

109 專門職業及技術人員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、甲男、乙女結婚十餘年，未約定夫妻財產制度。婚後甲出資購買 A 屋一棟，登記在女方名下。嗣後因故，甲、乙雙方乃協議離婚，協議離婚期間甲男未經乙女同意，擅自拿走 A 屋所有權狀與乙的印章，與丙簽訂 A 屋買賣契約，但尚未完成產權移轉登記。試問：A 屋之所有權為何人所有？甲、丙間 A 屋買賣契約之效力為何？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★★

2. 《破題關鍵》

1. 本件稍微涉及借名登記、表見代理的影子，需簡單提到該觀念。
2. 主要考點在於無權代理與善意取得的適用問題。
3. 本題必須層層剝開法律關係，考題不易解析，考生須將考點羅列後一一安排撰寫順序，方能較好作答。

【擬答】

(一)房屋之所有權人為乙。

1. 不動產之取得，原則上以登記名義人為所有權人，然倘實際所有權人與登記名義人不同時，若兩人間有假借對方之名登記的合意，即所謂的「借名登記」。實務上認，倘內容不違反法律之強制、禁止規定或公序良俗或是通謀虛偽意思表示者，肯定借名登記合法。
2. 本件甲出資購買 A 屋一棟，登記在女方名下，並未指出雙方有假借對方之名登記的合意，且登記在女方名下後，亦未見甲有使用、收益、處分，因而認定甲、乙間對於 A 屋應非屬借名登記關係，而係甲贈與 A 屋予乙。
3. 此外，甲在協議離婚期間未經乙同意，擅自拿走 A 屋所有權狀與乙印章，與丙簽訂 A 屋買賣契約，係在未經乙同意下，以乙之名義將其所有之不動產出售，屬於無權代理。
4. 又無權代理係以本人之名義為法律行為，與民法第 801 條規定之「讓與人無讓與之權利」不符合，蓋無權代理人並非法律行為之當事人；本人方為此處分行為之當事人，因此丙不生善意取得之可能，只有依同法第 170 條本人承認與否之問題，故房屋之所有權人仍然為乙。

(二)甲、丙間 A 屋買賣契約之效力未定，乙承認則有效；乙不承認則不生效力。

1. 依民法第 170 條第 1 項之規定，無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。本件甲以乙之印章、所有權狀等資料與丙定立買賣契約，其權利外觀非可歸責於乙，因而無表見代理之適用，屬一般無權代理之情形。
2. 按上開規定，倘本人乙承認，則甲代乙與丙所定之契約為有效；倘本人乙不承認，則該契約之債權及物權行為對本人乙均不生效力。惟此時，物權行為中甲屬於無權處分，然甲與丙僅簽訂 A 屋買賣契約，尚未完成產權移轉登記，故丙縱使善意，仍還不得依照同法第 759 條之 1 第 2 項主張不動產之善意取得。

公職王歷屆試題 (109 不動產經紀人)

二、甲向乙建設公司購買與丙地主合建之預售房屋 A 屋一棟，乙建設公司以買受人甲為起造人進行蓋造。房屋完工後，甲取得房屋所有權並登記完畢，但土地部份因地主丙債務問題，導致合建土地遭債權人查封，而無法移轉登記於買受人甲。事隔逾 20 年，該筆土地經法院強制執行由某丁拍定。試依民法相關規定說明：甲得否主張時效取得地上權？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》

★★★

2. 《破題關鍵》

1. 民法關於時效取得的規定，以及地上權的準用。
2. 時效取得地上權的要件及不以占有他人未登記之土地為必要。
3. 時效取得地上權登記審查要點裡面的細節規範，此為本題最困難的地方，考生在作答時要多加留意此爭點。

【擬答】

甲可以主張時效取得地上權。

- (一)依民法第 772 條規定，「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。」；又依同法第 769 條的規定，「以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。」；第 770 條規定「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」，是以所謂時效取得地上權，應符合下列要件：(1) 占有的主觀意思、(2) 占有的客觀狀態、(3) 占有他人的不動產、(4) 經過法定期間。尤其依最高法院 60 年台上字第 4195 號判例意旨，時效取得地上權不以占有他人未登記之土地為必要。
- (二)今甲取得系爭土地上之 A 屋，並以 A 屋持續使用土地之意思，意即地上權人之意思，和平、公然、繼續占有他人之土地，主觀上、客觀上皆符合條件，並且經過法定期間，從而可以主張時效取得地上權。惟有疑問者，乃土地所有權在此時由丙移轉至丁，是否影響甲之權利主張。
- (三)依時效取得地上權登記審查要點第 9 點規定，「占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。」，因此縱使丁拍定取得系爭土地之所有權，仍不影響占有人甲在符合地上權取得時效之要件後，申請取得地上權登記之權利。

乙、測驗題部分：

(A) 1. 下列關於法律上之物的敘述，何者正確？

(A)從物在客觀上需常助主物之效用，且與主物為各自獨立之兩個物，動產或不動產均可為從物

(B)物之成分或其孳息，分離後原則上屬於該成分或天然孳息之占有人

(C)無權占有他人土地建築房屋，建築完成時，該房屋原則上屬於土地所有人所有

(D)已足避風雨，可達經濟上使用目的，但屋頂尚未完全完工之房屋，屬土地之成分

(A) 2. 下列何者非消滅時效適用之客體？

(A)人格權受侵害時之除去妨害請求權 (B)夫妻因離婚所約定之贍養費請求權

(C)繼承權受侵害時之回復請求權 (D)未登記不動產所有權人之返還請求權

(C) 3. 甲與乙訂立買賣契約，將其二手汽車出賣予乙，若當事人間無特別約定者，關於該汽車之利益及危險，下列何者正確？

(A)於甲與乙簽訂汽車買賣契約時起，由乙承受

公職王歷屆試題 (109 不動產經紀人)

- (B)自該車辦理過戶登記於乙時，由乙承受
(C)自該車交付於乙時起，由乙承受
(D)於乙支付價金完畢起，由乙承受
- (C) 4. 下列有關契約成立之敘述，何者錯誤？
(A)契約得以要約與承諾之意思表示合致而成立
(B)契約得以要約交錯之方式而成立
(C)契約得以承諾交錯之方式而成立
(D)契約得以要約與意思實現方式而成立
- (B) 5. 下列關於利息之敘述，何者正確？
(A)應付利息之債務，其利率未經約定亦無法可據者，原則上以週年利率百分之六計算
(B)約定利率逾週年百分之十二者，經一年後，債務人得隨時清償原本。但須於一個月
前預告債權人
(C)約定利率，超過週年百分之二十者，其約定當然無效，此時應以法定利率計算應給
付之利息
(D)債權人受領超過最高利率之利息，對於超過部份之利息係不當得利，應返還債務人
- (C) 6. 下列有關定金之敘述，何者正確？
(A)訂約當事人之一方，由他方受有定金時，其契約視為成立
(B)定金為諾成契約，於當事人約定時即成立
(C)契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還
(D)契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金視為債務不履行損害賠
償之總額
- (D) 7. 甲借給乙 100 萬元，借期屆至，甲請求乙返還 100 萬元借款，乙因此開立 100 萬元之
本票交由甲受領。下列敘述，何者正確？
(A)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是債之內容更改
(B)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是抵銷
(C)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是代物清償
(D)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是新債清償
- (C) 8. 下列關於房屋租賃之敘述，何者正確？
(A)出租人將租賃之屋交付承租人後，非經承租人同意，不得將其所有權讓與第三人
(B)出租人出賣租賃之房屋時，承租人有依同樣條件優先承買之權利
(C)除有反對之約定外，承租人依法得將其一部分轉租於他人
(D)房屋租賃之租金，當事人得因其價值之昇降，聲請法院增減之，但以定期租賃為限
- (D) 9. 甲將其名下之房屋出售並交付乙占有，惟尚未辦理所有權登記之前，甲又出售該屋於
善意之丙且辦理所有權登記完畢。則乙對丙之主張，下列何者正確？
(A)乙得依據其與甲所訂立之買賣契約而請求丙塗銷房屋所有權登記
(B)乙得向丙主張不當得利而請求丙塗銷房屋所有權登記
(C)乙得向丙主張撤銷權而請求丙塗銷房屋所有權登記
(D)乙無法請求丙塗銷房屋所有權登記，只得向甲請求債務不履行之損害賠償
- (C) 10. 甲將其土地出售乙，但因價金給付方式仍有爭議，故甲拒紀交付予乙，亦不辦理登記，
乙起訴請求甲履行買賣契約之給付義務，經判決勝訴確定。下列敘述，何者正確？
(A)因甲已將其土地出售乙，故所有權屬於乙
(B)因乙已取得土地買賣約給付請求權勝訴確定，故所有權屬於乙
(C)因甲尚未辦理土地所有移轉登記於乙，故所有權仍屬於甲

公職王歷屆試題 (109 不動產經紀人)

- (D)因該地尚未交付予乙占有，故所有權仍屬於甲
- (A) 11. 關於委任契約受任人之報酬，下列敘述，何者錯誤？
- (A)委任關係因可歸責於受任人之事由，而於委任事務處理完畢前經終止者，受任人仍得就已經處理之部分比例請求報酬
- (B)受任人受有報酬之注意義務，高於受任人未受報酬之注意義務
- (C)當事人縱未約定報酬，但依交易習慣或委任事務之性質應給與報酬者，受任人得請求報酬
- (D)除契約另有規定外，原則上於委任關係終止時，受任人須明確報告始末後才能請求報酬
- (B) 12. 甲將自己所有的違章建築 A 屋賣給乙，有關於買賣違章建築之法律關係。下列敘述，依實務見解，何者錯誤？
- (A)土地與土地上之違章建築同屬於一人所有，嗣將違章建築與土地分別讓與相異之人，仍有民法第 425 條之 1 推定租賃關係規定之適用
- (B)違章建築之買受人對於無權占用房屋之人，得行使民法第 767 條之物上請求權
- (C)違章建築遭拍賣，拍定人自取得法院權利移轉證書之日起，取得該違章建築之權利
- (D)甲、乙買賣違章建築，所讓與的是事實上之處分權
- (C) 13. 甲乙丙共同出資購買一筆 A 土地，應有部分各三分之一。下列何種行為應經甲乙丙三個共有人全體同意，始為有效？
- (A)共有人之一將其應有部分移轉予第三人
- (B)共有人之一將其應有部分設定抵押權予第三人
- (C)共有人之一將 A 土地設定抵押權予第三人
- (D)共有人之一將 A 土地設定有償之地上權予第三人
- (C) 14. 下列何者非屬共同共有之性質？
- (A)繼承人有數人時，其繼承取得之遺產 (B)合夥人之合夥財產
- (C)屬於社團法人名下之財產 (D)屬於夫妻共同財產制下之財產
- (D) 15. 甲現年十七歲，在山中拾獲名貴木材一塊，嗣後該木材遭乙竊取，乙請人雕刻成名貴的佛像，以高價出售於惡意的丙，並交付之。下列敘述，何者正確？
- (A)甲因未滿二十歲，不得占有該木材
- (B)乙不能取得名貴的佛像所有權
- (C)乙將名貴的佛像讓與並交付予丙，係屬無權處分
- (D)甲得向乙請求償還該木材的價額
- (C) 16. 甲、乙共有一筆 A 土地，面積 400 坪，應有部分各為二分之一。下列敘述，何者正確？
- (A)甲、乙對於共有之 A 土地，各有一個所有權，但其權利之行使應受應有部分之限制
- (B)甲、乙對於共有之 A 土地，各有 200 坪所有權
- (C)應有部分各為二分之一是甲、乙對於共有土地所有權之比例
- (D)對於共有之 A 土地，甲、乙分別享有處分權及管理權
- (B) 17. 甲、乙、丙、丁四人共有一筆 A 土地，應有部分各登記為四分之一，甲未經乙、丙、丁之同意，擅自占有 A 土地四分之三面積的土地，在其上興建一 B 屋。下列敘述，何者正確？
- (A)乙、丙、丁僅得分別請求甲返還占用 A 土地四分之一之土地
- (B)乙、丙、丁得分別請求甲返還所占用 A 土地四分之三之土地
- (C)乙、丙、丁應共同請求甲返還所占用 A 土地四分之一之土地
- (D)乙、丙、丁應共同請求甲返還所占用 A 土地四分之三之土地

公職王歷屆試題 (109 不動產經紀人)

- (B) 18. 下列關於地上權之敘述，何者正確？
- (A) 地上權人若因不可抗力，妨礙其土地之使用，依法即得請求免除或減少租金
 - (B) 土地所有權讓與時，地上權人已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人
 - (C) 地上權人須連續積欠地租達二年，土地所有人始得終止地上權
 - (D) 地上權無支付地租之約定者，地上權人應於一年前通知土地所有人，始得拋棄其權利
- (B) 19. 以建築物設定抵押權者，下列何者非抵押權效力所及之標的物範圍？
- (A) 抵押物扣押後，抵押人就抵押物所得收取之租金
 - (B) 抵押之建築物存在所必要且性質上得讓與之權利
 - (C) 設定抵押權後所增建附加於該建築物，而不具獨立性之部分
 - (D) 抵押之建築物滅失後殘餘之鋼筋
- (A) 20. 下列關於夫妻財產制契約之訂立，何者正確？
- (A) 夫妻於結婚前或結婚後，均得以書面約定夫妻財產制契約
 - (B) 夫妻財產制契約之訂立應經登記，否則不生效力
 - (C) 夫妻財產制契約之訂立，當事人如為未成年人時，應得其法定代理人之同意始為有效
 - (D) 夫妻於婚姻關係存續中，得以契約廢止其財產制契約，或改用他種約定財產制，但以一次為限
- (B) 21. 甲、乙結婚並約定共同財產制為夫妻財產制，共同財產制關係存續中二人之共同財產為 2000 萬元，若甲、乙離婚而無特別約定時，則乙可分得若干共同財產？
- (A) 2000 萬元 (B) 1000 萬元 (C) 1500 萬元 (D) 500 萬元
- (B) 22. 下列關於夫妻法定財產制之敘述，何者正確？
- (A) 於法定財產制下，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產則由夫妻共有
 - (B) 於法定財產制下，夫或妻之婚前及婚後財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，均屬於婚後財產之範圍
 - (C) 無論採何種約定財產，當夫或妻其財產不足清償其債務時，法院得因他方之請求，宣告改用法定財產制
 - (D) 夫或妻各自管理、使用、收益其婚前財產與婚後財產，但對於婚後財產為處分時，應得他方之同意
- (B) 23. 甲乙夫妻育有丙、丁二子及戊女。丙與己女結婚，婚後育有一子庚，戊女未婚生下一子辛。多年後甲死亡，而戊早於甲死亡，丙則拋棄繼承。設甲留有遺產 900 萬元，則甲之遺產應如何繼承？
- (A) 乙、丁、庚各繼承 300 萬元 (B) 乙、丁、辛各繼承 300 萬元
(C) 乙、丁各繼承 450 萬元 (D) 乙、丁、庚、辛各繼承 225 萬元
- (A) 24. 甲、乙為夫妻，並無子女。丙、丁為甲之父母。甲死亡時留有 350 萬元之現金及對丙有 50 萬元之債權。試問，於遺產分割時，丙可以分得多少遺產？
- (A) 50 萬元 (B) 100 萬元 (C) 200 萬元 (D) 350 萬元
- (B) 25. 甲乙夫妻婚後育有一子丙，三人與甲寡居之母親丁同住。甲乙丙人因感情不睦，故協議離婚，惟某日前往辦理離婚登記途中，甲不幸發生事故身亡。甲生前曾預立有效遺囑一份，記載將來所有遺產均由獨子丙繼承。甲身後遺有現金 600 萬元。若繼承人主張特留分扣減權時，甲之遺產應如何分配？
- (A) 乙繼承 300 萬元，丙繼承 300 萬元

公職王歷屆試題 (109 不動產經紀人)

(B)乙繼承 150 萬元，丙繼承 450 萬元

(C)乙繼承 200 萬元，丁繼承 200 萬元，丙繼承 200 萬元

(D)乙繼承 100 萬元，丁繼承 100 萬元，丙繼承 400 萬元

公
職
王