

99年專門職業及技術人員高等考試建築師、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

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。

- 一、甲乙共謀，由甲出面詐欺丙，使丙將其所有之 A 地廉價售予乙，已為交付並辦妥所有權移轉登記。乙即以 A 地向丁貸款，為丁設定抵押權。請附理由分別說明丙於發現被詐欺後，可否請求乙返還土地所有權？並請求丁塗銷抵押權登記？(25 分)
- 二、甲男、乙女是夫妻，育有子女丙、丁，並共同收養戊為養女。戊與己男結婚，婚後生有子女 A、B。某日，甲、乙、戊同車旅行，發生車禍，3 人同時死亡。請問：
(25 分)
(一)甲留有遺產 600 萬元，應由何人繼承？其應繼分如何？
(二)設丙曾向庚借款 300 萬元，因恐繼承甲之遺產後，庚來查封，而拋棄繼承。庚可否以丙拋棄繼承之行為損害其債權為由，訴請法院撤銷之？理由何在？

乙、測驗題部分：(50 分)

代號：2601

- (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 40 題，每題 1.25 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。

- 法人社員總會決議之內容違反法令或章程者，其決議之效力：
(A)有效 (B)得撤銷 (C)無效 (D)效力未定
- 現年十七歲的高中生甲，假造其父母的同意函，以 3 萬元向乙機車行購買中古機車一部，由於沒有駕照無法辦理過戶。試問：甲與乙間之機車買賣契約之效力如何？
(A)效力未定 (B)有效 (C)無效 (D)得撤銷
- 甲向乙影視事業公司租借 10 片電影 DVD 片，10 天共計租金為 1000 元，則乙對甲之請求權消滅時效期間為何？
(A)15 年 (B)10 年 (C)5 年 (D)2 年
- 以下關於代理制度之敘述，何者正確？
(A)無權代理人所為之法律行為屬無效之法律行為
(B)甲為乙之代理人，乙在學校被其他同學霸凌，甲憤而到學校為乙出氣毆打霸凌之同學，則應由乙負賠償責任
(C)代理人於代理權限內以本人名義所為之法律行為對本人有效
(D)代理人在代理期間，因為無從辨識之故，只能為本人服務，禁止從事自己的法律行為
- 有一年約 70 歲之老翁甲，因已有初期失智之現象，其子乙乃向法院聲請對其為輔助宣告，並以乙為其輔助人。則下列敘述何者錯誤？
(A)甲在路上行走時，被超速行駛的機車駕駛丙撞傷，甲如欲與丙和解，應得乙之同意
(B)甲擅自移轉其所有房屋一棟之所有權給女兒丁，其法律效果為效力未定
(C)甲平常喜歡與老友上餐館小酌一番，受輔助宣告之後仍然可以自由為之
(D)甲為無行為能力人
- 甲醫師對於急症患者拒絕醫療，違反契約法上的何種義務？
(A)次給付義務 (B)強制締約義務 (C)附隨義務 (D)從給付義務
- 意定代理權之授與，其法律性質為何？
(A)雙方行為 (B)共同行為 (C)無相對人之單獨行為 (D)有相對人之單獨行為

- 8 下列何者，非屬事實行為？
(A)無主物的先占 (B)對要約的拒絕 (C)無因管理 (D)埋藏物的發現
- 9 下列何種情形，係行使形成權之行為？
(A)贈與人交付贈與物 (B)共有人出賣應有部分 (C)受僱人依法提出辭呈 (D)買賣雙方合意解除契約
- 10 14 歲之甲未得父母之允許，對同學為債務免除之意思表示，其效力如何？
(A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定
- 11 甲欲購買乙所有房屋 1 棟，經數次與乙磋商之後，雙方同意該屋以 500 萬元成交，並詳細約定付款及交屋、移轉所有權方式，為求慎重並由丙丁 2 人擔任見證人，且言明為免日後爭議，應將約定內容寫成契約書。嗣後因乙反悔，結果連契約書都無法完成。則下列敘述何者正確？
(A)因為無法完成契約書，因此甲乙之契約不成立
(B)甲如果已經給付部分價金，應以不當得利請求返還
(C)甲如能證明與乙已有訂立契約之合意，仍得請求乙履行
(D)甲為了使乙履行契約，應先請求乙完成契約書
- 12 甲為房屋仲介公司之員工，經甲之斡旋乙同意將其所有房屋出售於丙，乙丙雙方皆委任甲處理登記及付款事宜並授與代理權，事成之後乙丙應支付甲相當之報酬。以下敘述何者錯誤？
(A)此時雖屬所謂雙方代理，但因已經本人許諾，故可有效
(B)甲有要事需出國，乃將辦理登記事宜委託同事丁代為處理，因丁之疏失致丙受損害，由於甲並無過失可以無庸負責
(C)由於委任之事項中包含不動產登記事宜，就此部分包含代理權之授與應做成書面契約
(D)甲處理相關事務時，應以善良管理人之注意程度，謹慎為之
- 13 甲男與乙女為男女朋友關係，甲同意將其名下之豪宅贈與乙，以下之敘述何者錯誤？
(A)甲在未移轉該屋之所有權給乙之前，隨時可以向乙表示反悔，撤銷贈與
(B)贈與為單獨行為
(C)甲在未移轉房屋所有權給乙之前，因為電線走火將該屋燒毀時，除非甲有故意重大過失，否則無庸負給付不能之責任
(D)甲移轉該屋之所有權給乙，乙搬入該屋之後，即使發現該屋漏水嚴重，原則上亦無法請求甲修繕
- 14 甲受僱於乙客運公司擔任公車司機，某日在依照路線載客途中，因過失撞傷路人丙。下列敘述何者錯誤？
(A)丙可以只向甲請求賠償 (B)丙可以只向乙請求賠償
(C)乙賠償之後，原則上可以向甲主張求償 (D)甲乙對丙負不真正連帶債務之關係
- 15 甲至乙家具行購買 1 組展示中之沙發，約定於隔日由乙送貨至甲指定之處所。乙之員工丙送貨途中，因精神不濟發生翻車事故，沙發全毀，以下敘述何者錯誤？
(A)雖然沙發係因丙之過失而毀損，乙仍須負債務不履行之責任
(B)因為尚有另外 1 組圖案類似之沙發，甲可請求乙交付該組沙發替代
(C)乙可以向丙主張沙發毀損之損害賠償
(D)甲必須解除契約之後，才能免除給付價金之債務
- 16 甲使用乙銀行發行之信用卡消費後，共計有 15 萬元卡債無法返還，乙銀行在未知會甲之情形下，將該筆債權出售給丙。下列敘述何者錯誤？
(A)因為甲未受到任何通知，故乙丙之讓與行為無效
(B)甲乙之間如果有設定擔保，該擔保亦隨同由丙取得
(C)甲乙之間如果有特約約定該筆債權不得讓與，丙公司如屬善意時，其讓與仍然有效
(D)甲欲清償債務時，經第 3 人告知，才知乙已將債權讓與丙，乃主動向丙清償債務，此屬有效之行為
- 17 以下有關租賃關係之敘述何者正確？
(A)租賃物如有修繕之必要，基於使用者付費之原則，應由承租人負擔修繕之費用
(B)承租人有使用收益租賃物之權利，所以可以自行將房間分租，當二房東
(C)甲將其房屋出租與乙，言明租期 3 年，有訂立契約書但未公證。至第 2 年時甲將房屋所有權讓與丙，乙得向丙主張該租賃契約仍存在
(D)租賃之房屋因電線走火發生火災，房屋因而受損時，因承租人未盡善良管理人之責，應負損害賠償責任
- 18 銀行對於肉眼顯能辨識之票據印文真偽，而未為辨識，其責任係屬何種性質之責任？
(A)屬重大過失之責任 (B)屬抽象輕過失之責任 (C)屬具體輕過失之責任 (D)無過失責任
- 19 基於下列何種原因而取得利益，應依關於不當得利之規定，返還其所受利益？
(A)因確定判決取得利益 (B)因添附取得利益 (C)因消滅時效取得利益 (D)因取得時效取得利益
- 20 甲將其所有機車 1 部，寄託於乙處，乙擅自將之以價金新臺幣 3 萬元讓售給知情的丙，並將該車交付給丙。下列有關乙丙間法律關係之敘述，何者正確？
(A)債權行為有效，物權行為無效 (B)債權行為無效，物權行為有效
(C)債權行為效力未定，物權行為無效 (D)債權行為有效，物權行為效力未定

- 21 下列有關共同共有之情形，何者不能準用分別共有之規定？
(A)共同共有物之分割 (B)共同共有人應有部分之自由處分
(C)共同共有物之管理 (D)共同共有物分割後之權利義務關係
- 22 甲乙丙 3 人因繼承而共有祖傳土地 1 筆，應有部分各為三分之一，以下關於共有之敘述何者正確？
(A)3 人為維持祖傳土地之完整性，乃訂立禁止永世不得分割之契約，該契約如經登記，即可有效
(B)甲如欲以該筆土地設定抵押權，只要再得到乙丙其中 1 人同意即可
(C)乙欲出賣其應有部分時，應得甲及丙之同意
(D)即使甲反對，只要乙丙同意時，即可針對該筆共有土地訂立分管契約
- 23 甲乙丙丁共有土地 1 筆，應有部分各為四分之一，以下關於分管契約之敘述何者錯誤？
(A)分管契約乃約定特定部分之共有物專歸特定共有人使用之契約，故其成立須得全體共有人同意始可
(B)不動產之分管契約如經登記，可以對抗應有部分之受讓人
(C)分管契約為債權契約
(D)分管契約成立後，因情勢變更難以繼續時，任何共有人均得聲請法院以裁定變更之
- 24 XYZ 3 人共有土地 1 筆，各有應有部分三分之一，三人協議分割該筆土地，於 6 月 2 日達成協議，8 月 20 日完成登記。以下敘述何者錯誤？
(A)在無法令或約定禁止分割之情形下，任何共有人均得隨時請求分割共有物
(B)當事人間於 6 月 2 日即取得各該分得部分之單獨所有權
(C)分割共有物之協議屬債權契約
(D)由於該筆土地面積遼闊，XYZ 3 人得約定僅分割其中一半，其餘一半仍繼續共有
- 25 以下關於地上權之敘述何者錯誤？
(A)地上權可以訂有期限，或為未定期限之地上權
(B)地上權可以為有償，亦可為無償
(C)以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權稱為區分地上權
(D)地上權如有支付地租之約定時，地上權人仍可以隨時拋棄其權利
- 26 以下關於占有之敘述何者錯誤？
(A)寵物店之店員甲照顧顧客乙寄放之寵物狗，帶該隻寵物狗出外散步時，咬傷在公園遊玩之幼童，此時甲應負損害賠償責任
(B)動產善意受讓人必須善意且無重大過失始可
(C)占有人由拍賣或公共市場以善意買得盜贓遺失物時，真正權利人得於 2 年內，償還支出之價金後，請求回復其物
(D)占有人之占有被侵奪者，占有人之返還請求權自侵奪時起，1 年間不行使而消滅
- 27 以下關於不動產所有權之敘述何者正確？
(A)甲於 6 月 15 日因其父過世而繼承土地 1 筆，至 10 月 5 日始辦畢繼承登記，則甲於 10 月 5 日取得該筆土地之所有權
(B)甲於自己所有土地上興建房屋，因與鄰地之境界不明，以致圍牆部分逾越疆界坐落於乙所有鄰地上，乙雖於興建中即已查知該事，卻待 2 年後整棟房屋完工後，始請求甲返還土地。此時甲可以拒絕，並請求以相當價額購買越界部分土地
(C)區分所有建築物專有部分之所有權人出賣其所有權時，可以保留基地之權利，另為適當之處置
(D)因土地之讓與或一部分割，而形成袋地時，袋地所有權人僅得通行讓與人或他分割人之所有地，且無須支付償金
- 28 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，此一約定之效力為何？
(A)非經登記，不得對抗第三人 (B)非經登記，不生效力
(C)效力未定 (D)得撤銷
- 29 債務人甲在其 3000 萬元之抵押土地上，有乙、丙、丁第一、第二及第三順位依次序為 1000 萬元、2000 萬元及 800 萬元之普通抵押權，乙為丁抵押權人之利益，而將其第一順位讓與丁。此稱之為：
(A)次序之絕對拋棄 (B)次序之相對拋棄 (C)次序之讓與 (D)次序之互易
- 30 以下關於最高限額抵押權之敘述何者正確？
(A)最高限額抵押權所擔保之債權，包含因一定關係所生之不特定債權或基於票據所生之權利
(B)我國最高限額抵押權係採本金最高限額
(C)基於抵押權之從屬性，最高限額抵押權所擔保之任何 1 筆債權一旦讓與他人，最高限額抵押權亦隨之移轉
(D)最高限額抵押權僅對原債權有擔保之效力

- 31 甲之配偶早亡，有乙丙丁 3 名子女，其中乙與 A 結婚，有兩子 X 及 Y，丙丁則尚未結婚，甲有財產 3000 萬元。以下敘述何者錯誤？
- (A) 甲死亡時，其子丙已先死亡時，則甲之遺產由乙丁繼承
 - (B) 甲死亡後，其子乙因悲傷過度亦於 1 個月後死亡，則甲之 3000 萬元遺產，由丙、丁各繼承 1000 萬元，剩餘 1000 萬元由 A 及 X、Y 共同繼承
 - (C) 甲死亡前，其子乙已先死亡時，則甲之 3000 萬元遺產，由丙、丁各繼承 1000 萬元，剩餘 1000 萬元由 A 及 X、Y 共同繼承
 - (D) 甲得以遺囑自由處分其財產，但不得侵害繼承人之特留分
- 32 繼承人於下列何者情形，並不喪失繼承權？
- (A) 乙酒駕騎乘機車，不小心於家門口將其父甲撞死因而受刑之宣告
 - (B) 乙為獨占全部遺產，欺騙其父甲其他兄弟丙丁與外人勾結圖謀財產，其父甲因此作成遺囑，將財產全部遺留給乙
 - (C) 乙為獨占全部遺產，私下塗改父甲之遺囑
 - (D) 乙與其父甲素來相處不洽，屢次於大庭廣眾之下辱罵父甲豬狗不如，令父甲心灰意冷，向其友人 A 表示遺產絕不留給乙
- 33 甲（男）乙（女）於民國 94 年 3 月結婚，甲乙依法約定分別財產制為其夫妻財產制。下列敘述，何者正確？
- (A) 甲乙就其婚後財產，互負報告之義務
 - (B) 甲乙各自保有其財產之所有權
 - (C) 甲乙之債務，應由甲乙共同清償
 - (D) 家庭生活費用由甲負擔，甲得請求乙為相當之負擔
- 34 因他人拋棄繼承而為繼承人者，其主張拋棄繼承之法定期間為何？
- (A) 於知悉其得繼承之日起 2 個月內
 - (B) 自繼承開始時起 3 個月內，必要時得向法院聲請延展
 - (C) 於知悉其得繼承之日起 3 個月內
 - (D) 自繼承開始時起 2 個月內，必要時得向法院聲請延展
- 35 甲（被繼承人）生前對乙（繼承人）所為之何種贈與，於計算甲之應繼遺產時，係屬應歸扣之生前特種贈與？
- (A) 乙結婚時，甲贈與乙 100 萬元
 - (B) 乙生日時，甲贈與乙 100 萬元
 - (C) 乙生子時，甲贈與乙 100 萬元
 - (D) 乙參加競賽奪冠，甲贈與乙 100 萬元
- 36 下列何種行為，為違反公序良俗？
- (A) 繼承人拋棄繼承
 - (B) 夫妻約定家庭生活費用由妻負擔
 - (C) 父親死亡前，兄弟姊妹預先訂約剝奪母親之應繼分
 - (D) 出租人與承租人約定，承租人應負責修繕租賃標的物
- 37 關於收養子女，下列敘述，何者錯誤？
- (A) 收養子女應輩分相當
 - (B) 被收養人已結婚者，其出養之意思，自己決定，不必得配偶之同意
 - (C) 除夫妻共同收養外，1 人不能同時為 2 人之養子女
 - (D) 收養子女，除訂立收養契約外，應經法院之認可
- 38 關於夫妻財產制之敘述何者錯誤？
- (A) 除法定財產制外，夫妻可以約定為共同財產制或分別財產制
 - (B) 夫妻約定財產制時，應以書面為之
 - (C) 夫妻約定財產制不須登記可以對抗第三人
 - (D) 共同財產制之下，除夫妻特有財產以外之財產合併為共同財產，屬夫妻公同共有
- 39 甲死亡留有總計 5000 萬元之現金存款，但同時積欠銀行 7000 萬元債務未清償，其妻早已死亡，子女有乙丙丁戊 4 人。以下敘述何者正確？
- (A) 在一般情形，因為遺產不足清償債務，不足之 2000 萬元應由乙丙丁戊 4 人平均分攤
 - (B) 乙如欲拋棄繼承，應於知悉繼承之時起 2 個月內，以書面向法院為之
 - (C) 乙拋棄繼承時，其應繼承之遺產歸國家所有
 - (D) 分割遺產之前，各繼承人對遺產全部為公同共有
- 40 關於剩餘財產分配請求權之敘述何者正確？
- (A) 夫妻約定為分別財產制者，夫妻離婚時亦可主張剩餘財產分配請求權
 - (B) 計算剩餘財產之夫妻財產包括婚前財產及婚後財產
 - (C) 配偶婚後無償取得之財產，不屬計算剩餘財產之標的
 - (D) 剩餘財產分配請求權，應自請求人知有剩餘財產之差額時起，2 年間不行使而消滅，自法定財產制關係消滅時起，逾十年者，亦同