



100 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)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、何謂信賴利益？我國民法關於信賴利益之損害賠償規定有那些？請列舉說明之？(25分)

答：(一)按因法律行為所生之損害，可分為履行利益之損害與信賴利益之損害。所謂履行利益之損害，指法律行為(契約)有效成立，因一方當事人不履行法律行為之義務所生的損害。所謂信賴利益之損害，則指當事人因信賴其法律行為為有效，而因某事實發生致法律行為不生效力或嗣後歸於無效，所受的損害。例如訂約費用、準備履行費用、喪失訂約機會所受之損害均是。

(二)民法有關信賴利益之損害賠償規定如下：

- 1.民法第 91 條規定：依第 88 條錯誤及第 89 條誤傳之規定撤銷意思表示時，表意人對於其意思表示為有效而受損害之相對人或第三人，應負賠償責任。但其撤銷之原因，受害人明知或可得而知者，不在此限。
- 2.民法第 113 條規定：無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任。
- 3.民法第 114 條規定：法律行為經撤銷者，視為自始無效。當事人知其得撤銷，或可得而知者，其法律行為撤銷時，準用前條之規定負回復原狀或損害賠償之責任。
- 4.民法第 247 條第 1 項規定：契約因以不能之給付為標的而無效者，當事人於訂約時知其不能或可得而知者，對於非因過失而信契約為有效致受損害之他方當事人，負賠償責任。

二、甲、乙是兄弟？共同出資購買A地，應有部分各二分之一。嗣後甲、乙之父親死亡，二人共同繼承其遺產B地及C屋，應繼分均等，請問：(25分)

(一)甲、乙在A地上之共有關係與在B地及C屋上之共有關係，其型態有何不同？

(二)應有部分與應繼分有何區別？

答：(一)按我國民法對於共有之型態區分為「分別共有」與「共同共有」兩種：

- 1.分別共有：指數人按其應有部分而共同享有一物之所有權。「應有部分」乃各共有人就共有物之所有權在分量上得享有之抽象比例，存在於共有物之任何一部分，並非共有物的具體特定部分。
- 2.共同共有：指依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。所謂「共同關係」，指構成共同共有的基礎法律關係。各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部，惟並無所謂「應有部分」存在。共同關係之成立如下：
 - (1)基於法律規定者：例如遺產為繼承人共同共有(民法第 1151 條)。
 - (2)基於習慣之承認而生者：例如祭祀公業財產，最高法院判例認係派下員全體共同共有，同鄉會館土地亦同。
 - (3)基於當事人之法律行為者：依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限，故共同關係並非可依法律行為任意成立。例如合夥契約，各合夥人的出資及其他合夥財產為合夥人全體共同共有(民法第 668 條)；又如夫妻共同財產制契約，夫妻財產為夫妻共同共有(民法第 1031 條)。

本題甲、乙共同出資購買 A 地，應有部分各二分之一，係按應有部分而共有一物，屬分別共有之型態。至於甲、乙因共同繼承取得 B 地及 C 屋，係基於遺產之共同關係而共有一物，屬共同共有之型態。

(二)所謂應有部分，乃各共有人就共有物之所有權在分量上得享有之抽象比例，基於應有部分共有一物者為分別共有；所謂應繼分，乃繼承人為多數時，各繼承人對於全部遺產得繼承之比例，繼承人按應繼分共有一物者，屬共同共有。有關分別共有與共同共有之區別如下：

- 1.發生原因不同：分別共有，其發生得依當事人之意思任意為之；共同共有，其發生須以共同關係存在

為前提，非如分別共有得任意成立。

- 2.有無應有部分不同：分別共有，各共有人按其應有部分共有一物；共同共有，各共有人係依法律或契約成一共同關係，基於共同關係而共有一物，故無顯在之應有部分。
- 3.處分不同：分別共有人得自由處分其應有部分；共同共有不生處分應有部分之問題。
- 4.權利之行使方式不同：分別共有，共有物之管理，除契約另有約定外，應以多數決為之，惟例外共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之；共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。
- 5.分割之限制不同：分別共有，原則上得隨時請求分割；共同共有，於共同關係存續中，不得請求分割。
- 6.消滅不同：分別共有，因共有物之分割或讓與而消滅；共同共有，除因共同共有物之分割或讓與而消滅外，尚得因共同關係之終止而消滅。

乙、測驗題部分：（50分）

代號：2601

(一)本測驗試題為單一選擇題，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。

- D 1. 下列有關贈與契約之敘述何者正確？
- (A) 贈與契約之贈與人對其贈與之物，有瑕疵時，原則上贈與人應負物之瑕疵擔保責任
 - (B) 贈與契約為無償契約，所以贈與人均可撤銷其贈與
 - (C) 定期給付之贈與，不因贈與人死亡而失其效力
 - (D) 贈與人僅就其故意或重大過失，對於受贈人負給付不能之責任
- B 2. 關於租賃契約，下列何者錯誤？
- (A) 出租人不以所有權人為限
 - (B) 為立字據之租約無限
 - (C) 租賃契約之承租人為租賃物之直接占有人，出租人為間接占有人
 - (D) 租賃契約為有償契約
- A 3. 下列何種契約之屬性為無償契約？
- (A) 使用借貸
 - (B) 僱傭契約
 - (C) 承攬契約
 - (D) 居間契約
- C 4. 下列何者，非民法所規定關於出租人之義務？
- (A) 租賃物之交付義務
 - (B) 對租賃物之修繕義務
 - (C) 租賃物為動物時，其飼料費之支出
 - (D) 租賃物為房屋時，該房屋所應繳納之稅金
- C 5. 甲向乙借了 50 萬，約定利息為週年利率百分之 30 計算，下列敘述何者正確？
- (A) 約定之利率過高，該消費借貸無效
 - (B) 約定之利率過高，超過法定週年利率 20% 部分之利息無效
 - (C) 約定之利率過高，超過法定週年利率 20% 部分之利息，乙無請求權
 - (D) 依契約自由原則，該利率之約定有效，乙得向甲請求利息之支付
- D 6. 甲向乙買一台液晶電視，約定一手交錢一手交貨，於乙未交付液晶電視前，當乙向甲請求價金之支付時，甲得主張：
- (A) 撤銷權
 - (B) 解除權
 - (C) 不安抗辯權
 - (D) 同時履行抗辯權
- B 7. 甲向大大車行買一台中古 A 車給其子乙，並約定其子乙得直接向該車行請求交付 A 車，則甲與大大車行間之契約屬於：
- (A) 附負擔之法律行為
 - (B) 第三人利益契約
 - (C) 債權讓與行為
 - (D) 第三人保證契約
- A 8. 甲向乙承諾當民國 100 年 12 月 31 日那天，要將天上的某一顆星星送給乙，乙並允諾之。則甲乙間之約定效力如何？
- (A) 因自始客觀不能，故約定無效
 - (B) 因雙方意思表示合致，故約定有效
 - (C) 因嗣後客觀不能，故約定有效
 - (D) 因嗣後主觀不能，故約定有效
- B 9. 甲出售土地給乙，交付土地後乙發現實際坪數比契約書坪數少 5%。下列敘述，何者錯誤？
- (A) 若無顯失公平之情形，乙可以請求價金或解除契約
 - (B) 瑕疵擔保責任自土地交付時起經過三年而消滅
 - (C) 此瑕疵若乙於契約成立時知悉而不甲不知，甲不負擔保之責
 - (D) 乙若次通知甲坪數短少，視為承認其所受領之物
- A 10. 甲為定作人，與乙訂立承攬契約，由乙為甲建一房屋。關於此案例，下列敘述何者正確？
- (A) 乙得就承攬之報酬額，對於將來完成之甲之房屋，請求預為抵押權之登記
 - (B) 工作未完成前，定作人甲不得隨時終止契約
 - (C) 定作人甲所供給之材料，因不可抗力而毀損者，承攬人須負其責
 - (D) 如乙所蓋房屋有瑕疵，甲於房屋交付後二年始發見者，不得請求乙修補
- D 11. 下列敘述，何者正確？
- (A) 契約之要約人，因要約而受拘束，不可預先聲明不受拘束
 - (B) 貨物標定賣價陳列者，視為要約之引誘
 - (C) 對話為要約者，非立時承諾，即失其拘束力，因此不得定承諾期限

- (D)將要約變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約
- D 12. 乙承租甲所有之土地種植果樹，約定租期二年，未訂立字據。關於此案例，下列敘述何者正確？
- (A)此為定期租賃契約
(B)乙於契約成立後，得請求甲為地上權之登記
(C)若甲於土地交給乙占有後，將土地所有權移轉給丙，乙仍可主張租賃契約對丙成立
(D)就租賃物應納之一切稅捐，由出租人甲負擔
- A 13. 下列關於不當得利之敘述，何者正確？
- (A)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
(B)因清償債務而受利益，於給付時明知無給付之義務者，得請求返還
(C)不當得利之受領人，只須返還其所受之利益，如本於該利益更有所取得者，無須返還
(D)不當得利之受領人，不知無法律上之原因，縱其所受之利益已不存在者，仍應負返還之責任
- C 14. 下列何者為附解除條件之法律行為？
- (A)甲如能考 100 分，乙就給甲 100 元
(B)甲向乙借 1 萬元，約定乙每月支付利息 100 元
(C)當甲大學畢業時，乙的房屋就不再出租給甲
(D)甲乙間約定於民國 105 年時，二人即結婚
- B 15. 關於死亡宣告，下列敘述何者錯誤？
- (A)得聲請宣告者，僅限於失蹤人之利害關係人
(B)死亡宣告係私法上的制度，不生公法上的效果
(C)死亡宣告在於結束失蹤人原住居所為中心之法律關係，而不在剝奪失蹤人之權利能力
(D)死亡宣告為推定死亡，故允許提出反證而撤銷死亡宣告
- C 16. 關於財團法人之敘述，下列何者正確？
- (A)其權利能力始於訂立捐助章程，終於清算解散
(B)財團為公益法人，其設立須經地方法院許可
(C)董事有數人時，除章程另有規定外，各董事均得代表法人
(D)財產法人並非自然人，無侵權行為能力
- B 17. 關於法人依其性質，不得享有下列何種權利？
- (A)姓名權 (B)自由權 (C)專利權 (D)名譽權
- C 18. 甲到乙所開設之賭場賭博，賭輸了 10 萬元，下列敘述何者正確？
- (A)賭博為甲乙間債務發生之原因關係，所以甲應支付乙 10 萬
(B)如甲已經付款給乙，則甲得主張賭博行為違反公序良俗無效，依不當得利向乙請求返還
(C)如甲已經付款給乙，雖甲得主張賭博行為違反公序良俗無效，但甲之給付為出於不法原因之給付，所以不得向乙請求返還
(D)如甲已經付款給乙，甲得主張侵權行為，向乙請求損害賠償
- A 19. 甲僱傭 17 歲未婚之乙為店員，並授與代理權以甲之名義販售物品，若甲之法定代理人均不同意。則：
- (A)僱傭契約無效，代理權授與有效
(B)僱傭契約無效，代理權授與亦無效
(C)僱傭契約有效，代理權授與無效
(D)僱傭契約有效，代理權授與亦有效
- D 20. 甲男於民國 90 年 3 月 1 日離開住所，從此失蹤，其妻乙依法聲請死亡宣告，經法院判決宣告死亡。若甲實際上並未死亡，請問下列敘述，何者正確？
- (A)推定甲於民國 90 年 3 月 1 日死亡
(B)受死亡宣告後，甲所為之法律行為均無效
(C)若甲安然生還，該死亡宣告即自動失去效力
(D)乙繼承甲之財產，善意處分之部分不受甲生還影響
- B 21. 下列何者，屬於民法上之物？
- (A)活人胸腔中跳動之心臟 (B)博物館中展示之木乃伊 (C)天上飄浮的雲層 (D)植入身體的人造關節
- D 22. 下列何者，非基於所有權而發生之請求權？
- (A)所有物返還請求權 (B)所有權之妨害除去請求權 (C)所有權之妨害預防請求權 (D)占有物之返還請求權
- D 23. 關於普通抵押權之敘述，下列何者錯誤？
- (A)抵押權之設定須以書面為之，並辦理登記
(B)抵押人設定抵押權時，對於抵押物須有所有權及處分權
(C)以抵押權所擔保之債權，經讓與其一部者，抵押權仍不受影響
(D)於抵押權所擔保之債權全部被清償時，抵押權仍不消滅
- B 24. 下列關於地上權之敘述，何者正確？
- (A)稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或種植竹木為目的而使用其土地之權
(B)地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅
(C)地上權人均得隨時拋棄其權利
(D)土地所有權讓與時，以預付之地租，均不得對抗第三人
- D 25. 甲有 A、B 二地，因出賣 A 地給乙，至 B 地與公路無適宜之連絡，不能為通常之使用。下列敘述何者正確？
- (A)甲可以任擇 A 地或其他相鄰之地而通行之
(B)甲通行鄰地已造成鄰地負擔，不得再主張開設道路
(C)甲通行鄰地時，為求便利，可任意選擇通行之處所

- (D)若甲不主張開設道路而通行 A 地，無須支付乙償金
- B 26. 甲死亡，遺留房屋一棟，有乙、丙二位繼承人。下列敘述何者正確？
- (A)未分割前，該屋為乙、丙分別共有
(B)移轉登記前，乙、丙即取得該屋所有權，然而應經登記，始得處分之
(C)若該屋被無權占有，乙、丙須共同向無權占有人起訴請求返還
(D)若乙、丙於繼承前於該屋上有抵押權，該抵押權不因繼承而受影響
- D 27. 下列關於動產之敘述，何者錯誤？
- (A)甲以占有之意思，占有被遺棄之流浪狗，甲取得該狗之所有權
(B)公園管理員在所管理之公園內拾得遺失物者，對遺失人不得請求報酬
(C)甲乙各有一桶白油漆，不慎混合在一起，二人應按其混合時之價值，共有混合後之油漆
(D)加工於他人之動產者，其加工物之所有權，原則上屬於加工人
- B 28. 甲將其所有之 A 車借給乙，不久卻將 A 車贈與給乙，則甲對乙得以何種方式交付 A 車？
- (A)現實交付 (B)簡易交付 (C)占有改定 (D)指示交付
- D 29. 甲將 A 屋設定普通抵押權給乙銀行後，甲又將該 A 屋出租給丙，下列敘述何者為正確？
- (A)甲乙間之抵押權無效
(B)甲丙間之租約無效
(C)甲乙間之抵押權不因此而受影響，但 A 屋之租金由乙收取之
(D)甲乙間之抵押權不因此而受影響，A 屋之租金仍由甲收取之
- A 30. 關於收養之敘述，下列何者錯誤？
- (A)限於未成年人，方得被收養 (B)養父母死亡後，養子女得聲請法院許可終止收養
(C)夫妻應共同收養子女 (D)養子女從收養者之姓或維持原來之姓
- D 31. 關於離婚之敘述，下列何者錯誤？
- (A)兩願離婚，雙方當事人須以書面為之
(B)兩願離婚時，不得請求贍養費及損害賠償
(C)判決離婚時，因判決離婚而受有損害者，得向有過失之他方請求損害賠償
(D)離婚時，採分別財產制者，各自取回其結婚時之財產
- A 32. 依民法關於結婚之規定，下列敘述何者錯誤？
- (A)未成年人結婚，應由法定代理人代為意思表示 (B)表兄妹結婚者，無效
(C)有配偶者再與他人結婚時，後婚無效 (D)原則上結婚後夫妻各保其本姓
- B 33. 關於拋棄繼承之敘述，下列何者正確？
- (A)應於繼承開始之日起 2 個月內為之
(B)繼承之拋棄，溯及於繼承開始時發生效力
(C)拋棄繼承者，就其所管理之遺產，於拋棄當時不負任何責任
(D)配偶拋棄繼承權者，其應繼分應歸後順序之繼承人
- A 34. 甲男乙女欲結婚，請問下列何種情形，甲乙不得結婚？
- (A)甲男曾與乙女之母親結婚，後因不孕而離婚
(B)甲 18 歲，乙 17 歲
(C)甲之祖母與乙之祖母為二親等之親姐妹
(D)甲之父母為丙、丁，乙之父母為戊、己，丙、己各自與前配偶離婚後，丙、己結婚
- C 35. 關於法定夫妻財產制，下列敘述，何者正確？
- (A)夫妻之一方以自己財產清償他方之債務時，於婚姻關係存續中，請求償還
(B)因繼承而得之財產，不計入夫或妻現存之婚後財產
(C)夫或妻於婚姻關係存續中，就其婚後財產所為履行道德上義務之贈與，他方得聲請法院撤銷之
(D)剩餘財產分配請求權或妻享有，不得由繼承人主張之
- D 36. 下列親屬若未同居一處，何者不互負扶養義務？
- (A)父母子女間 (B)夫妻之間 (C)兄弟姊妹相互間 (D)直系姻親相互間
- A 37. 下列之人：①直系血親卑親屬②祖父母③兄弟姊妹④父母；其正確之法定遺產繼承順序為何？
- (A)①④③② (B)①④②③ (C)④①②③ (D)④③①②
- C 38. 甲死亡時遺留存款三百萬元以及債務五百萬元，無配偶，有子乙與孫丙各一人。下列敘述何者正確？
- (A)若乙未依法辦理拋棄繼承，乙必須全部清償所繼承之五百萬元債務
(B)若乙拋棄繼承，丙亦同受拋棄效力所及，無須繼承
(C)乙所繼承之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任
(D)乙欲拋棄繼承，應於知悉期額繼承之時起三個月內，以書面向甲之債權人與債務人為之
- B 39. 下列關於遺囑之敘述何者正確？
- (A)未滿 18 歲者不得為遺囑 (B)自書遺囑必須親筆自書，不得自行電腦打字列印後，親自簽名為之
(C)18 歲以上之人得為遺囑見證人 (D)口授遺囑，自遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，經過二個月而失其效力
- D 40. 下列何種繼承人之繼承特留分，為其應繼分三分之一？
- (A)直系血親卑親屬 (B)父母 (C)配偶 (D)祖父母