

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：民法（包括總則、物權、親屬與繼承）

考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

- 一、乙代理甲處理 A 土地事宜，乙因受丙脅迫，將 A 土地以低於市價 100 萬元之價格出售於丙，並辦理移轉登記。試問：
- (一)甲發現此一情事後，得如何維護其權益？（15 分）
- (二)若丙於甲主張前已將土地出售給善意之丁，並完成移轉登記程序。丁是否取得 A 土地所有權？（10 分）
- 二、甲為經營旅館，向乙借貸 600 萬元，並於甲之 A 土地上為乙設定普通抵押權。款項籌措完備後，甲於該土地上建造完成 B 房舍一棟，以作為旅館之用，但經營之初開支龐大，甲因此向丙借貸 300 萬元，並於 A 土地與 B 房舍設定普通抵押權。嗣後，為提升服務品質，甲於 B 房舍後增建 C 副樓，作為健身房、游泳池、餐廳等用途。試問：
- (一)若甲未清償乙、丙之貸款，乙、丙應如何實行其抵押權？（15 分）
- (二)若 B 房舍與 C 副樓因大火全燬，且甲有投保火災險，乙、丙得否就保險金維護其權益？（15 分）
- 三、甲有婚生子女乙與養子丙，惟乙、丙成年後與甲甚少往來。甲重病住院期間，均由好友戊照顧，臨終前囑託戊代為照料愛犬可樂，並答謝戊之陪伴照顧，甲遂由戊、護士庚、辛和醫生丁見證、記錄與簽名作成代筆遺囑，遺囑內容為：「多年來僅可樂不離不棄，因此，本人甲終止與丙之養子女關係，亦不分配遺產給乙，本人名下 A、B 房屋二間與存款 100 萬元，未來均歸戊所有，盼能好好照料可樂。」A、B 房屋之價值分別為 600 萬元與 500 萬元。試問：本件遺囑是否有效？乙、丙二人就甲之 A、B 二屋及存款，得為如何之主張？（45 分）