

112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）、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、甲與A公司簽訂靈骨塔買賣契約，約定甲享有其中四層樓之某塔位，A公司並交付該樓層塔位之永久使用權狀予甲，A公司所有之靈骨塔大樓嗣後因強制執行被B公司買得。試問甲對B公司主張其所購買之塔位有永久使用權存在，是否有理由？請附具理由說明。（25分）
- 二、A仲介公司受買方甲之委託媒介甲購買乙所有之土地，雙方簽訂居間契約，約定「於甲乙間土地買賣契約成立後，甲應依約給付A公司新臺幣一千萬的服務費」。後來甲與乙在A公司之媒合下簽訂土地買賣契約，甲於是給付A公司一千萬元。然嗣後甲乙間對於土地分區使用有所爭執，因而甲乙合意解除該買賣契約。甲因此對A公司主張，請求A公司返還所支付之一千萬服務費，是否有理？請附具理由說明之。（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 有關權利能力之敘述，下列何者錯誤？
- (A)人的權利能力始於出生終於死亡，因此胎兒尚未出生所以沒有權利能力
(B)人的權利能力不得拋棄，更不得轉讓
(C)法人除於法令或性質上之限制外，仍享有權利能力
(D)植物人仍享有權利能力
- 2 有關權利客體之敘述，下列何者錯誤？
- (A)甲未經乙的同意在乙的土地上種植樹木，該樹木為乙土地上之部分
(B)甲飼養一頭母牛，後來該母牛生下一頭小牛，小牛所有權仍屬於甲所有
(C)為收容災民而臨時拼裝之貨櫃屋，仍為定著物，性質上為不動產
(D)主物之處分效力及於從物，所以購買汽車之契約效力及於備胎

- 3 有關限制行為能力之敘述，下列何者正確？
(A)滿 16 歲之未成年人寫遺囑時，仍須經法定代理人同意，否則效力未定
(B) 16 歲之甲偽造身分證，使相對人乙誤信甲已滿 18 歲，而與甲簽訂買賣契約，該買賣契約有效
(C)限制行為能力人為代理人時，代理人受領代理權仍須經法定代理人之同意
(D)法定代理人可以概括允許限制行為能力人為法律行為
- 4 下列情形，那一行為需向法院聲請撤銷，才會發生撤銷之效力？
(A)通謀虛偽意思表示所為之法律行為 (B)因錯誤或誤傳之意思表示而為法律行為
(C)被詐欺而為意思表示之法律行為 (D)因暴利行為所為之法律行為
- 5 甲向乙推銷一只古董錶，甲出價新臺幣（下同）10 萬元問乙要不要買，乙答覆說：「如果 8 萬元我就買」，請問乙的答覆性質上為何？
(A)要約之引誘 (B)承諾 (C)要約 (D)意思實現
- 6 甲向乙購買乙對於丙的債權，但丙已於買賣前清償系爭債權而使該債權消滅，請問該買賣契約之效力如何？
(A)債權不得作為買賣之標的所以無效
(B)該買賣標的權利自始不存在，屬於標的不能而無效
(C)該買賣標的權利雖然不存在，但契約仍有效，甲可對乙主張權利瑕疵擔保
(D)甲可依締約上過失向乙請求損害賠償
- 7 依民法之規定，約定利率超過週年百分之多少，則超過之部分會無效？
(A) 12 (B) 16 (C) 20 (D) 25
- 8 下列何種契約性質上屬於要物契約？
(A)消費借貸契約 (B)房屋租賃契約 (C)贈與契約 (D)合會契約
- 9 依民法之規定，有關租賃契約之效力，下列何者錯誤？
(A)租賃物有修繕之必要時，原則上承租人可直接自行修繕後再請求出租人給付修繕費用
(B)如租賃物是房屋時，倘出租人無反對之約定，承租人可以將房屋一部轉租
(C)租賃物因承租人失火而造成損害，承租人僅就重大過失負賠償責任
(D)租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔
- 10 為動產物權讓與之交付，倘受讓人已先占有動產，於讓與合意時即生動產所有權取得之效力，學理上稱之為何？
(A)現實交付 (B)占有改定 (C)簡易交付 (D)指示交付
- 11 果實自落於鄰地者，果實之所有權為鄰地所有權人所有，倘鄰地係公有用地時，該自落之果實為何人所有？
(A)國家所有 (B)該果實為無主物，誰先占即取得所有
(C)為該果實之果樹所有權人所有 (D)由國家及果樹所有權人所共有
- 12 有關遺失物拾得之敘述，下列何者錯誤？
(A)遺失物自通知或最後招領日起逾 6 個月，未有受領人認領者，由拾得人取得遺失物之所有權
(B)受領權人認領遺失物時，拾得人原則上可以請求報酬，但不得超過遺失物價值之十分之三
(C)拾得人之報酬請求權因 6 個月不行使而消滅
(D)倘受領權人為低收入戶時，依法可以拒絕拾得人之報酬請求

- 13 抵押權人僅就土地設定抵押權，因債權已屆清償期而未清償而實行抵押權，下列何者錯誤？
- (A)於設定抵押權時，該土地上已存在房屋，實行抵押權之範圍僅限於土地本身，不得就房屋併付拍賣
 - (B)於設定抵押權時，土地上並無房屋，於實行抵押權時土地所有人已營造房屋，抵押權人必要時得聲請併付拍賣
 - (C)抵押權人聲請併付拍賣時，如房屋有存在他人之租賃權，抵押權人得聲請法院除去房屋之租賃權後再執行拍賣
 - (D)抵押權人將土地與房屋併付拍賣後，對於土地及房屋賣得之價金，抵押權人均有優先受償之權利
- 14 民法關於死亡宣告的規定，下列何者正確？
- (A)失蹤人失蹤滿三年後，法院得因利害關係人之聲請，為死亡之宣告
 - (B)受死亡宣告者，以判決內所確定死亡之時，推定其為死亡
 - (C)遺產稅捐徵收機關得為失蹤人向法院聲請死亡宣告
 - (D)死亡宣告會剝奪失蹤人之權利能力
- 15 甲於民國（下同）107年9月間向乙租車公司租用自小客車環島，然卻積欠乙租金新臺幣3萬元，乙於108年9月催告後甲仍不為給付，乙便於109年8月訴請甲給付租金，於110年9月獲勝訴判決確定。下列何者正確？
- (A)乙租車公司的租金請求權時效本為5年
 - (B)乙於108年9月催告後6個月內未起訴，仍生中斷時效之效力
 - (C)乙於109年8月訴請甲給付租金時，時效不完成
 - (D)判決確定後，時效重新起算5年
- 16 甲委託乙代為尋覓對象結婚，並承諾事成後給予乙報酬新臺幣10萬元。關於婚姻居間契約，下列何者正確？
- (A)甲乙間的契約，無效
 - (B)乙得對甲請求給付報酬
 - (C)乙對甲無報酬請求權
 - (D)婚姻居間契約不得約定報酬
- 17 土地所有人非因故意或重大過失逾越地界建築房屋，而鄰地所有人知其越界，卻不即時提出異議者，下列何者正確？
- (A)鄰地所有人不為異議，即表示拋棄所有權利，不得再為主張
 - (B)土地所有人有權得請求購買越界之土地
 - (C)鄰地所有人得請求移去或變更越界建築之房屋，並請求支付償金
 - (D)鄰地所有人不得請求移去或變更越界建築之房屋，但得請求所受損害之償金
- 18 關於民法區分所有建築物規定之敘述，下列何者錯誤？
- (A)專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，得分離而為移轉或設定負擔
 - (B)就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，區分所有人得約定其比例
 - (C)專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用
 - (D)共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用
- 19 甲在其所有A地上興建B屋，但B屋為未辦理建物所有權第一次登記的違章建物，嗣後甲與乙訂立A地與B屋的買賣契約，下列何者錯誤？
- (A)B屋雖為違章建築亦為融通物，得為交易之客體
 - (B)甲應將A地所有權辦妥移轉登記給乙，乙始取得A地所有權
 - (C)興建B屋時因未為建物所有權保存登記，故甲未取得B屋所有權
 - (D)甲將B屋讓與乙，乙僅取得對B屋之事實上處分權

- 20 關於善意占有人之敘述，下列何者錯誤？
- (A)善意占有人於本權訴訟敗訴時，自判決確定之日起，視為惡意占有人
 - (B)善意占有人自確知其無占有本權時起，為惡意占有人
 - (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
 - (D)善意占有人，因改良占有物所支出之有益費用，於其占有物現存之增加價值限度內，得向回復請求人，請求償還
- 21 就法定夫妻財產制之敘述，下列何者錯誤？
- (A)夫或妻婚前財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，視為婚後財產
 - (B)不能證明為夫或妻所有之財產，視為夫妻共有
 - (C)夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有
 - (D)夫妻各自對其債務負清償之責
- 22 關於民法第 1031 條之 1 夫妻財產制中之特有財產之敘述，下列何者錯誤？
- (A)甲在婚前取得之受贈物 A 屋，若贈與人甲父以書面聲明甲日後結婚時，該 A 屋為特有財產，則該 A 屋亦屬特有財產
 - (B)夫或妻在家中共同使用的茶杯、桌椅等動產，非特有財產
 - (C)夫是音樂家，則其演奏時所需之樂器為特有財產
 - (D)夫或妻雖以受贈之特有財產之金錢購買不動產一筆，惟該受贈物狀態已變更，則該不動產非特有財產
- 23 關於遺產繼承之敘述，下列何者錯誤？
- (A)非婚生子女非經生父認領或準正，不得繼承其生父之遺產
 - (B)遺產繼承人，除配偶外，其繼承順序為直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母
 - (C)配偶與被繼承人直系血親尊親屬同為繼承時，其應繼分為遺產之三分之一
 - (D)特留分之規定，係為保障法定繼承人之權利免受侵害
- 24 關於回復喪失繼承權之敘述，下列何者錯誤？
- (A)子女為了遺產而謀殺父親，即喪失對父親之繼承權，因被繼承人原諒繼承人之行為而回復繼承權
 - (B)偽造、變造、隱匿、湮滅被繼承人關於繼承之遺囑者，喪失繼承權，得因被繼承人原諒繼承人之行為而回復其繼承權
 - (C)對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承時，喪失繼承權，但之後仍可因獲得被繼承人之原諒而回復繼承權
 - (D)以詐欺或脅迫妨害被繼承人為關於繼承之遺囑，或妨害其撤回或變更者，喪失繼承權，得因被繼承人原諒繼承人之行為而回復其繼承權
- 25 關於拋棄繼承之敘述，下列何者錯誤？
- (A)應於知悉其得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之
 - (B)拋棄繼承後，應通知因其拋棄而應為繼承之人。未為通知者，不生拋棄繼承之效力
 - (C)配偶拋棄繼承權者，其應繼分歸屬於與其同為繼承之人
 - (D)繼承之拋棄，溯及於繼承開始時發生效力

測驗式試題標準答案

考試名稱：112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）、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（試題代號：2601）

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：

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	A	C	B	D	C	C	B	A	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	B	D	B	D	C	D	A	C	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	B	D	C	A	B					

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：