



●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金)
面授請洽詢三民輔考服務人員

●地政士

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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
新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755
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
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
(申請題型為名師報告，正確解答依考選部公告為準)

代號：60120
頁次：4-1

104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。

一、A建地面積130坪，乙為A地所有權人，於民國(下同)101年7月26日委由甲不動產經紀人代為尋找買主，甲乙簽訂專任委託銷售契約約定：「……二、委託底價：每坪20萬元(合計2,600萬元)；三、服務費：超過每坪20萬元以上，均算為『服務費』予甲；四、委託期限：自101年7月26日至101年10月25日止……」甲於101年8月26日找到丙願意以每坪21萬元購買，乙丙雙方碰面後，乙表示要先塗銷A地原有的抵押權登記，再與丙約期簽約。之後，一直到101年10月25日前止，乙均以抵押權登記尚未塗銷為理由，拒絕簽約。102年2月25日後乙丙雙方合意辦理A地所有權移轉登記完畢，而買賣價格即為每坪21萬元。甲發現後即起訴，請求乙給付130萬元服務費，請問有無理由？(25分)

二、乙企業向甲銀行申請企業貸款5,000萬元，乙提供其所有的A素地為擔保，設定抵押權給甲，甲同意貸款，但要求乙同意將A素地同時設定地上權給甲，然而就設定地上權的契約，並未約定權利金或地租的給付。請問雙方設定抵押權與地上權的效力？(25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。

- B 1 甲與乙通謀虛偽意思表示，將甲所有之A地賣予乙並移轉登記為乙所有。嗣後乙擅自將A地出賣丙，並完成移轉登記，惟丙不知甲、乙通謀虛偽意思表示之事。下列敘述，何者正確？
(A)甲與乙間關於A地之買賣契約效力未定 (B)甲與乙間關於A地之買賣契約無效
(C)甲與乙間關於A地之買賣契約有效 (D)乙與丙間關於A地之買賣契約無效 P51 P51
- D 2 承上題，嗣後丙將A地又賣給丁，並完成移轉登記。A地之所有權應屬何人？
(A)甲 (B)乙 (C)丙 (D)丁 P204 P200
- C 3 甲對乙表示，如不贈與家傳骨董，即告發其走私之事，乙被迫贈與之。該贈與契約之效力為：
(A)有效 (B)無效 (C)得撤銷 (D)效力未定 P53~54 P53
- B 4 下列契約，何者不得聲請法院撤銷？
(A)因急迫輕率無經驗而訂立週年利率高達60%之高利貸契約
(B)乘他人急迫輕率無經驗而訂立之婚約
(C)債務人所訂立有害及債權之贈與契約
(D)因被詐欺或被脅迫而訂立之離婚協議 P50 P50
- C 5 甲授權乙為代理人，由乙代為與丙協議及締結房屋買賣事宜。下列敘述，何者正確？
(A)乙明知該房屋有瑕疵仍與丙締約時，甲得對丙主張瑕疵擔保責任
(B)乙受甲之授權後，得再另受丙之授權，同時代理甲、丙締結買賣契約
(C)乙死亡時，代理權消滅，不能為繼承之標的
(D)乙不得為限制行為能力人 P65 P64
- C 6 乙與甲約定，於甲大學畢業時，乙將贈與甲汽車一輛。此項贈與契約所附約款之性質如何？
(A)終期 (B)始期 (C)停止條件 (D)解除條件 P57 P56

命中事實
T023115-1
民法概要

命中事實
T023N15-1A
民法(一)

代號：60120
頁次：4-2

- B 7 債權人甲不得代位其債務人乙，行使乙對第三人丙之何項權利？
(A)不動產登記請求權 (B)扶養請求權 (C)實行抵押權 (D)提起訴訟之權利 P117 P115
- C 8 下列關於因債務不履行而解除契約之敘述，何者正確？
(A)債權人解除契約者，即不得再向債務人請求損害賠償
(B)因債務人給付不能而為解除時，債權人仍須對債務人為履行之催告始得解除
(C)如債權人為履行之催告時未定期間，催告後經相當期間，仍得逕為解除
(D)因解除而互負回復原狀義務時，債務人不得主張同時履行抗辯權 P111 P109
- D 9 甲、乙締結由甲出售其所有之建物予乙之買賣契約，但該建物實際上已於甲、乙締約前一日因火災而全部燒毀。該買賣契約效力如何？
(A)效力未定 (B)乙得解除契約 (C)乙得撤銷契約 (D)無效 P49~50、P111 P49、109
- D 10 甲、乙締結由甲出售10打市面上普遍流通之紅酒予乙之買賣契約，甲依約於約定期日將標的物運送至乙之住所地時，乙以自己尚未備妥儲藏場所為由拒絕受領。甲不得已乃將物品運回繼續保管，卻於保管期間中該等紅酒全數破裂。下列敘述，何者正確？
(A)即使紅酒之破裂係因甲之重大過失所致，乙亦不得向甲主張損害賠償
(B)如紅酒之破裂係因不可抗力所致，乙之價金債務消滅
(C)甲之種類債務尚未特定
(D)甲之債務成為給付不能 P106 P104
- C 11 甲為成年人，因精神障礙而受監護之宣告，某日甲精神回復而有識別能力，向乙購買手機一只，惟因遺失打破櫃台玻璃。下列敘述，何者正確？
(A)甲與乙之手機買賣契約無效，關於打破櫃台玻璃不成立侵權行為
(B)甲與乙之手機買賣契約有效，關於打破櫃台玻璃成立侵權行為
(C)甲與乙之手機買賣契約無效，關於打破櫃台玻璃成立侵權行為
(D)甲與乙之手機買賣契約效力未定，關於打破櫃台玻璃不成立侵權行為 P25、P99 P24、98
- D 12 甲將其對乙之債權讓與予丙。下列何者會使此債權讓與無效？
(A)甲乙間有不得讓與之特約，但丙為善意之情形
(B)甲未將證明債權之文件交付予丙
(C)乙不同意甲丙間之債權移轉行為
(D)該債權係甲為維持生活所必須之債權 P128 P126
- D 13 甲、乙、丙三人對丁負有各自分擔比例為三分之一之300萬元連帶債務。下列敘述，何者正確？
(A)連帶債務罹於消滅時效後，甲對丁為債務之承認時，該中斷時效之效力及於乙、丙
(B)甲以時價300萬元之珠寶對丁為代物清償時，如事前未得乙、丙同意，甲不得向乙、丙求償
(C)甲對丁清償300萬元時，如乙無資力，則甲得對丙求償200萬元
(D)甲對丁先清償90萬元時，甲得對乙、丙分別求償30萬元 P123~127 P124
- B 14 甲賣A屋給乙，尚未移轉交付，嗣後A屋因可歸責於丙之事由失火滅失，然甲對A屋投有火災保險。下列敘述，何者錯誤？
(A)甲得主張免給付義務，乙亦得主張免對待給付
(B)此為給付不能，甲、乙間之買賣契約無效
(C)乙得履行對待給付後，請求甲讓與對失火肇事者丙之損害賠償請求權
(D)乙得依民法第225條第2項請求甲交付保險金 P111 P133
- B 15 甲有A車一輛借乙使用，乙因滑手機未注意車前狀況，而與丙酒駕闖紅燈之B車相撞，乙重傷，A車全毀。下列敘述，何者正確？
(A)甲若向丙請求A車之損害賠償，丙不得主張甲就A車投有保險，應扣除保險金
(B)乙及丙對A車之損害，應負連帶賠償責任
(C)乙母可向丙請求精神慰藉金
(D)乙向丙請求賠償時，丙不得主張因乙與有過失，應減輕賠償金額 P104 P103
- C 16 甲因長期出國，將其所有名貴青花瓷一只交由乙代為保管。乙向丙偽稱該瓷為己有，欲以該瓷與丙所有之名車互易，雙方達成讓與合意並互相交付完畢。下列敘述，何者錯誤？
(A)該互易契約有效
(B)丙得主張因善意受讓而取得該只青花瓷之所有權
(C)丙移轉名車所有權之行為為甲承認之前為效力未定
(D)甲得向乙請求損害賠償 P72~73 P71、P256
- B 17 下列關於抵銷之敘述，何者正確？
(A)甲對乙有金錢債權，乙對甲有因侵權行為而生之損害賠償請求權時，乙不得對甲主張抵銷
(B)甲對乙有金錢債權，乙對甲有禁止扣押之金錢債權時，甲不得對乙主張抵銷
(C)甲對乙之金錢債權及乙對甲之金錢債權的履行地不同時，乙不得對甲主張抵銷
(D)甲對乙之金錢債權及乙對甲之金錢債權的履行地不同時，甲不得對乙主張抵銷 P132 P130



三民輔考

考場限時優惠

即日起至104/12/31止，憑本人「104年不動產經紀人准考證」預報課程即享優惠！
請速洽三民輔考全國服務處



●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金)
面授請洽三民輔考服務人員

●地政士

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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
 新莊 | 新北市新莊區中正路295號2樓 02-7729-3755
 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
 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
 (申論題型為名師提答，正確解答依考選部公告為準)

代號：60120
頁次：4-3

代號：60120
頁次：4-4

- A** 18 下列關於民法規定之贈與契約之敘述，何者正確？
 (A)為履行道德上之義務之贈與契約，不得撤銷
 (B)為確認贈與意思，贈與契約須以書面定之
 (C)贈與契約為無償契約，贈與人不負瑕疵擔保責任
 (D)贈與人或其重大過失，對於受贈人不負給付不能之責任
- C** 19 下列關於租賃之敘述，何者錯誤？
 (A)租金，得以金錢或租賃物之孳息充之
 (B)不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之
 (C)未以字據訂立之不動產之租賃契約，無效
 (D)租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記
- C** 20 甲出租 A 屋給乙。下列敘述，何者正確？
 (A)租賃期間內，甲不願修繕 A 屋漏水之水管，乙得不經催告，逕行終止契約
 (B) A 屋因乙未盡善良管理人之注意致失火燒毀，乙應負損害賠償責任
 (C)若 A 屋是輻射屋，乙雖明知仍承租之，其後乙仍得以其危及健康而終止契約
 (D)依民法第 347 條，租賃契約準用買賣契約「物之瑕疵擔保」規定，故甲依法僅擔保 A 屋於交付時無瑕疵即可
- C** 21 關於民法規定之保證契約。下列敘述，何者正確？
 (A)債權人第一次請求清償時，僅得向主債務人請求
 (B)保證人不得僅保證主債務人之債務的一部分
 (C)保證契約由債權人及保證人口頭約定即可成立
 (D)主債務人所有之抗辯，非經其同意，保證人不得主張
- D** 22 甲有名筆一枝，其子乙將甲之筆賣給知情之丙，乙、丙於民國 104 年 9 月 28 日簽訂買賣契約，惟尚未交付。嗣後，乙又於 104 年 10 月 10 日將甲之筆賣給不知情之丁並交付之。甲於 104 年 11 月 1 日死亡，乙是甲之唯一繼承人。試問何人取得該筆之所有權？
 (A)甲 (B)乙 (C)丙 (D)丁
- B** 23 甲遺失價值拾萬元之金戒指一只，被大學生乙拾得並依法招領。下列敘述，何者錯誤？
 (A)自通知或最後招領之日起逾六個月，若甲未認領者，由乙取得該戒指所有權
 (B)乙於受領取通知或公告後六個月內未領取者，該戒指歸屬於保管地之地方自治團體
 (C)甲認領該戒指時，乙可向甲請求壹萬元報酬
 (D)乙對甲之報酬請求權，因六個月間不行使而消滅
- D** 24 承上題，下列何種情形，乙不得向甲請求報酬？
 (A)甲為退休教師，依法請領退休金度日 (B)乙在捷運車廂內座椅上撿到甲的戒指
 (C)乙在公園座椅上撿到甲的戒指 (D)乙未於七日內通知、報告或交存拾得物
- D** 25 關於添附，下列敘述，何者正確？
 (A)動產因附合而為不動產之重要成分者，動產及不動產所有人，共有該動產所有權
 (B)動產與他人之動產附合，非毀損不能分離，或分離需費過鉅者，各動產所有人，按其動產附合時之比例，比例高者取得合成物之所有權
 (C)動產與他人之動產混合，不能識別，或識別需費過鉅者，拍賣之
 (D)附合之動產，有可視為主物者，該主物所有人，取得合成物之所有權
- B** 26 甲將其單獨所有之土地之特定部分出售予乙後，如該土地無不可分割之限制時，乙得如何請求甲履行其移轉所有權之義務？
 (A)請求甲移轉登記按該特定部分計算之土地應有部分，與甲共有該土地
 (B)請求甲將該特定部分分割後移轉登記與乙
 (C)乙得選擇請求甲為上述(A)或(B)之任一種移轉登記方式
 (D)本買賣契約欠缺確定性與可能性而無效，乙不得請求甲為移轉登記
- B** 27 甲、乙、丙三人各有應有部分三分之一分別共有 A 地。下列敘述，何者正確？
 (A)甲得以其應有部分供第三人丁設定不動產役權
 (B)三人協議分割達成合意之履行請求權，有消滅時效之適用
 (C)甲須以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，始得請求分割
 (D)甲得以其應有部分供第三人丁設定不動產役權
- C** 28 關於區分所有建築物，下列敘述，何者錯誤？
 (A)稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物
 (B)區分所有建築物共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物
 (C)區分所有建築物共有部分除法律另有規定外，不得經規約之約定，供區分所有建築物之特定所有人使用
 (D)區分所有建築物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

- P141 P138~139 **C** 29 甲以其土地設定不動產役權於乙後，復以同一土地之一部分設定普通地上權於丙。丙之普通地上權之效力如何？
 (A)當然無效
 (B)當然有效，且其效力優先於乙之不動產役權
 (C)無妨害乙之不動產役權時，當然有效
 (D)乙、丙各自之用益物權之優先效力，由所有權人甲決定之
- P144 P142、P144 **A** 30 甲以 A 地設定抵押權於乙，擔保其對乙所負債務後，復將 A 地設定地上權於丙，由丙於 A 地上建築房屋。甲屆期無力清償債務，乙實行對 A 地之抵押權時，抵押權人實行抵押權受有影響者。下列敘述，何者正確？
 (A)法院得除去丙之地上權，乙於必要時並得聲請法院將建築物與土地併付拍賣
 (B)法院得除去丙之地上權，但乙僅得聲請法院拍賣土地
 (C)法院不得除去丙之地上權，但乙於必要時，得聲請法院將地上權及建築物與土地併付拍賣
 (D)法院不得除去丙之地上權，乙僅得聲請法院拍賣土地
- P377 P144~145 **A** 31 乙所有 A 地及建造於 A 地上之 B 屋。甲因其對乙之債權屆期未獲清償，乃向法院聲請拍賣 A 地，並由丙拍定。乙之 B 屋與丙取得之 A 地間的法律關係如何？
 (A)視為已有地上權之設定 (B)視為在 B 屋得使用期限內，有租賃關係
 (C)推定在 B 屋得使用期限內，有租賃關係 (D)丙得請求乙拆除 B 屋
- P178 P175 **B** 32 下列關於最高限額抵押權之敘述，何者正確？
 (A)為避免法律關係複雜，最高限額抵押權不得共有
 (B)原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更其債務人
 (C)最高限額抵押權人得讓與其抵押權次序與後次序抵押權人
 (D)原債權確定前，抵押權人得任意分割最高限額抵押權之一部與他人
- P205 P202 **D** 33 甲之兄長乙與丙結婚，丙有兄長丁。關於四人之親系及親等關係，下列敘述，何者錯誤？
 (A)甲與乙為旁系血親二親等 (B)乙與丁為旁系姻親二親等
 (C)甲與丙為旁系姻親二親等 (D)甲與丁為旁系姻親二親等
- P215~218 P213~214 **D** 34 甲男婚外情，甲妻丁得知忿而與甲離婚，並完成登記。甲旋即與乙女於教堂牧師見證下，宣布結為夫妻，並請鄰近攤販丙、戊於結婚證書上簽名。下列敘述，何者正確？
 (A)甲、乙婚姻有效成立，因甲、乙有公開之儀式及二人以上之證人
 (B)甲、乙婚姻有效成立，因甲、丁已離婚，且甲、乙有結婚證書
 (C)甲、乙婚姻不成立，因甲不得同時與二人結婚
 (D)甲、乙婚姻不成立，因甲、乙未辦理結婚登記
- P217 P214 **A** 35 關於子女之監護，下列敘述，何者錯誤？
 (A)夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，原則上由夫任之
 (B)夫妻未為協議或協議不成者，法院得依夫妻之一方、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權酌定之
 (C)協議不利於子女者，法院得依主管機關、社會福利機構或其他利害關係人之請求或依職權為子女之利益改定之
 (D)行使、負擔權利義務之一方未盡保護教養之義務或對未成年子女有不利之情事者，他方、未成年子女、主管機關、社會福利機構或其他利害關係人得為子女之利益，請求法院改定之
- P218 P215~216 **C** 36 年甫 16 歲之乙受第三人甲贈與房屋一間，乙之父母丙、丁均健在。下列敘述，何者正確？
 (A)丙、丁各得單獨管理該房屋
 (B)非得乙之同意，丙、丁不得使用該房屋
 (C)丙、丁得共同將該房屋出租收取租金
 (D)丙為清償自身之債務，得將該房屋出售並移轉所有權
- B** 37 某富婆在其遺囑中載明將遺產全部留給自已之愛狗繼承。依我國法律規定，狗可否取得該遺產？
 (A)可以 (B)不可以 (C)由繼承人決定 (D)由法院決定
- P219~220 P216~217 **C** 38 甲、乙夫婦因重大車禍入院，夫甲於入院當日死亡，妻乙於次日死亡。甲有弟一人丙、乙有母丁及妹一人戊。甲之遺產總額為 720 萬元時，丙、丁、戊三人如何分配？
 (A)丙 240 萬元、丁 240 萬元、戊 240 萬元 (B)丙 240 萬元、丁 300 萬元、戊 180 萬元
 (C)丙 360 萬元、丁 360 萬元、戊 0 元 (D)丙 360 萬元、丁 180 萬元、戊 180 萬元
- P214 P211~212 **C** 39 甲為 18 歲之人，未得法定代理人之允許，自書遺囑一份，寫明將所有財產全部捐給某公益團體。該遺囑之效力如何？
 (A)效力未定，因為未得法定代理人之允許 (B)無效，因為未得法定代理人之允許
 (C)有效，因為無須法定代理人之允許 (D)無效，因為內容違反特留分之規定
- B** 40 甲死亡後，其法定繼承人為其妻乙及兄丙、妹丁，計算法定繼承人特留分之基礎財產額為 480 萬元。丁之特留分金額為何？
 (A) 60 萬元 (B) 40 萬元 (C) 30 萬元 (D) 20 萬元



●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金)
面授請洽三民輔考服務人員

●地政士

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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
新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755
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
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
(申請題型為名師與答，正確解答依考選部公告為準)

歷屆試題詳解

104 不動產經紀人考試試題

等別：普通考試
科目：民法概要
類科：不動產經紀人

一、A 建地面積 103 坪，乙為 A 地所有權人，於民國(下同)101 年 7 月 26 日委由甲不動產代理人代為尋找買主，甲乙簽訂專任委託銷售契約約定「……二、委託底價：每坪 20 萬元(合計 2600 萬元)；三、服務費超過每坪 20 萬元以上，均算為『服務費』予甲；四、委託期限：自 101 年 7 月 26 日至 101 年 10 月 25 日止……」甲於 101 年 8 月 26 日找到丙願意以每坪 21 萬元購買，乙丙雙方碰面後，乙表示要先塗銷 A 地原有的抵押權登記，再與丙簽約。之後，一直到 101 年 10 月 25 日前止，乙均以抵押權登記尚未塗銷為理由，拒絕簽約。102 年 2 月 25 日後乙丙雙方合意辦理 A 地所有權移轉登記完畢，而買賣價格即為每坪 21 萬元。甲發現後即起訴，請求乙給付 130 萬元服務費，請問有無理由？(25 分)

擬答

命中事實：

■ T023115-1 民法概要：P172

(一)甲乙之間應成立居間契約：

1.依題意，甲乙於 101 年 7 月 26 日簽訂專任委託銷售契約，其內容僅約定由甲尋找買主，並由乙支付報酬。就此仲介行為而言，應成立委任契約或居間契約，抑或應為兼具兩者之混合性質的無名契約，學說尚無定見；惟：

(1)參照民法第 565 條之規定，所謂居間，係指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。

(2)由前開規定可知，所謂居間事實上包含兩種態樣：一為報告訂約機會之報告居間，二為訂約之媒介居間。而就報告居間而言，僅以為他方報告訂約之機會為已足(最高法院 52 年台上字第 2675 號判例參照)。



歷屆試題詳解

2.故依前開判例，本題甲乙之間應依民法第 565 條之規定，成立居間契約。

(二)甲向乙主張支付酬勞有理由：

依題意，甲乙約定於 101 年 10 月 25 日終止專任委託銷售契約。甲於同年 8 月 26 日即已找到買主丙。惟乙以塗銷抵押權登記為由，拖延至同年 10 月 25 日後始與丙簽訂買賣契約：

1.乙丙成立買賣契約時未逾越居間契約所約定之期限

惟本案中，乙以 A 地尚未塗銷登記抵押權為由拒絕與丙簽約，該契約是否為成立：

(1)當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此兩者意思未能一致，其契約即難謂已成立(最高法院 40 年台上字第 1482 號判例參照)。

(2)依前開判例之見解，關於抵押權塗銷登記，應非屬買賣契約必要之點。又依民法第 153 條之規定，契約於當事人互相表示意思一致時，即告成立；故乙丙於 101 年 8 月 26 日即已成立買賣契約。

2.甲得依民法第 568 條，向乙請求報酬

(1)依民法第 568 條第 1 項之規定：居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬。

(2)如前述，乙丙之簽買賣契約成立之時間為 101 年 8 月 26 日，尚未逾越居間契約所約定之期限。故甲仍可依本條向乙請求報酬之給付。



●不動產經紀人+地政士

考場優惠價 24800

限DVD函授(函授需+1000押金)
面授請洽三民輔考服務人員

●地政士

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

●不動產經紀人

考場優惠價 16800
雙效合一價 20800

面授、函授、雲端(函授需+1000押金)

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
 新莊 | 新北市新莊區中正路295號二樓 02-7729-3755
 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
 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
 (申請題型為名師與答，正確解答依考選部公告為準)

歷屆試題詳解



二、乙企業向甲銀行申請企業貸款 5000 萬元，乙提供其所有的 A 素地為擔保，設定抵押權給甲，甲同意貸款，但要求乙同意將 A 素地同時設定抵押權給甲，然而就設定地上權的契約，並未約定權利金或地租的給付。請問雙方設定抵押權與地上權的效力？(25 分)

擬答

命中事實：

■ T023115-1_民法概要：P240-241

(一)本題雙方設定抵押權與地上權均為有效，理由如下：

1.乙於 A 地設定抵押權後，仍可於 A 地再設定地上權。

(1)依題意，乙因貸款而於 A 地設定抵押權。依民法第 861 條，該抵押權效力及於原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。

(2)其次甲要求乙就 A 地設定地上權，參照民法第 866 條第 1 項：不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。

A.參照釋字第 304 號：「如其抵押權因設定地上權或其他權利而受影響者，本院院字第 1446 號解釋認為對於抵押權人無效力，抵押權人聲請拍賣抵押物時，執行法院自可依法逕予執行，乃因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在登記後就抵押物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登記在先之抵押權受其影響，如該項地上權或其他使用收益之權利於抵押權無影響時，仍得繼續存在。」

B.由上開解釋文可知，在不妨礙債權人行使抵押權的前提下，仍可在抵押物上再行設定其他用益物權。

2.甲同時取得抵押權與地上權並不生混同效力，皆為有效：

(1)依民法第 763 條第 1 項：所有權以外之物權，及以該物權為標之物之權利，歸屬於一人者，其權利因混同而消滅。次依同條第 2 項，準用民法第 762 條但書之規定：其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。

(2)依前開規定，混同的意義在於當兩個以上無並存必要的法律地位歸屬於同一人時，無存在必要者歸於消滅。



歷屆試題詳解

(3)然而本題中，地上權與抵押權分屬於用益物權與擔保物權。其權利功能不盡相同，因此即使同歸一人，仍有必要同時存在。故另參照民法第 763 條第 2 項，準用民法第 762 條但書之規定：「其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。」本題甲所取得之抵押權與地上權並不因混同而消滅。

(二)甲乙就地上權未約定租金之部分，乙仍得向法院請求酌定地租：

1.參照民法第 835-1 條第 2 項之規定：未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。

2.立法理由指出：

原未訂有地租之地上權，如因土地所有人就土地之租稅及其他費用等負擔增加，而非設定地上權當時所得預料者，如仍令土地所有人單獨負擔，顯失公平，基於情事變更法則，土地所有人亦得提起民事訴訟，請求法院酌定地租。

3.因此依照上開條文，若嗣後乙因土地之租稅或其他原因增加負擔，而導致允許甲繼續無償使用而顯失公平者，即可向法院請求酌定地租。