

113年專門職業及技術人員高等考試建築師、
32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、甲於民國 112 年 2 月 23 日經由不動產經紀人員居間，以新臺幣 1,098 萬元向乙購買某建物二樓 A 屋，並簽立不動產買賣契約書。乙於簽約當時告知甲臥室原有滲漏水已修復，並保證 A 屋並無任何間隙裂痕情形，水、電管線亦均已更新等。詎料，同年 5 月底樓下鄰居通知甲其地板及浴室龜裂、漏水，已影響該鄰居住處天花板，雙方會同水電師傅勘查 A 屋，發現漏水原因為廚房排水管年久失修堵塞導致積水，進而造成全屋積水並滲漏至樓下一樓建物內。試問：甲能否對乙主張花費之修繕費用共計 30 萬元，以及終日憂心建物修繕情形之精神損害賠償 2 萬元？法律上依據為何？（25 分）

二、甲乙簽訂一般委託銷售契約書，甲委託乙出售其所有之 A 廠房土地，委託契約之報酬為委託銷售總價 2%，同日乙即媒介甲與丙公司簽立不動產買賣意向書，丙交付 100 萬元支票為定金，由乙保管作為嗣後丙履約時價金之一部或違約時之賠償；三週後，甲與丙公司以總價 7500 萬元簽訂不動產買賣契約書，惟丙公司並未依約給付第一期款，亦未開設履約專戶，甲丙簽訂和解契約，乙未得甲同意逕將作為定金之 100 萬支票退還給丙公司。試問：甲乙之法律關係為何？乙得否向甲主張服務報酬？（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 甲就其所有之 A 地，先與乙訂立買賣契約，後與丙訂立買賣契約，均未辦理所有權移轉登記。關於二個買賣契約之效力，下列敘述，何者正確？
- (A)前契約有效，後契約無效 (B)前契約無效，後契約有效
(C)前契約有效，後契約有效 (D)前契約無效，後契約無效

- 2 有關行為能力之敘述，下列何者正確？
(A)年滿 30 歲患有精神疾病致無法處理自己事務之甲，當然沒有行為能力
(B)年滿 19 歲之乙可以獨自訂立買賣汽車之契約
(C)受輔助宣告之丙可以不經輔助人丁之同意贈與使用過之筆電給戊
(D) 15 歲之庚可以不經法定代理人允許擅自丟棄自有之平板電腦
- 3 甲將其所有之名畫出租於乙，並未將代理權授與乙。詎料，乙竟以甲之代理人名義，與善意之丙訂立買賣契約，將名畫出賣並交付於丙。甲不承認乙之無權代理行為，下列敘述，何者正確？
(A)丙善意取得名畫之所有權 (B)丙得請求乙損害賠償
(C)乙與丙之買賣契約有效 (D)乙與丙之物權契約有效
- 4 甲對乙有新臺幣（下同）100 萬元之債權，將該債權讓與丙，甲與丙均未通知乙債權讓與之事情。嗣後，乙因不知債權讓與之事情，對甲清償 100 萬元，經甲受領，下列敘述，何者正確？
(A)甲與丙之債權讓與無效 (B)乙之債務因清償而消滅
(C)應經丙承認，乙之債務始消滅 (D)甲與丙之債權讓與應經乙承認始生效
- 5 甲申請之建案因違法無法取得建造許可，遂與乙約定，由甲贈與乙之妻丙 100 萬元後，乙須幫助甲取得建造許可，後來乙收賄之行為經法院判決有罪確定。問甲可否向丙請求返還 100 萬元？
(A)可以，依據不當得利 (B)不可，100 萬元為不法原因之給付
(C)可以，100 萬為違背公序良俗之給付 (D)可以，依據無因管理
- 6 甲無權占有乙所有已登記之 A 地 15 年後，乙對甲提起所有物返還請求之訴訟，下列敘述，何者正確？
(A)甲得對乙為消滅時效之抗辯 (B)乙之回復請求權不罹於消滅時效
(C)甲得對乙主張時效取得 A 地所有權 (D)乙之 A 地所有權因罹於時效而消滅
- 7 甲與乙訂立租賃契約，將丙所有之 A 屋出租於乙，並交付於乙。嗣後，丙對乙起訴，請求乙返還 A 屋，致乙不能為約定之使用，下列敘述，何者正確？
(A)甲與乙訂立之租賃契約無效 (B)甲與乙訂立之租賃契約得撤銷
(C)乙得終止與甲訂立之租賃契約 (D)乙得以與甲之租賃契約對抗丙
- 8 甲將其所有之 A 屋出租於乙，乙未經甲之同意，將 A 屋全部轉租於丙。下列敘述，何者正確？
(A)乙與丙訂立之租賃契約無效 (B)甲與乙訂立之租賃契約無效
(C)乙得終止乙與丙之租賃契約 (D)甲得終止甲與乙之租賃契約
- 9 甲在其所有之 A 地上興建 B 屋後，將 B 屋出售並移轉所有權登記於乙。下列敘述，何者正確？
(A)推定甲與乙在房屋得使用期限內有租賃關係
(B)視為甲與乙在房屋得使用期限內有租賃關係
(C)推定乙在房屋得使用期限內對 A 地有普通地上權
(D)視為乙在房屋得使用期限內對 A 地有普通地上權
- 10 有關意思表示之敘述，下列何者正確？
(A)甲與乙本為夫妻，為逃避債務，通謀虛偽離婚，並辦理離婚登記完畢，甲乙間已無婚姻關係
(B)甲無欲為其意思表示之拘束，而向乙表示將贈與新款手機一部，乙雖明知甲心中之真意，贈與契約仍有效
(C)甲誤將丙誤認為乙，與之訂立買賣契約，該契約有效，但甲得撤銷其之意思表示
(D)甲受丙脅迫而與之訂立互易契約，該契約當然無效

- 11 甲與其 20 歲之兒子乙訂立贈與契約，將甲所有之 A 屋贈與乙，並完成所有權移轉登記。嗣後，乙竟不履行對甲之法定扶養義務。下列敘述，何者正確？
(A)甲得解除贈與契約 (B)甲得終止贈與契約 (C)甲得撤銷贈與契約 (D)甲得撤回贈與契約
- 12 甲於自有土地上建造房屋一棟，因積欠乙銀行巨款，土地及房屋遭乙向法院聲請查封拍賣，土地為丙所拍得，房屋為丁所拍得。下列敘述，何者正確？
(A)丙可以請求丁拆屋還地 (B)丁必須承租丙之土地
(C)視為丁於土地上有地上權 (D)推定丙與丁間有使用借貸契約
- 13 甲與乙訂立買賣契約，向乙購買 A 地。下列關於甲何時取得 A 地所有權之敘述，何者正確？
(A)買賣契約有效成立時 (B)甲付清買賣價金之時
(C)完成所有權移轉登記時 (D)乙將 A 地交付於甲之時
- 14 甲乙丙丁分別共有 A 地，甲以乙丙丁為被告提起分割共有物之訴，獲得勝訴確定判決。下列敘述，何者正確？
(A)甲乙丙丁於判決確定時，各自取得分得部分之所有權
(B)甲根據確定判決，請求乙丙丁辦理登記，始取得分得部分之所有權
(C)共有物分割之判決是確認判決，僅在確認甲乙丙丁之權利義務法律關係
(D)共有物分割之判決是給付判決，甲有權請求乙丙丁給付分得部分之所有權
- 15 甲以行使普通地上權之意思，二十年間和平、公然、繼續在乙已登記之 A 地上有 B 屋，下列敘述，何者正確？
(A)甲已經取得普通地上權
(B)甲得請求登記為普通地上權人
(C)因乙之 A 地已辦理登記，故甲無法時效取得
(D)甲得直接以乙為被告，起訴請求乙同意甲登記為普通地上權人
- 16 甲以自有土地設定抵押權予乙，以擔保其債權，該債權之請求權於 113 年 3 月 1 日因時效而消滅。下列敘述，何者正確？
(A)因從屬於擔保債權，故抵押權隨之消滅
(B)抵押權人須於消滅時效完成後，5 年間實行其抵押權
(C)抵押權無消滅時效，可一直存續
(D)從此之後，抵押權之實行須經債務人同意
- 17 甲向乙銀行貸款新臺幣 500 萬元，並以甲所有之 A 地為乙設定普通抵押權，雙方約定債權已屆清償期而未為清償時，A 地之所有權移屬於乙。就該流押契約之效力，下列敘述，何者正確？
(A)絕對無效 (B)相對無效
(C)非經登記，不生效力 (D)非經登記，不得對抗第三人
- 18 甲向乙銀行借貸新臺幣 1000 萬元，並以甲所有之 A 屋為乙設定普通抵押權。嗣後，因第三人丙之過失，致 A 屋滅失，下列敘述，何者正確？
(A)乙之抵押權因 A 屋滅失而消滅
(B)乙就甲對丙所得行使之賠償請求權有權利質權
(C)乙就甲對丙所得行使之賠償請求權有動產質權
(D)乙就甲對丙所得行使之賠償請求權有普通抵押權

- 19 著有數本暢銷理財專書之甲，某日遭汽車駕駛人丙撞傷，卻於與丙損害賠償協議達成前，突發心肌梗塞猝死，留有土地一筆及尚未繳清貸款之房屋一棟，某上市電子公司股份 100 萬股，銀行存款 30 萬元，尚欠有乙銀行之信用貸款 20 萬元。下列何者非屬繼承之標的？
- (A)尚未繳清貸款之房屋
(B)甲所著理財專書之著作權
(C)甲對丙依據民法第 195 條規定可主張之非財產上損害賠償請求權
(D)甲積欠乙銀行之 20 萬信用貸款
- 20 民法就夫妻財產制採類型法定原則，下列何者並非我國現行民法規定之夫妻財產制類型？
- (A)法定財產制 (B)共同財產制 (C)分別財產制 (D)統一財產制
- 21 夫妻得於結婚前或結婚後，以契約就民法所定之約定財產制中，選擇其一，為其夫妻財產制。關於夫妻財產制契約，下列敘述，何者錯誤？
- (A)應以書面為之
(B)非經登記，不生效力
(C)非經登記，不得以之對抗第三人
(D)夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，原則上以法定財產制，為其夫妻財產制
- 22 甲男與乙女結婚後，乙女與丙男發生婚外情，並生下丁。下列敘述，何者錯誤？
- (A)丁係在甲與乙婚姻關係存續中受胎，推定為甲乙之婚生子女
(B)甲自知悉丁非其婚生子女時起二年內，得對丁提起否認之訴
(C)丙得以甲與丁為被告，提起否認甲與丁間具有親子關係之訴
(D)丁與乙之關係，視為婚生子女，乙無須出面從事認領之動作
- 23 甲男與乙女結婚後，並無任何子女。嗣後，甲男死亡，繼承人為乙與甲之父母丙丁。關於乙女之應繼分，下列敘述，何者正確？
- (A)乙與丙丁平均繼承，各三分之一 (B)乙女之應繼分為遺產之二分之一
(C)乙女之應繼分為遺產之三分之二 (D)乙女之應繼分為遺產之四分之三
- 24 民法關於特留分比例之規定，下列敘述，何者錯誤？
- (A)直系血親卑親屬之特留分為其應繼分二分之一
(B)父母之特留分為其應繼分二分之一
(C)兄弟姊妹之特留分為其應繼分二分之一
(D)配偶之特留分為其應繼分二分之一
- 25 甲死亡後留有土地一筆，由其妻乙、兒子丙及女兒丁及戊繼承，因丙不想繼承該筆土地，故向法院以書面聲明拋棄繼承，並通知其他應繼承之人，戊知悉後，則向乙、丙、丁表明，其也要拋棄繼承，並拒絕繳納遺產稅及辦理繼承登記。下列敘述，何者正確？
- (A)丙收到法院寄發之「台端拋棄繼承，准予備查」的函件時，拋棄繼承才生效
(B)丙拋棄繼承時，其子女可代位繼承
(C)戊亦已經拋棄繼承，不得繼承土地所有權
(D)甲之繼承人有乙、丁、戊等三人，應繼分均等