

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

民法概要

不動產經紀人考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許文昌博士 編著

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

民法概要

不動產經紀人考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許文昌博士 編著

91—94年地政士考試統計表

年度	報名人數	到考人數	到考率(%)	及格人數	及格率(%)
九十一年	三五八〇	一七九八	五〇・二三	七五	四・一七
九十二年	四二九八	一七二三	四〇・〇九	二二二	一二・三〇
九十三年	四一二八	二〇九七	五〇・八〇	二二九	一〇・四四
九十四年	四六三〇	二一七四	四六・九五	一一三	五・二〇

91—94年不動產經紀人考試統計表

年度	報名人數	到考人數	到考率(%)	及格人數	及格率(%)
九十一年	四七九九	二〇六九	四三・一一	一一〇	五・三一
九十二年	三八一五	一五八二	四一・四七	七八	四・九三
九十三年	三八八一	一六二〇	四一・七四	一一〇	六・七九
九十四年	四六二四	一九二二	四一・五七	三五	一・八二

【來勝證照考試中心提供】



不動產經紀人考試須知

專 技 普 考

考試日期	考試科目	應考資格	取得資格
九十五年十二月二十三日至二十四日	1. 國文（作文與測驗）。 2. 民法概要。 3. 不動產估價概要。 4. 土地法與土地相關稅法概要（含土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例）。 5. 不動產經紀相關法規概要（含不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例）。 前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。	高中職以上畢業，年滿二十歲，無實務經驗限制。	1. 平均60分及格，由考試院核發不動產經紀人考試及格證書。 2. 職務為執行仲介或代銷業務，每一營業處所至少應置經紀人一人，且下列六種文件應由經紀人簽章： ①委託契約書、②要約書、③定金收據、④廣告稿、⑤不動產說明書、⑥不動產契約書等。

【來勝證照考試中心提供】



地政士考試須知

專 技 普 考		考試日期	考試科目	應考資格	取得資格
		九十五年十二月二十三日至二十四日	1. 國文（作文與測驗）。 2. 民法概要。 3. 土地法規（包括：①土地法及其施行法；②平均地權條例及其施行細則；③土地徵收條例及其施行細則；④地政士法及其施行細則）。 4. 土地登記實務（包括：①土地登記規則；②地籍測量實施規則中第三編土地複丈及第四編建築改良物測量；③土地登記及土地測量之申辦與作業程序）。 5. 土地稅法規（包括：①土地稅法及其施行細則；②遺產及贈與稅法及其施行細則；③稅捐稽徵法及其施行細則；④房屋稅條例；⑤契稅條例）。 前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。	高中職以上畢業，年滿二十歲，無實務經驗限制。	1. 平均60分及格，由考試院核發地政士考試及格證書。 2. 經地政士考試及格，始得執行土地代書業務。

【來勝證照考試中心提供】

擁有雙照・捨我其誰・唯我獨尊！

許文昌 博士

第一屆專技普考地政士及格
第一屆專技普考不動產經紀人及格
第一屆專技高考不動產估價師及格
國立政治大學地政研究所法學博士
歐亞不動產估價師聯合事務所所長

在汽車市場，大家的夢想是擁有雙B（即Benz與BMW）；同樣的，在不動產市場，從業人員的夢想，便是擁有雙照（即不動產經紀人執照及地政士執照）。

未來不動產就業市場將是「執照」掛帥，而非「學歷」第一，如果能同時擁有不動產經紀人執照及地政士執照，則將如虎添翼，創業就業無往不利。

一、執照的四大功能

臺灣地區由於教育普及，高學歷人力供過於求，人浮於事的現象在各行各業處處可見，因此，執照的第一個功用就在「就業」。如果沒有不動產經紀人員執照就無法在代銷、仲介業生存，因為不動產經紀業管理條例第十七條規定：「經紀業不得雇用未具備經紀人員資格者從事仲介或代銷業務。」

執照的第二個功用在「創業」。如果您不想做一個朝九晚五的上班族，而想享受自由自在的SOHO生活，那麼，便可以自行開創一家不動產工作室。唯從事代書須有地政士執照，從事仲介須有不動產經紀人執照。因此，自行創業的第一步就是要先考取執照。

執照的第三個功用是「提高待遇」。因為擁有不動產經紀人執照，才可以在不動產交易的重要文件上簽章，因此您就可以向老闆要求簽章的代價，或論件計酬，或提高待遇。總而言之，您的薪資結構一定會比從前的水準更上一層樓。

執照的第四個功用是「提高身價」。有很多人在名片上沒有顯赫的頭銜，每次遞出名片，總是有點怯場。如果現在您已經通過「國家不動產經紀人考試及格」及「國家地政士考試及格」，將這二項頭銜印在名片上，當對方接到您的名片，一定會對您另眼相待，而且小心翼翼保管這張名片。有此可知，有很多人考執照的目的不是為了從事仲介、代銷或代書，而是為了提高身價。

信用卡上簽名是「消費」，但是不動產經紀人在交易文件上的簽名是「生產」，因為不動產經紀業管理條例第二十二條規定下列六種文件應由不動產經紀人簽章：(一)不動產出租、出售委託書；(二)不動產承租、承購要約書；(三)定金收據；(四)不動產廣告稿；(五)不動產說明書；(六)不動產租賃、買賣契約書。由此可知，假如您是不動產經紀人，不管您的名字是如何難聽、難寫，您的簽名將是何等可愛而有價值，您的姓名何等偉大。

二、經紀人之執照價值比經紀營業員高

經紀人之職務為執行仲介或代銷業務，經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。因此，不動產經紀制度以經紀人為主、經紀營業員為輔。

經紀人之執照價值較經紀營業員高，因為前述六種文件應由經紀人簽章，而不能由經紀營業員簽章，故不動產從業人員應以考取經紀人執照為目標。

充任經紀人應經考試及格，充任經紀營業員只須參加訓練三十個小時即可，取得執照難易不同。

三、考上執照，如何就業？

經不動產經紀人考試及格，由考試院發給不動產經紀人考試及格證書，這張證書永久有效。有了這張證書，就可以在仲介或代銷公司擔任經紀營業員。擔任經紀營業員滿一年，就可以向直轄市或縣（市）政府請領不動產經紀人證書，這張證書有效期限四年，期滿應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，辦理換證。

由此可知，如果您是公務員、學生、軍人等，即使不立即就業，也可以先通過不動產經紀人考試，預先取得考試院核發之「不動產經紀人考試及格證書」，這張證書永久有效，等到日後有需要，再憑這張證書就業。可說「證照備在手，樂無後顧憂！」

四、取得兩張證照，輕而易舉

不動產經紀人的考試科目大致與地政士相同，二者都屬於不動產專業證照普考級考試，出題老師亦大致相同。如從不動產經紀人轉進地政士考試，只須加讀：(一)土地登記實務；(二)遺贈稅與稅捐稽徵法二科即可。如從地政士轉進經紀人考試，只須加讀：(一)不動產估價；(二)不動產經紀法規二科即可。其他如民法概要、土地法、土地稅法等，二種考試均相同。因此，如果夠努力的話，取得兩張執照，輕而易舉。

五、現在不考，將來就會後悔

由於不動產經紀人考試是民國八十八年開始舉辦，市場上「需照孔急」，因此起初這三年，錄取名額一定會很多，錄取率可能會提高到百分之四十上下。俟市場執照飽和後，考題趨難，評分趨嚴，其錄取率勢必會急遽下降，可能會低到百分之二十左右，甚至百分之十。因此，有心的同學須趁早準備，勿錯失良機，所謂「早起的鳥兒有蟲吃」。

著作權／不容侵犯

下列文字爲著作權法之部分條文，仁人君子敬請自重，凡侵犯著作權者，必依法追究辦。

《著作權法》第六章 權利侵害之救濟

■第八十七條

有下列情形之一者，除本法另有規定外，視爲侵害著作權或製版權：

- 一 以侵害著作人名譽之方法利用其著作者。
- 二 明知爲侵害製版權之物而散布或意圖散布而公開陳列或持有者。
- 三 輸入未經著作財產權人或製版權人授權重製之重製物或製版物者。
- 四 未經著作財產權人同意而輸入著作原件或其重製物者。
- 五 以侵害電腦程式著作財產權之重製物作爲營業之使用者。
- 六 明知爲侵害著作財產權之物而以移轉所有權或出租以外之方式散布者，或明知爲侵害著作財產權之物意圖散布而公開陳列或持有者。

《著作權法》第七章 罰則

■第九十一條

擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。意圖銷售或出租而擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣二十萬元以上二百萬元以下罰金。

以重製於光碟之方法犯前項之罪者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰金。著作僅供個人參考或合理使用者，不構成著作權侵害。

■第九十二條

擅自以公開口述、公開播送、公開上映、公開演出、公開傳輸、公開展示、改作、編輯、出租之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。

「民法概要」命題趨勢及準備之道

民法之法條有一千餘條，範圍非常龐大，充分準備不易。一般而言，民法概要一科出四題，總則編一題，債編一題，物權編一題，親屬編及繼承編一題。各考試科目中，由於民法內容最多，投資報酬率相對偏低。

民法概要之命題題型如下：

一、問答題型：針對民法之意義、要件、原因、效力等規定直接出題。如試述收養之要件？試述給付遲延之效力？試述契約解除之原因？

二、比較題型：相類似或易混淆的二個名詞加以比較。如無權代理與無權處分有何不同？契約解除與撤銷有何不同？歸扣與扣減有何不同？

三、舉例題型：就民法之概念舉例說明。如何謂連帶債務，試舉例說明？何謂代位繼承，試舉例說明？何謂停止條件，試舉例說明？

四、實例題型：常出實例題由考生依據民法規定解析。如某甲擬在自己土地上種植一株果樹，惟種植時逾越疆界，種植在乙的土地上，不久果樹長成，因受風吹有一粒果實掉落在甲的土地上，另一粒掉落在乙的土地上，試問果樹及掉落之果實各屬何人所有？（果樹屬於乙所有，掉落在甲土地上的果實屬於甲所有，掉落在乙土地上的果實屬於乙所有。）

五、解釋名詞：民法之專有名詞，如法定抵押權、限定繼承、停止條件、無因管理等。

總之，民法是一門非常實用的法律，考生應抱著「讀得愈多，受益愈多」的心情去準備，盡力而為。

法規簡稱對照表

簡稱	法規名稱
民	民法
民總施	民法總則編施行法
民債施	民法債編施行法
民物施	民法物權編施行法
民親施	民法親屬編施行法
民繼施	民法繼承編施行法
民訴	民事訴訟法
土	土地法
農	農業發展條例
海	海商法
漁	漁業法
礦	礦業法
國宅	國民住宅條例
動擔	動產擔保交易法
土登	土地登記規則

目錄

「民法概要」命題趨勢及準備之道

第一編 總則

第一章 緒論

第二章 人

第三章 物

第四章 法律行為

第五章 期日及期間

第六章 消滅時效

第七章 權利之行使

第二編 債

第一章 債之發生

第一章 緒論	一	三
第二章 人	一	一二
第三章 物	一	三六
第四章 法律行為	一	四一
第五章 期日及期間	一	七五
第六章 消滅時效	一	七八
第七章 權利之行使	一	八九
第一章 債之發生	一	三

第二章	債之標的	二一
第三章	債之效力	二一
第四章	多數債務人及債權人	二一
第五章	債之移轉	二一
第六章	債之消滅	二一
第七章	各種之債	二一
第三編	物權	五八

第一章	緒論	三一
第二章	所有權	三一
第三章	用益物權	三一
第四章	擔保物權	三一
第五章	占有	三一
第四編	親屬	一七
第一章	通則	四一
第二章	婚約	四一

第三章	結婚	四	一〇
-----	----	---	----

第四章	夫妻財產制	四	一五
-----	-------	---	----

第五章	離婚	四	二四
-----	----	---	----

第六章	父母子女	四	三一
-----	------	---	----

第七章	監護	四	三九
-----	----	---	----

第八章	扶養	四	四五
-----	----	---	----

第九章	家	四	四九
-----	---	---	----

第十章	親屬會議	四	五一
-----	------	---	----

第五編 繼承

第一章	遺產繼承人	五	三
-----	-------	---	---

第二章	遺產之繼承	五	七
-----	-------	---	---

第三章	遺囑	五	一九
-----	----	---	----

附錄	歷屆試題	A	一
----	------	---	---

總 則

第一編