

1	B	信託關係成立時，如交付或移轉予受託人之信託財產為不動產，則屬「不動產信託」，下列何者為「不動產信託」所稱之「不動產」？ (A)友達光電股票 (B)新北市新莊區的房屋 (C)鑽石 (D)特斯拉電動車
2	D	不動產信託之目的如果是出售不動產後，將所得價款分配給受益人，則屬於下列何種類型？ (A)不動產管理信託 (B)不動產開發信託 (C)不動產擔保信託 (D)不動產處分信託
3	C	不動產與其他信託財產最大的不同點在於不動產交付信託時，必須經過下列何項程序，方得產生對抗第三人之效力？ (A)交付 (B)贈與 (C)登記 (D)占有
4	A	不動產交付信託時，必須攜帶相關文件至下列何處辦理？ (A)不動產所在地之地政事務所 (B)不動產所在地的法院 (C)受託人所在地之地政事務所 (D)受託人所在地的法院
5	A	不動產信託之目的如果為了出租、經營之目的時，屬於下列何種信託？ (A)不動產管理信託 (B)不動產開發信託 (D)不動產處分信託 (D)不動產交易信託
6	C	在我國，不動產信託實務上若以信託財產的管理運用型態及目的來區分，以下何者敘述正確？ (A)只有一種，不動產管理信託 (B)有二種，不動產管理信託、不動產開發信託 (C)有三種，不動產管理信託、不動產開發信託、不動產處分信託 (D)有三種，不動產管理信託、不動產開發信託、不動產擔保信託
7	B	不動產辦理信託移轉完成後，下列何者為該不動產之所有權人？ (A)委託人 (B)受託人 (C)受益人 (D)信託監察人
8	B	大明大學畢業後在職場上努力多年，終於存下人生的第一桶金，最近準備購買自己的房子。在進行不動產交易時，地政士建議買賣雙方可以搭配「不動產買賣價金安全信託」來保障雙方交易安全。上述「不動產買賣價金安全信託」屬於下列何種類型的信託商品？

		(A)不動產信託 (B)金錢信託 (C)有價證券信託 (D)動產信託
9	B	下列何者不是不動產信託成立的要件？ (A)信託財產(不動產)必須移轉交付給受託人 (B)與交付金錢一樣，匯入開立完成之信託專戶即可發生信託效力 (C)不動產信託契約必須由委託人及受託人雙方以書面方式簽署完成 (D)不動產信託契約必須約定不動產的管理運用方式
10	C	阿翰即將與相戀多年的女友結婚，同時看上老家不遠的一處新建工案。這天阿翰帶著女友一起到銷售中心賞屋，為確認產權清楚，銷售人員拿出該案的土地權狀，阿翰發現權狀上的土地所有權人竟然是國泰世華銀行股份有限公司。試問聰明的你，該工案應該是搭配了下列哪一種信託商品？ (A)不動產處分信託 (B)不動產管理信託 (C)不動產開發信託 (D)不動產買賣價金安全信託
11	D	下列何者為民眾交付不動產辦理信託後，每年應負擔繳納房屋稅、地價稅等稅捐之納稅義務人？ (A)信託監察人 (B)受益人 (C)委託人 (D)受託人
12	B	以房養老的優點，讓長者可繼續居住在熟悉的房屋內生活，可稱為？ (A)「異地安老」 (B)「在地安老」 (C)「移地安老」 (D)「他地安老」
13	C	因應我國人口發展趨勢，下列何種業務是目前政府鼓勵銀行針對有房子但沒有足夠養老退休金的高齡民眾，幫忙民眾可以用房屋向銀行借錢，讓銀行從房屋價值中每月撥款民眾一筆養老生活資金？ (A)以租代售 (B)賣房養老 (C)以房養老 (D)留房養老
14	C	高齡民眾用房屋向銀行借錢獲得養老退休金時，銀行會在民眾提供的房屋上設定以下何項權利？ (A)地上權 (B)所有權 (C)抵押權 (D)地役權
15	B	政府鼓勵銀行幫忙高齡民眾用房屋借錢獲得養老退休金，是因為可以對長者及他的子女帶來下列哪些好處(甲)可獲得穩定的現金流，支應長者退休生活(乙)子女無需再負擔長輩任何養老費用(丙)長者可繼續居住在熟悉的房屋？ (A)只有甲乙 (B)只有甲丙 (C)只有乙丙 (D)甲乙丙

16	C	目前實務上民眾對於用房屋借錢獲得養老退休金的方式，會有一些擔心的問題。對於這些擔心，下列敘述何者錯誤？ (A)房屋價值如果不高，可貸額度低，養老生活資金將會不夠 (B)受長壽風險影響，如果活的太久，退休養老資金會不夠 (C)即使未來無法清償貸款，銀行也不能拍賣房屋 (D)如果子女想繼承房屋，會引發家庭問題
17	A	針對高齡民眾以房屋向銀行借錢獲得養老退休金的這種金融商品，下列敘述何者正確？ (A)必須向銀行抵押房子借養老金過活，日後要還錢、也要給銀行利息 (B)請銀行代為管理房子，產生收益 (C)終老後如果房屋還有價值，銀行處分房屋後，不用將受償後的剩餘款項交還繼承人 (D)必須將房屋所有權移轉給銀行
18	B	下列何種不是信託商品，而且民眾辦理時須將房子抵押給銀行，屬於一種借貸關係？ (A)賣屋變現 (B)以房養老 (C)留房養老 (D)以租養老
19	D	退休民眾鄭先生想利用房子來當退休金、卻又不想賣房子或抵押房子借錢，為了能同時透過信託制度避免詐騙，他可以考慮下列何種信託商品？ (A)賣屋變現 (B)以房養老 (C)保險金信託 (D)留房養老
20	A	銀行以信託方式幫忙民眾管理房屋時，向承租人收取的是？ (A)租金 (B)利息 (C)權利金 (D)手續費
21	D	銀行以信託方式幫忙管理民眾的房屋時，除了有信託收益之外，還會有下列何者好處？ (A)銀行會保證民眾確定收到房租收入 (B)即使房租收益不夠，民眾也可自選按月定額給付或一次給付，退休資金有彈性 (C)到終老時，民眾不用擔心房子處分問題，銀行會幫忙處分房子歸還借款 (D)銀行會幫忙民眾繳納每年不動產所產生的地價稅及房屋稅
22	C	銀行以信託方式受託幫忙民眾管理房屋時，下列敘述何者錯誤？ (A)房租收入相對穩定，可做為老年生活規劃或入住安養機構資金來源 (B)房屋出租事務會交由代管業者全權處理，專業管理有助於資產價值提升 (C)房屋仍須設定抵押權，以擔保銀行信

		託費債權 (D)財富傳承有規劃，將來資產仍可傳承後代，維繫家族和諧
23	A	下列何種情況的退休民眾適合將房屋信託交付給銀行，讓銀行幫忙管理？ (A)想結合安養信託，利用閒置房子的出租收益幫忙增加安養信託的養老資金 (B)想利用老舊不堪、不宜居住的危老房屋，出租賺取收益 (C)想利用產權不清、部分共同持有人行蹤不明的閒置土地，出租當停車場 (D)以上皆適合
24	B	某甲是服務於銀行的信託專員，有一天退休民眾某乙到銀行向他請教養老信託的規劃。某甲得知某乙持有多間房屋，而且想保有所有權並利用房子創造收益來幫忙退休生活。如果你是某甲，您會建議某乙採用下列何者信託商品？ (A)保險金信託 (B)留房養老 (C)以房養老 (D)賣房養老
25	B	某乙除了可由銀行幫忙將房屋出租之信託管理外，還可以透過下列哪種方式獲得租金收益？ (A)設定抵押權給銀行 (B)參加「社會住宅包租代管」計劃 (C)交由仲介業者尋找合適的買受人出售 (D)免費提供社會福利機構安置弱勢族群
26	D	如果某乙將閒置房屋辦理信託，並同意參與內政部推出的租屋媒合方案，以低於市場租金水準出租給弱勢民眾賺取收益時，以下何者非某乙可以獲得之優惠？ (A)減免房屋稅及地價稅 (B)補助房屋公證費、修繕費及居家安全相關保險費 (C)減免個人綜合所得稅 (D)免收信託手續費
27	B	民眾將非自住的閒置房屋信託交付給銀行管理後，實務上銀行會委由下列何者幫忙維護管理或代為出租房屋？ (A)受託人 (B)住宅租賃服務業者 (C)地政士 (D)不動產估價業者
28	C	如果退休長者只有一間自住的老舊公寓，希望能搬到友善環境電梯大樓或入住安養機構或養生村養老，下列何種信託商品適用？ (A)以房養老 (B)保險金信託 (C)留房養老 (D)房屋逆向抵押貸款
29	C	下列何種信託商品可以滿足高齡長輩希望除了支應老年安養生

		活的費用外，也還能留資產給子女的想法？ (A)以房養老 (B)不動產處分信託 (C)留房養老 (D)不動產買賣價金安全信託
30	D	針對留房養老的敘述，下列何者錯誤？ (A)適合擁有多間房屋，想減輕稅賦支出又想獲得修繕補助的民眾 (B)適合不想管理維護閒置房屋，想交由專業管理業者幫忙管理的民眾 (C)適合長者的配偶離世或子女成家後，想要出租原來自住的大屋，換成小屋(新居)，以大屋出租收益繳付新居的租金或房貸 (D)為保護長者權益，一定要求子女擔任信託監察人

