



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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)

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)

1 不動產經紀人課程

面授雙效輔導	DVD	雲端	面授
23,800元	22,800元	20,800元	18,800元

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

面授雙效輔導	DVD	雲端	面授
23,800元	22,800元	20,800元	18,800元

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



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
 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208
 台中復興 | 台中市復興路四段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 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

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號1樓 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5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
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 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

代號:60120
頁次:4-1

111年專門職業及技術人員高等考試建築師、31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

※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、甲出國進修期間將其名下 A 屋委託好友乙打掃照看，但乙卻未經甲同意，私自以自己名義將 A 屋出租給不知情的丙並按月收取租金一萬元，租期五年。三年後甲學成歸國，發現此事非常生氣，主張丙無權占有 A 屋，向丙請求返還 A 屋，並要求丙支付占有使用 A 屋三年之租金 36 萬元作為補償。丙認為自己是合法承租 A 屋且已按時向乙支付租金，斷然拒絕甲之請求。請問丙之主張是否有理由？(25分)

二、A 地介於 B 地及 C 地中間，甲於其所有之 A 地起造二十層樓高之商辦大樓。大樓進行基礎工程施工期間，僅與 B 地相鄰部分有足夠空間能供工程車迴旋施工，但 B 地所有權人乙認為工程車體巨大影響通行，拒絕工程車停車施工；C 地所有權人丙因久居國外，返國始發現甲起造已進入內部裝潢收尾之大樓有部分建物越過地界至 C 地，丈量後約有 2 平方公尺，丙遂向甲主張拆屋還地。請問甲得如何向乙主張？又甲應如何向丙負責？(25分)

乙、測驗題部分：(50分)

- (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。

- B** 1 依我國民法第 1173 條有關歸扣之規定，下列何種被繼承人生前將財產贈與某特定繼承人，無須將該贈與價額，於遺產分割時，由該繼承人之應繼分中扣除？
- (A)因該特定繼承人結婚時之贈與 (B)因該特定繼承人重大災難生還時之贈與
(C)因該特定繼承人從家裡決定分居時之贈與 (D)因該特定繼承人決定經營事業時之贈與
- A** 2 下列何種情況是非屬於近親禁止結婚之規範範圍？
- (A)與離婚後無依無靠之前小姨子結婚 (B)與終止收養後之前養女結婚
(C)與自己兒子離婚後之前媳婦結婚 (D)與叔叔死亡後孤苦守寡之叔母結婚

代號:60120
頁次:4-2

- D** 3 下列何者得為被繼承人親屬中之法定繼承人？
- (A)被繼承人兄弟之配偶 (B)被繼承人父親之兄弟
(C)被繼承人母親之兄弟之配偶 (D)被繼承人所認領之非婚生子女
- B** 4 下列敘述，何者錯誤？
- (A)使用借貸契約必須是無償的契約
(B)借用人得主張買賣不破使用借貸之抗辯
(C)借用物為動物時，飼養費原則上應由借用人承擔
(D)借用人對於借用物原則上並無轉租收益之權限
- B** 5 依現行民法之規定，下列何者非為不動產登記前，即能取得不動產之所有權？
- (A)不動產所有權因繼承而取得 (B)不動產所有權之時效取得
(C)不動產所有權因徵收而取得 (D)不動產所有權因強制執行而取得
- D** 6 下列何種情形，債務人之原有債務不會發生消滅之效果？
- (A)債權人受領債務人以代物清償方式清償原有之債務
(B)債務人對債權人已屆清償期之債權行使抵銷權，彼此間在抵銷數額之債權債務
(C)債權與其債務發生混同之情形
(D)債務人以間接給付之方式清償原有之債務
- D** 7 在無因管理之規定中，若管理人管理事務時，利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人不得向本人主張下列那種請求權？
- (A)管理人管理本人事務之有益費用支出償還請求權
(B)清償管理人因管理事務所負債務之請求權
(C)管理人因管理事務所受損害之賠償請求權
(D)管理人管理本人事務之報酬請求權
- A** 8 有關現行民法代理制度之介紹，下列何者錯誤？
- (A)未經本人事前同意之自己代理，對於本人而言，係無效之代理行為
(B)民法第 169 條表見代理效力之發生，須無本人之授予代理權為其要件
(C)間接代理人之代理行為不會對本人直接發生效力
(D)代理人為代理行為時，被相對人詐欺，本人得自行撤銷該代理行為
- C** 9 對於民法上有關法人規定之說明，下列何者正確？
- (A)財團法人具有自律法人之性質
(B)社員資格須經社團之董事會特別決議同意，且有正當理由時，方能開除之
(C)財團法人之設立，得以遺囑為之
(D)社團法人以社團董事會為其最高意思機關
- C** 10 依現行民法有關住所之規定，下列何者錯誤？
- (A)夫妻於雙方共同協議前，推定以共同戶籍地為其法定之住所
(B)意定住所之設定須具備久住之意思及居住之事實
(C)因特定行為選定居所，關於其行為，不得視為住所
(D)16 歲之年輕人，僅能以其父母之住所為法定住所



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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)

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)

1 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元

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
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓	03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓	04-2522-0208
台中復興	台中市復興路四段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	台中市西區綠川西街85號1樓	04-3707-3723

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號1樓	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓	06-703-0899
台南中山	台南市中西區中山路176號5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
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲二路42號1樓	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

代號:60120
頁次:4-3

- A** 11 關於民法第 74 條暴利行為之規定，下列敘述何者正確？
(A)當事人無論於財產給付前或給付後，均得聲請撤銷該暴利行為
(B)撤銷權自該法律行為成立時起一年內不行使，罹於消滅時效而消滅
(C)行使暴利行為之撤銷權時，應以意思表示向相對人為之
(D)暴利行為自始當然無效
- D** 12 下列何者非法律明文規定屬於連帶債務之性質？
(A)合夥財產不足清償合夥債務時，各合夥人對於該不足額之債務
(B)數人共同不法侵害他人權利所生之損害賠償債務
(C)共同繼承人對於被繼承人，於繼承所得遺產限度內之遺產債務
(D)共有人對於他共有人因分割而得之物，所負之擔保責任債務
- D** 13 下列何者非屬贈與或其繼承人，得主張撤銷贈與契約之原因？
(A)附有負擔之贈與，贈與人已為給付而受贈人因過失不履行其負擔者
(B)受贈人對於贈與人有扶養義務而不履行義務者
(C)受贈人因故意不法行為致贈與人死亡者
(D)定期給付之贈與，而受贈人已死亡者
- B** 14 關於共有不動產分管契約之敘述，下列何者正確？
(A)分管契約應以共有人半數以上及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾三分之二之同意訂定之
(B)分管契約訂定後，若因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之
(C)共有人對於分管契約無法達成協議時，得訴請法院裁判分管方式
(D)分管契約訂定後，對於應有部分之受讓人於受讓時知悉其情事者，亦具有效力
- A** 15 甲與乙結婚，生有三個女兒丙、丁、戊。丙因未婚生有二子庚及辛，曾與其母乙發生重大爭吵及言語侮辱情事，而遭甲表示剝奪其繼承權。丁則於甲生前即已向甲表示，當甲百年後將拋棄繼承權。設甲死亡時留有遺產現金 600 萬元，並未立有遺囑。問：甲之遺產依法應如何分配？
(A)乙、丙、丁、戊各 150 萬元
(B)乙、戊各 200 萬元，庚、辛各 100 萬元
(C)乙、丁、戊各 150 萬元，庚、辛各 75 萬元
(D)乙、戊各 300 萬元
- B** 16 關於限定繼承之敘述，下列何者正確？
(A)限定繼承係指繼承人自繼承開始時，僅承受被繼承人財產上之權利，而不繼承其債務
(B)繼承人縱未依法開具遺產清冊陳報法院，並不當然喪失限定繼承之利益
(C)繼承人隱匿被繼承人之遺產而情節重大者，仍可主張限定繼承之利益
(D)繼承人應先對受遺贈人交付遺贈，其次償還優先權之債務，再清償普通債務
- C** 17 關於夫妻法定財產制之規定，下列敘述何者正確？
(A)夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產則由夫妻共有
(B)夫或妻於婚姻關係存續中就其婚後財產所為之無償行為，應將該財產追加計算，視為現存之婚後財產
(C)夫或妻各自管理、使用、收益及處分其婚前及婚後財產，並各自對其債務負清償之責
(D)剩餘財產差額分配請求權屬一身專屬性之權利，請求權人自法定財產制關係消滅時起，二年間不行使而消滅

代號:60120
頁次:4-4

- B** 18 甲將其 A 地設定地上權予乙，乙於 A 土地上興建 B 屋一棟。其後甲為貸款擔保而將其 A 地設定抵押權予丙，乙亦因其貸款擔保而將 B 屋設定抵押權予丁。下列敘述何者正確？
(A)若丁實行抵押權拍賣 B 屋時，A 地所有權應併付拍賣之
(B)若丁實行抵押權拍賣 B 屋時，地上權應併付拍賣之
(C)若丙實行抵押權拍賣 A 地所有權時，B 屋應併付拍賣之
(D)若丙實行抵押權拍賣 A 地所有權時，地上權應併付拍賣之
- B** 19 甲無權占有乙之土地種植果樹，其果實歸屬於何人？
(A)果實在與果樹分離前或分離後，均屬於甲所有
(B)果實在與果樹分離前或分離後，均屬於乙所有
(C)果實在與果樹分離前屬於甲所有，分離後屬於乙所有
(D)果實在與果樹分離前屬於乙所有，分離後屬於甲所有
- C** 20 特定物買賣，若因物有瑕疵而出賣人依法應負物之瑕疵擔保責任時，下列何者非買受人依法所得主張之權利？
(A)解除買賣契約
(B)請求減少買賣價金
(C)請求另行交付無瑕疵之物
(D)故意不告知瑕疵時，請求損害賠償
- D** 21 關於租賃法律關係之敘述，下列何者正確？
(A)期限逾一年之不動產租賃契約，應以字據訂立之，否則契約無效
(B)定有期限之不動產租賃，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金
(C)不動產之出租人就租金債權，對於承租人之物置於該不動產者，有法定質權
(D)租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記
- A** 22 二人互負債務而其給付種類相同，並均屆清償期者，得以其債務與他方之債務互為下列何項主張，以消滅其債務？
(A)抵銷 (B)抵充 (C)免除 (D)混同
- D** 23 滿 17 歲且未受監護或輔助宣告之甲男，其所為之下列何種行為，依法須得法定代理人之同意始為有效？
(A)訂立遺囑為遺贈之行為 (B)純獲法律上利益之行為
(C)就他人之物所為之無權處分行為 (D)授予他人代理權之行為
- B** 24 關於財團法人之敘述，下列何者正確？
(A)財團法人得為公益或營利之目的而設立
(B)財團法人於設立登記前，應得主管機關之許可
(C)財團法人之最高意思機關為總會，且為必設之機關
(D)財團法人若以營利為目的設立，其取得法人資格，依特別法之規定
- A** 25 下列何者屬於當然無效之法律行為？
(A)單獨虛偽意思表示而該情形為相對人所明知者
(B)詐欺之意思表示係由第三人所為，而相對人明知其事實或可得而知者
(C)無權利人就權利標的物為處分後，取得其權利者
(D)限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人，所為之法律行為



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999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
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208
台中復興	台中市復興路四段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	台中市西區綠川西街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號1樓 05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
台南中山	台南市中西區中山路176號5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
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 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

等別：111 普通考試 類科：不動產經紀人 科目：民法概要

甲、申論題部分 擬答

一、

(一) 乙丙間A屋租賃契約之效力

乙非A屋的所有權人，而以自己名義將A屋出租於丙，依33年上字第84號判例，租賃，就出租人無所有權之物，亦得成立。因此乙丙間A屋的租賃契約有效，丙得使用收益租賃物，且不得以乙非A屋的所有權人，而拒絕支付租金。

(二) 甲得否請求丙返還A屋

甲為A屋所有權人，依民法第767條，得對A屋的無權占有人行使所有物返還請求權。丙占有A屋，係基於乙丙間之租賃契約，依債之相對性，丙僅得對契約相對人乙主張有權占有A屋，而無法對第三人甲主張。換言之，對甲而言，丙乃無權佔有A屋，故甲得以A屋所有權人之地位，依民法第767條，請求無權占有人丙，返還A屋。

(三) 甲得否對丙請求占用A屋三年之租金36萬元

由於甲丙之間並未成立租賃契約，甲欠缺請求權基礎，因此不得向丙請求占有A屋租金。

(四) 結論

1. 丙主張有權占有A屋，拒絕返還A屋予甲，並無理由。甲得依民法第767條之規定，請求丙返還A屋。若丙因返還A屋而無法使用收益租賃物，乙須對丙負權利瑕疵擔保責任，丙得向乙依民法第436條準用435條之規定，請求減少價金或終止契約；亦得依民法第347條準用第349條、第353條之規定，請求債務不履行的損害賠償。

2. 丙拒絕支付占有A屋三年的租金予甲，應有理由。因甲乙並未訂立租賃契約，甲不具請求丙支付租金的權利。甲僅得就乙擅自出租A屋，妨害甲行使A屋所有權，對乙主張民法第184條第1項前段侵權行為的損害賠償；亦得請求不當得利之返還。

二、

(一) 甲得向乙主張之權利

甲因於其所有之A地起造大樓，需使用部分相鄰的B地，供工程車迴旋施工，依民法第792條本文之規定，土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有人使用其土地。故甲得請求乙允許其使用B地。若乙以工程車車體巨大影響通行，拒絕工程車停車施工，甲得訴請法院以裁判代之。此外，若甲使用B地的過程中，使乙受有損害，依民法第792條但書之規定，乙得向甲請求償金。

(二) 甲對丙應負之責任

C地所有權人丙因久居國外，返國始發現甲越界建築至C地，遂向甲主張拆屋還地，依民法第796條之規定，丙的主張固有理由，然而，衡量甲所興建之20層即將完工之大樓，與兩平方公尺的越界建築面積相較，極為懸殊，如果要求甲拆屋還地，並不有利社會整體經濟利益。因此，依民法第796條第1項，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。

若法院免除甲拆屋還地之責，依民法796條之1第2項準用第796條第1項但書與同條第2項之規定，甲對於丙因此所受之損害，應支付償金。此外，丙亦得向甲請求以相當之價格，購買越界部分之土地，其價額由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之。



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999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
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓	03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓	04-2522-0208
台中復興	台中市復興路四段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	台中市西區綠川西街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號1樓	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓	06-703-0899
台南中山	台南市中西區中山路176號5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
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號1樓	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

乙、測驗題部分

1. 答案：B

說明：依民法第 1173 條，歸扣的原因有三：繼承人中有在繼承開始前因結婚、分居或營業，已從被繼承人受有財產之贈與者。「該特定繼承人重大災難生還時之贈與」不屬之，故選 B。

2. 答案：A

說明：

選項 A，小姨子屬二親等之旁系姻親，輩份相同，可以結婚。

選項 B，終止收養關係之前養女，依民法第 983 條第 3 項，仍受同條第 1 項禁婚親之限制。

選項 C，媳婦為一親等直系姻親，婚姻關係消滅後，依民法 983 條第 2 項，仍適用同條第 1 項直系姻親之限制。

選項 D，叔母為三親等旁系姻親，輩份不相同，不得結婚。

3. 答案：D

說明：依民法第 1138 條，遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：

一、直系血親卑親屬。

二、父母。

三、兄弟姊妹。

四、祖父母。

選項 D，被繼承人所認領之非婚生子女，屬被繼承人的直系血親卑親屬，為遺產繼承人。

4. 答案：B

說明：

選項 B，承租人得主張買賣不破租賃之抗辯。

5. 答案：B

說明：

依民法第 759 條之規定，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。故選項 A、C、D 的情況，在不動產登記前，即能取得不動產之所有權。

選項 B，依民法第 770 條之規定，不動產時效取得，係取得「請求登記為所有人的權利」，須經登記才能取得所有權。因此答案選 B

6. 答案：D

說明：

選項 A：依民法第 319 條之規定，債權人受領他種給付以代原定之給付者，其債之關係消滅。

選項 B：依民法第 335 條第 1 項，抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。

選項 C：依民法第 344 條，債權與其債務同歸一人時，債之關係消滅。

選項 D：因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅。

7. 答案：D

說明：依民法第 176 條第 1 項，管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。

8. 答案：A

說明：

選項 A，未經本人同意知自己代理，屬「無權代理」，效力未定。

9. 答案：C

說明：

選項 A，社團法人以社員總會為其最高的意思機關，為自律的法人；財團法人無意思機關，為他律的法人。

選項 B，依民法第 50 條第 2 項之規定，開除社員以有正當理由為限，且應經總會之決議。

選項 C，依民法第 60 條第 1 項，設立財團者，應訂立捐助章程。但以遺囑捐助者，不在此限。

選項 D，依民法第 50 條第 1 項，社團以總會為最高機關。

10. 答案：C

說明：

選項 A，民法第 1002 條參照。

選項 B，民法第 20 條第 1 項參照。

選項 C，民法第 23 條，因特定行為選定居所者，關於其行為，視為住所。

選項 D，民法第 21 條參照。

11. 答案：A

說明：

選項 B，撤銷權屬形成權，除斥期間為一年。

選項 C，行使暴力行為的撤銷權，必須向法院聲請，以意思表示為之。

選項 D，暴利行為非自始當然無效。



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999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
 新北板橋 | 新北市板橋區學府路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
 桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
 新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
 台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208
 台中復興 | 台中市復興路四段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 | 台中市西區綠川西街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號1樓 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
 台南中山 | 台南市中西區中山路176號5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
 高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 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

12. 答案：D

說明：

選項 A，民法第 681 條參照。

選項 B，民法第 185 條第 1 項參照。

選項 C，民法第 1153 條第 1 項參照

選項 D，依民法第 825 條之規定，各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任。

13. 答案：D

說明：

選項 A，依民法第 412 條第 1 項，贈與附有負擔者，如贈與人己為給付而受贈人不履行其負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與。

選項 B、C，民法第 416 條第 1 項第 2 款參照。

選項 D，依民法第 415 條，定期給付之贈與，因贈與人或受贈人之死亡，失其效力。

14. 答案：B

說明：

選項 A、C，依民法第 820 條第 1 項，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。

選項 B，依民法第 820 條第 3 項，前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。

15. 答案：A

16. 答案：B

說明：

選項 A，依民法第 1148 條第 2 項，限定繼承係指繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。

選項 B，依民法第 1162-1 條之規定，繼承人雖然未向法院陳報遺產清冊，對於被繼承人的債務，仍應以繼承所得的遺產為限。

選項 C，依民法第 1163 條第一款之規定，繼承人隱匿遺產情節重大，無法適用限定繼承之規定，而須負擔無限的清償責任。

選項 D：依民法第 1160 條之規定，繼承人非依前條規定償還債務後，不得對受遺贈人交付遺贈。

17. 答案：C

說明：

選項 A，依民法第 1017 條第 1 規定，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有，不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產；不能證明為夫或妻所有之財產，推定為夫妻共有。

選項 B，民法第 1020-1 條參照

選項 C，民法第 1080 條參照

選項 D，民法第 1030-1 條第 5 項，第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。

18. 答案：B

19. 答案：B

說明：依民法 958 條之規定，惡意占有人，負返還孳息之義務。

20. 答案：C

21. 答案：D

說明：

選項 A，依民法第 422 條，不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。

選項 B，依民法第 442 條，租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，但其租賃定有期限者，不在此限。

選項 C，依民法第 455 條第 1 項，不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。

選項 D，依民法第 422-1 條，租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。

22. 答案：A

說明：依民法第 334 條第 1 項，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。



考場限時優惠

即日起至111/11/30止，憑本人「111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)

全國服務 www.3people.com.tw

(申論題型為名師擬答，正確解答依選部公告為準)

1 不動產經紀人課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

面授雙效輔導 23,800元	DVD 22,800元	雲端 20,800元	面授 18,800元
-------------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

超值優惠價 1,999元



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
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓 04-2522-0208
台中復興	台中市復興路四段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	台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723

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號1樓 05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
台南中山	台南市中西區中山路176號5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
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 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

23.答案：D

說明：

選項A，依民法第 1186 條第 2 項，限制行為能力人，無須經法定代理人之允許，得為遺囑，但未滿十六歲者，不得為遺囑。

選項B，依民法第 77 條，限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。

選項C，限制行為能力人所為之無權處分，屬中性行為，類推民法第 77 條。

選項D，授與代理權屬單獨行為，以民法第 78 條，限制行為能力人未得法定代理人之允許，所為之單獨行為，無效。

24. 答案：B

說明：

選項A,D，財團法人在性質上皆為公益。

選項B，依民法第 59 條，財團於登記前，應得主管機關之許可。

選項C，財團法人並無意思機關，為他律的法人。

25.答案：A

說明：

選項A，依民法第 86 條，表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示，不因之無效。但其情形為相對人所明知者，不在此限。

選項B，依民法第 92 條第 1 項，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。

選項C，依民法第 118 條第 2 項，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。

選項D，依民法第 83 條，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。



3people