

112年專門職業及技術人員高等考試大地工程技師考試分階段考試  
(第一階段考試)、驗船師、引水人、第一次食品技師考試、  
高等暨普通考試消防設備人員考試、普通考試地政士、  
專責報關人員、保險代理人保險經紀人及保險公證人考試試題

等 別：普通考試  
類 科：地政士  
科 目：民法概要與信託法概要  
考試時間：1小時30分

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。

(四)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

- 一、甲參觀即將落成的建案後，向乙建商購買 A 屋，買賣契約中約定：(一)價金分 24 期，按月給付，每期應付 20 萬元；(二)甲完成給付 18 期價金後，乙應先將 A 屋所有權移轉登記給甲，以利甲先裝潢施工；(三)雙方特約若甲有一期未能如期支付價金，乙方即得解除契約外，並將甲方已支付的價金均沒收轉為違約金。未料，甲在原訂給付第 21 期價金時，卻因疫情被裁員無法繼續支付價金，乙依約解除契約，主張甲應移轉登記 A 屋所有權登記予乙，以回復原狀，並將甲所給付的價金全部沒收充為違約金。甲認為其已繳納逾八成價金，卻全部被沒收，還失去 A 屋所有權，甚為不公，起訴請求法院減免違約金，請問法院審理時考量的因素為何？倘經法院審理後，認為甲應負擔的違約金以契約價金 30% 為適當，在乙建商尚未返還溢收的違約金時，甲得如何維護自己權益？(25 分)
- 二、甲無配偶，有一子丙及一女丁，因認為女兒丁出嫁自有人照顧，丙年紀較小怕其學壞，乃自書遺囑，內容為甲死亡後將其名下唯一財產 A 地信託予其弟乙，乙為受託人並得管理處分該地，信託受益人為丙，信託期間為 20 年，信託關係消滅後信託財產歸屬於丙，請問丁對此遺囑有何權利得以主張？(25 分)
- 三、甲母與長子乙同至 A 公證人事務所辦理意定監護契約公證，約定甲受監護宣告時，乙允為擔任監護人。後次子丙知悉此事，乃偕同甲母至 B 公證人事務所辦理甲受監護宣告時，由丙擔任監護人的契約公證，A、B 兩公證人分別於辦理公證完成後 5 日、10 日以書面通知甲住所地的法院。當甲受監護宣告時，請問法院應指定何人擔任監護人？(25 分)

四、甲擬出售名下 A 地，與房屋仲介乙相談甚歡後，當場簽署出售不動產委託銷售契約書給乙，契約中約定(一)自簽署之日起 3 個月內有效，惟雙方特約優惠甲得自簽署次日起算 7 日內，不附理由解除契約；(二)若成交，乙的服務報酬為實際成交價的 5%；(三)相關洽商或通知辦理事項，如以書面通知時，均依雙方於契約所登載的地址為準。甲返家後覺得與乙簽約太草率，次日即赴郵局寄發解除該委託銷售契約的存證信函(雙掛號)予乙。惟 3 日後，郵差將存證信函寄送至契約上乙所登載的地址時，因乙外出而無法會晤，郵差製作招領通知單置於乙的信箱，經招領逾期而由郵局加蓋「招領逾期退回」而退回。甲認為已與乙解除契約，於是在 1 個月後自行將 A 地出售並移轉所有權予丙。乙知悉此事後找上甲，主張甲未依契約約定方式解除契約，甲仍需依契約規定，視為乙已完成仲介義務，甲仍應支付雙方約定的服務報酬予乙。請問甲的解除契約效力如何？乙的主張是否有理由？(25 分)