

114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）、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、甲為某公寓五樓住戶，該公寓之屋頂平台係屬全體十戶區分所有權人按其應有部分共有。甲於 20 多年前在屋頂平台上增建一處鋼構加蓋房屋，自用作倉庫與晾衣之用。歷年來其他區分所有權人均未對此提出異議。乙於 2 年前購得該公寓的四樓房屋後，發現該屋頂平台被甲占用，遂主張系爭增建物妨礙其共有物使用，請求甲拆除該增建物並返還占用部分予全體共有人。甲則抗辯稱：其占用屋頂平台已逾 20 年，其他共有人均未反對，已成立默示分管契約，而該分管契約對後來的買受人乙也有拘束力，故乙不得請求拆除或返還。試問，誰的主張有理由？（25 分）
- 二、甲為 A 地之所有人。甲因資金需求，向乙借款新臺幣 500 萬元，並以 A 地設定抵押權予乙。其後，甲又就 A 地設定地上權予丙，以供丙在上建築房屋。再後，甲將 A 地所有權讓與其子丁，並完成移轉登記。試問：依物權之一般效力，乙、丙、丁三人間之法律關係為何？並說明各物權之優先順序及其效力範圍。（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。
- 1 依我國民法有關死亡宣告之規定，下述何者錯誤？
- (A)失蹤人遺留之與他人共有不動產之共有人，得聲請對失蹤人為死亡宣告
 - (B)失蹤人已年滿 80 歲，其失蹤期間應滿 3 年後，始得被聲請死亡宣告
 - (C)失蹤人受死亡宣告後，生存歸來時，得聲請地檢署撤銷死亡宣告
 - (D)受死亡宣告之失蹤人實際上仍生存時，其權利能力不因死亡宣告而喪失
- 2 我國民法修正時，增訂有關監護宣告及輔助宣告制度之規定。依現行民法相關之規定，下列何者錯誤？
- (A)受監護宣告之成年人，無行為能力
 - (B)成年人因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識其意思表示效果之能力顯有不足者，得因聲請，對其為監護之宣告
 - (C)受監護宣告之成年人，仍保有完全之權利能力
 - (D)受輔助宣告之成年人逕自締結汽車之買賣契約，該契約不因欠缺輔助人之事前同意而無效

- 3 下列敘述，何者與民法法人之規定並不相容？
(A)民法關於公益社團法人之設立，係採取許可主義
(B)法人解散後，在清算程序中，在清算之必要範圍內，仍具有法人格
(C)法人之權利能力，受到性質上之限制，因此無法享有民法賦予自然人所有之人格權利
(D)財團法人之設立，捐助人亦得以遺囑捐助之方式為之，且以此種方式設立之財團法人，無須訂立捐助章程
- 4 甲當選 A 法人董事，準備大顯身手，下列敘述何者錯誤？
(A)就 A 法人一切事務，甲可代表 A 法人
(B) A 法人可僅設甲一位董事
(C) A 法人若對甲董事之代表權加以限制，其限制得對抗任何第三人
(D)若 A 法人僅有甲與丙兩位董事，則該法人事務之執行，若兩人意見相左，則恐陷入表決的僵局
- 5 有關自然人從事有效法律行為之情形，依現行民法規定，應以具備完全之行為能力為其要件。對此，下列相關之選項何者正確？
(A)年滿 16 歲之人，取得完全行為能力
(B) 15 歲之人得逕行有效撤銷被他人詐欺而締結日常生活所需之買賣契約
(C) 14 歲之未成年人得有效書立遺囑
(D)某成年人被法院為輔助之宣告，若未得輔助人事前同意，即締結消費借貸契約，其得於法院撤銷該輔助宣告後，承認該消費借貸契約，使之逕行生效
- 6 民法規定權利客體中動產、不動產之定義、種類及變動之法定方式；依該規定之內容，下列何者屬於正確之敘述？
(A)甲在所有 A 地種植芭樂樹，樹上之芭樂成熟時，即已成為獨立之動產
(B)甲為慶祝關聖帝君生日臨時搭建完成之表演舞台，屬於甲獨立取得之定著物所有權
(C)甲移轉買賣標的物之 A 地予乙，甲、乙完成 A 地所有權讓與合意並交付 A 地後，乙即成為 A 地之新所有權人
(D)甲在 A 地池塘養殖金魚，池中金魚所生金魚苗，由甲取得該金魚苗之獨立動產物權
- 7 不同之權利主體以法律行為方式，形成了彼此間之法律關係。嗣後，當事人一方發現自己已為之意思表示發生錯誤，乃依民法第 88 條規定行使撤銷權。下列相關之敘述，何者錯誤？
(A)該錯誤之意思表示若因表意人之過失所致時，表意人不得撤銷其所為之意思表示
(B)該錯誤必須在交易上被認為具有重要性
(C)錯誤之表意人必須在意思表示後，於 2 年內行使撤銷權，反之於除斥期間經過後，該法律關係即應繼續有效存續
(D)錯誤之表意人撤銷其意思表示後，對於相對人應承擔信賴該法律行為有效而生之損害賠償責任
- 8 關於無因管理之制度，下列何者非屬我國民法相關規範之內容？
(A)無因管理人誤將客觀上屬於自己事務當作他人之事務，而為事務之管理者，不成立民法之無因管理
(B)無因管理人違反本人明示或可得推知之意思，代本人繳納贈與稅捐，得依民法第 176 條之規定，請求本人返還
(C)管理人為免除本人生命之急迫危險，因重大過失造成本人財產上之損害，亦無須負損害賠償的責任
(D)管理人明知為他人事務，卻違反本人明示或可得推知之意思或僅為自己利益，而為他人事務之管理者，本人主張管理事務之利益時，對管理人負第 176 條第 1 項之義務，以其所得利益為限
- 9 甲授與乙代理權，並委任乙與丙商談甲買受丙所有房屋及辦理移轉所有權之事宜。下列敘述何者錯誤？
(A)本件代理權的授與和委任契約二者均須書面
(B)若丙自始至終不知道乙為甲的代理人，且債權契約和物權契約當事人簽乙的名字，則本件法律效果無法歸屬於甲
(C)若甲知道丙欺騙乙，把房屋的優點講得天花亂墜，但甲仍要乙代理他買下房屋，則甲事後不得主張受詐欺撤銷意思表示
(D)甲跟乙說好，最多出價 1 億元，1 億元的事情沒寫在書面，乙和丙講價的結果，被丙說服用行情價 1 億 1 千萬簽訂契約。該買賣契約在 1 億元價金的範圍內有效

- 10 下述情形，何者不符合我國民法侵權行為之規定？
(A)加害人因過失致直接被害人死亡，因直接被害人已喪失權利能力，無須對直接被害人負非財產上之損害賠償
(B)承攬人於執行承攬事務不法侵害他人之權利，除定作人於定作或指示有過失者，原則上定作人無須負損害賠償責任
(C)限制行為能力人不法侵害他人權利，且於行為時無識別能力，其法定代理人對被害人亦無須負擔賠償責任
(D)受僱人執行職務，因過失不法侵害他人之權利，如僱用人對於受僱人已盡選任、監督相當之注意義務，僱用人不負賠償責任
- 11 甲賣給乙一隻狗狗，名喚 S，乙光看甲提供的 S 犬照片就喜歡的不得了，馬上承諾以 10 萬元的價金訂立契約。下列何者錯誤？
(A)若 S 實則在甲、乙訂立契約前已死亡，則甲、乙契約無效
(B)若 S 身上有跳蚤，並傳染給乙的貓咪 B 和乙家的環境，則甲應負加害給付責任
(C)若 S 其實是甲母的狗，僅因甲母出國，暫時寄放於甲處，則乙即使已經把 S 抱回家照顧，乙絕不可能取得 S 的所有權
(D)若乙向甲主張交付 S，甲得主張同時履行抗辯
- 12 甲將房屋租給乙。下列何者正確？
(A)租期若超過 1 年，且未寫書面契約，則租賃契約無效
(B)若未特別約定，則乙有權將其中的房間分租給丙
(C)若未特別約定，則乙有權將承租人的地位債權讓與給丙
(D)若雙方約定租期 3 年，3 年後乙默默繳房租，甲默默收房租，則雙方均不得主張租賃契約默示更新
- 13 對於權利主體間之贈與契約，依我國民法規定，下列何者為正確之論述？
(A)在經公證之贈與契約，贈與人因可歸責之事由致給付遲延，受贈人得依民法第 231 條之規定請求贈與人對於遲延給付造成之損害，負賠償責任
(B)依現行民法之規定，以不動產為標的之贈與契約，屬於具要物性之法律行為
(C)贈與人所贈與之標的物本身具有瑕疵，贈與人應負無過失之擔保責任
(D)贈與人所贈與之標的物具有瑕疵，造成受贈人之損害，僅於贈與人故意不告知其瑕疵或保證其無瑕疵時，始得請求賠償
- 14 甲、乙兩人合夥開了一家小麵館 M，生意興隆。下列何者錯誤？
(A)如甲在麵館以外之場所猥褻 K，乙無須對 K 負連帶損害賠償責任
(B)麵體供應商 J 多次索取買賣價金均無果，J 得以 M 為被告請求履行債務
(C)甲、乙兩人想把 M 收起來，尚須經清算程序
(D)M 麵館的餐具是甲提供的、攤車是乙提供的，當麵館持續在營業時，餐具的所有權仍是甲的、攤車的所有權仍是乙的
- 15 依現行民法物權編有關不動產所有權相鄰關係規定之內容，下列之選項，何者正確？
(A)土地所有人建築房屋故意逾越地界者，法院得斟酌公共利益後，能允許鄰地所有人請求移去或變更
(B)共有土地因分割，致其中一共有人所取得分得土地與公路無適宜之聯絡，無法為通常之使用，應支付償金，取得通行他分割人所有地之權利
(C)果實自落於鄰地，推定由鄰地所有人取得所有權
(D)鄰地所有人因營造或修繕建築物之必要，得使用土地所有人之土地及其上建物內部閒置之空間。但受有損害時，則得拒絕鄰地所有人之使用
- 16 甲、乙兩人共有 A 地，應有部分甲為 $\frac{1}{3}$ 、乙為 $\frac{2}{3}$ 。下列何者錯誤？
(A)若甲、乙協議 20 年內不得分割，則在該期限內，不論發生任何事由，甲、乙均不得請求分割
(B)甲得在未經乙的同意下，將其應有部分贈與及移轉給丁
(C)若甲商請乙分割 A 地未果，甲可聲請法院分割 A 地，此時法院須優先考慮原物分配
(D)A 地由丙無權占有使用，乙得在未經甲的同意下請求丙返還 A 地
- 17 依我國民法關於地上權之規定，下列何者正確之論述？
(A)地上權未定有存續期間者，逾越 30 年後，土地所有人始得向法院請求，定其後續之存續期間，或終止該地上權
(B)地上權人因不可抗力之事由導致妨礙其行使地上權使用時，得拒絕或減少地租之支付
(C)地上權人積欠地租達 2 年總額時，除另有習慣外，土地所有人得逕行終止存續期限尚未屆至之地上權
(D)已設定地上權之土地所有權人，於地上權存續期間讓與該土地所有權與第三人，已預收之地租如已登記，地上權人得以該預付地租對抗受讓之第三人

- 18 關於占有，下列何者錯誤？
(A)占有於我國為事實，而非占有權
(B)無權占有人亦有占有物返還請求權
(C)占有與取得時效有關
(D)惡意占有人，因保存占有物所支出之必要費用，不得請求償還
- 19 甲所有的 A 地與乙所有的 B 地相鄰。下列何者正確？
(A) A 地兩面環山、第三面環河，僅能經過 B 地通行於道路，則甲須經乙的同意，始得取得對 B 地的通行權
(B) A 地一面環山、一面環河、一面接著大馬路、一面緊鄰 B 地，甲聽信風水師的建議，將面臨大馬路的那一面築起無門的高牆因此無法通行，則甲須經乙的同意，始得取得對 B 地的通行權
(C)袋地通行權性質上並非供役地所有權本質上的限縮
(D)若甲在 A 地上蓋房子，因為土地測量單位的疏失，該建築有 30 公分越界到 B 地，此時乙得知此狀況，若沒有馬上阻止，則之後仍可請求甲拆屋還地
- 20 甲、乙結婚後未約定夫妻財產制時，下列有關甲、乙間之配偶財產關係之論述，何者錯誤？
(A)甲所有之婚前購買之有價證券，於甲、乙婚後，甲取得該有價證券分配之股息或利息，於甲、乙離婚時，乙得主張該分配之股息或利息，納入剩餘財產為分配計算之標的
(B)甲於婚後以自己之財產清償乙所負之債務後，即使在婚姻關係中，仍得請求乙償還
(C)甲、乙離婚時，對於婚後乙受贈之財產，如未經贈與人以書面聲明為乙之特有財產時，即應納入乙之婚後財產，成為剩餘財產分配計算之標的
(D)甲、乙離婚時，乙知悉剩餘財產分配計算之差額，僅得自法定財產關係消滅時起 2 年內，向甲主張給付該差額之二分之一
- 21 民法對於法定繼承人及其順序，於第 1138 條設有明文規定。下列相關之說明，何者正確？
(A)被繼承人死亡時之配偶，於被繼承人死亡後 2 年內再婚者，喪失其原已取得之繼承權
(B)被繼承人死亡時，其已出家之子女，無繼承之資格與地位
(C)養子女與養父母之親生子女，雖因法律擬制而為旁系親屬，然因欠缺真實血緣關係，非屬民法第 1138 條第 3 順位之法定繼承人
(D)父再婚之後妻，與前妻之子女，僅為直系姻親關係，因此後妻對於前妻子女之死亡，無繼承其遺產之權利
- 22 我國現行民法對於繼承制度，原則上採取概括繼承有限責任之規範型態。下列何者屬於正確之敘述？
(A)概括繼承人如對於被繼承人生前享有權利或負擔義務，不因被繼承人之死亡而隨之消滅
(B)第 1138 條所定第 1 順序之繼承人中有拋棄繼承權者，其應繼分應由其直系血親卑親屬代位繼承之
(C)繼承人對於被繼承人所遺留之債務，對於被繼承人之債權人，負連帶清償之責任
(D)拋棄繼承者，就自己所管理之遺產，於其他繼承人或遺產管理人開始管理前，應以善良管理人之注意義務，繼續管理該遺產
- 23 依我國民法有關遺囑之規定，下列敘述何者錯誤？
(A)甲立遺囑，遺囑中將 A 地贈與好友乙。乙於甲之遺囑生效前意外死亡，其後甲重病身亡，乙之繼承人丙得向甲之繼承人丁請求移轉交付 A 地所有權予自己
(B)甲遺囑中遺贈予乙之 A 車，因丙之過失毀損，甲之遺囑生效時，推定對丙之權利成為遺贈之客體，乙得向甲之繼承人丁請求移轉該權利予自己
(C)甲以遺囑贈與 A 屋予好友乙，遺囑生效時，甲之繼承人丙寄存證信函請求乙 30 日內回函確認，乙置之不理，期限屆滿時，該遺囑中之遺贈，仍然確定生效
(D)甲以遺囑贈與 A 屋予好友乙，遺囑生效前，甲將 A 屋出賣予丙取得價金 1 千萬元之債權，甲請求丙將該價金 1 千萬元直接捐贈予丁慈善基金會。甲之遺囑生效時，遺囑中 A 屋之遺贈應屬無效
- 24 關於生前特種贈與的歸扣，下列何者錯誤？
(A)生前特種贈與，包括因結婚、分居、營業所為之贈與
(B)須有其他繼承人行使歸扣權，始須歸扣
(C)一般認為，生前特種贈與之被繼承人有應繼分前付之意思
(D)即使被繼承人於贈與時有反對意思表示，仍應歸扣
- 25 甲夫乙妻，一起到夏威夷旅遊，租車亂跑，不幸墜入山谷。下列何者錯誤？
(A)甲、乙被發現時，由屍體的腐壞程度可以斷定甲比乙早 10 小時死亡，則乙為甲的繼承人
(B)甲、乙被發現時，即使經過法醫相驗，也無法確定誰先死，則雙方互為繼承人
(C)3 年前，甲的家人為了擔心乙分家產，要求甲把全部的財產贈與給甲母，才允許雙方登記結婚。此次事故甲死乙傷，乙無法對甲母主張詐害債權的撤銷
(D)該事故實則是乙為了取得甲大筆的遺產所製造的車禍，若甲死乙傷，乙將喪失對甲的繼承權