

國家考試『不動產經紀人』

讀書準備要領與應考技巧之分享

全聯會產業資訊教育委員會 / 林秀銘 委員

專業分工時代，每一年國家考試專門職業技術人員『不動產經紀人』考試，是想要從事不動產經紀業所須具備的專技證照。本會非常鼓勵本業從業人員報考此一考試，經考試及格，並取得『不動產經紀人』之執業資格，提升專業素質且為自己在房地產專業領域增加職場競爭力之同時，更能為廣大消費者提供專業服務，提昇交易安全，在為社會貢獻一己心力時，更成為吾人的終身志業。

距今年考試尚有約三個月時間，本會【產業資訊教育委員會】服務及協助有志報考的從業人員，特精心彙編經紀人考試之相關資訊與準備要領，詳如本文。

【考試簡介】

自民國 88 年實施不動產經紀業管理條例，在「業必歸會，人必歸業」之規定，立法目的為管理不動產經紀業，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展。同時明訂不動產經紀業之經營要件與經紀人員之充任資格，而不動產經紀人之職務，主要執行客戶所委託買賣、互易、租賃之居間案件或企劃並代理銷售預售屋業務。今年(106 年)『不動產經紀人』考試之相關資訊如下：

一、報名日期：

106 年 8 月 1 日至 10 日。

二、考試日期：

106 年 11 月 18 日至 19 日。

三、應考資格：

(一) 公立或立案之私立高級中等學校或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證(明)書或學位證書者。

(二) 高等或普通檢定考試及格者。

四、考試科目：

普通科目	專業科目
(一)國文(作文與測驗) 作文占 60%，測驗占 40%	(二) 民法概要 (三) 不動產估價概要 (四) 土地法與土地相關稅法概要 (五) 不動產經紀相關法規概要 專業科目選擇試題占 50%，申論試題占 50%

專業科目試題有一半是選擇題，一半是申論題，困難度並不高，端看個人的決心與毅力，只要提早準備，勝券在握！有關專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試命題大綱詳如附件(1)。

五、成績計算：

(一)本項考試及格方式，以應試科目總成績滿 60 分及格。

(二)本項考試應試科目總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。普通科目成績以國文成績乘以 10% 計算之，專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。

(三)應試科目有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿 50 分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

【準備要領】

國家考試的試題是聚焦在業務範圍及核心能力的提升，除了詳讀命題大綱的課程內容、收集資料外，首先，要有完善的準備計畫與適切的準備方法，並掌握答題訣竅，就可以讓自己於作答的過程中得心應手，運用最短的時間考上證照。

以下提供準備國家考試的讀書計畫、閱讀策略與擬答技巧，希望能對考生們有所助益，開啟你的「國考及格」康莊大道。

一、有效率的讀書計畫循序漸進：

(一) 訂定計畫表

在準備考試的過程中難免有許多困難與挫折，尤其對於上班的人，經常會有臨時增加的工作項目，如何在有限的時間做最有效的安排？就成了最大的考驗！

自制力較強的考生，可以先至坊間書局選擇最新的法規書籍作有計畫的準備。而較不知如何安排讀書計劃，或是缺乏毅力的考生，也可以選擇補習班來協助規劃，只要能透過有效的時間管理，兩者皆是為了目標勇往直前，期能金榜題名。

所以，正確念書的觀念及方法是非常重要的！考生參加國考準備的**第一個重點是「閱讀策略」**，要訂定計畫表，養成預習、複習及培養閱讀速度。而當你一旦確定應考目標，那就要訂定執行目標的策略，讀書計畫表就像戰略一樣，如果沒有戰略，那如何打勝戰呢？另外，因為記憶力會隨著時間的流逝而減退，所以除了每周要勤練申論題外，每一次的複習不宜間隔太久，而且應該愈接近考試時間愈密集。

例如：從倒數一個月開始：考前的倒數第三輪複習三天一科；考前的倒數第二輪複習：二天一科；在考前的最後一次複習：一天一科。

此外，應該先專注一版本的參考書籍，先讀完及熟悉，在完全理解後，才可以針對其他相關延伸的問題點，再去找尋補充資料。

(二) 建立基本架構概念，運用口訣背誦

國考上榜的關鍵要素是建立法條的整體的體系，利用「口訣」找出適合自己的「關鍵字」，同時透過聯想的記憶背誦。

例如：在準備「土地稅法規」時，可以分為各個稅目以六大架構並歸納一些口訣來記憶：

1. 意義及功能：了解個別稅法立法的目的及法條規定的主要意旨。
2. 課徵範圍：針對課稅客體歸納。
3. 納稅義務人：針對課稅主體歸納。
4. 稅基：稅額計算的因子特別重要。
5. 稅率：一般稅率及優惠稅率。尤其是自用住宅用地、自住或居住事實之稅率。
6. 其他相關優惠或減免：

(三) 投資報酬率：一分耕耘一分收穫，不可偏廢

不動產經紀人考試專業科目有四科，所以在安排讀書計畫時一定要算投資報酬率，切忌把大部分時間花在單一科目上，要平均落於四個專業科目上，因為你單一科唸得再好也不可能滿分，反而顧此失彼，得不償失！

例如：在準備「民法概要」這個科目時，建議你不要苛求自己在短短幾個月就可以把民法讀得很熟悉很好，只要「漸入佳境」即可，譬如說第一次念只懂三成，但第二次再複習時又懂更多一點，直到考試前你會發現自己愈來愈好。

例如：在準備「不動產估價概要」時，儘管有其深度，但此科只要用心準備，其條文少且回報率最高，建議應先全盤瞭解『不動產估價技術規則』，因為『不動產估價技術規則』係主管機關訂定法規，自然要奉為絕對準繩，也因為法條內容少，一定是要「反覆背誦」。

(四) 時事重點及近年新修正條文

政府對於近來不動產交易市場相關的重大政策及時事議題等重要試題來源。例如：租屋政策、實價登錄、房地合一與徵收之公益與必要性...等議題；此外，近幾年來所增訂及修正條文與解釋函令等，幾乎可說是必考題，考生尤其要特別留意。

二、藉由考古題來幫助理解：

若要上榜，最重要的就是「反覆練習」。參加國家考試的第二個重點是「記憶策略」，記憶策略是多練習歷屆申論題，加強記憶及背誦，其主要的目的是為了增加自信心，而運用考古題的正確態度是：

1. 首先用考古題來追蹤出題藍本

2. 其次用考古題來熟悉出題的模式，並用考古題來掌握命題趨勢，以考題找考題。

就可以歸納出圍繞同一個「主題」的相關題型，探究出題的廣度及深度，出題的變化及頻率，因此可精準掌握考試的重點與考題發展趨勢，提升擬答能力，答題重點與關鍵。

(一) 掌握選擇題拿到基本分

打仗要有戰術，考試也要技巧，準備考試與做學問是兩回事！唸得再多、再好，但缺乏應戰的準備方式也是一切枉然。所以考古題一定要做，尤其經紀人考試有一半比重的選擇題，這是絕對要把握的基本分數。

建議正在準備考試的同學，在念完第一遍時，就開始做歷屆選擇題的練習，藉此可以幫

助自己更快理解法條內容，預先熟悉法條的靈活應用性；同時讓自己可以維持一定的戰鬥力，如果只是看書，很快你就會覺得煩悶的。而在考前多做選擇題的題庫，你就可以一直保持應考的熱度及戰鬥力。

(二) 歷年申論題模擬練習以增加手感

經紀人專業科目另一半分數來自申論題，有些人覺得申論題很難，所以放棄了。奉勸要準備考試的同學們千萬不要放棄任何的可能性，因為你選擇題再高分，滿分也只有 50 分，剩下的還是得靠申論題，更何況申論題並非完全無法準備。

每一個人的記憶力會隨著時間的過去而逐步減退，很多人看了後面的，容易也忘了前面的，所以要勤練申論題外，每一次的複習不宜間隔太久，而且應該愈接近考試時間愈密集，反覆答題練習就是王道。

如果你真的不知從何開始準備，我建議你上考選部網站把歷年不動產經紀人的考題印出來，試著答題，一開始或許答得不好沒關係，可以趕快搜尋答案，自己先試著寫解答看看，一次、兩次、三次練習你就會養成習慣，也會慢慢抓到訣竅，讓法條內容同時內化及記憶。

(三) 眼到、口到、手到及心到

各位應該都曾有這樣的經驗，凡事只靠大腦記憶，總會有百密一疏時，但一旦通過邊看(眼到)專注、邊唸(口到)複誦、邊寫(手到)練習、加上專心(心到)，通常記憶效果可增加三倍！

三、考試當天的應答技巧：

考試當天就是希望能把考試前的準備充分發揮，所以答題技巧很重要。所以**第三個重點是「擬答策略」**。

看到試題，大致二分為，第一種是一般試題(背熟或理解的)，第二種是不熟或看不懂的，在此提供兩種解答的方式來搶分，考試當天的應答技巧如下：

(一) 試題的解答方式

1. 拿到題目後，先花大概 5 到 10 分鐘時間把全部申論題看一遍，再把答題方向以綱要簡單列出寫在試題卷上，而當中如果有些關鍵字或記憶相關口訣，可以一併寫上，以免做完選擇題後腦中一片空白，本來會的也變成不會了。

2. 解答申論題時一定要段落分明，標題一定要寫出，讓閱卷老師可以一目了然。試想閱卷老師者他已經改得很累了，此時你再增加他的困擾，那倒楣的絕對是你。並在第一行文字就要破題(寫到重點，讓閱卷老師願意繼續看下去)。

另外，答題時同時要掌握好時間，如果其中一題你比較會寫也必須在 20-25 鐘內寫完，預留 3 至 4 行進行補充，補充小結時以整體或其他觀點為思考方向。

3. 書寫申論題的較佳基本程序如下：

(1) 看懂題意及意旨。→(2) 思考問題核心。→(3) 提綱分明。→(4) 引用法規。→(5) 依序回答。→(6) 結論。

4. 最後一定要檢查，縱使你的文思泉湧、答題迅速，也不要急著交卷一定要利用時間反覆檢查答案是否正確，避免錯誤的產生。

(二) 不懂的試題一樣可以拿到分數

而碰到不熟的題目勿慌張，千萬不要放棄不寫而空白，要穩定心情，因為你不會寫肯定有很多考生也不熟。所以，先依題旨「本意解釋」，並就所知從其他考科類似的專題中找靈感，或像寫作文般回答「舉例印證」。

如果閱卷者以「行數」論分(即俗稱的墨水分數)，也要寫出一定行數，故要推敲「立法意旨及機制」，把「時事的重要資訊」寫出來，適時將「基本觀念」帶入，或適時「舉例回答」，比較「區別」、「相同」或「不同之處」，成績有時會出乎你意料之外。

(三)國文(論文部分)：

1. 題型大致分三類：

- (1) 單一型：例，論成功、論人際互動
- (2) 相關型：例，論成功與成就、網路與生活(105年題)、感恩與回饋
- (3) 對比型：例，論成功與失敗、律己與律人

2. 架構：掌握起、承、轉、合

- (1) 起：先對題目做正確解釋，也就是「破題」，可引用名言佳句。此段宜精簡不宜冗長。
- (2) 承：本段是整篇作文的重點，核心論述在此段。
- (3) 轉：透過反面論述、反證，來映證或強化前段論述。
- (3) 合：結語，再次與主題呼應，並寫出一些期許、勉勵、樂觀、正向之語句。

文章中，可正確引用典故，並多用成語(不可自創成語)。

(四)測驗題：

1. 單選題，A B C D，四選一。
2. 掌握問題的重點，找出正確的答案，也有的是挑錯題，挑出錯誤。
3. 對沒把握的答案，先用刪去法，刪去最不可能的選項，再挑出最可能的選項。
4. 若最後仍不知選哪一個，就用猜的，因為答錯不會倒扣，千萬不要留白不作答。

四、共勉：

最後，建議考生在準備考試的過程中，保持適度休息反而會讓讀書準備更有效率，讀書計畫表也要留點空隙，讓自己喘口氣，調整一下再出發。如果發現自己看不下書或情緒低落時，應該外出走走，運動紓壓、或安排個半日遊、看個電影、逛逛書局等，讓心情調適後再出發。

所以，在準備考試的過程中，同時也在考驗你的決心及毅力，一定要找到一個能讓自己靜下心來，且可堅持到底的方式，直到最後就會得到你應得及想要的。最後，祝福我從業人員報考有志者事竟成，每一位都能金榜題名，共同為社會貢獻專業，為廣大消費者服務，圓滿成就每位民眾人生中的不動產大事！

附件 (1)

專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試命題大綱

中華民國 105 年 7 月 27 日考選部選專二字第 1053301347 號公告修正

專業科目數		共計 4 科目
業務範圍及核心能力		一、辦理不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。 二、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。
編號	科目名稱	命題大綱
一	民法概要	一、民法總則編及民法債編 (一) 民法總則編 (二) 民法債編 1. 債之發生、標的、效力、移轉、消滅、多數債務人及債權人 2. 買賣、互易、贈與、租賃、借貸、僱傭、委任、居間、合夥 二、民法物權編 不動產所有權、共有、地上權、不動產役權、農育權、抵押權、典權、占有 三、民法親屬編及民法繼承編 (一) 民法親屬編 - 夫妻財產制 (二) 民法繼承編 - 遺產繼承
二	不動產估價概要	一、影響不動產價格之因素及原則 二、不動產價格、租金之評估方法及其運用要領
三	土地法與土地相關稅法概要	一、土地法 (第一編總則、第二編地籍、第三編土地使用)、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、非都市土地使用管制規則、區域計畫法、都市計畫法 (第一章總則、第二章都市計畫之擬定、變更、發布及實施、第三章土地使用分區管制、第四章公共設施用地) 二、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例、 <u>所得稅法及其施行細則(不動產交易部分)</u>
四	不動產經紀相關法規概要	一、不動產經紀業管理條例及其施行細則，並包括不動產說明書及相關契約書之應記載及不得記載事項 二、公平交易法 三、消費者保護法 四、公寓大廈管理條例

備	註 表列各應試科目命題大綱為考試命題範圍之例示，惟實際試題並不完全以此為限，仍可命擬相關之綜合性試題。
---	--