

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

測驗題標準答案更正

考試名稱：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

類科名稱：不動產經紀人

科目名稱：民法概要

單選題數：25題

單選每題配分：2.00分

複選題數：

複選每題配分：

標準答案：答案標註#者，表該題有更正答案，其更正內容詳見備註。

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	C	B	B	B	B	B	C	D	A	C

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	C	C	C	A	B	B	D	B	#	D

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	B	C	B	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										

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：第19題答B或C者均給分。