



三民輔考

考場限時優惠

即日起至106/11/30止，憑本人「106年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！
請速洽三民輔考考場服務專員(考場校門口旁)



●地政士

考場優惠價16800 - 原價29800 -
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價16800 - 原價29800 -
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

11/30前再贈【民法雲端完整課程】！
助您贏在起跑點！

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
板橋 | 新北市板橋區館前路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

106年專門職業及技術人員高等考試 建築師、技師、第二次食品技師考試暨 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

※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、乙、丙、丁四人各出資新臺幣 500 萬元，並共同向戊借款 1,000 萬元，購置公寓一棟 (以下簡稱 A 屋)，並以 A 屋設定抵押權做為擔保，且約定由甲負責交付每月之利息給戊。問：

- (一)甲未得其他三人同意將一樓的部分租給戊開設夾娃娃機店，該租賃契約效力如何？(10分)
- (二)乙、丙、丁得否對戊主張權利？(10分)
- (三)若甲、乙、丙、丁屆期未清償借款，戊應如何追討？(10分)

二、甲現年 18 歲，未婚，富二代，離家赴某市就讀，未經其法定代理人同意，即與乙建設公司簽訂買賣契約，購買時價 500 萬元之 A 套房，並辦理移轉登記。問：

- (一)該屋債權及物權契約效力如何？(10分)
- (二)乙交屋並辦理移轉登記於甲，甲居住其間，逾一年，發現該屋實為海砂屋，可依民法向乙主張何權利？(10分)

乙、測驗題部分：(50分)

- (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。

1. 下列有關不動產買賣之敘述，何者錯誤？

- (A)不動產仲介公司用與不特定之消費者簽定同業委託銷售不動產而先予擬定之契約，屬於定型化契約
- (B)不動產買賣除標的物及價金外，該房地之交付時間、所有權移轉登記時期、價金之給付方式等，通常亦為契約成立之必要之點
- (C)居間人已為報告或媒介而契約不成立者，居間人支出之費用均得請求償還
- (D)約定之違約金是否過高，可斟酌當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時債權人可享受之一切利益

2. 下列有關從物之敘述，何者錯誤？

- (A)所有權狀為房地不動產之從物
- (B)屋頂平台為主物大樓建築之從物
- (C)土地共有人出賣房地全棟時，買賣契約效力及於另一共有人原所同意之同業建築基地依法留設法定保留空地及埋藏地之使用權等從權利在內
- (D)主物之處分及於從物，於主物與從權利之關係，亦可適用

D

D

A

B

D

D

C

A

代號：60120
頁次：6-2

3. 甲乙是西區哥列學，甲平常騎乘其父丙所贈與之電動機車作為交通工具。某日乙向甲借用該部電動機車，以接送其高中同學到學校所在地之風景名勝地區遊玩。下列有關甲乙間之契約關係的敘述何者錯誤？

- (A)甲乙間所訂立之契約為單務契約，乙之返還義務與甲之容忍使用義務間，無同時履行抗辯權之適用
- (B)甲乙間所訂立之契約為要物契約，以物之交付為契約成立之特別要件，必待借用物之交付，契約始得成立
- (C)甲乙間所訂立之契約為使用借貸契約，乙非經甲之同意，不得允許第三人使用該借用物，否則甲得終止契約
- (D)甲乙間所訂立之契約為使用借貸契約，甲對乙不以故意不告知借用物之瑕疵為限，承擔毀損賠償的責任，乙因此瑕疵所受之損害，得向甲請求賠償

4. 關於繼承之效力，下列敘述何者錯誤？

- (A)繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任
- (B)繼承，因被繼承人死亡而開始
- (C)繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有
- (D)繼承人從被繼承人生前所受贈之全部財產，視為其所得遺產

5. 關於意思表示錯誤，下列敘述何者正確？

- (A)當事人資格之錯誤，可能得撤銷之
- (B)動機錯誤，均為意思表示內容之錯誤
- (C)表意人得向相對人請求損害賠償
- (D)表示行為錯誤，不得撤銷

6. 甲有 A 地，且登記為 A 地所有人。甲因乙之脅迫，出賣且交付 A 地於乙，於甲尚未撤銷買賣契約前，試問，下列敘述何者正確？

- (A)甲得撤銷交付 A 地於乙之行為
- (B)現占有 A 地之乙為有權占有人
- (C)乙因此成為 A 地所有人
- (D)甲乙間之 A 地的買賣契約，無效

7. 關於消滅時效，下列敘述何者正確？

- (A)消滅時效之規定，已登記不動產之回復請求權，亦有適用
- (B)一般消滅時效期間，乃 20 年
- (C)請求權因其消滅時效完成而消滅
- (D)以租賃動產為營業者之租賃請求權，其消滅時效期間為 2 年

8. 依民法規定，關於不動產買賣，下列敘述何者正確？

- (A)應作成公證書
- (B)非經登記，不生效力
- (C)非經交付買賣之不動產，不生效力
- (D)因當事人就標的物及其價金互相同意而成立

9. 甲有 A 屋，登記為 A 屋所有人。甲將 A 屋贈與乙女。試問，下列敘述何者正確？

- (A)非經交付 A 屋，該贈與不生效力
- (B)該贈與應以書面為之
- (C)甲移轉 A 屋所有權予乙前，得撤銷該贈與
- (D)甲遲延交付 A 屋予乙時，乙得請求撤銷損害賠償

10. 依民法規定，關於受任人之權利及義務，下列敘述何者正確？

- (A)受任人受有報酬者，應以善良管理人之注意，處理委任事務
- (B)受任人未處理委任事務前，不得向委任人請求預付處理委任事務之必要費用
- (C)受任人必有代理權
- (D)受任人不得隨時終止委任契約

申論題解答、各科命中事實，請見最後一頁！

C

B



三民輔考

考場限時優惠

即日起至106/11/30止，憑本人「106年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！
請速洽三民輔考考場服務專員(考場校門口旁)



●地政士

考場優惠價16800 原價29800
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價16800 原價29800
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

11/30前再贈【民法雲端完整課程】！
助您贏在起跑點！

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
板橋 | 新北市板橋區館前路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

- 代號：60120
頁次：6-3
- 11 甲有A屋，共95坪，登記為A屋所有人。乙詢問甲A屋坪數，甲告知A屋計有100坪。甲與乙締結100坪之A屋買賣契約。試問，下列敘述何者錯誤？
 (A)甲侵害乙之A屋所有權
 (B)乙得解除契約
 (C)乙得請求減少價金
 (D)乙得以甲詐欺為由，撤銷締結該買賣契約之意思表示
- 12 甲有A地，登記為A地所有人。甲與乙成立承攬契約，由乙承攬A地之整地工作。乙不僅整地有瑕疵，而且還趁整地之餘，將有毒廢棄物掩埋於A地之下。試問，下列敘述何者錯誤？
 (A)甲得請求乙修補瑕疵
 (B)甲依侵權行為法之規定(民法第184條第1項前半段)，得請求乙回復原狀，移除掩埋在A地地下之有毒廢棄物
 (C)甲得以掩埋有毒廢棄物乃違反保護義務為由，解除契約
 (D)甲得依民法第495條第1項規定，請求乙賠償A地因掩埋有毒廢棄物所減損之價額
- 13 關於遺囑，下列敘述何者正確？
 (A)遺囑乃非要式行為
 (B)無行為能力人，僅得為公證遺囑
 (C)代筆遺囑，應由遺囑人指定二人以上之見證人
 (D)繼承人及其配偶或其直系血親，不得為遺囑見證人
- 14 甲對乙負有1,000萬元借款債務，丙為甲對乙所負該債務之連帶保證人。試問，下列敘述何者正確？
 (A)乙得直接請求丙履行1,000萬元保證債務
 (B)乙僅得同時請求甲與丙履行債務
 (C)丙連帶責任之約定無效
 (D)丙負最終責任
- 15 關於合會，下列敘述何者正確？
 (A)法人亦得為合會會員
 (B)會首得兼為同一合會之會員
 (C)限制行為能力人亦得為會員
 (D)自然人不得同時為數合會之會首
- 16 關於物權法定主義，下列敘述何者正確？
 (A)僅得依制定法創設物權
 (B)僅得依特別法創設物權
 (C)得依習慣法創設物權
 (D)得依法理創設物權
- 17 關於區分所有建築物，下列敘述何者正確？
 (A)全體專有部分所有人公同共有區分所有建築物之基地
 (B)專有部分可共有或單獨所有
 (C)全體專有部分所有人公同共有區分所有建築物之公用部分
 (D)頂樓之專有部分所有人得占有區分所有建築物之屋頂，並為使用收益
- 18 關於婚約下列敘述何者正確？
 (A)婚約，得由未成年人之法定代理人代理為之
 (B)婚約，得由未成年人訂定婚約，無須經法定代理人之同意
 (C)婚約，得請求強迫履行
 (D)因訂定婚約而為贈與者，婚約解除時，當事人之一方，得請求他方返還贈與物
- 19 關於結婚，下列敘述何者正確？
 (A)男未滿17歲，女未滿15歲者，不得結婚
 (B)結婚應以公開儀式為之
 (C)直系血親及直系姻親在6親等以內者，不得結婚
 (D)當事人之一方，於結婚時不能人道而不能治愈者，他方得向法院請求撤銷之

- 代號：60120
頁次：6-4
- 20 甲、乙與丙三人共有A車，應有部分各三分之一，約定A車由丙占有、使用及收益(分管契約)。占有A車之內未經甲與乙同意，出賣A車於丁。試問，下列敘述何者正確？
 (A)丁若不知丙非單獨所有人，且就其不知無過失，則善意取得A車所有權
 (B)丁若明知甲、乙與丙間之A車分管契約，則得占有使用收益A車
 (C)甲與乙若未同意，丙與丁間之A車的買賣，效力未定
 (D)丁對甲與乙乃有權占有
- 21 關於地上權，下列敘述何者正確？
 (A)以公共建設為目的而成立之地上權，不得定有期限
 (B)經設定地上權之土地，不得再設定抵押權
 (C)同一土地上，得設定數則內容相同之地上權
 (D)地上權亦得為時效取得之客體
- 22 關於公同共有，下列敘述何者正確？
 (A)公同關係存續中，各公同共有人，不得請求分割其公同共有物
 (B)各公同共有人，得自由處分其應有部分
 (C)公同關係，不以法律規定或習慣者為限
 (D)各公同共有人之權利，僅及於公同共有物之應有部分
- 23 關於最高限額抵押權，下列敘述何者正確？
 (A)當事人得約定其所擔保原債權之應確定之期日
 (B)最高限額抵押權所擔保之債權，不以由一定法律關係所生之權利為限
 (C)最高限額抵押權所擔保之債權，不得將其分離而為讓與
 (D)同一不動產上，僅得設定一項最高限額抵押權
- 24 關於占有之推定，下列敘述何者正確？
 (A)占有已登記之不動產而行使物權者，推定有該物權
 (B)行使所有權以外之權利者，對使其占有之人，推定有該權利
 (C)占有人推定其為他主占有
 (D)占有人推定其為無過失占有
- 25 依民法規定，關於一定之數量有文字與號碼不符合之情形時，下列敘述何者錯誤？
 (A)若能探求出當事人原意，應以原意為準
 (B)若不能探求出當事人原意，而契約文書上對於同一數量同時以文字及號碼表示有不相符合之情形，應以文字為準
 (C)若不能探求出當事人原意，契約文書上對於同一數量同時以文字及號碼為數次表示時，應以文字最低類為準
 (D)若不能探求出當事人原意，契約文書上對於同一數量同時以文字及號碼為數次表示時，依責務免除，應以數字最低類為準
- 26 依民法之規定，法定要式行為有使用文字之必要時，下述情形何者錯誤？
 (A)不動產物權之移轉或設定，當事人得以蓋章代替簽名
 (B)兩願離婚之協議書，夫妻雙方得以蓋章代替簽名
 (C)在代筆遺囑之情形，遺囑人得以蓋章代替簽名
 (D)應以書面方式訂立之人事保證契約，雙方得以蓋章代替簽名



三民輔考

考場限時優惠

即日起至106/11/30止，憑本人「106年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！
請速洽三民輔考考場服務專員(考場校門口旁)



●地政士

考場優惠價16800 原價29800—
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價16800 原價29800—
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

11/30前再贈【民法雲端完整課程】！
助您贏在起跑點！

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
板橋 | 新北市板橋區館前路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

- 代號：60120
頁次：6-5
- D 27 關於撤銷權之性質，下列敘述何者錯誤？
 A 撤銷權屬於形成權之一種，得因撤銷權人單方之意思表示到達相對人時，即生法律關係生效、變更或消滅之效力
 B 撤銷權之行使期間，不受到消滅時效規定之限制
 C 撤銷權行使後，其撤銷之客體視為自始無效
 D 撤銷權須法律明文規定始得發生，當事人間不得以契約約定，由一方當事人因特定事由之發生而取得撤銷權
- A 28 依民法規定，無權占有人返還占有物於回復請求人時，其得向回復請求人主張之權利及應負擔之義務，下列敘述何者正確？
 A 善意占有人對於占有物支出之必要費用，於扣除其所收取孳息之餘額，得請求償還
 B 善意占有人對於占有物因改良占有物支出之有益費用，於扣除其所收取孳息之餘額，得請求償還
 C 惡意占有人對於占有物孳息之收取，推定其違法有此權利，無須返還
 D 惡意占有人，就占有物之滅失或毀損，縱使非因可歸責於自己之事由所致者，負損害賠償之責任
- C 29 依民法之規定，稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。下列關於典權之敘述，何者錯誤？
 A 典權人對於典物因轉典所受之損害，負賠償責任
 B 典權之約定期限超過 15 年時，當事人間得約定有到期不贖即作變賣之條款
 C 典權人為典物支出有益費用，使典物增加價值，不論該增益之價值是否仍然存在，得請求出典人償還
 D 未定期限之典權，出典人得隨時以原典價回贖典物。但自出典後經過 30 年不回贖者，典權人即取得典物所有權
- A 30 19 歲之甲經父母同意受僱於乙公司，某日甲受乙公司之吩咐，將貨物送到客戶手中，途中行經十字路口，甲闖紅燈致丙在綠燈穿越時受傷，經該地區行車事故鑑定委員會認定，認定甲應負全部之肇事責任。就此情形，下列敘述何者錯誤？
 A 甲是未成年人，對於丙之損害，無須負賠償責任
 B 丙得主張乙與甲負連帶損害賠償責任
 C 丙得主張甲及其父母負連帶損害賠償責任
 D 乙賠償丙之損害後，得向甲求償
- D 31 就賣方甲與買方乙間訂立之買賣契約，下列敘述何者錯誤？
 A 該買賣標的物因可歸責於甲之事由而滅失，致給付不能者，乙得解除契約並請求損害賠償
 B 該買賣標的物因不可歸責甲乙之事由而滅失，致給付不能者，甲得免除該物之給付義務
 C 該買賣標的物因不可歸責甲乙之事由而滅失，致給付不能者，乙得免除價金支付之義務
 D 該買賣標的物因可歸責乙之事由而滅失，致給付不能者，甲不得向乙請求價金之支付
- D 32 下列有關夫妻離婚後所生身分及財產上效力之說明，何者正確？
 A 夫妻離婚後，其子女對未享有親權之父母一方，喪失原本享有之法定繼承權
 B 夫妻離婚後，未享有親權之父母一方與其子女間，互相不負扶養之義務
 C 兩願離婚之場合，關於子女之親權，由夫任之
 D 夫妻無過失之一方，因判決離婚而限於生活困難者，他方縱無過失，亦應給予贍養費
- C 33 下列有關遺產分割之敘述，何者錯誤？
 A 繼承人請求分割遺產之不動產，性質上為處分行為，依民法第 759 條規定，於未辦妥繼承登記前，不得為之
 B 被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定
 C 繼承人對被繼承人已屆清償期之債務，自遺產分割時起，15 年內仍負連帶責任
 D 繼承人之一所分得之土地持分短少，得向其他繼承人請求賠償短少分配之同額價金

- 代號：60120
頁次：6-6
- D 34 下列有關繼承之敘述，何者錯誤？
 A 債權於繼承發生時並不存在，非屬被繼承人所遺財產
 B 繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任
 C 債權人得單獨向法院聲請命繼承人於 3 個月內提出遺產清冊
 D 繼承人對於遺產全部為共同共有關係，無應有部分，故若逾越應繼分比例享有（行使）權利，毋須負返還義務
- A 35 下列有關意思表示之敘述，何者錯誤？
 A 因錯誤或被詐欺而締結契約者，在表意人依法撤銷其意思表示之前，契約效力未定
 B 當事人之意思表示未合致者，其契約自始未成立
 C 買賣為諾成契約，除當事人另有約定外，縱然未訂立書面，亦不影響契約之成立
 D 非定期行為之契約，當事人一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如債務人仍不履行時，債權人仍須另為解約之意思表示
- B 36 下列有關租賃契約之敘述，何者錯誤？
 A 租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，致承租人未達租賃目的者，承租人得拒絕給付租金
 B 出租人將已交付承租人之租賃物之所有權讓與他人，承租人與受讓人間仍須另立租賃契約始發生租賃關係
 C 定期限之租賃契約，當事人約定得提前終止者，於終止契約前應先期通知
 D 租賃契約經公證並附有受強制執行條款者，當承租人有不付租金、租期屆滿拒不搬遷，或房東不返還押租金時，當事人可直接申請強制執行
- A 37 下列有關抵押權之敘述，何者正確？
 A 以抵押權擔保之債權請求權，雖經時效消滅，債權人仍得於時效完成後 5 年內實行抵押權
 B 以建築物為抵押者，其附加部分亦為抵押權效力所及，應一律併付拍賣
 C 抵押權人聲請查封抵押物，惟該執行名義嗣後經抗告法院裁定予以廢棄確定時，抵押人可依法請求財產上及非財產上損害賠償
 D 抵押權人於債權清償期屆滿後，為受清償，不得訂立契約取得抵押物之所有權
- C 38 下列有關契約解除之敘述，何者錯誤？
 A 契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務
 B 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求
 C 房屋買賣契約解除時，原買受人已支出之裝潢費用均得請求出賣人返還
 D 解除權之行使，得以送達訴狀繕本予他方當事人之方法為之
- D 39 下列有關相鄰關係之敘述，何者錯誤？
 A 聲譽之侵人係偶發、輕微或依地方習慣認為相當者，彼此仍應於合理程度範圍內忍受，不得請求損害賠償
 B 相鄰關係重在不動產利用人間權利義務關係之調和，不以各該不動產相互緊鄰為必要
 C 土地所有人拆除舊建物時，致相鄰樓房發生傾斜、龜裂等，應依民法第 184 條第 2 項負損害賠償責任
 D 土地所有人非因故意或重大過失建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人無論何時均得提出異議，請求移去或變更其建築物
- C 40 下列有關人格權之敘述，何者錯誤？
 A 姓名乃用以區別他人之一種語言標誌，將人個別化，以確定其人之同一性
 B 法人在法令限制與性質範圍內，亦享有人格權
 C 公司名稱用以識別企業之主體性，此時姓名權等於商標權
 D 針對無涉公益之報導，若不當掲載足資識別當事人資料，侵害其名譽權者，得依民法第 18 條請求排除侵害



●地政士

考場優惠價16800 -原價29800-
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價16800 -原價29800-
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

11/30前再贈【民法雲端完整課程】！
助您贏在起跑點！

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
板橋 | 新北市板橋區館前路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師撰答，正確解答依考選部公告為準)

命中事實

106年普考不動產經紀人考試試題

PRACTICE

類科： 動產經紀人

科目： 民法概要

甲、申論題部分

一、

甲、乙、丙、丁四人各出資新臺幣 500 萬元，並共同向戊借款 1,000 萬元，購置公寓一棟（以下簡稱 A 屋），並以 A 屋設定抵押權做為擔保，並約定由甲負責交付每月之利息給戊。問：
(一)甲未得其他三人同意將一樓的部分租給戊開設夾娃娃機店，該租賃契約的效力如何？(10分)
(二)乙、丙、丁得否對戊主張權利？(10分)
(三)若甲、乙、丙、丁屆期未清償借款，戊應如何追討？(10分)

擬答

◆ 命中事實：T023117-1_民法概要_P.238、P.260、P.267

(一)

1. 甲、戊的租賃契約對乙、丙、丁不生效力

(1) 民法(下同)第 820 條第 1 項規定，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

(2) 本例甲僅有一人，就 A 屋應有部分僅有四分之一，均未過半數，故甲未得乙、丙、丁同意，私自將一樓部分出租給戊的租賃契約，對乙、丙、丁不生效力。

2. 甲、戊的租賃契約對於甲、戊仍有效

(1) 甲、戊的租賃契約，雖對於乙、丙、丁不生效力，但於甲、戊間因具備契約行為的成立要件、生效要件，故於甲、戊之間仍然有效。

(2) 若嗣後因乙、丙、丁反對，致甲不能依租賃契約內容提供一樓予戊使用收益，甲仍須對戊負債務不履行之損害賠償責任。

(二)

1. 依第 821 條規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。又依第 767 條第 1 項前段規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。

2. 本例甲、戊的租賃契約對乙、丙、丁不生效力，戊屬無權占有 A 屋一樓，故乙、丙、丁均得各自對戊就 A 屋之全部主張第 767 條第 1 項前段的所有物返還請求權。

(三)

1. 依第 873 條規定，抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。

2. 本例若甲、乙、丙、丁屆期未清償借款，戊自得依前揭規定拍賣 A 屋後，優先受清償 1000 萬元。

二、

甲現年 18 歲，未婚，富二代，離家赴某市就讀，未經其法定代理人同意，即與乙建設公司簽訂買賣契約，購買時價 500 萬元之 A 套房，並辦理移轉登記。問：
(一)該屋債權及物權契約的效力如何？(10分)
(二)乙交屋並辦理移轉登記於甲，甲居住其間，逾一年，發現該屋實為海砂屋，可依民法向乙主張何權利？(10分)

擬答

◆ 命中事實：T023117-1_民法概要_P.48-50、P.100、P.121-122、P.147-148

(一)

1. A 屋債權行為效力未定

(1) 依民法(下同)第 13 條第 2 項規定，滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。又依第 77 條規定，限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許，但純獲法律上利益，或依其年齡及身份，日常生活所必需者，不在此限。第 79 條規定，限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。

(2) 本例甲 18 歲，仍為學生，雖為富二代，但購買 500 萬元之 A 套房，應認非屬依年齡及身份，日常生活所必需，復未經其法定代理人同意即與乙就 A 屋簽訂買賣契約，故甲、乙買賣契約屬效力未定，若甲之法定代理人事後承認，則有效，若甲之法定代理人拒絕承認，則無效。

2. A 屋物權行為有效

(1) 依第 77 條但書規定，限制行為能力人純獲法律上利益之行為，不須得法定代理人之允許(即屬有效)。本例乙就 A 屋辦理移轉登記給甲，此移轉 A 屋所有權給甲的物權行為，對甲而言屬純獲法律上利益之行為，故縱甲的法定代理人未允許或承認，仍為有效。

(2) 惟嗣後若甲的法定代理人拒絕承認甲、乙間之買賣契約時，乙則得依第 179 條不當得利規定請求甲返還 A 屋。

(二)



●地政士

考場優惠價16800 -原價29800-
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價16800 -原價29800-
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

**11/30前再贈【民法雲端完整課程】！
助您贏在起跑點！**

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
 板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
 桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
 中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
 新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
 台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
 逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
 台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
 台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
 高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
 鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
 五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
 屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
 屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
 (申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

命中事實

- 甲得依第 227 第 1 項準用第 226 條第 1 項請求債務不履行之損害賠償，並得依第 256 條解除契約後，依第 259 條第二款請求返還 500 萬元價金及利息。
 - 依第 227 條第 1 項規定：因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。又依第 226 條第 1 項規定，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。再依第 256 條規定，債權人於有第 226 條之情形時，得解除其契約，則依第 259 條規定，契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。
 - 本例乙出售海砂屋給甲，係屬不完全給付之瑕疵給付，故甲對乙得依第 227 第 1 項準用第 226 條第 1 項請求債務不履行之損害賠償，並得依第 256 條解除契約後，再依第 259 條第 2 款回復原狀規定請求返還 500 萬元價金及利息。
- 甲得主張 A 屋有瑕疵，依第 359 條解除契約或請求減少價金，並依第 259 條第 2 款請求返還 500 萬元價金及利息。
 - 依第 359 條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。又依第 365 條規定，買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第 356 條規定為通知後 6 個月間不行使或自物之交付時起經過 5 年而消滅。前項關於 6 個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。
 - 本例甲交屋居住一年後，發現 A 屋為海砂屋，為明顯重大的瑕疵，故甲得依第 359 條解除契約，並依第 259 條第 2 款請求乙返還 500 萬元價金及利息。
- 甲得主張買賣契約無效，依第 179 條不當得利規定請求乙返還 500 萬元價金。
 - 依第 179 條規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。
 - 本例因甲之法定代理人未允許甲、乙訂定 A 屋之買賣契約，故甲發現 A 屋為海砂屋後，得商請其法定代理人拒絕承認該買賣契約，使該契約無效，甲即得依第 179 條不當得利規定請求乙返還 500 萬元價金。
- 甲得撤銷買賣契約，依第 179 條不當得利規定請求乙返還 500 萬元價金。
 - 依第 92 條規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。第 93 條規定，前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。
 - 本例乙隱瞞 A 屋為海砂屋之事實，使甲被詐欺而陷於錯誤，並依正常房屋時價 500 萬元出售 A 屋給甲，故甲得於發現 A 屋為海砂屋一年內，撤銷買賣契約之意思表示，並依第 179 條不當得利規定請求返還 500 萬元價金。

乙、測驗題部分

題號	答案	T023117-1 民法概要
1	C	P186
2	B	P40
3	D	P166
4	D	P332
5	A	P54~P55
6	B	P55~P56
7	D	P82、P227
8	D	P39~P40、P219~P220
9	C	P152~P154
10	A	P182、P184~P185
11	A	P55~P56、P94、P148
12	C	P174~175
13	D	P338~P339
14	A	P134、P196
15	C	P191~192
16	C	P219
17	B	P232
18	D	P293
19	D	P293~295
20	A	P224
21	D	P222~223、250~252
22	A	P245~248
23	A	P271~272
24	D	P282
25	D	P18
26	C	P339
27	A	P7
28	B	P283~284
29	C	P277~279
30	A	P106~108
31	D	P118~120
32	D	P308
33	C	
34	D	P241、247
35	A	P54~55
36	B	P161
37	A	P263~264
38	C	



三民輔考

考場限時優惠

即日起至106/11/30止，憑本人「106年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！
請速洽三民輔考考場服務專員(考場校門口旁)



●地政士

考場優惠價16800 ~~原價29800~~
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價16800 ~~原價29800~~
面授、函授、雲端 (函授需+1000押金)

11/30前再贈【民法雲端完整課程】!
助您贏在起跑點!

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
板橋 | 新北市板橋區館前路33號1樓 02-7728-5757
桃園 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556

員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188
台南 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
五甲 | 高市鳳山區五甲三路69號 07-976-9913
屏東 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

命中事實

39	D	P231
40	C	



3people



3people