



## 101年度不動產經紀人普考 民法概要 考試試題解答

### 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、父甲、母乙、子丙、女丁四人一家和樂，丙創業時像友人戊融資新台幣(下同)一千萬元，由乙提供A地設定抵押擔保並由丁為連帶保證人；甲死亡時，留有兩千萬元之遺產，但未立有遺囑。試問：戊拋棄債權、抵押權及丁拋棄繼承權，其效力個如何？(25分)

答：(一)戊拋棄債權時，其效力：

- 1.依民法第307條規定，債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利，亦同時消滅。戊拋棄債權時，不僅戊對丙之債權消滅，對於丁之連帶保證債權亦同時消滅。
- 2.抵押權係以擔保債務之清償為目的，為主債權而存在，故須從屬於主債權，主債權消滅，抵押權無法獨立存在，依民法第307條規定應隨同消滅。故戊對A地之抵押權亦隨之消滅。

(二)戊拋棄抵押權時，其效力：

- 1.戊對A地之抵押權經拋棄並完成登記後消滅(民法第758條、第764條)。
- 2.另依民法第751條規定，債權人拋棄為其債權擔保之物權者，保證人就債權人所拋棄權利之限度內，免其責任。故連帶保證人丁就抵押權所擔保之限度內亦同免責任。
- 3.至於戊對丙之債權仍然存在。

(三)丁拋棄繼承權時，其效力：

- 1.丁溯及於繼承開始時與繼承無關，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人(民法第1175條、第1176條)。
- 2.丁拋棄繼承權雖有可能影響其對戊之償債能力，惟因繼承權之拋棄屬身分行為非以財產為標的，依民法第244條第3項規定不得主張撤銷丁之拋棄繼承權。
- 3.丁拋棄繼承權，不影響戊對主債務人丙、連帶保證人丁及物上保證人乙之權利。

(詳見全國補習班經紀人考前猜題大全第1-134頁、1-96頁)

二、甲將A地出租於乙，供乙在其上停放遊覽車三年；租賃存續中，甲復將A地出典於丙後賣與丁，並完成登記。試問：何人得對乙收取租金？何人應反還乙押租金？(25分)

答：(一)按租金債權之收取權人為出租人(民法第421條)。故本題之關鍵為何人為A地之出租人。析述如下：

- 1.依民法第919條規定，出典人將典物出賣於他人時，典權人有以相同條件留買之權。前項情形，出典人應以書面通知典權人；典權人於收受出賣通知後10日內不以書面表示依相同條件留買者，其留買權視為拋棄；出典人違反前項通知之規定而將所有權移轉者，其移轉不得對抗典權人。題示甲將A地出典於丙後賣與丁，如甲未以書面通知典權人丙行使留買權，縱已完成移轉登記於丁，其移轉不得對抗典權人，丙可行使留買權，對丁主張塗銷回復登記為甲所有，並請求甲辦理移轉登記為丙所有。
- 2.依民法第425條第1項規定，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。此即買賣不破租賃之原則。本題丙行使留買權並取得A地所有權時，該租賃契約，對於受讓人丙仍繼續存在。亦即丙應承受該租賃契約成為出租人。
- 3.結論：丙為出租人，得對乙主張租金收取權。

(二)按所謂押租金，指租賃成立時，以擔保承租人之租金及損害賠償債務為目的，由承租人交付於出租人之金錢或其他代替物，租賃消滅時，承租人如不欠租及不負擔損害賠償債務時，出租人應返還之。

本題何人應返還乙押租金，關鍵在於民法第425條買賣不破租賃之規定是否適用於押租金？實務上認為，因押租金契約為要物契約，須交付金錢始生效力，如出租人未將押租金交付受讓人時，受讓人既未受押租金之移轉，對於承租人自不負返還押租金之義務(45台上165號判例)。故如甲未將押租金交付丙，則甲應對乙負返還責任，如已交付丙則由丙對乙負返還責任。(詳見全國補習班經紀人考前猜題大全第1-63頁)

### 乙、測驗題部分：(50分)

代號：60120

(一)本測驗是題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，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。

D 1.下列有關法人之敘述，何者錯誤？

- (A)社團法人應設章程 (B)乙遺囑捐助設立財團法人，不已訂立捐助章程為必要 (C)應設董事 (D)應設監察人

B 2.甲於98年6月1日受乙脅迫，約定將甲所有之動產以遠低於市價之價格出售予乙。事經2年餘後，乙請求甲依約交付該動產。下列敘述何者正確？

- (A)甲得於撤銷原先受脅迫所為之意思表示後，拒絕給付 (B)甲得銷售受脅迫意思表示之權力行使期間已過，應為給付 (C)即使甲未撤銷受脅迫所為之意思表示，仍得拒絕給付 (D)甲得主張予以所締結之契約自始無效，拒絕給付

- D 3.甲當面向乙表示願以一千萬元出售甲所有之 A 房屋與乙，乙當場未置可否，經三日後已回覆甲以一千萬元購買 A 屋。就甲、以各自之意思表示，下列敘述何者最正確？  
(A)甲之意思表示為要約，乙支意思表示為承諾 (B)甲之意思表示為要約引誘，乙支意思表示為要約  
(C)甲之意思表示為要約，乙支意思表示為引誘 (D)甲之意思表示為要約，乙支意思表示為新要約
- B 4.下列有關加害人應負損害賠償責任之敘述，何者最正確？  
(A)受僱人假音執行職務不法侵害第三人乙之權力時，原則上僅由甲對乙負損害賠償責任  
(B)限制行為能力人甲不法侵害第三人乙之權利時，既使甲於行為時有識別能力，原則上由甲及其法定代理人對乙連帶負損害賠償責任  
(C)法人甲董事丙因執行職務對第三人乙成損害時，因甲無實體存在，故僅由丙單獨對乙負損害賠償責任  
(D)甲、丙、丁三人共謀連手圍毆乙，實際下手時，如丁僅在一旁叫囂助陣，則丁不須對乙因被毆所生損害負賠償責任
- A 5.甲乙丙三人締結合夥契約，並以每月三萬元租金用甲所有之房屋為共同經營事業之場所。惟因合夥事業經營不順致合夥解散，解散後已無合夥財產清償累計三個月未支付之租金。就積欠之九萬元租金，出租人甲得向乙、丙為如何之主張？  
(A)甲僅得分別向乙、丙為請求各應支付三萬元 (B)甲僅得向乙、丙請求各應支付四萬五千元  
(C)甲僅得向乙或丙請求應支付六萬元 (D)甲僅得向乙或丙請求應支付九萬元
- C 6.甲與乙締結將甲所有 A 屋出售予乙之買賣契約後，A 屋於甲依約交付予乙前因火災燒毀致不能給付，下列敘述何者最正確？  
(A)如 A 屋之燒毀係可歸責於甲之事由所致，乙僅須支付二分之一之價金  
(B)如 A 屋之燒毀係可歸責於乙之事由所致，甲僅得請求支付二分之一之價金  
(C)如 A 屋之燒毀係可歸責於甲之事由所致，乙得解除契約  
(D)如 A 屋之燒毀係可歸責於第三人丙之事由所致，乙仍須支付二分之一之價金
- B 7.甲與乙約定，甲不得將其對乙之非不得已讓與的 A 金錢債權讓與予第三人。事後，甲卻違反與乙之約定，將 A 債權讓與予丙。就此情形，下列敘述何者最正確？  
(A)甲、乙之約定違反誠信原則，無效。甲、丙間之讓與契約有效  
(B)甲、乙之約定有效。但如丙為善意第三人，甲、乙之約定不得對抗丙  
(C)無論債權人如何變動，債務人乙皆須清償，故甲、乙間之約定無效  
(D)甲、乙之約定效力未定。甲、丙之讓與契約無效
- A 8.被繼承人甲於生前立下遺囑。下列敘述何者最正確？  
(A)甲遺囑中之受遺贈人於遺囑生效前死亡者，其遺贈無效  
(B)甲得以遺囑禁止遺產之分割，但其禁止之效力以五年為限  
(C)未滿十六歲之甲於經其法定代理人允許時，得立遺囑  
(D)甲遺囑中之受遺贈人拋棄遺贈者，自為拋棄之意思表示時發生效力
- D 9.甲借款十萬元予乙，約定於半年後清償。下列敘述何者最正確？  
(A)對於乙之期前清償，甲不得為反對之意思表示  
(B)甲請求乙為期前清償時，乙不得拒絕  
(C)乙之期前清償縱經甲受領，乙仍得以其期限利益受損，向甲主張不當得利返還請求權  
(D)乙之期前清償如經甲受領，則乙不得再向甲主張不當得利返還請求權
- C 10.甲對乙有於今年(下同)5 月 31 日到期之買賣價金金錢債權，乙對甲有於 6 月 30 日到期之消費借貸金錢債權。甲於 7 月 1 日主張抵消，乙於 7 月 5 日回覆同意甲之抵銷的主張。試問：因甲主張抵銷而消滅之債之關係，於何時發生效力？  
(A)5 月 31 日 (B)6 月 30 日 (C)7 月 1 日 (D)7 月 5 日
- D 11.甲、乙間約定由甲幫乙為訂約之媒介，並由乙給付報酬予甲。甲、乙所定契約之名稱為下列何者？  
(A)承攬契約 (B)代辦契約 (C)僱傭契約 (D)居間契約
- A 12.出賣人甲依其與買受人乙間之動產買賣契約，於約定之日合法提出給付，卻遭乙拒絕受領。依實務見解，就乙拒絕受領之法律效果，下列敘述何者最正確？  
(A)甲得解除契約 (B)甲不得向乙請求繼續保管給付物之必要費用  
(C)甲得拋棄對該動產之占有 (D)甲對標的物之保管，僅就故意負其責任
- C 13.甲將其所有土地出租予乙建築房屋。下列敘述何者錯誤？  
(A)契約成立後，乙得請求甲為地上權之登記 (B)乙將房屋所有權移予丙時，原基地租賃契約對於丙仍繼續存在  
(C)乙出賣房屋時，甲無依同樣條件優先承買之權利 (D)甲、乙得約定由乙負擔就土地應納之一切稅捐
- A 14.甲、乙、丙三人分別共有一筆 A 土地。三人就 A 地約定各自得使用之特定部分，且於二十年內不得請求分割。下列敘述何者最正確？  
(A)如甲使用部分在約定不得請求分割期間內被徵收，甲仍得隨時請求分割  
(B)不得分割之約定逾五年，無效。三人應重新約定  
(C)不得分割之約定逾五年，應縮短為五年  
(D)於約定不得請求分割期間內，任一共有者皆不得處分其應有部分
- C 15.甲以其土地設定地上權於乙後，乙以該地上權設定抵押權於丙。下列敘述何者最正確？  
(A)原則上如乙未得甲之同意，丙所設定之抵押權無效 (B)如乙繼承甲之土地，地上權因混同而消滅  
(C)非得丙之同意，乙不得拋棄其地上權 (D)甲不須乙、丙同意，得自由拋棄其土地所有權
- A 16.甲以其土地設定地上權於乙。下列敘述何者最正確？  
(A)定有期限之地上權原則上不因建築物於所定期限內滅失而消滅 (B)甲、乙間不得設定未定期限之地上權

- (C)甲、乙間不得設定未定有地租之地上權 (D)因不可抗力致妨礙土地之使用時，乙得請求減免租金
- D 17.甲懷胎乙五個月時，其丈夫丙因病過世，留下一棟房屋與現金 200 萬元之遺產，下列敘述何者最正確？
- (A)乙尚未出生，不具有其權利能力，不得繼承丙之遺產  
(B)乙雖尚未出生，但關於利益之享有具有部分行為能力，得繼承丙之遺產  
(C)乙以將來非死產者為限，關於個人利益之保護享有行為能力，在出生後得溯及繼承開始時繼承丙之遺產  
(D)乙以將來非死產者為限，關於個人利益之保護享有權利能力，得繼承丙之遺產
- B 18.甲分別於乙、丙所有之不動產設定普通抵押權，以擔保甲對乙之債權。下列敘述何者最正確？
- (A)甲向丙請求清償債務時，丙得主張先訴抗辯權  
(B)即使甲對乙之債權已因時效而消滅，甲仍得於消滅時效完成後五年內實行對丙之抵押甲權  
(C)甲僅得先對乙之不動產實行抵押權  
(D)甲實行對丙之抵押權後，丙不得向乙求償
- C 19.甲以其對乙尚未屆清償期之金錢債權設定權力質權於丙，以擔保丙對甲之金錢債權，並於設定時即通知乙。下列敘述何者最正確？
- (A)該權利質權之設定，未得乙之同意，無效 (B)乙得以於受通知後始對甲取得之金錢債權，對丙主張抵銷  
(C)乙得於受通知時對甲之已屆償期之金錢債權，對丙主張抵銷 (D)該權利質權之設定，須由甲、丙共同通知乙，始對乙生效力
- B 20.關於法定夫財產制，下列何者敘述錯誤？
- (A)無論是婚前財產或婚後財產，由夫妻各自所有 (B)夫或妻婚前財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，推定為婚後財產  
(C)夫或妻各自管理、使用、收益及分處分其財產 (D)夫妻因判決而離婚者，其現存婚後財產之價的計算，以起訴時為準
- A 21.甲死亡時有遺族配偶乙，子女丙及丁，丙之子女戊。下列敘述何者最正確？
- (A)如繼承財產不足清償繼承債務，乙以其固有財產清償繼承債務後，不得向債權人主張不當得利返還請求權  
(B)丙未表示是否繼承前即死亡，戊得於甲死亡後一年內，拋棄對甲之繼承  
(C)即使丁於拋棄繼承尚未成年，亦不得於事後撤銷拋棄之意思表示  
(D)如丙已先於甲死亡，且丙於生前即表示拋棄繼承，則戊不得繼承甲之財產
- D 22.甲發生車禍傷及腦部，成為植物人，下列敘述何者最正確？
- (A)甲成為植物人喪失權利能力 (B)甲雖成為植物人，但關於個人利益之享受仍具有部分權利能力  
(C)植物人為行為能力人，並且不具有權利能力 (D)甲雖成為植物人，仍具有權利能力
- C 23.甲被酒醉駕車之乙撞傷住院，甲所駕駛之汽車亦因此受損，下列敘述何者最正確？
- (A)甲對於汽車所受之損害，僅得請求乙將汽車修復原狀，不得主張修復原狀所必要之費用以代替回復原狀  
(B)甲受傷住院，得因人格權受侵害對乙請求非財產上之損害賠償，其請求之數額限於甲實際所受之損害  
(C)甲對於汽車所受之損害，得對加害人乙請求汽車因毀損所減少之數額  
(D)被害人甲若對第三人負有法定扶養義務者，加害人乙對該第三人亦應負損害賠償責任
- B 24.甲為幫助清寒家庭學生求學，捐助三千萬成立 A 教育基金會，經主管機關許可後，登記為法人，下列敘述何者最正確？
- (A)甲之捐助行為為事實行為 (B)A 教育基金會設董事  
(C)A 教育基金會為公益社團法人 (D)A 教育基金會應設總會，作為基金會之最高意思機關
- C 25.甲出租房屋給乙，三天後乙搬入居住，並依約繳交房租，下列敘述何者最正確？
- (A)關於房租之請求權，其消滅時效期間為兩年  
(B)租賃期間若甲將房屋出賣給丙，甲與乙之租賃關係即消滅  
(C)甲若將房屋贈與丁，並將轉房屋所有權給丁，則乙之租賃契約對丁繼續存在  
(D)甲若先後將房屋出賣給戊與辛，則基於優先性之考量，僅甲與戊之買賣契約生效
- B 26.甲十八歲，已婚，下列敘述何者最正確
- (A)甲已成年 (B)甲得獨立為有效之單獨行為  
(C)甲授與代理權給乙，其授權行為效力未定 (D)甲如欲與其配偶兩願離婚，得自行為之，無須法定代理人之同意
- C 27.甲委任已處理 A 土地買賣相關事宜，下列敘述何者最正確？
- (A)委任人甲得將對乙之處理委任事務請求權讓與第三人  
(B)受任人乙若受有報酬，委任人甲無須因受任人之請求，預付處理委任事務之必要費用  
(C)受任人乙因不可歸責於自己之事由，不得已須在不利於委任人之時期終止契約者，對於委任人甲因此所受之損害無須付賠償責任  
(D)以上皆為正確
- B 28.甲將其堆乙之債權讓與給丙，下列敘述何者最正確？
- (A)甲若未將債權讓與之事由通知乙，則甲與丙間之債權讓與無效  
(B)甲應將證明債權之文件，交付受讓人丙  
(C)債權讓與為負擔行為  
(D)債權讓與時，該債權擔保之最高限額抵押權亦隨同移轉
- D 29.甲將位於忠孝路的一間公寓出租給乙，租期三年，下列敘述何者最正確？
- (A)乙若遲繳租金，甲應在兩年內請求乙繳納，否則租金請求權將罹於消滅時效  
(B)甲與乙之租賃契約若未經公證，在乙搬入租賃房屋後，縱使甲將租賃物所有權讓與第三人，甲與乙之租賃契約對於第三人不生效力  
(C)乙搬入租賃房屋居住後，縱使甲將租賃物所有權基於贈與之原因讓與第三人丙，租賃契約對於丙不生效力，丙得請

求乙搬離租屋處並返還房屋

(D)租賃物之修繕，得因雙方當事人之約定，由承租人負責

C 30.乙家中的寵物飼料已吃完，向鄰居甲借用一包飼料供家中寵物食用，並約定隔日還給甲一包相同的新飼料，下列敘述何者最正確？

(A)甲與乙之間成立使用借貸

(B)甲與乙之借貸契約於雙方意思合致時即為成立

(C)甲與乙之契約如未約定報償，貸與人甲對於借用物之瑕疵，非因故意而未告知時，對於借用人乙因此所受之損害無須負損害賠償責任

(D)借用人不能以種類、品質、數量相同之物返還時，應以借用時，借用地之價值償還

B 31.甲為乙之代理人，下列敘述何者最正確？

(A)若甲為意定代理人，其被相對人丙詐欺所為之代理行為，應由甲自行撤銷

(B)甲逾越代理權限所為之代理行為，得因乙之承認而確定生效

(C)若甲僅十六歲，甲所為之代理行為無效

(D)若甲為乙之法定代理人，得因乙之同意，為雙方代理行為

C 32.甲向乙提出給付，但給付遲延，下列敘述何者最正確？

(A)乙得向甲主張遲延之損害賠償以代替原定給付

(B)甲在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，原則上毋須負責

(C)遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人乙得向債務人甲請求以法定利率計算之遲延利息

(D)對於甲之遲延給付，不論是否可歸責於甲，甲皆應負遲延之賠償責任

B 33.甲向乙訂購珍珠項鍊一條，甲與乙並約定由乙直接向第三人丙提出給付，丙對乙有直接請求權，下列敘述何者最正確？

(A)在丙表示享受其利益之意思後，甲與乙仍得隨時撤銷丙所取得之利益

(B)在丙表示享受其利益之意思後，丙得請求乙向自己提出給付，但乙得以由契約所生之一切抗辯對抗丙

(C)在丙表示享受其利益之意思後，乙得向丙請求給付項鍊之價金

(D)甲與乙所締結之買賣契約為負擔契約，對第三人丙不生效力，丙不得對乙直接請求給付

D 34.甲與乙通謀虛偽買賣甲所有之 A 土地一筆，並將 A 地所有權移轉給乙，下列敘述何者最正確？

(A)甲與乙所為之通謀虛偽意思表示效力未定

(B)甲與乙所為之通謀虛偽買賣有效，但所有權之移轉無效

(C)乙將 A 地出賣給丙，締結買賣契約，乙與丙之買賣構成無權處分

(D)乙將 A 地出賣給丙，締結買賣契約，乙與丙之買賣契約有效

A 35.甲向乙借款 500 萬元，並將所有之 A 地設定普通抵押權給乙，下列敘述何者最正確？

(A)乙就 A 地賣得之價金有優先受償之權

(B)乙得僅將抵押權讓與給第三人丙，而保留對甲之借款返還債權

(C)抵押權不因登記之先後定其次序，具有平等性

(D)甲若將 A 地讓與給丁，則乙之抵押權消滅

C 36.甲將自己之汽車停在乙的停車格內多日，乙自己沒有汽車，停車格也未出租給他人使用，甲在乙的要求下將汽車開走，下列敘述何者最正確？

(A)乙仍得對甲主張無因管理，請求必要費用之返還

(B)乙仍得對甲主張債務不履行之損害賠償責任

(C)乙仍得對甲主張不當得利，請求甲返還利益

(D)乙仍得對甲主張無權代理之損害賠償責任

D 37.甲向乙借一套百科全書，下列敘述何者最正確？

(A)在乙承諾將百科全書借給甲後，甲與乙之借貸契約即成立

(B)甲與乙之借貸契約為諾成契約

(C)甲與乙之借貸契約為消費借貸契約

(D)甲與乙之借貸契約為要物契約，以物之交付作為契約之成立要件

C 38.甲與乙締結 A 畫的買賣契約，約定由出賣人甲在兩天內將 A 畫送至乙處；甲將 A 畫交由店員丙送至乙處，因丙之過失，A 畫滅失。下列敘述何者最正確？

(A)甲免給付義務

(B)乙得向丙主張侵害所有權之損害賠償責任

(C)甲應對乙負擔給付不能之損害賠償責任

(D)丙應對乙負擔給付不能之損害賠償責任

C 39.甲在自己之院子栽種梨數棵，結滿果實，一陣大風吹過，將部分果實吹落到鄰居之 A 庭院中；乙為 A 庭院之承租人，丙為 A 庭院之所有權人。問：誰取得吹落到 A 庭院果實之所有權？

(A)甲 (B)乙 (C)丙 (D)乙與丙共同取得

C 40.甲有 A 地一筆，設定地上權於乙，下列敘述何者最正確？

(A)若乙積欠地租達一年之總額時，甲得不經催告終止地上權

(B)乙原則上不得將地上權讓與第三人丙，但地上權之期限逾二十年者，不在此限

(C)因不可抗力而妨礙 A 地之使用時，乙不得請求甲減少地租

(D)地上權因建築物或其他工作物之滅失而消滅