

一、擬將公寓大廈之共同部分作為約定專用部分時，其程序應如何為之？又有關約定專用部分，有何限制？試依公寓大廈管理條例之規定，分別說明之。（25分）

答：(一)將公寓大廈之共用部分作為約定專用部分之程序：應經區分所有權人會議之決議，且其決議應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。

(二)下列各項不得為約定專用部分

- 1.公寓大廈本身所占之地面。
- 2.連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，社區內各巷道、防火巷弄。
- 3.公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。
- 4.約定專用有違法令使用限制之規定者。
- 5.其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。

二、試依不動產經紀業管理條例之規定，彙整說明其關於不動產說明書之規範內容。（25分）

答：不動產說明書之規範內容如下：

(一)不動產說明書應由經紀業指派經紀人簽章。

(二)經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。

(三)雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分。

三、何謂消費爭議？消費爭議之處理方式有那幾種？試依消費者保護法說明之。（25分）

答：(一)消費爭議之意義：消費爭議指消費者與企業經營者間因商品或服務所生之爭議。

(二)消費爭議之處理方式如下：

- 1.申訴：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。消費者依前項申訴，未獲妥適處理，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴。
- 2.調解：消費者於申訴未能獲得妥適處理時，得向直轄市、縣（市）消費爭議調解委員會申請調解。調解成立者應作成調解書。
- 3.消費訴訟：消費者提出申訴及調解後，仍未能獲得妥適處理，得依法提起消費訴訟；或消費者未經申訴或調解，逕行提起消費訴訟。

四、試述不動產經紀人與經紀營業員之執業資格為何？（25分）

答：(一)不動產經紀人之執業資格

- 1.中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依不動產經紀業管理條例領有不動產經紀人證書者，得充不動產經紀人。
- 2.經不動產經紀人考試及格者，應具備一年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣（市）政府請領經紀人證書。
- 3.不動產經紀人證書有效期限為四年，期滿時，經紀人應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機構、團體完成專業訓練三十個小時以上之證明文件，向直轄市或縣（市）政府辦理換證。

(二)不動產經紀營業員之執業資格：

- 1.經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。
- 2.前項經紀營業員訓練不得少於三十個小時，其證明有效期限為四年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練二十個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。