全國補習班 班址:台北市忠孝西路1段72號9樓 TEL:23611677~9

108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、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)

答：

(一)所謂「無權處分」，指無處分權之人以自己名義，就他人之權利標的物所為之處分而言。所稱「處分」指處分行為而言，包括物權行為及準物權行為，但不包括負擔行為(如買賣契約等債權行為)，此乃因債權行為未涉及標的物之物權變動，行為人不以具有處分權能為要件。

(二)無權處分之效力如下：

1.屬效力未定行為，須經有權利人之承認，始生效力(民法第118條第1項)：

承認為使他人法律行為發生確定效力的補助行為，並非法律行為的一部分，經承認後之處分行為溯及為處分時自始有效。

2.處分後取得權利其處分自始有效(民法第118條第2項)：

無權利人就權利標的物為處分後，取得權利者，其處分自始有效，但原權利人或第三人已取得之利益，不因此而受影響。

3.數處分相牴觸時以最初處分為有效(民法第118條第3項)：

例如甲擅將其父乙對丙的債權，先讓與丁，再讓與戊，其後甲繼承乙時，其處分自始有效，因數處分相牴觸，以最初處分為有效，故丁取得對丙的債權。

4.善意取得的保護：

為保護交易安全，物權法上設有善意取得的制度(民法第759-1條第2項、第 801及948條)，以保護善意受讓人。

(三)依最高法院之見解，丙將A農地移轉給丁，係屬有權處分。

1.所謂「借名登記」，依最高法院判決之見解，係指「當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約」。最高法院現對「借名登記」契約，若不違反強制規定而構成脫法行為，例如原住民保留地開發管理辦法第18條第1項非原住民不得承受原住民保留地的規定，原則上認定借名登記契約有效，屬於民法債編所未規定之「無名契約」，類推適用民法「委任」之規定。

2.有關借名人與出名人就特定不動產成立借名登記關係，出名人未經借名人之同意，將該不動產所有權移轉登記予第三人，其處分行為效力如何？有下列三說：

(1)甲說(有權處分說)：

不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。(最高法院106年第3次民事庭決議採此說)

(2)乙說(原則上有權處分，例外於第三人惡意時無權處分)：

借名登記契約乃當事人約定，一方(借名者)經他方(出名者)同意，而就屬於一方現在或將來之財產，以他方之名義，登記為所有人或其他權利人。出名人在名義上為財產之所

全國補習班版權所有，勿擅自重製、翻印

有人或其他權利人，且法律行為之相對人係依該名義從形式上認定權利之歸屬，故出名人就該登記為自己名義之財產為處分，縱其處分違反借名契約之約定，除相對人係惡意外，尚難認係無權處分，而成立不當得利。

（3）丙說(無權處分說)：

出名者違反借名登記契約之約定，將登記之財產為物權處分者，對借名者而言，即屬無權處分，除相對人為善意之第三人，應受善意受讓或信賴登記之保護外，如受讓之相對人係惡意時，自當依民法第 118 條無權處分之規定而定其效力，以兼顧借名者之利益。

3.依最高法院 106 年第 3 次民事庭決議，採有權處分說，亦即丙(出名人)既登記為 A 農地之所有權人，其將 A 農地處分移轉登記予第三人丁，自屬有權處分。

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）

答：

（一）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(民法第 881-1 條第 1 項)。故最高限額抵押權之特徵如下：

1.係擔保不特定債權。

2.係擔保一定範圍內之債權：所稱依定範圍，係以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。

3.係以最高額限度內為擔保。

（二）最高限額抵押權所擔保之不特定債權，其優先受償金額範圍，須受最高限額之限制。有關擔保債權之範圍如下：

1.已確定之原債權：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(民法第 881-2 條第 1 項)。

2.債權之利息、遲延利息、違約金：前項債權之利息、遲延利息、違約金，與前項債權合計不逾最高限額範圍者，亦同(民法第 881-2 條第 2 項) 。

3.實行抵押權之費用：實行抵押權之費用，依第 881-17 條準用第 861 條之規定，亦為抵押權效力所及。

（三）乙得主張代位求償。

1.所謂抵押權之物上代位性(又稱代物擔保性)，係指民法第 881 條之規定：抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。給付義務人因故意或重大過失向抵押人為給付者，對於抵押權人不生效力。抵押物因毀損而得受之賠償或其他利益，準用前 3 項之規定。

2.依民法第 881-17 條準用第 881 條之規定，最高限額抵押權亦具有代物擔保性。準此，題示 A 屋發生毀損或滅失時，如甲(抵押人)因而受賠償或其他利益(例如火災保險理賠)，乙(抵押權人)本於抵押權之物上代位性，就該賠償或其他利益具有權利質權，故得主張優先受償。

全國補習班版權所有，勿擅自重製、翻印

乙、測驗題部分：(50 分)

答案	題號	題目
C	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
B	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
C	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
D	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
A	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
B	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
C	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

全國補習班版權所有，勿擅自重製、翻印

		(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
D	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
B	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
D	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)甲若宥恕丙之行為，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
B	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
A	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

全國補習班版權所有，勿擅自重製、翻印

		(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
B	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
A	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
A	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
C	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
B	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
D	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
A	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
C	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

全國補習班版權所有，勿擅自重製、翻印

A	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
D	22	甲、乙婚後生育有子女丙、丁、戊。戊與已結婚生育有子女庚、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
C	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
D	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
C	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

全國補習班版權所有，勿擅自重製、翻印