

112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、甲與 A 公司簽訂靈骨塔買賣契約，約定甲享有其中四層樓之某塔位，A 公司並交付該樓層塔位之永久使用權狀予甲，A 公司所有之靈骨塔大樓嗣後因強制執行被 B 公司買得。試問甲對 B 公司主張其所購買之塔位有永久使用權存在，是否有理由？請附具理由說明。（25 分）
- 二、A 仲介公司受買方甲之委託媒介甲購買乙所有之土地，雙方簽訂居間契約，約定「於甲乙間土地買賣契約成立後，甲應依約給付 A 公司新臺幣一千萬的服務費」。後來甲與乙在 A 公司之媒合下簽訂土地買賣契約，甲於是給付 A 公司一千萬元。然嗣後甲乙間對於土地分區使用有所爭執，因而甲乙合意解除該買賣契約。甲因此對 A 公司主張，請求 A 公司返還所支付之一千萬服務費，是否有理？請附具理由說明之。（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 有關權利能力之敘述，下列何者錯誤？
 - (A)人的權利能力始於出生終於死亡，因此胎兒尚未出生所以沒有權利能力
 - (B)人的權利能力不得拋棄，更不得轉讓
 - (C)法人除於法令或性質上之限制外，仍享有權利能力
 - (D)植物人仍享有權利能力
- 2 有關權利客體之敘述，下列何者錯誤？
 - (A)甲未經乙的同意在乙的土地上種植樹木，該樹木為乙土地上之部分
 - (B)甲飼養一頭母牛，後來該母牛生下一頭小牛，小牛所有權仍屬於甲所有
 - (C)為收容災民而臨時拼裝之貨櫃屋，仍為定著物，性質上為不動產
 - (D)主物之處分效力及於從物，所以購買汽車之契約效力及於備胎

- 3 有關限制行為能力之敘述，下列何者正確？
(A)滿 16 歲之未成年人寫遺囑時，仍須經法定代理人同意，否則效力未定
(B) 16 歲之甲偽造身分證，使相對人乙誤信甲已滿 18 歲，而與甲簽訂買賣契約，該買賣契約有效
(C)限制行為能力人為代理人時，代理人受領代理權仍須經法定代理人之同意
(D)法定代理人可以概括允許限制行為能力人為法律行為
- 4 下列情形，那一行為需向法院聲請撤銷，才會發生撤銷之效力？
(A)通謀虛偽意思表示所為之法律行為 (B)因錯誤或誤傳之意思表示而為法律行為
(C)被詐欺而為意思表示之法律行為 (D)因暴利行為所為之法律行為
- 5 甲向乙推銷一只古董錶，甲出價新臺幣（下同）10 萬元問乙要不要買，乙答覆說：「如果 8 萬元我就買」，請問乙的答覆性質上為何？
(A)要約之引誘 (B)承諾 (C)要約 (D)意思實現
- 6 甲向乙購買乙對於丙的債權，但丙已於買賣前清償系爭債權而使該債權消滅，請問該買賣契約之效力如何？
(A)債權不得作為買賣之標的所以無效
(B)該買賣標的權利自始不存在，屬於標的不能而無效
(C)該買賣標的權利雖然不存在，但契約仍有效，甲可對乙主張權利瑕疵擔保
(D)甲可依締約上過失向乙請求損害賠償
- 7 依民法之規定，約定利率超過週年百分之多少，則超過之部分會無效？
(A) 12 (B) 16 (C) 20 (D) 25
- 8 下列何種契約性質上屬於要物契約？
(A)消費借貸契約 (B)房屋租賃契約 (C)贈與契約 (D)合會契約
- 9 依民法之規定，有關租賃契約之效力，下列何者錯誤？
(A)租賃物有修繕之必要時，原則上承租人可直接自行修繕後再請求出租人給付修繕費用
(B)如租賃物是房屋時，倘出租人無反對之約定，承租人可以將房屋一部轉租
(C)租賃物因承租人失火而造成損害，承租人僅就重大過失負賠償責任
(D)租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔
- 10 為動產物權讓與之交付，倘受讓人已先占有動產，於讓與合意時即生動產所有權取得之效力，學理上稱之為何？
(A)現實交付 (B)占有改定 (C)簡易交付 (D)指示交付
- 11 果實自落於鄰地者，果實之所有權為鄰地所有權人所有，倘鄰地係公有用地時，該自落之果實為何人所有？
(A)國家所有 (B)該果實為無主物，誰先占即取得所有
(C)為該果實之果樹所有權人所有 (D)由國家及果樹所有權人所共有
- 12 有關遺失物拾得之敘述，下列何者錯誤？
(A)遺失物自通知或最後招領日起逾 6 個月，未有受領人認領者，由拾得人取得遺失物之所有權
(B)受領權人認領遺失物時，拾得人原則上可以請求報酬，但不得超過遺失物價值之十分之三
(C)拾得人之報酬請求權因 6 個月不行使而消滅
(D)倘受領權人為低收入戶時，依法可以拒絕拾得人之報酬請求

- 13 抵押權人僅就土地設定抵押權，因債權已屆清償期而未清償而實行抵押權，下列何者錯誤？
- (A)於設定抵押權時，該土地上已存在房屋，實行抵押權之範圍僅限於土地本身，不得就房屋併付拍賣
 - (B)於設定抵押權時，土地上並無房屋，於實行抵押權時土地所有人已營造房屋，抵押權人必要時得聲請併付拍賣
 - (C)抵押權人聲請併付拍賣時，如房屋有存在他人之租賃權，抵押權人得聲請法院除去房屋之租賃權後再執行拍賣
 - (D)抵押權人將土地與房屋併付拍賣後，對於土地及房屋賣得之價金，抵押權人均有優先受償之權利
- 14 民法關於死亡宣告的規定，下列何者正確？
- (A)失蹤人失蹤滿三年後，法院得因利害關係人之聲請，為死亡之宣告
 - (B)受死亡宣告者，以判決內所確定死亡之時，推定其為死亡
 - (C)遺產稅捐徵收機關得為失蹤人向法院聲請死亡宣告
 - (D)死亡宣告會剝奪失蹤人之權利能力
- 15 甲於民國（下同）107 年 9 月間向乙租車公司租用自小客車環島，然卻積欠乙租金新臺幣 3 萬元，乙於 108 年 9 月催告後甲仍不為給付，乙便於 109 年 8 月訴請甲給付租金，於 110 年 9 月獲勝訴判決確定。下列何者正確？
- (A)乙租車公司的租金請求權時效本為 5 年
 - (B)乙於 108 年 9 月催告後 6 個月內未起訴，仍生中斷時效之效力
 - (C)乙於 109 年 8 月訴請甲給付租金時，時效未完成
 - (D)判決確定後，時效重新起算 5 年
- 16 甲委託乙代為尋覓對象結婚，並承諾事成後給予乙報酬新臺幣 10 萬元。關於婚姻居間契約，下列何者正確？
- (A)甲乙間的契約，無效
 - (B)乙得對甲請求給付報酬
 - (C)乙對甲無報酬請求權
 - (D)婚姻居間契約不得約定報酬
- 17 土地所有人非因故意或重大過失逾越地界建築房屋，而鄰地所有人知其越界，卻不即時提出異議者，下列何者正確？
- (A)鄰地所有人不為異議，即表示拋棄所有權利，不得再為主張
 - (B)土地所有人有權得請求購買越界之土地
 - (C)鄰地所有人得請求移去或變更越界建築之房屋，並請求支付償金
 - (D)鄰地所有人不得請求移去或變更越界建築之房屋，但得請求所受損害之償金
- 18 關於民法區分所有建築物規定之敘述，下列何者錯誤？
- (A)專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，得分離而為移轉或設定負擔
 - (B)就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，區分所有人得約定其比例
 - (C)專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用
 - (D)共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用
- 19 甲在其所有 A 地上興建 B 屋，但 B 屋為未辦理建物所有權第一次登記的違章建物，嗣後甲與乙訂立 A 地與 B 屋的買賣契約，下列何者錯誤？
- (A)B 屋雖為違章建築亦為融通物，得為交易之客體
 - (B)甲應將 A 地所有權辦妥移轉登記給乙，乙始取得 A 地所有權
 - (C)興建 B 屋時因未為建物所有權保存登記，故甲未取得 B 屋所有權
 - (D)甲將 B 屋讓與乙，乙僅取得對 B 屋之事實上處分權

- 20 關於善意占有人之敘述，下列何者錯誤？
- (A)善意占有人於本權訴訟敗訴時，自判決確定之日起，視為惡意占有人
 - (B)善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人
 - (C)善意占有人因保存占有物所支出之必要費用，得向回復請求人請求償還
 - (D)善意占有人，因改良占有物所支出之有益費用，於其占有物現存之增加價值限度內，得向回復請求人，請求償還
- 21 就法定夫妻財產制之敘述，下列何者錯誤？
- (A)夫或妻婚前財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，視為婚後財產
 - (B)不能證明為夫或妻所有之財產，視為夫妻共有
 - (C)夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有
 - (D)夫妻各自對其債務負清償之責
- 22 關於民法第 1031 條之 1 夫妻財產制中之特有財產之敘述，下列何者錯誤？
- (A)甲在婚前取得之受贈物 A 屋，若贈與人甲父以書面聲明甲日後結婚時，該 A 屋為特有財產，則該 A 屋亦屬特有財產
 - (B)夫或妻在家中共同使用的茶杯、桌椅等動產，非特有財產
 - (C)夫是音樂家，則其演奏時所需之樂器為特有財產
 - (D)夫或妻雖以受贈之特有財產之金錢購買不動產一筆，惟該受贈物狀態已變更，則該不動產非特有財產
- 23 關於遺產繼承之敘述，下列何者錯誤？
- (A)非婚生子女非經生父認領或準正，不得繼承其生父之遺產
 - (B)遺產繼承人，除配偶外，其繼承順序為直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母
 - (C)配偶與被繼承人直系血親尊親屬同為繼承時，其應繼分為遺產之三分之一
 - (D)特留分之規定，係為保障法定繼承人之權利免受侵害
- 24 關於回復喪失繼承權之敘述，下列何者錯誤？
- (A)子女為了遺產而謀殺父親，即喪失對父親之繼承權，因被繼承人原諒繼承人之行為而回復繼承權
 - (B)偽造、變造、隱匿、湮滅被繼承人關於繼承之遺囑者，喪失繼承權，得因被繼承人原諒繼承人之行為而回復其繼承權
 - (C)對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承時，喪失繼承權，但之後仍可因獲得被繼承人之原諒而回復繼承權
 - (D)以詐欺或脅迫妨害被繼承人為關於繼承之遺囑，或妨害其撤回或變更者，喪失繼承權，得因被繼承人原諒繼承人之行為而回復其繼承權
- 25 關於拋棄繼承之敘述，下列何者錯誤？
- (A)應於知悉其得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之
 - (B)拋棄繼承後，應通知因其拋棄而應為繼承之人。未為通知者，不生拋棄繼承之效力
 - (C)配偶拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於與其同為繼承之人
 - (D)繼承之拋棄，溯及於繼承開始時發生效力