

# 行政院國軍退除役官兵輔導委員會 訓練中心

## 物業管理師訓練班 試卷

考試日期：2010/03/28 座號：\_\_\_\_\_ 姓名：\_\_\_\_\_

### 一、是非題 每題3分

- 1 (O) 「約定專用部分」係公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。
- 2 (X) 公寓大廈總幹事是營建署規劃的正式職稱，法規規定一定要有總幹事證照才能擔任總幹事。
- 3 (X) 總幹事主要的工作項目是社區設備維護，舉凡鋪地磚、修馬達、修電梯等都是總幹事須具備的專長。
- 4 (O) 公寓大廈管理條例是民國84年通過實施的。
- 5 (X) 社區房子賣掉後，買受人要承接原區分所有權人積欠的管理費？
- 6 (X) 為了節約能源，社區的水塔每年只要清洗一次即可。
- 7 (O) 社區管理委員會規劃社區垃圾委由民間清運的主要原因是，社區屬大型社區且公共用水較多，如大型游泳池。
- 8 (X) 公寓大廈的財務規劃流程，是先規劃每戶(每坪)收多少錢後，每個月就將當月收到的錢，全部花掉？
- 9 (X) 社區住戶安裝鐵窗，屬於違章建築，總幹事依職權可以未經告知住戶，馬上請廠商來拆下來？
- 10 (X) 有住戶將汽車停放到社區地下室別人的車位，總幹事為了維持地下室停車場的秩序，可以將車輛上鎖？

### 二、選擇題 每題3分

- 1 (4) 使用者對建築物之基本要求？(1)安全性(2)合法性(3)舒適性(4)以上皆是。
- 2 (4) 套房大樓的總幹事的職務不包含：(1)一般事務管理服務(2)建物及基地之維護及修繕(3)環境安全防災協調(4)房屋仲介。
- 3 (1) 公寓大廈事務及技術服務人員，認可證5年有效期限屆滿前向那一機關申認換發？(1)中央主管機關(2)省市主管機關(3)縣市主管機關(4)同業公會主管機關。
- 4 (3) 公寓大廈之一樓店舖騎樓屬於(1)專有部分(2)共用部分(3)約定共用(4)約定專用部分。
- 5 (4) 依公寓大廈管理條例之規定，下列那一種不為該款所稱之住戶？(1)區分所有權人(2)承租人(3)業經取得停車空間建築物所有權者(4)無權占有人。
- 6 (4) 社區住戶欠繳管理費，應完成下列何者作業後，才能公告欠繳住戶資料？(1)有明確欠費作業流程(2)確實送達住戶欠費通知單(3)給予適當催繳期限(4)以上皆是。
- 7 (1) 社區大廳及電梯車廂的清潔，應該多久清掃一次？(1)1天(2)1週(3)1個月(4)1年。
- 8 (3) 社區水塔及蓄水池的清潔維護，應該多久清洗一次？(1)1週(2)1個月(3)4~6個月(4)1年。
- 9 (1) 在區分所有權人會議閉會期間，由下列何者代行職權，推動社區各項事務，並向區分所有權人負責(1)管理委員會(2)管理公司幹部(3)管理服務員(4)自救會召集人。
- 10 (4) 總幹事在社區服務，最主要的服務對象是(1)主任委員(2)社區監察委員(3)管理委員會(4)社區住戶。

三、問答題 每題20分

1 問 社區住戶欠繳管理，依房屋使用性質的差異，應如何執行催繳作業？

答



(本人)(親友無償)：告知→催繳→超過期限後取消磁卡(扣)→依訪客方式處理(造成出入不便)

(租屋)：除上述流程外→向房東求償



(正常聯繫)：告知→催繳→超過期限後取消磁卡(扣)，造成出租不便→委由仲介(租賃管理)處理→法律程序

(失聯)：委由仲介(租賃管理)處理→法律程序

(法拍)：→法律程序→拍定後分配→新所有權人→要求承擔舊欠費

2 問 要幫社區做財務收支規劃，需要先準備哪些資料，才能取得相關的數據？

答

a. 社區戶數：使用執照

b. 社區車位數：使用執照

上述證件遺失，請領單位：台中市政府使用管理科

c. 社區每戶坪數：建物謄本

上述證件請領單位：地政事務所

d. 財務規劃的原則是：量出為入

e. 做財務規劃時，收入至少應比支出多出多少比率：10~20%

其他補充陳述

1. 每年年度財報要分析累積欠繳管理費異動情形。

2. 年度財報中，支出部分要分別作例行支出與特別支出累計，作為管理費標準是否調整的依據。