

課程名稱：租賃管理與糾紛實務

一、科目名稱：實 2-1 各式住宅租賃契約與委託管理契約規範及實務

二、命題：張育端委員、陳建元委員

三、命題大綱：

- 1.住宅包租契約應約定及不得約定事項
- 2.住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項
- 3.租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項
- 4.住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
- 5.住宅租賃契約應約定及不得約定事項
- 6.修法重點(各版本之差異)
- 7.各式住宅租賃契約與委託管理契約規範訂定技巧與實務疑義

四、題目數：90 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	住宅包租契約書應約定及不得約定事項之法源依據為何？	(A)住宅法 (B)消費者保護法 (C)租賃住宅市場發展及管理條例 (D)公平交易法	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第三條及第五條。
2	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，租賃期間不得少於幾日？	(A)七日 (B)十四日 (C)二十一日 (D)三十日	(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二點租賃期間不得少於三十日。
3	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，關於租賃標的，下列敘	(A)租賃住宅係以出租予包租業供其轉租作居住使用之	(D)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第一點及住宅

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	述何者正確？	<p>建築物，以合法建築物為限。</p> <p>(B) 租賃住宅範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者包租業繪製圖為準。</p> <p>(C) 租賃住宅範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，應由包租業出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際租賃住宅位置或範圍。</p> <p>(D) 包租業點收租賃住宅時，可請出租人出具負擔修繕費用之項目及範圍確認書，並由租賃雙方會同檢查租賃住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租賃住宅回復原狀時之參考。</p>		包租契約書範本附件簽約注意事項第三點。
4	下列何者非包租業之義務及責任？	<p>(A) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對。</p> <p>(B) 與次承租人簽訂轉租契約時，不</p>	(C)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第十一點包租業之義務及責任。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>得逾出租人同意轉租之標的範圍及租賃期間。</p> <p>(C) 出租人申請減徵稅捐需要，不應配合提供相關證明。</p> <p>(D) 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>		
5	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，有關稅費之約定何者有誤？	<p>(A) 出租人收取現金者，其銀錢收據應貼用之印花稅票，由出租人負擔。</p> <p>(B) 租賃住宅之房屋稅、地價稅，由出租人負擔。</p> <p>(C) 公證費一律由包租業負擔。</p> <p>(D) 公證代辦費依出租人與包租業約定辦理。</p>	(C)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第六點稅費負擔之約定。
6	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，下列何者正確？	<p>(A) 租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用亦由包租業負擔。</p> <p>(B) 租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修繕費用由出租人負擔。</p>	(C)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第八點及第九點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>(C)出租人同意室內裝修者，包租業應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>(D)包租業經出租人同意裝修者，其裝修增設部分若有損壞，由出租人業負責修繕並負擔費用。</p>		
7	依據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，但違約金應賠償他方最高不得超過相當於幾個月的月租金額之違約金？	<p>(A)二個月。</p> <p>(B)一個月。</p> <p>(C)沒有規定上限。</p> <p>(D)不得約定違約金。</p>	(B)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第十四點租賃住宅之返還。
8	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，關於租賃住宅之返還下列何者正確？	<p>(A)租期屆滿或租賃契約終止時，包租業應於七日內結算第五點約定之相關費用，並會同出租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續。</p> <p>(B)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，視為未完成點交。</p> <p>(C)包租業未依規</p>	(C)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第十四點租賃住宅之返還。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		定返還租賃住宅時，出租人應明示不以不定期限繼續契約。 (D)出租人得向包租業請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，但不包括違約金。		
9	租賃期間有下列何種情形，出租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償？	(A)包租業遲付租金之總額達一個月之金額，經出租人定相當期限催告，仍不為支付。 (B)包租業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。 (C)包租業違反第7點第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止即停止。 (D)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才為修繕或相當之賠償。	(B)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第十六點出租人提前終止租約規定。
10	包租業得提前終止租約之全部或一部之情形，下列何者有誤？	(A)租賃住宅或附屬設備損壞，應由出租人負擔修繕費	(C)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第十七點包租

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>用者，經包租業定相當期限催告，出租人仍不於期限內支付。</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)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>(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>		業提前終止租約規定。
11	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，出租人提前終止租約之處理何者正確？	<p>(A)包租業應於知悉出租人提前終止本住宅包租契約之次日起，十五日內通知次承租人轉租契約。</p> <p>(B)出租人提前終止本契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，出租人得請求所在地之租賃住</p>	(B)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第十八點出租人提前終止租約之處理。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。</p> <p>(C)因可歸責於出租人之事由，致次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。</p> <p>(D)協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金或履行其他應盡事宜，應由出租人自行處理。</p>		
12	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，下列何者有誤？	<p>(A)出租人於租賃住宅交付後，包租業或次承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在，出租人應移交押金及已預收之租金予受讓人，並以書面通知包租業。</p> <p>(B)包租契約租期屆滿或提前終止租</p>	(D)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第十九點遺留物之處理及二十點履行本契約通知。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>約，依規定完成點交或視為完成點交之手續後，包租業或次承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向包租業催告，逾期仍不取回時，視為拋棄其所有權。</p> <p>(C)除包租契約另有約定外，租賃雙方相互間之通知，以郵寄為之者，應以包租契約所記載之地址為準。</p> <p>(D)如因地址變更未告知他方，致通知無法到達時，以第二次郵遞之日期推定為到達日。</p>		
13	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之內容？	<p>(A)有無未登記之改建、增建、加建、違建部分。</p> <p>(B)有無曾經做過混凝土中水溶性氯離子含量檢測(例如海砂屋檢測事項)；若有其檢測結果為何。</p> <p>(C)本租賃住宅(專有部分)是否曾發</p>	(D)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項第一點附件一。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事。 (D)本租賃住宅公寓大廈管理維護公司之連絡電話與公司地址。		
14	下列何者不是住宅包租契約中的不得約定事項內容?	(A)不得約定次承租人不得遷入戶籍。 (B)不得約定應由包租業負擔之稅費，轉嫁由出租人負擔。 (C)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。 (D)不得約定本契約之通知，僅以郵寄方式為之。	(D)	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項貳不得約定事項。
15	依住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項關於契約審閱期間至少幾日?	(A)一日 (B)二日 (C)三日 (D)五日	(C)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第一點。
16	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內容?	(A)本租賃住宅(專有部分)是否曾發生自然死亡之情事。 (B)有無住宅用火災警報器及有無其他消防設施。	(A)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第一點之附件一租賃標的現況確認書內容。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(C)有無曾經做過輻射屋檢測·若有·應檢附檢測證明文件。 (D)附屬設備項目。		
17	依據住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中·下列何者為租賃標的應記載事項?	(A)租賃住宅樓層高度。 (B)車位長度與寬度。 (C)有無查封登記。 (D)有無預告登記。	(C)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第二點。
18	依據住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項中·關於租金與押金規定下列何者正確?	(A)承租人可因工作繁忙沒有時間拖延繳納租金。 (B)包租業於租賃期間得以增聘員工為理由要求調漲租金。 (C)押金由租賃雙方約定·最高不得超過一個月租金之總額。 (D) 押金由租賃雙方約定·最高不得超過二個月租金之總額。	(D)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第四點及第五點。
19	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中·租賃期間何種相關費用支付與稅費負擔可由包租業及承租人約定?	(A)房屋稅。 (B)地價稅。 (C)公證費。 (D)營業稅。	(C)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第六點及第七點。
20	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中·關	(A)本租賃住宅雖係供居住使用·承	(B)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	於使用租賃住宅之限制何者正確?	租人經包租業同意得變更用途。 (B) 承租人應同意遵守公寓大廈規約或其他住戶應遵行事項。 (C) 承租人經包租業同意得將本租賃住宅之全部或一部分轉租。 (D) 承租人經包租業同意得存放有爆炸性或易燃性物品。		八點。
21	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中，關於租賃住宅之修繕何者正確?	(A) 租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕，但其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。 (B) 租賃住宅或附屬設備損壞時，由包租業負責修繕者，承租人得定相當期限催告修繕，如包租業未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行於約定之租金中扣除預估修繕費用金額。 (C) 承租人經包租業同意裝修者，其	(C)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第九點及第十點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		裝修增設部分若有損壞，由承租人負責修繕。 (D)包租業於修繕期間，致租賃住宅全部或一部不能居住使用者，已於相當期限內通知修繕者，承租人不得請求包租業扣除該期間全部或一部之租金。		
22	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中，包租業之義務何者正確？	(A)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供承租人核對。 (B)作租賃標的現況確認書，為出租人義務，由出租人簽訂本契約時，以該確認書及本契約向承租人解說。 (C)承租人有設立戶籍之需要時，應經出租人同意。 (D)承租人有設立戶籍之需要時，應經包租業同意。	(A)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第十一點。
23	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中，關於承租人義務與責任何者正確？	(A)承租人於簽訂本契約時，無須出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供包租業核對。	(B)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第十二點及第十三點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>(B)承租人未以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。</p> <p>(C)租賃關係存續中，因可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。</p> <p>(D) 承租人依約定之方法或依租賃住宅之性質使用，致有變更或毀損者，仍應負損害賠償責任。</p>		
24	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中，關於租賃住宅所有權讓與何者正確？	<p>(A)契約租賃期間，租賃住宅所有權人將其所有權讓與第三人，包租契約對於受讓人無效。</p> <p>(B)契約租賃期間，租賃住宅所有權人縱將其所有權讓與第三人，包租契約對於受讓人仍繼續存在，本契約不因此而受影響。</p> <p>(C)原出租人應於所有權讓與第三人</p>	(B)	依住宅轉租定型化契約事項第十六點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		前，以書面通知承租人。 (D)包租業於接獲原出租人通知後，因不影響包租契約，無須通知承租人。		
25	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中，包租業得提前終止租約，承租人不得要求任何賠償之情形何者有誤？	(A)原出租人為重新建築而必要收回。 (B)承租人擅自將租賃住宅轉租或轉讓租賃權予他人，經包租業阻止仍未終止轉租或轉讓契約。 (C)承租人毀損租賃住宅或附屬設備，經包租業定相當期限催告修繕仍不為修繕或相當之賠償。 (D)承租人未依相關法令規定進行室內裝修，經包租業阻止即停止進行者。	(D)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第十七點
26	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中，租賃期間，承租人得提前終止租約，包租業不得要求任何賠償之情形何者有誤？	(A)租賃住宅因不可歸責於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。 (B)租賃住宅有危	(B)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第十八點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>及承租人或同居人之安全或健康之瑕疵；但承租人於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，則不在此限。</p> <p>(C)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。</p> <p>(D)包租業經主管機關撤銷、廢止其許可或登記。</p>		
27	依據住宅轉租定型化契約不得記載事項，下列何者有正確？	<p>(A)因為是定型化契約，訂約時無須詳審契約條文，即可由雙方簽章或按手印。</p> <p>(B)契約須寫明包租業公司名稱、代表人、統一編號、營業地址、登記證字號及其指派租賃住宅管理人員姓名、證書字號等，及承租人姓名、戶籍、通訊地址及聯絡電話等。</p> <p>(C)契約應一式二份，承租人簽章按手印後繳回。</p>	(B)	依住宅轉租定型化契約應記載事項第二十三點及住宅轉租契約書範本附件簽約注意事項第十九點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)因為是轉租契約，所以得約定免除或限制民法上之瑕疵擔保責任。		
28	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租賃住宅代管業之間屬於何種法律關係？	(A)屬民法第四百二十一條租賃關係。 (B)屬民法第四百九十條承攬關係。 (C)屬民法第五百二十八條委任關係。 (D)屬民法第五百六十五條居間關係。	(C)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項附件簽約注意事項第二點。
29	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？	(A)門牌 (B)專有部分建號 (C)使用執照號碼 (D)共有部分建號	(C)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第二點。
30	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，關於委託管理範圍，下列敘述何者正確？	(A)委託管理標的範圍，指住宅租賃契約中有關租賃住宅專有、專用部分而屬私領域居住空間，或本契約所衍生之相關管理事務，尚不包含公寓大廈公共使用空間之管理維護。 (B)委託管理標的範圍屬已登記者，	(A)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第二點及租賃住宅委託管理定型化契約書範本附件簽約注意事項第四點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		以登記簿記載為準；未登記者不在委託管理範圍。 (C)委託管理租賃標的範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房)，得由代管業自行繪製「租賃住宅位置格局示意圖」標註委託管理範圍。 (D)租賃住宅係以出租供居住使用之建築物，以合法建築物為限。		
31	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報酬之約定，何者正確？	(A)受託人的報酬最高上限為月租金額百分之六。 (B)受託人的報酬最高上限為月租金額百分之十。 (C)受託人的報酬最高上限為月租金額百分之十五。 (D)受託人的報酬無最高上限規定。	(D)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第四點。
32	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，下列何者非租賃住宅代管業之管理項目？	(A)代理委託人招租。 (B)居住者身分之確認。 (C)向承租人催收(繳)租金及相關費用。	(A)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第五點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)糾紛協調處理。		
33	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，關於修繕之處理下列何者正確？	<p>(A)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。</p> <p>(B)委託管理標的經租賃契約約定由委託人負責修繕者，其費用由受託人負擔。</p> <p>(C)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，與受託人無涉。</p> <p>(D)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，承租人對於應負責修繕之項目或費用有爭執時，由承租人逕與委託人自行協商。</p>	(A)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第七點。
34	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，關於委託人之義務與責任下列何者有誤？	<p>(A)委託人應據實提供附件之委託管理標的現況確認書相關資訊，並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。</p> <p>(B)簽訂委託管理</p>	(D)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第八點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>契約時，委託人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，供受託人核對。</p> <p>(C)簽訂委託管理契約時，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。</p> <p>(D)簽訂本契約後，委託人並應以電話方式告知承租人本契約相關事項。</p>		
35	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，關於受託人之義務及責任下列敘述何者正確？	<p>(A)代為向承租人催收(繳)租金及相關費用者，若承租人未於期限內繳納，可限制承租人進出租賃住宅。</p> <p>(B)代為執行屋況與設備點交者，應於租賃期間屆滿或租賃契約提前終止時，先行協助結算相關費用、製作代收代付清單、結算承租人於租賃期間</p>	(B)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第九點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>應繳未繳之費用與協助執行屋況及附屬設備點交。</p> <p>(C)代為管理押金者，無論何種情形，皆不得動支。</p> <p>(D)為提高管理服務品質，委託期間得委託他代管業執行租賃住宅管理業務。</p>		
36	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，下列何者非受託人義務？	<p>(A)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。</p> <p>(B)應負責督促承租人以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。</p> <p>(C)代為辦理租賃住宅日常修繕維護或清潔事務者，應製作執行紀錄，提供委託人查詢或取閱。</p> <p>(D)租賃住宅共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。</p>	(D)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第九點。
37	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，關於租賃住宅返還之處理，下列敘述何者正確？	(A)委託管理標的之租期屆滿，出租人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託	(B)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第十點及租賃住宅委託管理定型化契約應記載

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>人，並遷出戶籍或其他登記。</p> <p>(B)委託管理標的之租賃契約提前終止，受託人應即結算相關費用，督促承租人將租賃住宅返還委託人，並遷出戶籍或其他登記。</p> <p>(C)委託管理標的之租賃關係消滅時，承租人如未將原設籍之戶籍及其他法人或其他登記遷出，受託人須通知委託人與出租人協商之。</p> <p>(D)日常修繕維護或清潔事務應製作執行紀錄，係屬受託人內部管理文件，委託人無權查閱。</p>		事項附件簽約注意事項第十一點。
38	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，有關委託人提前終止契約之敘述何者有誤？	<p>(A)受託人違反代為協調處理租賃糾紛之規定，經委託人定相當期間催告，受託人才於期限內處理。</p> <p>(B)受託人再委託他代管業執行租賃住宅管理業務，委</p>	(A)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第十一點及租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項附件簽約注意事項第十二點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>託人得終止委託管理契約。</p> <p>(C)委託管理標的之租賃關係消滅時，委託人有提前終止委託管理契約之權利。</p> <p>(D)委託管理標的全部滅失，或一部滅失且其存餘部分難以繼續居住。</p>		
39	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，有關受託人提前終止契約之敘述何者正確？	<p>(A)因受託人違反本契約委由受託人修繕而未償還其修繕費用、未據實提供委託管理標的現況確認書資訊並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。</p> <p>(B)委託人以書面方式告知承租人本契約相關事項等規定，致受託人無法繼續管理委託標的，受託人得終止本契約。</p> <p>(C)委託管理標的之租賃關係消滅，無論是租賃雙方合意或因一方違約而致他方終止租賃契約等原因，將導致</p>	(C)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項第十二點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		受託人、無法繼續管理，受託人得終止本契約。 (D)受託人未據實提供委託管理標的現況確認書資訊並確保合於租賃契約所約定居住使用之狀態。		
40	租賃住宅委託管理定型化契約產生消費爭議調解或仲裁之效力為何？	(A)消費爭議調解委員會、鄉、鎮、市(區)調解委員會調解成立之調解書經法院核定後與民事確定判決不具同一效力。 (B)仲裁人作成之調解書，與仲裁判斷有同一效力。 (C)仲裁判斷，於當事人間，與法院之確定判決，有同一效力。 (D)仲裁判斷，於當事人間，與法院之一審判決，有同一效力。	(B)	依據租賃住宅委託管理定型化契約應記載事項附件簽約注意事項第十四點。
41	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，關於契約審閱權何者正確？	(A)住宅租賃契約承租人無須攜回審閱。 (B)契約審閱期可以約定拋棄。 (C)契約審閱期間	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載事項第一點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		至少三日。 (D)承租人或出租人其中一人簽章確認即可。		
42	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，關於租賃標的之敘述何者正確？	(A)租賃住宅範圍非屬全部者(如部分樓層之套房或雅房出租)，應由出租人出具「租賃住宅位置格局示意圖」標註租賃範圍，以確認實際住宅租賃位置或範圍。 (B)租賃住宅範圍屬已登記者，以登記簿記載為準；未登記者以房屋稅籍證明為準，不得以實際測繪結果為準。 (C)租賃住宅係以出租供居住使用之建築物，須以合法建築物為限。 (D)承租人遷入租賃住宅時，可請出租人會同檢查住宅設備現況並拍照存證，如有附屬設備，並得以清單列明，以供返還租賃住宅回復原狀之參考。	(A)	依據住宅租賃定型化契約應記載事項第一點及住宅租賃契約書範本附件簽約注意事項第四點。
43	依據住宅租賃定型化	(A)租金係以月租	(C)	依據住宅租賃定型

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	契約應記載及不得記載事項，關於租金約定及支付之敘述何者有誤？	金額為計算基準，並應約定每期(次)支付月租金之月數、時間及方式，以杜爭議。 (B)承租人應依約定時間支付租金，不得藉任何理由拖延或拒付，出租人於租賃期間亦不得藉任何理由要求調漲租金。 (C)租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，適用土地法第九十七條規定。 (D)租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，適用租賃住宅市場發展及管理條例第六條規定。		化契約應記載事項第四點及住宅租賃契約書範本附件簽約注意事項第六點。
44	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」的金額，最高不得超過於幾個月租金總額？	(A)一個月 (B)二個月 (C)三個月 (D)四個月	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載事項第五點。
45	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，下列哪一項費用應由出租人負擔？	(A)管理費 (B)房屋稅 (C)網路費 (D)公證費	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載事項第六點。
46	依據住宅租賃定型化	(A)本租賃住宅係	(C)	依據住宅租賃定型

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	契約應記載及不得記載事項中，下列敘述何者有誤？	<p>供居住使用，承租人不得變更用途。</p> <p>(B) 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。</p> <p>(C) 承租人縱然經出租人同意，仍不得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。</p> <p>(D) 承租人應經出租人同意始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人。</p>		化契約應記載及不得記載事項第八點。
47	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，關於出租人同意轉租者，下列敘述何者正確？	<p>(A) 承租人應經租賃住宅代管業同意，始得將本租賃住宅之全部或一部分轉租、出借或以其他方式供他人使用。</p> <p>(B) 承租人應經租賃住宅代管業同意，始得將租賃權</p>	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第八點及住宅租賃契約書範本附件簽約附件二。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>轉讓於他人。</p> <p>(C)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。</p> <p>(D)出租人同意轉租者，承租人無須將轉租範圍、期間、次承租人之姓名及通訊住址等相關資料告知出租人。</p>		
48	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，關於租賃住宅修繕，下列敘述何者有誤？	<p>(A)租賃住宅或附屬設備之修繕，除契約另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者外，由出租人負擔；出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為時，承租人不得拒絕。</p> <p>(B)租賃住宅有無滲漏水之情形，租賃雙方宜於交屋前確認，若有滲漏水，應由出租人修繕後交屋。</p> <p>(C)出租人之修繕義務，在使承租人就租賃住宅能為約</p>	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第九點、住宅租賃契約書範本附件一第5項及簽約注意事項第十點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>定之居住使用，如承租人就租賃住宅以外有所增設時，該增設物即不在出租人修繕義務範圍。</p> <p>(D)租賃住宅或附屬設備由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於依住宅租賃約定之租金中扣除。</p>		
49	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，關於出租人之義務及責任下列敘述何者正確？	<p>(A)出租人應出示有權出租本租賃住宅之證明文件及國民身分證或其他足資證明身分之文件，供承租人核對。</p> <p>(B)出租人應以合於所約定辦公使用之租賃辦公室，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於辦公室使用之狀態。</p> <p>(C)出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目</p>	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第十一點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		及範圍者，出租人應先向承租人說明並經承租人確認。 (D)出租人與承租人簽訂本契約前，租賃住宅有由承租人負責修繕之項目及範圍者，經約明確認者，承租人應負責修繕。		
50	依據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何者有誤？	(A)本契約於期限屆滿前，除依規定得提前終止租約外，租賃雙方得否任意終止租約可由雙方約定之。 (B)雙方約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方。 (C)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二個月租金額之違約金。 (D)承租人應賠償之違約金，得由押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第十四點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
51	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，出租人於租賃住宅交付後，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，其期限逾幾年者不適用之？	(A)三年 (B)四年 (C)五年 (D)六年	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第十六點。
52	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，仍不為支付出租人得提前終止租約？	(A)二個月 (B)三個月 (C)四個月 (D)五個月	(A)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第十七點。
53	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，於租賃期間承租人可提前終止租約之情形何者正確？	(A)租賃住宅因不可歸責出租人之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。 (B)出租人因疾病、意外產生有長期療養之需要。 (C)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。 (D)租賃住宅未合	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第十八點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		於所約定居住使用，並有修繕之必要，經出租人定相當期限催告，仍不於期限內修繕。		
54	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列何者有誤？	<p>(A)廣告及相關附件視為本契約之一部分。</p> <p>(B)契約自簽約日起生效，承租人須繳回契約書。</p> <p>(C)本契約應記載承租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。</p> <p>(D)出租人之姓名(名稱)、統一編號(身分證明文件編號)、戶籍地址(營業登記地址)、通訊地址、聯絡電話。</p>	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第二十二點、二十三點及不應記載事項。
55	租賃契約非具消費關係者，其適用之住宅租賃契約規範為下列何者？	<p>(A)住宅租賃定型化契約應記載及不應記載事項。</p> <p>(B)住宅租賃契約應約定及不得約定事項。</p> <p>(C)住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項。</p>	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第五條第一項規定。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)住宅包租契約應約定及不得約定事項。		
56	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，下列關租賃標的之敘述何者有誤？	<p>(A)由於租賃標的態樣繁多，且租賃住宅標示、租賃範圍及租賃附屬設備等為承租租賃住宅之重要事項應於契約中予以明示，以供租賃雙方確認租賃標的之正確性，及利日後租賃雙方交付及返還租賃住宅之依據。</p> <p>(B)依租賃住宅市場發展及管理條例第三條第一款稱租賃住宅者，指以出租供居住使用之建築物，並不以有門牌者為限。</p> <p>(C) 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押權將因此而受到影響，法院不得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。</p>	(C)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項總說明，應約定事項第一點說明。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)租賃標的如有設定抵押權或不動產役權等以使用收益為目的之物權，影響承租人日後居住權益，租賃標的應載明有無設定他項權利，以利不動產租賃資訊公開透明。		
57	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，下列何者非為住宅租賃契約應約定及不得約定事項中，租賃標的現況確認書應確認事項？	(A)汽車停車位種類及編號。 (B)車道形式。 (C)建物型態。 (D)建物現況格局。	(B)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項第一點及附件一。
58	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，下列有關租賃期間之敘述何者正確？	(A)租賃期間屆滿，租賃雙方皆不得再延長租賃期間。 (B)租賃期間屆滿前，租賃雙方皆不得提前解除租賃契約。 (C)租賃期間至少三十日以上。 (D)租賃期間至多三十日。	(C)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項總說明，應約定事項第二點說明。
59	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，下列關於押金約定及返還之敘述何者正確？	(A)押金具有擔保承租人因租賃所衍生之債務，主要用於擔保損害賠償及處理遺留物責任，	(C)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項第四點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>而預為支付之金錢，其金額最高不得超過二個月租金之總額，承租人應於簽訂本契約之後二個月內給付出租人。</p> <p>(B)出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅之日起二個月內返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。</p> <p>(C)承租人於支付押金或租金時，出租人應簽寫收據或於承租人所持有之租賃契約書上註明收訖；若以轉帳方式支付，應保留轉帳收據。</p> <p>(D)出租人返還押金予承租人時，承租人無須簽寫收據或於所持有之租賃契約書上記明收訖。</p>		
60	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，下列關於租賃期間相關費用之約定敘述何者有誤？	(A)有關使用租賃住宅而連帶產生之相關費用，實務上有不同類型，部分契約係包含於租金	(C)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項第五點及住宅租賃契約書範本簽約注意事項第八點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>中，部分則約定由承租人另行支付，亦有係由租賃雙方共同分擔等情形，宜事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式，以免日後產生爭議。</p> <p>(B)租賃住宅範圍非屬全部者，相關費用及其支付方式，宜由租賃雙方依實際租賃情形事先於契約中明訂數額或雙方分擔之方式。</p> <p>(C)電費約定由承租人負擔者，皆不受限於台灣電力股份有限公司所定夏月及非夏月用電量最高級距之每度金額。</p> <p>(D)所稱夏月期間為每年六月一日至九月三十日；夏月以外期間為非夏月。</p>		
61	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，下列關於使用租賃住宅之限制敘述何者正確？	(A)承租人應依約定方法，為租賃住宅之使用、收益，但承租人非租賃住宅所有權人，故不	(C)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項第七點及住宅租賃契約書範本簽約注意事項第九點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>須依公寓大廈規約所定之一切權利義務及其他住戶應遵行事項。</p> <p>(B)承租人縱使經出租人書面同意，仍不得將本租賃住宅之全部或一部轉租他人。</p> <p>(C)出租人如同意承租人轉租，宜出具同意書，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，以避免產生爭議並兼顧出租人及次承租人權益。</p> <p>(D)承租人將本租賃住宅之全部或一部轉租者，其未就所承租之住宅為居住使用，雖非屬最終消費之消費者，如有租賃爭議疑義時，仍有消費者保護法之適用。</p>		
62	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，關於出租人之義務及責任，出租人應出示之證明文件中下列何者	<p>(A)出租人身分證明文件。</p> <p>(B)租賃標的所有權狀。</p> <p>(C)他項權利人他</p>	(C)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項第十點並參照住宅租賃契約應約定及不得約定事項

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	有誤?	項權利證明書。 (D)所有權人委託授權書。		總說明，應約定事項第十點說明。
63	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，下列敘述何者錯誤?	(A)出租人為收回租賃住宅重新建築時，而提前終止住宅租賃契約，應於終止前三個月，以書面通知承租人，並提出具體事證。 (B)承租人死亡時，喪失權利能力，其繼承人雖無使用租賃住宅需求，仍須履行住宅租賃契約，不得提前終止租賃契約。 (C)承租人如於租賃期間發生疾病或意外，有長期療養需求並提出具體事證，得提前終止住宅租賃契約。 (D)承租人違反規定，進行室內裝修，損害原有建築結構之安全，出租人得提前終止住宅租賃契約。	(B)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項第十六點、十七點及住宅租賃契約書範本簽約注意事項第十四點。
64	為避免日租型租賃所衍生之管理弊端，明訂租賃期間至少為期多久？	(A)7 日。 (B)60 日。 (C)30 日。 (D)180 日。	(C)	依據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 3 點)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
65	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項承租人欲進行室內裝修，應該如何進行？	(A)可直接進行裝修。 (B)須經由社區管理委員會同意。 (C)應經出租人同意。 (D)承租之房子絕對不得進行室內裝修。	(C)	依據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 10 點)
66	下列何者非為新版住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項增訂之內容？	(A)標的確認及租賃期間之規定。 (B)電費計價之方式。 (C)修繕行為及室內裝修。 (D)房東之身份資格要求。	(D)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
67	若雙方約定得提前終止租約，在租賃雙方權利衡平之前提要件下，提前終止租約應至少於終止前多久時間通知他方？	(A)七日前 (B)兩個月前 (C)十四日前 (D)一個月前	(D)	依據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 14 點)
68	為切合住宅租賃實務，須將何種費用納入押金擔保範圍，下列何者為非？	(A)處理遺留物之費用。 (B)欠繳之租金。 (C)水費電費。 (D)租賃住宅毀損滅失之損害賠償。	(C)	依據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 5 點)
69	租賃住宅及附屬設備之修繕行為，原則上修繕責任應由誰負責？	(A)承租人。 (B)出租人。 (C)消費者保護協會。	(B)	依據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 9 點)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)台灣電力公司。		
70	若租賃關係消滅，依規定完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，應視為？	(A)房客得要求留下遺留物。 (B)房東不可丟棄該遺留物。 (C)視同房客已經拋棄所有權。 (D)房客可向房東請求返還遺留物。	(C)	依據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 15、19 點)
71	室內裝修應經出租人同意，裝修增設部分若有損壞，應由何人負責修繕？	(A)出租人。 (B)承租人。 (C)雙方皆須負責。 (D)雙方皆無需負責。	(B)	依據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 10 點)
72	房客如果要將租賃住宅轉租他人，該怎麼做？	(A)禁止轉租。 (B) 無須經過房東同意。 (C)必須經過房東同意，出具轉租同意書。 (D)告知房東即可。	(C)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
73	簽署租賃契約時，都應留意記載事項是不是合乎規定，倘若合約內容記載不明或缺漏，若經舉報，可開罰多少罰鍰？	(A)新台幣 3 萬元以上、50 萬元以下罰鍰。 (B)新台幣 5 萬元以上、30 萬元以下罰鍰。 (C)新台幣 13 萬元	(A)	依據消費者保護法第 56 條之 1 規定。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		以上、50 萬元以下罰鍰。 (D) 新台幣 20 萬元以上、50 萬元以下罰鍰。		
74	若雙方約定得終止租約，但無法定終止租約之事由，租賃雙方在權利衡平之前提要件下，提前終止租約若未於先期時間內通知他方，應賠償他方「最高多少租金額」之違約金？	(A)兩個月租金額。 (B)一個月租金額。 (C)三個月租金額。 (D)半個月租金額。	(B)	依據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 14 點)
75	出租人於租賃期間是否得調漲租金？	(A)出租人得於租賃期間調漲租金。 (B)雙方自行議定。 (C)出租人不得於租賃期間調漲租金。 (D)無相關規定。	(C)	依據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 4 點)
76	租賃住宅及附屬設備原則上應由「出租人」負責修繕。出租人為修繕所為之必要行為，承租人無正當理由不得	(A)向法院提出告訴。 (B)向警察局報案。 (C)請求取消租約。 (D)請求扣除全部或一部租金。	(D)	依據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 9 點)

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	拒絕。若修繕期間 租賃住宅不能居住 使用，承租人得？			
77	在住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，有關租賃住宅部分滅失，下列敘述何者正確？	<p>(A)租賃關係存續中，因可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人可請求租金減免。</p> <p>(B)租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。</p> <p>(C)由於租賃住宅滅失是出租人之責，不論是否可歸責於承租人，出租人僅能自認倒霉。</p> <p>(D)租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，出租人得按滅失之部分，請求賠償。</p>	(B)	住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 13 點。
78	近年來新聞報導不時傳出租屋詐騙事件，為防範租屋詐騙行	(A)要確認簽訂契約的對象身份及相關文件。	(C)	換證訓練教材契約範本應注意事項，以及實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	為，請問下列何者不是簽訂租賃契約應注意哪些事項？	<p>(B)若為二房東，要確認是否有合法授權與轉租同意書。</p> <p>(C)無需確認對方之身分，只要簽好租約即可。</p> <p>(D)多與簽約相對人交談，確認出租狀況與身份等資訊。</p>		
79	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項，關於住宅租賃契約下列敘述何者正確？	<p>(A)契約訂定時，應約定出租人與承租人使用租賃住宅之限制、修繕、室內裝修等義務與責任。</p> <p>(B)為保護出租人之權益，契約訂定時，應約定承租人不得申報租賃費用支出。</p> <p>(C)由於手機的普及，契約訂定時，可約定雙方通知時，僅以電話方式為之，以減少成本。</p> <p>(D)為了讓雙方能夠履行契約，因此契約訂定時，不需約定提前終止租約相關事項。</p>	(A)	依據住宅租賃契約應約定及不得約定事項

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
80	小穎今年向房東承租台北某區三房兩廳的房屋，請問下列行為何者正確？	<p>(A)小穎自行找尋二名室友進行分租，以負擔高昂的租金</p> <p>(B)小穎取得房東同意轉租後，與娟娟跟小惠簽訂契約後，娟娟跟小惠需對房東與小穎負責。</p> <p>(C)小穎經房東同意轉租給娟娟與小惠後，小惠欠繳租金，應由房東向小惠催收。</p> <p>(D)小穎經房東同意轉租給娟娟與小惠後，小惠欠繳租金，應由小穎向小惠催收。</p>	(D)	換證訓練教材契約範本應注意事項與實務見解
81	簽訂租賃契約時，若屬消費關係之定型化契約，應遵守下列何種原則？	<p>(A)平等互惠原則</p> <p>(B)誠實不信用原則</p> <p>(C)公平原則</p> <p>(D)公正信用原則</p>	(A)	依據消費者保護法為解決締約雙方當事人地位不平等的問題，特別規定企業經營者在定型化契約中所用的條款應遵守原則。
82	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與承租人之義務及責任？	<p>(A)出租人應出示有權出租租賃住宅之證明文件，供承租人核對。</p> <p>(B)承租人僅需準時繳納租金，無需</p>	(B)	依據租賃住宅定型化契約應記載及不得記載事項第 11、12 點。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>盡善良管理人之注意，保管與使用租賃住宅。</p> <p>(C)承租人應於簽訂契約時，應出示足資證明身份之文件，供出租人核對。</p> <p>(D)出租人與承租人簽訂契約前，出租人應向承租人說明與確認承租人應負責修繕之項目與範圍。</p>		
83	有關定型化契約條款與個別磋商條款，下列敘述何者錯誤？	<p>(A)個別磋商條款係指經契約當事人間個別磋商而合意之契約條款。</p> <p>(B)定型化契約條款如有疑義時，應為有利於企業經營者的解釋。</p> <p>(C)若定型化契約條款牴觸個別磋商條款約定者，應優先適用個別磋商條款。</p> <p>(D) 定型化契約中的個別磋商條款，若內容比中央主管機關公告之定型化契約應記載或不得記載事項的內容對</p>	(B)	依據消費者保護法原則與其第 11 條規定

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		消費者較為不利情形下，仍應以定型化契約應記載或不得記載事項的內容為準，以免消費者受害		
84	簽訂租賃契約時，有關提前終止租約之內容，下列敘述何者正確？	<p>(A)若依約定於契約期限屆滿前得終止租約者，房客於1個月前通知房東終止租約，房客需賠償2個月租金。</p> <p>(B)若依約定於契約期限屆滿前得終止租約者，房客於約定期間先期通知逕行終止租約者，房客應賠償1個月租金。</p> <p>(C)若依約定於契約期限屆滿前得終止租約者，房客未為先期通知逕行終止租約者，房客應賠償2個月租金。</p> <p>(D)若依約定於契約期限屆滿前得終止租約者，房客未於一個月先期通知逕行終止租約者，房客應賠償1個月租金。</p>	(D)	依據內政部住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項
85	有關住宅租賃契約訂	(A)應明確約定水	(A)	換證訓練教材契約

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	定注意事項，下列敘述何者錯誤？	<p>電費應由誰繳納，但不用明確訂定繳納方式與計算方式。</p> <p>(B)應明確訂定修繕之責任區分與項目。</p> <p>(C)應明確訂定是否可逕行轉租。</p> <p>(D)契約訂定中若有更改之處，雙方應加蓋印帳或簽名，以避免糾紛之產生。</p>		範本應注意事項與實務見解
86	根據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項規定，下列何項是不可經租賃雙方同意在公證書仔名可逕受強制執行？	<p>(A)承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅者。</p> <p>(B)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。</p> <p>(C)出租人如於租期屆滿或本契約終止時，應返還承租人之全部或一部押金。</p> <p>(D)承租人於租賃期間因違反契約之規定，不返還租賃住宅者。</p>	(D)	住宅租賃定型契約應記載及不得記載事項第 21 點其他約定

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
87	租服業者與房東簽訂租賃住宅委託管理定型化契約中，納入「受託人於委託管理期間可以視實際服務狀況調漲報酬」，請問此條款之效力如何？	(A)因雙方合意，所以契約具有效力。 (B)不符合中央主管機關訂定之租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項，所以此條款無效。 (C)因租服業者管理困難，此條款合理且具有效力。 (D)不一定，視未來是否有糾紛發生而定。	(B)	依據中央主管機關訂定之租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項
88	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，下列何者非為受託人代為管理項目？	(A)屋況設備點交 (B)辦理契約公證 (C)糾紛協調處理 (D)日常修繕維護	(B)	依據中央主管機關訂定之租賃住宅委託管理定型化契約應記載及不得記載事項
89	下列敘述何者正確？	(A)房屋租賃定型化契約不得記載事項中規定，企業經營房東至少應給房客 2 日的審閱期。 (B)因租賃雙方對於契約內容都很了解，所以租賃契約審閱期間僅需要寫一日即可。 (C)住宅租賃契約不得約定事項中規定，房東可以規定	(D)	依據中央主管機關訂定各式租賃契約應記載(約定)及不得記載(約定)事項

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		房客不得遷入戶籍。 (D)房屋租賃定型化契約不得記載事項中不可以規定房客須繳回契約書。		
90	有關訂定契約之周全，下列敘述何者正確？	(A)只要是房東或租服業者訂定的契約都不會有問題。 (B)訂約時為求效率，故契約審閱期可以寫住宅租賃契約經承租人攜回審閱一日。 (C)租賃雙方明訂彼此合意之當糾紛發生時，可透過法院或仲裁來解決。 (D)房客若要裝潢改變房屋原本結構，因已承租，所以無需先取得房東之同意。	(C)	換證訓練教材契約範本應注意事項與實務見解

一、科目名稱：實 2-2 租賃關係管理與糾紛處理實務及新知

二、命題：柯伯煦委員

三、命題大綱：

1.租賃糾紛溝通管道及資源與保護措施

2.租賃爭議處理：申訴、調解(調處)、消費訴訟

3.租賃關係管理：高風險租戶之關懷措施

四、題目數：45 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	王同學轉學考上北部大學，考量大學宿舍不足而想自行在外租屋，請問簽訂租賃契約過程，是否可主張要求核對房東身分證明？	(A)住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項已明文規定，可要求核對 (B)住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項未明文規定，不能要求核對 (C)住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項無硬性規定，雙方協議後可要求核對 (D)目前法規無明文硬性規定，雙方協議後可要求核對	(A)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 11 項，承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。
2	李同學將於今年六月大學畢業後返鄉謀職，房東要求李同學在租約到期後繳回租約，房客是否有遵守之義務？	(A)住宅租賃契約應記載與不得記載事項已明文規定，房客沒有義務繳回 (B)住宅租賃契約應記載與不得記載事項已明文規定，房客有義務繳回 (C)住宅租賃定型化契約應記載及不得記	(A)	依據住宅租賃契約應記載與不得記載事項之規定：貳、不得記載事項第七點不得記載承租人須繳回契約書。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		載事項無硬性規定，雙方協議後不繳回 (D)目前法規無明文硬性規定，雙方協議後各自保存		
3	謝先生向包租公司承租一間住宅，簽訂租賃契約過程，是否可主張要求核對包租公司之身分證明？	(A)住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項已明文規定，可要求核對 (B)住宅轉租定型化契約應約定與不得約定事項未明文規定，可要求核對 (C)住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項已明文規定，可要求核對 (D)住宅定型化契約已明文規定，可要求核對	(C)	依據住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項之規定第 11 項，本契約租賃期間，包租業之義務及責任如下：(一)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對。(二)應以善良管理人之注意，保管、使用、收益租賃住宅。
4	簽訂租約過程應查核承租人的身分證明，下列敘述何者錯誤？	(A)本國籍人士，應提供身分證資料 (B)外國籍人士，應提供護照資料 (C)外國籍人士，應提供居留證資料 (D)外國籍人士，應提供銀行帳戶及財力證明	(D)	依據 3 月 23 日台南市租賃公會訪談紀錄，實務經驗可要求核對。 依據實務見解與住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 12 項，承租人應於簽訂本契約時，出示國民身分證或其他足資證明身分之文件，供出租人核對。
5	房東想調查及獲知通緝罪犯名單及相關資料，可查詢以	(A)內政部移民署 (B)內政部警政署 (C)外交部領事局 (D)外交部移民局	(B)	依據內政部警政署網頁公告資料。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	下何種主管單位的網頁資訊？			
6	關於租屋的凶宅問題，對於個人房東之規範，下列何者正確？	(A)應在「租賃標的現況確認書」中告知現況 (B)應在「買賣標的現況確認書」中告知現況 (C)應在「租賃標的實際資訊確認書」中告知現況 (D)應在「租賃標的設施確認書」中告知現況	(A)	依據「租賃標的現況確認書」第8項。
7	關於住宅的凶宅認定，下列何者為非？	(A)指建築改良物之專有部分，曾發生兇殺而死亡之事實 (B)指建築改良物之專有部分，曾發生自殺而死亡之事實 (C)指建築改良物之專有部分，曾發生求死行為致死之事實 (D)指建築改良物之專有部分，曾發生砍殺未遂之事實	(D)	依據內政部中辦地字第 0970048190 號函
8	某乙在自家四樓陽台飲酒，不慎摔至一樓陽台，則關於凶宅認定，下列何者正確？	(A)四樓可認定為兇宅 (B)一樓可認定為兇宅 (C)一樓及四樓都可認定為兇宅 (D)一樓至四樓都可認定為兇宅	(C)	依據內政部中辦地字第 0970048190 號函
9	某甲在自家十樓陽台飲酒，一時情緒	(A)十樓可認定為兇宅 (B)一樓可認定為兇	(A)	依據內政部中辦地字第 0970048190 號

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	不穩由自家跳下來 掉落在一樓中庭空地後往生，關於凶宅認定，下列何者正確？	宅 (C)一樓及十樓都可 認定為兇宅 (D)一樓至十樓都可 認定為兇宅		函
10	關於承租人想將戶籍遷入租屋地址，依據目前最新規範，下列何者正確？	(A)不得約定承租人不得遷入戶籍 (B)得約定承租人不得遷入戶籍 (C)得視雙方需求載明於租賃契約中 (D)只要稅額差距不大得視承租人需求而定	(A)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，貳、不得記載事項...四、不得記載承租人不得遷入戶籍。
11	簽訂租賃契約過程，承租人要避免房東抽換租約，下列措施何者較不適當？	(A)要求租約一式兩份，以供日後核對 (B)在每頁的騎縫處加蓋雙方的印章 (C)在每頁的騎縫處加蓋制式的「騎縫章」 (D)在每頁的騎縫處加蓋雙方印章及拇指印	(C)	依據蔡志雄律師(2020)之「租事順利」一書第 110 頁
12	簽訂租賃契約之後，若要修改租約內容及增加協商條文，下列措施何者較為適當？	(A)將修改處敘明之後加印租約一式兩份，以供日後核對 (B)在每頁的騎縫處加蓋雙方的印章 (C)在修改處及增加條文處的加蓋制式的「騎縫章」 (D)在修改處及增加條文處加蓋雙方印章及拇指印	(D)	依據蔡志雄律師(2020)之「租事順利」一書第 110 頁
13	房客出現欠繳租金狀況，下列措施何	(A)寫書狀向將地方法院提告	(D)	依據租賃住宅條例第 16 條及租賃契約

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	者成本相對較低？	(B)請律師向地方法院提告 (C)向所在地區公所或鄉鎮市公所申請和解 (D)向所在地直轄市或縣市政府申請調處		範本。
14	依據租賃條例規定，房客出現欠繳租金狀況，可以尋求下列何種管道解決？	(A)請專業代管催收公司協助 (B)請地方民意代表協助調解 (C)向直轄市或縣(市)政府申請調處 (D)向直轄市或縣(市)政府申請裁決	(C)	依據租賃住宅條例第 16 條及租賃契約範本。
15	依據租賃條例規定，房客承租公寓大廈社區之住宅，社區管理費之負擔是由何人負責？	(A)由雙方協議之後，載明於租賃契約中 (B)由出租人負擔 (C)由承租人負擔 (D)由管理人負擔	(A)	依據租賃條例第 5 條，及租賃住宅契約範本。
16	何先生向包租公司承租一棟透天厝住宅，該住宅內部有裝設電梯，近來該公司向承租人額外收取電梯清潔費及安全檢修維護費，這種額外約定之管理費是否具有效力？	(A)約定有效 (B)約定無效 (C)費用不高則約定有效 (D)費用太高則約定無效	(B)	依據租賃條例第 5 條，及租賃住宅契約範本。
17	個人房東在租賃住宅定型化契約之管理費項目，額外設立電梯清潔費、水塔清潔費與網路維	(A)約定無效 (B)約定有效 (C)只要費用透明合理，約定有效 (D)只要費用不違反	(D)	依據租賃條例第 5 條，及租賃住宅契約範本。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	護費等，此類額外約定之管理費是否有效力？	互惠平等原則，約定有效		
18	依據內政部公告之住宅租賃契約書範本，租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致管理費增加者，承租人之負擔比例為何？	(A)就增加部分之金額，以負擔5%為限 (B)就增加部分之金額，以負擔10%為限 (C)就增加部分之金額，以負擔15%為限 (D)就增加部分之金額，以負擔20%為限	(B)	依據住宅租賃契約書範本第六條，(一)管理費，...租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。
19	何先生向房東承租公寓大廈社區房屋，權狀面積為 30 坪，管理費由出租人負擔，本月依區分所有權人會議決議，調漲每坪管理費 5 元，則何先生就增加部分合理負擔之比例為何？	(A)就增加部分之金額，以負擔150元 (B)就增加部分之金額，以負擔100元 (C)就增加部分之金額，以負擔50元 (D)就增加部分之金額，以負擔15元	(D)	依據住宅租賃契約書範本第六條，(一)管理費，...租賃期間因不可歸責於租賃雙方之事由，致本費用增加者，承租人就增加部分之金額，以負擔百分之十為限；如本費用減少者，承租人負擔減少後之金額。
20	某包租公司因故解散，此時房東之請求，下列敘述何者正確？	(A)房東可請求所在地租賃同業公會協調返還租賃住宅 (B)房東可請求租賃同業公會全國聯合會協調返還租賃住宅 (C)房東可請求仲介經紀商業同業公會協調返還租賃住宅額 (D)前述(A)及(B)皆正確	(D)	依據租賃住宅市場發展與管理條例第 30 條，...前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。
21	包租業者因故停業，此時房東之請求，下列敘述何者正確？	(A)房東可請求所在地租賃同業公會協調返還租賃住宅 (B)房東可請求租賃同業全國聯合會之地方分會協調返還租賃住宅 (C)房東可請求仲介經紀商業同業公會協調返還租賃住宅額 (D)前述(A)及(B)皆正確	(A)	依據租賃住宅市場發展與管理條例第30條，...前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。
22	某包租公司因故停業，此時次承租人(房客)之請求，下列敘述何者正確？	(A)可請求所在地租賃同業公會協調返還租賃住宅 (B)可請求所在地租賃同業公會協調續租事宜 (C)可請求仲介經紀商業同業公會協調續租事宜 (D)可請求租賃同業公會協調續租減租事宜	(B)	依據租賃住宅市場發展與管理條例第30條，...前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。
23	張小姐為職業房東，基於符合租賃條例所提供房東之租稅優惠，她將一	(A)可以算三戶，每月租金18,000元以下，免納綜合所得稅 (B)只能算一戶，每月	(B)	依據租賃住宅市場發展與管理條例第17條，...一、出租期間每屋每月租金收

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	層公寓住宅隔成三間套房，以每月6,000元出租給學生，她的租稅優惠，下列敘述何者正確？	租金6,000元~20,000，超過部分租金收入53%應課綜合所得稅 (C)向直轄市或縣(市)主管機關備查後，可准許算一戶 (D)向直轄市或縣(市)建築主管機關備查後，可准許算一戶		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。
24	房客向房東承租房屋，房客基於自身安全及隱私，是否可自行更換門鎖？	(A)基於避免欠租又不退房，不應准許房客自行換鎖 (B)基於避免房客發生意外，不應准許房客自行換鎖 (C)基於避免房客突然消失，不應准許房客自行換鎖 (D)基於尊重房客基本權益，應准許房客自行換鎖	(D)	租賃住宅市場發展與管理條例第29條，...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，並於該契約書載明包租業與出租人之住宅租賃標的範圍、租賃期間及得終止租賃契約之事由。
25	包租公司協助房東刊登廣告及轉租其租賃住宅，應以何為要件？	(A)取得房東口頭承諾為要件 (B)取得包租公司主管口頭承諾為要件 (C)雙方簽妥同意轉租委託管理租賃住宅契約為要件 (D)雙方簽妥同意轉	(D)	租賃住宅市場發展與管理條例第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後，始得刊登廣告及執行業務。...

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		租及委託管理租賃住宅契約與現況確認書為要件		
26	代管業協助房東執行代管房屋業務，應以何為要件？	(A)取得房東口頭承諾為要件 (B)取得代管業主管口頭承諾為要件 (C)雙方簽妥委託管理租賃住宅契約為要件 (D)雙方簽妥委託現況確認書為要件	(C)	租賃住宅市場發展與管理條例第28條，代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。
27	包租公司因故他遷不明時，但租賃契約期限仍未屆時，次承租人可以有何主張？	(A)得請求所在地縣(市)政府調處 (B)得請求所在地同業公會調處及支付損失 (C)得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調續租租賃住宅 (D)得請求所在地主管機關協調返還租賃住宅	(C)	租賃住宅市場發展與管理條例第30條，...前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，...
28	包租公司因故將某縣市分公司解散，但租賃契約期限仍未屆時，出租人可以有何主張？	(A)得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅 (B)得請求所在地主管機關協調返還租賃住宅 (C)得請求所在地縣(市)政府調處 (D)得請求所在地地方法院調處	(A)	租賃住宅市場發展與管理條例第30條，...前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				返還租賃住宅或續租事宜，...
29	陳先生向包租公司承租一間房屋，近日他搭乘台鐵列車遭遇重大事故且需回鄉長期療養，請問陳先生可以有何主張？	<p>(A)得提前終止租賃契約，出租人不得要求任何賠償</p> <p>(B)得提前終止租賃契約，出租人得要求一部分押金來彌補提前解約之損失</p> <p>(C)得提前終止租賃契約，出租人得要求一半押金來彌補提前解約之損失</p> <p>(D)不得任意提前終止租賃契約</p>	(A)	租賃住宅市場發展與管理條例第11條，租賃期間發生下列情形之一，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：一、因疾病、意外產生有長期療養之需要。二、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。
30	某甲向包租公司承租一間透天厝發現屋頂有漏水問題，某甲已經向該公司催告1個月而仍未修繕，甲可以主張為何？	<p>(A)自行修繕，自行承擔費用</p> <p>(B)自行修繕且向公司請求償還修繕費用</p> <p>(C)檢核租賃契約內容及責任歸屬，再行修繕</p> <p>(D)舉證事實及檢核租賃契約內容與責任歸屬</p>	(B)	<p>租賃住宅市場發展與管理條例第11條，租賃期間發生下列情形之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償：...二、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。</p> <p>民法第430條，租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。
31	包租業者發現承租者疑似吸毒行為，應如何處理較為適當？	(A)確認毒品的味道，偕同管委會開鎖進房確認 (B)確認毒品的味道，通報警察及開鎖進房確認 (C)通報警察及一起開鎖進房抓人 (D)持續留意及舉證，想辦法終止租約	(D)	參自新北市毒品防制辦公室網站資訊。
32	包租業者經營管理公寓大廈住宅，近日發現承租者可能有吸毒行為，其協同社區管委會前來處理，此舉是否適當？	(A)不適當，委員們會嚇到房客 (B)不適當，超出管委會職權 (C)適當，屬於管委會職責 (D)適當，管委會應協同警察維繫治安	(D)	依據公寓大廈管理條例16條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。第36條，管理委員會之職務如下：...三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項...
33	代租業者發現房客可能有吸毒行為，下列處理方式何者較為適當？	(A)通報消防局抓人 (B)通報管委會協同處理抓人 (C)通報警察局抓人 (D)通報環保局抓人	(C)	依據公寓大廈管理條例 16 條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。第 36 條，管理委員會之職務如下：...三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項...
34	關於房客疑似是通	(A)警政署「通緝犯資料查詢平台」	(A)	依據內政部警政署

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	緝犯，可透過下列何者管道查詢？	(B)消防署「通緝犯資料查詢平台」 (C)營建署「通緝犯資料查詢平台」 (D)廉政署「通緝犯資料查詢平台」		網頁資訊。
35	關於房客疑似是通緝犯，通常可透過下列何者跡象察覺異常之處？	(A)房客為人客氣且熱心公益 (B)房客要求居家空間明亮 (C)房客行事風格禮貌周到 (D)房客自行裝設監視攝影機	(D)	依據內政部警政署網頁資訊。
36	關於房客篩選與管理，通緝犯喜歡的住宅環境樣態，下列何者較正確？	(A)住宅環境清幽、隱私性高且住戶單純 (B)住宅環境安全且監視設備充裕 (C)住宅環境複雜且出入分子複雜 (D)住宅環境管理有序且門禁管理寬鬆	(A)	1.依據內政部警政署網頁資訊。2.楊文瑞(2019)之「住宅租賃契約理論與實務教戰手冊」。
37	包租公司將某一棟透天厝出租，近日發現承租房客將房屋當作賭博場地，包租公司採取處理方法，下列何者措施較適當？	(A)加裝監視器蒐證及通報消防局抓人 (B)加裝監視器蒐證及通報管委會協同處理 (C)通報警察局抓人 (D)通報環保局抓人	(C)	租賃住宅市場發展與管理條例第3條，...五、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。六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				理有關之事項。
38	包租公司將公寓大廈住宅社區一間房屋出租，近日發現承租房客將房屋當作詐騙集團的工作場地，包租公司採取處理方法，下列何者較適當？	(A)通報環保局抓人 (B)通報管委會協同處理 (C)通報調查局抓人 (D)通報警察局抓人	(D)	租賃住宅市場發展與管理條例第3條，...五、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。六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。
39	包租公司將公寓大廈住宅社區的房屋出租，近日發現承租房客將房屋當作賭博場地，包租公司較適當的處理方式？	(A)協同社區里長蒐證抓人 (B)協同社區保全員蒐證抓人 (C)協同社區管委會主委蒐證舉證且抓人 (D)協同社區管委會蒐證舉證且報警抓人	(D)	租賃住宅市場發展與管理條例第3條，...五、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。六、租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。
40	包租公司基於避免將房屋出租給暴力自殘傷害行為的房客，通常會適當的	(A)依據心理師法要求房客先填答自殘傷害量表及加以分析 (B)在租賃住宅定型	(D)	依據 2021/3/23 台南市租賃住宅公會之座談會議記錄，二、(三)租客之間情感糾

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	篩選過濾房客及自我保護，實務上的方法，下列何者較為適當？	化契約中附加禁止自殘傷害條款 (C)在租賃住宅定型化契約中附加自殘傷害立刻解約及賠償條款 (D)在簽約前運用傾聽、聊天及資料填寫過程，加以分析這類傾向		紛也是實務上很常遇到的狀況，因此以自身的經驗，為了防範這樣的糾紛發生，會在簽約前或過程中，透過聊天或資料填寫等方式事先了解，注意房客的感情狀況，以篩選房客與預防糾紛之發生(林雅琪總經理)
41	包租公司害怕房客有焦慮、躁鬱及自殺行為問題，通常會適當的篩選過濾房客，實務上的方法，下列何者較為適當？	(A)在簽約前運用傾聽、聊天及資料填寫過程，加以分析這類房客 (B)依據心理師法要求房客先填答憂鬱焦慮量表及加以分析 (C)在租賃住宅定型化契約中附加禁止自殺條款 (D)在租賃住宅定型化契約中附加防治自殺及賠償條款	(A)	依據 2021/3/23 台南市租賃住宅公會之座談會議記錄，二、(三)租客之間情感糾紛也是實務上很常遇到的狀況，因此以自身的經驗，為了防範這樣的糾紛發生，會在簽約前或過程中，透過聊天或資料填寫等方式事先了解，注意房客的感情狀況，以篩選房客與預防糾紛之發生(林雅琪總經理)
42	關於租賃契約公證，下列敘述何者較為正確？	(A)有助於取得額外租金之給付 (B)有助於租金之逕行強制執行 (C)可提前終止契約且請求違約金 (D)可提前終止契約及轉租給更好的房客	(B)	依據公證法第13條，當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：一、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。二、以給付特定之動產為標的者。...

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
43	關於租賃契約公證，下列敘述何者較為正確？	(A)租約期限屆滿時，可逕行強制執行續約事務 (B)租約期限屆滿前，可逕行強制執行提前終止租約 (C)租約期限屆滿時，可逕行強制執行返還房屋 (D)租約期限屆滿後，可逕行強制執行續約事務	(C)	依據公證法第 13 條，當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：一、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。二、以給付特定之動產為標的者。...
44	對於房東而言，租賃契約公證之優點，下列敘述何者較不正確？	(A)租約期限屆滿時，可逕行強制執行返還租賃住宅 (B)租約期限屆滿時，可逕行強制執行房客欠繳租金 (C)租約期限屆滿時，可逕行強制執行扣抵押金 (D)租約期限屆滿後，可逕行強制執行租金給付	(C)	依據公證法第 13 條，當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：一、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。二、以給付特定之動產為標的者。...
45	對於房客而言，租賃契約公證之優點，下列敘述何者較為正確？	(A)租約期限屆滿時，房東不會任意扣抵押金 (B)租約期限屆滿時，可要求房東強制執行返還押金 (C)租約期限屆滿前，房東願給與租金減免 (D)租約期限屆滿後，房東願給與租稅減免	(B)	依據公證法第 13 條，當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：一、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。二、以給付特定之動產為標的者。...

建物與室內裝修管理實務

建 3-1 屋況設備點交與故障排除實務及新知

一、命題：徐源德委員

二、命題大綱：

1. 各類設備點交實務
2. 設備補充及功能提升評估

三、題目數：47 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	下列何者不是法定之居室範圍？	(A)廚房 (B)孝親房 (C)書房 (D)浴室	(D)	建築技術規則設計施工編第 1 條一項十九款前段對於居室之定義，居室為供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間，均稱居室。
2	下列何者不是法定之居室範圍？	(A)臥室 (B)嬰兒房 (C)穿鞋區 (D)陽臺	(D)	建築技術規則設計施工編第 1 條一項十九款前段對於居室之定義，居室為供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之房間，均稱居室。
3	大多數住宅的分電箱裝設的位置為？	(A)大門口電鈴旁 (B)進入大門後玄關處 (C)陽臺 (D)主臥室	(B)	實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
4	自來水給水如果有減壓閥，最不可能裝設於哪個位置？	(A)樓下層 (B)當樓層 (C)樓上層 (D)公共管道間	(A)	實務見解
5	設有消防自動撒水之住宅，設置樓層之消防自動撒水制水閥件，最有可能設置位置？	(A)廁所天花板內 (B)公共管道間 (C)樓上住戶廁所天花板內 (D)廚房天花板內	(B)	實務見解
6	住宅內電能熱水器最有可能裝設地點？	(A)陽臺 (B)露臺 (C)雨遮 (D)浴室內	(D)	實務見解，因熱損失最少
7	住宅瓦斯熱水器最不應該裝置之地點？	(A)陽臺 (B)露臺 (C)浴室內 (D)外牆	(C)	密閉空間燃燒不完全，易引起一氧化碳中毒
8	建築物使用執照中沒有記載哪個資訊？	(A)樓高 (B)使用分區 (C)地號 (D)建設公司名稱	(D)	使用執照僅有起造人，建築法 12 條：本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人
9	使用執照中，住宅屬於哪一種建築物使用類組？	(A)H1 (B)H2 (C)G1 (D)G2	(B)	內政部所定建築物使用類組及變更使用辦法

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
10	使用執照中，辦公室屬於 G 類第 2 組，可以當作住宅使用嗎？	(A)一定可以 (B)絕對不可以 (C)法無明定 (D)應遵循建築法第 73 條事項辦理變更使用執照	(D)	內政部所定建築物使用類組及變更使用辦法、建築法第 73 條
11	想要對於建物登記更加確認，謄本可以跟哪個機關申請？	(A)戶政事務所 (B)區公所 (C)地政事務所 (D)警察局	(C)	土地登記規則地 3 條第一項：土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。
12	那一類謄本有顯示登記名義人全部資料？	(A)第一類 (B)第二類 (C)第三類 (D)每一類都有	(A)	依據土地登記規則第 24-1 條之規定
13	第一類謄本誰可以申請？	(A)任何人 (B)登記名義人 (C)鄰居 (D)配偶	(B)	土地登記規則第 24-1 條
14	大部分縣市的建築物使用執照是否可以以網路查詢？	(A)不可以 (B)可以 (C)必須至縣市政府臨櫃申請 (D)必須至地政機關臨櫃申請	(B)	實務見解
15	建物謄本中並未揭示哪個資訊？	(A)主建物面積 (B)附屬建物面積 (C)管理費 (D)使用執照號碼	(C)	實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
16	1 平方公尺等於幾坪？	(A)0.3025 (B)0.3205 (C)3.25 (D)0.2305	(A)	1 平方公尺等於 0.3025 坪(參考台南地政局網站)
17	建物測量成果圖中看不出何種資訊？	(A)所在樓層 (B)陽臺位置 (C)分間牆位置 (D)雨遮位置	(C)	實務見解，因建物登記為外牆外緣為界，分間牆體並不在建物登記範圍內
18	建物測量成果圖中陽臺位置，現場已經變成客廳，最可能的原因為？	(A)登記錯誤 (B)建商規劃錯誤 (C)違規使用 (D)外推違章建築	(D)	建築技術規則設計施工編第 1 條一款二十項：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
19	建物測量成果圖可以跟哪個機關申請？	(A)戶政事務所 (B)區公所 (C)地政事務所 (D)建設公司	(C)	土地登記規則地 3 條第一項：土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。
20	若非屬應設置火警自動警報設備之住宅，應由管理權人裝設何種設備？	(A)逃生設備 (B)住宅用火災警報器 (C)WIFI (D)緊急照明燈	(B)	消防法第六條第五項
21	台灣電力公司設置之電錶，一定會有哪一個資訊？	(A)屋主姓名 (B)代管業者 (C)水號 (D)電號	(D)	實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
22	哪一個地方用電一定要經過漏電斷路器？	(A)客廳 (B)浴室 (C)床頭櫃 (D)電燈	(B)	用戶用電設備裝置規則第 59 條
23	設置漏電斷路器最主要目的為何？	(A)保護設備不致損壞 (B)保護斷路器安全 (C)保護人體不致感電 (D)避免雷擊	(C)	實務見解
24	學生宿舍屬於哪一種建築物使用類組？	(A)H1 (B)H2 (C)G1 (D)G2	(A)	內政部所定建築物使用類組及變更使用辦法
25	閒置之地下停車場可以隔間當作學生宿舍出租使用嗎？	(A)可以 (B)需要申請使用執照變更 (C)法無明定 (D)不得超過 50 平方公尺	(B)	建築法第 73、77 條
26	哪一段時間領得使用執照之房屋應特別留意是否為輻射屋？	(A)民國 50 年以前 (B)民國 51 年至 62 年 (C)民國 71 年至 73 年 (D)民國 63 年至 70 年	(C)	內政部版委託管理標的現況確認書
27	俗稱海砂屋乃指鋼筋混凝土中哪一種離子超標？	(A)鉀離子 (B)鈉離子 (C)氧離子 (D)氯離子	(D)	內政部版委託管理標的現況確認書

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
28	公寓大廈規約由誰制定？	(A)內政部 (B)區分所有權人會議 (C)管理委員會 (D)管理負責人	(B)	公寓大廈管理條例第三條
29	如果大樓住宅水表用水中，公共分攤用水度數暴增，最可能的原因是？	(A)公設漏水 (B)家中馬桶漏水 (C)出遠門忘了關水 (D)水公司漲價	(A)	實務見解
30	一般而言，幾層樓以上住宅就會有消防自動撒水設備？	(A)5 (B)6 (C)10 (D)11	(D)	各類場所消防安全設備設置標準第十七條
31	消防自動撒水開閥是否可以關閉？	(A)需要時再開 (B)保持常關 (C)火災時再開 (D)保持常開，以利自動啟動撒水	(D)	實務見解
32	哪一種消防設備在火災初期可以全自動滅火？	(A)火警自動警報 (B)消防撒水 (C)緩降機 (D)自動語音廣播	(B)	實務見解
33	哪一種消防設備在火災初期可以快速手動簡易滅火？	(A)廣播喇叭 (B) ABC 乾粉滅火器 (C)火警自動警報 (D)緩降機	(B)	實務見解
34	滅火器應有滅火器字樣標示，顏色應為？	(A)白底紅字 (B)紅底黑字 (C)黑底黃字 (D)紅底白字	(D)	各類場所消防安全設備設置標準第 31 條

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
35	乾粉滅火器製造日期超過幾年以上者，非經水壓測試合格，不得再更換及充填藥劑，應予報廢？	(A)5 年 (B)10 年 (C)8 年 (D)7 年	(B)	消防安全設備及必要檢修項目檢修基準
36	滅火器應有滅火器字樣標示，尺寸應為？	(A) 長邊二十四公分以上，短邊八公分以上 (B) 長邊二十公分以上，短邊八公分以上 (C) 長邊十四公分以上，短邊八公分以上 (D) 長邊十四公分以上，短邊六公分以上	(A)	各類場所消防安全設備設置標準第 31 條
37	廚房因為可能有油，下列哪種最適合來撲滅廚房初期火災？	(A)沙拉油 (B)乾粉滅火器 (C)水 (D)殺蟲劑	(B)	實務見解
38	電線走火屬於電氣火災，救災時因有感電可能，下列何者最不適合作於撲滅電氣火災？	(A)沙拉油 (B)乾粉滅火器 (C)水 (D)殺蟲劑	(C)	實務見解
39	床上抽菸不慎引燃床單，下列哪種最適合來撲滅此種火災？	(A)沙拉油 (B)乾粉滅火器 (C)大衣 (D)殺蟲劑	(B)	實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
40	想要了解消防自動撒水頭設置位置，應從哪個途徑得知？	(A)使用執照 (B)建物測量成果圖 (C)電氣圖 (D)消防圖	(D)	實務見解
41	乾粉滅火器定期檢測更換藥劑，應委託哪一種廠商？	(A)包租代管業 (B)水電行 (C)合格消防公司 (D)可自行 DIY 更換	(C)	滅火器藥劑更換及充填作業規定
42	房客擔心消防撒水會漏水，可以有何種作為？	(A)關閉該系統 (B)關閉制水閥 (C)平時保持開啟，遇有漏水應請合格消防設備師士檢修 (D)可自行拆除	(C)	消防法第 2 條
43	原有消防撒水頭覺得不美觀，可以有哪一種合法作為改善？	(A)更換合法之優美型撒水頭 (B)以美容膠帶黏貼遮蔽 (C)外觀油漆改變顏色 (D)以天花板遮蔽	(A)	實務見解
44	原無消防設備之住宅，加裝住宅用火警警報器可大幅提高安全，目前一般市場行情每個大約多少錢？	(A)數萬元 (B)數十元 (C)數百元 (D)數十萬元	(C)	實務見解
45	廚房因為高溫，火警探測器應使用哪一種型式？	(A)離子 (B)偵煙 (C)差動 (D)定溫	(D)	各類場所消防安全設備設置標準第 117 條

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
46	排水管突然水溢出，最可能的原因是？	(A)太久未使用 (B)管路阻塞 (C)消防警報響起 (D)有人抽菸	(B)	實務見解
47	分路開關是否具備漏電斷路功能，最容易判斷的方式為何？	(A)有黃色漏電斷路測試按鈕 (B)用手摸摸看 (C)找一台會漏電的器具測試 (D)無法判斷	(A)	實務見解

3-2 建築物設備管理維護實務及新知

一、命題：徐源德委員

二、命題大綱：

1. 近年建築物災害案例分析

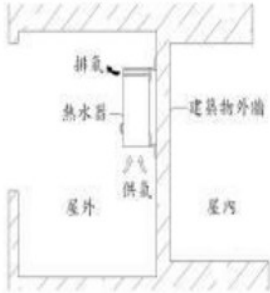

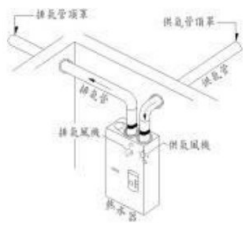
2. 一氧化碳中毒案例分析

三、題目數：47 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	十五層住宅大樓之消防設備，應由誰負責年度消防安全設備之定期檢修及申報？	(A)消防局 (B)義消 (C)管理權人 (D)法無明定	(C)	消防法第 6 條第一項
2	七層樓華廈集合住宅，如果沒有管理組織，應由誰負責年度消防安全設備之定期檢修及申報？	(A)各區分所有權人 (B)當地消防隊 (C)鄰里長 (D)法無明定	(A)	消防機關受理集合住宅消防安全設備檢修申報作業處理原則
3	高層建築物之消防安全設備之定期檢修，應委託哪一種單位辦理？	(A)都市發展局 (B)消防設備士 (C)消防設備師 (D)消防安全設備檢修專業機構	(D)	消防法第 6 條第一項
4	集合住宅屬於消防場所中的哪一類場所？	(A)甲類 (B)乙類 (C)丙類 (D)丁類	(B)	各類場所消防安全設備設置標準第 12 條
5	集合住宅多久應辦理一次消防安全設備之定期檢修及申報？	(A)管理組織成立當月份 (B)租約成立當月份 (C)每年 12 月底前 (D)每年 9 月底前	(D)	各類場所消防安全設備檢修期限及申報備查期限表

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
6	五層透天住宅，分隔套房出租，原本就無任何消防設備，依據現行法令，需要增設消防設備嗎？	(A)不需要 (B)不一定，法令研擬中 (C)需要，因屬於宣導事項 (D)需要，應設置住宅用火災警報器，以維護住宅安全	(D)	消防法第6條第五項
7	廚房使用之火警探測器，應使用哪一種種類？	(A)分離光電式 (B)光電式 (C)離子式 (D)定溫式	(D)	住宅用火災警報器設置辦法第5條
8	寢室使用之火警探測器，應使用哪一種種類？	(A)全自動式 (B)光電式 (C)半自動式 (D)定溫式	(B)	住宅用火災警報器設置辦法第5條
9	住宅用火災警報器裝設於天花板時，警報器下端應距離天花板幾公分內？	(A)30 公分 (B)40 公分 (C)60 公分 (D)80 公分	(C)	住宅用火災警報器設置辦法第4條
10	住宅用火災警報器裝設於天花板時，警報器應距離牆面幾公分以上位置？	(A)30 公分 (B)40 公分 (C)60 公分 (D)80 公分	(C)	住宅用火災警報器設置辦法第4條
11	住宅用火災警報器裝設於牆面時，警報器應距離天花板何種距離？	(A)15~50 公分 (B)10~40 公分 (C)5~50 公分 (D)15~40 公分	(A)	住宅用火災警報器設置辦法第4條

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
12	住宅用火災警報器於居室安裝時，應以哪個位置為原則，以利火災時有效及時發報？	(A)容易裝設處 (B)不影響美觀處 (C)最好隱藏起來 (D)居室中心	(D)	住宅用火災警報器設置辦法第4條
13	住宅用火災警報器以電池為電源者，於何時管理權人即應更換電池？	(A)達電壓下限發出提示或聲響時 (B)每年1月19日 (C)每月 (D)每年	(A)	住宅用火災警報器設置辦法第6條
14	住宅電能熱水器安裝應注意那些事項以維護安全？	(A)美觀 (B)能源效率 (C)漏電保護 (D)一氧化碳中毒風險	(C)	用戶用電設備裝置規則第59條
15	住宅燃氣熱水器安裝應注意那些事項以維護安全？	(A)美觀 (B)能源效率 (C)漏電保護 (D)一氧化碳中毒風險	(D)	參考消防法 15-1 條立法意旨
16	燃氣熱水器安裝應優先考慮哪一個項目以維護安全？	(A)品牌 (B)能源效率 (C)性價比 (D)通風良好	(D)	參考消防法 15-1 條立法意旨

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
17	<p>圖示中之熱水器，裝設於通風良好之處，屬於哪一種形式？</p> 	<p>(A)電能熱水器 (B)屋外型熱水器 (C)屋內型熱水器 (D)太陽能熱水器</p>	(B)	燃氣熱水器及其配管安裝標準
18	<p>圖示中之熱水器，裝置於加窗的陽臺內，屬於哪一種形式？</p> 	<p>(A)電能熱水器 (B)屋外型熱水器 (C)半密閉強制排氣式熱水器 (D)太陽能熱水器</p>	(C)	燃氣熱水器及其配管安裝標準
19	<p>圖示中之熱水器，安裝於密閉的空間內，屬於哪一種形式？</p> 	<p>(A)電能熱水器 (B)屋外型熱水器 (C)密閉強制供排氣式熱水器 (D)太陽能熱水器</p>	(C)	燃氣熱水器及其配管安裝標準
20	<p>合格燃氣熱水器承裝業者名單可從哪個管道查詢？</p>	<p>(A)中華電信網站 (B)消防署網站 (C)裝修公會 (D)管理員</p>	(B)	實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
21	燃氣熱水器安裝後熱水器及其配管於安裝完工後，應製作施工標籤，並不需要記載哪個事項？	(A)價格 (B)電話 (C)技術士證照號碼 (D)施工日期	(A)	燃氣熱水器及其配管安裝標準第 12 條
22	燃氣熱水器安裝後熱水器及其配管於安裝完工後，應製作施工標籤，並不需要記載哪個事項？	(A)施工內容 (B)電話 (C)技術士證照號碼 (D)屋主姓名	(D)	燃氣熱水器及其配管安裝標準第 12 條
23	燃氣熱水器安裝後熱水器及其配管於安裝完工後，應製作施工紀錄，施工紀錄一式二份，一份交予用戶，另一份自存幾年以上？	(A)一年 (B)三年 (C)五年 (D)十年	(C)	燃氣熱水器及其配管安裝標準第 12 條
24	住宅用火災警報器並未增設系統式火警自動警報設備，需要定期辦理消防檢修申報作業嗎？	(A)仍應辦理 (B)三層以下免辦理 (C)五層以下免辦理 (D)免辦理	(D)	消 署 預 字 第 1021106137 號函示
25	住宅用火災警報器最方便測試其功能之方式為？	(A)使用瓦斯氣體測試 (B)使用打火機測試 (C)找消防隊測試 (D)按壓測試鈕	(D)	台北市消防局宣導資料

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
26	為了安全，選擇瓦斯熱水器安裝廠商應注意何者事項？	(A)價低者為佳 (B)安裝者應為合格技術士 (C)功能多樣化 (D)恆溫功能	(B)	燃氣熱水器及其配管安裝標準第 12 條
27	有管理委員會組織之集合住宅，每年定期之消防檢修申報應由誰負責申報作業與改善？	(A)管理委員會 (B)管理員 (C)總幹事 (D)包租代管業者	(A)	寓大廈管理條例第 36 條第一項第十二款
28	無管理委員會組織之十八層集合住宅大廈，每年定期之消防檢修申報是否可以免為辦理？	(A)各住戶都不用檢修申報 (B)各住戶仍應申報 (C)法無明定 (D)由鄰里長辦理	(B)	消防機關受理集合住宅消防安全設備檢修申報作業處理原則
29	延長線為何不可超載使用？	(A)耗費能源 (B)影響美觀 (C)可能造成電氣火災 (D)影響電壓輸出	(C)	實務見解
30	不使用的電氣設備盡量拔除插頭，可以有何功效？	(A)節省用電及提高安全 (B)美觀好看 (C)維持電壓 (D)維持電流	(A)	實務見解
31	租客在床上抽菸，最有可能引發哪一種災害？	(A)火災 (B)隔壁抗議 (C)煙霧迷漫 (D)不可能發生災害	(A)	實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
32	租客燒金紙，餘燼應如何妥適處理？	(A)任其自燃 (B)放置於廚房 (C)應用水澆滅並確實冷卻 (D)放置陽臺	(C)	實務見解
33	洗脫烘為一種方便的家電，為維護安全，哪一種衣物不宜以高溫烘乾？	(A)殘留油脂之衣物 (B)寵物衣物 (C)嬰兒衣物 (D)貼身衣物	(A)	實務見解
34	電陶爐與電磁爐哪一種爐面會發燙，需要留意使用安全呢？	(A)電陶爐不會發燙，電磁爐會發燙 (B)電陶爐會發燙，電磁爐不會發燙 (C)兩者皆不會發燙 (D)兩者皆會發燙	(B)	實務見解
35	電氣檢修應委託合格人員，下列何者並非合格電氣技術人員	(A)電匠 (B)防火管理人 (C)工業配線技術士 (D)室內配線技術士	(B)	用電設備檢驗維護業管理規則第3條
36	陽臺如果已經有鐵窗，為了安全，為何建議裝密閉強制排氣式瓦斯熱水器以維護安全？	(A)因為可能堆積雜物 (B)為了美觀 (C)為了實用 (D)為了穩定之熱水水溫	(A)	實務見解

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
37	雖然陽臺對外透空， 但仍有災例顯示瓦斯 熱水器一氧化碳中毒， 成因為何？	(A)熱水器故障 (B)水溫設定太高 (C)水溫設定太低 (D)陽臺晾曬的衣物 擋住窗戶	(D)	實務見解
38	一氧化碳中毒凶險萬 分，下列何者為一氧 化碳的特性？	(A)帶有惡臭味 (B)無色無味 (C)略有苦味 (D)帶有芳香味	(B)	實務見解
39	瓦斯如果外洩，會有 何徵兆？	(A)帶有惡臭味 (B)無色無味 (C)略有甘甜味 (D)帶有芳香味	(A)	實務見解，因瓦斯中 加有添加之臭劑
40	92 年至 95 年製造之 除濕機，若干機種可 能需要召回檢修，原 因為何？	(A)效能不佳 (B)舊換新有獎勵 (C)除溼效果瑕疵 (D)有火災風險	(D)	經濟部公告
41	如果遇到初期火災， 哪一種設備可以方便 迅速撲滅火災？	(A)住宅警報器 (B)緊急照明燈 (C)乾粉滅火器 (D)緩降機	(C)	實務見解
42	陽臺插座需要經過漏 電斷路器保護嗎？	(A)免設置 (B)應設置 (C)法無明定 (D)視租賃契約之約 定	(B)	用戶用電設備裝置規 則第 59 條

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
43	客廳照明日光燈需要經過漏電斷路器保護嗎？	(A)不得設置 (B)應設置 (C)法令無規定需要設置 (D)視租賃契約之約定	(C)	用戶用電設備裝置規則第 59 條
44	原有浴室插座分路如果沒有漏電保護，最好應如何處置？	(A)應請合格技術人員設置以維護安全 (B)無須設置 (C)法無明定 (D)視租賃契約之約定	(A)	用戶用電設備裝置規則第 59 條
45	如果遇到住宅火災，可以躲在浴室內等待救援嗎？	(A)可以，非常安全 (B)可以，存水彎有新鮮空氣，可等待救援 (C)不可，浴室非安全場所 (A)可以，浴室可以抵擋濃煙	(C)	<u>消防署公告要領</u>
46	如果遇到住宅火災，應該如何迅速抵達地面層等待救援？	(A)可以搭乘電梯 (B)只能搭乘緊急升降機 (C)應謹慎循樓梯抵達地面層 (A)應該躲在浴室等待救援	(C)	<u>消防署公告要領</u>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
47	火場中濃煙是頭號殺手，濃煙上升的速度與人爬樓梯的速度誰快？	(A)濃煙快 (B)人爬樓梯快 (C)一樣快 (A)十層以下住宅人爬樓梯較快	(A)	<u>消防署公告要領</u>

建 3-3 室內裝修相關法規及實務

一、命題：徐源德委員

二、命題大綱：

1. 建築物室內裝修管理辦法
2. 公寓大廈管理條例社區規約條款共處

三、題目數：22 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	哪一種災害推動了修正建築法中有關室內裝修之規定？	(A)山難 (B)水災 (C)地震 (D)火災	(D)	時事，另建築法 77-2 乃 84 年增設
2	七層華廈某住宅擬新增天花板，需要注意哪個事項？	(A)需要委員會同意 (B)申請室內裝修審查許可 (C)需要增加消防撒水 (D)需要區分所有權人會議同意	(B)	建築物室內裝修管理辦法第 22 條
3	五層公寓，如果只有客廳擬新增天花板，需要向主管建築機關申請室內裝修審查許可嗎？	(A)不用 (B)仍應申請 (C)可以簡易案件辦理之 (D)可先行動工再補辦申請	(A)	建築物室內裝修管理辦法第 22 條
4	三層公寓二樓住戶擬增加一間套房，需更動分間牆且增加衛浴設備，需要向主管建築機關申請室內裝修審查許可嗎？	(A)不用 (B)仍應申請 (C)可以簡易案件辦理之 (D)可先行動工再補辦申請	(B)	內政部營建 96.02.26 台 內 營 字 第 0960800834 號函

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
5	總樓地板面積在多少平方公尺以上之宿舍視為供公眾使用建築物？	(A)100 (B)300 (C)500 (D)1,000	(C)	內政部 99.3.3 台內營字第 0990801045 號令
6	下列何者不視為法定室內裝修範圍？	(A)新增窗簾 (B)內部牆面裝修 (C)天花板裝修 (D)分間牆變更	(A)	建築物室內裝修管理辦法第 3 條
7	五層公寓兩戶打通應辦理何種事項？	(A)防火區劃檢討 (B)使用執照變更 (C)消防設備檢討 (D)室內裝修審查許可	(B)	建築法第 73 條
8	室內裝修如果涉及消防安全設備者，應於何時辦理消防安全設備竣工查驗？	(A)申請審查許可前 (B)核發室內裝修合格證明前 (C)天花板封版前 (D)申請水電前	(B)	建築物室內裝修管理辦法第 32 條
9	高度超過地板面以上多少高度固定之隔屏視為室內裝修行為？	(A)0.8M (B)1M (C)1.2M (D)1.6M	(C)	建築物室內裝修管理辦法第 3 條
10	原有消防撒水頭之十六層大樓於室內裝修行為時，下列何者正確？	(A)管線不得更改顏色 (B)撒水頭下方不得放置家具 (C)一定要做天花板 (D)可以不做天花板	(D)	天花板非法定施作事項

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
11	幾層以上住宅內使用窗簾地毯應有防焰標示？	(A)六層 (B)八層 (C)十一層 (D)十六層	(C)	消防法第 11 條
12	所謂依據建築物室內裝修管理辦法第 33 條之簡易室內裝修，下列何者正確？	(A)仍需向當地主管建築機關申報施工 (B)完全免申請，可逕自施工 (C)完全免申請，可逕自施工，施工後直接核發合格證 (D)貫通二層以上者，免累加合計面積計算	(A)	建築物室內裝修管理辦法第 33 條
13	原有住宅大門為鋼製防火門，是否可改為其他門？	(A)可改為膠合安全玻璃 (B)可改為一般木門 (C)可改為具有同等時效之其他防火門 (D)絕對不得更改	(C)	建築法第 77-2 條
14	一小時防火時效防火門窗，標示為？	(A)f60 (B)f30 (C)f90 (D)f120	(A)	營 署 建 管 字 第 09300500872 號函及建築用防火門驗證登錄檢驗標識範例

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
15	室內裝修時，順便陽臺外推，其合法性為何？	(A)取得合格證明後施工，視為合法 (B)不合法 (C)依照委員會規定辦理即可 (D)取得裝修許可證明後再額外施工，視為合法	(B)	違章建築處理辦法第2條
16	五層公寓的二樓與三樓，是否可以未經申請，將樓板穿孔增設內樓梯？	(A)如果 2.3 樓為同一屋主就可以 (B)樓板減少不得超過百分之十 (C)開孔周圍需結構補強即可 (D) 不可以	(D)	建築法第 73 條
17	公寓大廈規約範本由誰訂定的？	(A)縣市政府 (B)消保會 (C)內政部 (D)區分所有權人會議	(C)	公寓大廈管理條例第 60 條
18	公寓大廈規約由誰訂定？	(A)縣市政府 (B)消保會 (C)內政部 (D)區分所有權人會議	(D)	公寓大廈管理條例第 3 條
19	室內裝修時，原有消防探測器應如何處理？	(A)遮蔽於天花板內 (B)可另外噴漆 (C)應維持原有機能 (D)可逕行拆除	(C)	建築法第 77-2 條

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
20	住宅內是否可增建夾層？	(A)不得超過三分之一 (B)不得超過三分之二 (C)淨高大於 2.1M 即可 (D)違法行為	(D)	違章建築處理辦法第 2 條
21	十八層樓之住宅，使用燃具之廚房可以裝修為開放式廚房，取消原有分間牆體嗎？	(A)燃具廚房仍應具備一小時防火時效 (B)燃具廚房仍應具備 30 分鐘防火時效 (C)需增設消防撒水 (D)可以	(A)	建築技術規則設計施工編第 243 條
22	十八樓之住宅，使用電陶爐之廚房可以裝修為開放式廚房，取消原有分間牆體嗎？	(A)燃具廚房仍應具備一小時防火時效 (B)燃具廚房仍應具備 30 分鐘防火時效 (C)需增設消防撒水 (D)應申請室內裝修審查許可	(D)	建築技術規則設計施工編第 243 條、建築物室內裝修管理辦法第 3 條

租賃住宅相關法規與實務

法 5-1 租賃住宅市場發展及管理條例相關法規及實務

一、命題：郭進泰委員

二、命題大綱：

1. 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)
2. 租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法
3. 租賃住宅服務業資訊提供辦法
4. 租賃住宅服務業營業保證金繳存、退還及基金管理委員會運作相關規範
5. 相關修法與解釋函令
6. 近期相關判決

三、題目數：共計 41 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	租賃住宅市場發展及管理條例之中央主管機關為下列何者？	(A)財政部 (B)內政部 (C)警政署 (D)交通部	(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。
2	依據租賃住宅市場發展及管理條例，當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金須簽定何種契約？	(A)住宅使用契約 (B)住宅代管契約 (C)住宅租賃契約 (D)住宅買賣契約	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例第 3 條第 2 款，住宅租賃契約：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。
3	依據租賃住宅市場發展及管理條例，租賃住宅代管業及租	(A)物業管理服務業 (B)租賃住宅服務業 (C)租賃住宅管理業	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 3 條第 3 款，三、租賃住宅服務業：指

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	賃住宅包租業合稱為？	(D)保全業		租賃住宅代管業及租賃住宅包租業。
4	依據租賃住宅市場發展及管理條例，租賃住宅管理業務是指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理外，尚包括下列何者？	(A)其他與租賃住宅管理有關之事項 (B)房屋買賣業務 (C)公寓大廈管理維護業務 (D)保全業務	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第 3 條第 6 款，租賃住宅管理業務：指租賃住宅之屋況與設備點交、收租與押金管理、日常修繕維護、糾紛協調處理及其他與租賃住宅管理有關之事項。
5	依據租賃住宅市場發展及管理條例，租賃住宅服務當事人不包括下列何者？	(A)代管業服務之委託人 (B)代管業服務之承租人 (C)包租業服務之出租人 (D)包租業服務之承租人	(D)	租賃住宅市場發展及管理條例第 3 條第 12 款，租賃住宅服務當事人：指代管業服務之委託人及承租人，或包租業服務之出租人及次承租人。
6	下列何者為不適用租賃住宅市場發展及管理條例規定之住宅？	(A)由出租人自行經營管理之住宅 (B)供居住使用之住宅 (C)租賃期間超過 30 日之住宅 (D)由合作社經營管理	(D)	依據租賃住宅條例第 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。
7	違反租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條非具消費關係者應約定及不得約定事項之法律效果下列	(A)違反應約定及不得約定事項者，仍有效 (B)該應約定事項未記載於契約者，仍構	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條第 4 項非具消費關係之租賃契約條款，違反第一項應約定及不得約定事項

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	何者正確？	<p>成契約之內容，其為口頭約定者，則無效</p> <p>(C)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</p> <p>(D)對當事人之一方顯失公平者，該契約部分無效</p>		<p>者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內容；其為口頭約定者，亦同。</p> <p>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。</p>
8	依據租賃住宅市場發展及管理條例，有關租賃住宅之租金，下列何者正確？	<p>(A)適用土地法第九十七條規定</p> <p>(B)由出租人與承租人約定</p> <p>(C)以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限</p> <p>(D)約定房屋租金超過規定者，該管市縣政府得依所定標準強制減定之</p>	(B)	依據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。
9	依據租賃住宅市場發展及管理條例，有關約定使用之規定下列何者正確？	<p>(A)承租人於租賃期間可依據自己喜好任意變更，不一定保持其合於居住使用之狀態</p> <p>(B)出租人可於簽訂租賃契約後，向承租人增加應負責修繕項目及範圍</p> <p>(C)應由出租人負責</p>	(C)	<p>租賃住宅市場發展及管理市場發展及管理條例第8條，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。</p> <p>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</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		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租金中扣除 (D)出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人得拒絕		範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。 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。 出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。
10	依據租賃住宅市場發展及管理條例之轉租規定下列何者正確？	(A)轉租人應經出租人口頭同意，得轉租其租用之住宅全部或一部 (B)轉租人簽訂轉租契約時，應向次承租人提供同意轉租之書面文件 (C)轉租契約不須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 (D)轉租人應於簽訂轉租契約後 20 日內，以書面通知出租人。	(B)	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，始得轉租其租用之住宅全部或一部。 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。 轉租人應於簽訂轉租契約後 30 日內，以書面通知出租人。
11	租賃期間發生出租人為重新建築而必要收回者，應於多久以書面通知承租人，	(A)終止前三個月 (B)終止前二個月 (C)終止前三十日 (D)終止前二十日	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第 10 條第 1 項第 4 款，租賃期間發生下列情形之一者，出租人得

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	才得提前終止租約？			<p>提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：</p> <p>四、出租人為重新建築而必要收回。</p> <p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、依前項第四款規定終止者，於終止前三個月。</p>
12	租賃契約消滅時，租賃住宅返還之點交下列何者正確？	<p>(A)應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交</p> <p>(B)一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，不視為完成點交</p> <p>(C)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，不得視為拋棄其所有權</p> <p>(D)點交所需處理費用，不得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付</p>	(A)	<p>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。</p> <p>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。</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
13	有關租賃住宅廣告之規範下列何者正確？	<p>(A)受託刊登租賃住宅廣告之媒體經營者就承租人因信賴該廣告所受之損害不需負連帶賠償責任</p> <p>(B)出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符</p> <p>(C)資訊來源得以政府公開資訊、刊登者不得提供之謄本或建物所有權狀影本查證之</p> <p>(D)廣告主為租賃住宅服務業者，不需註明租賃住宅服務業者名稱</p>	(B)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第 13 條，出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符。</p> <p>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。</p> <p>前項資訊來源得以政府公開資訊、刊登者提供之謄本或建物所有權狀影本查證之。</p> <p>第一項及第二項廣告主為租賃住宅服務業者，應註明租賃住宅服務業者名稱。</p>
14	主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之何種團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務？	<p>(A)公司團體</p> <p>(B)非營利團體</p> <p>(C)營利團體</p> <p>(D)學校團體</p>	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 15 條第 1 項：主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。
15	個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出	(A)出租期間每屋每月租金收入不超過	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例第 17 條，個人

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	<p>租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得減徵租金所得稅下列何者正確？</p>	<p>新臺幣二萬元部分，免納綜合所得稅</p> <p>(B)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不得減除</p> <p>(C)住宅所有權人未能提具確實證據者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>(D)減徵租金所得稅規定，實施年限為三年</p>		<p>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>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>
16	符合租賃住宅市場	(A)地價稅及房屋稅	(A)	租賃住宅市場發展及管

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	發展及管理條例規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵減徵何種稅負？	(B)增值稅與契稅 (C)印花稅 (D)營業稅與貨物稅		理條例第 18 條，符合前條規定之租賃住宅，直轄市、縣（市）政府應課徵之地價稅及房屋稅，得予適當減徵。
17	曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿幾年者，不得充任租賃住宅服務業之負責人？	(A)1 年 (B)2 年 (C)3 年 (D)4 年	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第 20 條第 1 項第 6 款，有下列情形之一者，不得充任租賃住宅服務業之負責人；已充任者，經直轄市、縣（市）主管機關令租賃住宅服務業限期改正；屆期未改正者，廢止其許可及註銷其登記證，並通知公司登記主管機關廢止其登記： 六、曾經營租賃住宅服務業，經撤銷或廢止許可，自撤銷或廢止之日起未滿一年。但依第十九條第六項規定廢止許可者，不在此限。
18	租賃住宅服務業無被害人依第 31 條第 4 項規定請求代為賠償案件而公司解散，得自事實發生日起滿一年之次日起幾年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證金？	(A)二年內 (B)三年內 (C)四年內 (D)五年內	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第 24 條第 1 項，租賃住宅服務業無被害人依第三十一條第四項規定請求代為賠償案件而有下列情形之一者，得自事實發生日起滿一年之次日起二年內，以書面向全國聯合會請求退還原繳存之營業保證

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				<p>金。但不包括營業保證金之孳息：</p> <p>一、公司解散。</p> <p>二、公司變更登記後不再經營租賃住宅服務業。</p> <p>三、經直轄市、縣（市）主管機關撤銷或廢止許可。</p> <p>四、經公司登記主管機關撤銷或廢止登記。</p>
19	有下列何種情形者，不得充任租賃住宅管理人員？	<p>(A)受破產之宣告，尚未復權</p> <p>(B)使用票據經拒絕往來，尚未期滿</p> <p>(C)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</p> <p>(D)曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪者</p>	(D)	<p>租賃住宅市場發展及管理條例第 27 條有第二十條第四款、第五款情形之一者，不得充任租賃住宅管理人員。已充任者，由中央主管機關撤銷或廢止其證書及公告，並註銷其登錄。</p> <p>第 20 條第 4、5 款</p> <p>四、無行為能力、限制行為能力，或受監護或輔助宣告，尚未撤銷。</p> <p>五、曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪、中華民國刑法第一百七十三條、第一百七十四條、第一百七十六條、第一百七十八條、第一百七十九條、第二百二十六條之一、第二百七十一條至第二百七十六條、第三</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				百三十二條、第三百三十四條、第三百四十八條、性侵害犯罪防治法第二條、兒童及少年性交易防制條例第二十三條至第二十七條、兒童及少年性剝削防制條例第三十二條至第三十七條、組織犯罪防制條例第三條第一項、第六條、第九條、槍砲彈藥刀械管制條例第七條、第八條、第十四條、第十五條所定之罪，經受有期徒刑一年以上刑之宣告確定，尚未執行、執行未畢、執行完畢或赦免後未滿三年。但受緩刑宣告者，不在此限。
20	有關包租業轉租租賃住宅後，出租人提前終止租賃契約之情形，後續之處理方式下列何者正確？	(A)包租業除應於知悉終止租賃契約之次日起十日內通知次承租人終止轉租契約 (B)協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務 (C)不得退還預收租金及全部或一部押金 (D)協助次承租人按次序承租其他租賃住宅	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 30 條第 1 項，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租賃契約之次日起 5 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。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
21	經營包租業務者不需於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列何項文件資訊？	(A)登記證 (B)同業公會會員證書 (C)租賃住宅管理人員證書 (D)代管費用收取基準及方式	(D)	租賃住宅市場發展及管理條例第 33 條，租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊： 一、登記證。 二、同業公會會員證書。 三、租賃住宅管理人員證書。 四、代管費用收取基準及方式。 (2)前項第四款規定，於經營包租業務者不適用之。
22	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）主管機關所進行之處分，下列何項為非？	(A)禁止營業 (B)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十萬元以下罰鍰，並限期改正 (C)屆期未改正者，按次處罰 (D)情節重大者並得勒令歇業	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 36 條，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。
23	有關外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者之規定，下列何項錯誤？	(A)外國人得參加租賃住宅管理人員訓練及測驗 (B)外國人測驗合格並登錄及領有租賃住宅管理人員證書	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例第 42 條，外國人得依第二十六條規定參加租賃住宅管理人員訓練及測驗。 前項測驗合格並登錄及

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員 (C)外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者，其有關業務上所為之文件及圖說，可以外文為之 (D)租賃住宅服務當事人不諳中華民國文字者，得增加其通曉之文字		領有租賃住宅管理人員證書者，得受僱於租賃住宅服務業為租賃住宅管理人員。 外國人在中華民國充任租賃住宅管理人員者，其有關業務上所為之文件及圖說，應以中華民國文字為之。但租賃住宅服務當事人不諳中華民國文字者，得增加其通曉之文字。
24	有關租賃住宅市場發展及管理條例之處罰之管轄權，下列何項正確？	(A)處罰公司負責人、商業負責人或有限合夥負責人：由公司、商業或有限合夥所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰 (B)經營代管業務或包租業務行為地與公司、商業或有限合夥所在地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，由經營業務行為地直轄市、縣（市）主管機關處罰 (C)處罰行為人：由行為人行為時之住宅地直轄市、縣（市）主管機關處罰 (D)代管或包租之租賃住宅所在地與行	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例施行細則第 29 條與本條例第 36 條規定處罰之管轄權如下： 一、處罰公司負責人、商業負責人或有限合夥負責人：由公司、商業或有限合夥所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰；經營代管業務或包租業務行為地與公司、商業或有限合夥所在地非屬同一直轄市、縣（市）主管機關管轄區域者，由經營業務行為地直轄市、縣（市）主管機關查明後，移請公司、商業或有限合夥所在地直轄市、縣（市）主管機關處罰。 二、處罰行為人：由行為

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		為人行為時之戶籍地非屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄區域者，由租賃住宅所在地直轄市、縣(市)主管機關處罰		人行為時之戶籍地直轄市、縣(市)主管機關處罰；代管或包租之租賃住宅所在地與行為人行為時之戶籍地非屬同一直轄市、縣(市)主管機關管轄區域者，由租賃住宅所在地直轄市、縣(市)主管機關查明後，移請行為人行為時之戶籍地直轄市、縣(市)主管機關處罰。
25	中華民國租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會舉辦之管理人員資格換證訓練課程時數，下列何者正確？	(A)少於 40 小時 (B)不得少於 30 小時 (C)不得少於 20 小時 (D)不得少於 10 小時	(C)	租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法第 7 條第 2 項，前項訓練課程總時數，不得少於 20 小時。
26	經登錄及領有租賃住宅管理人員證書者，參加全國聯合會舉辦之管理人員換證訓練時，如已取得下列何種其執業資格證明文件有效期限為 2 年以上者，得於報名參加換證訓練時檢具執業資格證明文件，向全國聯合會申請折抵課程時數？	(A)不動產經紀人及經紀營業員 (B)會計師 (C)律師 (D)土木技師	(A)	租賃住宅管理人員訓練發證及收費辦法第 8 條，符合第 6 條規定且具下列各款執業資格之一，其執業資格證明文件有效期限為二年以上者，得於報名參加換證訓練時檢具執業資格證明文件，向全國聯合會申請折抵課程時數： 一、不動產經紀人及經紀營業員：不動產租賃與租稅相關法規及實務、消費者保護相關法

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				<p>規及實務。</p> <p>二、地政士：不動產租賃與租稅相關法規及實務。</p> <p>三、不動產估價師：不動產租賃與租稅相關法規及實務。</p> <p>四、公寓大廈事務管理人員、防火避難設施管理人員及設備安全管理人員：公寓大廈管理相關法規及實務、建築物設備管理維護實務及新知。</p> <p>前項執業資格證明文件有效期限之計算，以報名截止日為基準。</p>
27	請問租賃住宅市場發展及管理條例視為民法之關係為何？	(A)同為普通法 (B)屬民法之特別法 (C)沒有任何關係 (D)是屬通則	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例為民法特別法
28	出租人於租賃關係消滅後，可訂相當期限催告承租人會同點交；承租人屆期未會同者，視為？	(A)未完成點交 (B)點交完成 (C)無須點交 (D)無須理會	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第12條，規定出租人於租賃關係消滅後，可訂相當期限催告承租人會同點交；承租人屆期未會同者，視為完成點交，完成點交後，如承租人尚有遺留物經出租人催告仍不取回，該遺留物則視為廢棄物處理。
29	租賃房屋完成點交	(A)留在現場	(C)	租賃住宅市場發展及管

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	後，如承租人尚有遺留物經出租人催告仍不取回，該遺留物則視為？	(B)房東保管 (C)廢棄物 (D)無須理會		理條例第 12 條，規定出租人於租賃關係消滅後，可訂相當期限催告承租人會同點交；承租人屆期未會同者，視為完成點交，完成點交後，如承租人尚有遺留物經出租人催告仍不取回，該遺留物則視為廢棄物處理。
30	請問承租人與出租人就租約之爭議事項得向以下何單位提出申請調處？	(A)地方法院 (B)直轄市或縣(市)政府 (C)就業服務中心 (D)憲兵隊	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條，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。
31	有關租賃契約，約定房屋稅及地價稅之負擔，是屬於以下哪一類規範？	(A)不應記載事項 (B)應記載事項 (C)無須規範之事項 (D)強制規範事項	(B)	1. 租賃住宅市場發展及管理條例第 5 條第一項規定，租賃契約非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之，內政部爰訂定非具消費關係之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」。 2. 住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項，應約定事項第 6、7 點(稅費負擔之約定)。
32	依據租賃住宅市場發展及管理條例規	(A)租賃住宅服務業應於每月結束後十	(C)	(A)租賃住宅市場發展及管理條例第 34 條規

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	定，下列敘述何者正確？	<p>五日內，將受託管理、承租等相關資訊提供直轄市、縣(市)主管機關</p> <p>(B)包租業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，使得執行租賃住宅管理業務</p> <p>(C)若可歸責於租賃住宅服務業無法履行契約，致租賃住宅服務當事人受損害時，由租賃住宅服務業負賠償責任</p> <p>(D)租賃住宅管理人員因平時要負許多責任，故無需額外簽署任何文件</p>		<p>定，租賃住宅服務業應於每季結束後十五日內，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。</p> <p>(B)租賃住宅市場發展及管理條例第 28 條規定，代管業應與委託人簽訂委託管理租賃住宅契約書後，始得執行租賃住宅管理業務。</p> <p>(C)依據租賃住宅市場發展及管理條例第 31 條規定，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。</p> <p>(D)依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條規定，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。</p>
33	租賃契約載明逕受強制執行條款，並經	<p>(A)請求支付命令</p> <p>(B)請求強制執行</p>	(B)	公證法第 13 條，當事人請求公證人就下列各款

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	公證者，得請求法院為何？	(C)請求強制拆除 (D)請求起訴		法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之： …三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。 四、租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。 強制執行法第4條：強制執行，依左列執行名義為之：… 四、依公證法規定得為強制執行之公證書。強制執行。
34	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，且處理費用由押金中抵扣 (D)出租人無須催告，依契約直接視為廢棄物，且處理費用由押金中抵扣	(C)	住宅租賃定型化契約應記載事項第19點，租賃關係消滅，依第十五點完成點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺留物者，除租賃雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。 出租人處理前項遺留物所生費用，得由

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				第五點第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費用。
35	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？	(A)調處成立，等同法院確定判決 (B)出租人與承租人申請調處免繳納費用 (C)承租人申請需要手續費 (D)出租人申請需要作業費用	(B)	租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條，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。
36	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，下列何者最正確？	(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% (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% (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% (D)租金自行約定不受限	(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，不適用土地法第九十七條規定。
37	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	(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	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條，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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	何種委員會？	委員會 (D)不動產糾紛調查委員會		免繳調處費用。
38	租賃住宅定型化契約應記載不得記載事項，何時通過並施行？	(A)105 年 6 月 23 日通過，106 年 1 月 1 日施行 (B)105 年 5 月 23 日通過，106 年 1 月 1 日施行 (C)105 年 12 月 27 日通過，106 年 6 月 27 日施行 (D)106 年 12 月 27 日通過，107 年 1 月 1 日施行	(A)	租賃住宅定型化契約應記載不得記載事項中華民國 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
39	為了促使租屋市場更健全，於租賃住宅市場發展及管理條例之內容中有何措施？	(A)輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體 (B)租賃住宅產業工會 (C)輔導成立不動產融資中心 (D)輔導成立不動產仲介公司	(A)	租賃住宅市場發展及管理條例第 15 條，主管機關為保障租賃當事人權益，得輔導成立以出租人或承租人為會員基礎之非營利團體，提供專業諮詢、教育訓練或協助糾紛處理等相關事務。 前項非營利團體，於事務執行範圍內應主動瞭解、詢問當事人有無通譯需求，並視個案需要選任通譯。 非營利團體辦理第一項事務，主管機關得予以獎勵，其獎勵辦法，由中央主管機關定之。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
40	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)由直轄市或縣市政府進行調處 (D)由當地鄉鎮市區公所耕地租佃委員會調解	(C)	租賃住宅市場發展及管理條例第 16 條，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。
41	房東趁房客不在家私自更換門鎖，強制遷出房客物品，就民、刑事法律規定，其行為涉及以下何種違法行為？	(A)無違法行為 (B)涉民法妨害人格權 (C)涉刑法強制罪及侵入住宅罪 (D)涉民法妨害人格權及刑法強制罪與侵入住宅罪皆是	(D)	1. 民法第 195 條第 1 項（侵害人格權之損害賠償）「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」 2. 刑法第 304 條（強制罪）「以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」 3. 刑法第 306 條第 1 項（無故侵入住宅罪）「無故侵入他人住宅…，處一年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。」

法 5-2 不動產租賃與租稅相關法規及實務

一、命題：郭進泰委員

二、命題大綱：

1. 民法有關房屋租用之相關規定
2. 所得稅法相關規定
3. 房屋稅條例相關規定
4. 租賃所得及費用申報知識與應用
5. 政府獎勵補助辦法
6. 近期相關判決

三、題目數：62 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	依據民法規定，下列有關定金之敘述，何者最正確？	(A)訂約當事人之一方，由他方受有定金時，其契約視為成立 (B)定金為諾成契約，於當事人約定時即成立 (C)契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還 (D)契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金視為債務不履行損害賠償之總額	(C)	民法第 249 條定金，除當事人另有訂定外，適用左列之規定： 一、契約履行時，定金應返還或作為給付之一部。 二、契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還。 三、契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。 四、契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金應返還之
2	依據民法規定，租用基地建築房屋	(A)地上權之登記 (B)抵押權之登記	(A)	民法第 422 條之一租用基地建築房屋者，承租人

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	者，承租人於契約成立後，得請求出租人為何種登記？	(C)不動產役權之登記 (D)典權之登記		於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。
3	依據民法規定，關於租賃契約，下列何者最正確？	(A)出租人以所有權人為限 (B)未立字據之租約無效 (C)租賃契約之承租人為租賃物之直接占有人，出租人為間接占有人 (D)租賃契約不一定為有償契約	(C)	(A)民法第 421 條第一項：「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。」不以所有人為要件。另債權契約，非屬所有人亦為有效，如二房東契約，有效。 (B)民法第 422 條：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」 (C)民法第 941 條：「地上權人、農育權人、典權人、質權人、承租人、受寄人，或基於其類似之法律關係，對於他人之物為占有者，該他人為間接占有人。」出租人為間接占有人。 (D)民法第 421 條第一項：「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。」以租金為要件，因此，租賃契約必為有償。
4	依據民法規定，下列何者，非民法所規定出租人之義務	(A)保持租賃物合於約定使用、收益之狀態	(C)	(A)民法第 423 條：「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	務？	(B)對租賃物之修繕義務 (C)租賃物為動物時，其飼料費之支出 (D)租賃物為房屋時，該房屋所應繳納之稅金		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。」 (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。」 (C)民法第 428 條：「租賃物為動物者，其飼養費由承租人負擔。」 (D)民法第 427 條：「就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。」
5	依據民法規定，乙承租甲所有之房屋作為住宅，約定租期二年，未訂立字據，關於此案例，下列敘述何者最正確？	(A)此為定期租賃契約 (B)乙於契約成立後，得請求甲為地上權之登記 (C)若甲於房屋交給乙占有後，將房屋所有權移轉給丙，乙仍可主張租賃契約對丙成立 (D)就租賃物應納之一切稅捐，由出租人甲負擔	(D)	選項(A)錯誤：不動產租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃(民法第 422 條)因此題所指之情形屬於不定期限之租賃。 選項(B)錯誤：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(民法第 422-1 條)；而題示所指之情形並非租用基地建築房屋。 選項(C)錯誤：民法第 425 條第 2 項規定：「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」；而題示所指之情形既屬於不

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				定期限之租賃，因此不適用買賣不破租賃原則
6	依據民法規定，以下有關租賃關係之敘述何者最正確？	<p>(A)租賃物如有修繕之必要，基於使用者付費之原則，應由承租人負擔修繕之費用</p> <p>(B)承租人有使用收益租賃物之權利，所以可以自行將房間分租，當二房東</p> <p>(C)甲將其房屋出租予乙，言明租期3年，有訂立契約書但未公證。至第2年時甲將房屋所有權讓與丙，乙得向丙主張該租賃契約仍存在</p> <p>(D)租賃之房屋非因承租人之重大過失致電線走火發生火災，房屋因而受損時，因承租人未盡善良管理人之責，應負損害賠償責任</p>	(C)	<p>(A)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。」</p> <p>(B)民法第443條第一項：「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>(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，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」</p> <p>(D)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>
7	依據民法規定，甲乙訂立一年的有效房屋租賃契約，甲為出租人，乙為承租人，租賃期限屆滿之後，承租人乙	<p>(A)使用借貸</p> <p>(B)不定期租賃</p> <p>(C)定期租賃</p> <p>(D)消費借貸</p>	(B)	<p>(A)民法第464條：「稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。」</p> <p>(B)民法第451條：「租</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	未搬出，仍繼續對該房屋使用收益，而出租人甲也未立即表示反對，乙繼續給付租金，而甲收取乙所交付之租金，則甲乙間之法律關係為何？			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。」 (C)民法第 450 條第一項：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」 (D)民法第 474 條：「稱消費借貸者，謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約。」
8	依據民法規定，甲承租乙的房子為店面，因租賃關係，甲積欠乙五萬元租金，對於甲放置於租賃房屋內之物，乙可以行使何種權利，以擔保其租金債權？	(A)抵押權 (B)典權 (C)留置權 (D)動產質權	(C)	民法第 445 條第一項：「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。」
9	依據民法規定，租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約對房屋受讓人之效力為何？	(A)仍繼續存在 (B)無效 (C)效力未定 (D)須得基地出租人同意，始生效力	(A)	民法第 426-1 條：「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。」
10	依據民法規定，有關契約之解除，以下何者最正確？	(A)解除權之行使，無須向他方為意思表示 (B)契約解除之效力	(D)	(A)民法第 258 條，解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>向將來生效</p> <p>(C)解除權之行使，有免除損害賠償請求權之效力</p> <p>(D)解除契約之意思表示不得撤銷</p>		<p>契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體之。解除契約之意思表示，不得撤銷。</p> <p>(B)解除契約，溯及無效。民法第 259 條：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：</p> <p>一、由他方所受領之給付物，應返還之。</p> <p>二、受領之給付為金錢者，應加自受領時起之利息償還之。</p> <p>三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。</p> <p>四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。</p> <p>五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。</p> <p>六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。」</p> <p>(C)民法第 260 條：「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。」</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				(D)民法第 258 條：「解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。 契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體之。 解除契約之意思表示，不得撤銷。」
11	甲向乙承租一房屋，月租 3 萬元，押租金 6 萬元，租期為民國 106 年 1 月 1 日至民國 108 年 1 月 1 日，請問下列何者最正確？	(A) 甲乙間之租賃契約，租期逾 1 年，卻未以字據訂立，因此無效 (B) 甲於屋內釘掛壁畫及吊飾，不慎造成牆壁破洞，應對乙負賠償責任 (C) 甲因母喪需至美國處理後事，將離開台灣 3 個月，依法得請求免除未使用租賃期間之租金 (D) 甲住進房屋 1 個月後才發現，後陽台加蓋部分設施已破損，隨時可能砸傷自己，但卻已無法主張撤銷契約	(B)	(A)民法第 422 條：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」，因此，租期逾 1 年，卻未以字據訂立，契約有效。 (B)民法第 432 條：「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。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」 (C)民法第 441 條：「承租人因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支付租金之義務。」因母喪需至美國處理，因自己之事由，仍應付租金。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				(D)民法第 424 條：「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。」，承租人得主張撤銷契約。
12	租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由何者負擔？	(A)承租人 (B)出租人 (C)承租人與出租人共同負擔 (D)所有承租人	(B)	民法第 429 條規定：「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。」
13	甲受乙委任代為收取房租，甲因投資需要，將所收房租先為自用，則是否應支付利息？	(A)甲應支付利息。乙如有損害，甲並應賠償 (B)甲僅於乙因此受到損害時，始應支付利息及賠償 (C)乙如因此受到損害，甲應賠償。但甲不用支付利息 (D)甲僅須支付利息，但對乙因此所受之損害，無須賠償。	(A)	民法第 542 條規定：「受任人為自己之利益，使用應交付於委任人之金錢或使用應為委任人利益而使用之金錢者，應自使用之日起，支付利息。如有損害，並應賠償。」
14	依據民法規定，在租賃契約中，下列何者非出租人之義務？	(A)瑕疵擔保責任 (B)負擔稅捐之義務 (C)費用償還之義務 (D)留置權	(D)	民法第 445 條規定：「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。前項情形，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				僅於已得請求之損害賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。」因此留置權係出租人之權利而非義務。選項(D)之敘述錯誤。
15	承租人甲積欠 3 個月租金，出租人乙恐甲搬出後不肯清償租金，乙能採取下列何種自助行為？	(A)止甲搬出，限制甲行動，直到還款 (B)扣留甲之物品，直到甲還款 (C)不能，只能任由甲搬出 (D)先通報警察，請警察限制甲之行動	(B)	民法第 445 條第 1 項規定：「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。」
16	依據民法規定，租賃房屋之契約期限超過 20 年者，其效力為何？	(A)視為不定期租賃 (B)租賃契約無效 (C)租賃契約期限縮短為 20 年 (D)租賃契約期限縮短為 10 年	(C)	民法第 449 條規定：「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。租用基地建築房屋者，不適用第 1 項之規定。」
17	非以租賃為營業，其租金請求權之消滅時效期間是幾年？	(A) 5 年 (B) 3 年 (C) 1 年 (D) 2 年	(A)	民法第 126 條規定：「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。」而民法第 127 條第 3 款規定：「左列各款請求權，2 年間不行使而消滅... 三、以租賃動產為營業者之租價。」
18	甲出租房屋給乙，	(A)關於房屋租金之	(C)	民法第 425 條第 1 項規定：

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	三天後乙搬入居住，並依約繳交房租，下列敘述何者最正確？	請求權，其消滅時效期間為兩年 (B)租賃期間若甲將房屋出賣給丙，甲與乙之租賃關係即消滅 (C)甲若將房屋贈與丁，並移轉房屋所有權給丁，則乙之租賃契約對丁繼續存在 (D)甲若先後將房屋出賣給戊與辛，則基於優先性之考量，僅甲與戊之買賣契約生效		「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。」
19	甲將位於忠孝路的一間公寓出租給乙，租期三年，下列敘述何者最正確？	(A)乙若遲繳租金，甲應在兩年內請求乙繳納，否則租金請求權將罹於消滅時效 (B)甲與乙之租賃契約若未經公證，在乙搬入租賃房屋後，縱使甲將租賃物所有權讓與第三人，甲與乙之租賃契約對於第三人不生效力 (C)乙搬入租賃房屋居住後，縱使甲將租賃物所有權基於贈與之原因讓與第三人丙，租賃契約對於丙不生效力，丙得請求乙搬離租屋處並返還房屋	(D)	民法第 429 條第 1 項規定：「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。」

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)租賃物之修繕，得因雙方當事人之約定，由承租人負責		
20	甲與乙訂立租賃契約，向乙承租房屋，雙方約定租賃期限為二年，未以書面為之，且甲亦未交付押金，下列敘述何者最正確？	(A)租賃契約於甲交付押金後始成立 (B)租賃契約於甲交付押金後始生效 (C)租賃契約未以書面為之，視為不定期限之租賃 (D)租賃契約未以書面為之，出租人得撤銷租賃契約	(C)	(A)民法第 153 條第 1 項規定：「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。」 (B)押金並不在租賃契約成立的要件中。 (C)民法第 422 條規定：「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」 (D)撤銷事由不包含租賃契約不以書面為之。
21	甲房東將其所有 A 屋出租給乙房客，嗣後甲因財務問題將 A 屋出售予丙。下列敘述何者最正確？	(A)丙擁有 A 屋的所有權，所以丙可以要求乙房客搬遷 (B)若甲、乙之間的房屋租賃契約未經公證且超過 5 年者，丙可以要求乙房客搬遷 (C)若甲、乙之間的房屋租賃契約未定期限者，丙可主張隨時終止租賃契約，要求乙房客搬遷 (D)租期屆滿後，乙得向丙主張返還二個月的押租金	(B)	(B)民法第 425 條規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱其將所有權讓與第三人，將租賃契約，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，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」
22	甲向乙承租套房作居住使用，並訂定	(A)不能，因甲先前訂約時已經得知牆壁有	(B)	民法第 424 條規定，租賃物為房屋或其他供居住之

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	一年租約，雖然在訂約時已經知道牆壁有裂縫，但近日牆壁裂縫卻越來越大，有隨時威脅到甲之安全，試問甲能否向乙終止租約？	裂縫，所以不得終止租約 (B)能，因已危及甲之安全，所以可以終止租約 (C)不能，因甲還沒真正發現任何危險，所以不能影響乙的收租權益 (D)能，因承租人本來想終止租約就可以終止租約，無需經過乙的同意		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。
23	甲為未滿 18 歲未成年之人，向乙租賃房屋，並約定租約屆滿前一個月相互通知續約或終止租約；嗣後，甲於租約屆滿前已成年，請問：乙應向何人主張續約或終止租約？	(A)無須主張 (B)向甲主張 (C)向甲之法定代理人主張 (D)向甲及其法定代理人共同主張皆可	(B)	民法第 81 條，限制行為能力人於限制原因消滅後，承認其所訂立之契約者，其承認與法定代理人之承認，有同一效力。
24	甲向乙租賃房屋，且支付相當於兩個月租金做為押金（保證金），嗣後租約屆滿後雙方均未主張續約之意思表示，且乙亦已於租約屆滿遷離租屋處，並向甲主張返還押金，但甲發現	(A)回復原狀 (B)損害賠償 (C)不需負擔任何責任 (D)回復原狀及損害賠償責任	(D)	一、民法第 213 條，負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。 二、民法第 215 條，不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。 三、第 216 條，損害賠

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	屋內有門板及附帶之家俱毀損情形，請問：乙可能需要負擔哪些責任？			<p>償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。</p> <p>四、民法第 432 條，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。</p> <p>承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。</p> <p>五、民法第 433 條，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。</p>
25	甲向乙租賃房屋為期兩年，然甲卻連續數月未向乙定期給付租金，而乙與甲之保證人丙也均無法聯絡到其本人甲，請問：乙如何處理甲的個人物品？	<p>(A)可當廢棄物處理</p> <p>(B)請保證人代為保管</p> <p>(C)行使留置權代為保管</p> <p>(D)無須處理</p>	(C)	<p>一、民法第 445 條，不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。前項情形，僅於已得請求之損害賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。</p> <p>二、民法第 446 條：承租</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				人將前條留置物取去者，出租人之留置權消滅。但其取去係乘出租人之不知，或出租人曾提出異議者，不在此限。承租人如因執行業務取去其物，或其取去適於通常之生活關係，或所留之物足以擔保租金之支付者，出租人不得提出異議。
26	甲與乙簽訂房屋租賃契約後，甲因病死亡，而甲之繼承人繼續居住於租屋處，請問：乙可以行使的權利為何？	(A)立即終止租約 (B)通知繼承人終止租約 (C)須等租約期滿 (D)無須通知	(B)	<p>一、民法第 450 條，租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。</p> <p>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> <p>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，出租人應以曆定星期、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。</p> <p>二、民法第 452 條，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。</p>
27	甲以自己名義購買	(A)使用權	(D)	民法第 765 條，所有人，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	一大樓房屋三房兩廳，並分別將三間房間出租於房客甲、乙、丙三人；請問甲對於所有之房屋行使什麼權利？	(B)保管權 (C)處分權 (D)收益權		於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。
28	甲名下有一大樓房屋所有權，並出租予乙；某日大樓外牆磁磚因地震脫落，請問：其修繕費用應由何人負擔？	(A)大樓管委會 (B)承租人乙 (C)出租人甲 (D)無須負擔	(C)	<p>民法第 799-1 條，區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。</p> <p>前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。</p> <p>規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。</p> <p>區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。</p>
29	甲與乙結婚後共同購買一屋所有，並	(A)向甲單獨主張 (B)向乙單獨主張	(A)	一、民法第 817 條，數人按其應有部分，對於一物

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	由甲單獨具名出租於丙，嗣後甲乙二人離婚，請問：丙於租約期滿後應向何人聲明續約或終止租約？	(C)同時向甲乙二人主張 (D)無須主張		有所有權者，為共有人。 二、民法第 818 條，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。 三、民法第 820 條，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。 依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。
30	某甲向包租公乙承租大樓住宅房屋乙間，約定租約期限三年，請問：承租人甲應該對房東乙所附帶的家具負擔什麼責任？	(A)保管的責任 (B)使用的責任 (C)收益的責任 (D)保管與損害賠償的責任	(D)	一、民法第 432 條，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。 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。 二、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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				償責任。
31	甲將 A 房屋出租給乙作居住使用，兩人約定租賃期限為六年，並製作成書面，若甲因經濟所需，將房屋賣給了丙，請問乙是否能以承租人身份繼續居住 A 房屋？	<p>(A) 依據民法第 425 條買賣不破租賃，所以乙能繼續住在 A 房屋</p> <p>(B) 雖然甲將房屋賣給了丙，但丙沒有辦法決定要不要讓乙繼續承租在 A 房屋</p> <p>(C) 甲乙雙方雖然有將租賃契約製作成書面，但未經公證，所以不符合民法第 425 條規定</p> <p>(D) 因甲乙已經有明確約定租賃期限，並製作成書面，因此適用民法第 425 條規定</p>	(C)	<p>依據民法第 425 條規定，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>
32	包租公甲擁有一店面房屋出租於餐業者以營業使用，約訂租約五年期滿後即不續約，然租約期滿後，承租人乙仍拒不遷出，請問出租人甲應該主張什麼權利？	<p>(A) 讓乙繼續營業</p> <p>(B) 向乙請求返還房屋</p> <p>(C) 繼續向乙收取租金</p> <p>(D) 向乙請求返還房屋並請求不當得利</p>	(D)	<p>一、民法第 179 條，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。</p> <p>二、民法第 455 條，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>
33	依據房屋稅條例規定，房屋稅之納稅義務人不包括下列何者？	<p>(A) 所有權人</p> <p>(B) 典權人</p> <p>(C) 承租人</p> <p>(D) 債權人</p>	(D)	房屋稅條例第 4 條，房屋稅向房屋所有人徵收之。其設有典權者，向典權人徵收之。共有房屋向共有人徵收之，由共有人

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				<p>推定一人繳納，其不為推定者，由現住人或使用人代繳。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。第一項所有權人或典權人住址不明，或非居住房屋所在地者，應由管理人或現住人繳納之。如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租。</p> <p>典權人設有典權向共有人徵收</p> <p>1. 共有人推定一人</p> <p>2. 不推定，由現住人或使用人代繳共有房屋共有房屋代繳房屋稅，在其應負擔部分以外之稅款，對於其他共有人有求償權未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理人徵收之。</p> <p>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，準用第一項有關共有房屋之規定。</p> <p>因此，依據房屋稅條例規</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				定，房屋稅之納稅義務人不包括債權人。
34	下列有關房屋稅稅率課徵之敘述何者最正確？	<p>(A)供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二</p> <p>(B)其他供住家用者，最低不得少於其房屋現值百分之一，最高不得超過百分之三</p> <p>(C)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，最高不得超過百分之三</p> <p>(D)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四</p>	(A)	<p>房屋稅條例第 5 條，房屋稅依房屋現值，按下列稅率課徵之：一、住家用房屋：供自住或公益出租人出租使用者，為其房屋現值百分之一點二；其他供住家用者，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三點六。各地方政府得視所有權人持有房屋戶數訂定差別稅率。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。三、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。但非住用者，課稅面積最低不得少於全部面積六分之一。前項第一款供自住及公益出租人出租使用之認定標準，由財政部定之。</p>
35	為保護基地承租	(A)租賃權	(B)	依土地法第 102 條之規

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	人，依土地法規定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人會同聲請該管直轄市或縣(市)地政機關為何種權利之登記？	(B)地上權 (C)典權 (D)不動產役權		定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣(市)地政機關為地上權之登記。
36	依土地法規定，關於租用建築房屋之基地，下列何者非屬出租人得收回之情形？	(A)出租人收回自行建築時 (B)契約年限屆滿時 (C)承租人以基地供違反法令之使用時 (D)承租人轉租基地於他人時	(A)	依土地法第 103 條之規定，租用建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供違反法令之使用時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達二年以上時。五、承租人違反租賃契約時。
37	耕地以外之出租土地，因市地重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求如何之補償？	(A)按重劃計畫書公告當期公告土地現值扣除預計土地增值稅後餘額之三分之一 (B)按重劃計畫書公告當期公告土地現值之三分之一 (C)相當六個月租金 (D)相當一年租金	(D)	依平均地權條例第 63-1 條之規定，出租之公、私有耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方請求變更租約及增減相當之租金。
38	租屋服務事業認定及獎勵辦法所獎助之服務費用項目不	(A)開發費、包管費 (B)媒合費 (C)顧問費、諮詢費	(C)	第二期直轄市縣(市)政府獎勵及補助租屋服務事業注意事項第六條：依據本

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	包含以下哪一項？	(D)代管費		<p>辦法第五條及本計畫規定，服務費用補助項目及額度規定如下：(一)開發費：每件每次以不超過一個半月簽約租金計算，補助最高不得超過新臺幣兩萬七千元。租期未達一年者（出租人與租屋服務事業租約），開發費按月數比率核給，未滿一個月者以一個月計算。每件出租物件開發費以補助兩次為限。(二)包管費：每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十五，補助最高不得超過新臺幣四千五百元，最低以每月新臺幣五百元支付。(三)媒合費：每件每次以不超過一個月簽約租金計算，補助最高不得超過新臺幣兩萬兩百五十元，租期未達一年者（出租人與入住者租約），媒合費按月數比率核給，未滿一個月者以一個月計算。每件出租物件之媒合費以補助三次為限。(四)代管費：每件每月核給簽約月租金金額最高百分之二十，補助最高不得超過新臺幣四千五十元，最低以每月新臺幣五百元支付。</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
39	以下哪些費用項目是包租案空置期，由租屋服務事業自行負責的？	(A)每月租金、水電費、瓦斯費、管理費等相關費用 (B)水電費 (C)瓦斯費 (D)管理費	(A)	第二期直轄市縣(市)政府獎勵及補助租屋服務事業注意事項第十一條：租屋服務事業辦理承租民間住宅並轉租案件，與出租人簽訂租賃契約後，尚未與入住者簽訂租賃契約前，須繳納之每月租金、水電費、瓦斯費、管理費等相關費用，由租屋服務事業自行負責。
40	請問直轄市、縣(市)主管機關應對租屋服務事業辦理評鑑，其期間為何？	(A)每年至少辦理一次 (B)每兩年至少辦理一次 (C)每三年至少辦理兩次 (D)每三年至少辦理一次	(D)	第二期直轄市縣(市)政府獎勵及補助租屋服務事業注意事項第十五條：直轄市、縣(市)主管機關應依本辦法第六條規定，對租屋服務事業辦理評鑑，每三年至少辦理一次，於實施評鑑六個月前公告之，並通知被評鑑者。
41	請問承租人在租約終止後仍未遷離，如出租人強行關閉房屋總電源及水源開關阻斷之行為，係觸犯何種罪刑？	(A)強暴罪 (B)強制罪 (C)妨害自由 (D)傷害罪	(B)	刑法第 304 條，以強暴、脅迫使人行無義務之事或妨害人行使權利者，處三年以下有期徒刑、拘役或九千元以下罰金。前項之未遂犯罰之。
42	承租人於承租取得租賃物之持有後，縱有遺失或未能依約於租賃期滿時返還於出租人，其行為係屬？	(A)沒有任何責任 (B)使用收益之責任 (C)盡善良管理人之注意及妥為保管租賃物之義務 (D)物品處分之責任	(C)	民法第 432 條，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。 承租人違反前項義務，致

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。
43	請問承租人在租約終止後仍未遷離，其行為係屬以下哪一類？	(A)使用收益的權利 (B)管理處分的權利 (C)無權占有 (D)契約自由的權利	(C)	民法第 767 條，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
44	最高法院 91 年度台上字第 1001 號判決認為包租業與出租人間之法律關係為何？	(A)非具消費關係 (B)屬委託關係 (C)屬委任關係 (D)具消費關係	(A)	最高法院 91 年度台上字第 1001 號判決：「又租用商品，如其目的主要供執行業務或投入生產使用，並非單純供最終消費使用者，核與消費者保護法第二條有關消費者及消費關係之定義未合，尚無消費者保護法之適用。」
45	依所得稅法之規定，有關財產租賃所得及權利金所得之計算，下列說明何者為所得稅法之規定？	(A)以全年租賃收入權利金收入為所得額 (B)以全年租賃收入權利金收入，得減除部分非必要損耗及費用後之餘額為所得額 (C)不得減除必要損耗及費用 (D)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	(D)	所得稅法第 14 條第五類：「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得：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。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。三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				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。」
46	依所得稅法之規定，有關財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，應如何計算租賃收入？	(A)按當地銀行業通行之一年期存款利率 (B)按當地銀行業通行之一月期存款利率 (C)按當地銀行業通行之二年期存款利率 (D)不須計算	(A)	所得稅法第 14 條第五類：「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得： 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。 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。 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。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				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。」
47	依所得稅法之規定，有關財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關應如何計算收入？	(A)稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入 (B)依出租人之申報核算 (C)依承租人之申報核算 (D)不須調整	(A)	所得稅法第 14 條第五類：「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得：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。 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。 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。」
48	依所得稅法之規定，每年租金所得扣繳稅款額應於何	(A)租金所得當年 12 月底前。 (B)租金所得隔年 1	(B)	所得稅法第 89 條，扣繳義務人未履行扣繳責任，而有行蹤不明或其他情

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	時列單申報該管機關？	月底前。 (C)隔年 2 月底前。 (D)隔年 3 月底前。		事，致無從追究者，稽徵機關得逕向納稅義務人徵收之。機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者每年所給付依前條規定應扣繳稅款之所 得，及第十四條第一項第十類之其他所得，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。
49	依所得稅法之規定，租金所得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，稽徵機關得逕向何人徵收之？	(A)納稅義務人 (B)承租人。 (C)包租業者。 (D)代管業者。	(A)	所得稅法第 89 條，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。機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者每年所給付依前條規定應扣繳稅款之所 得，及第十四條第一項第十類之其他所得，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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				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。
50	依所得稅法之規定，營利事業解散時之租金所得扣繳稅款及租金所得，應隨時就已扣繳稅款數額，填發扣繳憑單，並於幾日內向該管稽徵機關辦理申報？	(A)10 日內。 (B)20 日內。 (C)30 日內。 (D)60 日內。	(A)	所得稅法第 92 條，第八十八條各類所得稅款之扣繳義務人，應於每月十日前將上一月內所扣稅款向國庫繳清，並於每年一月底前將上一年內扣繳各納稅義務人之稅款數額，開具扣繳憑單，彙報該管稽徵機關查核；並應於二月十日前將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，扣繳憑單彙報期間延長至二月五日止，扣繳憑單填發期間延長至二月十五日止。但營利事業有解散、廢止、合併或轉讓，或機關、團體裁撤、變更時，扣繳義務人應隨時就已扣繳稅款數額，填發扣繳憑單，並於十日內向該管稽徵機關辦理申報。非中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營場所之營利事業，有第八十八條規定各類所得時，扣繳義務人應於代扣稅款之日起十日內，將所扣稅款向國庫繳清，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				並開具扣繳憑單，向該管稽徵機關申報核驗後，發給納稅義務人。總機構在中華民國境外而在中華民國境內有固定營業場所之營利事業，其獲配之股利或盈餘，準用前項規定。
51	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？	<p>(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1人證明確係無償借用。</p> <p>(B)無須申報租金收入。</p> <p>(C)只需由雙方當事人訂立無償借用契約以資證明，無須公證。</p> <p>(D)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，並依公證法之規定辦竣公證。。</p>	(D)	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。
52	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？	<p>(A)達2萬元以上，而未超過1,000萬元部分。</p> <p>(B)達3萬元以上，而未超過2,000萬元部分。</p> <p>(C)達1萬元以上，而未超過1,000萬元部分。</p> <p>(D)無須扣繳。</p>	(A)	全民健康保險法31條，第一類至第四類及第六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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				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
53	依民法規定，就租賃物應納之一切稅捐，應由何人負擔？	(A)承租人 (B)出租人 (C)包租公司 (D)物業管理公司	(B)	民法第 427 條（租賃物稅捐之負擔） 就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。
54	依民法規定，租賃未定期限者，各當事人是否得隨時終止契約？	(A)不得隨時終止契約 (B)依據出租人之習慣 (C)得隨時終止契約 (D)無特別限制	(C)	民法第 450 條（租賃契約之消滅） 租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。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。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，出租人應以曆定星期、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。
55	依房屋稅條例規定，房屋稅由承租人代繳時，下列敘述何者最為正確？	(A)承租人代繳，可抵扣房租 (B)承租人代繳，不可抵扣房租 (C)承租人代繳，可抵扣押金	(A)	依房屋稅條例第四條第二項及第三項規定，……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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)承租人代繳，對出租人無求償權		租人負責代繳，抵扣房租。
56	住宅租賃事務輔導及獎勵辦法所稱之機關(構)及團體，不包含以下哪一個機關團體？	(A)設有地政或不動產相關系(所)科之大專校院 (B)直轄市、縣(市)租賃住宅服務商業同業公會 (C)建設公司 (D)租賃住宅服務商業同業公會全國聯合會	(C)	住宅租賃事務輔導及獎勵辦法第2條，本辦法所稱租賃住宅團體，指以出租人或承租人為會員基礎，並依法成立之非營利團體。
57	有關住宅包租契約書約定出租人得扣抵押金的情形，不包含以下哪些事項？	(A)未先期通知終止租約違約金 (B)未繳清管理費、水電費、瓦斯費、網路費 (C)處理遺留物所生費用 (D)娛樂場所門票費用	(D)	住宅包租契約書範本第4條 押金由租賃雙方約定為___個月租金，金額為元整(最高不得超過二個月租金之總額)。承租人應於簽訂住宅租賃契約(以下簡稱本契約)之同時給付出租人。 前項押金，除有第十三條第三項(包租業應賠償之違約金)、第十四條第四項(包租業未繳清第五條約定之相關費用)及第十九條第二項(出租人處理前項遺留物所生費用)得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，包租業返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。
58	請問包租業於知悉	(A)返還租賃住宅	(D)	住宅包租契約書範本第18條，包租業應於知悉

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	出租人提前終止契約，應該協調處理哪些事項？	(B)執行屋況及附屬設備點交事務 (C)退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金 (D)以上皆是		出租人提前終止本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、退還向次承租人預收之租金及全部或一部押金或履行其他應盡事宜。 前項出租人提前終止本契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，出租人得請求所在地租賃住宅服務商業同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。 前二項出租人提前終止本契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出租人或次承租人受損害時，包租業應負賠償責任。
59	請問租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，包租業得按滅失之部分請求？	(A)增加押金 (B)減少租金 (C)照價賠償 (D)申請調解	(B)	住宅包租契約書範本第12條，租賃關係存續中，因不可歸責於包租業及次承租人之事由，致租賃住宅之一部滅失者，包租業得按滅失之部分，請求減少租金。
60	房東某甲拿到房客扣完扣繳稅額跟二代健保後之實拿租金40,000元，請問租金收入下列何者正確？(假設某甲係中華民國居住者，及當年補充保費之費	(A)44,840 元 (B)45,408 元 (C)45,293 元 (D)40,000 元	(B)	各類所得扣繳率標準： 第二條 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。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	率為 1.91%)			<p>全民健康保險法 31 條:第一類至第四類及第六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：</p> <p>六、租金收入。</p> <p>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</p> <p>補充保險費費率健保局發布為現行 1.91%</p> <p>答案計算：</p> <p>扣完稅額及補充保費之淨額比率:1-10%- 1.91%=88.09%</p> <p>$40,000 / 88.09\% = 45,408$ 元</p> <p>$45,408 * 10\% = 4,541$ 元</p> <p>$45,408 * 1.91\% = 867$ 元</p> <p>$45,408 - 4,541 - 867 = 40,000$</p>
61	房東某甲拿到房客扣完扣繳稅額跟二代健保後之實拿租金 40,000 元(假設某	<p>(A) 扣繳稅款 4,484 元補充保費 856 元。</p> <p>(B) 扣繳稅款 4,000 元補充保費 764 元。</p>	(D)	<p>各類所得扣繳率標準:第二條 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</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	甲係中華民國居住者，及當年補充保費之費率為1.91%)，請問房東某甲扣繳稅款及二代健保費各為多少元？	(C)扣繳稅款 4,529 元補充保費 865 元。 (D)扣繳稅款 4,541 元補充保費 867 元。		業，按下列規定：五、租金按給付額扣取百分之十。 全民健康保險法 31 條：第一類至第四類及第六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補充保險費率健保局發布為現行 1.91% 答案計算： 扣完稅額及補充保費之淨額比率： $1-10\%-1.91\%=88.09\%$ $40,000/88.09\%=45,408$ 元 $45,408*10\%=4,541$ 元 $45,408*1.91\%=867$ 元 $45,408-4,541-867=40,000$
62	租賃所得之納稅義務人應於每年何時核實申報租賃所得及繳稅？	(A)所得收取 45 天內分離課稅申報綜合所得總額或營利事業收入總額。 (B)所得收取 1 個月內分離課稅申報綜合所得總額或營利事業收入總額。	(C)	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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		<p>(C) 每年5月1日起至5月31日止申報上一年度綜合所得總額或營利事業收入總額。</p> <p>(D) 每年1月1日起至1月31日止申報上一年度綜合所得總額或營利事業收入總額。</p>		<p>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十四條第一項第一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。中華民國境內居住之個人全年綜合所得總額不超過當年度規定之免稅額及標準扣除額之合計數者，得免辦理結算申報。但申請退還扣繳稅款及第十五條第四項規定之可抵減稅額，或依第十五條第五項規定課稅者，仍應辦理結算申報。</p>

法 5-3 消費者保護法相關法規及實務

一、命題：柯伯照委員

二、命題大綱：

1. 民法有關房屋租用之相關規定
2. 消費者保護法及其施行細則
3. 近期相關判決

三、題目數：21 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	依消費者保護法之規定，下列關於租賃住宅經營者提供的服務規範之敘述，何者較佳？	(A)對於每年租金收益不足之處，應負補貼責任 (B)對於每年房客租約，應負留住房客續約的保障責任 (C)提供房東房客居住行為報告 (D)對於每年租金水準，應提供房東充分且正確之資訊	(D)	依據消費者保護法第 4 條，企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。
2	依消費者保護法之規定，下列關於租賃住宅經營者代管之大樓住宅，其應提供的商品責任之敘述，何者較正確？	(A)對於住宅附近的變電所、宮廟等應負說明義務 (B)對於室內排水管阻塞問題，應負修繕保障責任 (C)對於天然瓦斯及門禁監視系統，應說明基本使用方法 (D)對於室內水管漏水問題，應負修繕保障責任	(C)	依據消費者保護法第 7 條，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。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
3	消費者保護法對於從事住宅包租業之企業經營者，對於其提供之商品或服務及所生之責任，下列敘述何者較佳？	<p>(A)對於住宅室內使用面積，應負舉證及保障責任</p> <p>(B)提供包租服務內容，應確保該服務符合當時專業水準及可合理期待之安全性</p> <p>(C)對於住宅室內設計風格，負有可合理期待之安全性</p> <p>(D)對於住宅周邊環境的舒適與健康，應負合理保障責任</p>	(B)	依據消費者保護法第 7 條，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。
4	依消費者保護法之規定，以下關於住宅租賃契約之敘述，何者正確？	<p>(A)內政部頒布的房屋租賃契約書範本，具備消保法上的法律效力</p> <p>(B)行政院消保會通過、內政部頒布的定型化契約應記載或不得記載事項，具備消保法上的法律效力</p> <p>(C)內政部或消保會頒布之房屋租賃契約書範本，皆具備消保法上的法律效力</p> <p>(D)台灣消保協會頒布的住宅租賃契約書範本，具備消保法上的法律效力</p>	(B)	<p>依據消費者保護法第 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。前項應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括：</p> <p>一、契約之重要權利義務事項。</p> <p>二、違反契約之法律效果。</p> <p>三、預付型交易之履約擔保。</p> <p>四、契約之解除權、終止權及其法律效果。</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				五、其他與契約履行有關之事項。
5	依消費者保護法之規定，以下關於定型化契約之房屋委託租賃契約書範本之敘述，何者錯誤？	(A)審閱期間至少 3 日 (B)審閱期間應有 30 日以內 (C)審閱期間應為 3 日至 30 日 (D)審閱期間應為有利於消費者審閱契約書全部條款	(D)	依據消費者保護法第 11-1 條，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。...
6	企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有合理審閱期間，但消費者因個人時間限制於當日大致閱覽契約條款即完成訂立契約，則下列情況何者正確？	(A)違反合理審閱期間，契約一律無效 (B)企業經營者得以契約條款使消費者拋棄至少 3 日審閱期，契約有效 (C)企業經營者得以契約條款主張審閱期達 3 日以上，契約有效 (D)雖違反合理審閱期間，但消費者得主張契約有效	(D)	依據消費者保護法第 11-1 條，企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。 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。
7	房客承租房屋，最不願知悉該房屋曾經發生兇殺或鬥毆事件，而包租業者基於順利出租房屋及避免法律責任，較適當的作法為何？	(A)應主動向房客說明這個事件相關訊息，以避免未來涉及法律責任 (B)應避免向房客說明這個事件相關訊息，以讓房客安心 (C)經由適當清理恢	(A)	依據消費者保護法第 4 條，企業經營者對於其提供之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充分與正確之資

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		復原狀，以讓房客安心 (D)只要不是法律定義的凶宅，則可不用說明相關訊息		訊，及實施其他必要之消費者保護措施。
8	房客承租房屋時，基於掛上圖片而在牆壁上釘釘子，房東可在房客退租之前，提出何種要求？	(A)扣一個月押金來彌補損失 (B)提出民事賠償 (C)將牆壁恢復原狀 (D)向消費爭議委員會申請調處	(C)	依據消費者保護法第 11 條，企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。
9	陳先生向包租公司承租一間房屋，某日發現洗臉盆下方支撐腳架嚴重鏽蝕，依消費者保護法，一般原則上由何者負修繕責任？	(A)承租人 (B)包租公司 (C)管理人 (D)原生產廠商	(B)	依據消費者保護法第 7 條，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。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。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。
10	林先生向包租公司	(A)向企業經營者申	(D)	依據消費者保護法第

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	承租一棟透天型住宅，某日發生海砂屋天花板水泥掉落而有未合於居住使用之狀況，他數次限期催告包租公司來修繕未果，其可以採取作法為何？	請調解 (B)單方面自行調降租金 (C)向消保團體申請調處 (D)提前終止契約且另尋住宅		43 條，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。企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理之。消費者依第一項申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴。
11	劉小姐向包租公司承租一間房屋，某日發生海砂屋天花板崩落，此時修繕責任歸屬為何？	(A)包租公司應負修繕責任 (B)承租人應負修繕責任 (C)若出租時已有點交，則承租人應負修繕責任 (D)出租時已有點交，出租人不應負損害賠償責任	(A)	依據消費者保護法第 10 條，企業經營者於有事實足認其提供之商品或服務有危害消費者安全與健康之虞時，應即回收該批商品或停止其服務。但企業經營者所為必要之處理，足以除去其危害者，不在此限。…第 10-1 條本節所定企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，不得預先約定限制或免除。
12	內政部頒訂之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，下列敘述何者錯誤？	(A)本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本 (B)本契約自簽約次日起生效，租賃雙方各執一份契約正本	(B)	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項第 22 條，…本契約自簽約日起生效，租賃雙方各執一份契約正本。本契約廣告及相關

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(C)本契約宣稱可提供房客差額補助及公證費之廣告內容，應視為本契約之一部分 (D)租賃標的現況確認書為重要相關附件，應視為本契約之一部分		附件視為本契約之一部分。
13	依據內政部公告之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，下列敘述何者錯誤？	(A)主要是解決房屋租賃消費爭議 (B)主要為平衡承租人與出租人之間權利義務關係 (C)主要為平衡政府與企業經營者之行政契約關係 (D)主要為釐清承租人與出租人之消費關係	(C)	依據行政院消費者保護處107年6月4日院臺消保字第1070020024號函…。三、經查，「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」係內政部為衡平出租人與承租人間權利義務關係，並解決房屋租賃消費爭議，依消保法第17條第1項授權所訂定之法規命令。倘房屋出租人屬消保法上所稱之企業經營者，承租人為消費者，自有「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」適用，合先敘明。
14	依據內政部訂頒之「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，下列敘述何者正確？	(A)做為包租業者與房東簽訂住宅租賃契約之準據 (B)做為包租業者與房客簽訂住宅租賃契約之準據	(D)	依據內政部108年6月13日台內地字第1080039793號函，一、為衡平房屋租賃當事人權利義務關係，避免因不平等契約條款而引發租

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(C)做為房東非為企業經營者或房客為轉租人訂定住宅租賃契約之準據 (D)做為包租業者與房東及包租業者與房客簽訂住宅租賃契約之準據		賃糾紛，…另依本條例第5條訂定非具消費關係之「住宅包租契約應約定及不得約定事項」，及依消費者保護法第17條第1項及本條例第32條第3項規定，訂定「住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項」，做為包租業者與房東及包租業者與房客簽訂住宅租賃契約之準據，自108年6月1日施行。
15	王先生向租賃住宅服務有限公司承租一間房屋，某日大雨之後客廳天花板漏水導致高單價沙發受損，則下列敘述何者正確？	(A)天花板及沙發之損壞，原則應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限 (B)天花板損壞時，應由出租人負責修繕，沙發則可視租賃雙方之約定或習慣由承租人之押金中扣除部分租金 (C)若已有租賃標的現況確認書，天花板損壞應由承租人負責全部修繕 (D)沙發之損壞，應	(A)	依據住宅租賃契約範本第八條，租賃住宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此限。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		由出租人負責修繕或全額賠償		
16	張先生在跨國金融業任職，基於督導業務需要在本國與外國短期居住，其向包租公司承租一戶住宅已2年，而今租約已到期但他仍在國外工作，包租公司較適當因應方式為何？	(A)寄發通知，以利確實收到張先生的租金與繼續出租獲利 (B)通知張先生不續租及請求返還租賃住宅 (C)無需告知張先生，可直接終止租約 (D)先以押金抵償租金，不足之後再通知張先生不續租及請求返還租賃住宅	(B)	依據租賃住宅市場發展與管理條例第 9 條，轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。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。
17	高先生在北部知名大學任職教師，他向包租公司承租一戶三房住宅，將其中兩房出租給學生，此種行為是否恰當？	(A)租賃住宅條例未規範，只要彼此簽妥契約就可 (B)租賃住宅條例已特別規定，要先經過房東書面同意就可 (C)租賃住宅條例已特別規定，要先經過房東口頭同意就可 (D)租賃住宅條例已特別規定，要先經過代租公司書面同意就可	(B)	依據租賃住宅市場發展與管理條例第 9 條，轉租人應經出租人書面同意，始得轉租其租用之住宅全部或一部。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。
18	張先生在中部大型企業任職主管，他向	(A)租賃住宅條例特別規定，不得轉	(B)	依據租賃住宅市場發展與管理條例第 9 條，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	包租公司承租一戶三房住宅，將其中兩房出租給公司同事，以下敘述何者最正確？	<p>租，沒有例外。</p> <p>(B)租賃住宅條例已規定不得轉租，若轉租則要先經過包租公司書面同意</p> <p>(C)租賃住宅條例已規定不得轉租，若轉租則要先經過房東口頭同意</p> <p>(D)租賃住宅條例已規定不得轉租，若轉租則不用經過包租公司書面同意</p>		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。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。
19	郭小姐向屋主承租一戶二房住宅且租期為2年，雙方使用內政部頒佈的最新房屋租賃契約範本簽約，今日租期屆滿超過2個月且仍未遷出，房東可向郭小姐請求賠償或違約金嗎？	<p>(A)屋主得向承租人請求未返還房屋期間之 2 個月租金</p> <p>(B)屋主得向承租人請求未返還房屋期間之 2 個月租金，並得請求相當月租金額計算之違約金</p> <p>(C)屋主得向承租人請求未返還房屋期間之 2 個月租金，並得請求相當月租金額 0.5 倍之違約金</p> <p>屋主得向承租人請求未返還房屋期間之 2 個月租金</p> <p>(D)屋主得直接扣抵押金，並得請求相當月租金額 2 倍之違約金</p>	(B)	依據”房屋租賃定型化契約應記載事項”第 15 點，租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，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。… 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。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
20	租賃住宅條例實施後，下列何種情況將無法適用租稅減徵優惠？	(A)住宅所有權人委託包租業轉租給合作社使用及經營管理 (B)住宅所有權人委託包租業轉租給大學師生居住使用 (C)住宅所有權人委託包租業轉租給科技公司職工居住使用 (D)住宅所有權人委託包租業轉租給旅行社之旅客休閒旅遊居住使用	(D)	依據內政部108年1月17日內授中辦地字第1080101346號函，一、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第3條第1款、第5款、第4條規定，…租賃住宅不適用本條例規定之情形為「供休閒或旅遊為目的」、「由政府或其設立之專責法人或機構經營管理」、「由合作社經營管理」、「租賃期間未達30日」。
21	劉先生向包租業者承租10間建築物，其中4間做為居住使用，6間做為參訪團旅客休閒或旅遊住宿使用，面對租賃住宅條例之租稅減徵優惠，是否適用？	(A) 4間做為居住使用可適用 (B) 6間做為參訪團旅客休閒或旅遊住宿使用可適用 (C) 10間房屋只要做為居住使用皆可適用 (D) 10間房屋能簽妥契約及敘明理由都可適用	(A)	依據內政部108年1月17日內授中辦地字第1080101346號函，一、按租賃住宅市場發展及管理條例（以下簡稱本條例）第3條第1款、第5款、第4條規定，租賃住宅係指以出租供居住使用之建築物；…租賃住宅不適用本條例規定之情形為「供休閒或旅遊為目的」、「由政府或其設立之專責法人或機構經營管理」、「由合作社經營管理」、「租賃期間未達30日」。

法 5-4 公寓大廈管理相關法規及實務

一、命題：柯伯煦委員

二、命題大綱：

1. 公寓大廈管理條例及施行細則中住戶權利義務部分
2. 公寓大廈規約範本
3. 公寓大廈行政管理實務
4. 近期相關判決

三、題目數：49 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	某房仲公司看中公寓大樓社區 8 樓至 9 樓之外牆且想要承租設置廣告物，管委會主任委員張先生認為這可增加社區基金受益且表示贊同，他要符合哪些條件？	(A) 應符合設置廣告物的建築法及相關法律規定 (B) 應符合公寓大廈社區規約規定及區分所有權人會議之決議 (C) 應向直轄市或縣(市)主管機關申請許可 (D) 應符合廣告物相關法律規定、公寓大廈社區規約規定及區分所有權人會議之決議	(D)	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。
2	陳先生購買公寓大樓社區5樓，基於增加使用空間，想在工作陽台及外牆增設鐵鋁窗，其使用行為有何限制？	(A) 依據公寓大廈管理條例不得私設鐵鋁窗 (B) 應符合公寓大廈社區規約規定及區分所有權人會議之決議 (C) 應向直轄市或	(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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		縣(市)主管機關申請許可 (D)應符合建築物相關法律及應向直轄市或縣(市)主管機關申請許可		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。
3	某住戶購買公寓大廈社區12樓，基於增加保護家人安全而於陽台及窗戶逕自增設防墜設施，是否可逕自增設防墜設施？	(A)依據公寓大廈管理條例不得私自設置 (B)只要管委會主委同意即可 (C)住戶家中有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人，得設置 (D)只要不妨礙逃生且不突出外牆面，得設置	(C)	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，…。 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。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
4	王小姐購買公寓大廈社區之頂樓一戶，而屋頂平台之使用權在與建設商簽訂購屋契約時取得專用權，基於休閒景觀	(A)違反公寓大廈管理條例 (B)不違反公寓大廈管理條例 (C)經該樓層區分所有權人同意，並	(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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	目的而種植花草，其使用行為之合法性？	不違法 (D)經該區分所有權人會議取得同意，係屬合法		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。
5	陳先生購買公寓大廈社區之頂樓一戶，而屋頂平台之使用權在與建設商簽訂購屋契約時取得專用權，但管委會想要變更陳先生所擁有之平台使用權，在屋頂平台設置無線基地台以增加社區基金收益且免收陳先生的管理費，則管委會的行為？	(A)經徵求陳先生同意且經多數區分所有權人會議決議後，係屬合法 (B)管委會基於公共利益考量，並不違法 (C)經該樓層區分所有權人同意，並不違法 (D)經多數區分所有權人會議取得同意，係屬合法	(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。
6	李先生購買公寓大廈社區之頂樓一戶，而屋頂平台之使用權在與建設商簽訂購屋契約時取得專用權，平日基於休閒景觀目的而種植花草，近來又增建了遮雨棚來保護花草，李	(A)違反公寓大廈管理條例 (B)不違反公寓大廈管理條例 (C)經該樓層區分所有權人同意，並不違法 (D)經該區分所有權人會議取得同	(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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	先生使用行為之合法性？	意，係屬合法		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。
7	欣欣大樓為住商混合的大樓社區，一樓一家手搖杯飲料店常將桌椅放在退縮法定空地，以供顧客乘坐與休憩使用，試問管委會應如何適當處理？	(A) 管理負責人應予制止或按規約處罰 (B) 管理委員會應予制止或按規約處罰 (C) 管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理 (D) 直接報請直轄市、縣（市）主管機關處罰。	(C)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，…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。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
8	榮新大樓為住商混合的大樓社區，一樓一家餐飲店經常將營業用器具放置一樓之騎樓，試問管委會應如何適當處理？	(A) 直接報請直轄市、縣（市）主管機關處罰 4 ~ 20 萬罰鍰 (B) 社區管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理	(B)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，…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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(C)直接報請直轄市、縣(市)建築主管機關處罰使用人6~30萬罰鍰 (D)依區分所有權人會議強制該住戶遷離或出讓其所有權		廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；…。
9	森活樂大樓為住宅社區，雖然社區規約准許社區住戶可以飼養小動物，但住戶應確保之行為為何？	(A)不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全 (B)不得妨礙公共景觀、公共安寧及公共安全 (C)不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共秩序 (D)不得妨礙公共衛生、公共利益及公共安全	(A)	依據公寓大廈管理條例第16條，…住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。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，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。
10	樂新大樓為住商混合的大樓社區，一樓有餐飲店及便利超商，住戶購物消費同時也會讓小寵物在退縮法定空地嬉戲，因而常有一些動物排泄物在空地角落，試問管委會應如何適當處理？	(A)直接處罰30萬罰鍰 (B)依據動物保護法報請主管機關處罰飼主 (C)直接報請直轄市、縣(市)建築主管機關處罰使用人6~30萬罰鍰 (D)社區制定寵物管理辦法來約束飼主	(D)	依據公寓大廈管理條例第16條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。…住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。
11	某社區住戶平時喜歡下班之後在住家內歡唱卡拉OK，其音量常讓住戶覺得是噪音且難以忍受，試問管委會應如何適當處理？	(A) 管理負責人應予制止或按規約處罰 (B) 管理委員會應予制止或按規約處罰 (C) 管理負責人或管理委員會應予制止、勸導或按規約處理 (D) 直接報請社會局依違反社會秩序維護法來處理	(C)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。…住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。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，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。
12	包租業出租房屋給房客，業者近日查訪房間時，聞到屋內有類似燒焦電線的毒晶味道，房客精神恍惚很可能吸食K他命，試問包租業主應如何適當處理？	(A) 聞到確切味道則報警抓人及強制驗尿 (B) 想辦法終止租約讓房客離開 (C) 請管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處罰 (D) 報警將人抓走	(B)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。…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，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。
13	王先生將房屋委託包租業出租給房客，某日王先生查訪房	(A) 聞到確切味道則報警抓人及強制驗尿	(C)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	屋外觀且聞到屋內飄出類似燒焦電線的毒品味道，隔日探視房客察覺其精神恍惚狀況很可能吸食K他命，試問王先生應如何適當處理？	(B)立刻與包租業終止租約且強制讓房客離開 (C)請包租業者依公寓大廈管理條例來想辦法終止租約讓房客離開 (D)請管理負責人或管理委員會予以制止或按規約強制遷離		物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。…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，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。
14	劉先生的主臥室天花板出現漏水現象，經檢視得知是樓上住戶重新裝潢主臥室浴室導致水管龜裂而漏水，試問劉先生應如何適當處理？	(A)協調及取得樓上住戶許可，擇一日偕同專業人員進入檢視及修繕 (B)經管理委員會同意後，偕同管理負責人進入檢視及修繕 (C)委請管理負責人同意後，擇一日偕同專業人員進入檢視及修繕專有部分 (D)經管理委員會同意後，要求樓上住戶在期限內修護完成	(A)	依據公寓大廈管理條例第 6 條，住戶應遵守下列事項：…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。…前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。住戶違反第一項規定，經協調仍不履行時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。
15	張先生的主臥室天花板出現漏水現象，經查得知是樓上住戶重新裝潢主臥室	(A)樓上樓下住戶經協議來分擔費用 (B)樓上住戶應負修繕全部費用	(B)	依據公寓大廈管理條例第 10 條，專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	浴室導致水管龜裂而漏水，試問維修費用之負擔方式？	(C) 委請管理負責人來協調分擔費用 (D) 經專業人員估算及協議之後來分擔費用		有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。…但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。
16	包租公司將房屋出租給大學生使用，基於維持專有部分及共有部分的整潔，自行在房屋租賃契約中約定社區管理費之外加收「電梯及環境清潔費」，包租業主這樣做法之有效性？	(A) 出租人有權利主張合理 (B) 只要費用不多則約定有效 (C) 承租人可基於違反公平交易法主張約定無效 (D) 承租人可依租賃住宅相關法規主張約定無效	(D)	依據行政院消保會之住宅租賃契約書範本，及消費者保護法第 14 條，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。
17	美麗大樓是純住宅社區，包租公司將房屋出租給一位大學美術教授，美術教授在住宅中開設繪畫補習班及教授美術繪畫，試問承租人這樣的使用行為？	(A) 承租人的合理使用範圍 (B) 只要不干擾鄰居住戶就行 (C) 營業行為違反使用執照而可能受罰 (D) 承租人向管理負責人或管理委員申請報備就行	(C)	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。
18	善美大樓是純住宅社區，某住戶在住家中開設美容美髮設計行業，社區管委會	(A) 屬於住戶個人的合理使用範圍 (B) 只要不干擾鄰居住戶就行	(D)	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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	應如何處理較妥？	(C)營業行為違反使用執照而只要不干擾鄰居住戶就無妨 (D)住戶違反使用執照所載用途，管理負責人或管理委員會應予制止		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。
19	良美大樓是純住宅社區，某住戶在住家中開設國小課後才藝補習業，社區管委會應如何處理較妥？	(A)屬於住戶個人的合理使用範圍 (B)只要不干擾鄰居住戶就行 (C)住戶違反使用執照所載用途，管理負責人或管理委員會應予制止 (D)營業行為違反使用執照而只要不干擾鄰居住戶就無妨	(C)	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。
20	王先生購買興隆公寓大廈一樓，經營烘焙餐飲業，則其投保責任？	(A)應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險 (B)應依縣市主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險 (C)應依中央主管機關所定保險金額投保產物責任保險 (D)應依中央主管機關所定保險金額	(A)	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。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		投保公共意外責任及第三責任保險		
21	徐先生購買台欣公寓大廈一樓，經營烘培餐飲業，但開業已一個月仍不願負擔投保責任，管委會較適當的處置方法為何？	(A)經催告於五日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保，且保險費由該住戶負擔 (B)經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保，且保險費由該住戶負擔 (C)逕向地方政府建築主管機關舉發及罰鍰 (D)逕向中央政府建築主管機關舉發及罰鍰	(B)	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。…前項投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。
22	當公寓大廈社區住戶出現任意喧囂脫序行為，干擾社區住戶安寧，較適當的處置方式為何？	(A)報請警察機關前來處置 (B)報請環保機關前來處置 (C)報請社區管理委員會前來處置 (D)報請鄰里長前來處置	(C)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。…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，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。
23	當公寓大廈社區住戶出現脫序行為，深	(A)報請建築管理機關前來處置	(B)	依據公寓大廈管理條例第 16 條，住戶不得任意

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	夜洗衣服、唱卡拉OK及伴隨冷氣運轉聲音大，干擾社區住戶安寧，較適當的處置方式為何？	(B)報請環保機關前來處置 (C)報請消防主管機關前來處置 (D)報請鄰里長前來處置		棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。…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，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。對於具持續性或容易量測而足以妨害他人生活安寧者，另依噪音管制法第8條，請環保機關處理。
24	當公寓大廈社區住戶出現脫序行為，夜晚高聲飲酒作樂聊天划酒拳而干擾社區住戶安寧，較適當的處置方式為何？	(A)報請建築管理機關前來處置 (B)報請環保機關前來處置 (C)報請消防主管機關前來處置 (D)報請鄰里長前來處置	(B)	依據公寓大廈管理條例第16條，住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。…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，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。
25	黃先生購買台欣公寓大廈二樓且出租使用，將室內三間套房出租給三位房客，基於避免房客有影響公共秩序及公共安寧的行為，於是預防性的在大門外上方加裝錄影監視設	(A)增加該樓層共用空間安全性，係屬合法 (B)先取得該樓層住戶同意且增進共用空間安全性，係屬合法 (C)先取得管委會及區分所有權人會	(C)	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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	備，試問下列敘述何者較正確？	<p>議決議之同意，係屬合法</p> <p>(D)基於安全性考量，毋須經住戶同意，係屬合法</p>		<p>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。</p> <p>第 10 條專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。</p>
26	下列事項，何者得於「規約」或「區分所有權人會議」變更其規定？	<p>(A)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</p> <p>(B)共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之估算標準</p> <p>(C)區分所有權人會議重新召集之開議員額數</p> <p>(D)非封閉式之公寓大廈集居社區之分幢或分區成立新</p>	(A)	<p>依據內政部公布之社區規約範本…(四)《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項。1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為公寓大廈周圍上下、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</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		的管理委員會		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。【公廈條例第8條第1項】
27	公寓大廈成立管理委員會及訂定組織規範事項，下列情況何者正確？	(A)得載明於規約或經區分所有權人會議決議 (B)非載明於規約不生效力 (C)得由當屆管理委員會共同訂定新組織章程 (D)得由物業管理公司協助管理委員會共同訂定組織章程	(A)	依據社區規約範本規約記載之事項第三條(一)非經載明於規約者不生效力之事項，1. 約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。2. 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。…。6. 區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
28	公寓大廈社區「社區規約」之修訂，除依據公寓大廈社區規約範本外，下列事項何者也應依相關規定列入規約中進行管理？	(A)開放空間之使用管理 (B)住戶對共用部分之使用管理 (C)法定空地不得依規定供營業使用 (D)開放空間之使用與住戶對共用部分皆應列入規約中進行管理	(D)	依據社區規約範本，…3. 開放空間及退縮空地供營業使用開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
29	徐先生表示，社區住戶平日都忙於工作，住戶假日想多休息又不願參加區分所	(A)為便捷的開會及決議方式，實屬有效 (B)只要住戶們都	(C)	依據公寓大廈條例第 30 條，區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	有權人會議，因此建議運用社群軟體或線上問卷方式回收與決議來取代開會，試問這兩種方式替代區分所有權人會議的法律效力？	接受，實屬有效 (C)不符合公寓大廈管理條例，實屬無效 (D)經向地方政府主管報備後，實屬有效		通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得以公告為之；公告期間不得少於二日。管理委員之選任事項，應在前項開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
30	公寓大廈管理條例施行之後，社區公共區域安全管理與維護，是否應要有一套標準化的辦理程序與作業流程？	(A)應該備齊為佳 (B)視社區規模而定 (C)視社區發展而定 (D)視社區管理複雜度而定	(A)	依據營建署公寓大廈社區管理服務人受訓教材。
31	社區門禁安全管理非常重要，對於社區住戶之親友或訪客的進入，下列何者較為適當？	(A)通知受訪住戶之後即可放行進入 (B)清楚表達受訪住戶姓名及拍照換証即可進入 (C)清楚表達受訪住戶姓名及登記換證即可進入 (D)通知受訪住戶，受許可後才能登記或換證進入	(D)	依據營建署公寓大廈社區管理服務人受訓教材。
32	社區保全警衛巡邏路線之布置，下列何者較適當？	(A)應就重點及全區布置巡邏路線 (B)應就陰暗處或危險區布置巡邏路線 (C)應視社會治安狀況規劃巡邏路線	(A)	依據營建署公寓大廈社區管理服務人受訓教材。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D)應視社區治安狀況布置巡邏路線		
33	每當進入夏季常有登革熱病媒蚊的問題，社區環境衛生的消毒，可向地方政府哪個主管機關申請噴藥消毒事務？	(A)農業局 (B)工務局 (C)環保局 (D)消防局	(C)	依據營建署公寓大廈社區管理服務人受訓教材。
34	公寓大廈社區遇緊急事件需要通報時，下列情況何者較不正確？	(A)遇住戶自殺自殘事件應通報165專線 (B)遇住戶家暴虐童事件應通報165專線 (C)遇住戶自殺自殘事件應通報1966專線 (D)遇住戶家中長輩走失協尋事件應通報110專線	(C)	依據中華民國老人福利聯盟，網頁資料，老人保護DM。
35	公寓大廈社區遇住戶家中長輩有立即性的危險或生命受到危害事件，需要緊急處理之通報專線，何者較為適當？	(A)立刻撥打110或119專線 (B)立刻撥打1922專線 (C)立刻撥打1999專線 (D)立刻撥打1966專線	(A)	依據中華民國老人福利聯盟，網頁資料，老人保護DM。
36	公寓大廈社區重要的文書資料與檔案資料應於何處妥善保管？	(A)管委會主委指定處 (B)管委會指定處 (C)社區管理室 (D)物業管理公司	(B)	依據公寓大廈條例第36條，管理委員會之職務如下：…七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。 八、規約、會議紀錄、使

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
37	公寓大廈社區重要的文書資料應由何者妥善保管？	(A)社區管委會主委 (B)社區監察委員 (C)社區管委會 (D)社區管理服務人	(C)	依據公寓大廈條例第36條，管理委員會之職務如下：…七、收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。 八、規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
38	住戶超過一週未領回之掛號信件，較妥善的處理方式為何？	(A)發現後立刻退回郵務士 (B)一週未領則退回郵務士 (C)細心保管直到住戶領取 (D)通知住戶之後投入該戶信箱	(B)	依據營建署公寓大廈社區管理服務人受訓教材。
39	王小姐經常在購物台或網路商城購物，今日有寄送給她的包裹，但無法聯繫到她本人，管理人較適	(A)請物流運送者先攜回且繼續聯繫 (B)代為收件且在信件收發簿上記載包裹內容	(A)	依據營建署公寓大廈社區管理服務人受訓教材。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	當的處理方法為何？	(C)視包裹內容之價值而妥善代收與保管 (D)尋求他的好鄰居協助代為收件		
40	處理社區住戶的快遞郵件或包裹，管理人較適當的處理方法為何？	(A)尋求住戶的好朋友協助代為收件 (B)基於顧客至上，逕為代收且記載於收發簿上 (C)基於避免保管責任，不能代收 (D)經住戶當下同意委託，代為收件且在信件收發簿上記載包裹內容	(D)	依據營建署公寓大廈社區管理服務人受訓教材。
41	某住戶積欠多期社區管理費，經管委會以書面催告請求給付，但住戶仍拒不給付，則管委會依公寓大廈條例得採下列何種程序辦理？	(A)向法院直接起訴 (B)向消保會申請調解 (C)向消保官申請調解 (D)向公平會申請調處	(A)	依據公寓大廈條例第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。
42	依公寓大廈管理條例之規定，基於推行社區管理維護工作，以維護住戶之居住品質與權益，全體住戶均應遵行何種規範？	(A)公寓大廈管理條例 (B)該社區規約及區分所有權人會議之決議 (C)該社區規約及物業管理人會議之	(D)	依據公寓大廈條例第三章管理組織。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		決議 (D)公寓大廈管理條例與該社區規約及區分所有權人會議之決議均應遵行		
43	依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈管理運營常見之會議類別，計有區分所有權人會議、臨時區分所有權會議及何種會議？	(A)社區總幹事會議 (B)管理委員會會議 (C)社區發展會議 (D)消防安全會議	(B)	依據公寓大廈條例第三章管理組織。
44	公寓大廈社區管理委員會，其應向何者負責？	(A)全體委員 (B)全體住戶 (C)主任委員 (D)區分所有權人會議	(D)	依據公寓大廈條例第 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。
45	公寓大廈社區往往有許多露臺，若住戶將其住家前露臺加蓋使用，社區管委會對該住戶收取使用露臺之管理費，是否合理？	(A)合理 (B)不合理 (C)不易判斷，應由管委會調處 (D)不易判斷，應由主管機關調處	(A)	依據公寓大廈條例第 10 條，專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。…
46	依據公寓大廈條例規定，公寓大廈社區之住戶，對其住家前露臺合理使用且自行維護管理，則該住戶使用露臺之管理費，應由何人負擔較為合理？	(A)社區警衛 (B)管委會主委 (C)該使用之住戶 (D)依內政部之社區規約而定	(C)	依據公寓大廈條例第 10 條，專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。…
47	某公寓大廈社區之地下商場，因很少用到共用部分、出入口獨立且營運近10年都沒有分擔公共電費，新任管委會要求今年起也要負擔公共電費，此舉是否合理？	(A)有失公平，可以拒繳 (B)基於公平，仍應按其共有之應有部分來負擔 (C)應偕同台電人員調處 (D)基於公平，應衡酌減收一半	(B)	依據公寓大廈條例第 26 條，非封閉式之公寓大廈集居社區…其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規約明定下列各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。一、共用部分、約定共用部分範圍之劃分。二、共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護範圍及管理維護費用之分擔方式。
48	甲出租業將隔壁房屋併購，為使家中客廳面積寬敞好用，於是將相鄰的牆壁打通，試問這樣行為的合法性，下列敘述何者較正確？	(A)由合法室內裝修公司執行，則屬合法 (B)由合法建築師執行，則屬合法 (C)若牆壁屬於承重牆，拆除則屬非法	(C)	依據公寓大廈條例第 10 條第 1 項，及台東縣政府公寓大廈管理案例彙編之案例 12。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		(D) 若牆壁屬於分間牆，拆除則屬非法		
49	某公寓大廈社區一樓店面，甲出租業將隔壁店面併購，基於使室內營業面積寬敞好用，於是請消費者保護法公司將相鄰的牆壁打通，此種行為之合法性，下列敘述何者正確？	(A) 若牆壁屬於裝飾牆，拆除則屬非法 (B) 若牆壁屬於輕體牆，拆除則屬非法 (C) 若牆壁屬於分間牆，拆除則屬非法 (D) 若牆壁屬於承重牆，拆除則屬非法	(D)	依據公寓大廈條例第 10 條第 1 項，及台東縣政府公寓大廈管理案例彙編之案例12。

法 5-5 專業倫理規範

一、命題：柯伯煦委員

二、命題大綱：

1. 職能要求
2. 道德操守與準則
3. 執行業務之錯誤樣態

三、題目數：22 題

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
1	依據租賃住宅條例之規定，某物業集團將營業項目延伸租賃住宅服務，從事代管業務，下列何者非必要條件？	(A)應向直轄市、縣(市)主管機關申請許可 (B)經主管機關許可後三個月內辦妥新公司登記 (C)營業處所廣告招牌應有政府許可證號 (D)應僱用具備租賃住宅管理人員資格者從事代管業務	(C)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 19 條，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；屆期未辦妥公司登記者，由直轄市、縣(市)主管機關廢止其許可。
2	王先生開設一間房屋仲介公司，預計下一個月開始從事承租租賃住宅並轉租業務，下列何者行為樣態可能違法？	(A)應設專任租賃住宅管理人員可請公司同仁或同業支援 (B)原登記營業事項應申請變更許可 (C)專任租賃住宅管理人員應有考試合格證書 (D)專任租賃住宅管理人員到職應報請所在地主管機關備	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 25 條，…。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。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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		查		業。
3	曹先生開設一間不動產行銷管理公司，因應大樓社區住戶鄰居需求，代為出租住宅及收取租賃之租金、押金、相關費用，同時也開立該收取金額之收據，此種行為樣態可能涉及違反？	(A)違反消費者保護法 (B)違反不動產經紀業管理條例 (C)違反租賃住宅市場發展及管理條例 (D)違反不動產經紀業管理條例暨租賃住宅市場發展及管理條例	(D)	依內政部109年2月25日台內地字第1090260932號函，非租賃住宅服務業而經營租賃住宅代管業務或包租業務者之營業行為認定參考，請各直轄市或縣(市)主管機關本於權責依事實審認是否構成租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條之處罰要件，並參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業： 一、從事租賃住宅代管業務之行為… (五)代為收取租賃住宅租金、押金、相關費用或開立該收取金額之收據者。
4	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？	(A)係屬代表房東管理之性質 (B)係屬代理房東管理之性質 (C)係屬二房東包租管理之性質 (D)係屬房仲管理之性質	(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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				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。
5	某甲開設租賃住宅及仲介行銷公司，經營欣榮住宅大樓包租及轉租，某日出租人基於自用需求而提出提前終止租賃契約，下列何者事項非包租業者應負責事宜？	<p>(A)應於知悉終止租賃契約之次日起五日內通知次承租人終止轉租契約</p> <p>(B)協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務</p> <p>(C)退還預收租金及全部或一部押金之外，也應協助次承租人優先承租其他租賃住宅</p> <p>(D)協助轉介給同業以利次承租人自由承租或轉租其他租賃住宅</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 30 條，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。</p> <p>前項出租人提前終止租賃契約之情形，於包租業因故停業、解散或他遷不明時，得由出租人通知次承租人。出租人或次承租人得請求所在地同業公會或其全國聯合會協調返還租賃住宅或續租事宜，該同業公會或其全國聯合會不得拒絕。</p> <p>前二項出租人提前終止租賃契約之情形，因可歸責於包租業之事由，致出</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				租人或次承租人受損害時，適用第三十一條規定。
6	某甲開設租賃住宅及物業管理公司，經營大富貴住宅大樓包租及代管業務，其明顯從事代管業務之徵象，下列何者錯誤？	<p>(A)應揭示直轄市或縣市政府公告之合格認證標章</p> <p>(B)應設有店面之營業處所，且外觀、招牌、櫥窗、看板、廣告之內容，有明顯從事代管業務之表徵</p> <p>(C)應設有辦公室之營業處所，且外觀、招牌、櫥窗、看板、廣告之內容，有明顯從事代管業務之表徵</p> <p>(D)應有公開進行招攬代管業務之營運行為</p>	(A)	<p>依內政部109年2月25日台內地字第1090260932號函，非租賃住宅服務業而經營租賃住宅代管業務或包租業務者之營業行為認定參考，請各直轄市或縣(市)主管機關本於權責依事實審認是否構成租賃住宅市場發展及管理條例第三十六條之處罰要件，並參考下列行為態樣蒐集違法事證，但不宜僅以下列行為態樣之一即遽為認定其違法營業：</p> <p>一、...</p> <p>(一)設有店面或辦公室之營業處所，其外觀、市招、櫥窗、看板、名片及廣告之內容，有明顯從事代管業務之徵象，並足以使多數人認知其為從事代管業務者。(二)未設有店面或辦公室之行為人，以看板、名片或廣告等足以使多數人知悉之方法，為從事代管業務之表示或表徵者。</p>
7	某甲開設租賃住宅及物業管理公司，經	(A)應設有店面之營業處所，且外觀、招	(D)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 33 條，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	營某一住宅大樓包租業務，其明顯從事包租業務之徵象，下列何者錯誤？	<p>牌、櫥窗、看板、廣告之內容，有明顯從事代管業務之表徵</p> <p>(B)應設有辦公室之營業處所，且外觀、招牌、櫥窗、看板、廣告之內容，有明顯從事代管業務之表徵</p> <p>(C)應有公開進行招攬代管業務之營運行為</p> <p>(D)僅須在網頁公告登記證、同業公會會員證書、租賃住宅管理人員證書、包租費用收取基準及方式</p>		<p>租賃住宅服務業應於營業處所明顯之處及其網站，揭示下列文件資訊：</p> <p>一、登記證。</p> <p>二、同業公會會員證書。</p> <p>三、租賃住宅管理人員證書。</p> <p>四、代管費用收取基準及方式。</p> <p>前項第四款規定，於經營包租業務者不適用之。</p>
8	從事租賃住宅服務業，關於文件簽章之行為樣態，不包括下列何者？	<p>(A)委託管理租賃住宅契約書、租賃契約書</p> <p>(B)住宅租賃標的現況確認書、屋況與附屬設備點交證明文件</p> <p>(C)投資標的及財務規劃確認書</p> <p>(D)租金、押金及相關費用收據、退還租金、押金證明</p>	(C)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條，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>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。...
9	從事租賃住宅服務業之包租業務者，關於文件簽章之行為樣態，不包括下列何者？	(A)委託管理租賃住宅及廣告內容契約書 (B)租賃契約書、住宅租賃標的現況確認書 (C)屋況與附屬設備點交證明文件 (D)租金、押金及相關費用收據、退還租金與押金之證明	(A)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 32 條，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。 前項第一款規定，於經營包租業務者不適用之；前項第二款及第三款規定，於經營代管業務者不適用之。...
10	從事租賃住宅服務業之代管及包租業務，具有下列情事之一者，可由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，但	(A)廣告內容與事實不符或廣告未註明租賃住宅服務業名稱 (B)公司分設營業處所已申領登記證且開始營業	(B)	依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條，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

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	不包括何者？	<p>(C)公司尚未於期限內繳足營業保證金，但配合全國聯合會應通知租賃住宅服務業者於一個月內補足</p> <p>(D)僱用未具備租賃住宅管理人員資格者即開始從事業務</p>		<p>期未改正者，按次處罰：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、違反第二十五條第一項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從事業務。</p> <p>五、違反第二十八條第一項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。</p> <p>六、違反第二十九條第一項規定，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。...</p>
11	從事租賃住宅服務業之代管及包租業務者，具有下列情事之一者，可由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰	<p>(A)公司分設營業處所未申領登記證即刻開始營業</p> <p>(B)公司僱用未具備租賃住宅管理人員資格者即刻開始從事業務</p>	(D)	<p>依據租賃住宅市場發展及管理條例第 37 條，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</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
	<p>錢，但不包括何者？</p>	<p>(C)公司尚未於期限內繳足營業保證金</p> <p>(D)公司對轉租住宅之承租人提供解說「住宅租賃標的現況確認書」並載明得終止包租契約之事由、標的範圍與租期</p>		<p>期未改正者，按次處罰：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>四、違反第二十五條第一項規定，僱用未具備租賃住宅管理人員資格者從業務務。</p> <p>五、違反第二十八條第一項規定，未簽訂委託管理租賃住宅契約書即執行業務。</p> <p>六、違反第二十九條第一項規定，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。...</p>
12	<p>租賃住宅服務業應該秉持之專業倫理，下列何者超出專業且較不恰當？</p>	<p>(A)協助政府健全租賃住宅市場，促進社會福祉</p> <p>(B)協助各級政府發展租賃住宅市場，促進整體人民福祉</p> <p>(C)為提升產業發展</p>	(C)	<p>依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 3 條，租賃住宅服務業應全力協助政府健全租賃住宅市場，促進社會福祉。第4條 租賃住宅服務業為提升產業環境，</p>

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		基礎，應秉持回饋精神並注重包裝服務內容及多元性 (D)為提升產業環境，應秉持誠信精神並注重服務品質		應秉持誠信精神並注重服務品質。
13	租賃住宅服務業應尊重同業之專業倫理，不包括下列何者？	(A)尊重同業之智慧財產與營業秘密 (B)協助政府收集租賃住宅資訊、發展租賃住宅市場，增進社會福祉 (C)尊重同業之營業秘密，維護交易市場紀律 (D)基於維護交易市場紀律，共同塑造良好經營環境，應適時分享同業貢獻之智慧財產	(D)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第3條 租賃住宅服務業應全力協助政府健全租賃住宅市場，促進社會福祉。第4條 租賃住宅服務業為提升產業環境，應秉持誠信精神並注重服務品質。第5條 租賃住宅服務業應尊重同業之智慧財產與營業秘密，維護交易市場紀律，共同塑造良好經營環境。
14	關於租賃住宅服務業之倫理議題，下列何者行為較正確？	(A)可因應市場景氣變化來調漲市場租金行情 (B)基於穩定市場秩序及市場紀律，可宣稱自家公司專業為縣市最高 (C)基於發展租賃住宅市場，可宣傳及廣告具良好投資報酬之租賃物件 (D)基於避免房東或房客落入陷阱，可詆	(C)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第7條 租賃住宅服務業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得違反法令惡性競爭，或其他損害同業權益之行為。第8條 租賃住宅服務業不得有詆毀或中傷同業之行為；亦不得教唆當事人為之。

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		毀同業之不當收費及簽約行為		
15	租賃住宅服務業應依法令規定妥善執行業務，下列何者可能有蓄意矇蔽欺罔之疑慮？	(A)未說明出租住宅之建材耗損狀況 (B)未說明出租住宅之區域氣候特徵 (C)未告知出租之住宅社區有些居民不好相處 (D)未說明出租住宅之後可能房價會上漲	(A)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 9 條租賃住宅服務業應依法令規定執行業務，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。
16	租賃住宅服務業之間執行業務，關於違反法令惡性競爭之行為，下列何者較適當？	(A)甲公司宣稱代管及包租費用為同業中最低廉 (B)甲公司揭示相關同業之不當收費項目 (C)甲公司基於提升服務品質，揭示服務項目品質差異分析表 (D)甲公司揭示相關同業較昂貴之收費項目	(C)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 7 條租賃住宅服務業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得違反法令惡性競爭，或其他損害同業權益之行為。
17	下列何者行為，可能有違反租賃住宅管理人員之專業倫理？	(A)基於拓展業務，宣傳包租之住宅租金報酬率可高於公營營行放款利率 (B)利用土地登記及地價電子資料謄本，且充分揭示周邊地段、住址及所有權人	(B)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 14 條租賃住宅管理人員應謹言慎行，兼顧消費者合法權益及社會共同利益。第 15 條租賃住宅管理人員執行業務時，應維護消費者及租賃住

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		之租金資料 (C)基於避免從業者過勞與保障個人安全，盡量避免夜間9點之後開拓案源 (D)基於塑造公司良好形象，雇用員工應過濾外貌體態與專業知識		宅服務業之權益，不得營私舞弊。
18	王先生是租賃住宅管理專業人員，於原單位離職之後，將顧客資料帶入新公司且誘導顧客表明，未來的服務可以更優於之前任職公司的服務，試問這樣的專業倫理行為，下列何者較正確？	(A)兼顧消費者合法權益及社會共同利益 (B)兼顧消費者及公司的合法權益及社會共同利益 (C)違反租賃住宅管理人員應具備之誠信原則 (D)實現租賃住宅管理人員應具備增進社會福祉之責任	(C)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 16 條租賃住宅管理人員不得不得當利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。開發案源時，不得以不當或有不法行為騷擾當事人。
19	李小姐是租賃住宅管理專業人員，基於增加自身業務績效，將同業之商業機密提供他人參考，藉以增進自家公司及自身業績，試問這樣職業倫理行為，下列何者較正確？	(A)違反租賃住宅管理人員應具備之專業倫理 (B)未違反租賃住宅管理人員之職業道德 (C)未違反租賃住宅管理人員應具備之專業倫理 (D)未構成租賃住宅管理人員之不當行為	(A)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 15 條租賃住宅管理人員執行業務時，應維護消費者及租賃住宅服務業之權益，不得營私舞弊。第 16 條 租賃住宅管理人員不得不得當利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。開發案源時，不得以不當或有不法行為騷擾

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
				當事人。
20	莊先生是租賃住宅管理人員，基於增加自身業務績效，執行包租業務時都盡力將房租提高且高於市場平均行情，這樣職業行為樣態違反何種倫理？	(A)違反租賃住宅管理人員之估價倫理 (B)違反租賃住宅管理人員之專業倫理 (C)違反租賃住宅管理人員之一般倫理 (D)違反租賃住宅管理人員之法律倫理	(B)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 15 條租賃住宅管理人員執行業務時，應維護消費者及租賃住宅服務業之權益，不得營私舞弊。第 16 條租賃住宅管理人員不得不得當利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。開發案源時，不得以不當或有不法行為騷擾當事人。
21	小張是租賃住宅管理合格專業人員，某一日出租一套房住宅，在帶看過程中想讓承租人劉先生在當日提早簽約，另請公司同事充當另二組承租人，且相互以簡訊聯繫佐證，誘使劉先生願意簽約，試問此種行為？	(A)為合法常見的租賃住宅帶看與行銷技巧 (B)為合理常見的租賃住宅帶看與行銷技巧 (C)違反租賃住宅管理人員之一般倫理 (D)違反租賃住宅管理人員之職業倫理	(D)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 19 條租賃住宅管理人員不得以自己或第三人名義冒充承租人，誘使承租人以高價簽訂租賃契約。
22	甲租賃住宅服務公司之租賃住宅管理人員，出租住宅時未確實執行屋況或附屬設備點交，也未簽章，日後引起糾紛，試問較佳的處理方式為何？	(A)若未涉及處罰事項者，由所在地政府消保官審議與裁決 (B)若未涉及處罰事項者，由所在地同業公會審議處理之 (C)若涉及處罰事項者，由消保官列舉事	(B)	依據租賃住宅服務業倫理規範(草案)，第 20 條租賃住宅服務業或租賃住宅管理人員違反本規範者，由所在地同業公會審議處理後，如涉及處罰事項者，該公會應列舉事實，提出證據，

題號	題目	選項	答案	法源或來源依據
		實，提出證據，報請租賃住宅服務業所在地直轄市或縣(市)主管機關處理(D)若涉及處罰事項者，由所在地同業公會列舉事實，提出證據，報請租賃住宅服務業所在地政府消保官處理之		報請租賃住宅服務業所在地直轄市或縣(市)主管機關處理。