

**考場憑證優惠** 考前倒數 180 天，考取雙證不用等！

即日起至 108/11/30 止，憑本人「108 年不動產產考證」預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考（本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員）

<b>1 不動產經紀人課程</b> 課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	<b>2 地政士課程</b> 課程內容： 國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	<b>3 2019 年不動產經紀人套書</b> 套書內容： 多元題式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 ◎贈 不動產經紀人檢分小法典
---	--	--

雙效輔導 DVD 面授當課 數位學院  
\$22,800 \$20,800 \$16,800 \$14,800

- 台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
- 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
- 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
- 桃園南坑 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
- 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
- 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
- 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
- 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
- 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
- 台中逢甲 | 台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556
- 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

- 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
- 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
- 台南新營 | 台南市新營區新進路14號 06-703-0899
- 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
- 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
- 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
- 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
- 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
- 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
- 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

代號：60120  
頁次：4-1

## 108年專門職業及技術人員高等考試建築師、 25類科技師（含第二次食品技師）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

※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。
- (三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

座號：6-11-135

一、甲向乙購買 A 農地，為掩人耳目，借用丙的名義，登記在丙的名下，交給丙無償使用，雙方協議丙不得處分。丙將 A 農地出售給不知情的丁，並辦理所有權移轉登記。試問：無權處分的意義及效力如何？丙是否為無權處分？(25分)

二、甲有 A 屋，因向乙貸款 1000 萬元（新臺幣，下同），乃設定最高限額 1200 萬元之最高限額抵押權予以擔保。試問：最高限額抵押權擔保的債權範圍如何？A 屋如發生毀損或滅失，乙本於代位性得如何行使權利？(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

- (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 25 題，每題 2 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。

代號：2601

- C** 1 下列何者非屬我國民法上所稱之「土地的定著物」？  
(A)燈塔 (B)房屋 (C)柏油馬路 (D)蓄水池
- B** 2 依我國民法之規定，以下關於行為能力之敘述，何者錯誤？  
(A)無行為能力人之意思表示，無效。  
(B)限制行為能力人未得法定代理人之允許，所為之單獨行為，效力未定。  
(C)限制行為能力人所訂立之契約，未經承認前，相對人得撤回之。  
(D)限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人或已得法定代理人之允許者，其法律行為為有效。
- C** 3 甲受丙之詐欺，而授權乙向不知情的丁購買 A 屋，請問依我國民法的規定，下列敘述何者正確？  
(A)甲因受丙之詐欺而為意思表示，故可撤銷其授權乙之行為。  
(B)甲因受丙之詐欺而為意思表示，故可撤銷 A 屋之買賣契約。  
(C)甲若欲行使民法第 92 條之撤銷權，應於發現詐欺後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。  
(D)甲因受丙之詐欺而為授權行為，其撤銷意思表示時，可以對抗善意第三人。

代號：60120  
頁次：4-2

- D** 4 依我國民法的規定，下列關於最高限額抵押權之敘述，何者錯誤？  
(A)稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不定債權，在最高限額內設定之抵押權。  
(B)最高限額抵押權人就已確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權利。  
(C)最高限額抵押權所擔保之原債權，未約定確定之日期者，抵押人或抵押權人得隨時請求確定其所擔保之原債權。  
(D)最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之日期，並得於確定之日期後，不待變更登記即變更之。
- A** 5 依我國民法之規定，下列關於夫妻財產制之敘述，何者錯誤？  
(A)夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除民法另有規定外，以共同財產制，為其夫妻財產制。  
(B)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，應以書面為之。  
(C)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，非經登記，不得以之對抗第三人。  
(D)夫妻於婚姻關係存續中，得以契約廢止其財產契約，或改用他種約定財產制。
- B** 6 依我國民法之規定，下列關於監護之敘述，何者正確？  
(A)已結婚的未成年人而無父母，或父母均不能行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應置監護人。  
(B)父母對其未成年之子女，得因特定事項，於一定期限內，以書面委託他人行使監護之職務。  
(C)為保護未成年子女之權益，監護人不得辭任其職務。  
(D)監護人得受讓受監護人之財產。
- C** 7 依我國民法的規定，下列關於抵押權之敘述，何者錯誤？  
(A)稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。  
(B)抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限。  
(C)抵押權之效力，及於抵押物之從物而不及於從權利。  
(D)不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。
- D** 8 依我國民法，下列關於地上權之敘述，何者錯誤？  
(A)地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。  
(B)地上權人，縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租金。  
(C)地上權人得將其權利讓與他人或設定抵押權。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。  
(D)地上權人積欠地租達一年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租。
- B** 9 依我國民法之規定，下列關於租賃契約之敘述何者正確？  
(A)甲將自己所有之 A 屋租予乙後，又將 A 屋租予丙並交付占有予丙，乙得知後可向丙主張交付 A 屋。  
(B)甲將自己所有之 A 屋租予乙，並交付占有予乙後，A 屋竟遭丙無權占有。此時，乙可對丙主張占有物返還請求權。  
(C)甲將自己所有之 A 屋租予乙供居住之用，乙雖於訂約時已知 A 屋為輻射屋，但因輻射屋會危及乙的健康，故乙仍得主張減少價金。  
(D)甲將自己所有之 A 屋租予乙，約定由甲負修繕義務。按民法規定，乙得自行修繕再請求出租人償還費用。

## 考場憑證優惠 考前倒數180天，考取雙證不用等！

即日起至108/11/30止，憑本人「108年不動產專業證書」，預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

不動產經紀人課程	地政士課程	2019年不動產經紀人套書
課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	課程內容： 國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	套書內容： 多元選式作文、民法概論、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 贈送：不動產經紀人檢分小法典 原價：\$2300 超值優惠價： <b>\$1817</b>
雙效輔導 DVD (含贈送) \$22,800 面授課程 \$20,800 數位學院 \$16,800	雙效輔導 DVD (含贈送) \$22,800 面授課程 \$20,800 數位學院 \$16,800	

台北總部	台北市中正區重慶南路一段13號3樓	02-2388-1051
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓	02-2311-6296
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓	02-2951-8880
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓	03-271-4658
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓	03-275-0001
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓	03-621-4368
台中復興	台中市復興路四段80號1樓	04-3702-5858
台中站前	台中市區綠川西街85號1樓	04-3707-3723
台中逢甲	台中市西屯區青海路二段365號1樓	04-3707-4556
彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓	04-706-0188
雲林斗六	雲林縣斗六市民生路170號2樓	05-770-6691
嘉義站前	嘉義市西區中山路578號1樓	05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號	06-703-0899
台南中山	台南市中西區中山路91號3樓	06-703-4516
台南成功	台南市中西區成功路25號1樓	06-703-4455
高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓	07-972-1068
高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-8899
高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓	07-976-9838
屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-8800
屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
屏東潮州	屏東縣潮州鎮延平路209號1樓	08-820-3097

代號：60120  
頁次：4-3

- 10 甲未婚生有乙、丙、丁三子，某日甲因細故與乙口角，乙遂憤而毆打甲成傷，當時丙雖在場，然畏懼乙身強體壯，並未勸阻。甲心灰意冷，當場表示自己百年後，乙不得繼承其財產；事後更連人便訴說丙也不孝，未挺身護甲。丙得知此事甚為憤怒，認為自己僅求自保並沒有錯，遂在某日憤而持刀殺甲，經丁阻止而未得逞，但日後仍經法院判決殺人未遂而受刑之宣告確定。不久甲因年老體衰而去世，請問下列敘述，何者正確？
- (A) 甲僅表示乙不得繼承其財產，未表示丙不得繼承，故丙仍可繼承其財產  
(B) 甲雖表示乙不得繼承其財產，但並未追訴乙之傷害罪，乙既未受刑之宣告，故乙仍得繼承甲的財產  
(C) 甲若有怨丙之行為，則乙、丙、丁三人可以一起繼承甲的財產  
(D) 僅有丁可以繼承甲的財產
- 11 依我國民法之規定，下列關於居間契約之敘述何者錯誤？
- (A) 稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約  
(B) 約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。報酬已給付者，得請求返還  
(C) 因婚姻居間而約定報酬者，就其報酬無請求權  
(D) 居間人就其媒介所成立之契約，無為當事人給付或受領給付之權
- 12 10歲的男童A去同學B家中一起打電動遊戲時，因一言不合吵起來，一氣之下摔壞B父甲新購買的筆電。請問下列敘述何者錯誤？
- (A) 若摔壞筆電時A有識別能力，則由A單獨負責，甲不可向A之法定代理人乙求償  
(B) 若摔壞筆電時A有識別能力，則A和其法定代理人乙必須連帶負擔賠償責任  
(C) 若摔壞筆電時A無識別能力，則A無須負責  
(D) 若摔壞筆電時A無識別能力，則由其法定代理人乙單獨負責，但乙可舉證免責
- 13 甲並無將其所有價值十萬元之A手錶出售的意思，卻向乙表示欲以五千元出售之，乙明知甲無出售A手錶之意思，仍當場表示願意以五千元購買時，甲出售A手錶之意思表示的效力如何？
- (A) 有效 (B) 無效 (C) 甲得撤銷 (D) 效力未定
- 14 甲授與甫滿十八歲之乙代理權，由乙處理出售甲所有之A機車的事宜。乙乃以甲之代理人的名義，以一萬元價金與丙訂立買賣A機車的契約。乙與丙所締結之買賣契約的效力如何？
- (A) 對甲發生效力 (B) 甲未承認前，效力未定  
(C) 乙之法定代理人未承認前，效力未定 (D) 乙之法定代理人得撤銷之
- 15 甲、乙締結買賣甲所有之A屋的契約，乙並先為部分價金之給付。其後，乙未依約定期限給付剩餘價金。就甲以乙履行遲延而解除A屋買賣契約之情形，下列敘述，何者正確？
- (A) 經甲定期催告乙履行，甲得於經相當期限後，不須再為催告，即得解除契約  
(B) 甲僅限於法律規定之理由始得解除，不得與乙約定合意解除之理由  
(C) 契約經解除後，甲、乙互負回復原狀的義務，甲不得向乙請求損害賠償  
(D) 契約經解除後，因乙有可歸責事由，甲返還乙已給付之價金時，不須附加利息
- 16 就下列甲、乙間之法律關係，何者為非經登記不生效力的情形？
- (A) 甲、乙間締結買賣甲之不動產的契約時  
(B) 乙繼承被繼承人甲之不動產時  
(C) 甲以其土地供乙設定不動產役權時  
(D) 甲將其有抵押權擔保之債權讓與予乙時

代號：60120  
頁次：4-4

- 17 就甲、乙、丙三人對丁負有平均分擔之300萬元連帶債務的情形，下列敘述，何者正確？
- (A) 甲對丁為債務之承認而中斷時效時，其效力亦及於乙、丙之債務  
(B) 丁請求甲支付全額獲勝訴判決後，仍未能自甲受償時，得再請求乙支付全額  
(C) 甲清償全額後，如乙不能償還其分擔額，甲亦僅能向丙求償100萬元  
(D) 甲對丁清償100萬元後，丁即不得再次向甲請求支付剩餘之200萬元
- 18 甲、乙分別共有A地，各有二分之一應有部分。在甲乙未有任何協議之情形下，下列敘述，何者正確？
- (A) 甲得以其應有部分供丙設定普通地上權  
(B) 甲不得將其應有部分出賣，並移轉登記予丁  
(C) 甲僅得於其應有部分種植作物  
(D) 甲得以其應有部分供戊設定普通抵押權
- 19 下列何者不得為抵押權之標的物？
- (A) 不動產役權 (B) 地上權 (C) 農育權 (D) 典權
- 20 甲育有子女乙，丙育有子女丁、戊。乙男與丁女結婚後育有子女己。就此情形，下列敘述何者錯誤？
- (A) 甲、丁為直系姻親 (B) 乙、戊為旁系姻親  
(C) 甲、丙為旁系姻親 (D) 己、戊為旁系血親
- 21 甲將其所有之A土地上之B建物讓與乙時，在房屋得使用期限內，乙與甲間有何法律關係？
- (A) 推定有租賃關係 (B) 視為有租賃關係  
(C) 推定有普通地上權關係 (D) 視為有普通地上權關係
- 22 甲、乙婚後生育有子女丙、丁、戊。戊與己結婚生育有子女庚、辛後，不幸早於其父母去世。就甲高齡過世後遺下之財產，下列法定繼承人之應繼分比例，何者正確？
- (A) 乙二分之一、丙四分之一、丁四分之一  
(B) 乙三分之一、丙三分之一、丁三分之一  
(C) 乙四分之一、丙四分之一、丁四分之一、己四分之一  
(D) 乙四分之一、丙四分之一、丁四分之一、庚八分之一、辛八分之一
- 23 下列關於遺囑之敘述，何者正確？
- (A) 十八歲之限制行為能力人所為之遺囑，當然無效  
(B) 受輔助宣告之成年人所為之遺囑，當然無效  
(C) 口授遺囑，自遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，經過三個月而失其效力  
(D) 公證人的受僱人得為公證遺囑之見證人
- 24 依我國民法之規定，下列關於子女姓氏之敘述，何者錯誤？
- (A) 父母於子女出生登記前，應以書面約定子女從父姓或母姓。未約定或約定不成者，於戶政事務所抽籤決定之  
(B) 子女經出生登記後，於未成年前，得由父母以書面約定變更為父姓或母姓  
(C) 子女已成年者，得變更為父姓或母姓  
(D) 非婚生子女從母姓，經生父認領者，從父姓
- 25 甲乙為夫妻，育有一子丙，並共同收養丁為養子。某日甲因交通意外去世，未留有遺囑，請問依我國民法的規定，下列敘述，何者錯誤？
- (A) 乙、丙、丁三人得以繼承  
(B) 乙、丙、丁三人之應繼分各為三分之一  
(C) 在分割遺產前，乙、丙、丁三人對於遺產全部按其應繼分為分別共有  
(D) 繼承人對於甲之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任

**考場憑證優惠** 考前倒數 180 天，考取雙證不用等！

即日起至 108/11/30 止，憑本人「108 年不動產專業證書」，預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考（本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員）

<b>1 不動產經紀人課程</b> 課程內容： 國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規	<b>2 地政士課程</b> 課程內容： 國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務	<b>3 2019 年不動產經紀人套書</b> 套書內容： 多元題式作文、民法概論、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要 ◎贈 不動產經紀人檢分小法典 原價 2300 元 超值優惠價 <b>\$1,817</b>
---	--	---

雙效轉碼 DVD 原價 \$22,800 特價 \$20,800 面授 原價 \$16,800 數位學院 \$14,800

全國服務	www.3people.com.tw	(申論題型為名師撰答，正確解答依考選部公告為準)			
台北總部	台北市中正區重慶南路一段13號3樓	02-2388-1051	雲林斗六	雲林縣斗六市民生路170號2樓	05-770-6691
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓	02-2311-6296	嘉義站前	嘉義市西區中山路578號1樓	05-320-9389
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓	02-2951-8880	台南新營	台南市新營區新進路14號	06-703-0899
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612	台南中山	台南市中西區中山路91號3樓	06-703-4516
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓	03-271-4658	台南成功	台南市中西區成功路25號1樓	06-703-4455
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓	03-275-0001	高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓	07-972-1068
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓	03-621-4368	高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-8899
台中復興	台中市復興路四段80號1樓	04-3702-5858	高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓	07-976-9838
台中站前	台中市區綠川西街85號1樓	04-3707-3723	屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-8800
台中逢甲	台中市西屯區青海路二段365號1樓	04-3707-4556	屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓	04-706-0188	屏東潮州	屏東縣潮州鎮延平路209號1樓	08-820-3097

## 甲、申論題

### 【第一題(擬答)】(考題詳見上附)

#### (一)關於無權處分之意義及效力

##### 1.意義：

無權處分者，指無權利人，以自己名義，就權利標的物所為之處分（指物權行為及準物權行為）而言，但不包括負擔行為（即債權契約，如買賣、租賃契約之訂定）。

##### 2.依民法第 118 條之規定，無權處分之效力如下：

- (1) 無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認，始生效力（民§118 第 1 項）。
- (2) 無權利人就權利標的物為處分後，取得其權利者，其處分自始有效。但原權利人或第三人已取得之利益，不因此而受影響（民§118 第 2 項本文）。
- (3) 前項情形，若數處分相抵觸時，以其最初之處分為有效（民§118 第 3 項）。

##### 3.善意取得制度-目的在於維護交易安全、儘早確定法律關係

為解決無權處分所產生之爭議，以維護交易安全、儘早確定法律關係，因此在無權處分他人之權利者，其處分行為(物權行為)因屬於效力未定之狀態，但本法特設有動產善意取得制度(民§801、§886、§948)；至於不動產之善意取得，則依土地法第 43 條：「依本法所為之登記，有絕對效力」及民法第 759 條之 1 之規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」、「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」辦理，並以此二條規定作為無權處分之後續處理及有關善意取得之特別規定，以保護善意之受讓人。

#### (二)關於不動產之借名登記

1.不動產之借名登記契約通說認屬債權契約，但其仍涉及標的物所有權之移轉登記，此為借名人(本題中為甲)與出名人(本題中為丙)之間就標的所有權所形成之法律關係。通說並認為在不動產借名登記下，出名人雖取得登記名義，但有關民法第 765 條所定所有權之各項權能仍歸借名人所享有而未轉移。因此，對於出名人就標的物所為之處分行為之效力如何，迭有爭議，為此，最高法院一〇六年度第三次民事庭會議決議，針對借名人與出名人就特定不動產成立借名登記關係，出名人如未經借名人同意，將該不動產所有權移轉登記予第三人時，其處分行為之效力，分為以下三說：

##### (1)甲說（有權處分說）：

不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。

##### (2)乙說（原則上有權處分，例外於第三人惡意時無權處分）：

借名登記契約乃當事人約定，一方（借名者）經他方（出名者）同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人。出名人之名義上為財產之所有人或其他權利人，且法律行為之相對人係依該名義從形式上認定權利之歸屬，故出名人就該登記為自己名義之財產為處分，縱其處分違反借名契約之約定，除相對人係惡意外，尚難認係無權處分，而成立不當得利。

##### (3)丙說（無權處分說）：

出名者違反借名登記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對借名者而言，即屬無權處分，除相

對人為善意之第三人，應受善意受讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡意時，自當依民法第一百十八條無權處分之規定而定其效力，以兼顧借名者之利益。

#### (4)決議：採甲說（有權處分說）。

##### 2.結論

依題示可知，丙為出名人，其將 A 農地出售給不知情的丁，並辦妥所有權移轉登記，承前述實務見解可知，甲丙之間有關借名登記僅為其內部約定，其效力不及於第三人。出名人丙既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。

### 【第二題(擬答)】(考題詳見上附)

#### (一)最高限額抵押權之擔保範圍：

- 1.最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。(民法第 881 條之 1 第 2 項)，合先敘明。
- 2.最高限額抵押權人就已確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權利。債權之利息、遲延利息、違約金，與前項債權合計不逾最高限額範圍者，亦同（民法第 881 條之 2）。
- 3.最高限額抵押權所擔保之債權，其優先受償之範圍須受最高限額之限制，亦即須於最高限額抵押權所擔保之債權確定時，不逾最高限額範圍內之擔保債權，始為抵押權效力所及。關於最高限額之約定額度，有債權最高限額及本金最高限額二說，目前實務上採債權最高限額說（最高法院七十五年十一月二十五日第二十二次民事庭會議決議參照）。

#### (二)最高限額抵押權之物上代位性

##### 1.關於抵押權之物上代位性：

民法第 881 條第 1 項規定：「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失而得受賠償或其他利益者，不在此限。」此即所謂的「抵押權之物上代位性」，亦即在普通抵押權之抵押權標的物滅失時，抵押人因而得請求賠償或補償者，抵押權仍存於此等「代位物」而言。又民法第 881 條第 2 項規定：「抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。」此乃規定抵押權人的擔保權已由抵押權轉變為「權利質權」，此時抵押權人應依「權利質權」的規定行使權利。合先敘明。

##### 2.最高限額抵押權準用普通抵押權之規定

民法第 881 條之 17 規定：「最高限額抵押權，除第八百六十一條第二項、第八百六十九條第一項、第八百七十條、第八百七十條之一、第八百七十條之二、第八百八十條之規定外，準用關於普通抵押權之規定。」，因此可知最高限額抵押權既不排除普通抵押權有關「抵押權之物上代位性(民法第 881 條第 1、2 項)」之規定，因此自可準用之。因此，依題示可知，A 屋如發生毀損或滅失者，乙得依據民法第 881 條之 17 準用民法第 881 條之規定，行使其權利。

# 三民輔考

**考場憑證優惠 考前倒數180天，考取雙證不用等！**

即日起至108/11/30止，憑本人「108年不動產專考證」預報課程即享優惠！請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

**1 不動產經紀人課程**

課程內容：  
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、不動產估價、不動產經紀相關法規

**2 地政士課程**

課程內容：  
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

**3 2019年不動產經紀人套書**

套書內容：  
多元題式作文、民法概要、不動產估價概要、土地法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

編號：5033119-1

超值優惠價 **\$1,817**

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院

\$22,800 \$20,800 \$16,800 \$14,800

全國服務 www.3people.com.tw

- 台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
- 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
- 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
- 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
- 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
- 桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
- 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
- 台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
- 台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
- 台中逢甲 | 台中市西屯區青海路二段365號1樓 04-3707-4556
- 彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

- 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
- 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
- 台南新營 | 台南市新營區新進路14號 06-703-0899
- 台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
- 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
- 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
- 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
- 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
- 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
- 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
- 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

命中事實

108年普考不動產經紀人考試試題 PRACTICE

類科： 動產經紀人  
科目： 民法概要

乙、測驗題部分

題號	答案	T023I19-1 民法概要 100%
1	C	P41
2	B	P51~52
3	C	P49
4	D	P266~267
5	A	P292
6	B	P311~312
7	C	P256、258~259
8	D	P247~279
9	B	P157、159、278
10	D	P321
11	B	P183~P184
12	A	P106
13	B	P49、P56
14	A	P68
15	A	P124
16	C	P218~219
17	B	P132~136
18	D	P237~238
19	A	P254、268
20	C	P281~284
21	A	P160
22	D	P319~320
23	C	P330
24	D	P308
25	C	P319~324



3people