

# 105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

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。

一、甲乙為多年好友，甲於民國（下同）85 年 1 月 1 日向乙借款 500 萬元，未約定清償期，並於同日以 A 地設定 500 萬元普通抵押權予乙。詎甲於 104 年 10 月 31 日死亡，甲的唯一繼承人丙於 105 年 1 月 20 日為辦理遺產稅申報而調取 A 地土地謄本，始發現 A 地上有乙之 500 萬元普通抵押權，丙以該借款債權已逾消滅時效，且該抵押權亦已消滅為由，向乙起訴請求塗銷抵押權。問：丙之起訴有無理由？（25 分）

二、甲為 A 公寓 5 樓之區分所有權人，其將該公寓頂樓搭建鐵皮屋並隔成三間房間使用（未辦建物所有權第一次登記），長期以來 A 公寓其他區分所有權人並無反對意思，今甲將該 5 樓及頂樓鐵皮屋出售予乙。問：甲於 A 公寓頂樓搭建鐵皮屋之使用權源為何？（12 分）甲乙間就該鐵皮屋之買賣契約是否有效？（13 分）

## 乙、測驗題部分：（50 分）

代號：2601

- (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。

- 有關民法的法源，民法第 1 條規定「民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。」下列敘述何者正確？  
(A)民間「洗門風」的習慣，即是該條所稱之「習慣」  
(B)此之「習慣」，係專指習慣法而言  
(C)憲法關於人民之權利義務的規定，是該條所稱之法律  
(D)條約是規範國家間權利義務之協定，絕非是民法法源之一
- 依民法之規定，下列何種非屬法定要式行為？  
(A)兩願離婚 (B)買賣契約 (C)所有權移轉 (D)社團章程之訂定
- 有關財產權之描述，下列敘述何者正確？  
(A)債權是請求權，所以只能約定由特定人請求另一特定人為一定作為，但不能約定不作為  
(B)債權具有相對性，所以當出賣人一屋先後兩賣時，前後買賣契約皆為有效  
(C)基於契約自由原則，當事人可以自由創設物權種類，不受限制  
(D)債權給付之內容，以有財產價格者為限
- 有關人格權之敘述，下列何者錯誤？  
(A)自由不得限制 (B)行為能力不得拋棄  
(C)人格權具有專屬性 (D)當人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害
- 30 歲的甲患有精神疾病，並受監護宣告。某日，甲於精神狀況良好時，單獨到乙電信公司購買手機一支。試問甲乙間之買賣契約，其效力為何？  
(A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定

- 6 甲誤認為好友所贈與之戒指，乃鍍金之假鑽戒，遂將該戒指以 5 百元之價格賣給乙，並已交付。甲事後得知此乃真金真鑽之戒指，且價值 5 萬元。有關此法律行為之敘述，下列何者正確？  
(A) 甲乙間之買賣契約無效，但物權行為有效 (B) 甲乙間之買賣契約有效，但物權行為無效  
(C) 甲乙間之買賣契約得撤銷，但物權行為無效 (D) 甲乙間之買賣契約得撤銷，但物權行為有效
- 7 有關法律行為之標的，下列敘述何者正確？  
(A) 甲乙約定以火星上岩石為贈與標的物，該契約有效  
(B) 甲乙約定故宮翠玉白菜為買賣標的物，該契約有效  
(C) 甲乙約定甲需於 1 日內完成環島健走行程，該契約有效  
(D) 甲乙婚前協議約定，婚後任一方若有出軌行為，必須支付對方新臺幣 100 萬元賠償費，該契約有效
- 8 甲為限制行為能力人，當其為法律行為時，下列何種行為無效？  
(A) 甲未得母之允許，於父死後 3 個月內，具狀向法院為拋棄其繼承權之意思表示  
(B) 甲以詐術佯稱自己已成年，向乙購買機車一輛  
(C) 甲未得父母之同意，擅自接收同學拋棄的筆電一台  
(D) 甲未得父母之同意，擅自至福利社購買鉛筆
- 9 甲告知乙，若乙願意出國比賽，不管有無得名次，即贈與乙 200 萬元。試問甲乙間之贈與契約的附款為何？  
(A) 期限 (B) 條件 (C) 負擔 (D) 約款
- 10 甲於出國遊玩期間，適逢颱風來襲，甲家的大門因此破損，門戶洞開。鄰居乙擔心甲家遭遇盜賊，乃好心召來工匠為其修繕，支出 8 千元。試問乙得依下列何種法律關係向甲請求返還 8 千元？  
(A) 無因管理 (B) 侵權行為 (C) 不當得利 (D) 債務不履行
- 11 有關契約之敘述，下列何者正確？  
(A) 契約為事實行為的一種 (B) 契約得因要約交錯之方式成立  
(C) 契約皆須以書面方式為之，方得以成立 (D) 基於契約自由原則，醫生得拒絕醫治病情危急的情敵
- 12 依現行民法規定，有關違反法定要式規定之法律行為效力，下列何者應為無效？  
(A) 會員已交付首期會款，但未訂立會單 (B) 不動產買賣之債權契約，未經書面公證  
(C) 不動產租賃契約期限約定 2 年，且未以書面簽訂 (D) 人事保證契約未以書面簽訂
- 13 有關不當得利所應返還之客體，下列何者錯誤？  
(A) 原物所生之孳息 (B) 受領之原物或原權利  
(C) 原物因受領人特殊能力導致之增值 (D) 原物毀損後，受益時之價額
- 14 甲欲向乙租屋 3 年，雙方僅用通訊軟體 Line 互相協商，乙已於對話中允諾，但後來丙出更高租金，於是乙改將該屋出租給丙並交付之，後來丙得乙之同意將該屋再出租給丁，某日丁因大意未關爐火將該屋燒毀，下列敘述何者正確？  
(A) 乙可以向丁主張侵權行為責任  
(B) 甲可主張乙丙之租賃契約未以書面簽訂，因此無效  
(C) 丙可以向丁主張侵權行為責任  
(D) 甲可以向丙主張有優先締約權，因此乙丙之租賃契約對甲係屬無效
- 15 依侵權行為請求損害賠償之說明，下列敘述何者正確？  
(A) 純粹經濟上之損失亦屬於一種損害，與權利受損一樣，得依民法第 184 條第 1 項前段主張之  
(B) 債權亦屬於一種財產權，被侵害時，祇得依民法第 184 條第 1 項前段主張，而不得依同條項後段主張之  
(C) 我國侵權行為之保護客體僅限於權利，未及於利益  
(D) 故意以背於善良風俗之方法加損害於他人之利益，受害人亦得依侵權行為主張之
- 16 有關民法第 250 條規定之違約金類型有「損害賠償總額預定違約金」與「懲罰性違約金」兩種，下列敘述何者正確？  
(A) 「損害賠償總額預定違約金」，倘若債務人有債務不履行發生，惟債權人所受實際損害遠低於約定之額度時，債權人即不得請求此一違約金金額  
(B) 「懲罰性違約金」，只要債務人有債務不履行發生時，即便債權人未因此而受損害，債權人仍得請求此一違約金金額  
(C) 「損害賠償總額預定違約金」，債務人有債務不履行發生，導致債權人受損害時，債權人除此一違約金外，亦得請求其他損害賠償金額  
(D) 「懲罰性違約金」，債務人有債務不履行發生，導致債權人受損害時，債權人除此一違約金外，不得請求其他損害賠償金額
- 17 若買賣標的物為特定物時，買受人不得請求下列那一種物的瑕疵擔保之法定效果？  
(A) 減價 (B) 解約 (C) 損害賠償 (D) 另行交付他物

- 18 甲將透天厝（不含基地）立約賣給乙後，尚未交付予乙前，即逢超級強烈颱風來襲，致透天厝完全倒塌。下列敘述何者正確？  
(A)乙免給付價金予甲 (B)甲仍負有交屋之義務 (C)甲仍得請求乙支付價金 (D)乙得向甲主張侵權行為
- 19 有關贈與契約之敘述，下列何者正確？  
(A)贈與契約一旦成立後，贈與人不得任意撤銷之  
(B)贈與契約為要式契約，因此必須作成贈與契約書  
(C)贈與屬於恩惠行為，故成立贈與契約無須受贈人之同意  
(D)因贈與契約為無償契約，故原則上贈與人不負瑕疵擔保責任
- 20 依民法之規定，承租人因下列何種情形致失火而使租賃物毀損、滅失者，應對出租人負損害賠償責任？  
(A)重大過失 (B)不可抗力 (C)具體輕過失 (D)抽象輕過失
- 21 有關物權之優先性，在同一標的物下，下列敘述何者正確？  
(A)當所有權與定限物權併存時，所有權之效力依舊優先於定限物權  
(B)當內容或性質相衝突之物權併存時，二者效力均等  
(C)先成立用益物權，再設定擔保物權時，該擔保物權不得對抗該已成立之用益物權  
(D)先成立擔保物權，再設定用益物權時，該擔保物權人無論如何皆可主張塗銷該用益物權
- 22 民法第 796 條規定，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。假設甲僅有抽象輕過失，且乙知其越界未即提出異議，下列敘述何者正確？  
(A)甲將自己之廚廁建於鄰地所有人乙之部分土地上，甲可以主張廚廁亦屬於該條之「建築房屋」，不得拆除  
(B)甲將房屋之全部建築在鄰地所有人乙之土地上，甲可以主張此符合「越界建築」之規定，不得拆除  
(C)甲之立體停車場越界建築在鄰地所有人乙之土地上，則鄰地所有人乙，可以主張停車場並非是該條之「建築房屋」而請求拆除  
(D)甲所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人乙，可以請求拆除該加建之房屋
- 23 有關地上權之敘述，下列何者正確？  
(A)地上權乃為債權 (B)地上權人必須支付地租  
(C)地上權之存續期間，有法定最長 20 年之限制 (D)地上權人原則上得將其權利讓與他人或設定抵押權
- 24 民法規定，區分地上權人得與其設定之土地上下有使用、收益權利之人，約定相互間使用收益之限制。其約定未經土地所有人同意者，於使用收益權消滅時，土地所有人不受該約定之拘束。此之「其設定之土地上下有使用、收益權利之人」不包含下列何種？  
(A)普通地上權人 (B)不動產役權人 (C)農育權人 (D)典權人
- 25 以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或以其他特定便宜之用者，稱為：  
(A)農育權 (B)抵押權 (C)不動產役權 (D)土地租賃權
- 26 有關抵押權之特性，下列敘述何者錯誤？  
(A)當不動產所有人設定抵押權後，其抵押權不因該不動產之物權讓與而受影響  
(B)抵押之不動產如經分割，其抵押權不因該不動產經分割或讓與一部而受影響  
(C)以抵押權擔保之債權，其抵押權不因該債權經分割或讓與一部而受影響  
(D)抵押權之獨立性在於其得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保
- 27 有關抵押權之實行，下列敘述何者正確？  
(A)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，對於建築物之價金，無優先受清償之權  
(B)以建築物設定抵押權者，於法院拍賣抵押物時，其抵押物存在所必要之權利得讓與者，應併付拍賣。但抵押權人對於該權利賣得之價金，有優先受清償之權  
(C)設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬一人所有，而僅以土地為抵押者，於抵押物拍賣時，得聲請併付拍賣，就土地賣得之價金，有優先受清償之權  
(D)設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租法院須逕以判決定之
- 28 乙將其所有汽車為甲設定動產質權，以為其對甲借款債務之擔保。該車並已交付甲之占有。下列那種情形，甲之動產質權並不消滅？  
(A)丙仗義相助幫乙清償該債務  
(B)甲將該車返還給乙  
(C)甲喪失對該車之占有，於第 3 年始請求返還  
(D)該車被盜後，隔年再讓與給善意第三人，甲對該第三人行使回復請求權時

- 29 有關惡意占有人與善意占有人，在損害賠償請求方面，下列敘述何者正確？  
(A)善意占有人就占有物之滅失或毀損，如係不可歸責於自己之事由所致者，對於回復請求人僅以滅失或毀損所受之利益為限，負賠償之責  
(B)惡意占有人或無所有意思之占有人，就占有物之滅失或毀損，如係不可歸責於自己之事由所致者，對於回復請求人，負賠償之責  
(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。但已就占有物取得孳息者，不得請求償還通常必要費用  
(D)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，得依關於不當得利之規定，請求償還
- 30 有關動產善意受讓要件之說明，下列敘述何者正確？  
(A)讓與人與受讓人須完成讓與動產之交付行為，此之交付不包含觀念交付  
(B)受讓人出於善意且有抽象輕過失者，不受占有之保護  
(C)讓與人必須是無權代理  
(D)盜贓物為金錢時，被害人不得向善意占有人請求回復
- 31 下列何者違反近親禁婚範圍之規定？  
(A)甲先收養丙男，再收養丁女，丙與丁之結婚  
(B)甲有一子乙，再收養一女丙，之後乙育有一子丁，丙育有一女戊，丁與戊之結婚  
(C)乙有一女丙，另外收養一女丁，戊有一子己，另外收養一子庚。未久，甲收養乙與戊，丙與己之結婚，丁與庚之結婚  
(D)甲與前妻育有一子乙，丙與前夫育有一女丁，甲與丙後來結婚，未久，乙與丁欲結婚
- 32 下列何者非屬我國現行民法中所規定之約定財產制？  
(A)統一財產制 (B)分別財產制 (C)一般共同財產制 (D)勞力所得共同財產制
- 33 有關夫妻財產制的規定，下列敘述何者正確？  
(A)依民法規定，夫妻除可以選擇分別財產制及共同財產制外，亦得基於契約自由原則，選擇其他分配方式  
(B)夫妻選擇分別財產制，將來離婚時仍有剩餘財產分配請求權之適用  
(C)夫妻選擇共同財產制後，可以再變更為分別財產制，互相轉換並無次數上的限制  
(D)夫妻因未約定夫妻財產制而採用法定財產制時，將來就不得任意再變更
- 34 有關法定夫妻財產制之敘述，下列何者錯誤？  
(A)夫或妻各自管理、使用、收益及處分其財產  
(B)夫妻就其婚前財產及婚後財產，互負報告之義務  
(C)不論夫或妻之婚前財產或婚後財產，均屬夫或妻各自所有  
(D)夫或妻之婚前財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，視為婚後財產
- 35 下列何者屬於剩餘財產分配請求權之標的財產？  
(A)婚前財產 (B)婚後之薪資所得 (C)婚後因繼承所得之財產 (D)婚後所取得之慰撫金
- 36 隱瞞已婚之乙女與甲同居數年後，某日生下丙隨即離甲而去，甲獨力扶養丙，俟丙 19 歲生日，甲對丙告知其生母為乙，當日丙因思母心切隨即趕赴乙家要求相認，相認時刻被乙女丈夫丁撞見，一切東窗事發，乙丁大吵。過了 2 年後，上述相關人等決心為此事作一了結。試問此刻以下何人有資格提起婚生否認之訴？  
(A)甲 (B)乙 (C)丙 (D)丁
- 37 依我國民法之規定，當胎兒為繼承人時，他繼承人如未保留胎兒之應繼分而分割遺產者，其分割行為之效力如何？  
(A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定
- 38 甲乙為夫妻育有二女丙與丁，甲為傳香火認識已婚之戊女，同居一年後生下己男，甲把己接回家中同住將其養育成人，但丙與己相處極為不睦，丙亦曾對己口出穢言且被判刑確定，某日丙與己再起爭執，己一時失手將丙刺成重傷，丁見狀，起身亦把己刺成重傷，丁與己嗣後雙雙被判重刑確定，乙為此人倫悲劇在眾人前以不堪字眼侮辱甲，甲亦默默承受，但隔日即因傷心過度辭世。試問本案中，何人對甲無繼承權？  
(A)乙 (B)丙 (C)丁 (D)己
- 39 有關拋棄繼承之敘述，下列何者正確？  
(A)向戶政機關為之 (B)得以言詞或書面為之  
(C)於被繼承人死亡之時起 3 個月內為之 (D)繼承之拋棄，溯及於繼承開始時發生效力
- 40 下列那種情形，甲所立的遺囑為有效？  
(A)甲 6 歲，經由其父母之代理而立之遺囑 (B)甲 15 歲，預立遺囑後，得其父母之追認  
(C)甲 10 歲，但已得其父母之同意而立之遺囑 (D)甲 17 歲，未得其父母之允許或承認而立之遺囑

# 測驗式試題標準答案

考試名稱：105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

類科名稱：不動產經紀人

科目名稱：民法概要（試題代號：2601）

單選題數：40題

單選每題配分：1.25分

複選題數：

複選每題配分：

標準答案：

題號	第1題	第2題	第3題	第4題	第5題	第6題	第7題	第8題	第9題	第10題
答案	B	B	B	A	B	D	D	A	B	A

題號	第11題	第12題	第13題	第14題	第15題	第16題	第17題	第18題	第19題	第20題
答案	B	D	C	A	D	B	D	A	D	A

題號	第21題	第22題	第23題	第24題	第25題	第26題	第27題	第28題	第29題	第30題
答案	C	D	D	D	C	D	A	D	C	D

題號	第31題	第32題	第33題	第34題	第35題	第36題	第37題	第38題	第39題	第40題
答案	A	A	C	B	B	C	B	D	D	D

題號	第41題	第42題	第43題	第44題	第45題	第46題	第47題	第48題	第49題	第50題
答案										

題號	第51題	第52題	第53題	第54題	第55題	第56題	第57題	第58題	第59題	第60題
答案										

題號	第61題	第62題	第63題	第64題	第65題	第66題	第67題	第68題	第69題	第70題
答案										

題號	第71題	第72題	第73題	第74題	第75題	第76題	第77題	第78題	第79題	第80題
答案										

題號	第81題	第82題	第83題	第84題	第85題	第86題	第87題	第88題	第89題	第90題
答案										

題號	第91題	第92題	第93題	第94題	第95題	第96題	第97題	第98題	第99題	第100題
答案										

備註：