



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程				2 114地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

全國服務 www.3people.com.tw		(申論題型為名師擬答，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	彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625	嘉義站前	嘉義市西區中山路502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	台南成功	台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
新竹站前	新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368	高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218	高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
台中復興	台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858	屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153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
台中站前	台中市中國綠川西街85號1樓 04-3707-3723	花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

代號:60120
頁次:4-1

113年專門職業及技術人員高等考試建築師、
32類科技師（含第二次食品技師）、大地工程
技師考試分階段考試（第二階段考試）
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。
(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、甲於民國 112 年 2 月 23 日經由不動產經紀人員居間，以新臺幣 1,098 萬元向乙購買某建物二樓 A 屋，並簽立不動產買賣契約書。乙於簽約當時告知甲臥室原有滲漏水已修復，並保證 A 屋並無任何間隙裂痕情形，水、電管線亦均已更新等。詎料，同年 5 月底樓下鄰居通知甲其地板及浴室龜裂、漏水，已影響該鄰居住處天花板，雙方會同水電師傅勘查 A 屋，發現漏水原因為廚房排水管年久失修堵塞導致積水，進而造成全屋積水並滲漏至樓下一樓建物內。試問：甲能否對乙主張花費之修繕費用共計 30 萬元，以及終日憂心建物修繕情形之精神損害賠償 2 萬元？法律上依據為何？（25 分）

二、甲乙簽訂一般委託銷售契約書，甲委託乙出售其所有之 A 廠房土地，委託契約之報酬為委託銷售總價 2%，同日乙即媒介甲與丙公司簽立不動產買賣意向書，丙交付 100 萬元支票為定金，由乙保管作為嗣後丙履約時價金之一部或違約時之賠償；三週後，甲與丙公司以總價 7500 萬元簽訂不動產買賣契約書，惟丙公司並未依約給付第一期款，亦未開設履約專戶，甲丙簽訂和解契約，乙未得甲同意逕將作為定金之 100 萬支票退還給丙公司。試問：甲乙之法律關係為何？乙得否向甲主張服務報酬？（25 分）

乙、測驗題部分：（50 分）

代號：2601

(一)本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
(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。

- C 1 甲就其所有之 A 地，先與乙訂立買賣契約，後與丙訂立買賣契約，均未辦理所有權移轉登記。關於二個買賣契約之效力，下列敘述，何者正確？
- (A)前契約有效，後契約無效 (B)前契約無效，後契約有效
(C)前契約有效，後契約有效 (D)前契約無效，後契約無效

- B 2 有關行為能力之敘述，下列何者正確？
- (A)年滿 30 歲患有精神疾病致無法處理自己事務之甲，當然沒有行為能力
(B)年滿 19 歲之乙可以獨自訂立買賣汽車之契約
(C)受輔助宣告之丙可以不經輔助人丁之同意贈與使用過之筆電給戊
(D)15 歲之庚可以不經法定代理人允許擅自丟棄自有之平板電腦
- B 3 甲將其所有之名畫出租於乙，並未將代理權授與乙。詎料，乙竟以甲之代理人名義，與善意之丙訂立買賣契約，將名畫出賣並交付於丙。甲不承認乙之無權代理行為，下列敘述，何者正確？
- (A)丙善意取得名畫之所有權 (B)丙得請求乙損害賠償
(C)乙與丙之買賣契約有效 (D)乙與丙之物權契約有效
- B 4 甲對乙有新臺幣（下同）100 萬元之債權，將該債權讓與丙，甲與丙均未通知乙債權讓與之事情。嗣後，乙因不知債權讓與之事情，對甲清償 100 萬元，經甲受領，下列敘述，何者正確？
- (A)甲與丙之債權讓與無效 (B)乙之債務因清償而消滅
(C)應經丙承認，乙之債務始消滅 (D)甲與丙之債權讓與應經乙承認始生效
- B 5 甲申請之建案因違法無法取得建造許可，遂與乙約定，由甲贈與乙之妻丙 100 萬元後，乙須幫助甲取得建造許可，後來乙收賄之行為經法院判決有罪確定。問甲可否向丙請求返還 100 萬元？
- (A)可以，依據不當得利 (B)不可，100 萬元為不法原因之給付
(C)可以，100 萬為違背公序良俗之給付 (D)可以，依據無因管理
- B 6 甲無權占有乙所有已登記之 A 地 15 年後，乙對甲提起所有物返還請求之訴訟，下列敘述，何者正確？
- (A)甲得對乙為消滅時效之抗辯 (B)乙之回復請求權不罹於消滅時效
(C)甲得對乙主張時效取得 A 地所有權 (D)乙之 A 地所有權因罹於時效而消滅
- C 7 甲與乙訂立租賃契約，將丙所有之 A 屋出租於乙，並交付於乙。嗣後，丙對乙起訴，請求乙返還 A 屋，致乙不能為約定之使用，下列敘述，何者正確？
- (A)甲與乙訂立之租賃契約無效 (B)甲與乙訂立之租賃契約得撤銷
(C)乙得終止與甲訂立之租賃契約 (D)乙得以與甲之租賃契約對抗丙
- D 8 甲將其所有之 A 屋出租於乙，乙未經甲之同意，將 A 屋全部轉租於丙。下列敘述，何者正確？
- (A)乙與丙訂立之租賃契約無效 (B)甲與乙訂立之租賃契約無效
(C)乙得終止乙與丙之租賃契約 (D)甲得終止甲與乙之租賃契約
- A 9 甲在其所有之 A 地上興建 B 屋後，將 B 屋出售並移轉所有權登記於乙。下列敘述，何者正確？
- (A)推定甲與乙在房屋得使用期限內有租賃關係
(B)視為甲與乙在房屋得使用期限內有租賃關係
(C)推定乙在房屋得使用期限內對 A 地有普通地上權
(D)視為乙在房屋得使用期限內對 A 地有普通地上權
- C 10 有關意思表示之敘述，下列何者正確？
- (A)甲與乙本為夫妻，為逃避債務，通謀虛偽離婚，並辦理離婚登記完畢，甲乙間已無婚姻關係
(B)甲無欲為其意思表示之拘束，而向乙表示將贈與新款手機一部，乙雖明知甲心中之真意，贈與契約仍有效
(C)甲誤將丙誤認為乙，與之訂立買賣契約，該契約有效，但甲得撤銷其之意思表示
(D)甲受丙脅迫而與之訂立互易契約，該契約當然無效

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程				2 114地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

全國服務 www.3people.com.tw		(申論題型為名師擬答，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	彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625	嘉義站前	嘉義市西區中山路502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	台南成功	台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
新竹站前	新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368	高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218	高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
台中復興	台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858	屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153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
台中站前	台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723	花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

代號：60120
頁次：4-3

- C** 11 甲與其 20 歲之兒子乙訂立贈與契約，將甲所有之 A 屋贈與乙，並完成所有權移轉登記。嗣後，乙竟不履行對甲之法定扶養義務。下列敘述，何者正確？
(A)甲得解除贈與契約 (B)甲得終止贈與契約 (C)甲得撤銷贈與契約 (D)甲得撤回贈與契約
- C** 12 甲於自有土地上建造房屋一棟，因積欠乙銀行巨款，土地及房屋遭乙向法院聲請查封拍賣，土地為丙所拍得，房屋為丁所拍得。下列敘述，何者正確？
(A)丙可以請求丁拆屋還地 (B)丁必須承租丙之土地
(C)視為丁於土地上有地上權 (D)推定丙與丁間有使用借貸契約
- C** 13 甲與乙訂立買賣契約，向乙購買 A 地。下列關於甲何時取得 A 地所有權之敘述，何者正確？
(A)買賣契約有效成立時 (B)甲付清買賣價金之時
(C)完成所有權移轉登記時 (D)乙將 A 地交付於甲之時
- A** 14 甲乙丙丁分別共有 A 地，甲以乙丙丁為被告提起分割共有物之訴，獲得勝訴確定判決。下列敘述，何者正確？
(A)甲乙丙丁於判決確定時，各自取得分得部分之所有權
(B)甲根據確定判決，請求乙丙丁辦理登記，始取得分得部分之所有權
(C)共有物分割之判決是確認判決，僅在確認甲乙丙丁之權利義務法律關係
(D)共有物分割之判決是給付判決，甲有權請求乙丙丁給付分得部分之所有權
- B** 15 甲以行使普通地上權之意思，二十年間和平、公然、繼續在乙已登記之 A 地上有 B 屋，下列敘述，何者正確？
(A)甲已經取得普通地上權
(B)甲得請求登記為普通地上權人
(C)因乙之 A 地已辦理登記，故甲無法時效取得
(D)甲得直接以乙為被告，起訴請求乙同意甲登記為普通地上權人
- B** 16 甲以自有土地設定抵押權予乙，以擔保其債權，該債權之請求權於 113 年 3 月 1 日因時效而消滅。下列敘述，何者正確？
(A)因從屬於擔保債權，故抵押權隨之消滅
(B)抵押權人須於消滅時效完成後，5 年間實行其抵押權
(C)抵押權無消滅時效，可一直存續
(D)從此之後，抵押權之實行須經債務人同意
- D** 17 甲向乙銀行貸款新臺幣 500 萬元，並以甲所有之 A 地為乙設定普通抵押權，雙方約定債權已屆清償期而未為清償時，A 地之所有權移屬於乙。就該流押契約之效力，下列敘述，何者正確？
(A)絕對無效 (B)相對無效
(C)非經登記，不生效力 (D)非經登記，不得對抗第三人
- B** 18 甲向乙銀行借貸新臺幣 1000 萬元，並以甲所有之 A 屋為乙設定普通抵押權。嗣後，因第三人丙之過失，致 A 屋滅失，下列敘述，何者正確？
(A)乙之抵押權因 A 屋滅失而消滅
(B)乙就甲對丙所得行使之賠償請求權有權利質權
(C)乙就甲對丙所得行使之賠償請求權有動產質權
(D)乙就甲對丙所得行使之賠償請求權有普通抵押權

代號：60120
頁次：4-4

- C** 19 著有數本暢銷理財專書之甲，某日遭汽車駕駛人丙撞傷，卻於與丙損害賠償協議達成前，突發心肌梗塞猝死，留有土地一筆及尚未繳清貸款之房屋一棟，某上市電子公司股份 100 萬股，銀行存款 30 萬元，尚欠有乙銀行之信用貸款 20 萬元。下列何者非屬繼承之標的？
(A)尚未繳清貸款之房屋
(B)甲所著理財專書之著作權
(C)甲對丙依據民法第 195 條規定可主張之非財產上損害賠償請求權
(D)甲積欠乙銀行之 20 萬信用貸款
- D** 20 民法就夫妻財產制採類型法定原則，下列何者並非我國現行民法規定之夫妻財產制類型？
(A)法定財產制 (B)共同財產制 (C)分別財產制 (D)統一財產制
- B** 21 夫妻得於結婚前或結婚後，以契約就民法所定之約定財產制中，選擇其一，為其夫妻財產制。關於夫妻財產制契約，下列敘述，何者錯誤？
(A)應以書面為之
(B)非經登記，不生效力
(C)非經登記，不得以之對抗第三人
(D)夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，原則上以法定財產制，為其夫妻財產制
- C** 22 甲男與乙女結婚後，乙女與丙男發生婚外情，並生下丁。下列敘述，何者錯誤？
(A)丁係在甲與乙婚姻關係存續中受胎，推定為甲乙之婚生子女
(B)甲自知悉丁非其婚生子女時起二年內，得對丁提起否認之訴
(C)丙得以甲與丁為被告，提起否認甲與丁間具有親子關係之訴
(D)丁與乙之關係，視為婚生子女，乙無須出面從事認領之動作
- B** 23 甲男與乙女結婚後，並無任何子女。嗣後，甲男死亡，繼承人為乙與甲之父母丙丁。關於乙女之應繼分，下列敘述，何者正確？
(A)乙與丙丁平均繼承，各三分之一 (B)乙女之應繼分為遺產之二分之一
(C)乙女之應繼分為遺產之三分之二 (D)乙女之應繼分為遺產之四分之三
- C** 24 民法關於特留分比例之規定，下列敘述，何者錯誤？
(A)直系血親卑親屬之特留分為其應繼分二分之一
(B)父母之特留分為其應繼分二分之一
(C)兄弟姊妹之特留分為其應繼分二分之一
(D)配偶之特留分為其應繼分二分之一
- D** 25 甲死亡後留有土地一筆，由其妻乙、兒子丙及女兒丁及戊繼承，因丙不想繼承該筆土地，故向法院以書面聲明拋棄繼承，並通知其他應繼承之人，戊知悉後，則向乙、丙、丁表明，其也要拋棄繼承，並拒絕繳納遺產稅及辦理繼承登記。下列敘述，何者正確？
(A)丙收到法院寄發之「台端拋棄繼承，准予備查」的函件時，拋棄繼承才生效
(B)丙拋棄繼承時，其子女可代位繼承
(C)戊亦已經拋棄繼承，不得繼承土地所有權
(D)甲之繼承人有乙、丁、戊等三人，應繼分均等

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程				2 114地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

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
新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
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62號10樓 03-621-4368
台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556
台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

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213號之3 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
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
高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
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
花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

等別：普通考試

類科：不動產經紀人

科目：民法概要

甲、申論題擬答

一、

(一) 甲得對乙主張修繕費用30萬元

1. 乙應負物之瑕疵擔保責任

依民法第354條第1項本文之規定，物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。又依同條第2項，出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。

A屋之出賣人乙依上開規定，應擔保A屋移轉於甲時，無滅失或減少其價值與效用之瑕疵。此外，乙既然保證A屋無任何間隙裂痕，水電管線均已更新，即須擔保A屋具有其所保證之品質。

本案經水電師傅勘查A屋，發現漏水原因為廚房排水管年久失修堵塞產生積水，滲漏至一樓所致，足見A屋欠缺乙所保證之「具備更新水電管線」之品質，故乙須就此瑕疵負擔保責任。

2. 甲得對乙主張之權利

因A屋有瑕疵，甲得依民法第359條對乙主張解除契約或減少價金，或是依民法第360條，請求11不履行損害賠償。故甲得對乙主張修繕費用30萬元。

(二)甲得對乙主張精神損害賠償2萬元

依民法第195條第1項之規定，不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。本案甲終日憂心建物修繕情形，加上水管堵塞導致全屋積水並滲漏至一樓建物，已嚴重影響甲之生活品質，非僅是財產權侵害所導致的不適，其居住安寧之人格法益，已造成情節重大之侵害，故甲得對乙主張精神損害賠償2萬元。

二、

(一) 甲乙之法律關係為居間契約

依民法第565條之規定，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。甲委託乙出售其所有之A廠房土地，並約定契約之報酬為委託銷售總價2%，契約簽訂後乙即媒介甲丙簽立不動產買賣意向書，故甲乙間之法律關係為居間契約。

(二) 乙不得向甲請求給付報酬

1.乙退還100萬元支票給丙，違反其對於委託人甲之義務

丙交付給乙保管的100萬元支票係定金，作為嗣後履約價金之一部或違約時之賠償。然而乙卻在丙未依約給付第一期款，亦未開設履約專戶之際，未得甲同意逕將支票退還給丙，讓委託人甲失去要求丙履約的擔保，也喪失在丙違約時可獲得的賠償。乙的行為違反自己對委託人甲的義務，而利於委託人之相對人丙。

2.乙違反對委託人義務之法律效果

依民法第571條之規定，居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。因此乙不得向甲請求給付報酬。

乙、測驗題解答

題號	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
答案	C	B	B	B	B	B	C	D	A	C
題號	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
答案	C	C	C	A	B	B	D	B	C	D
題號	21	22	23	24	25					
答案	B	C	B	C	D					

相關法條：

1.

民法第153條第1項：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」

2.

民法第12條：「滿十八歲為成年。」

3.

民法第110條：「無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責。」

4.

民法第297條第1項：「債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。但法律另有規定者，不在此限。」

5.

民法第180條：「給付，有左列情形之一者，不得請求返還：

一、給付係履行道德上之義務者。

二、債務人於未到期之債務因清償而為給付者。

三、因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者。

四、因不法之原因而為給付者。但不法之原因僅於受領人一方存在時，不在此限。」

6.

釋字第164號解釋文：「已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第107號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第一百二十五條消滅時效規定之適用。」

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程				2 114地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

全國服務 www.3people.com.tw		(申論題型為名師擬答，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	彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188
台北站前	台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296	雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625	嘉義站前	嘉義市西區中山路502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	台南成功	台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658	高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001	高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
新竹站前	新竹市東區東門街62號10樓 03-621-4368	高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218	高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
台中復興	台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858	屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153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
台中站前	台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723	花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

7.
民法第436條：「前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。」
91台上1537號

「出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第九百五十二條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言；倘承租人為惡意時，對於所有人言，其就租賃物並無使用收益權，即應依不當得利之規定，返還其所受利益。」

8.
民法第443條第2項：「承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。」

9.
民法第425條之1第1項：「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。」

10.
民法第88條第1項：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。」

11.
民法第416條第1項：「受贈人對於贈與人，有左列情事之一者，贈與人得撤銷其贈與：
一、對於贈與人、其配偶、直系血親、三親等內旁系血親或二親等內姻親，有故意侵害之行為，依刑法有處罰之明文者。
二、對於贈與人有扶養義務而不履行者。」

12.
民法第876條第1項：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。」
民法第876條第2項：「設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定。」

13.
民法第758條第1項：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」

14.
民法第759條：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

15.
民法第769條：「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」
民法第770條：「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」
民法第772條：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。」

16.
民法第880條：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，五年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」

17.
民法第873-1條第1項：「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，非經登記，不得對抗第三人。」

18.
民法第881條第1項：「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」
民法第881條第2項：「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。」

19.
民法第195條第1項：「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。其名譽被侵害者，並得請求回復名譽之適當處分。」
民法第195條第2項：「前項請求權，不得讓與或繼承。但以金額賠償之請求權已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。」

20.
民法第四編親屬 第二章第四節
第二款：法定財產制
第三款第一目：共同財產制
第三款第三目：分別財產制

21.
民法第1008條第1項：「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。」

22.
民法第1063條第1項：「妻之受胎，係在婚姻關係存續中者，推定其所生子女為婚生子女。」
民法第1063條第2項：「前項推定，夫妻之一方或子女能證明子女非為婚生子女者，得提起否認之訴。」
民法第1063條第3項：「前項否認之訴，夫妻之一方自知悉該子女非為婚生子女，或子女自知悉其非為婚生子女之時起二年內為之。但子女於未成年時知悉者，仍得於成年後二年內為之。」

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組



考場限時優惠

即日起至113/11/30止，憑本人「113年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 114不動產經紀人課程				2 114地政士課程			
精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)	精修雲端	DVD (DVD另加押金1000)	精修面授	雙效(雲端+面授)
19,800元	21,800元	17,800元	22,800元	19,800元	21,800元	17,800元	22,800元

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
 新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
 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62號10樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
 台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556
 台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

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213號之3 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 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
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號 07-812-2398
 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
 花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

23.

民法第1144條：「配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分，依左列各款定之：

- 一、與第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。
- 二、與第一千一百三十八條所定第二順序或第三順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產二分之一。
- 三、與第一千一百三十八條所定第四順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產三分之二。
- 四、無第一千一百三十八條所定第一順序至第四順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。」

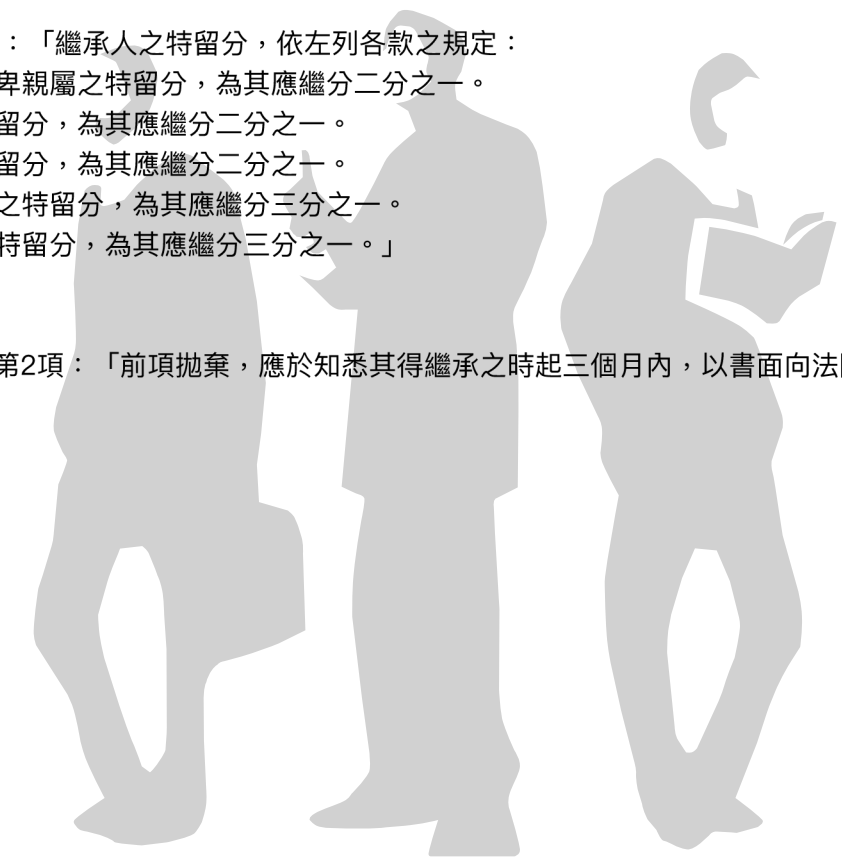
24.

民法第1223條：「繼承人之特留分，依左列各款之規定：

- 一、直系血親卑親屬之特留分，為其應繼分二分之一。
- 二、父母之特留分，為其應繼分二分之一。
- 三、配偶之特留分，為其應繼分二分之一。
- 四、兄弟姊妹之特留分，為其應繼分三分之一。
- 五、祖父母之特留分，為其應繼分三分之一。」

25.

民法第1174條第2項：「前項拋棄，應於知悉其得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之。」



3people



3people

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組

※名師解答檔案版權所有，僅供個人參考使用，請勿修改或轉載於公開平台。若有疑問，請洽詢客服或名師解惑群組