

108年專門職業及技術人員高等考試建築師、
25類科技師（含第二次食品技師）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。
(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、甲向乙購買 A 農地，為掩人耳目，借用丙的名義，登記在丙的名下，交給丙無償使用，雙方協議丙不得處分。丙將 A 農地出售給不知情的丁，並辦理所有權移轉登記。試問：無權處分的意義及效力如何？丙是否為無權處分？（25 分）

二、甲有 A 屋，因向乙貸款 1000 萬元（新臺幣，下同），乃設定最高限額 1200 萬元之最高限額抵押權予以擔保。試問：最高限額抵押權擔保的債權範圍如何？A 屋如發生毀損或滅失，乙本於代位性得如何行使權利？（25 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 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 下列何者非屬我國民法上所稱之「土地的定著物」？
(A)燈塔 (B)房屋 (C)柏油馬路 (D)蓄水池
- 2 依我國民法之規定，以下關於行為能力之敘述，何者錯誤？
(A)無行為能力人之意思表示，無效
(B)限制行為能力人未得法定代理人之允許，所為之單獨行為，效力未定
(C)限制行為能力人所訂立之契約，未經承認前，相對人得撤回之
(D)限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人或已得法定代理人之允許者，其法律行為為有效
- 3 甲受丙之詐欺，而授權乙向不知情的丁購買 A 屋，請問依我國民法的規定，下列敘述何者正確？
(A)甲因受丙之詐欺而為意思表示，故可撤銷其授權乙之行為
(B)甲因受丙之詐欺而為意思表示，故可撤銷 A 屋之買賣契約
(C)甲若欲行使民法第 92 條之撤銷權，應於發現詐欺後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷
(D)甲因受丙之詐欺而為授權行為，其撤銷意思表示時，可以對抗善意第三人

- 4 依我國民法的規定，下列關於最高限額抵押權之敘述，何者錯誤？
- (A)稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權
 - (B)最高限額抵押權人就已確定之原債權，僅得於其約定之最高限額範圍內，行使其權利
 - (C)最高限額抵押權所擔保之原債權，未約定確定之期日者，抵押人或抵押權人得隨時請求確定其所擔保之原債權
 - (D)最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，並得於確定之期日後，不待變更登記即變更之
- 5 依我國民法之規定，下列關於夫妻財產制之敘述，何者錯誤？
- (A)夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除民法另有規定外，以共同財產制，為其夫妻財產制
 - (B)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，應以書面為之
 - (C)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，非經登記，不得以之對抗第三人
 - (D)夫妻於婚姻關係存續中，得以契約廢止其財產契約，或改用他種約定財產制
- 6 依我國民法之規定，下列關於監護之敘述，何者正確？
- (A)已結婚的未成年人而無父母，或父母均不能行使、負擔對於其未成年子女之權利、義務時，應置監護人
 - (B)父母對其未成年之子女，得因特定事項，於一定期限內，以書面委託他人行使監護之職務
 - (C)為保護未成年子女之權益，監護人不得辭任其職務
 - (D)監護人得受讓受監護人之財產
- 7 依我國民法的規定，下列關於抵押權之敘述，何者錯誤？
- (A)稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權
 - (B)抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限
 - (C)抵押權之效力，及於抵押物之從物而不及於從權利
 - (D)不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響
- 8 依我國民法，下列關於地上權之敘述，何者錯誤？
- (A)地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之
 - (B)地上權人，縱因不可抗力，妨礙其土地之使用，不得請求免除或減少租金
 - (C)地上權人得將其權利讓與他人或設定抵押權。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限
 - (D)地上權人積欠地租達一年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租
- 9 依我國民法之規定，下列關於租賃契約之敘述何者正確？
- (A)甲將自己所有之 A 屋租予乙後，又將 A 屋租予丙並交付占有予丙，乙得知後可向丙主張交付 A 屋
 - (B)甲將自己所有之 A 屋租予乙，並交付占有予乙後，A 屋竟遭丙無權占有。此時，乙可對丙主張占有物返還請求權
 - (C)甲將自己所有之 A 屋租予乙供居住之用，乙雖於訂約時已知 A 屋為輻射屋，但因輻射屋會危及乙的健康，故乙仍得主張減少價金
 - (D)甲將自己所有之 A 屋租予乙，約定由甲負修繕義務。按民法規定，乙得自行修繕再請求出租人償還費用

- 10 甲未婚生有乙、丙、丁三子，某日甲因細故與乙口角，乙遂憤而毆打甲成傷，當時丙雖在場，然畏懼乙身強體壯，並未勸阻。甲心灰意冷，當場表示自己百年後，乙不得繼承其財產；事後更逢人便訴說丙也不孝，未挺身護甲。丙得知此事甚為憤怒，認為自己僅求自保並沒有錯，遂在某日憤而持刀殺甲，經丁阻止而未得逞，但日後仍經法院判決殺人未遂而受刑之宣告確定。不久甲因年老體衰而去世，請問下列敘述，何者正確？
- (A)甲僅表示乙不得繼承其財產，未表示丙不得繼承，故丙仍可繼承其財產
(B)甲雖表示乙不得繼承其財產，但並未追訴乙之傷害罪，乙既未受刑之宣告，故乙仍得繼承甲的財產
(C)甲若有怨丙之行為，則乙、丙、丁三人可以一起繼承甲的財產
(D)僅有丁可以繼承甲的財產
- 11 依我國民法之規定，下列關於居間契約之敘述何者錯誤？
- (A)稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約
(B)約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。報酬已給付者，得請求返還
(C)因婚姻居間而約定報酬者，就其報酬無請求權
(D)居間人就其媒介所成立之契約，無為當事人給付或受領給付之權
- 12 10 歲的男童 A 去同學 B 家中一起打電動遊戲時，因一言不合吵起來，一氣之下摔壞 B 父甲新購買的筆電。請問下列敘述何者錯誤？
- (A)若摔壞筆電時 A 有識別能力，則由 A 單獨負責，甲不可向 A 之法定代理人乙求償
(B)若摔壞筆電時 A 有識別能力，則 A 和其法定代理人乙必須連帶負賠償責任
(C)若摔壞筆電時 A 無識別能力，則 A 無須負責
(D)若摔壞筆電時 A 無識別能力，則由其法定代理人乙單獨負責，但乙可舉證免責
- 13 甲並無將其所有價值十萬元之 A 手錶出售的意思，卻向乙表示欲以五千元出售之，乙明知甲無出售 A 手錶之意思，仍當場表示願意以五千元購買時，甲出售 A 手錶之意思表示的效力如何？
- (A)有效 (B)無效 (C)甲得撤銷 (D)效力未定
- 14 甲授與甫滿十八歲之乙代理權，由乙處理出售甲所有之 A 機車的事宜。乙乃以甲之代理人的名義，以一萬元價金與丙訂立買賣 A 機車的契約。乙與丙所締結之買賣契約的效力如何？
- (A)對甲發生效力 (B)甲未承認前，效力未定
(C)乙之法定代理人未承認前，效力未定 (D)乙之法定代理人得撤銷之
- 15 甲、乙締結買賣甲所有之 A 屋的契約，乙並先為部分價金之給付。其後，乙未依約定期限給付剩餘價金。就甲以乙履行遲延而解除 A 屋買賣契約之情形，下列敘述，何者正確？
- (A)經甲定期間催告乙履行，甲得於經相當期限後，不須再為催告，即得解除契約
(B)甲僅限於法律規定之事由始得解除，不得與乙約定合意解除之事由
(C)契約經解除後，甲、乙互負回復原狀的義務，甲不得向乙請求損害賠償
(D)契約經解除後，因乙有可歸責事由，甲返還乙已給付之價金時，不須附加利息
- 16 就下列甲、乙間之法律關係，何者為非經登記不生效力的情形？
- (A)甲、乙間締結買賣甲之不動產的契約時
(B)乙繼承被繼承人甲之不動產時
(C)甲以其土地供乙設定不動產役權時
(D)甲將其有抵押權擔保之債權讓與予乙時

- 17 就甲、乙、丙三人對丁負有平均分擔之 300 萬元連帶債務的情形，下列敘述，何者正確？
(A)甲對丁為債務之承認而中斷時效時，其效力亦及於乙、丙之債務
(B)丁請求甲支付全額獲勝訴判決後，仍未能自甲受償時，得再請求乙支付全額
(C)甲清償全額後，如乙不能償還其分擔額，甲亦僅能向丙求償 100 萬元
(D)甲對丁清償 100 萬元後，丁即不得再次向甲請求支付剩餘之 200 萬元
- 18 甲、乙分別共有 A 地，各有二分之一應有部分。在甲乙未有任何協議之情形下，下列敘述，何者正確？
(A)甲得以其應有部分供丙設定普通地上權
(B)甲不得將其應有部分出賣、並移轉登記予丁
(C)甲僅得於其應有部分種植作物
(D)甲得以其應有部分供戊設定普通抵押權
- 19 下列何者不得為抵押權之標的物？
(A)不動產役權 (B)地上權 (C)農育權 (D)典權
- 20 甲育有子女乙，丙育有子女丁、戊，乙男與丁女結婚後育有子女己。就此情形，下列敘述何者錯誤？
(A)甲、丁為直系姻親 (B)乙、戊為旁系姻親
(C)甲、丙為旁系姻親 (D)己、戊為旁系血親
- 21 甲將其所有之 A 土地上之 B 建物讓與乙時，在房屋得使用期限內，乙與甲間有何法律關係？
(A)推定有租賃關係 (B)視為有租賃關係
(C)推定有普通地上權關係 (D)視為有普通地上權關係
- 22 甲、乙婚後生育有子女丙、丁、戊。戊與己結婚生育有子女庚、辛後，不幸早於其父母去世。就甲高齡過世後遺下之財產，下列法定繼承人之應繼分比例，何者正確？
(A)乙二分之一、丙四分之一、丁四分之一
(B)乙三分之一、丙三分之一、丁三分之一
(C)乙四分之一、丙四分之一、丁四分之一、己四分之一
(D)乙四分之一、丙四分之一、丁四分之一、庚八分之一、辛八分之一
- 23 下列關於遺囑之敘述，何者正確？
(A)十八歲之限制行為能力人所為之遺囑，當然無效
(B)受輔助宣告之成年人所為之遺囑，當然無效
(C)口授遺囑，自遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，經過三個月而失其效力
(D)公證人的受僱人得為公證遺囑之見證人
- 24 依我國民法之規定，下列關於子女姓氏之敘述，何者錯誤？
(A)父母於子女出生登記前，應以書面約定子女從父姓或母姓。未約定或約定不成者，於戶政事務所抽籤決定之
(B)子女經出生登記後，於未成年前，得由父母以書面約定變更為父姓或母姓
(C)子女已成年者，得變更為父姓或母姓
(D)非婚生子女從母姓。經生父認領者，從父姓
- 25 甲乙為夫妻，育有一子丙，並共同收養丁為養子。某日甲因交通意外去世，未留有遺囑，請問依我國民法的規定，下列敘述，何者錯誤？
(A)乙、丙、丁三人得以繼承
(B)乙、丙、丁三人之應繼分各為三分之一
(C)在分割遺產前，乙、丙、丁三人對於遺產全部按其應繼分為分別共有
(D)繼承人對於甲之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任

測驗式試題標準答案

考試名稱：108年專門職業及技術人員高等考試建築師、25類科技師（含第二次食品技師）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：25題

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	C	B	C	D	A	B	C	D	B	D

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	A	B	A	A	C	B	D	A	C

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	A	D	C	D	C					

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

備註：