

99年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師
考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

等 別：普通考試
類 科：不動產經紀人
科 目：民法概要
考試時間：1 小時 30 分

座號：_____

※注意：禁止使用電子計算器。

甲、申論題部分：(50 分)

- (一)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在申論試卷上，於本試題上作答者，不予計分。
(二)請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

- 一、甲乙共謀，由甲出面詐欺丙，使丙將其所有之 A 地廉價售予乙，已為交付並辦妥所有權移轉登記。乙即以 A 地向丁貸款，為丁設定抵押權。請附理由分別說明丙於發現被詐欺後，可否請求乙返還土地所有權？並請求丁塗銷抵押權登記？(25 分)
- 二、甲男、乙女是夫妻，育有子女丙、丁，並共同收養戊為養女。戊與己男結婚，婚後生有子女 A、B。某日，甲、乙、戊同車旅行，發生車禍，3 人同時死亡。請問：
(25 分)
(一)甲留有遺產 600 萬元，應由何人繼承？其應繼分如何？
(二)設丙曾向庚借款 300 萬元，因恐繼承甲之遺產後，庚來查封，而拋棄繼承。庚可否以丙拋棄繼承之行為損害其債權為由，訴請法院撤銷之？理由何在？

乙、測驗題部分：(50 分)

代號：2601

- (一)本測驗試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。
(二)共 40 題，每題 1.25 分，須用 2B 鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- 法人社員總會決議之內容違反法令或章程者，其決議之效力：
(A)有效 (B)得撤銷 (C)無效 (D)效力未定
- 現年十七歲的高中生甲，假造其父母的同意函，以 3 萬元向乙機車行購買中古機車一部，由於沒有駕照無法辦理過戶。試問：甲與乙間之機車買賣契約之效力如何？
(A)效力未定 (B)有效 (C)無效 (D)得撤銷
- 甲向乙影視事業公司租借 10 片電影 DVD 片，10 天共計租金為 1000 元，則乙對甲之請求權消滅時效期間為何？
(A)15 年 (B)10 年 (C)5 年 (D)2 年
- 以下關於代理制度之敘述，何者正確？
(A)無權代理人所為之法律行為屬無效之法律行為
(B)甲為乙之代理人，乙在學校被其他同學霸凌，甲憤而到學校為乙出氣毆打霸凌之同學，則應由乙負賠償責任
(C)代理人於代理權限內以本人名義所為之法律行為對本人有效
(D)代理人在代理期間，因為無從辨識之故，只能為本人服務，禁止從事自己的法律行為
- 有一年約 70 歲之老翁甲，因已有初期失智之現象，其子乙乃向法院聲請對其為輔助宣告，並以乙為其輔助人。則下列敘述何者錯誤？
(A)甲在路上行走時，被超速行駛的機車駕駛丙撞傷，甲如欲與丙和解，應得乙之同意
(B)甲擅自移轉其所有房屋一棟之所有權給女兒丁，其法律效果為效力未定
(C)甲平常喜歡與老友上餐館小酌一番，受輔助宣告之後仍然可以自由為之
(D)甲為無行為能力人
- 甲醫師對於急症患者拒絕醫療，違反契約法上的何種義務？
(A)次給付義務 (B)強制締約義務 (C)附隨義務 (D)從給付義務
- 意定代理權之授與，其法律性質為何？
(A)雙方行為 (B)共同行為 (C)無相對人之單獨行為 (D)有相對人之單獨行為

- 8 下列何者，非屬事實行為？
(A)無主物的先占 (B)對要約的拒絕 (C)無因管理 (D)埋藏物的發現
- 9 下列何種情形，係行使形成權之行為？
(A)贈與人交付贈與物 (B)共有人出賣應有部分 (C)受僱人依法提出辭呈 (D)買賣雙方合意解除契約
- 10 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
- 11 甲欲購買乙所有房屋 1 棟，經數次與乙磋商之後，雙方同意該屋以 500 萬元成交，並詳細約定付款及交屋、移轉所有權方式，為求慎重並由丙丁 2 人擔任見證人，且言明為免日後爭議，應將約定內容寫成契約書。嗣後因乙反悔，結果連契約書都無法完成。則下列敘述何者正確？
(A)因為無法完成契約書，因此甲乙之契約不成立
(B)甲如果已經給付部分價金，應以不當得利請求返還
(C)甲如能證明與乙已有訂立契約之合意，仍得請求乙履行
(D)甲為了使乙履行契約，應先請求乙完成契約書
- 12 甲為房屋仲介公司之員工，經甲之斡旋乙同意將其所有房屋出售於丙，乙丙雙方皆委任甲處理登記及付款事宜並授與代理權，事成之後乙丙應支付甲相當之報酬。以下敘述何者錯誤？
(A)此時雖屬所謂雙方代理，但因已經本人許諾，故可有效
(B)甲有要事需出國，乃將辦理登記事宜委託同事丁代為處理，因丁之疏失致丙受損害，由於甲並無過失可以無庸負責
(C)由於委任之事項中包含不動產登記事宜，就此部分包含代理權之授與應做成書面契約
(D)甲處理相關事務時，應以善良管理人之注意程度，謹慎為之
- 13 甲男與乙女為男女朋友關係，甲同意將其名下之豪宅贈與乙，以下之敘述何者錯誤？
(A)甲在未移轉該屋之所有權給乙之前，隨時可以向乙表示反悔，撤銷贈與
(B)贈與為單獨行為
(C)甲在未移轉房屋所有權給乙之前，因為電線走火將該屋燒毀時，除非甲有故意重大過失，否則無庸負擔給付不能之責任
(D)甲移轉該屋之所有權給乙，乙搬入該屋之後，即使發現該屋漏水嚴重，原則上亦無法請求甲修繕
- 14 甲受僱於乙客運公司擔任公車司機，某日在依照路線載客途中，因過失撞傷路人丙。下列敘述何者錯誤？
(A)丙可以只向甲請求賠償 (B)丙可以只向乙請求賠償
(C)乙賠償之後，原則上可以向甲主張求償 (D)甲乙對丙負不真正連帶債務之關係
- 15 甲至乙家具行購買 1 組展示中之沙發，約定於隔日由乙送貨至甲指定之處所。乙之員工丙送貨途中，因精神不濟發生翻車事故，沙發全毀，以下敘述何者錯誤？
(A)雖然沙發係因丙之過失而毀損，乙仍須負債務不履行之責任
(B)因為尚有另外 1 組圖案類似之沙發，甲可請求乙交付該組沙發替代
(C)乙可以向丙主張沙發毀損之損害賠償
(D)甲必須解除契約之後，才能免除給付價金之債務
- 16 甲使用乙銀行發行之信用卡消費後，共計有 15 萬元卡債無法返還，乙銀行在未知會甲之情形下，將該筆債權出售給丙。下列敘述何者錯誤？
(A)因為甲未受到任何通知，故乙丙之讓與行為無效
(B)甲乙之間如果有設定擔保，該擔保亦隨同由丙取得
(C)甲乙之間如果有特約約定該筆債權不得讓與，丙公司如屬善意時，其讓與仍然有效
(D)甲欲清償債務時，經第 3 人告知，才知乙已將債權讓與丙，乃主動向丙清償債務，此屬有效之行為
- 17 以下有關租賃關係之敘述何者正確？
(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)甲將其房屋出租與乙，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)租賃之房屋因電線走火發生火災，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
- 18 銀行對於肉眼顯能辨識之票據印文真偽，而未為辨識，其責任係屬何種性質之責任？
(A)屬重大過失之責任 (B)屬抽象輕過失之責任 (C)屬具體輕過失之責任 (D)無過失責任
- 19 基於下列何種原因而取得利益，應依關於不當得利之規定，返還其所受利益？
(A)因確定判決取得利益 (B)因添附取得利益 (C)因消滅時效取得利益 (D)因取得時效取得利益
- 20 甲將其所有機車 1 部，寄託於乙處，乙擅自將之以價金新臺幣 3 萬元讓售給知情的丙，並將該車交付給丙。下列有關乙丙間法律關係之敘述，何者正確？
(A)債權行為有效，物權行為無效 (B)債權行為無效，物權行為有效
(C)債權行為效力未定，物權行為無效 (D)債權行為有效，物權行為效力未定

- 21 下列有關共同共有之情形，何者不能準用分別共有之規定？
(A)共同共有物之分割 (B)共同共有人應有部分之自由處分
(C)共同共有物之管理 (D)共同共有物分割後之權利義務關係
- 22 甲乙丙 3 人因繼承而共有祖傳土地 1 筆，應有部分各為三分之一，以下關於共有之敘述何者正確？
(A)3 人為維持祖傳土地之完整性，乃訂立禁止永世不得分割之契約，該契約如經登記，即可有效
(B)甲如欲以該筆土地設定抵押權，只要再得到乙丙其中 1 人同意即可
(C)乙欲出賣其應有部分時，應得甲及丙之同意
(D)即使甲反對，只要乙丙同意時，即可針對該筆共有土地訂立分管契約
- 23 甲乙丙丁共有土地 1 筆，應有部分各為四分之一，以下關於分管契約之敘述何者錯誤？
(A)分管契約乃約定特定部分之共有物專歸特定共有人使用之契約，故其成立須得全體共有人同意始可
(B)不動產之分管契約如經登記，可以對抗應有部分之受讓人
(C)分管契約為債權契約
(D)分管契約成立後，因情勢變更難以繼續時，任何共有人均得聲請法院以裁定變更之
- 24 XYZ 3 人共有土地 1 筆，各有應有部分三分之一，三人協議分割該筆土地，於 6 月 2 日達成協議，8 月 20 日完成登記。以下敘述何者錯誤？
(A)在無法令或約定禁止分割之情形下，任何共有人均得隨時請求分割共有物
(B)當事人間於 6 月 2 日即取得各該分得部分之單獨所有權
(C)分割共有物之協議屬債權契約
(D)由於該筆土地面積遼闊，XYZ 3 人得約定僅分割其中一半，其餘一半仍繼續共有
- 25 以下關於地上權之敘述何者錯誤？
(A)地上權可以訂有期限，或為未定期限之地上權
(B)地上權可以為有償，亦可為無償
(C)以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權稱為區分地上權
(D)地上權如有支付地租之約定時，地上權人仍可以隨時拋棄其權利
- 26 以下關於占有之敘述何者錯誤？
(A)寵物店之店員甲照顧顧客乙寄放之寵物狗，帶該隻寵物狗出外散步時，咬傷在公園遊玩之幼童，此時甲應負損害賠償責任
(B)動產善意受讓人必須善意且無重大過失始可
(C)占有人由拍賣或公共市場以善意買得盜贓遺失物時，真正權利人得於 2 年內，償還支出之價金後，請求回復其物
(D)占有人之占有被侵奪者，占有人之返還請求權自侵奪時起，1 年間不行使而消滅
- 27 以下關於不動產所有權之敘述何者正確？
(A)甲於 6 月 15 日因其父過世而繼承土地 1 筆，至 10 月 5 日始辦畢繼承登記，則甲於 10 月 5 日取得該筆土地之所有權
(B)甲於自己所有土地上興建房屋，因與鄰地之境界不明，以致圍牆部分逾越疆界坐落於乙所有鄰地上，乙雖於興建中即已查知該事，卻待 2 年後整棟房屋完工後，始請求甲返還土地。此時甲可以拒絕，並請求以相當價額購買越界部分土地
(C)區分所有建築物專有部分之所有權人出賣其所有權時，可以保留基地之權利，另為適當之處置
(D)因土地之讓與或一部分割，而形成袋地時，袋地所有權人僅得通行讓與人或他分割人之所有地，且無須支付償金
- 28 約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，此一約定之效力為何？
(A)非經登記，不得對抗第三人 (B)非經登記，不生效力
(C)效力未定 (D)得撤銷
- 29 債務人甲在其 3000 萬元之抵押土地上，有乙、丙、丁第一、第二及第三順位依次序為 1000 萬元、2000 萬元及 800 萬元之普通抵押權，乙為丁抵押權人之利益，而將其第一順位讓與丁。此稱之為：
(A)次序之絕對拋棄 (B)次序之相對拋棄 (C)次序之讓與 (D)次序之互易
- 30 以下關於最高限額抵押權之敘述何者正確？
(A)最高限額抵押權所擔保之債權，包含因一定關係所生之不特定債權或基於票據所生之權利
(B)我國最高限額抵押權係採本金最高限額
(C)基於抵押權之從屬性，最高限額抵押權所擔保之任何 1 筆債權一旦讓與他人，最高限額抵押權亦隨之移轉
(D)最高限額抵押權僅對原債權有擔保之效力

- 31 甲之配偶早亡，有乙丙丁 3 名子女，其中乙與 A 結婚，有兩子 X 及 Y，丙丁則尚未結婚，甲有財產 3000 萬元。以下敘述何者錯誤？
(A)甲死亡時，其子丙已先死亡時，則甲之遺產由乙丁繼承
(B)甲死亡後，其子乙因悲傷過度亦於 1 個月後死亡，則甲之 3000 萬元遺產，由丙、丁各繼承 1000 萬元，剩餘 1000 萬元由 A 及 X、Y 共同繼承
(C)甲死亡前，其子乙已先死亡時，則甲之 3000 萬元遺產，由丙、丁各繼承 1000 萬元，剩餘 1000 萬元由 A 及 X、Y 共同繼承
(D)甲得以遺囑自由處分其財產，但不得侵害繼承人之特留分
- 32 繼承人於下列何者情形，並不喪失繼承權？
(A)乙酒駕騎乘機車，不小心於家門口將其父甲撞死因而受刑之宣告
(B)乙為獨占全部遺產，欺騙其父甲其他兄弟丙丁與外人勾結圖謀財產，其父甲因此作成遺囑，將財產全部遺留給乙
(C)乙為獨占全部遺產，私下塗改父甲之遺囑
(D)乙與其父甲素來相處不洽，屢次於大庭廣眾之下辱罵父甲豬狗不如，令父甲心灰意冷，向其友人 A 表示遺產絕不留給乙
- 33 甲（男）乙（女）於民國 94 年 3 月結婚，甲乙依法約定分別財產制為其夫妻財產制。下列敘述，何者正確？
(A)甲乙就其婚後財產，互負報告之義務
(B)甲乙各自保有其財產之所有權
(C)甲乙之債務，應由甲乙共同清償
(D)家庭生活費用由甲負擔，甲得請求乙為相當之負擔
- 34 因他人拋棄繼承而為繼承人者，其主張拋棄繼承之法定期間為何？
(A)於知悉其得繼承之日起 2 個月內
(B)自繼承開始時起 3 個月內，必要時得向法院聲請延展
(C)於知悉其得繼承之日起 3 個月內
(D)自繼承開始時起 2 個月內，必要時得向法院聲請延展
- 35 甲（被繼承人）生前對乙（繼承人）所為之何種贈與，於計算甲之應繼遺產時，係屬應歸扣之生前特種贈與？
(A)乙結婚時，甲贈與乙 100 萬元
(B)乙生日時，甲贈與乙 100 萬元
(C)乙生子時，甲贈與乙 100 萬元
(D)乙參加競賽奪冠，甲贈與乙 100 萬元
- 36 下列何種行為，為違反公序良俗？
(A)繼承人拋棄繼承
(B)夫妻約定家庭生活費用由妻負擔
(C)父親死亡前，兄弟姊妹預先訂約剝奪母親之應繼分
(D)出租人與承租人約定，承租人應負責修繕租賃標的物
- 37 關於收養子女，下列敘述，何者錯誤？
(A)收養子女應輩分相當
(B)被收養人已結婚者，其出養之意思，自己決定，不必得配偶之同意
(C)除夫妻共同收養外，1 人不能同時為 2 人之養子女
(D)收養子女，除訂立收養契約外，應經法院之認可
- 38 關於夫妻財產制之敘述何者錯誤？
(A)除法定財產制外，夫妻可以約定為共同財產制或分別財產制
(B)夫妻約定財產制時，應以書面為之
(C)夫妻約定財產制不須登記可以對抗第三人
(D)共同財產制之下，除夫妻特有財產以外之財產合併為共同財產，屬夫妻公同共有
- 39 甲死亡留有總計 5000 萬元之現金存款，但同時積欠銀行 7000 萬元債務未清償，其妻早已死亡，子女有乙丙丁戊 4 人。以下敘述何者正確？
(A)在一般情形，因為遺產不足清償債務，不足之 2000 萬元應由乙丙丁戊 4 人平均分攤
(B)乙如欲拋棄繼承，應於知悉繼承之時起 2 個月內，以書面向法院為之
(C)乙拋棄繼承時，其應繼承之遺產歸國家所有
(D)分割遺產之前，各繼承人對遺產全部為公同共有
- 40 關於剩餘財產分配請求權之敘述何者正確？
(A)夫妻約定為分別財產制者，夫妻離婚時亦可主張剩餘財產分配請求權
(B)計算剩餘財產之夫妻財產包括婚前財產及婚後財產
(C)配偶婚後無償取得之財產，不屬計算剩餘財產之標的
(D)剩餘財產分配請求權，應自請求人知有剩餘財產之差額時起，2 年間不行使而消滅，自法定財產制關係消滅時起，逾十年者，亦同

測驗題標準答案

考試名稱： 99年專門職業及技術人員高等考試建築師、技師考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試

類科名稱： 不動產經紀人

科目名稱： 民法概要（試題代號：2601）

題數： 40題

標準答案：

題序	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答案	C	B	D	C	D	B	D	B	C	B	C	B	B	D	B	A	C	A	B	D

題序	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
答案	B	D	A	B	D	A	D	A	C	A	C	A	B	C	A	C	B	C	D	C

備註： 無更正紀錄。