



代號：60120
頁次：4-1

107年專門職業及技術人員高等考試 建築師、技師、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。

座號：_____

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、甲將自己所有之一筆土地出賣於乙，尚未交付，亦未辦理所有權移轉登記，乙即將該土地轉賣於丙，屆清償期乙未依約將該土地所有權移轉登記於丙，丙一再催促，乙均置之不理，而該土地仍登記為甲所有。請問：丙得如何行使權利，取得該土地所有權？(25分)

二、消滅時效與除斥期間之區別何在？設甲有一筆登記在其名下之 A 地及一棟未辦理保存登記之 B 屋，於民國 92 年 5 月 1 日被乙擅自占用，甲直到 107 年 10 月 25 日始向乙請求返還，乙抗辯甲之請求權已罹於時效而消滅，其抗辯是否有理由？(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

代號：2601

- (一)本測試試題為單一選擇題，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。

- 1 甲有 A、B、C 三台車，以總價 50 萬元出售給乙，其後甲將其對乙的債權贈與於丙，並讓與之。於乙將 50 萬元現金支付於丙後，甲將 A、B、C 三台車交付給乙並移轉所有權。試問甲、乙、丙間共有多少法律行為？
 (A) 4 (B) 5 (C) 6 (D) 7
- 2 A 公司董事長甲於 5 月 1 日上午告訴其助理乙致函於丙，表示願以一億元購買其工廠。乙於 5 月 2 日上午發信，信於 5 月 4 日到達丙處。經查，甲於 5 月 2 日晚上心肌梗塞死亡，丙於 5 月 6 日函覆 A 公司為承諾，試問買賣契約是否成立？
 (A) 買賣契約不成立
 (B) 買賣契約效力未定，需視 A 公司繼任董事長是否承認決定其效力
 (C) 買賣契約效力未定，需視甲之繼承人是否承認決定其效力
 (D) 買賣契約成立
- 3 下列有關使者之敘述，何者錯誤？
 (A) 使者係在傳達他人的意思表示
 (B) 使者得為無行為能力人
 (C) 身分行為不可藉使者傳達其意思表示
 (D) 使者未適時傳達的危險由表意人承擔

代號：60120
頁次：4-2

- B 4 種類之債係以不特定物之給付為標的，為使債之實現，於履行前應為特定。下列有關種類之債特定之方法，何者正確？
 (A) 種類之債只能依法定方法為特定
 (B) 往取之債於債務人具體指定給付物，並將準備給付之情事，通知債權人時，種類之債即為特定
 (C) 送赴之債於債務人將給付物送至債權人住所地，使債權人處於得隨時受領之狀態時，種類之債即為特定
 (D) 赴償之債於債務人交付其物於運送之人時，種類之債即為特定
- D 5 甲向乙貸款新臺幣 500 萬元，以其所有之 A 地及其上之 B 屋設定抵押權給乙作擔保。試問下列何者非屬抵押權效力所及？
 (A) B 屋抵押權設定後，甲於 B 屋上增建無獨立出入口之頂樓
 (B) B 屋抵押權設定前，甲於 B 屋旁增建有獨立出入口之車庫
 (C) A 地抵押權設定前，甲於 A 地栽種之果樹
 (D) A 地扣押前，自甲於 A 地栽種果樹所分離之果實
- B 6 債務人甲所有之抵押物上，設有擔保乙 200 萬元債權之第一次序抵押權、丙 120 萬元債權之第二次序抵押權及丁 50 萬元債權之第三次序抵押權。抵押物拍賣所得價金為 300 萬元。乙將其第一次序之優先受償利益拋棄予丁，則應如何分配拍賣所得之金額？
 (A) 乙 150 萬元，丙 0 元，丁 50 萬元 (B) 乙 160 萬元，丙 100 萬元，丁 40 萬元
 (C) 乙 0 元，丙 100 萬元，丁 200 萬元 (D) 乙 150 萬元，丙 100 萬元，丁 50 萬元
- C 7 下列有關農育權之敘述，何者錯誤？
 (A) 農育權係用益物權之一種
 (B) 農育權有支付地租約定者，農育權人因不可抗力致收益減少，得請求減免其地租
 (C) 農育權原則上係不定期限
 (D) 農育權人原則上得將其農育權讓與他人
- A 8 甲乙丙丁共有 A 地，各有應有部分四分之一，甲乙丙三人未經丁之同意即將 A 地出賣給戊並為移轉登記，請問此物權移轉行為之效力為何？
 (A) 有效
 (B) 無效
 (C) 未得共有人全體同意，係屬無權處分效力未定
 (D) 債權行為效力未定，物權移轉行為亦受其影響而效力未定
- C 9 下列有關夫妻分別財產制之規定，下列何者錯誤？
 (A) 分別財產制為約定財產制之一種
 (B) 夫妻各自保有財產之所有權，並各自為管理、使用、收益及處分
 (C) 夫妻之一方得因他方有花柳病或其他惡疾，向法院請求宣告改用分別財產制
 (D) 夫妻各自對其債務負清償之責，但夫妻之一方以自己財產清償他方債務時，得請求返還
- B 10 下列有關夫妻法定財產制之敘述，下列何者正確？
 (A) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻共同共有
 (B) 婚前財產及婚後財產均由夫妻各自所有
 (C) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻分別共有
 (D) 婚前財產及婚後財產均由夫妻共同共有，且夫妻對其結婚而共同共有之財產均有管理、使用、收益、處分之權利，若將來離婚對他方有請求分割之權利

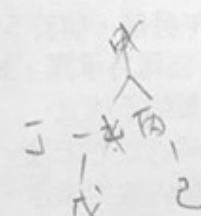


代號：60120
頁次：4-3

- D 11 16歲之甲於騎車上學時，與正在送貨之某公司送貨員乙（30歲）擦撞，並導致路人丙受傷。若甲與乙均為違規駕駛，下列敘述何者正確？
 (A)丙僅得請求財產上之損害賠償，不得主張非財產上損害賠償
 (B)甲為有識別能力人，故丙僅得向甲單獨請求損害賠償，不得向甲之父母求償
 (C)我國並無僱傭人責任之規範，僱傭乙之公司不必負損害賠償責任
 (D)甲與乙對丙構成共同侵權行為，均須對丙負連帶損害賠償責任
- D 12 針對民法有關撤銷權之規範，下列敘述何者正確？
 (A)撤銷權僅能對不健全的意思表示為之，不得對法律行為或法律關係為之
 (B)任何撤銷權之行使，均只須以意思表示方式為之，即生法律效果
 (C)撤銷權因一定期間內不行使而消滅，此期間稱為消滅時效
 (D)撤銷權之法律性質與解除權相同，均屬形成權之一種
- A 13 18歲之甲考取大學後，拿著父母親給的住宿費、生活費至北部求學，擬向乙承租A屋一年。關於甲乙間租賃契約之效力，下列敘述，何者錯誤？
 (A)甲為限制行為能力人，故甲所締結之租賃契約無效
 (B)甲得主張關於租賃契約之意思表示，在現代社會中可認為係依其年齡及身分、日常生活所必需者，例外無須得法定代理人允許，契約仍可成立生效
 (C)甲得提出法定代理人就租屋之書面允許，以使契約成立生效
 (D)乙得定期限催告法定代理人，確答是否承認甲乙間租賃契約，以使契約成立生效
- D 14 下列有關贈與之敘述，何者正確？
 (A)贈與係單獨行為
 (B)贈與以物之交付為要件，於物之交付後，贈與行為才為生效
 (C)經公證之贈與，於贈與物之權利未移轉前，贈與人得隨時撤銷其贈與
 (D)贈與得附有負擔
- C 15 民法關於法人之規定，下列敘述，何者錯誤？
 (A)法人可分為財團法人與社團法人
 (B)法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限
 (C)法人應設董事與監察人
 (D)法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任
- C 16 關於人格權保護，下列敘述，何者錯誤？
 (A)人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之
 (B)名譽權受侵害時，若法院採取命被告登報道歉作為回復名譽之適當處分，依現行司法實務見解，仍屬合憲
 (C)債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，不得請求損害賠償
 (D)生命權受侵害時，配偶得請求損害賠償與慰撫金
- A 17 關於僱傭契約，下列敘述，何者錯誤？
 (A)僱傭契約之專屬性較低，故僱用人得將其勞務請求權讓與第三人，無需受僱人同意
 (B)受僱人服勞務，因非可歸責於自己之事由致受損害者，得向僱用人請求賠償
 (C)定期之僱傭契約，若當事人之一方遇有重大事由，仍得於期限屆至前終止契約
 (D)受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，原則上係由僱用人與受僱人連帶負損害賠償責任

代號：60120
頁次：4-4

- B 18 下列敘述所涉及之物，何者不能單獨作為物權之客體？
 (A)醫療器材店所販售之大腿義肢
 (B)已被安裝置入大廈內運作的客製化電梯
 (C)區分所有建築物（如大廈）之專有部分
 (D)足以遮風避雨的違章建築物
- B 19 甲於颱風過後翌日在河邊拾得從國家森林區漂流而下之珍貴紅檜木，乙自甲處竊取之，並將之以低價出售予不知情之丙。下列敘述，何者正確？
 (A)甲拾得珍貴漂流木，依民法第802條無主物先占規定，原始取得其所有權
 (B)甲拾得珍貴漂流木，依民法第810條適用關於拾得遺失物規定，負通知及交存該物之義務，無法立即取得該物所有權
 (C)因天災致國有珍貴林木漂流至國有林區外時，甲得自由撿拾取得所有權，不受民法關於拾得遺失物規定之限制
 (D)甲因丙取得漂流木所有權而受損害時，得依關於不當得利之規定請求償還價額
- A 20 下列何種權利，得為抵押權之標的物？
 (A)地上權 (B)不動產役權 (C)著作權 (D)租賃權
- C 21 下列何者並非共同共有關係？
 (A)祭祀公業之派下員對不具法人資格的祭祀公業財產之關係
 (B)合夥人對合夥財產之關係
 (C)將一筆土地贈與且移轉登記予數人，受贈人對該贈與物之關係
 (D)數人繼承遺產，於分割遺產前，各繼承人對於遺產全部之關係
- D 22 下列關於物權規定之敘述，何者正確？
 (A)用益物權包括地上權、農育權、不動產役權、典權與質權
 (B)違章建築物不能辦理移轉登記，故於建造完成時，建造人無法取得所有權
 (C)基於共同關係而共有之房地，各共有人得就其應有部分設定抵押權
 (D)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特定債權，在最高限額內設定之抵押權
- D 23 甲與乙於民國100年結婚，雙方並未約定夫妻財產制，嗣於105年乙因外遇而雙方離婚。關於婚後財產，下列敘述何者正確？
 (A)甲於民國103年因其父親過世所獲得的遺產300萬元是婚後財產
 (B)乙於民國102年因車禍所獲50萬元慰撫金之非財產上損害賠償屬於婚後財產
 (C)甲於民國100年將婚前所投資之股票出售，獲利30萬元，屬於婚後財產
 (D)乙於民國101年所購入之房屋屬於婚後財產
- A 24 關於相鄰地必要通行權，下列敘述何者錯誤？
 (A)通行權人必須為土地所有人
 (B)土地因與公路無適宜聯絡即可，無須毫無聯絡方法
 (C)通行權人有必要時可以開設道路
 (D)通行權人對於通行地因此所受之損害，應支付償金
- B 25 甲有子女乙丙二人，乙與丁結婚後育有一女戊，丙收養一女己；然乙卻因工時過長，過勞而亡。甲於乙死亡後兩年亦病逝。有關甲遺產之繼承，下列敘述何者正確？
 (A)戊、己得以代位繼承 (B)丙、戊為甲的遺產繼承人
 (C)丙、戊、己為甲的遺產繼承人 (D)丙、丁、戊、己均為甲的遺產繼承人





107年不動產經紀人民法概要解答 (蘇銘翔老師提供)

甲、

一、丙得否依民法(下同)第348條第1項、第242條、第243條規定，代位乙對甲請求移轉該土地所有權?

(一)第348條第1項規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」第242條規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。」第243條規定：「前條債權人之權利，非於債務人負遲延責任時，不得行使。但專為保存債務人權利之行為，不在此限。」申言之，代位權行使之要件如下：1須有保全債權之必要：指債權有不能受清償之危險。2須以債權人自己名義為之。3須債務人怠於行使其權利。4須債務人已負遲延責任。但專為保存債務人權利之行為，則不在此限。5須非專屬於債務人本身之權利，故代位權之行使範圍應限於債務人之財產權，不及於人身權。

(二)本例甲、乙就甲所有之該土地簽訂買賣契約，乙怠於依第348條第1項請求甲移轉該土地所有權於乙(債務人乙怠於行使其權利)，且乙將該土地轉賣給丙後已屆清償期(債務人乙負遲延責任)，經丙一再催促乙均置之不理(債權人丙有保全債權之必要)，且乙對甲之第348條第1項移轉該土地所有權之請求權為財產權(非專屬於債務人乙本身之權利)，故丙得以自己名義，即由丙擔任原告，代位乙對甲提起訴訟，行使乙對甲之第348條第1項移轉該土地所有權請求權，將該土地所有權移轉於乙後，再移轉於丙。

(以上參閱三民輔考出版「不動產經紀人民法概要」第125頁)

二、

(一)消滅時效與除斥期間均係因時間經過而生一定法律效果，二者主要區別如下：

- 立法目的不同：消滅時效為維持新秩序，避免權利人怠於行使權利；除斥期間為維持繼續存在之原秩序。
- 客體不同：消滅時效客體為請求權；除斥期間客體為形成權。
- 有無中斷或未完成事由不同：消滅時效有；除斥期間無。
- 起算點不同：消滅時效自請求權可行使時起算。以不行為為目的之請求權，自為行為時起算；除斥期間為自權利成立時起算。
- 法院得否依職權採為裁判資料不同：消滅時效不得，亦即須由當事人主張，法院始得採為裁判資料；除斥期間得，亦即縱當事人未主張，法院仍得採為裁判資料。
- 得否拋棄時效利益不同：消滅時效完成後，得拋棄時效利益，使時效完成之效力歸於無效；除斥期間經過後，形成權當然消滅，無法拋棄時效利益。

(二)甲對乙得否依民法(下同)第767條第1項前段規定請求返還A地及B屋?

1 第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」申言之，所有物返還請求權之要件為：(1)請求權人須為所有權人。

(2)相對人須為現時占有人。(3)相對人之占有須為無權占有。第125條規定：「請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。」大法官會議釋字第107號解釋文認為，已登記之不動產物上請求權，並無消滅時效規定之適用。

2 本例甲為A地(有登記)、B屋(未登記)之所有權人(請求權人為所有權人)，乙現仍占有A地、B屋(相對人為現時占有人)，乙係擅自占用(相對人為無權占有)，惟乙自92年5月1日擅自占用A地、B屋，甲遲至107年10月25日始請求返還，乙之占有已屆滿15年(第125條)，且乙對甲主張消滅時效抗辯，故：

(1)就登記在甲名下之A地部分：

已登記之不動產物上請求權，不適用消滅時效(釋字第107號解釋文)，故乙主張時效抗辯無理由，亦即甲對乙得依第767條第1項前段請求返還A地。

(2)就未辦理保存登記之B屋部分：

未登記之不動產物上請求權，仍適用消滅時效(釋字第107號解釋文反面解釋；第125條)故乙主張時效抗辯有理由，亦即甲對乙不得依第767條第1項前段請求返還B屋。

(以上參閱三民輔考出版「不動產經紀人民法概要」第81頁至第82頁；第225至第226頁)

乙、

題號	答案	三民輔考教材命中事實，書籍：T023118-1 民法概要 命中率 100%
1	D	P12
2	D	P49、P69
3	C	P69
4	B	P113
5	D	P259、P260
6	B	P261
7	C	P252
8	A	P238
9	C	P292、P296
10	B	P293
11	D	P105、P106、P111
12	D	P76
13	A	P53
14	D	P151、P154
15	C	P31、P34



三民輔考

不動產證照專業課程

不動產經紀人、地政士雲端課程

11/17-11/21 考場憑證限時優惠

\$16,800

原價
~~27800元~~

限憑本人「107年不動產經紀人准考證」

速洽全國三民輔考，實際價格以現場諮詢確認為主

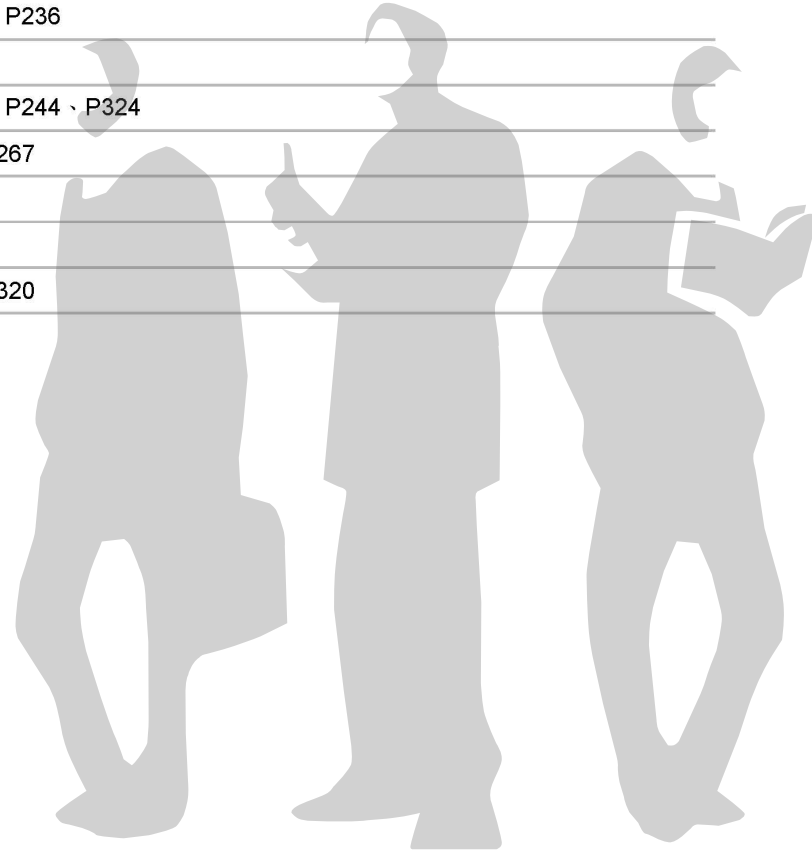
全國服務 www.3people.com.tw

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
 板橋 | 新北市板橋區館前路33號1樓 02-7728-5757
 桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
 中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
 新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
 台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
 逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
 台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
 台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
 高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
 鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
 屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
 屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

16	C	P27、P111
17	A	P167
18	B	P39~40
19	B	P232、P236
20	A	P268
21	C	P185、P244、P324
22	D	P266~267
23	D	P294
24	A	P255
25	B	P319~320



3people



3people