

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)**

- (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、以一定事實狀態繼續存在於一定期間，而發生特定之法律效果之制度，稱為時效制度。基於此，請問：(25分)

- (一)民法之時效制度有那兩種？請申述之。  
(二)甲向乙借款500萬元，約定於民國82年10月30日清償，並以甲所有之土地為乙設定抵押權。甲一直未予清償，乙於97年12月1日猛然憶起，遂發存證信函向甲請求清償債務，甲依據民法規定是否得主張時效抗辯？又乙應於何時實行抵押權，以免抵押權消滅？

二、甲女與乙男育有一子A，然其於婚姻關係存續中，另與丙男同居，生下一女B。乙因甲離家，遂將A委由甲的嫂嫂丁代為照顧。請問：(25分)

- (一)乙與丁之親屬關係與親等為何？  
(二)甲婚前購置一透天厝，登記於自己名下，甲乙未訂定夫妻財產制契約，則該屋所有權歸屬情形為何？  
(三)乙猝死，遺有600萬存款，B是否有繼承權？理由為何？

**乙、測驗題部分：(50分)**

代號：2601

- (一)本試題為單一選擇題，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。

- 甲受乙委任代售房屋一棟，卻將所售屋款挪為己用。問下列敘述何者正確？  
(A)甲應支付利息，但如乙受有損害，甲不須賠償  
(B)甲無須支付利息，但如乙受有損害，甲須賠償  
(C)甲僅於乙受有損害時，甲須賠償並支付利息  
(D)甲應支付利息，且如乙受有損害，甲須賠償
- 甲14歲未得法定代理人同意，所為下列之法律行為，何者無效？  
(A)純獲法律上利益  
(B)依其年齡及身分、日常生活所需者  
(C)單獨行為  
(D)契約
- 租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約對房屋受讓人之效力為何？  
(A)仍繼續存在  
(B)無效  
(C)效力未定  
(D)須得基地出租人同意，始生效力
- 最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，該確定之期日，自抵押權設定時起不得逾幾年？  
(A)5年  
(B)10年  
(C)20年  
(D)30年
- 下列關於蓋章和簽名效力之敘述，何者正確？  
(A)效力同等  
(B)印章效力優於簽名  
(C)簽名效力優於印章  
(D)印章經二人簽名證明效力即與簽名同

- 6 下列關於共有之敘述何者錯誤？  
(A)各共有人得自由處分收益其應有部分  
(B)共有物除契約另有約定外，由共有人共同管理之  
(C)共有物之簡易修繕，須由共有人全體為之  
(D)各共有人對第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求
- 7 暴利行為之撤銷，聲請權人應於法律行為後幾年內聲請法院撤銷之？  
(A) 1 年 (B) 2 年 (C) 5 年 (D) 10 年
- 8 甲向乙借款新台幣 100 萬元整，甲並將自己房屋一棟設定同額抵押權予乙以供擔保，之後乙將上開債權中 50 萬元部分讓與給丙，然清償期屆至時，甲僅對乙給付新台幣 20 萬元即無力清償其餘債務，試問：乙對甲享有多少額度之抵押權？  
(A)新台幣 100 萬元之抵押權 (B)新台幣 80 萬元之抵押權  
(C)新台幣 50 萬元之抵押權 (D)新台幣 30 萬元之抵押權
- 9 下列何者為限制行為能力人？  
(A)未滿 7 歲之人 (B)未滿 20 歲已結婚之人 (C) 18 歲之人 (D)滿 20 歲之人
- 10 甲因卡債需錢孔急，向乙借錢週轉，約定以年利率百分之五十為借款利息，借期五年，問依法乙最多得向甲請求周年百分之幾之利息？  
(A)百分之十 (B)百分之二十 (C)百分之三十 (D)百分之四十
- 11 無處分權人就權利標的物所為之處分，效力如何？  
(A)有效 (B)無效  
(C)經有權利人承認後即有效 (D)有權利人得撤銷之
- 12 下列有關贈與之敘述何者正確？  
(A)贈與之撤銷權不因受贈人死亡而消滅  
(B)贈與為無償契約  
(C)贈與物未移轉前，贈與人得撤銷其贈與，縱經公證者亦同  
(D)贈與人不論何種情況均不負物或權利瑕疵擔保責任
- 13 失蹤人除為 80 歲以上或遭遇特別災難者外，法院得於失蹤人失蹤滿幾年後，依利害關係人或檢察官之聲請為死亡之宣告？  
(A) 1 年 (B) 3 年 (C) 5 年 (D) 7 年
- 14 為限定之繼承者，應於繼承人知悉其得繼承之時起，多少時間內向法院呈報？  
(A) 3 個月 (B) 6 個月 (C) 9 個月 (D) 1 年
- 15 下列何者非自書遺囑之要件？  
(A)自書遺囑全文 (B)記明年、月、日  
(C)親自簽名 (D) 2 人以上之見證人簽名
- 16 甲上有父 A 母 B 及哥哥 C，下有兒 D 女 E，妻子 F 因不堪甲終日酗酒，離家不歸，甲酗酒暴斃後，遺留遺產共新台幣 150 萬元。問：下列敘述何者正確？  
(A) F 可得遺產新台幣 50 萬元 (B) D 可得遺產新台幣 75 萬元  
(C) A 可得遺產新台幣 30 萬元 (D) C 可得遺產新台幣 20 萬元
- 17 受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為下列何種行為時，須有特別之授權？  
(A)動產之出賣 (B)動產之租賃  
(C)房屋之裝潢 (D)不動產之出賣或設定負擔
- 18 下列何者就法人一切事務對外代表法人？  
(A)監察人 (B)捐助人 (C)董事 (D)總經理
- 19 數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為下列何種人？  
(A)出租人 (B)共有人 (C)占有人 (D)持有人

- 20 合夥財產不足清償合夥債務時，各合夥人對不足部分應如何負責？  
(A)不用負責 (B)平均負責 (C)依出資比例負責 (D)連帶負其責任
- 21 下列有關袋地所有人通行權之敘述，何者錯誤？  
(A)土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路  
(B)袋地所有人對通行地因此所受之損害，無須支付償金  
(C)有通行權人於必要時得開設道路  
(D)因土地一部之讓與或分割，致有不通公路之土地者，不通公路土地之所有人，因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地
- 22 表意人於發出意思表示後死亡或喪失行為能力，其意思表示之效力如何？  
(A)無效 (B)效力未定 (C)得撤銷 (D)有效
- 23 甲向乙購買大樓房屋一戶，雙方簽妥買賣契約，問甲何時取得房屋所有權？  
(A)甲乙簽訂買賣契約時 (B)甲交付價金給乙時  
(C)乙將房屋鑰匙交給甲時 (D)乙將房屋過戶登記給甲時
- 24 下列敘述何者錯誤？  
(A)抵押權為擔保物權  
(B)抵押權之效力及於抵押物之從物及從權利  
(C)抵押權得由債權分離而為讓與或為其他債權之擔保  
(D)抵押權之效力及於抵押物扣押後，自抵押物分離而得由抵押人收取之天然孳息
- 25 下列何者非動產所有權取得時效之要件？  
(A)以借貸之意思 (B)5年間不間斷 (C)和平公然占有 (D)他人之動產
- 26 法人登記後，有應登記之事項而不登記，或已登記之事項，有變更而不為變更之登記者，其未登記之事項效力為何？  
(A)無效 (B)得撤銷  
(C)效力未定 (D)不得以其事項對抗第三人
- 27 意思表示因傳達人或傳達機關傳達不實時，該意思表示之效力如何？  
(A)無效 (B)有效  
(C)非因表意人之過失者得撤銷 (D)無論是否可歸責於表意人皆可撤銷
- 28 下列有關越界建築之敘述，何者錯誤？  
(A)土地所有人建築房屋，因過失而逾越疆界者，鄰地所有人如知其越界而不及提出異議，不得請求移去或變更其建築物  
(B)土地所有人建築房屋，因過失而逾越疆界者，鄰地所有人雖知其越界而不及提出異議，仍得請求移去或變更其建築物  
(C)土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額，購買越界部分之土地  
(D)土地所有人建築房屋逾越疆界者，鄰地所有人如因此受有損害，得請求土地所有人賠償
- 29 下列有關提存之敘述，何者錯誤？  
(A)債權人受領遲延時，債務人可將給付物提存  
(B)債務人不能確知孰為債權人而難為給付者，債務人可將給付物提存  
(C)提存後債權人受領前，給付物毀損滅失之危險，仍應由債務人負擔  
(D)提存拍賣及出賣之費用，應由債權人負擔
- 30 下列何者為錯誤？  
(A)胎兒為繼承人時，非保留其應繼分，他繼承人不得分割遺產  
(B)胎兒關於遺產之分割，以其父為代理人  
(C)繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限  
(D)遺產分割後，各繼承人按其所得部分，對他繼承人因分割所得之遺產，負與出賣人同一之擔保責任

- 31 下列有關最高限額抵押權之敘述何者正確？  
(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)最高限額抵押權所擔保之債權，不以債權人與債務人因一定法律關係所生之債權為限  
(C)最高限額抵押權人就已確定之原債權，得於約定之最高限額範圍外，行使其權利  
(D)最高限額抵押權之最高限額範圍不包括原債權之利息、遲延利息及違約金
- 32 買賣因物有瑕疵，而出賣人依法應負擔擔保之責者，下列何者為買受人不得向出賣人提出之主張？  
(A)解除契約 (B)減少價金  
(C)債務不履行之損害賠償 (D)契約無效
- 33 下列何者非繼承權喪失之事由？  
(A)故意致被繼承人或應繼承人於死 (B)以詐欺或脅迫使被繼承人為關於繼承之遺囑  
(C)隱匿被繼承人關於繼承之遺囑 (D)對被繼承人未盡扶養義務者
- 34 下列有關留置權之敘述，何者錯誤？  
(A)稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期而未受清償時，得留置該動產之權  
(B)債權人於其債權已屆清償期而未受清償者，得定一個月以上之相當期限，通知債權人，聲明如不於其期限內為清償時，即就其留置物取償  
(C)債權人於其債權未屆清償期前，縱債務人無支付能力，債權人亦不得行使留置權  
(D)債權人於其債權未受全部清償前，得就留置物之全部，行使其留置權。但留置物為可分者，僅得依其債權與留置物價值之比例行使之
- 35 下列有關限定繼承之敘述何者正確？  
(A)繼承人有數人者，為限定繼承時，應全體共同為之  
(B)為限定繼承者，得於償還債務前，對受遺贈人交付遺贈  
(C)限定繼承人以因繼承所得之遺產，償還被繼承人之債務  
(D)繼承人雖隱匿遺產情節重大，仍得為限定繼承
- 36 繼承人拋棄繼承應於知悉其得繼承之日起多久時間內，以書面向法院為之？  
(A) 3 個月 (B) 4 個月 (C) 5 個月 (D) 6 個月
- 37 下列何者非屬共同共有？  
(A)遺產 (B)合夥財產  
(C)夫妻共同財產 (D)夫或妻職業上所必需之物
- 38 甲需錢孔急，向乙銀行借貸新台幣 5000 萬元，乙要求甲提供擔保；甲乃以其母丙名下市價約新台幣 2000 萬元之房屋一棟、其父丁之市價約新台幣 3000 萬元之土地一筆，及其兄戊之市價約新台幣 1500 萬元之店面一間，設定共同抵押權與乙，且未限定各個抵押物應負擔之金額。問：各抵押物對乙之債權應分擔之金額應如何計算？  
(A)依各抵押物價值之比例 (B)由債權人乙任意選擇  
(C)依各抵押物價值，價值最低者先抵償之 (D)依各抵押物價值，價值最高者先抵償之
- 39 甲 17 歲因對房地產深感興趣，於參觀乙建設公司推出之建案時，向乙謊稱其為年約 26 歲之竹科新貴，向乙訂購房屋一戶並預付新台幣 1 萬元訂金。問：甲、乙之買賣契約效力如何？  
(A)有效 (B)無效  
(C)效力未定 (D)甲之法定代理人得以甲尚未成年為由撤銷該契約
- 40 下列敘述，何者錯誤？  
(A)盜賊或遺失物，如占有人係經由拍賣善意買得者，該物之所有權人須償還其支出之價金，才得回復其物  
(B)盜賊或遺失物，如占有人係由公共市場善意買得者，該物之所有權人非償還其支出之價金，不得回復其物  
(C)盜賊或遺失物，如係金錢，不得向其善意占有人，請求回復  
(D)盜賊或遺失物，如係無記名證券，該證券之所有權人無須支付價金，即得向其善意占有人，請求回復