代號：60120
頁次：4－1

115年專門職業及技術人員高等考試建築師、32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）
㈠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。
㈡請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
㈢本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、甲向乙購買A屋，雙方簽訂買賣契約，甲並付清價金新臺幣（下同）一千萬元。甲搬入居住後，與鄰居閒談，知悉A屋中曾發生燒炭自殺身亡案，甚為驚訝。甲認為乙明知A屋中曾發生燒炭自殺身亡之情事，卻故意隱匿不告知，遂以電話通知乙A屋有瑕疵，並於次日以存證信函通知乙解除契約，同時請求返還一千萬元之價金。試問：甲之主張有無理由？（25分）

二、甲為標購法院拍賣之A屋，作為自己營業與住宅使用，與乙簽訂契約書，約定以乙之名義登記為A屋之所有權人。隨後，甲以乙之名義出資新臺幣1000萬元標得A屋，並完成所有權登記。甲與乙後因投資問題不合，甲遂以存證信函通知乙終止與乙的以乙之名義登記為A屋所有權人之契約，同時要求乙返還A屋並將A屋所有權移轉登記於己，乙則以其係登記為A屋所有權人，其合法擁有A屋之所有權為由，拒絕返還A屋。試問：甲、乙二人，何人有理由？（25分）

乙、測驗題部分：（50分）　　代號：2601
㈠本試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當答案。
㈡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　有關民法對分別共有之共有物管理處分之規定，下列何者錯誤？
㈠共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意
㈡共有物之管理費用，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之
㈢共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計逾三分之二之同意行之
㈣共有人中之一人，就共有物之負擔為全部支付，得請求其他共有人各按其應分擔之部分償還

2　受輔助宣告之人為下列何行為時，尚無需經輔助人同意？
㈠訴訟上和解　　㈡移轉名下汽車所有權
㈢簽訂租賃契約　　㈣擔任法人之股東

3 關於住所，下列何者錯誤？
㈠依一定事實，足認以久住之意思，住於一定之地域者，即為設定其住所
㈡限制行為能力人，以其最近六個月之居所為住所
㈢住所無可考者，以其居所視為住所
㈣法人以其主事務所之所在地為住所

4 有關最高限額抵押權，下列何者正確？
㈠由債務人提供其動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之特定債權，在最高限額內設定之抵押權
㈡最高限額抵押權所擔保範圍僅及於原債權，不及於所生利息、遲延利息、違約金等
㈢最高限額抵押權所擔保原債權確定之期日，自抵押權設定時起，不得逾三十年
㈣倘所擔保債權之請求權已因時效而消滅，除清償外，該債權仍在最高限額抵押權擔保之範圍

5 下列何者非契約自由之內容？
㈠撤銷自由　㈡相對人自由　㈢內容自由　㈣方式自由

6 尚未砍伐的樹木是：
㈠獨立之動產　㈡動產之部分　㈢不動產之部分　㈣獨立之不動產

7 關於我國民法第 1145 條繼承權喪失之規定與實務見解，下列敘述何者正確？
㈠繼承人故意致被繼承人於死因而受刑之宣告者，惟於事後獲得被繼承人臨終前之宥恕，其繼承權得予以回復
㈡被繼承人（父母）終年臥病在床，繼承人無不能探視之正當理由，而至被繼承人死亡為止，始終不予探視者，亦構成有重大虐待之行為
㈢繼承人對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事者，不待被繼承人表示，即當然發生喪失繼承權之效果
㈣偽造、變造被繼承人關於繼承之遺囑者，即使經被繼承人宥恕，仍不得回復繼承權

8 甲與乙結婚時未約定夫妻財產制。後因聚少離多協議離婚。兩人離婚時之財產狀況如下：甲：婚前名下有房屋 1000 萬元，婚後因工作存款增加 600 萬元、因繼承取得遺產 200 萬元，另有婚後向銀行借貸未還之債務 100 萬元；乙：婚前名下有價值 100 萬元汽車一輛，婚後因工作存款增加 200 萬元、婚姻存續期間因發生車禍獲賠精神慰撫金 50 萬元，無負債。請問乙得向甲請求分配之剩餘財產金額為多少？
㈠ 150 萬元　㈡ 450 萬元　㈢ 500 萬元　㈣ 675 萬元

9 甲將其名下之 A 地出租予乙興建 B 屋，租期 50 年，乙於 B 屋完工後並辦妥所有權保存登記。3 年後，乙將 B 屋出售予丙，且完成所有權移轉登記並交付予丙。甲主張丙占有 A 地無合法權源爰訴請丙拆屋還地。請問下列何者錯誤？
㈠丙得主張民法第 426 條之 1 承繼基地租賃契約
㈡倘 B 屋為違章建築，則丙不得主張對抗甲拆屋還地之物上請求權
㈢倘甲擬出賣 A 地時，租用基地建築房屋之承租人丙，得行使優先購買權
㈣倘丙擬出賣 B 屋時，基地所有權人甲，得行使優先購買權

10 甲將名下 A 屋，於 10 月 1 日以 1,000 萬元賣給乙，並交付 A 屋予乙占有使用，但尚未辦理過戶登記。後因房價上漲，甲於 11 月 1 日又將 A 屋以 1,200 萬元賣給知情的丙，並於 12 月 25 日完成 A 屋之所有權移轉登記予丙。請問下列何者錯誤？
㈠甲乙、甲丙間就 A 屋之買賣契約，皆合法有效
㈡乙為有權占有，得對抗丙之所有物返還請求權
㈢乙得向甲主張債務不履行，請求相當於履行利益之損害賠償
㈣甲陷於給付不能，乙得主張解除買賣契約，請求甲返還已支付之價金並加計利息

11 甲室內設計師承攬乙新居之室內裝潢工程，雙方約定由乙自備建材，甲負責油漆塗料及裝潢施工義務。下列何者錯誤？

㈠在工作進行中，乙發現施工尺寸有所偏差，因工作尚未完成，無法行使瑕疵改善請求權

㈡甲準備之油漆塗料，其價額，推定為承攬報酬之一部分

㈢工作中，無論塗料用於毛胚屋之牆面加工或材料廚櫃新品製作，其所有權均歸屬於乙

㈣除雙方另有約定外，乙得主張俟甲工作完成後，始負報酬給付義務

12 雙務契約之債權人受領遲延時，下列何者錯誤？

㈠其原有之同時履行抗辯權，並未因而歸於消滅

㈡債權人受領遲延時，債務人得請求強制其受領給付

㈢債務人僅就故意或重大過失，負其責任

㈣債務人得請求其賠償提出及保管給付物之必要費用

13 下列何種行為，為違反公序良俗？

㈠車禍肇事方與對造約定，肇事方賠償全部金額之後，對造允諾放棄一切刑事與民事之訴追

㈡於租賃契約中約定，由承租人負擔修繕費用

㈢與婚外情對象約定，如對方移情別戀，須返還所贈與之小套房

㈣人格權受侵害之被害人與加害人達成和解，約定加害人僅須登報道歉，不須金錢賠償

14 下列何者不具有主物與從物的關係？

㈠眼鏡與眼鏡盒　㈡機車與機車鑰匙　㈢冷氣機與遙控器　㈣引擎與火星塞

15 被繼承人甲久病臥床多年，死亡時留有遺產現金 800 萬元，無負債。甲有子女乙、丙二人。甲生前曾因乙結婚而贈與其 300 萬元（未表示免除歸扣）；另因丙購屋而贈與其 100 萬元。甲立有合法遺囑，將遺產現金全部遺贈予看護丁，感謝其多年照顧。試問：乙丙各依法得向丁主張之「特留分扣減權」金額為何？

㈠乙 100 萬元、丙 400 萬元　㈡乙 150 萬元、丙 150 萬元

㈢乙 0 元、丙 275 萬元　㈣乙 0 元、丙 350 萬元

16 下列何者為要約引誘？

㈠貨架上陳列商品並標價

㈡中古屋型錄之發送

㈢停車場入口標示「一小時四十元」

㈣市場上攤商對熟客說「這一堆排骨賣你 100 塊就好」

17 下列何者為不動產？

㈠臺中車站站房　㈡臺北機廠天車　㈢高雄車站電扶梯　㈣新自強號列車

18 已離婚之甲有三名子女乙丙丁，死亡時僅丁仍在世，無遺囑。查甲死時名下有財產 4500 萬。乙、丁各有一名子女，丙有三名子女。以下關於各人可分得遺產的說明，何者錯誤？

㈠丙的子女各得 500 萬遺產　㈡乙的子女可得 1500 萬遺產

㈢丁之子女無法得到遺產　㈣乙丙丁之子女各得 900 萬遺產

19 倘有地方商業習慣係對未定給付期限之買賣，至每月十五日及月底不付款者，賣方得單方面解除買賣契約。下列何者正確？
㈠買方未於當月十五日或月底付款者，視為違約
㈡賣方得於屆期未獲付款時，主張解除買賣契約
㈢賣方必須先「催告」定合理給付期限，屆期買方仍未付款，賣方始取得解約權
㈣當事人既未約定給付期限，即應依商業習慣之規定

20 甲、乙、丙、丁四位大學生共同霸凌戊，導致戊受重傷。法院判決甲乙丙丁四人應連帶賠償戊 200 萬元。就戊行使損害賠償請求權的方式，下列何者錯誤？
㈠戊可以只向甲請求 200 萬元　　㈡戊可以向乙丙請求各 100 萬元
㈢戊可以向丁請求 150 萬元　　㈣戊只能對四個人各請求 50 萬元

21 某甲以一間市價 1500 萬的房子作為擔保，先後向乙、丙、丁、戊借了 500 萬、400 萬、300 萬以及 200 萬元，並於借錢的同時設定抵押權。後來甲生意失敗，無力償債，房子被查封拍賣，扣除強制執行費用之後，還剩下 1050 萬元。以下對乙丙丁戊四人可以受償額度的說明，何者正確？
㈠乙可以獲得 375 萬元　　㈡丙可以獲得 400 萬元
㈢丁可以獲得 262.5 萬元　　㈣戊可以獲得 140 萬元

22 甲將自己印章交付乙，委託乙辦理不動產過戶事宜。倘乙將持有甲之印章，自行用印在他案買賣契約上，下列何者錯誤？
㈠倘若甲本人實際知悉乙表示其為甲之代理人，而甲不為反對之表示者，甲始為該契約負責
㈡必須甲本人有表見之事實，足使第三人信乙為有代理權之人，甲始負授權人責任
㈢該買賣契約之交易相對人倘受有損害向甲求償時，甲得主張自己無過失進行抗辯
㈣甲所負之表見責任範圍，為該買賣契約之履行責任

23 有關法律行為之書面要式，下列何者錯誤？
㈠不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。此項書面須由本人自寫，親自簽名或蓋章
㈡消費借貸契約之訂立，無庸以書面訂立契約
㈢雙方達成和解共識後，和解契約內僅有某甲一人簽名，仍生效力
㈣縱令當地移轉不動產所有權有交付原地契以代訂立書面之習慣，仍必須訂立書面契約

24 甲在婚前投資入股市 100 萬元，銀行貸款 50 萬元，乙在婚前名下有存款 200 萬元。甲與乙結婚時並未約定夫妻財產制。婚姻關係中，甲之薪資收入為 500 萬元、股利收入增加 50 萬元、並清償了貸款 50 萬元；乙購入 150 萬元汽車一台。二人另有不能證明由誰所有之掃地機器人一台。關於甲、乙二人財產之歸屬與認定，下列敘述何者正確？
㈠乙於婚姻關係存續中購入的汽車，視為夫妻共有財產
㈡甲於婚後清償貸款 50 萬元，於法定財產制關係消滅時，無庸納入計算
㈢甲名下股票於婚姻關係存續中所生之股利，仍屬甲之婚前財產
㈣掃地機器人不能證明為誰所有之財產，推定為甲乙共有

25 甲向乙冷氣行購買分離式冷氣一組，乙到府安裝後才使用一星期，室外機即故障，甲拒先付清價金尾款，先叫修由乙拆回維修。乙完修後，通知甲先付清尾款，否則要行使留置權，拒不送回室外機。下列何者錯誤？
㈠本件債金債權已屆清償期，卻未受清償時，乙得適法行使法定留置權
㈡價金債權與維修債權不同，難認有牽連關係，不成立法定留置權
㈢行使法定留置權，係有權占有留置物，不成立不當得利或侵權行為
㈣即使留置權所擔保之債權經時效消滅，債權人仍得就留置物取償