



甲、申論題部分：(50分)

一、甲、乙、丙三人共有房屋一棟，應有部份各三分之一，甲將該房屋出租於丁又甲看見房屋門窗不牢，僱工修復後交付丁使用。試問：甲將房屋出租於丁之契約效力為何？乙、丙對丁可否主張所有物返還請求權？甲僱工修復房屋門窗是否需事先徵得乙、丙之同意，方可得為之？請說明之。(25分)

答：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過半數之 同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算(民法第 820 條第 1 項)。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(民法第 820 條第 5 項)。所謂「保存行為」，指維護共有物之應有效用或防止其價值降低之行為。茲就題示分述如下：

(一)出租係屬管理行為，依民法第 820 條第 1 項規定，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，甲之應有部分僅三分之一，不得單獨為租賃行為。故甲將共有房屋出租給丁之租賃契約，對甲固然有效，惟對乙、丙不生效力。

(二)因甲、丁所訂定之租賃契約對乙、丙不生效力，丁不得對乙、丙主張有權占有該共有房屋，故乙、丙得依民法第 767 條第 1 項前段所有物返還請求權之規定，向丁請求返還該共有房屋。

(三)甲僱工修復房屋門窗之行為，應屬維護共有房屋價值效用之保存行為，依民法第 820 條第 5 項規定，甲不需事先徵得乙、丙同意，即可單獨為之。

二、甲向乙借款新臺幣 1000 萬元，並將其所有之 A 地設定抵押權以為擔保，嗣後乙死亡，甲藉故不依約清償該債務。試問：乙之子丙，在未辦繼承登記之下，可否實行抵押權？民法第 759 條所謂非經登記不得處分之意涵為何？請說明之。(25分)

答：
(一)依民法第 759 條規定，因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。本條所謂非經登記不得處分之意涵，係指不得為處分行為(物權行為)而言，不包括債權行為，故訂立買賣、贈與或其他債權契約均無不可。
(二)題示債權人乙死亡，其子丙因繼承於登記前已取得對乙之抵押權，惟非經登記不得處分該抵押權。茲須進一步探討者為抵押權之實行是否為民法第 759 條之處分？實務上認為拍賣抵押物係執行機關將抵押物換價之處分行為，所處分者為抵押物所有權並非抵押權，至於抵押權因實行而消滅，則係抵押物拍定之另一效果，故因繼承取得之抵押權不待登記得逕予實行。準此，本題丙於辦理繼承登記前可聲請實行抵押權。

乙、測驗題部分：(50分)

代號：2601

D 1.甲向乙建設公司購買預售屋一戶，約定甲應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，半年後乙建設公司資金週轉不靈，財產遭法院查封，甲是否應繼續繳納約定的工程款？(A)資金週轉不靈，屬可歸責於乙建設公司之事由，甲可拒絕繳納已完工的工程款 (B)因甲無過失，可免給付之義務，甲可拒絕繳納已完工的工程款 (C)基於買賣契約，甲得向乙建設公司主張同時履行抗辯，拒絕繳納已完工的工程款 (D)甲可主張在乙建設公司未繼續進行工程或提出擔保，得拒絕繳納已完工的工程款

C 2.甲將其所有 A 屋委託乙仲介公司銷售，定價新臺幣 980 萬元，丙經乙仲介公司銷售人員帶看之後，對 A 屋甚是滿意，但是希望價格能降為新臺幣 950 萬元，乃給付新臺幣 20 萬元斡旋金予乙仲介公司作為與屋主斡旋差價之用。下列敘述何者正確？(A)丙交付新臺幣 20 萬元斡旋金，為定金之給付，推定該買賣契約成立 (B)丙交付新臺幣 20 萬元斡旋金，為要約之引誘，買賣契約尚未成立 (C)丙交付新臺幣 20 萬元斡旋金，為新要約，買賣契約尚未成立 (D)丙交付新臺幣 20 萬元斡旋金，為要約之承諾，買賣契約成立

C 3.甲經由乙仲介向丙購得 A 屋，甲於交屋遷入後始得知 A 屋曾發生非自然死亡事件。關於當事人間的權利義務，下列敘述何者正確？(A)凶宅為不完全給付，甲得向丙請求損害賠償，但不得要求解除契約 (B)A 屋並無滅失或減少其通常效用，甲不得向乙主張物之瑕疵擔保責任 (C)A 屋若符合凶宅之客觀判斷標準，甲得向乙主張 A 屋之價值瑕疵擔保責任，要求解除契約或減少價金 (D)A 屋若符合凶宅之客觀判斷標準，甲得向乙主張權利瑕疵擔保責任，要求解除契約或減少價金

- D 4.甲以新臺幣 1000 萬元向乙購買某特定房屋，買賣契約何時成立？(A)甲交付新臺幣 1000 萬元於乙時 (B)乙將該特定房屋及價金互相同意時 (C)甲、乙完成交屋及付清價金時 (D)甲、乙就房屋及價金互相同意時
- C 5.甲與乙訂立租賃契約，向乙承租房屋，雙方約定租賃期限為二年，未以書面為之，且甲亦為交付押金。下列敘述何者正確？(A)租賃契約於甲交付押金後始成立 (B)租賃契約於甲交付押金後始生效 (C)租賃契約未以書面為之，視為不定期限之租賃 (D)租賃契約未以書面為之，出租人得撤銷租賃契約
- D 6.甲男乙女結婚時約定，雙方婚後若有婚外情之情事發生，雙方無條件離婚，並賠償對方新臺幣 1000 萬元。此約定的法律效力為何？(A)此約定為停止條件，條件成就時，離婚發生效力 (B)此約定為解除條件，條件成就時，婚姻失其效力 (C)此約定為不法條件，約定條件無效 (D)此約定為不許附條件之法律行為，約定條件無效
- B 7.甲為 A 地的所有權人，乙為 A 地的抵押權人，丙為 A 地的地上權人。關於當事人間的權利義務，下列敘述何者錯誤？(A)乙的抵押權設定後，甲仍得將 A 地設定地上權給丙 (B)若乙的抵押權設定在地上權之後，日後乙實行抵押權受有影響時，法院得除去丙的地上權後拍賣 A 地 (C)若乙的抵押權設定後，甲在 A 地上蓋造 B 屋，日後乙實行抵押權受有影響時，得聲請法院將 B 屋與 A 地併付拍賣 (D)乙的抵押權設定後，擔保債權未受清償前，甲得將 A 地售予丁
- D 8.甲所有的 A 地與乙所有的 B 地相鄰，甲在 A 地上建築房屋及圍牆，其中圍牆有一部份越界建築在 B 地上。下列敘述何者正確？(A)乙如果知道甲有越界建築之情事而不即提出異議者，不得請求甲拆除越界的圍牆 (B)甲對於乙所受的損害，應支付償金，但得不拆除越界的圍牆 (C)乙得請求甲以相當之價額購買越界部分的土地，不得請求甲拆除越界的圍牆 (D)乙得請求甲拆除越界的圍牆，返還被占用的土地
- C 9.甲因負債，未避免債權人強制執行，故與乙訂立虛偽買賣契約，將甲僅有之一棟房屋賣給乙，並將房屋所有權移轉登記於乙(均為通謀虛偽意思表示)。乙將該屋賣給善意之丙，並將房屋所有權移轉登記於善意之丙。下列敘述何者正確？(A)乙祇是登記名義人，並非真正所有權人，故丙無法取得房屋之所有權 (B)乙不祇是登記名義人，亦是真正所有權人，故丙可取得房屋之所有權 (C)丙因信賴不動產之登記，並已依法辦理所有權移轉登記，故取得房屋之所有權 (D)丙雖信賴不動產之登記，並已依法辦理所有權移轉登記，但仍然無法取得房屋之所有權
- B 10.甲有一宗土地，與乙訂立買賣契約，將該宗土地賣給乙。雙方訂立買賣契約後，因土地飆漲，甲藉故不願履行契約上之義務。乙起訴請求甲移轉買賣標的物之所有權，法院判決乙勝訴確定。下列敘述何者正確？(A)乙因法院之判決，取得不動產物權，故於判決確定時，即已取得該土地之所有權 (B)乙必須根據確定判決，辦畢所有權移轉登記後，始能取得該土地之所有權 (C)甲依法院之確定判決，將土地交付於乙時，乙即取得該土地之所有權 (D)甲依法院之確定判決，將土地之所有權狀交付於乙時，乙即取得該土地之所有權
- D 11.甲有一棟房屋，與乙訂立買賣契約，將該房屋賣給乙。下列敘述何者正確？(A)買賣契約有效成立時，立刻使乙取得房屋之所有權 (B)甲將房屋交付乙時，立刻使乙取得房屋之所有權 (C)甲將房屋所有權狀交付給乙前，乙無法取得房屋之所有權 (D)甲將房屋所有權移轉登記給乙前，乙無法取得房屋之所有權
- C 12.甲死亡時，遺有子女乙、丙二人為繼承人，及房屋一棟。下列敘述何者正確？(A)甲對房屋之所有權，並不因甲死亡，而發生所有權之移轉 (B)房屋為不動產，乙丙二人非經登記，無法取得房屋所有權 (C)乙丙二人縱使未辦理登記，仍然因繼承而取得房屋所有權 (D)乙丙二人縱使未辦理登記，仍因繼承而得處分房屋所有權
- A 13.甲於民國 102 年 1 月 1 日像乙借新臺幣 10 萬元，約定同年 6 月 30 日清償，並由丙於其期限內擔任保證人。下列敘述何者正確？(A)清償期屆滿，乙允許甲延期清償時，應得丙之同意，否則丙不負保證責任 (B)丙得隨時通知乙終止保證契約，並於通知到達乙後，不負保證責任 (C)清償期屆滿後，丙應定一個月以上之期限催告乙向甲請求，丙始能免責 (D)丙得隨時通知甲終止保證契約，並於通知到達甲後，不負保證責任
- D 14.甲、乙、丙三人共有一筆 A 地，應有部分各三分之一。下列敘述何者錯誤？(A)甲、乙二人得在未經丙同意的情況下，將 A 地出售與丁建設公司 (B)甲、乙二人得在未經丙同意的情況下，將 A 地出租與戊使用 (C)甲得在未經乙、丙同意的情況下，將其 A 地的應有部分設定抵押權與庚銀行 (D)甲、乙、丙三人經裁判分割 A 地時，須待分割登記完成時，才各自取得單獨所有權
- A 15.甲承攬乙建設公司之營造工程，在執行承攬事項時，因過失致路人丙受到傷害。下列敘述何者正確？(A)乙建設公司如非於定作或指示有過失，即不負損害賠償責任 (B)乙建設公司如非於定作或指示有過失，但應與甲連帶負損害賠償責任 (C)乙建設公司賠償丙之損害後，對甲有內部求償權 (D)乙建設公司應單獨對

丙負損害賠償責任，對甲無內部求償權

D 16.甲男與乙女已經訂婚，而且同居，雖尚未結婚，但感情非常好。甲男某日外出工作，遭無照駕駛之丙喝酒闖紅燈撞擊，當場死亡。下列敘述何者正確？(A)因乙女與甲男有訂婚之關係，故乙女得請求丙賠償慰撫金 (B)因乙女與甲男已經同居，故乙女得請求丙賠償慰撫金 (C)因乙女與甲男感情非常好，故乙女得請求丙賠償慰撫金 (D)因乙女與甲男尚未結婚，故乙女不得請求丙賠償慰撫金

B 17.甲房東將其所有 A 屋出租給乙房客，嗣後甲因財務問題將 A 屋出售與丙。下列敘述何者正確？(A)丙擁有 A 屋的所有權，所以丙可以要求乙房客搬遷 (B)若甲、乙之間的房屋租賃契約未經公證且超過 5 年者，丙可以要求乙房客搬遷 (C)若甲、乙之間的房屋租賃契約未定期限者，丙可主張隨時終止租賃契約，要求乙房客搬遷 (D)租期屆滿後，乙得向丙主張返還二個月的押租金

B 18.甲有一幅臺灣著名畫家之名畫，市值新臺幣 500 萬元，借給乙在畫展中展覽，並未委託乙出售。丙觀賞該名畫，愛不釋手，不知該畫是乙向甲借的，於是向乙表示願出新臺幣 700 萬元請乙割愛，乙就以新臺幣 700 萬元將該畫賣給丙，並以移轉所有權之意思交付給丙。下列敘述何者正確？(A)甲得請求丙返還該畫 (B)甲得請求乙新臺幣 700 萬元 (C)甲最多只能請求乙新臺幣 500 萬元 (D)甲最多只能請求乙新臺幣 600 萬元

C 19.甲與女秘書乙發生婚外情，甲與乙約定繼續維繫婚外情為前提，贈與乙 A 屋一棟，一年後乙不欲繼續維持不倫關係，A 屋該如何處理？(A)A 屋係以解除條件為前提的贈與契約，條件成就，贈與契約解除，A 屋須返還給甲 (B)甲與乙之間的贈與契約係以維繫婚外情為前提，贈與契約內容違反公序良俗無效，A 屋須返還給甲 (C)乙受贈 A 屋係屬不法原因而為給付者，甲事後不能請求返還 A 屋 (D)甲贈與乙 A 屋為無償行為，故贈與人甲可隨時撤銷該贈與契約，請求返還 A 屋

D 20.18 歲的甲騎機車上學途中撞傷騎腳踏車的乙。下列敘述何者正確？(A)甲未成年，所以不須負損害賠償之責 (B)由甲的法定代理人負損害賠償之責 (C)以甲行為時有意思能力為限，與其法定代理人連帶負損害賠償責任 (D)法定代理人如其監督並未疏懈，或縱加以相當之監督，而仍不免發生損害者，得主張免責

A 21.甲所有的 A 屋蓋在乙已登記的 B 地上 18 年。下列敘述何者正確？(A)乙可向甲主張 B 地的所有物返還請求權，請求甲拆屋還地 (B)已經超過 15 年，乙不可向甲主張 B 地的所有物返還請求權，請求甲拆屋還地 (C)甲可主張時效取得 B 地的所有權 (D)甲如為善意占有人，始得主張時效取得 B 地的所有權

B 22.甲未將代理權授與給乙，乙卻以甲之代理人名義於善意之丙訂立買賣契約，甲不承認乙之無權代理行為。下列敘述何者正確？(A)乙與丙簽訂之買賣契約，效力雖不及於甲，但在乙丙之間有效 (B)乙與丙簽訂之買賣契約，對甲丙、乙丙均無效，丙得請求乙損害賠償 (C)乙與丙簽訂之買賣契約，對甲丙、乙丙均無效，丙得請求甲損害賠償 (D)乙與丙簽訂之買賣契約，對甲丙、乙丙均有效，但丙得撤銷買賣契約

B 23.甲向乙承租 A 地種植柚子樹，後來政府公告將徵收 A 地。下列敘述何者錯誤？(A)柚子樹為不動產之出產物，屬於乙所有 (B)柚子為天然孳息，天然孳息的收取權為土地所有權人乙 (C)政府徵收乙所有的 A 地，範圍包括甲在 A 地上種植的柚子樹 (D)政府徵收 A 地之補償金歸屬於乙

C 24.A 公司的董事甲前往與客戶簽約時，不慎撞傷路人乙。下列敘述何者正確？(A)屬車禍事故，由董事甲自行負損害賠償責任 (B)由 A 公司負損害賠償責任，但是 A 公司對董事甲有求償權 (C)由 A 公司與董事甲連帶負損害賠償責任 (D)A 公司若已盡監督職務執行之責，可舉證免責

C 25.某甲 25 歲，為受輔助宣告之人。下列敘述何者正確？(A)甲之輔助宣告可由其表哥向社會福利機構提出聲請 (B)甲受輔助宣告後，自行購買不動產的行為，無效 (C)甲之輔助人乙，不得受讓甲所有的 A 屋 (D)甲受輔助宣告後，自行將其所有的智慧型手機贈與好友丙的行為，有效

C 26.甲所有的古董花瓶為乙所盜並寄放在丙的古董店裡展售，嗣後為顧客丁所買。關於當事人之間的權利義務，下列敘述何者錯誤？(A)丙出售古董花瓶的行為，須經甲的承認始生效力 (B)不知情的顧客丁因丙的受讓移轉，取得古董花瓶的所有權 (C)該古董花瓶係盜贓物，甲得於古董花瓶喪失占有之時起一年內向丁請求回復其物 (D)甲須償還丁購買古董花瓶之價金，始得請求回復其物

A 27.甲向乙購買房屋，雙方簽訂買賣契約後，乙將房屋交付於甲。但尚未辦理所有權移轉登記，突然發生地震致使房屋全毀。下列敘述何者正確？(A)甲雖未取得房屋所有權，但仍需交付約定之房屋價金 (B)甲因未取得房屋所有權，故毋需交付約定之房屋價金 (C)甲以受領房屋之交付，故需交付約定之房屋價金之一半 (D)甲以受領房屋之交付，僅需給付相當於使用房屋之租金

B 28.甲所有的 A 地因通行之需在乙的 B 地上設定不動產役權。下列敘述何者錯誤？(A)甲得將 A 地設定抵押權與丙銀行 (B)甲得將 B 地上的不動產役權單獨讓與給丁 (C)嗣後 A 地分割並讓與，為戊、己所有，戊、己皆享有 B 地上的不動產役權 (D)嗣後 B 地分割並讓與，為庚、辛所有，甲的不動產役權仍存在庚、辛受讓的 B 地上

C 29.甲向乙承租房屋居住，因火災致房屋毀損滅失，乙請求甲損害賠償。下列敘述何者正確？(A)甲因火

災致乙之房屋毀損滅失，構成侵權行為，應負抽象輕過失責任 (B)甲因火災致乙之房屋毀損滅失，構成侵權行為，應負具體輕過失責任 (C)甲因火災致乙之房屋毀損滅失，承租人甲僅負重大過失責任(D)甲因火災致乙之房屋毀損滅失，承租人甲僅負故意責任

B 30.甲早年喪偶，育有子女三人乙、丙、丁，嗣後與戊女結婚，並生有兩子女 A、B，戊女與前夫育有二女 C、D。關於這家人將來的繼承關係，下列敘述何者正確？

(A)若甲死亡，甲的遺產由乙、丙、丁、戊及 A、B、C、D 共同繼承 (B)若戊死亡，戊的遺產由甲和 A、B、C、D 共同繼承 (C)若乙未婚，因意外事故死亡，乙的遺產由甲、戊共同繼承 (D)若戊與 C 出遊，二人因意外事故死亡，C 未婚，C 的遺產由甲與 D 共同繼承

A 31.甲男乙女為夫妻，乙生下孩子丙。下列關於受胎期間之推定何者錯誤？(A)甲乙於民國 100 年 2 月 1 日結婚，丙於同年 7 月 1 日出生，丙為甲乙在婚姻關係存續中所生的孩子，丙推定為甲乙的婚生子女 (B)甲乙於民國 100 年 2 月 1 日結婚，丙於同年 12 月 1 日出生，丙為甲乙在婚姻關係存續中所生的孩子，丙推定為甲乙的婚生子女 (C)甲乙於民國 100 年 3 月 1 日離婚，丙於同年 7 月 1 日出生，丙雖非甲乙在婚姻關係存續中所生的孩子，但丙推定為甲乙的婚生子女 (D)甲乙於民國 100 年 3 月 1 日離婚，丙於同年 11 月 1 日出生，丙雖非甲乙在婚姻關係存續中所生的孩子，但丙推定為甲乙的婚生子女

C 32.趙男與錢女結婚，婚後產下一子登記姓名為趙大富。下列敘述何者錯誤？(A)趙大富未成年前，得由父母以書面約定變更為錢大富 (B)嗣後趙男與錢女離婚，法院得依錢女之請求，為子女之利益，宣告變更趙大富為錢大富 (C)趙大富 20 歲後，經父母同意得申請變更姓氏為錢大富 (D)已成年子女姓氏的變更其次數以一次為限

C 33.甲男 20 歲，乙女 15 歲，二人一見鍾情，決定廝守終身，於是結婚。乙女尚未滿適婚年齡，亦尚未懷孕。下列敘述何者正確？(A)乙女未滿適婚年齡，其結婚無效 (B)乙女未滿適婚年齡，乙女得不經法院逕行撤銷結婚 (C)乙女未滿適婚年齡，乙女得向法院請求撤銷結婚 (D)乙女未滿適婚年齡，需經法定代理人同意始得撤銷

D 34.關於姻親關係，下列敘述何者正確？(A)甲之兒子乙與丙女結婚，甲與丙無姻親關係 (B)甲之配偶乙，乙有一個哥哥丙，甲與丙無姻親關係 (C)甲之配偶乙，乙有一個哥哥丙，丙有配偶丁，甲與丁無姻親關係 (D)甲之兒子乙與丙女結婚，丙女之父親為丁，甲與丁無姻親關係

C 35.甲男與乙女未結婚，但生下丙。下列敘述何者正確？(A)乙女必須認領丙，丙才視為乙之婚生子女 (B)縱使甲與乙嗣後結婚，丙仍是非婚生子女(C)甲死後，丙得向甲之繼承人提起認領之訴 (D)甲認領丙後，無論如何絕對不得撤銷認領

D 36.關於不動產所有權取得時效，下列敘述何者錯誤？(A)應以所有之意思 (B)應和平公然繼續占有 (C)應占有他人未登記之不動產 (D)時效完成即取得不動產所有權

B 37.甲死亡時，遺有財產新台幣 500 萬元。甲有子女乙、丙二人為其法定繼承人，甲生前立有遺囑，載明若乙之兒子丁考上不動產經紀人，無償給與丁新台幣 100 萬元。甲死亡時，丁尚未考上不動產經紀人。下列敘述何者正確？(A)遺囑於甲死亡時發生效力，丁取得新台幣 100 萬元所有權 (B)遺囑於丁考上不動產經紀人時發生效力，丁取得新台幣 100 萬元之所有權 (C)遺囑於甲死亡時發生效力，丁取得請求給付新台幣 100 萬元之債權 (D)遺囑於丁考上不動產經紀人時發生效力，丁取得請求給付新台幣 100 萬元之債權

A 38.19 歲之甲與 20 歲之乙訂立買賣契約，將一宗土地賣給乙，並將土地所有權移轉登記給乙。下列敘述何者正確？(A)買賣契約及所有權移轉契約，均需得甲之法定代理人書面或非書面之允許，始生效力 (B)買賣契約及所有權移轉契約，均需得甲之法定代理人書面允許，一定要書面允許始生效 (C)買賣契約需得甲之法定代理人書面允許，始生效力；所有權移轉契約則無須書面允許，亦生效力 (D)所有權移轉契約需得甲之法定代理人書面允許，始生效力；買賣契約則無須書面允許，亦生效力

A 39.甲死亡後，其子女乙、丙二人為繼承人。甲留有房屋一棟市值新台幣 500 萬元，且甲對丁有新台幣 500 萬元債權，已屆清償期。遺產分割時，乙分得房屋，丙分得債權。乙對丁何時之支付能力應負擔擔保責任？(A)乙就遺產分割時丁之支付能力負擔擔保之責 (B)乙就債務實際清償時丁之支付能力負擔擔保之責 (C)乙就清償期屆滿時丁之支付能力負擔擔保之責 (D)乙就甲死亡時丁之支付能力負擔擔保之責

A 40.甲與乙結婚，並無子女，甲死亡時，甲之父母丙、丁尚健在；設甲遺有財產新台幣 1200 萬元，並無任何債務。請問如何繼承？(A)乙得新台幣 600 萬元，丙、丁各得新台幣 300 萬元 (B)乙得新台幣 800 萬元，丙、丁各得新台幣 200 萬元(C)乙得新台幣 1200 萬元，丙、丁各得新台幣 0 萬元 (D)乙、丙、丁各得新台幣 400 萬元

**全國補習班
錄取率全國第一**

**考完經紀人
考地政士
考估價師**