修材料應合於建築技術規則之規定</p> <p>(B)需留意美感</p> <p>(C)得妨害或破壞防火避難設施</p> <p>(D)得妨害或破壞消防設備</p>	<p>建築法第 77 條之 2:建築物室內裝修應遵守左列規定：</p> <p>一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。</p> <p>(A) 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。</p> <p>三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。</p> <p>四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。</p> <p>前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。</p>

				<p>室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。</p> <p>前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。</p>
10	下列何種為建築法所定義之主要構造？	<p>(A)浴缸</p> <p>(B)承重牆壁</p> <p>(C)非承重牆壁</p> <p>(D)天花板</p>	(B)	<p>建築法第 8 條:本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。</p>
11	公寓大廈承租人如需要進行室內裝修，需要遵守之下列何種規定？	<p>(A)應經出租人同意之規定</p> <p>(B)無須經出租人同意之規定</p> <p>(C)增加窗簾應申請法定室內裝修施工許可。</p> <p>(D)增加活動隔屏應申請法定室內裝修施工許可</p>	(A)	<p>住宅租賃契約書範本(中華民國 113 年 7 月 8 日內政部台內地字第 11302639334 號函修正)第九條室內裝修之規定，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全。</p> <p>另參酌建築物室內裝修管理辦法第 3 條：本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為。</p>
12	未依建築法第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，地方主管建築機關不會對所有權人做何種處分？	<p>(A)罰鍰</p> <p>(B)限期改善</p> <p>(C)補辦手續</p> <p>(D)強制出讓產權</p>	(D)	<p>建築法第 91 條:有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內</p>

			<p>自行拆除，恢復原狀或強制拆除：</p> <p>一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者。</p> <p>二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。</p> <p>三、規避、妨礙或拒絕依第七十七條第二項或第四項之檢查、複查或抽查者。</p> <p>四、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。</p>
13	<p>既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除；所謂影響公共安全者為下列何種行為？</p>	<p>(A) 違章建築住宅用途占用法定空地</p> <p>(B) 露臺增建雨遮</p> <p>(C) 違章建築樓層達 2 層以上</p> <p>(D) 違章建築樓層達 1 層以上</p>	<p>(C)</p> <p>違章建築處理辦法第 11 條之 1: 既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除；不影響公共安全者，由當地主管建築機關分類分期予以列管拆除。</p> <p>前項影響公共安全之範圍如下：</p> <p>一、供營業使用之整幢違章建築。營業使用之對象由當地主管建築機關於查報及拆除計畫中定之。</p> <p>二、合法建築物垂直增建違章建築，有下列情形之一者：</p> <p>(一) 占用建築技術規則設計施工編第九十九條規定之屋頂避難平臺。</p> <p>(二) 違章建築樓層達二層以上。</p> <p>三、合法建築物水平增建違章建築，有下列情形之一者：</p> <p>(一) 占用防火間隔。</p>

				<p>(二) 占用防火巷。</p> <p>(三) 占用騎樓。</p> <p>(四) 占用法定空地供營業使用。營業使用之對象由當地主管建築機關於查報及拆除計畫中定之。</p> <p>(五) 占用開放空間。</p> <p>四、其他經當地主管建築機關認有必要。</p>
14	一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，得免申請哪一種建築執照？	<p>(A) 建照執照</p> <p>(B) 雜項執照</p> <p>(C) 使用執照</p> <p>(D) 拆除執照</p>	(B)	<p>建築法第 97 條之 3: 一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，得免申請雜項執照。其管理並得簡化，不適用本法全部或一部之規定。</p>
15	建築物變更防火區劃，與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由誰制定之？	<p>(A) 內政部</p> <p>(B) 縣市政府</p> <p>(C) 管理委員會</p> <p>(D) 公寓大廈規約</p>	(B)	<p>建築法第 73 條第 2~3 項: 建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。</p> <p>前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣(市)主管建築機關定之。</p>

二、建築物管理維護技術及企劃(12 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	公寓大廈長期管理維護經費來源之一為起造人依造價提撥一定比例或金額，下列何者為造價的定義？	(A)承造人實際承攬總價為造價 (B)房屋總銷售金額為造價 (C)建照執照載明之工程造價 (D)房屋銷售金額扣除土地價金為造價	(C)	公寓大廈管理條例施行細則第 5 條：本條例第十八條第一項第一款所定按工程造價一定比例或金額提列公共基金，依下列標準計算之： 一、新臺幣一千萬元以下者為百分之二十。 二、逾新臺幣一千萬元至新臺幣一億元者，超過新臺幣一千萬元部分為百分之十五。 三、逾新臺幣一億元至新臺幣十億元者，超過新臺幣一億元部分為百分之五。 四、逾新臺幣十億元者，超過新臺幣十億元部分為百分之三。 前項工程造價，指經直轄市、縣(市)主管建築機關核發建造執照載明之工程造價。
02	為了對公寓大廈進行長期性維護，應設置公共基金，而區分所有權人應依照何種決議繳納之？	(A)區分所有權人會議決議 (B)住戶大會決議 (C)管理委員會決議 (D)管理負責人訂定之	(A)	公寓大廈管理條例第 18 條：公寓大廈應設置公共基金，其來源如下： 一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。 二、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。 三、本基金之孳息。 四、其他收入。
03	建築物電梯設備各種組件應檢討耐用基準年限及定期維護更換，耐用基準年限由下列	(A)起造人 (B)承造人 (C)區分所有權人會	(D)	依內政部 104.11.26 台內營字第 1040816864 號令訂定「建築物昇降設備組件耐用基準參考表」，自 105.1.1 生

	何者制定之？	議 (D)昇降設備專業廠商		效。
04	公寓大廈建築物一樓店鋪為方便營業使用，下列有關是否可敲除結構立柱之敘述，何者正確？	(A)應視公寓大廈規約是否禁止 (B)專有部分可以敲除結構 (C)依照公寓大廈管理條例得排除他人干涉 (D)不得任意敲除結構	(D)	建築法第 77 條:建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。
05	為強化高密度使用集合住宅及住宅安全管理，集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為 6 個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置 10 個以上床位之居室者，其使用類組歸屬認定為下列哪一類組？	(A)旅館 (B)不變 (C)辦公室 (D)宿舍	(D)	107 年 4 月 24 日台內營字第 1070803969 號令公布有關建築法第五條與建築物使用類組及變更使用辦法第二條規定之解釋如下，並自即日生效，主要規定為：集合住宅、住宅任一住宅單位(戶)之任一樓層分間為 6 個以上使用單元(不含客廳及餐廳)或設置 10 個以上床位之居室者，其使用類組歸屬建築物使用類組及變更使用辦法第 2 條所定 H-1 組，並屬建築法第五條所稱供公眾使用之建築物。至於使用單元指住宅單位(戶)內具有門扇及壁體之臥室、儲藏、廚房及其他類似高密度性質之空間。
06	為增進公寓大廈區分所有權人共同利益，規約可經由區分所有權人制定，在尚未制定之前，規約草約是由下列	(A)起造人於申請建造執照時訂定 (B)由中央主管機關訂定	(A)	公寓大廈管理條例第 56 條:公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標

	何者訂定？	(C)在區分所有權人會議決議前無法訂定規約草約 (D)由管理服務人訂定		示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。
07	舊有 5 層以下公寓可以依照法令鬆綁下合法增設升降機，該公寓應以何時前領得使用執照才符合法令不計入建築面積與樓地板面積之規定？	(A)中華民國 107 年 2 月 27 日以前 (B)中華民國 105 年 2 月 27 日以前 (C)中華民國 104 年 2 月 27 日以前 (D)中華民國 100 年 2 月 27 日以前	(D)	中華民國一百年二月二十五日內政部台內營字第 1000800800 號令修正發布建築技術規則設計施工編第 55 條:本規則中華民國 100 年 2 月 27 日修正生效前領得使用執照之 5 層以下建築物增設升降機者，得依下列規定辦理： 一、不計入建築面積及各層樓地板面積。其增設之升降機間及升降機道於各層面積不得超過十二平方公尺，且升降機道面積不得超過六平方公尺。 二、不受鄰棟間隔、前院、後院及開口距離有關規定之限制。 三、增設升降機所需增加之屋頂突出物，其高度應依第一條第九款第一目規定設置。但投影面積不計入同目屋頂突出物水平投影面積之和。
08	為節約能源，於屋頂設置太陽能熱水系統，其高度應以多少公尺以下者，得免依建築法規申請雜項執照？	(A)10 公尺 (B)6 公尺 (C)3 公尺 (D)2 公尺	(D)	設置再生能源設施免請領雜項執照標準(經濟部 105.9.10 經能字第 10504603850 號令、內政部 105.9.10 台內營字第 1050812105 號令會銜修正全文 7 條;並自發布日施行)第四條 設置於建築物屋頂

				之太陽能熱水系統產品，其高度為二公尺以下者，得免依建築法規定申請雜項執照。
09	招牌廣告及樹立廣告許可期限屆滿後，原雜項使用執照及許可失其效力，應重新申請審查許可或恢復原狀，則有關招牌廣告及樹立廣告許可之有效期限為幾年？	(A)1 年 (B)3 年 (C)5 年 (D)10 年	(C)	招牌廣告及樹立廣告管理辦法第 12 條： 樹立廣告許可之有效期限為 5 年，期限屆滿後，原雜項使用執照及許可失其效力，應重新申請審查許可或恢復原狀。
10	公寓大廈屋頂平台設立廣告除應經循法令申請外，還應得下列何者之同意？	(A)管理委員會 (B)頂樓住戶 (C)頂樓區分所有權人 (D)頂樓承租人	(C)	公寓大廈管理條例第 33 條： 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： 一、專有部分經依區分所有權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。 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為，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。
11	招牌廣告應在明顯處附永久標示，註明廣告燈製造廠名稱、電源電壓及輸入電流，請問下列何者為標示這些資訊之目的？	(A)以備日後檢查之用 (B)驗收計價使用 (C)環保檢查之用 (D)消防檢查之用	(A)	建築技術規則設備編第 14 條：招牌廣告燈及樹立廣告燈之裝設，應依下列規定： 一、於每一組個別獨立安裝之廣告燈可視及該廣告燈之範圍內，均應裝設一可將所有非接地電源線切斷之專用開關，且其電路上應有漏電

			<p>斷路器。</p> <p>二、設置於屋外者，其電源回路之配線應採用電纜。</p> <p>三、廣告燈之金屬外殼及固定支撐鐵架等，均應接地。</p> <p>四、應在明顯處所附有永久之標示，註明廣告燈製造廠名稱、電源電壓及輸入電流，以備日後檢查之用。</p> <p>五、電路之接地、漏電斷路器、開關箱、配管及配線等裝置，應依屋內線路裝置規則辦理。</p>
12	有關浴廁天花板淨高原則，不得小於多少公尺？	<p>(A)3 公尺</p> <p>(B)2.5 公尺</p> <p>(C)2.1 公尺</p> <p>(D)1.6 公尺</p>	<p>(C)</p> <p>建築技術規則設計施工編第32條:天花板之淨高度應依左列規定：</p> <p>一、學校教室不得小於三公 尺。</p> <p>二、其他居室及浴廁不得小於二·一公尺，但高低不同之天花板高度至少應有一半以上大於二·一公尺，其最低處不得小於一·七公尺。</p>

三、集合住宅住戶使用維護手冊範本(19 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	建築物與鄰房規劃設計留設防火間隔(防火巷弄)，規劃設計之目的為何？	(A)阻隔火災延燒 (B)增加採光通風 (C)增加停車空間 (D)增加綠覆率	(A)	建築技術規則設計施工編第 110 條：防火構造建築物，除基地鄰接寬度 6 公尺以上之道路或深度 6 公尺以上之永久性空地側外，依左列規定： 一、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達 1.5 五公尺範圍內之外牆部分，應具有 1 小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。
02	公寓大廈與鄰房規劃設計留設防火間隔(防火巷弄)，是否可以約定給鄰近一樓之區分所有權人專用？	(A)可約定專用，但不得違章建築 (B)不可約定專用 (C)應經區分所有權人會議同意方能約定專用 (D)應經規約約定方能約定專用	(B)	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。
03	火災及地震發生時，是否可以搭乘電梯以利快速疏散？	(A)不可以 (B)可以 (C)僅能搭乘緊急用	(A)	緊急用升降機之設置目的乃提供救災人員專用

		<p>升降機</p> <p>(D)僅能搭乘行動不便電梯</p>		
04	<p>緊急發電機如果無法自動啟動，首先應檢查哪一個單元？</p>	<p>(A)ATS 單元</p> <p>(B)檢查機油</p> <p>(C)檢查操作開關是否置於手動而非自動</p> <p>(D)檢查冷卻水</p>	(C)	<p>發電機組控制盤會有手自動切換開關，如置於手動則無法停電自動啟動</p>
05	<p>不銹鋼水龍頭可以用哪一種家庭隨手可得物品，簡單又安全的擦拭，恢復光亮？</p>	<p>(A)沐浴乳</p> <p>(B)粗糙菜瓜布</p> <p>(C)牙膏</p> <p>(D)針車油</p>	(C)	<p>集合住宅住戶使用維護手冊範本(內政部建築研究所，P62)</p>
06	<p>陶瓷馬桶不適合使用哪一種清潔方式？</p>	<p>(A)滾燙的熱水</p> <p>(B)刷子</p> <p>(C)海綿</p> <p>(D)中性清潔劑</p>	(A)	<p>集合住宅住戶使用維護手冊範本(內政部建築研究所，P63)</p>
07	<p>熱水器與瓦斯管連接處，可以用何種簡單安全方式檢查是否有瓦斯漏氣？</p>	<p>(A)使用打火機觀察火焰是否變大</p> <p>(B)使用火柴觀察火焰是否變大</p> <p>(C)觀察熱水溫度是否有變化</p> <p>(D)使用肥皂水泡沫檢查</p>	(D)	<p>集合住宅住戶使用維護手冊範本(內政部建築研究所，P65)</p>
08	<p>浴室用電能熱水器，裝設漏電斷路器的目的為？</p>	<p>(A)節能減碳</p> <p>(B)防止感電</p> <p>(C)防止竊電</p>	(B)	<p>用戶用電設備裝置規則第59條:左列各款用電設備或線路，應按規定施行接地外，並在電路上或該等設備之適當處所裝設漏電斷路</p>

		(D)保持恆溫		器。 六、住宅、旅館及公共浴室之電熱水器及浴室插座分路。
09	插座中有較長與較短的孔，較長的孔稱為？	(A)中性極 (B)長邊極 (C)火線極 (D)導電極	(A)	CNS690:7.(P9)
10	附有接地極的插座，接地極的功能為何？	(A)用電安全 (B)用電平衡 (C)防止相序錯亂 (D)防止竊電	(A)	用戶用電設備裝置規則第24條:接地方式應符合左列規定之一： 一、設備接地：高低壓用電設備非帶電金屬部分之接地。 二、內線系統接地：屋內線路屬於被接地一線之再行接地。 三、低壓電源系統接地：配電變壓器之二次側低壓線或中性線之接地。 四、設備與系統共同接地：內線系統接地與設備接地共用一接地線或同一接地電極。
11	疑似瓦斯漏氣時，應如何處置？	(A)開燈檢查 (B)開啟電風扇加強換氣 (C)用打火機加強局部照明 (D)開啟窗戶	(D)	基本瓦斯安全，如為瓦斯漏氣，不可開啟電氣設備或開啟明火，以維護安全。
12	瓦斯爐火焰呈現哪一種顏色，表示燃燒不完全，有一氧化碳產生疑慮？	(A)內焰淡青色 (B)外焰藍紫色 (C)火焰頂端淡黃色	(C)	集合住宅住戶使用維護手冊範本(內政部建築研究所，P74)

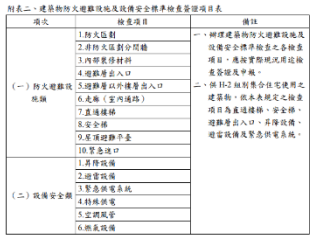

		(D)火焰頂端藍紫色		
13	設置燃氣器具之室內裝修材料，應達耐燃幾級以上？	(A)4 級 (B)3 級 (C)2 級 (D)目前並無規定	(C)	建築技術規則設備編第 80 條：燃氣器具及其供排氣等附屬設備應為符合中華民國國家標準之製品。燃氣器具之設置安裝應符合下列規定： 二、設置燃氣器具之室內裝修材料，應達耐燃二級以上。
14	火災的形成有三個要素，可燃性物質、氧氣及熱源。室內裝修採用防火材料是為了減少哪一種物質？	(A)可燃性物質及氧氣混合物 (B)可燃性物質 (C)氧氣 (D)熱源	(B)	火災學基本知識，火災的形成有三個要素，可燃性物質、氧氣及熱源。室內裝修採用防火材料是為了減少可燃性物質
15	下列哪一種物品能使初期火災的微小火源沒有擴大延燒的機會，也就是消防法中的主要立法意旨？	(A)防焰物品 (B)耐燃裝修材料 (C)火警自動警報 (D)滅火器	(A)	摘錄消防署防焰手冊：使初期的微小火源沒有擴大延燒的機會，即是防焰物品可以達到的良好效果。因此，消防法特於修訂時，於第十一條增訂防焰物品的使用，防焰物品並不是要在火災已經擴大後，才要發揮功用的一個物品、制度，而是一種防止火災擴大延燒的對策，在火災一初起時即加以抑制、防止之對策。
16	下列何種物品並非消防法中所規範之防焰物品？	(A)窗簾 (B)布幕 (C)地毯 (D)壁紙	(D)	摘錄消防署防焰手冊：防焰物品係採取正面列舉的方式，包括地毯、窗簾、布幕、展示用廣告板、以及其他指定之防焰物品等，因此非屬上列所規定之物品，如壁紙、壁布、塑膠地磚等構築於建築物構造體者，或傢飾布、床單、被套等物品，則非屬消防法所規範之防焰對象

				物。
17	下列何種物品為消防法中所規範之防焰物品？	(A)展示用廣告板 (B)傢飾布 (C)高層建築物使用之床單 (D)被套	(A)	摘錄消防署防焰手冊：防焰物品係採取正面列舉的方式，包括地毯、窗簾、布幕、展示用廣告板、以及其他指定之防焰物品等，因此非屬上列所規定之物品，如壁紙、壁布、塑膠地磚等構築於建築物構造體者，或傢飾布、床單、被套等物品，則非屬消防法所規範之防焰對象物。
18	防焰物品不得以哪一種方式表示防焰標章？	(A)防焰證明附於租賃契約中 (B)張貼於防焰物品 (C)縫製於防焰物品 (D)鑲釘於防焰物品	(A)	防焰性能認證實施要點第17點規定：「防焰物品應採張貼、縫製、鑲釘或懸掛標籤等方式，連同防焰性能認證登錄號碼標示於各防焰物品或其材料本體上顯著處
19	老人族群在建築物火災避難逃生中可說是高危險的族群。盡量讓年紀較大或行動不便之長者，居住在哪種房間以強化安全？	(A)選擇居住越高樓層越安全 (B)選擇居住低樓層且靠近逃生出口的房間。 (C)選擇遠離安全梯的房間 (D)選擇鄰近電梯的房間	(B)	消防署宣導資料

四、建築物防火避難設施及消防設備維護(25 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列何種並非高層建築物防災中心設置目的？	(A)提供建築物中央空調 (B)顯示各種防災設備 (C)控制各種防災設備 (D)災難發生時之指揮中心	(A)	建築技術規則設計施工編第 259 條:高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心
02	為維護建築物使用安全，集合住宅中，樓梯高度超過多少公分就應設置扶手？	(A)30 公分 (B)60 公分 (C)90 公分 (D)100 公分	(D)	建築技術規則設計施工編第 36 條:樓梯內兩側均應裝設距梯級鼻端高度七十五公分以上之扶手，但第三十三條第三、四款有壁體者，可設一側扶手，並應依左列規定: 一、樓梯之寬度在三公尺以上者，應於中間加裝扶手，但級高在十五公分以下，且級深在三十公分以上者得免設置。 二、樓梯高度在一公尺以下者得免裝設扶手。
03	下列何種為消防設備？	(A)滅火器 (B)緊急進口 (C)緊急用升降機 (D)太陽能發電	(A)	酌建築技術規則設計施工編第四章各節定義分類，與各類場所消防安全設備設置標準第三編第一章至第四章之消防設備定義分類 第四章 防火避難設施及消防設備 §89 第一節 出入口、走廊、樓梯 §89 第二節 排煙設備 §100 第三節 緊急照明設備 §104 第四節 緊急用升降機 §106 第五節 緊急進口 §108 第六節 防火間隔 §110 第七節 消防設備 §113

				第三編 消防安全設計 §31 第一章 滅火設備 §31 第一節 滅火器及室內消防栓設備 §31 第二節 室外消防栓設備 §39 第三節 自動撒水設備 §43 第四節 水霧滅火設備 §61 第五節 泡沫滅火設備 §69 第六節 二氧化碳滅火設備 §82 第七節 乾粉滅火設備及礫易自動滅火設備 §98 第二章 警報設備 §112 第一節 火警自動警報設備 §112 第二節 手動警報設備 §129 第三節 緊急廣播設備 §133 第四節 瓦斯漏氣火警自動警報設備 §140 第三章 避難逃生設備 §146 第一節 標示設備 §146 第二節 避難器具 §157 第三節 緊急照明設備 §175 第四章 消防搶救上之必要設備 §180
04	建築物公共安全檢查簽證及申報辦法是依據哪一種法律由內政部訂定發布？	(A)消費者保護法 (B)建築法 (C)公寓大廈管理條例 (D)消防法	(B)	建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第一條本辦法依建築法(以下簡稱本法)第七十七條第五項規定訂定之。
05	建築物公共安全檢查簽證申報自民國 85 年實施至今，最新相關內容修正為增加建築物附設防空避難設備檢查，自何時開始生效？	(A)民國 113 年 1 月 1 日 (B)民國 114 年 7 月 1 日 (C)尚未生效，仍待討論 (D)內政部授權各縣市政府公布生效時間	(B)	內政部 85.9.25 台內營字第 8584912 號函訂定建築物公共安全檢查簽證及申報辦法
06	建築物為公寓大廈者，建築物公共安全檢查申報得由誰代為申報？	(A)其管理委員會主任委員或管理負責人 (B)村里長 (C)建築物公共安全檢查公司 (D)消防公司	(A)	建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第四條第二項：前項建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報…(略)
07	辦理建築物防火避難	(A)實際現況用途	(A)	建築物公共安全檢查簽證及

	設施及設備安全標準檢查之各檢查項目，應按哪一種用途檢查簽證及申報？	(B)使用執照登載用途 (C)建照執照登載用途 (D)建物所有權狀登載用途	申報辦法第六條附表二 
08	依據「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」之規定，集合住宅建築物樓層達 16 層，辦理檢查簽證及申報之頻率為何？	(A)依照當地主管建築機關公告 (B)每年 1 次 (C)每 2 年 1 次 (D)每 4 年 1 次	(C) 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第六條附表一
09	依據「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」之規定，集合住宅建築物，辦理檢查簽證及申報之時間為第幾季？	(A)第 1 季 (B)第 2 季 (C)第 3 季 (D)第 4 季	(A) 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法第六條附表一 
10	住宅大門老舊更新，基於防火安全考量，應注意何種事項？	(A)外觀華麗 (B)價格實惠 (C)多段鎖匙 (D)應選用與原大門同等以上防火時效產品	(D) 原設計應有防火區劃之考量與設計(參酌建築技術規則設計施工編第 86 條:分戶牆及分間牆構造依左列規定: 一、連棟式或集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。) 故更新住宅大門應沿用原設計之防火時效為宜。
11	消防法中對於依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者，稱為？	(A)防火管理人 (B)管理權人 (C)管理負責人 (D)管理委員會	(B) 消防法第 2 條:本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者;其屬法人者，為其負責人。
12	依各類場所消防安全	(A)防火管理人	(D) 消防法第 7 條:依各類場所

	設備設置標準設置之消防安全設備，其裝置、檢修應由具下列哪一種資格證照為之？	(B)公寓大廈管理服務人 (C)公寓大廈管理服務人技術類 (D)消防設備師或消防設備士		消防安全設備設置標準設置之消防安全設備，其設計、監造應由消防設備師為之；其裝置、檢修應由消防設備師或消防設備士為之。
13	經中央主管機關公告應實施認可之消防機具、器材及設備，非經登錄認可及附加認可標示，可以設置使用限制，下列敘述何者較為適宜？	(A)不得使用，但可以銷售 (B)不可以使用，但可以陳列 (C)不得銷售、陳列或設置使用 (D)僅能陳列，不得銷售以及設置使用	(C)	消防法第 12 條：經中央主管機關公告應實施認可之消防機具、器材及設備，非經中央主管機關所登錄機構之認可，並附加認可標示者，不得銷售、陳列或設置使用。
14	依據消防法所制定之消防防護計畫，防火避難設施之自行檢查：每月至少檢查幾次？	(A)1 次 (B)2 次 (C)3 次 (D)4 次	(A)	消防法第 15 條第一項第二款：二、防火避難設施之自行檢查：每月至少檢查一次，檢查結果遇有缺失，應報告管理權人立即改善。
15	依據消防法所制定之消防防護計畫中，何種行為應另定消防防護計畫，以監督施工單位用火、用電情形？	(A)申請變更使用執照 (B)申請拆除執照 (C)室內裝修施工 (D)更換防焰窗簾	(C)	消防法第 15 條： 本法第十三條所稱消防防護計畫應包括下列事項： 一、自衛消防編組：員工在十人以上者，至少編組滅火班、通報班及避難引導班；員工在五十人以上者，應增編安全防護班及救護班。 二、防火避難設施之自行檢查：每月至少檢查一次，檢查結果遇有缺失，應報告管理權人立即改善。 三、消防安全設備之維護管理。

				<p>四、火災及其他災害發生時之滅火行動、通報聯絡及避難引導等。</p> <p>五、滅火、通報及避難訓練之實施；每半年至少應舉辦一次，每次不得少於四小時，並應事先通報當地消防機關。</p> <p>六、防災應變之教育訓練。</p> <p>七、用火、用電之監督管理。</p> <p>八、防止縱火措施。</p> <p>九、場所之位置圖、逃生避難圖及平面圖。</p> <p>十、其他防災應變上之必要事項。</p> <p>遇有增建、改建、修建、室內裝修施工時，應另定消防防護計畫，以監督施工單位用火、用電情形。</p>
16	6層樓之公寓大廈年底舉辦跨年晚會，擬舉辦晚會並且邀請火舞舞者以明火表演，應向何機關申請許可？	<p>(A)因未達10層之建築物，免申請</p> <p>(B)應向建築管理機關申請是內裝修許可</p> <p>(C)應向主管消防機關申請許可</p> <p>(D)應向主管環境保護機關申請許可</p>	(C)	<p>消防法第14條之1:供公眾使用建築物及中央主管機關公告之場所，除其他法令另有規定外，非經場所之管理權人申請主管機關許可，不得使用以產生火焰、火花或火星等方式，進行表演性質之活動。</p>
17	集合住宅建築物依法設置之消防設備，應多久辦理一次消防安全設備檢修及申報作業？	<p>(A)每年</p> <p>(B)每半年</p> <p>(C)每季</p> <p>(D)每2個月</p>	(A)	<p>各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準第一篇總則五、管理權人申報其檢修結果之期限，其為各類場所消防安全設備設置標準規定之甲類場所者，每半年一次，即每年六月三十日及十二月三十一日前申報；甲類以外</p>

				場所，每年一次，即每年十二月三十一日前申報。至檢修之期限仍依消防法施細則第六條第二項規定，甲類場所，每半年一次，甲類以外場所，每年一次。前項每次檢修時間之間隔，甲類場所不得少於五個月，甲類以外之場所不得少於十一個月。管理權人未依限辦理檢修申報，經主管機關限期改善後辦理完畢者，仍應依第一項規定之期限辦理檢修申，不受前項檢修時間間隔之限制。
18	未申領使用執照或未依使用執照用途之違規使用場所，應以何用途依據，辦理檢修申報？	(A)依照甲類場所標準 (B)依照當地都市計畫之規定 (C)依照實際用途標準 (D)依照乙類場所標準	(C)	各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準第一篇總則十、未申領使用執照或未依使用執照用途之違規使用場所，應以其實際用途，辦理檢修申報。
19	建築物依法設置之防火鐵捲門，平常使用應注意何種事項，以維安全？	(A)下方可以停車 (B)永遠常開，不得關閉 (C)下方得放置盆栽 (D)下方保持淨空	(D)	防火避難實務：防火捲門動作時會降下，如下方放置物品可能會導致無法正常操作，影響原有區劃
20	下列何處不得堆積物品，以致妨防火避難行為？	(A)儲藏室 (B)露臺 (C)陽臺 (D)共同走廊	(D)	公寓大廈管理條例第 16 條第二項：住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違

				規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
21	裝設發電機及蓄電池之處所，因散熱不佳，可透過下列何種方式以求改善散熱？	(A)應加裝通風扇 (B)應加裝自動時控 (C)開口不得小於 60 平方公分 (D)牆壁可增加通風開口，但仍應考慮須為防火時效構造	(D)	各類場所消防安全設備設置標準第 237 條第一項第四款：裝設發電機及蓄電池之處所為防火構造
22	屋頂增設夜間照明，照明電力線應距離屋頂避雷導線多少距離以上，以維安全？	(A)1 公尺 (B)2 公尺 (C)3 公尺 (D)5 公尺	(A)	建築技術規則設備編第 25 條：避雷設備之安裝應依下列規定： 一、避雷導線須與電力線、電話線、燃氣設備之供氣管路離開一公尺以上。但避雷導線與電力線、電話線、燃氣設備之供氣管路間有靜電隔離者，不在此限。
23	消防緊急照明燈應連結緊急電源，容量應可持續動作多久時間以上？	(A)5 分鐘 (B)30 分鐘 (C)60 分鐘 (D)90 分鐘	(B)	各類場所消防安全設備設置標準第 177 條：緊急照明設備應連接緊急電源。前項緊急電源應使用蓄電池設備，其容量應能使其持續動作三十分鐘以上。但採蓄電池設備與緊急發電機併設方式時，其容量應能使其持續動作分別為十分鐘及三十分鐘以上。
24	裝設換氣設備，換氣風管如果貫穿防火區劃，應在貫穿部位任一側之風管內裝設防火閘門或閘板，應具有多久以上之防火時效？	(A)30 分鐘 (B)60 分鐘 (C)90 分鐘 (D)120 分鐘	(B)	建築技術規則設計施工編第 85 條：貫穿防火區劃牆壁或樓地板之風管，應在貫穿部位任一側之風管內裝設防火閘門或閘板，其與貫穿部位合成之構造，並應具有一小時以上之防火時效。

25	<p>高層建築物使用燃氣設備及使用導管瓦斯者，應於哪個地方設置瓦斯緊急遮斷設備？</p>	<p>(A) 瓦斯進入端 (B) 屋頂 (C) 避難層 (D) 防災中心</p>	<p>(D)</p> <p>建築技術規則設計施工編第259條：高層建築物應依左列規定設置防災中心：四、高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： (六) 燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。</p>
----	--	--	--

五、建築物設備設置標準及維護(21 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	建築技術規則法源基礎與適用範圍為何？	(A)由立法院三讀通過，總統公告施行，全國適用 (B)由內政部訂定，全國適用 (C)由各縣市政府訂定，該縣市適用 (D)由各設備目的事業主管機關訂定發布	(B)	建築法第 97 條：有關建築規劃、設計、施工、構造、設備之建築技術規則，由中央主管建築機關定之，並應落實建構兩性平權環境之政策。
02	下列哪一項為建築法中對於建築物的定義？	(A)貨櫃 (B)船舶 (C)1 層平房 (D)露營車	(C)	建築法第 4 條：本法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。 又建築法第 7 條：本法所稱雜項工作物，為營業爐、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁炭、挖填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。
03	建築物除經過地方主管建築機關許可外，非經領得下列哪一種執照，不准接水、接電及使用？	(A)建造執照 (B)雜項執照 (C)拆除執照 (D)使用執照	(D)	建築法第 73 條：建築物非經領得使用執照，不准接水、接電及使用。但直轄市、縣(市)政府認有左列各款情事之一者，得另定建築物接用水、電相關規定：…。

04	下列何人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全？	<p>(A)中央主管機關</p> <p>(B)地方主管機關</p> <p>(C)公寓大廈管理服務人員</p> <p>(D)所有權人及使用人</p>	<p>(D)</p> <p>建築法第 77 條:建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。</p> <p>直轄市、縣(市)(局)主管建築機關對於建築物得隨時派員檢查其有關公共安全與公共衛生之構造與設備。供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。</p> <p>前項檢查簽證結果，主管建築機關得隨時派員或定期會同各有關機關複查。</p> <p>第三項之檢查簽證事項、檢查期間、申報方式及施行日期，由內政部定之。</p>
05	下列哪一種建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證？	<p>(A)集合住宅</p> <p>(B)超過 3 戶以上之集合住宅</p> <p>(C)供公眾使用之建築物</p> <p>(D)出租之建築物</p>	<p>(C)</p> <p>建築法第 77 條:…供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。非供公眾使用之建築物，經內政部認有必要時亦同。</p>
06	6 層以上集合住宅之地面 1 層，若需室內裝修應符合下列何種規定？	<p>(A)6 層集合住宅之地面 1 層不受法令限制</p> <p>(B)公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可</p>	<p>(B)</p> <p>建築法第 77 條之 2:建築物室內裝修應遵守左列規定： 一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公</p>

		<p>(C)室內裝修施工可暫時關閉原有系統式消防安全設備，免訂定消防防護計畫</p> <p>(D)需與房客磋商</p>	<p>會或其他相關專業技術團體審查。</p> <p>二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。</p> <p>三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。</p> <p>四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。</p> <p>前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。</p> <p>室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。</p> <p>前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。</p> <p>另參酌消防法第 13 條：室內裝修施工致影響原有系統式消防安全設備功能時，其管理權人應責由防火管理人另定施工中消防防護計畫。</p>
07	<p>6 層以上集合住宅之地面 1 層，若進行室內裝修，應符合下列哪一種規定？</p>	<p>(A)裝修材料應合於建築技術規則之規定</p> <p>(B)需留意美感</p> <p>(C)防火門可自行拆除</p> <p>(D)已有消防警報設備，原有之灑水設備可自行拆除</p>	<p>(A)</p> <p>建築法第 77 條之 2：建築物室內裝修應遵守左列規定：</p> <p>一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。</p> <p>二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。</p> <p>三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區</p>

			<p>劃及主要構造。</p> <p>四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。</p> <p>前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。</p> <p>室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。</p> <p>前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。</p>
08	十六層之集合住宅進行室內裝修，應符合下列何者規定？	<p>(A)不得破壞保護民眾隱私權設施</p> <p>(B)不得使用工業風裝修</p> <p>(C)裝修應經過鄰居同意</p> <p>(D)浴缸改變為乾溼分離應經直下層住戶同意</p>	<p>建築法第 77 條之 2:建築物室內裝修應遵守左列規定：</p> <p>一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。</p> <p>二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。</p> <p>三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。</p> <p>四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。</p> <p>前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。</p> <p>室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。</p> <p>前三項室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資</p>

				格、申請登記許可程序、業務範圍及責任，由內政部定之。 建築法第 8 條:本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
09	下列何種為建築法所定義之主要構造？	(A)外牆 (B)承重牆壁 (C)非承重牆壁 (D)天花板	(B)	建築法第 8 條:本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
10	公寓大廈住戶進行室內裝修，除應遵守現行法令外，亦應遵守下列何種規定？	(A)房東的規定 (B)代管業者的規定 (C)公寓大廈規約的規定 (D)公寓大廈管理服務人員的規定	(C)	公寓大廈管理條例第 3 條第 1 項第 12 款:規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。 另內政部 102.6.5 台內營字第 1020805262 號令修正公寓大廈規約範本第 22 條之一(有關室內裝修規定)，自 102.7.1 生效
11	未依建築法第 77 條第 1 項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者，下列何者並非地方主管建築機關可對所有權人之處分？	(A)罰鍰 (B)限期改善 (C)補辦手續 (D)解除租賃契約	(D)	建築法第 91 條:有左列情形之一者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除： 一、違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅

				<p>自使用建築物者。</p> <p>二、未依第七十七條第一項規定維護建築物合法使用與其構造及設備安全者。</p> <p>三、規避、妨礙或拒絕依第七十七條第二項或第四項之檢查、複查或抽查者。</p> <p>四、未依第七十七條第三項、第四項規定辦理建築物公共安全檢查簽證或申報者。</p>
12	<p>建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物稱為？</p>	<p>(A)違法使用</p> <p>(B)使用違規</p> <p>(C)越界建築</p> <p>(D)違章建築</p>	(D)	<p>違章建築處理辦法第 2 條：本辦法所稱之違章建築，為建築法適用地區內，依法應申請當地主管建築機關之審查許可並發給執照方能建築，而擅自建築之建築物。</p>
13	<p>依建築法規定，強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由下列何者負擔？</p>	<p>(A)地方主管建築機關</p> <p>(B)中央主管建築機關</p> <p>(C)建築物所有人</p> <p>(D)管理委員會</p>	(C)	<p>建築法第 96 條之 1 條：依本法規定強制拆除之建築物均不予補償，其拆除費用由建築物所有人負擔。</p>
14	<p>下列何種場所得原則上免設火警探測器？</p>	<p>(A)居室</p> <p>(B)小孩臥室</p> <p>(C)廁所</p> <p>(D)倉庫</p>	(C)	<p>各類場所消防安全設備設置標準第 116 條：下列處所得免設探測器：</p> <p>一、探測器除火焰式外，裝置面高度超過 20 公尺者。</p> <p>二、外氣流通無法有效探測火災之場所。</p> <p>三、洗手間、廁所或浴室。</p> <p>四、冷藏庫等設有能早期發現火災之溫度自動調整裝置者。</p> <p>五、主要構造為防火構造，且開口設有具 1 小時以上防火時效防火門之金</p>

				<p>庫。</p> <p>六、室內游泳池之水面或溜冰場之冰面上方。</p> <p>七、不燃性石材或金屬等加工場，未儲存或未處理可燃性物品處。</p> <p>八、其他經中央主管機關指定之場所。</p>
15	滅火器固定放置於取用方便之明顯處所，並設有下列哪一種顏色標明滅火器字樣之標識？	<p>(A) 紅底白字</p> <p>(B) 白底綠字</p> <p>(C) 綠底白字</p> <p>(D) 白底黑字</p>	(A)	<p>各類場所消防安全設備設置標準第 31 條第一項第四款：滅火器應依下列規定設置：固定放置於取用方便之明顯處所，並設有長邊 24 公分以上，短邊 8 公分以上，以紅底白字標明滅火器字樣之標識。</p>
16	消防室內之消防栓箱面顏色應為下列哪一種顏色？	<p>(A) 紅色</p> <p>(B) 紅底白字</p> <p>(C) 白底紅字</p> <p>(D) 法無明文規定</p>	(D)	<p>各類場所消防安全設備設置標準第 35 條：室內消防栓箱，應符合下列規定：</p> <p>一、箱身為厚度在一點六毫米以上之鋼板或具同等性能以上之不燃材料者。</p> <p>二、具有足夠裝設消防栓、水帶及瞄子等裝備之深度，其箱面表面積在零點七平方公尺以上。</p> <p>三、箱面有明顯而不易脫落之消防栓字樣，每字在二十平方公分以上。</p>
17	室內消防栓設備之緊急電源，應使用發電機設備或蓄電池設備，其供電容量應供其有效動作多久時間以上？	<p>(A) 10 分鐘</p> <p>(B) 30 分鐘</p> <p>(C) 60 分鐘</p> <p>(D) 90 分鐘</p>	(B)	<p>各類場所消防安全設備設置標準第 38 條：室內消防栓設備之緊急電源，應使用發電機設備或蓄電池設備，其供電容量應供其有效動作三十分鐘以上。</p>
18	緊急電源插座在保護箱上方，應設置哪一種顏色之表示燈？	<p>(A) 白色</p> <p>(B) 綠色</p> <p>(C) 黃色</p>	(D)	<p>各類場所消防安全設備設置標準第 191 條第一項第五款：</p>

		(D)紅色		五、緊急電源插座在保護箱上方設紅色表示燈。
19	下列何種設備為防災中心法定應設置之設備？	(A)空調 (B)上網 (C)休息 (D)緊急廣播	(D)	各類場所消防安全設備設置標準第 238 條第一項第三款：三、防災中心應設置防災監控系統，以監控或操作下列消防安全設備： (一)火警自動警報設備之受信總機。 (二)瓦斯漏氣火警自動警報設備之受信總機。 (三)緊急廣播設備之擴音機及操作裝置。 (四)連接送水管之加壓送水裝置及與其送水口處之通話連絡。 (五)緊急發電機。 (六)常開式防火門之偵煙型探測器。 (七)室內消防栓、自動撒水、泡沫及水霧等滅火設備加壓送水裝置。 (八)乾粉、二氧化碳等滅火設備。 (九)排煙設備。
20	昇降機出入口處之樓地板面，應與機廂地板面保持平整，其與機廂地板面邊緣之間隙，不得大於幾公分？	(A)1 公分 (B)2 公分 (C)3 公分 (D)4 公分	(D)	建築技術規則設備編第 110 條：昇降機出入口處之樓地板面，應與機廂地板面保持平整，其與機廂地板面邊緣之間隙，不得大於 4 公分。
21	招牌廣告燈設置於屋外者，其電源回路之配線應採用哪一種材質？	(A)膠皮絕緣線 (B)花線 (C)電纜 (D)IV 線	(C)	建築技術規則設備編第 14 條：招牌廣告燈及樹立廣告燈之裝設，應依下列規定： 一、於每一組個別獨立安裝之廣告燈可視及該廣告燈之範圍內，均應裝設一可將所有非接地電源線切斷之專用開關，且其電路上應有漏電

				<p>斷路器。</p> <p>二、設置於屋外者，其電源回路之配線應採用電纜。</p> <p>三、廣告燈之金屬外殼及固定支撐鐵架等，均應接地。</p>
--	--	--	--	--

## 玖、室內裝修相關法規

### 一、建築物室內裝修管理辦法(23 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	供公眾使用的建築物，其室內裝修應依下列何種法規辦理？	(A)建築法 (B)建築物室內裝修管理辦法 (C)建築技術規則建築設計施工編 (D)營造業法	(B)	依據建築物室內裝修管理辦法第2條，供公眾使用建築物及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築物，其室內裝修應依本辦法之規定辦理。
02	依據建築物室內裝修管理辦法規定，所稱室內裝修行為，下列何者正確？	(A)壁紙及地氈 (B)壁布及窗簾 (C)活動隔屏及固定櫥櫃 (D)內部牆面及固著於建物之天花板	(D)	依據建築物室內裝修管理辦法第3條，本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為： 一、固著於建築物構造體之天花板裝修。 二、內部牆面裝修。 ...略。
03	依據建築物室內裝修管理辦法規定，所稱室內裝修行為，下列何者正確？	(A)活動隔屏裝修 (B)高度超過地板面以上1.2公尺固定之隔屏裝修 (C)家具牆變更 (D)壁紙壁布裝修	(B)	依據建築物室內裝修管理辦法第3條，本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為： 一、固著於建築物構造體之天花板裝修。 二、內部牆面裝修。 三、高度超過地板面以上1.2公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。 四、分間牆變更。
04	依據建築物室內裝修管理辦法規定，室內裝修從業者之業務範圍，下列何者正確？	(A)取得建築師資格得從事室內裝修設計 (B)依法登記開業之建築師得從事室內裝修設計	(B)	依據建築物室內裝修管理辦法第5條，室內裝修從業者業務範圍如下： 一、依法登記開業之建築師得從事室內裝修設計業務。 二、依法登記開業之營造業得從事室內裝修施工業務。 三、室內裝修

		(C)依法登記開業之設計師得從事室內裝修施工 (D)營造業得從事室內裝修設計		業得從事室內裝修設計或施工之業務。
05	依據建築物室內裝修管理辦法規定，室內裝修從業者之業務範圍，下列何者正確？	(A)室內裝修業得從事室內裝修設計或施工 (B)建築師得從事室內裝修設計 (C)設計師得從事室內裝修施工 (D)營造業得從事室內裝修施工設計	(A)	依據建築物室內裝修管理辦法第5條，室內裝修從業者業務範圍如下：一、依法登記開業之建築師得從事室內裝修設計業務。二、依法登記開業之營造業得從事室內裝修施工業務。三、室內裝修業得從事室內裝修設計或施工之業務。
06	室內裝修業之專業技術人員離職或死亡時，依規定業者應在多久內報請內政部備查？	(A)1個月 (B)2個月 (C)3個月 (D)4個月	(A)	依據建築物室內裝修管理辦法第12條，專業技術人員離職或死亡時，室內裝修業應於一個月內報請內政部備查。...略
07	依據建築物室內裝修管理辦法所稱專業技術人員，是指向內政部辦理登記，從事室內裝修何種技術的人員？	(A)設計技術 (B)營建技術 (C)施工技術 (D)設計或施工技術	(D)	依據建築物室內裝修管理辦法第15條，本辦法所稱專業技術人員，指向內政部辦理登記，從事室內裝修設計或施工之人員；...略。
08	依據建築物室內裝修管理辦法所稱專業技術人員，依其執業範圍可分為哪兩種專業？	(A)專業設計及施工 (B)專業規劃及設計 (C)專業設計及營造 (D)專業設計及裝潢	(A)	依據建築物室內裝修管理辦法第15條，本辦法所稱專業技術人員，...略，依其執業範圍可分為專業設計技術人員及專業施工技術人員。
09	公寓大廈社區內供公眾使用之建築物，起造人需要從事建築物室內裝修之施工，有關其限制之敘述，下列何者	(A)得視住戶需求而施工 (B)應申請審核圖	(D)	依據建築物室內裝修管理辦法第22條，供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，

	正確？	<p>說，始得施工</p> <p>(C)應取得許可文件，始得施工</p> <p>(D)應申請審核圖說及取得許可文件，始得施工</p>		建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。
10	公寓大廈社區內非供公眾使用之建築物，所有權人需要從事建築物室內裝修之施工，有何限制？	<p>(A)應申請審核圖說及取得許可文件，始得施工</p> <p>(B)應申請審核圖說，始得施工。</p> <p>(C)應取得許可文件，始得施工</p> <p>(D)得視安全需求，始得施工</p>	(A)	依據建築物室內裝修管理辦法第22條，供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣(市)主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣(市)主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。
11	公寓大廈社區內供公眾使用之建築物，起造人申請建築物室內裝修審核時，應檢附下列何者圖說文件？	<p>(A)建築物權利證明文件、使用執造及室內裝修平面圖</p> <p>(B)申請書、使用執造及室內裝修平面圖、室內裝修圖說</p> <p>(C)申請書、建築物權利證明文件、室內裝修圖說</p> <p>(D)申請書、建築物權利證明文件、使用執造及室內裝修平面圖、室內裝修圖說</p>	(D)	依據建築物室內裝修管理辦法第23條，申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件：一、申請書。二、建築物權利證明文件。三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖，...略。四、室內裝修圖說。...略
12	依據建築物室內裝修管理辦法規定，室內裝修詳細圖，各部分之尺寸構造及材料的比例	<p>(A)不得小於 1/100</p> <p>(B)不得小於 10/100</p>	(C)	依據建築物室內裝修管理辦法第24條，室內裝修圖說包括下列各款：...略。五、裝修詳細圖：各部分之尺寸構

	尺為多少？	(C)不得小於 1/30 (D)不得小於 1/300		造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。
13	公寓大廈社區內供公眾使用之通道及樓梯，其室內裝修設計遇消防安全設備，下列何者處置最正確？	(A)得適當修飾遮掩 (B)不破壞就好 (C)不得妨害及破壞 (D)不得妨害	(C)	依據建築物室內裝修管理辦法第28條，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，...略。
14	公寓大廈社區內供公眾使用之建築物，其室內裝修申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依下列何種法規進行辦理？	(A)建築法 (B)消防法 (C)建築技術規則 (D)建築物室內裝修管理辦法	(B)	依據建築物室內裝修管理辦法第 28 條，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。
15	下列有關室內裝修公司若將登記證供他人從事室內裝修業務，經當地主管建築機關查明屬實後，可能受到之處罰之敘述，何者正確？	(A)報請經濟部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證 (B)報請內政部停止室內裝修業登記許可並撤銷登記證 (C)報請科技部停止室內裝修業登記許可並註銷登記證 (D)報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證	(D)	第36條室內裝修業有下列情事之一者，經當地主管建築機關查明屬實後，報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證：一、登記證供他人從事室內裝修業務。二、受停業處分累計滿三年。三、受停止換發登記證處分累計三次。
16	室內裝修公司受停業處分累計滿三年或受停止換發登記證處分累計 3 次，經當地主管建築機關查明屬實後，可能受到之處罰，下列	(A)報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證。 (B)報請內政部停止	(A)	第36條室內裝修業有下列情事之一者，經當地主管建築機關查明屬實後，報請內政部廢止室內裝修業登記許可並註銷登記證：一、登記

	何者正確？	<p>室內裝潢業登記許可並撤銷登記證</p> <p>(C)報請內政部停止室內裝修業營利許可</p> <p>(D)報請內政部撤銷室內裝修營利事業登記證</p>		<p>證供他人從事室內裝修業務。二、受停業處分累計滿三年。三、受停止換發登記證處分累計三次。</p>
17	<p>公寓大廈社區在 10 層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在 300 平方公尺以下者，其防火牆在防火時效之區劃分隔，應具多少小時以上？</p>	<p>(A)1 小時</p> <p>(B)1.5 小時</p> <p>(C)2 小時</p> <p>(D)2.5 小時</p>	(A)	<p>依據建築物室內裝修管理辦法第 33 條，申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，...略，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責，...略。向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。</p> <p>二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。...略。</p>
18	<p>公寓大廈社區在 11 層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在 100 平方公尺以下者，其防火牆在防火時效之區劃分隔，應具多少小時以上？</p>	<p>(A)1 小時</p> <p>(B)1.5 小時</p> <p>(C)2 小時</p> <p>(D)2.5 小時</p>	(A)	<p>依據建築物室內裝修管理辦法第 33 條，申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，...略，得檢附經</p>

				依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責，...略。向當地主管建築機關或審查機構申請審查許可，經審核其申請文件齊全後，發給室內裝修合格證明：一、十層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在三百平方公尺以下者。二、十一層以上樓層，室內裝修之樓地板面積在一百平方公尺以下者。...略。
19	依據建築物室內裝修管理辦法規定，公寓大廈住宅社之防火牆在防火時效之區劃分隔，應具多少小時以上？	(A)0.5 小時 (B)1 小時 (C)1.5 小時 (D)2 小時	(B)	依據建築物室內裝修管理辦法第33條，申請室內裝修之建築物，其申請範圍用途為住宅或申請樓層之樓地板面積符合下列規定之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，其未變更防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造者，得檢附經依法登記開業之建築師或室內裝修業專業設計技術人員簽章負責之室內裝修圖說向當地主管建築機關或審查機構申報施工，經主管建築機關核給期限後，准予進行施工。
20	依據建築物室內裝修管理辦法規定，室內裝修圖說應由下列何者署名負責？	(A)開業建築師 (B)開業之專業設計技術人員 (C)開業之專業施工技術人員 (D)開業建築師或專	(D)	依據建築物室內裝修管理辦法第25條，室內裝修圖說應由開業建築師或專業設計技術人員署名負責。

		業設計技術人員		
21	依據建築物室內裝修管理辦法規定，專業技術人員受委託設計之竣工圖說及書件，經抽查結果與相關法令規定不符，經當地主管建築機關查明屬實後，情節最重之處分為下列何者？	(A)警告 (B)小過 (C)1年以上3年以下停止換發登記證處分 (D)3個月以上1年以下停止執行職務處分	(C)	依據建築物室內裝修管理辦法第38條，專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部視其情節輕重，予以警告、六個月以上一年以下停止執行職務處分或一年以上三年以下停止換發登記證處分：一、受委託設計之圖樣、說明書、竣工查驗合格簽章之檢查表或其他書件經抽查結果與相關法令規定不符。...略。
22	依據建築物室內裝修管理辦法規定，專業技術人員在10年內受停止執行職務處分累計滿2年，經當地主管建築機關查明屬實後，可報請內政部予以何種處分？	(A)廢止登記許可證 (B)註銷登記證 (C)停止換發登記許可證 (D)廢止登記許可並註銷登記證	(D)	依據建築物室內裝修管理辦法第39條，專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部廢止登記許可並註銷登記證：...略。二、十年內受停止執行職務處分累計滿二年。三、受停止換發登記證處分累計三次。
23	依據建築物室內裝修管理辦法規定，專業技術人員登記證供所受聘之室內裝修業以外使用，經當地主管建築機關查明屬實後，可報請內政部予以何種處分？	(A)廢止登記許可並註銷登記證 (B)廢止登記許可證 (C)註銷登記證 (D)停止換發登記許可證	(A)	依據建築物室內裝修管理辦法第39條，專業技術人員有下列情事之一者，當地主管建築機關應查明屬實後，報請內政部廢止登記許可並註銷登記證： 一、專業技術人員登記證供所受聘室內裝修業以外使用。二、十年內受停止執行職務處分累計滿二年。三、受停止換發登記證處分累計三次。

二、建築物技術規則建築設計施工編(15 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	依據建築技術規則，建築面積占基地面積之比率，稱之為？	(A)容積率 (B)建蔽率 (C)空地比 (D)建築基地比率	(B)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，略。 四、建蔽率：建築面積占基地面積之比率。...略。
02	依據建築技術規則，建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積，稱之為？	(A)建築面積 (B)建築開發面積 (C)樓地板面積 (D)總樓地板面積	(C)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略。 五、樓地板面積：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。但不包括第三款不計入建築面積之部分。...略
03	依據建築技術規則規定，建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和，稱之為下列何者？	(A)建築面積 (B)建築開發面積 (C)樓地板面積 (D)總樓地板面積	(D)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略。 七、總樓地板面積：建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。
04	依據建築技術規則規定，建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積，稱之為下列何者？	(A)建築面積 (B)建築開發面積 (C)樓地板面積 (D)總樓地板面積	(A)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略。 三、建築面積：建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影面積。
05	依據建築技術規則，關於建築物高度之規定，水箱、水塔設於屋頂突出物上高度合計在多少公尺以內，不計入建築面積？	(A)3 公尺 (B)5 公尺 (C)6 公尺 (D)9 公尺	(C)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略。 九、建築物高度：...略，且不計入建築物高度：（一）第十款第一目之屋頂突出物高度在六公尺以內或有升降機設備通達屋頂之屋頂突出物高度在九公尺以內，...略。
06	依據建築技術規則關於夾層之規定，夾於樓地板與天花板間之樓	(A)另一樓層	(B)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略， 十八、夾層：夾於樓地板與

	層，且同一樓層內夾層面積之和，未超過該層樓地板面積 1/3 或 100 平方公尺者，則視為下列何者？	(B)夾層 (C)居室 (D)夾層居室		天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，視為另一樓層。
07	依據建築技術規則關於夾層之規定，夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，已超過該層樓地板面積 1/3 或 100 平方公尺者，則視為下列何者？	(A)另一樓層 (B)夾層 (C)居室 (D)夾層居室	(A)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略，十八、夾層：夾於樓地板與天花板間之樓層；同一樓層內夾層面積之和，超過該層樓地板面積三分之一或一百平方公尺者，視為另一樓層。
08	依據建築技術規則規定，下列何者為建築物各樓層的直上方無任何頂遮蓋物之平臺？	(A)平臺 (B)露臺 (C)陽臺 (D)景觀平臺	(B)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略，二十、露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。
09	依據建築技術規則規定，下列何者為建築物各樓層的直上方有遮蓋物者？	(A)平臺 (B)露臺 (C)陽臺 (D)雨遮	(C)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略，二十、露臺及陽臺：直上方無任何頂遮蓋物之平臺稱為露臺，直上方有遮蓋物者稱為陽臺。
10	依據建築技術規則規定，用於分隔住宅單位與住宅單位或住戶與住戶或不同用途區劃間之牆壁，稱之？	(A)隔間牆 (B)分間牆 (C)分戶牆 (D)承重牆	(C)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略，二十四、分戶牆：分隔住宅單位與住宅單位或住戶與住戶或不同用途區劃間之牆壁。
11	依據建築技術規則規定，下列何者為用於承受本身重量及本身所受地震、風力外並承載及傳導其他外壓力及載重之牆壁？	(A)承重牆 (B)帷幕牆 (C)分戶牆 (D)耐重牆	(A)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略，二十五、承重牆：承受本身重量及本身所受地震、風力外並承載及傳導其他外壓力及載重之牆壁。
12	依據建築技術規則規定，一般車位之寬度及	(A)寬 3 公尺、長 6	(D)	依據建築技術規則建築設計施工編第 60 條，停車空間及

	長度為多少公尺？	公尺 (B)寬 3 公尺、長 5.5 公尺 (C)寬 2.5 公尺、長 6.5 公尺 (D)寬 2.5 公尺、長 5.5 公尺		其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：一、每輛停車位為寬二點五公尺，長五點五公尺。...略。
13	依據建築技術規則規定，建築物在幾層以上之樓層及各層之樓地板面積在幾平方公尺以上，應設置自動撒水設備？	(A)6 樓，90 平方公尺 (B)10 樓，100 平方公尺 (C)11 樓，100 平方公尺 (D)14 樓，150 平方公尺	(C)	依據建築技術規則建築設計施工編第 114 條，...略。二、自動撒水設備應設置於左列規定之樓層：...略。(二)建築物在第 11 層以上之樓層，各層之樓地板面積在 100 平方公尺以上者。
14	一般情況，幾層以上之建築物，應至少設置一座以上之升降機通達避難層？	(A)5 層 (B)6 層 (C)11 層 (D)12 層	(B)	依據建築技術規則建築設計施工編第 55 條，升降機之設置依下列規定：一、六層以上之建築物，至少應設置一座以上之升降機通達避難層。...略。
15	建築物有防空避難設備之設計及構造，天花板高度或地板至樑底之高度不得小於幾公尺？	(A)3.1 公尺 (B)3 公尺 (C)2.8 公尺 (D)2.1 公尺	(D)	依據建築技術規則建築設計施工編第 144 條，防空避難設備之設計及構造準則規定如左：一、天花板高度或地板至樑底之高度不得小於 2.1 公尺。...略。

三、公寓大廈管理條例社區規約條款(26 題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	某甲向房東承租公寓大廈社區住宅，基於美化視覺想更新室內牆面壁紙，則某甲應如何正確辦理？	(A)這屬室內設計僅須與房東協議好辦理 (B)這屬室內裝修應向主管機關申請辦理 (C)這會影響社區環境需經管委會同意後辦理 (D)這會影響社區環境需經管理負責人同意後辦理	(A)	依據建築物室內裝修管理辦法第 3 條，本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。...略。
02	承租人向房東承租公寓大廈社區住宅，基於區隔室內活動想製作一座活動隔屏，他應如何正確辦理？	(A)這會影響社區環境需經管理負責人同意後辦理 (B)這屬室內裝修應向主管機關申請辦理 (C)這會影響社區環境需經管委會同意後辦理 (D)這屬室內設計僅須與房東協議好辦理	(D)	依據建築物室內裝修管理辦法第 3 條，本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。...略。
03	承租人取得房東同意，在客廳製作一個高度 1.4 公尺之固定隔屏且兼作櫥櫃使用，他應如何正確辦理？	(A)這屬室內設計應請專業公司辦理 (B)這屬室內設計僅須與房東協議好辦理 (C)這屬室內裝修應向主管機關申請	(C)	依據建築物室內裝修管理辦法第 3 條，本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：...略。三、高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏

		<p>辦理</p> <p>(D)這屬室內裝修應向管理負責人報備</p>		裝修。
04	公寓大廈社區 9 樓住戶，為了增加該樓層走道照明裝置，應經由何者同意後為之？	<p>(A)管理負責人</p> <p>(B)管理委員會</p> <p>(C)該樓層住戶</p> <p>(D)管理負責人或管理委員會</p>	(D)	依據公寓大廈管理條例第 6 條，住戶應遵守下列事項：...略。四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
05	公寓大廈社區承租人，對於居室天花板進行設計與整修，應依何種法規申請辦理？	<p>(A)建築物室內裝修管理辦法</p> <p>(B)建築技術規則</p> <p>(C)社區規約</p> <p>(D)公寓大廈管理條例</p>	(A)	建築物室內裝修管理辦法第 3 條，本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。...略。
06	公寓大廈社區 1 樓承租人經營美容美髮業，基於調整室內動線，對於原本固著於建築物構造體之分間牆變更裝修，應依何種法規辦理？	<p>(A)建築技術規則</p> <p>(B)建築物室內裝修管理辦法</p> <p>(C)公寓大廈管理條例</p> <p>(D)社區規約</p>	(B)	建築物室內裝修管理辦法第 3 條，本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：...略。四、分間牆變更。...略。
07	某甲向房東承租 8 樓住宅，她父母年齡已達 70 歲，經洽房東同意，希望在住家陽台及窗戶設置防墜設施，下列敘述何者正確？	<p>(A)須經管委會同意之後施做</p> <p>(B)須經區分所有權人會議決議之後施做</p> <p>(C)符合公寓大廈管理條例相關規定可施做</p> <p>(D)符合建築技術規則相關規定可施</p>	(C)	依據公寓大廈管理條例第 8 條，...略。 公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。...略。

		做		
08	住戶基於家中有 12 歲以下兒童及高齡老人，在住家陽台設置防墜設施，主要依何種法令規範？	(A) 建築法 (B) 建築技術規則 (C) 公寓大廈管理條例 (D) 建築物室內裝修管理辦法	(C)	依據公寓大廈管理條例第 8 條，...略。公寓大廈有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶，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。...略。
09	住戶基於家中有 12 歲以下兒童，在住家陽台設置鐵鋁窗，除應依法令規定辦理外，仍應受何種規定之約束？	(A) 應符合該公寓大廈規約規定或區分所有權人會議之決議 (B) 應符合社區管委會之決議 (C) 應符合建築法規範 (D) 應符合住戶生活公約之規範	(A)	依據公寓大廈管理條例第 8 條，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。...略
10	住戶為避免家中寵物跑出屋外，自行在門廳前走廊設置柵欄，應由下列何者制止？	(A) 同樓層受影響住戶 (B) 管理維護公司 (C) 管理負責人或管理委員會 (D) 社區保全員	(C)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，...略。住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。...略住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理。
11	住戶為避免家中 1 歲幼兒跑出屋外，自行在	(A) 同樓層受影響住戶	(D)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，...略。住戶不得於私

	門廳前走廊設置柵欄，應由下列何者制止？	<p>戶</p> <p>(B)管理維護公司</p> <p>(C)社區保全員</p> <p>(D)管理負責人或管理委員會</p>		設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。...略住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理。
12	住戶進行室內浴室裝修選用之給水管，應以何種材料製成？	<p>(A)不燃材料</p> <p>(B)耐燃材料</p> <p>(C)耐水材料</p> <p>(D)耐用材料</p>	(A)	依據建築技術規則建築設計施工編第 205 條，給水管、瓦斯管、配電管及其他管路均應以不燃材料製成，其貫通防火區劃時，貫穿部位與防火區劃合成之構造應具有二小時以上之防火時效。
13	住戶進行室內配電管及通風管裝修，應選用何種材料製成？	<p>(A)耐燃材料</p> <p>(B)不燃材料</p> <p>(C)耐水材料</p> <p>(D)耐用材料</p>	(B)	依據建築技術規則建築設計施工編第 205 條，給水管、瓦斯管、配電管及其他管路均應以不燃材料製成，其貫通防火區劃時，貫穿部位與防火區劃合成之構造應具有二小時以上之防火時效。
14	社區管委會進行室內裝修，經地下通道之通風管路及標示設施更新，應選用何種材料製成？	<p>(A)耐燃材料</p> <p>(B)不燃材料</p> <p>(C)耐熱材料</p> <p>(D)耐用材料</p>	(B)	依據建築技術規則建築設計施工編第 204 條，地下使用單元之隔間、天花板、地下通道、樓梯等，其底材、表面材之裝修材料及標示設施、廣告物等均應為不燃材料製成者。
15	承租人經得房東同意，將二樓住宅鋁窗進行修建，基於施工安全，工作人員利用鐵板設置圍籬，其高度應在幾公尺以上？	<p>(A)1.2 公尺</p> <p>(B)1.4 公尺</p> <p>(C)1.6 公尺</p> <p>(D)1.8 公尺</p>	(D)	依據建築技術規則建築設計施工編第 150 條，凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當之防護圍籬、...略。又依第 152 條

				凡從事本編第 150 條規定之建築行為時，應於施工場所之周圍，利用鐵板木板等適當材料設置高度在 1.8 公尺以上之圍籬或有同等效力之其他防護設施，...略。
16	承租人基於店面日式風格，室內裝修時也將 1 樓門邊之消防安全設備加上木質外框，這行為違反下列何種法令？	(A) 建築法 (B) 建築技術規則 (C) 建築物室內裝修管理辦法 (D) 公寓大廈管理條例	(C)	建築物室內裝修管理辦法第 28 條，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。
17	住戶將 1 樓住宅中的居室，改做機械室及從事簡易維修工作，這行為違反下列何種法令？	(A) 消防法 (B) 土地法 (C) 建築技術規則 (D) 建築物室內裝修管理辦法	(C)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略，十九、居室：供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間，均稱居室。門廳、走廊、樓梯間、衣帽間、廁所盥洗室、浴室、儲藏室、機械室、車庫等不視為居室。...略。
18	依據建築技術規則之定義，下列何種材料屬於不燃材料？	(A) 玻璃纖維、礦棉 (B) 柏油、金屬材料 (C) 木絲水泥板 (D) 石膏板	(A)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略。十八、不燃材料：混凝土、磚或空心磚、瓦、石料、鋼鐵、鋁、玻璃、玻璃纖維、礦棉、陶瓷品、砂漿、石灰及其他經中央主管建築機關認定符合耐燃一級之不因火熱引起燃燒、熔化、破裂變形及產生有害氣體之材料。
19	依據建築技術規則之定義，下列何種材料屬於耐火材料？	(A) 金屬材料 (B) 耐燃石膏板 (C) 塑膠板	(B)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第 1 條，...略。二十九、耐火板：木絲水泥板、耐燃石膏板及其他經中央主管建築機關認定符合耐

		(D)木料合板		燃二級之材料。
20	依據建築技術規則之定義，下列何種材料屬於耐水材料？	(A)木絲水泥板 (B)石膏板 (C)耐燃合板 (D)磚、石料	(D)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第1條，...略。二十七、耐水材料：磚、石料、人造石、混凝土、柏油及其製品、陶瓷品、玻璃、金屬材料、塑膠製品及其他具有類似耐水性之材料。
21	依據建築技術規則之定義，下列何種材料屬於耐燃材料？	(A)石膏板 (B)塑膠板 (C)木料合板 (D)窗簾	(A)	依據建築技術規則建築設計施工編第一章第1條，...略。三十、耐燃材料：耐燃合板、耐燃纖維板、耐燃塑膠板、石膏板及其他經中央主管建築機關認定符合耐燃三級之材料。
22	住戶基於建立店面風格，室內裝修時將1樓門柱邊之消防安全設備加上美麗玻璃纖維框架，這行為違反下列何種法令？	(A)建築法 (B)建築技術規則 (C)建築物室內裝修管理辦法 (D)公寓大廈社區規約	(C)	建築物室內裝修管理辦法第28條，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。
23	住戶將鞋櫃、腳踏車或金爐等雜物放置於樓梯間，管理負責人經制止而不遵從者，縣(市)政府主管機關得處多少罰鍰？	(A)10,000 以上 30,000 以下 (B)20,000 以上 100,000 以下 (C)40,000 以上 200,000 以下 (D)30,000 以上 300,000 以下	(C)	依據公寓大廈管理條例第49條，有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：一、...略。四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。...略。第16條，...略。住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設

				置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
24	承租人基於自身營業使用，將置物櫃或雜物放置於一樓共同走廊，造成住戶碰撞絆倒受重傷，縣(市)政府主管機關得處多久刑期？	(A)3 個月以上 3 年以下有期徒刑 (B)6 個月以上 5 年以下有期徒刑 (C)6 個月以上 6 年以下有期徒刑 (D)5 個月以上 7 年以下有期徒刑	(B)	依據公寓大廈管理條例第 49 條，有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰：一、...略。四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。 有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。 第 16 條，...略。住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。
25	住戶擅自更改家中浴室排水管路，造成樓下住戶天花板滲水，管理負責人經制止而不遵從，也不願改善，縣(市)	(A)10,000 以上 30,000 以下 (B)20,000 以上 100,000 以下	(D)	依據公寓大廈管理條例第 49 條，有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期

	政府主管機關得處多少金額罰鍰？	(C)30,000 以上 300,000 以下  (D)40,000 以上 200,000 以下	改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、區分所有權人對專有部分之利用違反第五條規定者。...略。 第 5 條，區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
26	承租人於 1 樓的退縮空地設置路邊廣告物，造成住戶碰撞絆倒受重傷，縣(市)政府主管機關得處予罰則，下列何者正確？	(A)處 3 個月以上 3 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 30 萬元以上 100 萬元以下罰金。 (B)處 6 個月以上 5 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 50 萬元以上 250 萬元以下罰金。 (C)處 6 個月以上 7 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 30 萬元以上 150 萬元以下罰金。 (D)處 6 個月以上 5 年以下有期徒刑，得併科新臺幣 40 萬元以上 200 萬元以下罰金。	(B) 依據公寓大廈管理條例第 49 條，有下列行為之一者，由直轄市、縣(市)主管機關處新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰： 一、...略。四、住戶違反第十六條第二項或第三項規定者。 有供營業使用事實之住戶有前項第三款或第四款行為，因而致人於死者，處一年以上七年以下有期徒刑，得併科新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰金；致重傷者，處六個月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上二百五十萬元以下罰金。 第 16 條，...略。住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出

				入。
--	--	--	--	----

拾、專業倫理規範(64題)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
01	下列哪一項為租賃住宅服務業提供的服務？	(A)售屋資訊 (B)代收包裹服務 (C)住宅修繕保險服務 (D)協助租屋契約公證	(D)	依據內政部110.2.2台內營字第1100800887號令修正之「租屋服務事業認定及獎勵辦法」第三條規定，租屋服務事業提供服務項目如下： 1. 租屋資訊。2. 租金補助諮詢。3. 承租民間住宅並轉租及代為管理。4. 媒合承、出租雙方及代為管理。5. 協助收取租金。6. 協助租屋契約公證。7. 租屋修繕諮詢。8. 租屋搬遷諮詢。9. 住宅出租修繕獎勵諮詢。10. 租屋糾紛諮詢。11. 其他租屋相關諮詢。12. 其他經主管機關認定之服務項目。
02	關於不動產仲介經紀業、代管業及包租業的敘述，下列何者正確？	(A)仲介業為一次性服務，代管業與包租業屬於連續性服務 (B)代管業與包租業均為受託管理性質 (C)包租業僅負責管理，並不涉及承租及轉租行為 (D)仲介業務與代管業務的法律責任完全相同	(A)	不動產仲介經紀業、代管業、包租業之業務性質及法律關係其實不同，仲介業為居間性質，屬一次性服務；而代管業為居間後之管理性質，屬連續性服務；另包租業為租賃及管理性質，同屬連續性服務。
03	依照《租賃住宅市場發展及管理條例》，租賃住宅管理人員的積極資格包括以下哪一項？	(A)需具備不動產經紀人資格 (B)必須經過全國聯合會舉辦的資格訓練並測驗合格 (C)需通過專業倫理考	(B)	從事租賃住宅管理業務之專業人員，必須經參加全國聯合會舉辦租賃住宅管理人員資格訓練並測驗合格者，應於取得合格證明之日起一年內向中央主管機關或其指定之機關(構)、團體、學校登

		<p>核，由內政部直接核發證書</p> <p>(D)需在政府機關登記滿一年後才可執業</p>		<p>錄及領有租賃住宅管理人員證書，始得充任租賃住宅管理人員(租賃26-I)。前項證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關(構)、團體、學校重新辦理登錄及換證(租賃26-II)。前二項訓練、測驗資格、課程內容、時數、收費費額、登錄、發證、換證作業、規費收取及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之(租賃26-III)。</p>
04	<p>依據《租賃住宅市場發展及管理條例》，租賃住宅管理人員不適宜從事以下哪種行為？</p>	<p>(A)提供租客完整的租賃契約資訊，並協助解釋條款</p> <p>(B)依據市場行情，協助業主訂定合理租金</p> <p>(C)以不當手段引導租客轉換租賃服務業者</p> <p>(D)為確保交易安全，協助租客進行租金補助申請</p>	(C)	<p>依據租賃住宅服務業倫理規範，租賃管理人員應遵循誠信原則，確保租賃住宅的安全與維護，並提供準確完整的資訊，而非隱瞞或篩選租客。</p>
05	<p>王先生是一名租賃住宅管理人員，某天一位房東李太太請他幫忙，要求他在租屋廣告上標示「全新裝潢」，但實際上房屋已有10年以上的使用歷史，部分天花</p>	<p>(A)違反不動產估價師法</p> <p>(B)違反租賃住宅市場發展及管理條例</p> <p>(C)違反消費者保護法</p> <p>(D)違反公平交易法</p>	(B)	<p>依據《租賃住宅市場發展及管理條例》第13條規定，租賃住宅管理人員應誠實揭露租賃住宅的現況，不得故意隱瞞重要資訊或誇大事實。提供錯誤或誤導性的廣告屬違法行為。</p>

	<p>板甚至有滲水問題。李太太表示：「這些問題租客來看時可能不會特別注意，先租出去比較重要。」請問王先生若依照李太太的要求，可能違反哪項政府規範？</p>			
06	<p>李先生是某租賃公司的業務主管，他發現競爭對手公司提供的租屋代管費率較低，為了吸引更多業主合作，李先生在社交媒體上發表一則貼文，稱競爭對手公司「服務品質低劣，管理不善」，但他並無實際證據支持這項說法。請問他的行為可能違反哪一項專業倫理原則？</p>	<p>(A)市場公平競爭原則 (B)服務收費透明原則 (C)住宅租賃管理責任 (D)確保租賃標的品質</p>	(A)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第6條，租服業應尊重同業之智慧財產與營業秘密，維護租賃管理，業者應避免惡性競爭，不得散播不實訊息來詆毀競爭對手，以維持公平競爭環境。</p>
07	<p>黃先生是一名房屋仲介，近日他協助一位視障租客陳先生租房。簽約時，房東要求在租賃契約中加註「租客需自行負責所有室內修繕費用」，但未清楚解釋該條款的內容。陳先生以為這只是一般租約內容，便簽署了契約。入住後，他發現冷氣無法運作，向房東反應卻被告知</p>	<p>(A)隱瞞重要租賃條款，違反資訊揭露義務 (B)違反不動產經紀業管理條例，提供不實價格資訊 (C)違反政府租金補助法規，未協助租客申請補助 (D)違反房東的所有權責，未提醒房東負擔維修責任</p>	(A)	<p>依據《租賃住宅服務業倫理規範》第17條，租賃住宅管理人員應確保租賃條款透明，若未明確向租客說明影響其權益的重要條款，可能構成不當行為。</p>

	需自費修繕。請問黃先生在這個過程中，可能涉及以下哪種不當行為？			
08	李小姐是一名租客，她在入住一間租賃住宅三個月後，發現房屋內的電線老舊，經常發生跳電問題，影響日常生活。她多次向房東反映，但房東遲遲未處理。請問租賃業者應該如何協助？	(A)告知自行聘請電工修繕，然後向房東索取修繕費 (B)停止繳納租金，直到房東修理電線為止 (C)良好溝通即時回應問題 (D)告知接受現狀，並自費購買穩壓設備解決問題	(C)	依據租賃住宅服務業倫理規範第22條租賃住宅管理人員及從業人員應與當事人保持良好溝通，及時回應疑慮及問題，確保任一方瞭解租賃標的狀態與問題處理進度。
09	張小姐是一名租賃住宅管理人員，最近一位租客因個人因素想提前解約，但房東要求收取剩餘租期的所有租金作為違約金。張小姐應如何處理？	(A)告知租客只能依房東要求支付全額違約金 (B)協助雙方協商合理的違約金金額，符合公平原則 (C)建議租客直接向房東申請減免，但無需簽署書面協議 (D)要求租客自行找下一位租客接手，否則無法解除租約	(B)	依據《租賃住宅服務業倫理規範》第17條，違約金應合理，不得設置過高或不公平條款，管理人員應協助租客與房東達成合理共識，並隨時更新租賃法規資訊。
10	王先生是某租賃公司負責人，他為了提高業績，要求旗下員工優先推薦某些房東支付較高佣金的物件給租客，而非最適合租客需求的房源。這樣的行為是否符合倫理規範？	(A)符合，租賃公司可自行決定房源推薦策略 (B)不符合，應以租客的最佳利益為優先考量 (C)符合，房東願意支付較高佣金是市場	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第8條，租賃住宅業者應避免利益衝突，並優先考慮當事人的最佳利益，而非自身的業務收益。

		行為 (D)不符合，但只要租客不發現，就不會有問題		
11	陳小姐計畫租房，但租賃公司要求她提供身分證影本及存摺明細，且未說明用途。這樣的行為是否合理？	(A)合理，租賃公司有權要求任何資訊 (B)不合理，應依個資法規範取得租客同意 (C)合理，租客應該信任租賃公司 (D)不合理，但租客無權拒絕提供	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第7條，租服業者應遵守個人資料保護法，確保個資的合法與安全使用，且當事人有權要求停止使用其個資。
12	王先生是一名租賃住宅管理人員，在管理某社區時，房東要求他幫忙篩選租客，不接受年長者與外籍人士。請問王先生應該如何處理？	(A)接受房東要求，按照需求篩選租客 (B)與房東協商，並說明這樣的做法不符合規範 (C)與房東協商，適當篩選部分族群，以減少爭議 (D)完全不回應房東的要求，避免影響合作關係	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第16條，租服業不得有任何形式的種族歧視行為，應確保租賃市場的公平性。
13	林先生發現租賃住宅市場競爭激烈，為了吸引客戶，他決定提供租金補助申請服務，並誘導租客與房東簽訂虛假租約，以獲取政府補助。這樣的行為是否合法？	(A)合法，只要租客與房東同意即可 (B)不合法，屬於誘導虛假契約申請補助 (C)合法，政府租金補助本來就該讓更多人受益 (D)不合法，但只要沒	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第27條，租服業、租賃住宅管理人員及從業人員不得誘使當事人以訂定虛假委託代管或租賃契約方式申請政府各項補助。

		被查到就沒問題		
14	某租賃公司在廣告中標榜：「選擇我們的服務，租金保證最低，不滿意可隨時退款。」然而，實際上該公司無法確保所有租金皆為最低，且未提供退款機制。這樣的廣告是否符合規範？	<p>(A)符合，廣告內容屬於行銷手法，無需完全履行</p> <p>(B)符合，只要沒有客戶投訴，就不算違規</p> <p>(C)不符合，這屬於虛偽或誇大不實的廣告宣傳</p> <p>(D)不符合，但只要能吸引客戶，就沒有問題</p>	(C)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第26條，租服業、租賃住宅管理人員及從業人員不得有虛偽、詐欺、作誇大不實之宣傳，或以不實廣告及其他足致他人誤信方式招攬業務。
15	王先生是一名租賃住宅管理人員，他的公司為了提高業績，要求他向租客收取額外的「合約管理費」，但未向租客提供正式收據。這樣的行為是否符合倫理規範？	<p>(A)符合，只要租客同意支付即可</p> <p>(B)不符合，租服業不得隨意收取額外費用</p> <p>(C)符合，租服業可以自行決定收費項目</p> <p>(D)不符合，但只要租客未提出異議，就無問題</p>	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第21條租賃住宅管理人員及從業人員不得利用業務之便，巧立名目額外收取其他費用，亦不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等行為。
16	王先生透過某租賃住宅服務業的包租業務承租一間公寓。根據規定，該租賃住宅服務業應在簽訂轉租契約後多久內向主管機關申報登錄該案件的實際資訊？	<p>(A)10日內</p> <p>(B)15日內</p> <p>(C)30日內</p> <p>(D)60日內</p>	(C)	根據第34條第2項，包租業的租賃住宅轉租案件，應於簽訂轉租契約之日起30日內，向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄成交案件的實際資訊。
17	李小姐是某租賃住宅服務業的管理人	(A)任何租賃住宅服務業人員	(C)	根據第32條第1項第6款，退還租金、押金證明必須由租

	員，今天有房客來要求索取押金退還證明。根據法規，該文件應由誰簽章？	(B)房東 (C)租賃住宅服務業的專任租賃住宅管理人員 (D)房客本人		賃住宅服務業的專任租賃住宅管理人員簽章。
18	張先生經營的租賃住宅服務業，為了符合規定，他應在營業處所的明顯處張貼哪些文件？	(A)登記證、會員證書、租賃住宅管理人員證書、代管費用收取基準及方式 (B)代管費用收取基準及方式、租賃住宅標的現況確認書、租賃契約書、登記證 (C)租賃住宅管理人員證書、租賃住宅標的現況確認書、租金收據、退還租金證明 (D)登記證、租賃契約書、屋況點交證明文件、租金收據	(A)	根據第33條，租賃住宅服務業應在營業處所明顯處及網站揭示： 1. 登記證（第33條第1項第1款） 2. 同業公會會員證書（第33條第1項第2款） 3. 租賃住宅管理人員證書（第33條第1項第3款） 4. 代管費用收取基準及方式（不適用於包租業）（第33條第1項第4款）
19	某租賃住宅服務業被主管機關要求提供受託管理的租賃住宅資訊，該業者可以怎麼做？	(A)拒絕提供，因為涉及公司商業機密 (B)只提供部分資訊，隱藏租金數據 (C)提供相關資訊，並不得規避、妨礙或拒絕 (D)拒絕提供，並向法院申請停止調查	(C)	根據第35條，主管機關有權檢查租賃住宅服務業的業務，租賃住宅服務業不得規避、妨礙或拒絕。
20	租賃住宅服務業者若要開始營業，應在完成公司登記後多	(A)3個月內 (B)6個月內	(B)	依據第19條，租賃住宅服務業應於完成公司登記後六個月內繳存營業保證金、置租

	久內繳存營業保證金並申請租賃住宅服務業登記？	(C)9個月內 (D)12個月內		賃住宅管理人員及加入登記所在地之同業公會，並向主管機關申請登記，領得登記證後，才能開始營業。
21	關於租賃住宅管理人員的僱用規定，下列何者正確？	(A)租賃住宅服務業應至少僱用一名專任租賃住宅管理人員 (B)同一名租賃住宅管理人員可以同時受僱於兩家以上租賃住宅服務業 (C)只有包租業才需要僱用租賃住宅管理人員，代管業則不需要 (D)取得租賃住宅管理人員資格後，即可永久擔任該職位，無須換證	(A)	依據第25條，租賃住宅服務業應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務及包租業務，且每個營業處所至少需設置一名專任租賃住宅管理人員。此外，租賃住宅管理人員不得同時受僱於二家以上租賃住宅服務業。
22	代管業在執行租賃住宅管理業務時，應符合下列哪項規定？	(A)可在未與委託人簽訂契約的情況下開始管理租賃住宅 (B)可將管理業務轉委託給其他代管業執行 (C)須與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約後，才可執行業務 (D)可在未與委託人簽訂契約的情況下開始刊登出租資訊	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例依據第28條，代管業者應與委託人簽訂契約後，才可執行租賃住宅管理業務，且不得將業務轉委託給其他代管業者執行。
23	包租業與次承租人簽訂租賃契約書時，應提供下列文件？	(A)住宅租賃標的現況確認書 (B)房屋稅單 (C)出租人同意出租之	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第29條，包租業在與次承租人簽訂租賃契約時，應提供住宅租賃標的現況確認書、經出租人同意轉租的書

		<p>書面文件</p> <p>(D)出租人收入證明</p>		<p>面文件，並於契約書中載明出租人與包租業的租賃範圍、期間及終止租賃契約的條件</p>
24	<p>承租人與出租人發生租賃爭議時，應如何處理？</p>	<p>(A)必須先提起民事訴訟</p> <p>(B)可向直轄市或縣(市)政府申請調處，且免繳調處費用</p> <p>(C)只能透過仲裁程序解決，無法向政府單位申請調處</p> <p>(D)承租人只能自行解決，不得尋求第三方協助</p>	(B)	<p>依據第16條，當發生住宅租賃爭議時，出租人或承租人皆可向直轄市或縣(市)政府申請調處，且無需繳納調處費用。</p>
25	<p>小李想要經營租賃住宅服務業，但他曾因經濟困難而被法院依《消費者債務清理條例》裁定開始清算程序，目前尚未復權。根據《租賃住宅市場發展及管理條例》第20條，小李是否可以擔任租賃住宅服務業的負責人？</p>	<p>(A)可以，因為清算程序不影響負責人資格</p> <p>(B)可以，只要經主管機關特別許可</p> <p>(C)不可以，因為尚未復權</p> <p>(D)不可以，除非已經開始執行租賃業務</p>	(C)	<p>《租賃住宅市場發展及管理條例》第20條第1項第3款，「經法院依《消費者債務清理條例》裁定開始清算程序，尚未復權者，不得充任租賃住宅服務業之負責人。」因此，小李若尚未復權，就無法擔任租賃住宅服務業的負責人。</p>
26	<p>租賃住宅服務業應指派專任租賃住宅管理人員簽章的文件，包括以下哪一項？</p>	<p>(A)屋況與附屬設備點交證明文件</p> <p>(B)租金補貼申請文件</p> <p>(C)房屋稅完稅證明</p> <p>(D)租金之實價登錄分析文件</p>	(A)	<p>根據《租賃住宅市場發展及管理條例》第32條第1項，租賃住宅服務業應指派專任租賃住宅管理人員簽章的文件包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 委託管理租賃住宅契約書</li> <li>2. 租賃契約書</li> </ol>

				<p>3. 住宅租賃標的現況確認書</p> <p>4. 屋況與附屬設備點交證明文件</p> <p>5. 租金、押金及相關費用收據</p> <p>退還租金、押金證明</p>
27	<p>小張是一名租賃住宅管理人員，負責協助房東與房客簽訂租賃契約。在處理租賃糾紛時，小張發現房東希望透過合約中的某些條款來規避法律責任，而房客則因缺乏法律知識未察覺其中問題。此時，小張應如何處理，才能符合《租賃住宅服務業倫理規範》的要求？</p>	<p>(A) 直接順從房東的要求，因為房東是主要委託人</p> <p>(B) 主動協助房客修改不合理條款，完全站在房客立場處理</p> <p>(C) 公正處理，確保租賃雙方的權益，並提供專業建議</p> <p>(D) 讓房東與房客自行協商，不介入糾紛</p>	(C)	<p>租賃住宅服務業倫理規範》第20條，租賃住宅管理人員應公平對待租賃雙方，誠信提供服務，避免偏袒任何一方。因此，小張應該提供客觀建議，確保合約條款公平合理，而非片面支持房東或房客。</p>
28	<p>某租賃服務公司 A 的業務員小王發現競爭對手 B 公司近期業績很好，為了打擊對手，他故意散播 B 公司的負面消息，並在社群媒體上匿名發布指控 B 公司涉嫌違規的訊息。請問小王的行為違反了哪項規範？</p>	<p>(A) 合理競爭，因為市場競爭本來就很激烈</p> <p>(B) 違反公平競爭原則，因為故意散播不實訊息損害他人商譽</p> <p>(C) 只要沒有直接誹謗，就不算違規</p> <p>(D) 屬於正常的商業行為，沒有違反相關規範</p>	(B)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第12條，租服業應維護公平競爭秩序，不得以毀損他人名譽或信用為目的，散布他人租服業所涉爭議事件。小王的行為屬於惡性競爭，違反產業規範，可能會影響自身公司的商譽，甚至面臨法律責任。</p>
29	<p>租賃住宅管理人員小張受雇於 X 公司，近日在與客戶</p>	<p>(A) 不符合規定，從業人員應明確出示所</p>	(A)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第23條，租賃住宅管理人員及從業人員執行業務</p>

	洽談時，為了增加成交機會，他謊稱自己是來自知名租賃公司Y，並展示一張非正式的識別證明。這樣的行為是否符合《租賃住宅服務業倫理規範》的規範？	<p>屬公司之證明，不得冒用他人名義</p> <p>(B)只要客戶不追究，這樣的行為沒有問題</p> <p>(C)為了促成交易，這樣的做法是可接受的</p> <p>(D)這只是銷售手法的一種，不影響實際服務品質</p>		時，應明確出示所屬公司之相關證明，不得冒用第三人名義欺瞞當事人。小張冒用他人名義，不僅違反倫理規範，也可能影響客戶的信任度，導致法律責任。
30	小美是一名租賃業務員，負責管理房東與房客的個人資料。某天，她接到一家裝修公司的請求，希望獲取租客的聯絡方式，以便提供裝修優惠方案。小美應如何處理，才符合租賃住宅服務業的倫理規範？	<p>(A)只要裝修公司提供合作計畫，小美就可以分享資料</p> <p>(B)事先徵求租客同意後，才能提供其個人資料給第三方</p> <p>(C)只提供部分資料，例如租客的姓名與聯絡方式，不算違規</p> <p>(D)直接提供租客資料，因為這對租客有潛在好處</p>	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第25條，租服業、租賃住宅管理人員及從業人員不得當利用當事人的個人資料進行騷擾。個人資料的使用必須取得當事人明確同意，否則可能違反個資法並造成法律風險。
31	王先生是一名租賃住宅管理人員，負責管理房東與房客的租賃契約。某日，房東希望將原先租金從18,000元提高到20,000元，並請王先生修改契約內容。但房客不同意，王先生卻仍私自修改租賃契	<p>(A)不適當，租賃契約內容須雙方同意，不可私自更改</p> <p>(B)適當，租賃管理人員可根據市場變動調整租金</p> <p>(C)視情況而定，若市場價格上漲，租金應跟著調整</p> <p>(D)只要房東要求，租</p>	(A)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第20條，租賃住宅管理人員應遵守租賃契約之條款，不可擅自更改內容。王先生私自修改租金，已違反此規定。

	約，並要求房客依照新的租金支付。請問，王先生的行為是否適當？	賃管理人員有權修改契約內容		
32	某甲開設房屋仲介行銷公司，對於租賃事宜有多年經驗，今受大樓社區住戶鄰居委託，代為管理其出租住宅及收取租賃之租金、押金、相關費用，此種行為樣態係屬？	(A)代表房東管理之性質 (B)代理房東管理之性質 (C)二房東包租管理之性質 (D)房仲管理之性質	(B)	依據內政部地政司問答篇，02.租賃住宅服務業區分為「代管業」及「包租業」，兩業有何差異？一、業務性質不同：代管業係受出租人(房東)之委託，對出租人所有之租賃住宅進行管理業務，屬「代理房東管理」性質；包租業係承租租賃住宅後，轉租給他人居住使用，並對該租賃住宅進行管理業務，屬「二房東自行管理」並非受託管理性質。
33	阿翰是一位資深的租賃住宅管理人員，在「A公司」服務多年，與許多房東和房客都建立了不錯的關係。最近，他的朋友開設了一家新的租賃住宅服務公司「B公司」，並承諾給予更高的獎金。阿翰為了賺取更高的佣金，便開始向他管理的房客和房東暗示：「A公司最近的服務品質下滑了，我有很多朋友都轉到『B公司』，那邊的服務比較到位，要不要我幫你們介紹過去？現在轉換還	(A)未依規定揭露租賃住宅的相關資訊。 (B)未在規定時限內提供租賃契約給當事人審閱。 (C)惡意驅使當事人轉換至其他租賃住宅服務業，損害當事人權益。 (D)未經當事人同意，洩露其個人資料。	(C)	租賃住宅服務業倫理規範第二十四條 租賃住宅管理人員及從業人員不得惡意驅使當事人轉換其他租服業，損害當事人之權益。

	<p>有優惠喔！」</p> <p>上述阿翰的行為，可能違反了下列哪一項從業人員的規定？</p>			
34	<p>林小姐想成立租賃住宅服務公司，她在準備申請文件時需要確定自己的經營模式。諮詢政府單位後，她了解到租賃住宅服務業專業職能可以分為哪兩種類型？</p>	<p>(A) 代管業與仲介業</p> <p>(B) 包租業與代銷業</p> <p>(C) 代管業與包租業</p> <p>(D) 經紀業與租賃業</p>	(C)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第3條，經營租賃住宅服務業者租賃住宅服務業：指租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。</p>
35	<p>小明是一位新進的租賃住宅管理人員，第一次與房東洽談代管業務。根據規定，他應該採取什麼行動？</p>	<p>(A) 先與房東建立信任關係，之後再找機會出示證明。</p> <p>(B) 口頭告知房東自己的姓名及公司名稱。</p> <p>(C) 主動向房東出示所屬公司的相關證明文件。</p> <p>(D) 只提供名片給房東，名片上印有公司名稱。</p>	(C)	<p>租賃住宅服務業倫理規範第二十三條 租賃住宅管理人員及從業人員於執行業務同時，須明確出示所屬公司之相關證明，不得冒用第三人名義欺瞞當事人。</p>
36	<p>張先生是一名租賃住宅管理人員，他去年取得專業證書後開始執業。當他在整理公司文件時，注意到自己的證書有效期限及換證規定，請問下列敘述何者正確？</p>	<p>(A) 有效期限為 2 年，期滿前 3 個月內應辦理換證</p> <p>(B) 有效期限為 3 年，期滿前 6 個月內應辦理換證</p> <p>(C) 有效期限為 4 年，期滿前 3 個月內應辦理換證</p> <p>(D) 有效期限為 4 年，</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第26條之II，證書有效期限為四年，期滿前六個月內，租賃住宅管理人員應檢附其於最近二年內參加全國聯合會舉辦換證訓練並測驗合格之證明文件，向中央主管機關或其指定之機關(構)、團體、學校重新辦理登錄及換證。</p>

		期滿前 6 個月內應辦理換證		
37	趙先生擁有 5 戶出租住宅，自「租賃住宅市場發展及管理條例」實施後，他擔心自己需要額外申請證照或成立公司才能繼續出租。關於實施後的個人房東，下列敘述何者正確？	<p>(A)個人房東自行經營自有房屋出租管理，違反租賃住宅市場發展及管理條例規範</p> <p>(B)個人房東自行經營自有房屋出租管理，並無違反租賃住宅市場發展及管理條例規範</p> <p>(C)個人房東必須取得租賃住宅管理人員證書才能出租自有房屋</p> <p>(D)個人房東必須成立租賃住宅服務業才能出租自有房屋</p>	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例僅規範受出租人委託經營租賃住宅管理業務者，應依租賃住宅市場發展及管理條例規定取得租賃住宅代管業登記證始得經營，尚無擴及出租自有房屋並自行管理者，故房東自行經營自有房屋出租管理，並無違反租賃住宅市場發展及管理條例規範。
38	小李是租賃住宅服務業者的一員，最近接到一位承租人的投訴，表示自己在網路上看到的租屋廣告與實際狀況不符，包含屋齡、樓層與面積的資訊都有誤。他詢問主管，這樣的情況是否有法律責任？	<p>(A)若承租人因信賴該廣告受損，出租人應獨自承擔賠償責任，與刊登媒體無關。</p> <p>(B)若媒體業者明知廣告內容不實，則須與出租人共同承擔連帶賠償責任。</p> <p>(C)廣告主若為租賃住宅服務業者，則無需在廣告中註明業者名稱。</p> <p>(D)只要出租人與承租人達成協議，出租人可以事先約定免</p>	(B)	《租賃住宅市場發展及管理條例》第13條，租賃住宅廣告內容應與事實相符，媒體業者若明知或應知廣告不實，將與出租人共同承擔賠償責任。此外，廣告主為租賃住宅服務業者時，應註明其名稱，且損害賠償責任不得預先約定免除。

		除損害賠償責任。		
39	阿明未申請租賃住宅服務業登記，私下經營代管與包租業務，結果遭租客檢舉。主管機關調查後，確認阿明違法經營，準備開罰並要求停業。依《租賃住宅市場發展及管理條例》主管機關可如何處罰？	<p>(A)禁止營業，處4萬至20萬元罰鍰，限期改正，否則按次處罰，情節重大可勒令歇業。</p> <p>(B)直接沒收所有租賃所得，並追溯五年內的交易紀錄。</p> <p>(C)若已簽約，契約仍有效，主管機關不得介入。</p> <p>(D)願意補辦登記者，可免除罰鍰並繼續經營。</p>	(A)	第36條未依法登記即經營包租或代管業務，主管機關可禁止營業、處罰負責人，並限期改正，屆期未改正者可按次處罰，情節重大可勒令歇業。
40	根據《租賃住宅服務業倫理規範》，租服業應當協助政府健全租賃住宅管理制度，下列何者為佳？	<p>(A)僱用具備租賃住宅管理人員資格或具備一定專業知識者</p> <p>(B)透過媒體批評政府租賃政策的不完善之處</p> <p>(C)只需在官方網站上公告相關政策及時令，不必實際執行</p> <p>(D)主要由政府單位負責管理，租服業無須參與</p>	(A)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第6條，要求租服業應積極協助政府健全租賃住宅管理制度，透過聘請具備租賃住宅管理專業資格或相應知識的從業人員，以確保提供專業、合法且符合市場規範的服務。
41	依據租服業倫理規範，租服業在提供服務時應秉持何種精神？	<p>(A)以最高價格獲取最大利潤為目標</p> <p>(B)以誠信為基礎並注重服務品質</p> <p>(C)盡量降低成本，即使可能影響租賃管</p>	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第7條，租服業應秉持誠信原則提供服務，不得以虛偽或誤導性手段招攬業務，並應重視服務品質，確保租賃雙方的權益。

		理品質 (D)以降低市場競爭為核心，以便提高服務費		
42	租服業在市場競爭中的秩序，下列何者為是？	(A)只要不涉及法律問題，即可使用他人商業機密 (B)尊重同業之智慧財產與營業秘密 (C)透過降低價格吸引客戶，即使可能造成惡性競爭 (D)收購其他租服業以壟斷市場	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》根據第8條，租服業應尊重市場競爭秩序，不得以不正當手段取得他人商業機密，並應尊重同業的智慧財產。
43	租服業在處理當事人個人資料時，應如何確保合法與安全？	(A)只要當事人未提出異議，就可以持續使用其個人資料 (B)遵守個人資料保護法，並確保個資處理方式符合法令規範 (C)將所有當事人資料存放於雲端，無須任何額外安全措施 (D)只需在簽約時告知當事人個資使用方式，不需後續管理	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》根據第9條，租服業在處理個人資料時，應依據《個人資料保護法》規範，確保資訊安全與合法使用，不得任意蒐集、使用或轉讓個人資料。
44	租服業應如何處理相關的利益衝突事件？	(A)允許從業人員接受供應商或委託人提供的獎勵，以維繫合作關係 (B)只需在發生利益衝突時才採取行動	(C)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第10條，租服業應避免任何形式的利益衝突，並應以當事人的最佳利益為優先考量，不得接受不正當利益或優惠影響專業判斷。

		<p>(C)任何時候均應以當事人最佳利益為優先考量</p> <p>(D)主要考量公司利益，當事人利益可視情況而定</p>		
45	租服業在業務運營中應如何兼顧社會及環境因素？	<p>(A)確保公司發展優先，環境與社會責任可由政府管理</p> <p>(B)只需考量企業獲利，不必考慮環境與社會責任</p> <p>(C)以最低成本經營，即使對環境可能產生負面影響</p> <p>(D)採取永續經營之做法，為社區和環境做出積極貢獻</p>	(D)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》根據第11條，租服業應推動永續經營，考量社會與環境責任，並以符合長期發展的方式經營租賃住宅服務。
46	租服業在聘任租賃住宅管理人員及從業人員時，應特別注意哪些事項？	<p>(A)允許從業人員在未經公司同意的情況下私自接案</p> <p>(B)只要具備相關經驗，即可不考慮誠信問題</p> <p>(C)以最低薪資聘僱人員，降低營運成本</p> <p>(D)應重視品行及誠信，並避免聘用有不良紀錄者</p>	(D)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第12條，租服業應審慎聘任管理人員，重視其誠信與專業能力，避免聘用有不良紀錄者，以維護租服業的形象與服務品質。
47	租服業在管理租賃住宅時，應如何履行善良管理人責任？	<p>(A)妥善管理當事人之租賃住宅標的</p> <p>(B)只需確保房東的利益，租客的需求可</p>	(A)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第13條，租服業應履行善良管理人之責，確保租賃住宅的妥善管理，維護租賃雙方的權益。

		視情況而定 (C) 只要不違法，即可自由決定如何管理 (D) 主要關注租賃合約，其他問題不屬於租服業責任		
48	下列何種行為屬於惡性競爭，不符合租服業倫理規範？	(A) 以不正當方式影響委託人終止其他租服業的管理服務 (B) 透過提供優質服務來提升市場競爭力 (C) 合法使用廣告來提升品牌影響力 (D) 在遵守法規的前提下，提供客戶更具吸引力的租賃方案	(A)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第14條，租服業應遵循公平競爭原則，不得以不正當方式影響委託人的選擇，例如透過不實資訊誘導委託人終止與其他租服業者的合約。
49	租服業在對當事人說明業務服務內容時，應避免何種行為？	(A) 提供完整且清楚的業務說明 (B) 蓄意隱瞞或誤導當事人，以獲取更高的服務費 (C) 依據法令要求，誠實告知所有費用與服務條件 (D) 讓當事人充分了解租賃流程，以確保其權益	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第15條，租服業應提供完整、誠實且透明的業務說明，不得隱瞞或誤導當事人，以確保當事人能夠正確理解服務內容及費用。
50	租賃住宅管理人員在執行業務時，應秉持何種態度確保住宅安全與維護？	(A) 盡力而為，若時間允許才處理 (B) 善良管理人責任，並提供準確、完整的資訊及管理服務 (C) 主要負責租賃契約的簽訂，不需特別	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第15條，租賃住宅管理人員及從業人員應秉持「善良管理人之責任」，確保住宅安全與維護，並提供準確且完整的資訊。其他選項不是法律要求，或與專業

		<p>關注住宅安全</p> <p>(D)可視個人專業背景決定是否負責安全維護</p>		<p>責任相違背。</p>
51	<p>租賃住宅管理人員在提供租賃服務時，下列何者屬於不當行為？</p>	<p>(A)在租賃契約中詳細載明租賃條款及管理費用</p> <p>(B)恪守誠信原則，不得收取額外費用或不正当利益</p> <p>(C)於執行業務時，提供透明資訊並確保雙方權益</p> <p>(D)以不實廣告誇大物件條件，吸引租客簽約</p>	(D)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第26條，租賃住宅管理人員不得進行虛偽、詐欺或誇大不實的宣傳，這會誤導租客，甚至影響交易公平性。因此，D選項是不當行為。而A、B、C選項皆符合誠信經營原則，屬於正當行為。</p>
52	<p>根據租賃住宅服務業倫理規範，租賃住宅管理人員應如何確保租賃契約的合法性？</p>	<p>(A)參考市場行情自行調整租賃條款</p> <p>(B)依據租賃法規訂立契約，並確保符合中華民國法律標準</p> <p>(C)只需獲得租客口頭同意，即可變更契約內容</p> <p>(D)在雙方合意的情況下，可不經法律規範修改契約條款</p>	(B)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第18條，租賃住宅管理人員應遵守法律，確保契約與交易方式符合法規。其他選項如A(自行調整條款)、C(口頭變更契約)、D(雙方合意即可修改)皆不符合法律要求。</p>
53	<p>下列關於租賃住宅管理人員及從業人員之敘述，何者正確？</p>	<p>(A)可利用業務機會，向租客收取額外費用以提高服務品質</p> <p>(B)應遵守個人資料保護法，確保當事人資訊不被濫用</p> <p>(C)可在未經租客同意的情况下，將租賃資訊提供給第三方</p> <p>(D)只需負責租賃契約的訂立，不需確保</p>	(B)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第25條，租賃住宅管理人員不得當利用當事人個人資料進行騷擾，應確保資訊安全。A選項(可收取額外費用)與C選項(可將資訊提供第三方)違反誠信原則，D選項(不需維護住宅)則與第十五條規定相違。</p>

		租賃標的的維護		
54	當租賃住宅管理人員與租客溝通時，應如何確保資訊透明？	<p>(A)及時提供租賃標的狀態與問題處理進度</p> <p>(B)只有在租客提出疑問時，才提供必要資訊</p> <p>(C)由租客自行查詢相關租賃資訊，不需額外通知</p> <p>(D)只需提供租賃標的基本資訊，其他細節可省略</p>	(A)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第22條，租賃住宅管理人員應與當事人保持良好溝通，及時回應疑慮並確保資訊透明。B、C、D選項皆未能滿足透明度與即時回應的要求。
55	下列何種行為可能違反租賃住宅管理人員之誠信原則？	<p>(A)依法合規地簽訂租賃契約並依約履行</p> <p>(B)未經租客同意，即向政府申請租賃補助</p> <p>(C)定期參與專業訓練，以提升管理能力</p> <p>(D)遵循租賃契約條款，確保服務品質</p>	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第27條，租賃住宅管理人員不得誘使當事人訂定虛假契約以申請補助，這違反誠信原則。其他選項皆符合管理責任，並非違法行為。
56	若租賃住宅管理人員於業務執行時，涉及以下何種行為，將被認為是不當競爭？	<p>(A)依法提供租賃住宅市場資訊，協助租客決策</p> <p>(B)依規定於網頁公告登記證與服務內</p> <p>(C)鼓勵租客終止與其他租服業者的合約，轉而與自己合作</p> <p>(D)於租賃契約中載明費用計算方式，確保透明度</p>	(C)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第24條，租賃住宅管理人員不得惡意驅使當事人轉換租服業，損害當事人權益。其他選項均屬於正當業務行為。
57	租賃住宅管理人員於執行業務時，應如何處理個人資料？	(A)只要當事人未反對，即可自由使用個人資料	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第25條，個人資料須合法使用，並確保當事人

	料？	(B)僅能在合法範圍內使用，並於當事人要求時立即停止使用 (C)可將當事人資料提供給合作廠商，以利業務推廣 (D)為促成交易，得向第三方公開租客資訊		權益。其他選項皆涉及資料濫用，違反隱私權規範。
58	當租賃住宅管理人員與租客簽訂契約後，下列何者為應遵守的原則？	(A)僅需履行契約條款中對自身有利的部分 (B)不得隨意更改契約條款，並應依約履行責任 (C)若市場行情變動，可隨時要求租客調整租金 (D)只需口頭通知租客契約異動內容，不需書面確認	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第 20 條，租賃住宅管理人員應嚴格遵守契約條款，不得擅自變更。其他選項如 A（只履行有利條款）、C（隨市場變動調整租金）、D（口頭通知異動）皆違反契約原則。
59	租賃住宅管理人員下列何種行為不當誘導當事人訂立契約？	(A)提供合法租賃資訊，幫助租客做決策 (B)以透明條款與合理費用吸引客戶簽約 (C)以虛假委託代管方式，讓當事人申請政府補助 (D)依法說明契約內容，確保租客知情權	(C)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第 27 條，不得誘導當事人訂立虛假契約申請補助。其他選項均為合法行為，符合透明經營原則。
60	當租服業或租賃住宅管理人員違反倫理規範時，應由哪個機構負責審議與處理？	(A)內政部直接負責處理，不需經公會審議 (B)租賃住宅服務商業同業公會負責審	(B)	根據《租賃住宅服務業倫理規範》第 28 條第 1 項，若租服業、租賃住宅管理人員或從業人員違反本規範，則應由「所在地租賃住宅服務

		<p>議，如涉及處罰事項，報請主管機關處理</p> <p>(C)由個別租服業自行決定處理方式，不需外部機構介入</p> <p>(D)只有在租客或房東檢舉時，主管機關才會處理</p>		<p>商業同業公會」進行審議處理。若案件涉及行政處罰等事項，該公會應列舉事實並提出證據，報請租服業所在地的「直轄市或縣（市）主管機關」處理。這確保了業界的自律管理，同時也能透過政府機關維護市場秩序。</p>
61	<p>若所在地租賃住宅服務商業同業公會未能在規定期限內審議違規案件，應由哪個機構接手處理？</p>	<p>(A)內政部不動產管理司</p> <p>(B)當地法院</p> <p>(C)中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會</p> <p>(D)當地警察局</p>	(C)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第28條第2項，若所在地租賃住宅服務商業同業公會未能在1個月內完成違規案件的審議，則「中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會」可逕行審議，並將結果報請主管機關處理。這項規定的目的是確保案件不會因地方公會怠於處理而被擱置，維護租賃市場的公平性與透明度。</p>
62	<p>租服業違反倫理規範時，應如何處理？</p>	<p>(A)直接停業，並取消租賃業資格</p> <p>(B)視情節輕重，由所在地租賃住宅服務商業同業公會予以警告或停權</p> <p>(C)罰款固定為100萬元，以維護市場秩序</p> <p>(D)由主管機關決定，但不需經過公會審議</p>	(B)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第28條第3項，當租服業違反規範時，應依「情節輕重」由「所在地租賃住宅服務商業同業公會」做出懲處，可能的處罰措施包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 警告（適用於較輕微違規行為）</li> <li>2. 停權（適用於嚴重違規行為，暫停該租服業的服務資格）</li> </ol>
63	<p>租賃住宅管理人員或從業人員違反倫理規範時，公會可以如何處理？</p>	<p>(A)直接開除，並禁止再從事相關行業</p> <p>(B)通知所屬租服業，並建議對該人員進行適當議處</p>	(B)	<p>《租賃住宅服務業倫理規範》第28條第3項，若違規行為是由「租賃住宅管理人員或從業人員」所發生，則「所在地租賃住宅服務商業同業</p>

		<p>(C)只需內部警告，不會影響該人員的執業資格</p> <p>(D)由當事人自行解釋，不需任何懲處</p>		<p>公會」應通知該人員所屬的租服業，並要求公司對其進行「適當議處」。</p>
64	<p>當租服業的業務同時涉及不動產經紀業時，應適用哪部法規？</p>	<p>(A)只有《租賃住宅服務業倫理規範》適用，不適用其他法規</p> <p>(B)《不動產經紀業管理條例》及《不動產仲介經紀業倫理規範》</p> <p>(C)由租服業自行決定是否遵循不動產經紀業的規範</p> <p>(D)只適用地方政府的租賃相關條例，不適用全國性規範</p>	(B)	<p>根據《租賃住宅服務業倫理規範》第29條，若租服業的業務涉及「不動產經紀業」範疇，則除了遵守本規範外，還應適用以下法規：</p> <p>《不動產經紀業管理條例》：規範不動產仲介、代銷等行業的營運標準訂定從業人員資格、合約管理等事項</p> <p>《不動產仲介經紀業倫理規範》：強調不動產仲介的誠信經營原則規範業者在仲介交易中的公平競爭與專業服務標準</p>