

德明財經科技大學不動產投資與經營學位學程實務選材題庫

- (A) 1. 下列那一項數字較接近2017年預測經濟成長率(A)1%-2% (B)2%-3% (C)3%-4% (D)4%-5%
- (C) 2. 下列那一項數字較接近2017年預測平均每人GDP(A)10000-15000美元 (B)15000-20000美元(C)20000-25000美元 (D)25000-30000美元
- (B) 3. 下列那一國家的外匯存底最高 (A)日本 (B)中國大陸 (C)美國 (D)台灣
- (C) 4. 下列那一國家平均每人GDP最高(A)日本 (B)中國大陸 (C)美國 (D)台灣
- (D) 5. 下列那一項是投資理財的工具(A)股票 (B)不動產 (C)基金 (D)以上皆是
- (A) 6. 下列哪一地區每坪房屋價格最高(A)台北市 (B)新北市 (C)台中市 (D)高雄市
- (D) 7.下列那一項是經濟問題的核心(A)國民所得(B)失業率 (C)物價上漲率 (D)以上皆是
- (C) 8. 我國定期發布經濟成長率的政府機關是(A)經濟部(B)財政部(C)主計總處 (D)內政部
- (C) 9. 我國定期發布失業率的政府機關是(A)經濟部(B)財政部(C)主計總處 (D)內政部
- (C) 10.我國定期發布物價成長率的政府機關是(A)經濟部(B)財政部(C)主計總處 (D)內政部
- (A) 11. 不動產投資與經營學位學程在本校中屬於(A)財金學院(B)資訊學院(C)管理學院 (D)通識中心
- (A) 12. 不動產投資與經營學位學程在本校組織中與那個單位相同(A)系 (B)院 (C)組(D)中心
- (D) 13. 不動產投資與經營學位學程學生未來可在那個行業從事工作(A)金融業 (B)不動產經紀業 (C)土地代書業 (D)以上皆是
- (D) 14. 不動產投資與經營學位學程主要合作廠商有那些行業(A)金融業 (B)不動產經紀業 (C)土地代書業 (D)以上皆是
- (A) 15. 距離本校最近的捷運站是 (A)西湖 站 (B)松山機場站 (C)忠孝復興站 (D)大湖 站
- (D) 16. 下列有關土地立法、土地政策及土地行政之敘述，何者錯誤？
- (A)針對土地問題，研擬解決問題之對策、手段或途徑，是為土地政策
- (B)根據土地政策，修正或制定相關土地法律，是為土地立法
- (C)國家依據土地法律，辦理土地相關事務，是為土地行政
- (D)土地行政是依據土地法律，實現土地政策目標之契約行為

- (C) 17. 依中華民國憲法之規定，國民經濟係以「實施平均地權、節制資本」為基本原則，其中平均地權基本國策之具體做法，下列何者不屬之？
(A)照價徵稅(B)漲價歸公(C)土地國有(D)照價收買
- (B) 18. 下列何者不屬於地政士之執業範圍？
(A)代理申請土地測量事項 (B)代理並企劃銷售不動產
(C)不動產契約或協議之簽證(D)代理申請土地法規規定之提存事項
- (C) 19. 甲將土地出售予乙，係由不動產經紀業居間成交，並委由地政士辦理產權移轉登記。如未依法申報登錄成交實際資訊時，下列何者應受處罰？ (A)甲(B)乙(C)地政士(D)不動產經紀業
- (A) 20. 下列何者屬於不動產經紀人應具備之條件？
①不動產經紀人考試及格②領有不動產經紀人證書③繳存營業保證金④完成20 個小時專業訓練 (A)①② (B)①②③(C)①②④ (D)①②③④
- (B) 21. 依不動產經紀業管理條例規定，經營不動產仲介業務者，對於買賣委託案件，應於簽訂買賣契約書並辦妥所有權移轉登記後幾日內，向主管機關申報登錄成交案件實際資訊？ (A)20日(B)30日(C)40日(D)60日
- (B) 22. 依不動產估價師法規定，下列有關不動產估價師執行業務設立事務所的敘述，何者正確？以不超過2處為限(B)以1處為限(C)必要時得設分事務所(D)以不超過3處為限
- (B) 23. 不動產經紀人考試及格者，請領不動產經紀人證書時，應具備下列何項條件？
(A)1 年以上登記助理員經驗 (B)1 年以上經紀營業員經驗
(C)1 年以上估價助理員經驗 (D)1 年以上管理服務人經驗
- (D) 24. 不動產與其環境配合，以保持協調一致之利用，則其收益才能發揮最大化，例如在學校附近開設餐廳或書局等。此現象就不動產估價原則而言，是屬下列何者？
(A)貢獻原則 (B)均衡原則 (C)供需原則 (D)適合原則
- (A) 25. 影響不動產價格的一般因素，不包含下列何者？
(A)距離捷運站遠近 (B)國民所得水準 (C)房地合一稅制之推動 (D)兩岸政策之改變

- (A) 26. 臺灣老年人口的比例正大幅增加，高齡化社會已成為重大議題，此屬於何種影響價格因素？
- (A)一般因素 (B)區域因素 (C)個別因素 (D)特殊因素
- (A) 27. 下列有關不動產市場與一般商品市場比較的敘述，何者正確？
- (A)一般商品市場交易成本低，不動產市場交易成本高
(B)一般商品市場資訊不完全，不動產市場資訊極為完全
(C)一般商品市場經常有人為干預，不動產市場完全沒有人為干預
(D)一般商品市場為不完全競爭市場，不動產市場為完全競爭市場
- (D) 28. 下列那一個區域比較可能符合不動產估價技術規則中所定義與臺北市信義區的不動產具替代關係，且其價格互為影響之「同一供需圈」？
- (A)香港上環 (B)上海徐家匯區 (C)紐約曼哈頓區 (D)臺北市大安區
- (C) 29. 老舊公寓外牆進行更新，該公寓之價格因此增加，此屬於何種估價原則？ (A)供需原則 (B)替代原則 (C)貢獻原則 (D)外部性原則
- (D) 30. 捷運於某不動產附近設站，該不動產價格因而提高，此屬於何種估價原則？ (A)供需原則 (B)競爭原則 (C)替代原則 (D)外部性原則
- (A) 31. 依國有財產法規定，各級政府機關基於下列何項理由，得依法撥用國有非公用不動產？
- (A)為公務或公共所需 (B)為事業用所需
(C)為宗教慈善事業用所需(D)為因應臨時性緊急處分所需
- (D) 32. 宜蘭縣三星鄉為開闢鄉道之需，依法申請徵收甲之A 地之一部，經完成徵收後，甲認為A 地之殘餘部分形勢不整，致不能為相當之使用，爰申請一併徵收。試問有權核准甲所提申請之機關為下列何者？(A)三星鄉公所(B)宜蘭縣政府地政處(C)宜蘭縣政府(D)內政部
- (A) 33. 重新規定地價時，土地所有權人應申報地價。下列敘述，何者錯誤？
- (A)分別共有土地，由使用人按其應有部分單獨申報地價
(B)共同共有土地，由管理人申報地價
(C)法人所有之土地，由其代表人申報地價
(D)土地所有權人死亡未辦竣繼承登記者，由合法繼承人檢具切結之繼承

系統表申報地價

- (A) 34. 下列關於地政士相關證照之敘述，何者錯誤？
- (A)地政士考試及格證書有效期限為4 年
 - (B)地政士應向直轄市或縣市政府請領開業執照
 - (C)換發開業執照時，應檢附完成專業訓練30 個小時之證明文件
 - (D)地政士證書由內政部核發
- (A) 35. 依平均地權條例規定，下列有關重新規定地價之敘述，何者正確？
- (A)每2 年重新規定地價一次(B)每3 年重新規定地價一次
 - (C)每5 年重新規定地價一次(D)每7 年重新規定地價一次
- (C) 36. 地價調查估計規則係依據下列何種法律訂定？
- (A)土地法(B)土地稅法(C)土地法施行法(D)不動產估價師法
- (D) 37. 每年 1 月1 日所公告之土地現值表，係由那一主管機關公告？
- (A)內政部(B)財政部(C)標準地價評議委員會(D)直轄市或縣（市）政府
- (A) 38. 依土地法第 27 條規定，關於直轄市政府所管公有土地之收益應如何處理？
- (A)列入該直轄市政府預算(B)列入國庫預算
 - (C)撥入各使用機關專戶 (D)設置專案基金保管之
- (A) 39. 為處理不動產糾紛，依土地法之規定，應由下列何機關設立不動產糾紛調處委員會？
- (A)直轄市或縣（市）地政機關(B)鄉（鎮、市、區）公所
 - (C)地政事務所 (D)直轄市或縣（市）消費者保護機關
- (C) 40. 土地登記損害賠償係國家賠償制度之一環，下列關於國家賠償之說明，何者錯誤？
- (A)國家賠償法第2條針對公務員作為之國家賠償責任採過失責任
 - (B)國家賠償法第3條對公共設施之國家賠償責任所採係無過失責任
 - (C)登記機關對登記損害賠償負一般過失責任
 - (D)登記損害賠償之請求，被害人只須舉證登記事項客觀存在錯誤、遺漏或虛偽即可，無須舉證公務員之故意或過失

- (D) 41. 下列何者不屬非都市土地使用管制規則所定之管制項目？
(A)容許使用項目(B)建蔽率(C)容積率(D)建築高度
- (A) 42. 依平均地權條例規定，政府舉辦重新規定地價時，私有土地所有權人未於公告期間申報地價者，其申報地價如何定之？
(A)以公告地價百分之八十(B)以行政院審定之地價
(C)以公地管理機關提出之地價(D)以地方政府依法公告之公告地價
- (A) 43. 甲要委託乙仲介公司銷售房屋，依不動產經紀業管理條例規定，甲乙雙方間須為何種法律行為之後，乙仲介公司始得刊登廣告以及銷售房屋？
(A)甲、乙簽訂不動產委託銷售契約書 (B)甲、乙簽訂不動產委託廣告說明書 (C)甲、乙簽訂不動產標的現況說明書 (D)甲、乙簽訂不動產標的說明契約書
- (A) 44. 依土地徵收條例規定，已公告徵收之土地，因需用土地人變更工程設計，致徵收土地不在工程用地範圍內，應如何處理？
(A)廢止徵收(B)撤銷徵收(C)徵收失效(D)收回徵收
- (C) 45. 國家依據土地相關法令規定，管理土地事務，以解決土地問題、達成政策目標之行為。是為：(A)土地立法(B)土地政策(C)土地行政(D)土地開發
- (A) 46. 下列關於蓋章和簽名效力之敘述，何者正確？(A)效力同等(B)印章效力優於簽名 (C)簽名效力優於印章(D)印章經二人簽名證明效力即與簽名同
- (B) 47. 30歲的甲患有精神疾病，並受監護宣告。某日，甲於精神狀況良好時，單獨到乙電信公司購買手機一支。試問甲乙間之買賣契約，其效力為何？(A)有效(B)無效(C)得撤銷(D)效力未定
- (D) 48. 滿幾歲為成年人？(A)17歲(B)18歲 (C)19歲 (D)20歲
- (D) 49. 下列何者非「不動產」？(A)土地 (B)定著物 (C)於蘋果樹上之蘋果 (D)蘋果樹上之蘋果摘下後又以快乾膠黏妥，看不出分離過之痕跡
- (B) 50. 14歲之甲未得父母之允許，對同學為債務免除之意思表示，其效力如何？ (A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定
- (D) 51. 甲向乙購買大樓房屋一戶，雙方簽妥買賣契約，問甲何時取得房屋所有權？(A)甲乙簽訂買賣契約時 (B)甲交付價金給乙時 (C)乙將房屋鑰匙交給甲時(D)乙將房屋過戶登記給甲時
- (A) 52. 甲種植之果實因風吹落至乙之庭院，該果實屬誰所有？(A)乙 (B)甲 (C)甲乙共有(D)路人

- (A) 53. 遺失物拾得後六個月內，所有人認領者，拾得人對於所有人，得請求其物價值幾分之幾之報酬？(A)十分之一 (B)五分之一 (C)十分之三 (D)五分之二
- (B) 54. 依據民法第807 條規定，遺失物拾得後多久內所有人未認領者，警署或自治機關應將其物或其拍賣所得之價金，交與拾得人，歸其所有？(A)3 個月(B)6 個月 (C)1 年 (D)2 年
- (D) 55. 以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權，是為：(A)地役權(B)永佃權(C)所有權(D)地上權
- (B) 56. 受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務，稱為：(A)仲介業務 (B)代銷業務 (C)信託業務 (D)建築經理業務
- (D) 57. 依不動產經紀業管理條例之規定，所謂差價係指下列何者？(A)賣方出價與買方開價之差額 (B)標售價格與銷售價格之差額 (C)土地公告現值與銷售價格之差額 (D)實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額
- (A) 58. 所謂成屋，除於實施建築管理前建造完成之建築物外，係指下列何種建築物？(A)領有使用執照之建築物 (B)領有建築執照之建築物 (C)完成土地登記之建築物 (D)完成門牌登記之建築物
- (B) 59. 公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者，是指：(A)公寓大廈(B)專有部分(C)區分所有(D)應有部分
- (B) 60. 公寓大廈內連通數個專有部分之走廊或樓梯，為何種形態？(A)專有部 (B)共用部分(C)約定共同部分(D)約定專用部分
- (A) 61. 依公寓大廈管理條例規定，住戶在樓梯間任意堆置報廢的電器用品等雜物時，應由下列何者予以制止？(A)管理委員會(B)管理員(C)管理公司(D)管理公司主任
- (C) 62. 依公寓大廈管理條例規定，住戶於公寓大廈內依法經營下列何種類營業，應投保公共意外責任保險？(A)服飾精品店 (B)書店 (C)義大利麵店 (D)生活寢具店
- (D) 63. 李先生在富貴社區居住20年，每年均按月繳交管理費納入公共基金，今年李先生因搬家而出售位於該社區的房地產給陳先生，請問李先生對於該公共基金的權利應如何處理？(A)用剩的部分退回給李先生 (B)抵繳李先生應負擔的搬家費用 (C)抵繳李先生應負擔的銀行貸款 (D)隨著該房地產移轉給陳先生
- (A) 64. 公寓大廈住戶積欠應繳納之公共基金已逾幾期或達相當金額，經指定相當期間催告仍不給付者，管理負責人得訴請法院命令其給付應繳之金額及遲延利息？(A)二期 (B)三期 (C)四期 (D)五期
- (A) 65. 區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議幾次？(A)1次 (B)2次 (C)4次 (D)12次