



甲、 申論題部分：(50 分)

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)

答：(一)依民法第 565 條規定，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。不動產所有人委託仲介業者銷售不動產之契約(俗稱仲介契約)，通常認定為不動產居間契約。題示乙為 A 地所有權人，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應屬居間契約。

(二)題示乙丙雙方因甲之媒介碰面，丙並願意以每坪 21 萬元購買，惟乙表示要先塗銷 A 地原有的抵押權登記，再與丙約期簽約。本題須檢討者為，乙丙完成 A 地所有權移轉登記完畢係在居間契約委託期限屆滿後，甲可否請求報酬之問題。按有關居間人得請求報酬之時期，應依契約之約定，如未約定，依民法第 568 條規定，居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；契約附有停止條件者，於該條件成就前，居間人不得請求報酬。茲分析如下：

1.實務上仲介契約通常均有「委託銷售契約期滿一定期間內，如委託人私自與受託人所媒介之第三人簽定買賣契約者，視為受託人已完成義務得請求報酬」之約定，如有約定且乙丙亦在該約定期間成立買賣關係，則甲當得依約定向乙請求給付報酬。

2.如無上述約定，則須探討乙丙因甲之媒介碰面，丙並願意以每坪 21 萬元購買，是否已就標的物及價金達成合意，如雙方之意思表示已合致，依民法第 345 條規定買賣契約已成立，至於乙表示要先塗銷 A 地原有的抵押權登記再與丙約期簽約，僅係買賣附有停止條件。此時甲已完成媒介成立契約之義務，只是須待條件成就，即乙塗銷 A 地原有的抵押權並移轉登記於丙時，甲始得請求報酬。

(三)至於居間人因媒介應得之報酬，民法第 570 條規定，除契約另有訂定或另有習慣外，由契約當事人雙方平均負擔。本題甲得向乙請求報酬之數額已約定為 130 萬元，乙應負擔之數額，應依契約約定，如無約定則須由乙丙雙方平均負擔，此時甲僅得請求乙給付 65 萬元。至如約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，依民法第 572 條規定，法院得因報酬給付義務人之請求酌減之。但報酬已給付者，不得請求返還，則為另一問題。

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)

答：(一)依民法第 758 條第 1 項規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。故不動產物權之變動，係以登記為生效要件。又依民法第 860 條規定，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。本題甲銀行同意貸款 5,000 萬元給乙企業，雙方成立債之關係，債務人乙提供其所有的 A 地設定抵押權給債權人甲作為擔保，如雙方完成抵押權設定登記，依上述規定，甲對 A 地即取得抵押權。

(二)依題意，甲要求乙同意將 A 地同時設定地上權給甲，因登記必有先後，故不可能於同一不動產上「同時」設定數個他項權利，爰假設先完成抵押權設定再辦理地上權設定登記。其次，因抵押權之設定不以占有標的物為成立要件，故抵押權不具排他性，得與其他不動產物權並存於同一標的物上，僅其效力須以登記先後定之。本題乙如同意將 A 地另設定地上權給甲並完成登記，甲對 A 地亦取得地上權。惟如甲乙設定地上權之目的，非為使用土地，其真意係為供擔保時，則因與地上權係用益物權之要件不合，即便完成登記亦屬無效。

至於題示甲乙設定地上權的契約，並未約定權利金或地租的給付，是否影響地上權之效力問題，依民法第 832 條規定，稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。準此，地租之約定非地上權之成立要件，故地上權之設定可為有償或無償，縱然未約定權利金或地租的給付，亦不影響地上權設定之效力。惟如有地租之約定者，未經登記僅於當事人間發生債權效力；有經登記則發生物權效力。

## 乙、測驗題部分：(50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
- 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
- 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。該贈與契約效力為：  
(A)有效(B)無效(C)得撤銷 (D)效力未定
- 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
- 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結時，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
- 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
- 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
- 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
- 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、乙締結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
- 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
- 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，惟因過失打破櫃檯玻璃。下列敘述，何者正確？  
(A)甲與乙之手機買賣契約無效，關於打破櫃檯玻璃不成立侵權行為  
(B)甲與乙之手機買賣契約有效，關於打破櫃檯玻璃成立侵權行為  
(C)甲與乙之手機買賣契約無效，關於打破櫃檯玻璃成立侵權行為  
(D)甲與乙之手機買賣契約效力未定，關於打破櫃檯玻璃不成立侵權行為
- 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
- 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
- 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

全國補習班  
錄取率全國第一

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

**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，應負付連帶賠償責任

(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

**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)丙移轉名車之所有權之行爲於甲承認之前爲效力未定 (D)甲得向乙請求損害賠償

**B 17.**下列關於抵銷之敘述，何者正確？

(A)甲對乙有金錢債權、乙對甲有因侵權行爲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

**A 18.**下列關於民法規定之贈與契約的敘述，何者正確？

(A)爲履行道德上之義務的贈與契約，不得撤銷 (B)爲確認贈與意思，贈與契約須以書面定之

(C)贈與契約爲無償契約，贈與人不負瑕疵擔保責任 (D)贈與人就其重大過失，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，得請求出租人爲地上權之登記

**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份

(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，惟尙未交付。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)甲爲退休教師，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)動產因附合而爲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，有可視爲主物者，該主物所有人，取得合成物之所有權

**考完經紀人**

**考地政士**



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)請求甲將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)甲得以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，以 A 地供丁設定抵押權

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份，指區份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

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。丙之普通地上權的效力如何？

(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、丙各自之用益物權的優先效力，由所有權人甲決定之

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

A 31.乙所有 A 地及建造 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

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

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

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

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

**考完經紀人**

**考地政士**

**全國補習班  
錄取率全國第一**

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

**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己之愛狗繼承。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

**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

**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。該遺囑之效力為何？

- (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

