



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115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

114年度 不動產 民法概要：

※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。

- C 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
- B 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

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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

- C 3 下列敘述，何者與民法法人之規定不相容？
(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
- C 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
- D 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
- D 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)甲移轉買賣標之物之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
- C 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
- C 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，亦無須負損害賠償之責任
(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
- D 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

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

代號:60120
頁次:4-3

- C 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
- C 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
- B 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年過後乙默默繳房租，甲默默收房租，則雙方均不得主張租賃契約默示更新
- D 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
- D 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
- A 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
- A 16 甲、乙兩人共有A地，應有部分甲為1/3、乙為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)若甲底請乙分割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
- D 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

- D 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
- B 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
- C 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、乙結婚後，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
- D 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，僅為直系血親關係，因此後妻對於前妻子女之死亡，無繼承其遺產之權利
- A 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
- A 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1千萬正之債權，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
- D 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
- B 25 甲夫妻，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
(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

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程

精修雲端
19,800元

DVD
(DVD另加押金1000)
21,800元

精修面授
17,800元

雙效(雲端+面授)
22,800元

2 115地政士課程

精修雲端
19,800元

DVD
(DVD另加押金1000)
21,800元

精修面授
17,800元

雙效(雲端+面授)
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
新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
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 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

114年度 不動產 民法概要 解答：

甲.一、本題涉及屋頂平台分管契約對應有部分繼受人拘束力問題，依大法官解釋及民法物權規定分述如下：

(一) 全體共有人間以契約，就共有物之使用、收益或管理方法等互為約定，稱為「分管契約」。分管契約不以訂立書面為必要，性質上屬債權行為，針對訂立契約之共有人當然具有拘束力，但是若共有人中有人將應有部分讓與第三人時，第三人是否繼續受分管契約效力之拘束？對此大法官解釋及新增訂之民法第 826-1 條有不同之判斷標準。

(二) 大法官釋字第 349 號解釋：「知悉」或「可得而知」
民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得、喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。最高法院四十八年度台上字第一 0 六五號判例，認為「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，上述判例在此範圍內，嗣後應不再援用。故乙因不知有分管契約存在，依上揭釋憲，其主張有理由。

(三) 民法第 826-1 條第 1 項：「登記」
不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。本條項增訂理由謂：「共有物之管理或協議分割契約，實務上認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院四十八年台上字第一〇六五號判例參照）。使用、禁止分割之約定或依本法修正條文第八百二十條第一項所為之決定，亦應做相同之解釋。又上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第三四九號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力」故依現行民法規定，因該分管契約未辦理登記，乙主張無理由。

綜上，在增訂民法第 826-1 條後，將分管契約對於受讓人之拘束力，分為不動產及動產分別立法，不動產需經「登記」後，分管契約始對受讓人產生拘束力；動產則參考釋字第 349 號解釋意旨以受讓人「明知」

或「可得而知」，分管契約始對受讓人產生拘束力。然學者有認為未登記之不動產分管契約，在受讓人「明知」或「可得而知」情形下，不應僅以該契約登記與否作為唯一的判斷，而贊同仍以釋字第 349 號解釋意旨而判斷。

二、本題涉及抵押權、地上權、所有讓與之效力之物權優先順序問題。依民法規範說明如下：

(一) 乙丙關係

乙對 A 地享有抵押權，丙對 A 地享有地上權。地上權為獨立之不動產物權，依民法第 866 及 877 條規定「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。」「土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。前項規定，於第 866 條第 2 項及第 3 項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之（第 2 項）。」「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上設定地上權或其他權利或出租於第三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能受滿足之清償者，執行法院得依聲請或依職權除去後拍賣之。」

(二) 乙丁關係

根據民法第 867 條的規定，抵押權具有追及性，即抵押人在未經抵押權人同意或通知下，可以將不動產任意移轉於他人，而抵押權仍然存於該不動產上。這意味著，無論抵押物的所有權如何變動，抵押權的效力不會受到影響，抵押權人仍然可以對該不動產行使權利。故乙之抵押權對丁仍繼續存在。

(三) 丙丁關係

地上權設定後，土地所有權人仍可將土地移轉給第三人，但原設定的地上權不會因此消滅，新所有權人必須承認地上權人的權利。地上權是一種獨立的他物權，不會隨土地所有權的變動而消失，新土地所有人須承擔原地上權人的權益。故丙之地上權不受影響。

乙.選擇題

第 1 題：C

第 2 題：B

第 3 題：C

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115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

第 4 題：C

理由：第 27 條第 3 項

對於董事代表權所加之限制，不得對抗善意第三人。

第 5 題：D

理由：第 15-2 條第 2 項

第七十八條至第八十三條規定，於未依前項規定得輔助人同意之情形，準用之。

第 81 條第 1 項

限制行為能力人於限制原因消滅後，承認其所訂立之契約者，其承認與法定代理人之承認，有同一效力。

第 6 題：D

第 7 題：C

理由：第 88 條

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。

當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。

第 90 條

前二條之撤銷權，自意思表示後，經過一年而消滅。

第 8 題：C

理由：第 175 條

管理人為免除本人之生命、身體或財產上之急迫危險，而為事務之管理者，對於因其管理所生之損害，除有惡意或重大過失者外，不負賠償之責。

第 9 題：D

理由：第 531 條

為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦同。

第 10 題：C

第 11 題：C

理由：第 801 條

動產之受讓人占有動產，而受關於占有規定之保護者，縱讓與人無移轉所有權之權利，受讓人仍取得其所有權。

第 948 條

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

新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720

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 05-536-1568

嘉義站前 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389

台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

以動產所有權，或其他物權之移轉或設定為目的，而善意受讓該動產之占有者，縱其讓與人無讓與之權利，其占有仍受法律之保護。但受讓人明知或因重大過失而不知讓與人無讓與之權利者，不在此限。

動產占有之受讓，係依第七百六十一條第二項規定為之者，以受讓人受現實交付且交付時善意為限，始受前項規定之保護。

第 12 題：B

理由：第 443 條

承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。

第 13 題：D

理由：第 411 條

贈與之物或權利如有瑕疵，贈與人不負擔保責任。但贈與人故意不告知其瑕疵或保證其無瑕疵者，對於受贈人因瑕疵所生之損害，負賠償之義務。

第 14 題：D

理由：第 682 條

合夥人於合夥清算前，不得請求合夥財產之分析。

第 15 題：A

第 16 題：A

理由：第 823 條

各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。

前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

第 17 題：D

理由：第 836-1 條

土地所有權讓與時，已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人。

第 18 題：D

理由：第 957 條

惡意占有人，因保存占有物所支出之必要費用，對於回復請求人，得依關於無因管理之規定，請求償還。

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載



考場限時優惠

即日起至114/11/30止，憑本人「114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)

1 115不動產經紀人課程				2 115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
 新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
 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
 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 | 嘉義市西區蘭井街465號4樓2 05-320-9389
 台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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

第 19 題：B

第 20 題：C

理由：第 1030-1 條

法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：

- 一、因繼承或其他無償取得之財產。
- 二、慰撫金。

第 21 題：D

第 22 題：A

理由：第 1176-1 條

拋棄繼承權者，就其所管理之遺產，於其他繼承人或遺產管理人開始管理前，應與處理自己事務為同一之注意，繼續管理之。

第 1154 條

繼承人對於被繼承人之權利、義務，不因繼承而消滅。

第 23 題：A

理由：第 1201 條

受遺贈人於遺囑發生效力前死亡者，其遺贈不生效力。

第 24 題：D

理由：第 1173 條

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，應將該贈與價額加入繼承開始時被繼承人所有之財產中，為應繼遺產。但被繼承人於贈與時有反對之意思表示者，不在此限。

第 25 題：B

3people

3people

※解答版權為解題老師所有，禁止外流、不當修改及轉載