

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

不動產經紀相關法規概要

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

不動產經紀相關法規概要

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

來勝(License)證照考試系列

不動產經紀相關法規概要

編著者：許文昌博士

出版者：高點文化事業有限公司

郵 撥：15834067高點文化事業有限公司

電 話：(02)2381-5766

傳 真：(02)2388-0876

網 址：www.get.com.tw

E-mail：publish@mail.get.com.tw

2007年2月九版

行政院新聞局出版事業登記證局版臺業字第4833號

建議售價 420 元

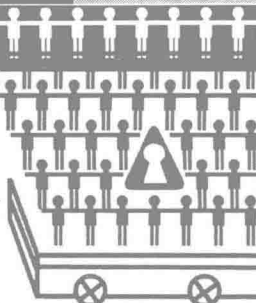
著作權所有・翻印必究

51MC600309 ISBN 957-814-249-8

來勝不動產估價師

超高錄取率 名師果然盛產高徒!

- 95年專技高考前10名，來勝即佔8名！
- 第1、2、3名全部來自來勝！



每錄取2名估價師，就有1人是許文昌博士的高徒！

試別

總錄取人數

來勝錄取人數

估價師名人堂

95年高考

70

42

劉璿哲【狀元】、葉紫光【榜眼】、唐鳳欣【探花】、陳建旺、羅浚杰
陳詩穎、王冠元、莊欣杰、巫智豪、陳冠融、韓伯男、葉又銘、張子亮
黃小娟、陳瑞祥、曹松昱、蔡秀瑛、張宏楷、吳惠千、林金生、林鼎鈞
陳韻如、陳均泓、王鈺梅、林素華、王冠笑、戴廣平、高誌謙、周一欣
徐福言、黃昭明、張如瑩、楊瓊慈、陳怡均、郭雅芬、謝一鋒、蕭佑嘉
林麗星、蔡名軒、鍾少佑、王偉光、李光鼎

94年高考

13

7

連珮育【狀元】、張家銘【探花】、鄭慧慧、陳采瑜、葉玉芬

93年高考

67

45

吳秉諤【狀元】、黃冠程【榜眼】、王士鳴【探花】、張乃文、江佳娟
張君清、石亦臻、鍾煥榮、龔林晟、蔡瓊雯、黃重雲、李昌言、黃智洲
朱宗亮、許育菁、毛惠玲、陳章翰、蔡坤杰、張志益、謝宗遠、黃凱玲
許高銓、徐定穎、李易璇、邱盈綺、王建忠、黃進源、葉棋楠、古健輝
劉筱蕾、林谷蘭

92年高考

21

10

呂紫瑋【榜眼】、呂學儒、賴品劭、李方正、鄭志明、彭佳姿、郭大誠
蔡政穎、周福銓

91年高考

62

27

吳秉豪【狀元】、謝懷德、胡純純、林子楨、黃佳鈴、劉詩惜、林金生
洪子茵、張譚之、莊柏琪、陳德萍、高 雲、陳美雅、黃志遠、吳政達
洪啟祥、柳雅琴、鄭佩蓉、許清雄、廖雪妃、石敏宏、陳韻如、李崇光
蔡明市、洪紅智、黃國保

91年特考

83

22

潘詠曼、徐國權、李曉德、高啟原、陳銘光、莊光敏、黃健豪、何錫勳
楊尚泓、邱千惠、高春松、曾東茂、黃火明、李忠憲、江晨仰、趙基榮
宋家鼎、詹敏勳、江黑旭、黃國義、謝國鎮、葉麗娟

LICENSE

電話 02-23115586 www.license.com.tw



許文昌老師



果然是不動產

第一名師



95年不動產估價師高考 狀元劉璟哲

95年不動產估價師高考成績單

民法物權與不動產法規	73	國文	64
土地利用法規	84	不動產投資	85
不動產估價實務	78	土地經濟學	57
不動產估價理論	77	總平均	74

許文昌老師之新開課程 & 系列著作，歡迎上網點閱或洽詢價位！

95年估價師狀元劉璟哲說：

來勝所聘請之老師皆為教學經驗豐富、學理實務知識兼具，對於考試的重點、趨勢之掌握，和相關時事及觀念之補充，定能給予學生最大的幫助。……尤其要特別推薦許文昌老師的不動產投資課程，藉由許文昌老師課堂上的講解，讓我可以很短的時間內，輕輕鬆鬆做好充分準備！

■來勝不動產資訊站：www.license.com.tw/real-estate

■高點網路書店：www.publish.com.tw

LiCENSE 來勝證照考試中心 | 台北市開封街一段2號8樓 (02) 23115586
www.license.com.tw



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
九十六年第一次六月十六日至十七日，第二次十二月八日至九日	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）。 前項應試科目之識題題型，均採申論式與測驗式之混合式試題。	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】

91—95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
九十五年	一一三六一	五八九一	五二・一三	一	一

【來勝證照考試中心提供】

專家的話

擁有雙照・捨我其誰・唯我獨尊！

許文昌 博士

高考土地行政及格
高考都市計畫及格
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。」

執照的第二個功用是「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」。

九版序

本書以表解格式編寫，有體系又有重點，見林又見樹，使準備考試有效率又有效果，達到事半功倍。選擇本書，邁向成功之路。

準備考試之道無它，多讀多益。讀第一遍有如「隙中窺月」，讀第二遍有如「庭中望月」，多讀幾遍之後，當可達到「心中玩月」之境界。

許文昌

序於九十六年一月

自序

立法院於民國八十年完成有「經濟憲法」之稱的公平交易法，於民國八十三年完成有「消費者憲法」之稱的消費者保護法，於民國八十四年完成有「居家憲法」之稱的公寓大廈管理條例，於民國八十八年完成有「仲介憲法」之稱的不動產經紀業管理條例。以上四種法律對健全不動產交易秩序具有正面效果，亦即本書所謂「不動產經紀相關法規概要」之內容。

本書係針對不動產從業人員的需要而編寫，其特點有三：

- 一、表解方式編寫：本書以表解方式編寫，提綱挈領，一目了然，有助於提高讀書興趣及學習效果。
- 二、結合實務舉列說明：本書對於不容易理解之法條，以不動產實例舉列說明，法律與實務相互配合。

- 三、符合考試範圍：考選部舉辦之不動產經紀人執照考試，「不動產經紀相關法規概要」為考試科目之一，其考試範圍與本書內容相符。

最後，希望這本書能夠給晚歸的人，點亮回家的路。

許文昌

序於八十八年五月

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，處三年以上有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。

目錄

不動產經紀人考試須知

「不動產經紀相關法規概要」命題趨勢及準備之道

第一章 不動產經紀業管理條例	一	三
----------------	---	---

第二章 消費者保護法	二	三
------------	---	---

第三章 公平交易法	三	三
-----------	---	---

第四章 公寓大廈管理條例	四	三
--------------	---	---

附錄

附錄一、不動產經紀業管理條例	A	三
----------------	---	---

附錄二、不動產經紀業管理條例施行細則	A	一六
--------------------	---	----

附錄三、消費者保護法	A	二六
------------	---	----

附錄四、消費者保護法施行細則.....	A—四六
附錄五、公平交易法.....	A—五三
附錄六、公平交易法施行細則.....	A—七〇
附錄七、公寓大廈管理條例.....	A—八一
附錄八、公寓大廈管理條例施行細則.....	A—一〇八
附錄九、歷屆測驗試題.....	A—一二二
附錄十、歷屆申論試題.....	A—一六九

「不動產經紀相關法規概要」命題趨勢及準備之道

本科是由下列四種法規所組成：①不動產經紀業管理條例；②消費者保護法；③公平交易法；④公寓大廈管理條例。這四種法規互不影響，各自成為獨立單元或主題。申論題以出四題為原則，上述四種法規各出一題。茲介紹這四種法規之命題方向如下：

一、不動產經紀業管理條例：管理不動產經紀業與經紀人員之基本法規，為最重要、一定考之法規。由於法條不多，歸納後之重點只有十題左右，拿分容易。

二、消費者保護法：應著重在與不動產相關部分，如定型化契約、廣告規範等。答題時，宜舉不動產相關案例說明，以切合本科範圍，提高分數。

三、公平交易法：應著重在與不動產相關部分，如公平交易法第二十一條（虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵）、第二十四條（欺罔或顯失公平之行爲）等。答題時，宜舉不動產相關案例說明，以切合本科範圍，提高分數。

四、公寓大廈管理條例：目的在加強公寓大廈管理維護，提昇居住品質，因此是與不動產非常有關之法律，亦是出題之焦點。準備時，只須將重要規定熟記即可。

總之，準備本科應與實務結合，多收集不動產案例，俾答題時應用，以爭取高分。