

租賃住宅管理人員 換證測驗題庫



115年2月6日版

吉屋
出租



目錄

壹、租賃住宅相關法規與實務 ...3

一、租賃住宅市場發展及管理條例相關法規及實務(37題) ...3

二、不動產租賃與租稅相關法規及實務(59 題) ...9

三、消費者保護法相關法規及實務(18題) ...18

四、公寓大廈管理相關法規及實務(37題) ...22

五、專業倫理規範(20題) ...28

貳、租賃管理與糾紛實務 ...33

一、各式住宅租賃契約與委託管理契約規範及實務(60題) ...33

二、租賃關係管理與糾紛處理實務及新知(36題) ...46

參、建築與室內裝修管理實務 ...52

一、屋況設備點交與故障排除實務及新知(46題) ...52

二、建築物設備管理維護實務及新知(44題) ...56

三、室內裝修相關法規及實務(22題) ...60

壹、租賃住宅相關法規與實務

一、租賃住宅市場發展及管理條例相關法規及實務(37題)

題號	題目/選項	答案
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
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
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賃住宅包租業合稱為？ (A)物業管理服務業 (B)租賃住宅服務業 (C)租賃住宅管理業 (D)保全業	B
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
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
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
7	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？ (A)適用土地法第九十七條規定 (B)由出租人與承租人約定 (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 (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	B

8	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？ (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 (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 (C)應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	C
9	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
10	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，才得提前終止租約？ (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
11	租賃契約消滅時，租賃住宅返還之點交下列何者正確？ (A)應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交 (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 (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 (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	A
12	有關租賃住宅廣告之規範下列何者正確？ (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 (B)出租人提供之租賃住宅廣告內容應與事實相符 (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 (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	B

13	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？ (A)公司團體 (B)非營利團體 (C)營利團體 (D)學校團體	B
14	個人住宅所有權人將住宅委託代管業或出租予包租業轉租，契約約定供居住使用一年以上者，得減徵租金所得稅下列何者正確？ (A)出租期間每屋每月租金收入不超過新臺幣二萬元部分，免納綜合所得稅 (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 (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 (D)減徵租金所得稅規定，實施年限為三年	C
15	符合租賃住宅市場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？ (A)地價稅及房屋稅 (B)增值稅與契稅 (C)印花稅 (D)營業稅與貨物稅	A
16	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
17	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
18	有下列何種情形者，不得充任租賃住宅管理人員？ (A)受破產之宣告，尚未復權 (B)使用票據經拒絕往來，尚未期滿 (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 (D)曾犯詐欺、背信、侵占、搶奪、強盜、恐嚇及擄人勒贖罪者	D

19	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
20	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
21	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
22	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	C

23	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	A
24	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
25	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
26	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
27	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
28	租賃房屋完成點交後，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？ (A)留在現場 (B)房東保管 (C)廢棄物 (D)無須理會	C
29	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

30	依據租賃住宅市場發展及管理條例規定，下列敘述何者正確？ (A)租賃住宅服務業應於每月結束後十五日內，將受託管理、承租等相關資訊提供直轄市、縣(市)主管機關 (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 (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 (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	C
31	租賃契約載明逕受強制執行條款，並經公證者，得請求法院為何？ (A)請求支付命令 (B)請求強制執行 (C)請求強制拆除 (D)請求起訴	B
32	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
33	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
34	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
35	依租賃住宅市場發展及管理條例法規定，直轄市、縣(市)地政機關為處理租屋相關之糾紛，應設何種委員會？ (A)不動產糾紛調處委員會 (B)不動產糾紛仲裁委員會 (C)不動產糾紛調解委員會 (D)不動產糾紛調查委員會	A

36	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
37	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

壹、租賃住宅相關法規與實務

二、不動產租賃與租稅相關法規及實務(59題)

題號	題目/選項	答案
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
2	依據民法規定，租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為何種登記？ (A)地上權之登記 (B)抵押權之登記 (C)不動產役權之登記 (D)典權之登記	A
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

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 (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	C
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
6	依據民法規定，以下有關租賃關係之敘述何者最正確？ (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。 (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。 (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。 (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。	C
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？ (A)使用借貸 (B)不定期租賃 (C)定期租賃 (D)消費借貸	B
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
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

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)契約解除之效力向將來生效 (C)解除權之行使，有免除損害賠償請求權之效力 (D)解除契約之意思表示不得撤銷	D
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
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
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
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
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
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

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
18	甲出租房屋給乙，三天後乙搬入居住，並依約繳交房租，下列敘述何者最正確？ (A)關於房屋租金之請求權，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	C
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)租賃物之修繕，得因雙方當事人之約定，由承租人負責	D
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
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

22	甲向乙承租套房作居住使用，並訂定一年租約，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？ (A)不能，因甲先前訂約時已經得知牆壁有裂縫，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	B
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
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？ (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
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？ (A)可當廢棄物處理 (B)請保證人代為保管 (C)行使留置權代為保管 (D)無須處理	C
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
27	甲以自己名義購買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？ (A)使用權 (B)保管權 (C)處分權 (D)收益權	D
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

29	甲與乙結婚後共同購買一屋所有，並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？ (A)向甲單獨主張 (B)向乙單獨主張 (C)同時向甲乙二人主張(D)無須主張	A
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
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分繼續居住A房屋？ (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 (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 (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 (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	C
32	包租公甲擁有一店面房屋出租於餐廳業者以營業使用，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？ (A)讓乙繼續營業 (B)向乙請求返還房屋 (C)繼續向乙收取租金 (D)向乙請求返還房屋並請求不當得利	D
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？ (A)所有權人(B)典權人(C)承租人(D)債權人	D
34	下列有關房屋稅稅率課徵之敘述何者最正確？ (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 (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 (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 (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	A
35	為保護基地承租人，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？ (A)租賃權 (B)地上權 (C)典權 (D)不動產役權	B

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
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
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包含以下哪一項？ (A)開發費、包管費 (B)媒合費 (C)顧問費、諮詢費 (D)代管費	C
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
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
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
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
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
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

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
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
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
48	依所得稅法之規定，每年租金所得扣繳稅款額應於何時列單申報該管機關？ (A)租金所得當年12月底前。(B)租金所得隔年1月底前。 (C)隔年2月底前。(D)隔年3月底前	B
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
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

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？ (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。 (B)無須申報租金收入。 (C)只需由雙方當事人訂立無償借用契約以資證明，無須公證。 (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。	D
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？ (A)達2萬元以上，而未超過1,000萬元部分 (B)達3萬元以上，而未超過2,000萬元部分 (C)達1萬元以上，而未超過1,000萬元部分 (D)無須扣繳	A
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
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
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 (D)承租人代繳，對出租人無求償權	A
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

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
58	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
59	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)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。 (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。	C

壹、租賃住宅相關法規與實務

三、消費者保護法相關法規及實務(18題)

題號	題目/選項	答案
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
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

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？ (A)對於住宅室內使用面積，應負舉證及保障責任 (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 (C)對於住宅室內設計風格，負有可合理期待之安全性 (D)對於住宅周邊環境的舒適與健康，應負合理保障責任	B
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？ (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 (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 (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 (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	B
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
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
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	A

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
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
10	林先生向包租公司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？ (A)向企業經營者申請調解 (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	D
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
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 (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	B
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

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 (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	B
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，應由出租人負責修繕或全額賠償	A
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
17	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住宅租賃定型化契約簽約，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？ (A)屋主得向承租人請求未返還房屋期間之2個月租金 (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 (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 (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	B

18	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
----	---	---

壹、租賃住宅相關法規與實務

四、公寓大廈管理相關法規及實務(37題)

題號	題目/選項	答案
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
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	B
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

4	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
5	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 (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	B
6	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
7	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
8	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

9	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品味道，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
10	王先生將房屋委託包租業出租給房客，某日王先生查訪房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？ (A)聞到確切味道則報警抓人及強制驗尿 (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	C
11	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
12	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浴室導致水管龜裂而漏水，試問維修費用之負擔方式？ (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 (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	B
13	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

14	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
15	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)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	D
16	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
17	王先生購買興隆公寓大廈一樓，經營烘培餐飲業，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投保公共意外責任及第三責任保險	A
18	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
19	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

20	當公寓大廈社區住戶出現脫序行為，深夜洗衣服、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？ (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
21	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
22	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備，試問下列敘述何者較正確？ (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議決議之同意，係屬合法 (D)基於安全性考量，毋須經住戶同意，係屬合法	C
23	下列事項，何者得於「規約」或「區分所有權人會議」變更其規定？ (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 (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 (C)區分所有權人會議重新召集之開議員額數 (D)非封閉式之公寓大廈集居社區之分幢或分區成立新的管理委員會	A
24	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
25	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

26	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？ (A)為便捷的開會及決議方式，實屬有效 (B)只要住戶們都接受，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	C
27	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
28	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
29	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
30	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	D
31	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
32	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
33	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，應由主管機管調處	A

34	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
35	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比例來負擔 (C)應偕同台電人員調處 (D)基於公平，應衡酌減收一半	B
36	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 (D)若牆壁屬於分間牆，拆除則屬非法	C
37	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

壹、租賃住宅相關法規與實務

五、專業倫理規範(20題)

題號	題目/選項	答案
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

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查	A
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
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
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？ (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 (B)協調返還租賃住宅、執行屋況及附屬設備點交事務 (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 (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	D
6	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？ (A)委託管理租賃住宅契約書、租賃契約書 (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 (C)投資標的及財務規劃確認書 (D)租金、押金及相關費用收據、退還租金、押金證明	C

7	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
8	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，但不包括何者？ (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 (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 (D)僱用未具備租賃住宅管理人員資格者即開始從事業務	B
9	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鍰，但不包括何者？ (A)公司分設營業處所未申領登記證即刻開始營業 (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 (C)公司尚未於期限內繳足營業保證金 (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	D
10	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？ (A)協助政府健全租賃住宅市場，促進社會福祉 (B)協助各級政府發展租賃住宅市場，促進整體人民福祉 (C)為提升產業發展基礎，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	C
11	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

12	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，可宣傳及廣告委託包租代管的好處及稅賦優惠 (D)基於避免房東或房客落入陷阱，可詆毀同業之不當收費及簽約行為	C
13	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
14	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，下列何者不屬之？ (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
15	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銀行放款利率 (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	B
16	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

17	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
18	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
19	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
20	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	B

貳、租賃管理與糾紛實務

一、各式住宅租賃契約與委託管理契約規範及實務(60題)

題號	題目/選項	答案
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
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
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，下列敘述何者正確？ (A) 租賃住宅係以出租予包租業供其轉租作居住使用之建築物，以合法建築物為限。 (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。 (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。 (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。	D
4	下列何者非包租業之義務及責任？ (A) 應出示租賃住宅服務業登記證影本，供出租人核對。 (B) 與次承租人簽訂轉租契約時，不得逾出租人同意轉租之標的範圍及租賃期間。 (C) 出租人申請減徵稅捐需要，不應配合提供相關證明。 (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。	C

5	依據住宅包租契約應約定及不得約定事項，下列何者正確？ (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。 (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。 (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。 (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。	C
6	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？ (A)二個月 (B)一個月 (C)沒有規定上限 (D)不得約定違約金	B
7	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？ (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。 (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。 (C) 包租業未依規定返還租賃住宅時，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。	C
8	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

9	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？ (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。 (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。 (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。 (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。	B
10	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？ (A) 有無未登記之改建、增建、加建、違建部分。 (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。 (C) 本租賃住宅（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事。 (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。	D
11	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
12	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
13	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。 (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。	A

14	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
15	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
16	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
17	依據住宅轉租定型化契約應記載事項中，關於使用租賃住宅之限制何者正確？ (A) 本租賃住宅雖係供居住使用，承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。	B
18	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。	C

19	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
20	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) 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。 (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。 (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。	B
21	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？ (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。 (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。 (C) 原出租人應於所有權讓與第三人前，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。	B
22	依據住宅轉租定型化契約不得記載事項，下列何者有正確？ (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。 (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。 (C) 契約應一式二份，承租人簽章按手印後繳回。 (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。	B

23	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
24	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，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。	A
25	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
26	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 (D)糾紛協調處理	A

27	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？ (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。 (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。 (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。 (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。	A
28	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？ (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。 (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應繳未繳之費用與協助執行屋況及附屬設備點交。 (C)代為管理押金者，無論何種情形，皆不得動支。 (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。	B
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，下列何者非受託人義務？ (A)應出示租賃住宅服務業登記證影本，供委託人核對。 (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。 (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。 (D)租賃住宅共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。	D

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人，並遷出戶籍或其他登記。 (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。 (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。 (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。	B
31	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
32	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) 契約審閱期間至少三日。 (D) 承租人或出租人其中一人簽章確認即可。	C
33	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
34	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

35	依據住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項中，下列敘述何者有誤？ (A) 本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。 (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。 (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。 (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。	C
36	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？ (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。 (B) 承租人應經租賃住宅代管業同意，始得將租賃權轉讓於他人。 (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。 (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。	C
37	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
38	依據住宅租賃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。	C
39	依據住宅租賃契約應記載及不得記載事項，下列何者非為住宅租賃契約應記載及不得記載事項中，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

40	依據住宅租賃契約應記載及不得記載事項，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
41	依據住宅租賃契約應記載及不得記載事項，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，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。 (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。 (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。 (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註明收訖。	C
42	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
43	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
44	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
45	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 (D)台灣電力公司	B
46	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

47	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
48	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
49	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	A
50	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
51	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拒絕。若修繕期間租賃住宅不能居住使用，承租人得？ (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
52	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？ (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。 (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。 (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。 (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。	B

53	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？ (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。 (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。 (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。 (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。	A
54	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？ (A) 小穎自行找尋二名室友進行分租，以負擔高昂的租金 (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。 (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。 (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。	D
55	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？ (A)平等互惠原則 (B)誠實不信用原則 (C)公平原則 (D)公正信用原則	A
56	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？ (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。 (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。 (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。 (D) 若依約定於契約期限屆滿前得終止租約者，房客未於一個月前先期通知逕行終止租約者，房客應賠償1個月租金。	D

57	有關住宅租賃契約訂定注意事項，下列敘述何者錯誤？ (A) 應明確約定水電費應由誰繳納，但不用明確訂定繳納方式與計算方式。 (B) 應明確訂定修繕之責任區分與項目。 (C) 應明確訂定是否可逕行轉租。 (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。	A
58	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載明可逕受強制執行？ (A) 承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅者。 (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。 (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。 (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。	D
59	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。	D
60	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

貳、租賃管理與糾紛實務

二、租賃關係管理與糾紛處理實務及新知(36 題)

題號	題目/選項	答案
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
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	A
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
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

5	房東想調查及獲知通緝罪犯名單及相關資料，可查詢以下何種主管單位的網頁資訊？ (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
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
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
8	某甲在自家十樓陽台飲酒，一時情緒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？ (A)十樓可認定為兇宅 (B)一樓可認定為兇宅 (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	A
9	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
10	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

11	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
12	房客出現欠繳租金狀況，下列措施何者成本相對較低？ (A) 寫書狀向將地方法院提告 (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	D
13	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
14	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
15	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
16	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) 以上皆是	D

17	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
18	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？ (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，每月租金6,000元~20,000元，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	B
19	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
20	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
21	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

22	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
23	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？ (A) 得提前終止租賃契約，出租人不得要求任何賠償 (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 (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 (D) 不得任意提前終止租賃契約	A
24	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？ (A) 自行修繕，自行承擔費用 (B) 自行修繕且向公司請求償還修繕費用 (C) 檢核租賃契約內容及責任歸屬，再行修繕 (D) 舉證事實及檢核租賃契約內容與責任歸屬	B
25	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
26	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
27	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

28	關於房客疑似是通緝犯，可透過下列何者管道查詢？ (A)警政署「通緝犯資料查詢平台」(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」	A
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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

35	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
36	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

參、建築與室內裝修管理實

一、屋況設備點交與故障排除實務及新知(46 題)

題號	題目/選項	答案
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
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
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
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
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
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
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

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
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
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
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
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
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
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
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
16	1平方公尺等於幾坪？ (A)0.3025 (B)0.3205 (C)3.25 (D)0.2305	A
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
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
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
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
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

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
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
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
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
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
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
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
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
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
31	消防自動撒水閘閥是否可以關閉？ (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
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
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
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

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
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
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
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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

46	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
----	---	---

參、建築與室內裝修管理實

二、建築物設備管理維護實務及新知(44 題)

題號	題目/選項	答案
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
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
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
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
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
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
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
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

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
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
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
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
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
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
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
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
17	合格燃氣熱水器承裝業者名單可從哪個管道查詢？ (A)中華電信網站 (B)消防署網站 (C)裝修公會 (D)管理員	B
18	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
19	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

20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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

31	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)兩著皆不會發燙 (D)兩者皆會發燙	B
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	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

42	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，浴室有新鮮空氣，可等待救援 (C)不可，浴室非安全場所 (D)可以，浴室可以抵擋濃煙	C
43	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 (D)應該躲在浴室等待救援	C
44	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 (D)十層以下住宅人爬樓梯較快	A

參、建築與室內裝修管理實

三、室內裝修相關法規及實務(22題)

題號	題目/選項	答案
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
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
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
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
5	總樓地板面積在多少平方公尺以上之寄宿舍視為供公眾使用建築物？ (A)100 (B)300 (C)500 (D)1000	C
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

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
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
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
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
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
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
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
14	一小時防火時效防火門窗，標示為？ (A)f60 (B)f30 (C)f90 (D)f120	A
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

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
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
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
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
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
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
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