

103 年普通考試不動產經紀人考試試題

等 別：普通考試

類 科：不動產經紀人

科 目：民法概要

甲、申論題部分：

一、甲被乙詐欺，將其所有之一棟房屋以低價賣給乙，並已為所有權移轉登記。請問甲依民法第 92 條規定，僅撤銷債權行為，而未撤銷物權行為時，當事人之間的法律關係如何？甲若同時撤銷債權行為與物權行為時，其法律關係又是如何？另法律行為因被詐欺而為撤銷與因被脅迫而為撤銷，其效力有何不同？

【擬答】：

(一)甲僅撤銷債權行為，當事人間之法律關係為何？說明如下：

1. 題示甲被乙詐欺而將其所有之房屋出賣於乙，並已為所有權移轉登記。依民法第 345 條、第 758 條規定，該買賣契約及物權契約均有效成立，故乙取得房屋所有權。
2. 按民法第 92 條第 1 項規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。另第 114 條第 1 項規定，法律行為經撤銷者，視為自始無效。題示甲依民法第 92 條第 1 項規定撤銷債權行為，因此，該買賣契約視為自始無效。又基於物權行為無因性原則，乙取得之房屋所有權不受其原因行為（債權行為）被撤銷而無效之影響。惟乙取得房屋所有權受利益，致甲受損害，且其受利益之法律上原因已不存在（債權行為被撤銷），故乙對甲成立不當得利（第 179 條），甲得請求乙返還房屋所有權，即請求乙塗銷所有權登記。
3. 乙亦得依不當得利之規定，請求甲返還買賣價金。

(二)甲同時撤銷債權行為及物權行為，當事人間之法律關係為何？說明如下：

若甲同時撤銷債權行為及物權行為，則該買賣契約及物權行為均視為自始無效。此時，乙自始未取得房屋所有權，其登記為房屋所有人，構成對甲所有權之侵害，故甲得依民法第 767 條第 1 項中段妨害除去請求權之規定，請求乙塗銷所有權登記。惟乙亦得依不當得利之規定，請求甲返還買賣價金。

(三)法律行為因被詐欺而為撤銷與因被脅迫而為撤銷，其效力有何不同？說明如下：

民法第 92 條第 2 項規定，被詐欺而為之意思表示者，其撤銷不得以之對抗善意第三人。依本項規定反面解釋，被脅迫而為之意思表示者，其撤銷得以之對抗善意第三人。因此，法律行為因被詐欺而為撤銷與因被脅迫而為撤銷，其效力在於能否對抗善意第三人而不同。

二、甲、乙共有一筆土地，面積 100 平方公尺，僅符合建築面積最小單位，應有部分分別為甲十分之八，乙十分之二，甲、乙以其應有部分分別向丙、丁貸款，設定抵押權作為擔保。嗣甲請求分割，因與乙無法達成協議，遂提起分割共有物之訴，法院依民法第 824 條第 3 項規定，判決將該共有地分配於甲，並命甲補償乙新台幣 100 萬元。請問乙對甲之補償金債權，民法設有何種保障機制？又丁在乙之應有部分上原有之抵押權如何處理？

【擬答】：

(一)乙對甲之補償金債權，對於甲所分得之土地，有法定抵押權，且乙之抵押權次序優先於丙之抵押權。茲說明理由如下：

1. 按民法第 824 條第 3 項，不動產裁判分割，而以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。另民法第 824 條之 1 第 4 項規定，於不動產裁判分割，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。
2. 題示甲、乙共有一筆土地，惟因甲、乙無法達成分割協議，且法院裁判分割之結果，係將共有地分配於甲，並命甲補償乙新台幣 100 萬元。依上開規定可知，應受補償之乙，就其補償金債權，對於甲所分得之土地有法定抵押權，以保障乙之權益。

3. 民法第 824 條之 1 第 2 項規定，以應有部分設定抵押權者，分割時，其權利不因共有物之分割而受影響。但於裁判分割時，如抵押權人已參加共有物分割訴訟，或經共有人告知訴訟而未參加者，其權利僅移存於抵押人所分得之部分。準此規定可知，本題甲將其十分之八之應有部分設定抵押權於丙，則裁判分割後，依民法第 824 條之 1 第 2 項但書規定，丙對於該土地應有部分之抵押權，即移存於該筆土地上。

4. 民法第 824 條之 1 第 5 項規定，前項法定抵押權，於辦理共有物分割登記時，應一併申請登記，且補償義務人所分得之不動產上，如有基於其應有部分抵押而移存之抵押權者（第 824 條之 1 第 2 項但書），則法定抵押權之次序，優先於該移存之抵押權。準此規定，乙不但對於甲所分得之土地有法定抵押權，且乙之法定抵押權縱登記在丙之後，其次序仍優先於丙之抵押權。

(二) 丁原有之抵押權轉換為權利質權，且其次序與原抵押權相同。茲說明理由如下：

1. 前已敘及，如有民法第 824 條之 1 第 2 項但書規定之情形，其抵押權雖移存於抵押人所分得之部分。惟倘抵押人未受原物分配，而係以價金分配或金錢補償時，為保障其權益，民法特於第 824 條之 1 第 3 項規定，得準用第 881 條第 1 項、第 2 項物上代位之規定。

2. 準此規定，法院之裁判分割係將共有地分配於甲，並命甲補償乙新台幣 100 萬元。此時，由於乙未受原物分配，且乙於裁判分割前，已將其對共有地之十分之二應有部分設定抵押權於丁，故依民法第 824 條之 1 第 3 項規定，乙對甲之 100 萬元補償金債權即成為丁之抵押權之代位物，換言之，丁對乙之 100 萬元補償金債權享有權利質權，且其次序與原抵押權相同（準用第 881 條第 1、2 項）。

乙、測驗題部分：

(B) 1. 依法律之規定，有使用文字之必要者，下列敘述何者正確？

(A) 須本人自寫，並親自簽名或蓋章

(B) 得不由本人自寫，但必須親自簽名或蓋章

(C) 如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經一人簽名證明，亦與簽名生同等之效力

(D) 如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經一人以指印、十字或其他符號代簽名者證明，亦與簽名生同等之效力

(B) 2. 關於形成權，下列敘述何者正確？

(A) 所謂形成權係指當事人得依據雙方自由意志，形成法律關係之權利

(B) 形成權的行使，原則上不得附條件或期限

(C) 形成權的形式期間，法律多設有消滅時效

(D) 同意權、抗辯權與解除權均屬形成權

(C) 3. 下列何種權利屬於準物權？

(A) 農育權

(B) 商標權

(C) 漁業權

(D) 典權

(A) 4. 關於社團法人解散時，清算人的職務內容，下列何者正確？①了結現務②收取債權③清償債務④變更章程

(A) ①②③

(B) ①②④

(C) ①③④

(D) ②③④

(C) 5. 下列何者不具有民法上之權力能力？

(A) 植物人

(B) 受破產宣告之法人

(C) 合夥

(D) 受監護宣告之自然人

(B) 6. 關於住所，下列敘述何者正確？

(A) 限制行為能力人，因特定行為選定居所者，關於其行為，視為住所

(B) 法人，以其主事務所之所在地為住所

(C) 妻，以夫之住所為住所

公職王歷屆試題 (103 專技普考)

- (D)一人同時僅得有兩住所
- (C) 7. 關於天然孳息，下列敘述何者正確？
- (A)稱天然孳息者，謂利息、租金及其他因法律關係所得之收益
- (B)有收取天然孳息權利之人，按其權利存續期間內之日數，取得其孳息
- (C)物之成分及其天然孳息，於分離後，除法律另有規定外，仍屬於其物之所有人
- (D)抵押權之效力，及於抵押物扣押後抵押人就抵押物得收取之天然孳息。但抵押權人，非以扣押抵押物之事情，通知應清償天然孳息之義務人，不得與之抵抗
- (D) 8. 18歲之甲所為下列何種行為屬於無效？
- (A)買賣他人之物 (B)買賣違章建築
- (C)被脅迫所締結之買賣契約 (D)撤銷有關買賣之錯誤意思表示
- (A) 9. 甲與乙於民國(下同)103年10月1日簽訂買賣契約將自有古董錶以新台幣(下同)20萬元出售予乙，約定同年11月1日交付該錶予乙。但同年10月5日不知情的丙向甲表示願以25萬元之價格購買該古董錶，甲同意出售，並當場銀貨兩訖。關於乙如何主張其權力，下列敘述何者正確？
- (A)乙基於買賣契約所生之債權得向甲請求交付該錶，並移轉該錶所有權。甲對乙須負可歸責給付不能之損害賠償責任
- (B)乙基於買賣契約所生之債權得向丙請求交付該錶，並移轉該錶所有權。甲對丙須負可歸責給付不能之損害賠償責任
- (C)乙基於所有權得向甲請求交付該錶。甲對乙須負侵權行為之損害賠償責任
- (D)乙基於所有權得向丙請求交付該錶。甲對丙須負侵權行為之損害賠償責任
- (D) 10. 關於附條件的法律行為，下列敘述何者正確？
- (A)附停止條件之法律行為，於條件成就時，失其效力
- (B)附條件的法律行為，其條件成就之效果於條件成就之時發生，不得依當事人之特約變更
- (C)因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為促其條件之成就者，視為條件已成就
- (D)附條件之法律行為當事人，於條件成否未定前，若有損害相對人因條件成就所應得利益之行為者，負賠償損害之責任
- (C) 11. 甲糕餅業者向乙原料供應商購買食用油，用以添加於糕餅之製造，但該油之品質發生問題，經查該油係製油業者丙所生產，丙就其產品應對甲負何種責任？
- (A)無過失責任 (B)故意責任 (C)中間責任 (D)不須負責
- (B) 12. 下列關於暴利行為之敘述，何者錯誤？
- (A)雖違反公序良俗，但有效 (B)利害關係人得行使撤銷權
- (C)並非詐害債權行為 (D)應於法律行為後一年內提起救濟
- (A) 13. 甲將房屋出賣於乙並交付之，但尚未完成移轉登記，乙已支付一半價金，其後該屋因地震而全毀，下列敘述，何者正確？
- (A)乙仍應支付全部買賣價金 (B)甲應承擔一半損失
- (C)乙得解除買賣契約 (D)甲得主張重建後再交屋
- (A) 14. 關於代理，下列敘述何者正確？
- (A)代理人非經本人之允諾，不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限
- (B)代理權之限制及撤回，不得以之對抗善意第三人。至於該第三人有無過失而不知其事實者，則非所問
- (C)代理人於代理權限內，以代理人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力

公職王歷屆試題 (103 專技普考)

- (D)代理人所為或所受意思表示之效力，不因其為無行為能力人而受影響
- (B) 15. 甲駕駛機車載乙，與丙發生車禍，致乙跌落機車，身體多處受傷，經查甲、丙均有過失。下列敘述，何者錯誤？
- (A)乙得向丙請求損害賠償 (B)丙不得主張乙應承擔甲之過失
(C)乙得向甲請求損害賠償 (D)甲丙為共同侵權行為人
- (A) 16. 關於共有物分割，下列敘述何者正確？
- (A)共有物依共有人協議分割時，並不適用多數決原則
(B)共有人以契約訂有不分割之期限者不得逾十年；逾十年者，縮短為十年
(C)共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾五十年；逾五十年者，縮短為五十年
(D)不動產共有人間關於共有物分割或禁止分割之約定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力
- (B) 17. 關於居間人之報酬及支出費用，下列敘述何者正確？
- (A)契約附有解除條件者，於該條件成就前，居間人請求報酬
(B)居間人因媒介應得之報酬，除契約另有訂定或另有習慣外，應由契約當事人雙方平均負擔
(C)約定之報酬，較居間人所任勞務之價值，為數過鉅失其公平者，報酬給付義務人得以意思表示請求酌減之
(D)居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬，僅得請求償還其支出之必要費用
- (A) 18. 甲乙係多年好友，甲長年於國外經商，遂概括委任乙代為管理(A)屋，約定乙就(A)屋得為甲為一切行為。但民法規定，不動產之租賃其期限逾多久者，乙仍須有特別授權？
- (A)兩年 (B)一年半 (C)一年 (D)半年
- (B) 19. 關於合夥人出資及合夥財產，下列敘述何者正確？
- (A)合夥人之出資，得為金錢，其他財產權或勞務，但不得以信用代之
(B)合夥財產不足清償合夥之債務時，各合夥人對於不足之金額，連帶負其責任
(C)合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體分別共有之集合財產
(D)合夥因損失而至資本減少時，除合夥契約有特別訂定外，合夥人有補充之義務
- (D) 20. 甲自行出資建造違章建築房屋一棟，將之出售予乙，並已交付乙占有。但事後甲對乙主張其為所有權人，請求乙返還房屋。下列敘述何者正確？
- (A)甲之請求為無理由。因為違章建築是違法行為，甲無法取得該屋所有權
(B)甲之請求為有理由。因為違章建築買賣是違法行為，買賣契約無效，甲得請求回復原狀
(C)甲之請求為有理由。甲可根據民法第 767 條第 1 項前段，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
(D)甲之請求為無理由。縱甲可根據民法第 767 條第 1 項前段，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。乙基於買賣契約非無權占有該屋，故無須返還
- (B) 21. 甲、乙、丙共同竊取丁之財物，丁損失共計新台幣 30 萬元，丁僅原諒其子甲之行為，而免除其債務。下列敘述，何者正確？
- (A)乙若全額清償後，得向甲、丙各請求新台幣 10 萬元
(B)乙若全額清償後，僅得向丙請求新台幣 10 萬元
(C)乙若全額清償後，僅得向丙請求新台幣 15 萬元
(D)丁免除甲之債務，乙、丙之債務亦應同生免除效力
- (D) 22. 關於越界建築之處理，下列敘述何者正確？

公職王歷屆試題 (103 專技普考)

- (A)土地所有人建築圍牆時因重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其圍牆
- (B)土地所有人建築圍牆時非因重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其圍牆
- (C)土地所有人建築房屋時因重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其圍牆
- (D)土地所有人建築房屋時非因重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其圍牆
- (C) 23. 甲在其土地上為乙設定眺望不動產役權，其後甲未獲得乙之同意又為丙設定地上權，丙預備在該地上建築房屋，若該房屋建成，乙之眺望權將因而受到影響，下列敘述，何者正確？
- (A)應不許丙設定地上權 (B)縱然設定地上權，亦屬無效
- (C)地上權人不許在該地上建築房屋 (D)設定地上權後，不動產役權消滅
- (B) 24. 關於地上權，下列敘述何者正確？
- (A)普通地上權乃以在他人土地上下之一定空間範圍內有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權
- (B)地上權定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人得支付未到期之三年分地租後，拋棄其權利
- (C)地上權人得將其權利設定權利質權。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限
- (D)地上權人，因不可抗力，妨礙其土地之使用，得請求免除或減少租金
- (B) 25. 甲將土地為乙設定典權並交付之，其後甲將該地出賣與丙，乙主張有權以相同條件購買，此權利稱為：
- (A)找貼權 (B)留買權 (C)回贖權 (D)絕賣權
- (B) 26. 甲忘記乙已清償債務，遂誤將對乙之新臺幣 20 萬元之債權，以新臺幣 15 萬元出賣與丙。下列敘述，何者正確？
- (A)甲、丙間之買賣契約無效 (B)甲須負權利瑕疵擔保責任
- (C)丙得主張善意取得該債權 (D)丙得主張甲應負無權代理人責任
- (D) 27. 下列何者不屬於直接占有人？
- (A)房屋承租人 (B)土地之典權人 (C)汽車之受委託保管人 (D)為雇主駕駛汽車之司機
- (B) 28. 下列何種權利，不得單獨成為抵押權之標的物？
- (A)地上權 (B)不動產役權 (C)農育權 (D)典權
- (A) 29. 法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。稱為：
- (A)剩餘財產分配請求權 (B)財產酌給請求權
- (C)扶養費請求權 (D)贍養費請求權
- (D) 30. 下列關於最高限額抵押權之敘述，何者正確？
- (A)得有效約定最高限額係指本金最高限額
- (B)得約定凡是書面契約所生之債權，均屬擔保範圍
- (C)得約定凡是新臺幣 100 萬元以下之債權，均屬擔保範圍
- (D)得經抵押人之同意，將最高限額抵押權讓與他人
- (C) 31. 下列何者不屬於夫妻之特有財產？
- (A)妻之化妝品 (B)夫之行醫工具 (C)夫上班代步所駕駛之自用汽車 (D)妻之首飾
- (B) 32. 設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如

公職王歷屆試題 (103 專技普考)

經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，關於拍定人間之關係，下列敘述何者正確：

- (A)視為已有不動產役權之設定 (B)視為已有地上權之設定
(C)視為取得使用借貸權 (D)視為取得租賃權
- (A) 33. 夫妻之財產及所得，除特有財產外，合併為共同財產者，屬於下述何種所有型態？
(A)夫妻公同共有 (B)夫妻分別共有 (C)夫妻區分所有 (D)夫妻總體共有
- (D) 34. 甲死亡，由配偶乙繼承其遺產，乙對於甲所積欠丙之債務，應負何種責任？
(A)負無限清償責任 (B)負部分清償責任
(C)不負責任 (D)以因繼承所得遺產為限負清償責任
- (C) 35. 因他人拋棄繼承而應為繼承之人，為拋棄繼承時，應於知悉其得繼承之日起多久為之？
(A)一個月 (B)二個月 (C)三個月 (D)六個月
- (A) 36. 甲、乙約定為共同財產制為其夫妻財產制，其後甲死亡，繼承人為乙及生女丙，經查甲、乙之共同財產共價值新臺幣 100 萬元，乙得分得金額為：
(A)新臺幣 75 萬元 (B)新臺幣 50 萬元
(C)新臺幣 100 萬元 (D)新臺幣 25 萬元
- (D) 37. 甲男乙女婚姻關係存續中生女丙。嗣後甲乙離婚，甲男另與戊結婚，並由戊收養未成年之丙。丙成年後與丁男結婚但尚無子女，某日丙女因故死亡。問丙之遺產應如何繼承？
(A)由甲、乙、丁共同繼承，每人之應繼分為三分之一
(B)由甲、乙、丁共同繼承，惟丁之應繼分為二分之一
(C)由甲、戊、丁共同繼承，每人之應繼分為三分之一
(D)由甲、戊、丁共同繼承，惟丁之應繼分為二分之一
- (C) 38. 繼承人在繼承開始前幾年內，從被繼承人受有財產之贈與者，該財產視為其所得遺產？
(A)半年內 (B)1 年內 (C)2 年內 (D)3 年內
- (D) 39. 繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。關於遺產管理人之職務，以下敘述何者正確？
(A)編製遺產清冊，並為保存遺產必要之處置。遺產清冊，管理人應於就職後六個月內編製之
(B)聲請法院依公示催告程序，限定六個月以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之
(C)清償債權或交付遺贈物。惟遺贈物之交付，應先於債權之清償
(D)有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交
- (C) 40. 甲有配偶乙及子丙，甲生前預立遺囑，內容表示死後要將全部財產遺贈給好友丁，嗣甲死亡時，全部遺產為新臺幣（下同）100 萬元，試問受遺贈人丁可得多少？
(A)100 萬元 (B)75 萬元 (C)50 萬元 (D)20 萬元