

111 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

考試時間：1 小時 30 分

甲、申論題部分：

- 一、甲出國進修期間將其名下 A 屋委託好友乙打掃照看，但乙卻未經甲同意，私自以自己名義將 A 屋出租給不知情的丙並按月收取租金一萬元，租期五年。三年後甲學成歸國，發現此事非常生氣，主張丙無權占有 A 屋，向丙請求返還 A 屋，並要求丙支付占有使用 A 屋三年之租金 36 萬元作為補償。丙認為自己是合法承租 A 屋且已按時向乙支付租金，斷然拒絕甲之請求。請問丙之主張是否有理由？(25 分)

1. 【考題難易】：★★★

2. 【破題關鍵】：債之相對性、租金不當得利之實務見解

【擬答】

(一)民法第 421 條第 1 項規定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」查租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。本題甲為 A 屋之所有權人，出國進修期間將其名下 A 屋委託乙打掃照看，乙卻未經甲同意私自以自己名義將 A 屋出租給不知情的丙，並按月收取租金一萬元。乙係無權出租甲之 A 屋與丙，基於債之相對性，丙自不得以系爭租賃契約對抗甲。

(二)準此，丙不得主張對於 A 屋為有權占有，而應依民法第 767 條第 1 項前段規定返還 A 屋予甲。

惟就甲主張民法第 179 條之 36 萬元租金不當得利，參照最高法院 104 年度台上字第 2252 號判決意旨：「所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定，倘承租人為善意，依民法第 952 條規定，得為租賃物之使用及收益，其因此項占有使用所獲利益，對於所有人不負返還之義務，自無不當得利可言。」如丙善意不知乙係無權出租 A 屋，依民法第 952 條規定得對 A 屋為使用收益，丙對甲應無不當得利可言，其拒絕返還相當於租金之 36 萬元為有理由。

- 二、A 地介於 B 地及 C 地中間，甲於其所有之 A 地起造二十層樓高之商辦大樓。大樓進行基礎工程施工期間，僅與 B 地相鄰部分有足夠空間能供工程車迴旋施工，但 B 地所有權人乙認為工程車體巨大影響通行，拒絕工程車停車施工；C 地所有權人丙因久居國外，返國始發現甲起造已進入內部裝潢收尾之大樓有部分建物越過地界至 C 地，丈量後約有 2 平方公尺，丙遂向甲主張拆屋還地。請問甲得如何向乙主張？又甲應如何向丙負責？(25 分)

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：不動產所有權相鄰關係

【擬答】

(一)甲乙間之法律關係

1. 民法第 792 條規定：「土地所有人因鄰地所有人在其地界或近旁，營造或修繕建築物或其他工作物有使用其土地之必要，應許鄰地所有人使用其土地。但因而受損害者，得請求償金。」

2. 本題甲為進行商辦大樓基礎工程，不得已而需使用相鄰 B 地之部分土地供工程車迴旋、停車，係因營造建築物有使用 B 地之必要，故甲於施工期間內應得依民法第 792 條規

公職王歷屆試題 (111 不動產經紀人)

定對 B 地所有權人乙主張使用之權利。惟如乙因而受有損害，得請求甲支付償金。

(二) 甲丙間之法律關係

1. 民法第 796 條第 1 項規定：「土地所有人建築房屋非因故意或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房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。」
2. 本題丙因久居國外，返國始發現甲之大樓有部分建物越過地界至 C 地約 2 平方公尺，若丙立即提出異議則不受本條之限制，原則上得依民法第 767 條之規定請求甲拆屋還地。惟，如甲就越界建築並無故意或重大過失，得請求法院依民法第 796-1 條規定，斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。

乙、測驗題部分：

- (B) 1. 依我國民法第 1173 條有關歸扣之規定，下列何種被繼承人生前將財產贈與某特定繼承人，無須將該贈與價額，於遺產分割時，由該繼承人之應繼分中扣除？
- (A) 因該特定繼承人結婚時之贈與
(B) 因該特定繼承人重大災難生還時之贈與
(C) 因該特定繼承人從家裡決定分居時之贈與
(D) 因該特定繼承人決定經營事業時之贈與
- (A) 2. 下列何種情況是非屬於近親禁止結婚之規範範圍？
- (A) 與離婚後無依無靠之前小姨子結婚
(B) 與終止收養後之前養女結婚
(C) 與自己兒子離婚後之前媳婦結婚
(D) 與叔叔死亡後孤苦守寡之叔母結婚
- (D) 3. 下列何者得為被繼承人親屬中之法定繼承人？
- (A) 被繼承人兄弟之配偶 (B) 被繼承人父親之兄弟
(C) 被繼承人母親之兄弟之配偶 (D) 被繼承人所認領之非婚生子女
- (B) 4. 下列敘述，何者錯誤？
- (A) 使用借貸契約必須是無償的契約
(B) 借用人得主張買賣不破使用借貸之抗辯
(C) 借用物為動物時，飼養費原則上應由借用人承擔
(D) 借用人對於借用物原則上並無轉租收益之權限
- (B) 5. 依現行民法之規定，下列何者非為不動產登記前，即能取得不動產之所有權？
- (A) 不動產所有權因繼承而取得 (B) 不動產所有權之時效取得
(C) 不動產所有權因徵收而取得 (D) 不動產所有權因強制執行而取得
- (D) 6. 下列何種情形，債務人之原有債務不會發生消滅之效果？
- (A) 債權人受領債務人以代物清償方式清償原有之債務
(B) 債務人對債權人已屆清償期之債權行使抵銷權，彼此間在抵銷數額之債權債務
(C) 債權與其債務發生混同之情形
(D) 債務人以間接給付之方式清償原有之債務
- (D) 7. 在無因管理之規定中，若管理人管理事務時，利於本人，且不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人不得向本人主張下列那種請求權？
- (A) 管理人管理本人事務之有益費用支出償還請求權
(B) 清償管理人因管理事務所負債務之請求權
(C) 管理人因管理事務所受損害之賠償請求權
(D) 管理人管理本人事務之報酬請求權

公職王歷屆試題 (111 不動產經紀人)

- (A) 8. 有關現行民法代理制度之介紹，下列何者錯誤？
 (A)未經本人事前同意之自己代理，對於本人而言，係無效之代理行為
 (B)民法第 169 條表見代理效力之發生，須無本人之授予代理權為其要件
 (C)間接代理人之代理行為不會對本人直接發生效力
 (D)代理人為代理行為時，被相對人詐欺，本人得自行撤銷該代理行為
- (C) 9. 對於民法上有關法人規定之說明，下列何者正確？
 (A)財團法人具有自律法人之性質
 (B)社員資格須經社團之董事會特別決議同意，且有正當理由時，方能開除之
 (C)財團法人之設立，得以遺囑為之
 (D)社團法人以社團董事會為其最高意思機關

考公職·考證照 找志光·學儒·保成 地政試務所

超強輔考 給你 超強榜單 高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力 連榜奪佳績

<p>狀元</p> <p>周○安 李○洋 胡○蘇 吳○興 地特三等 地特四等 地特四等 地特五等</p> <p>林○廷 馬○昇 柯○庭 洪○鳳 地特五等 地特五等 地特五等 地特五等</p>	<p>榜眼</p> <p>鄧○雯 陳○惠 王○婷 張○勤 地特三等 地特三等 地特四等 地特四等</p> <p>劉○驥 廖○誌 陳○伶 施○屏 地特五等 地特五等 高普地政 高普地政</p>	<p>探花</p> <p>林○傑 陳○帆 王○赫 黃○威 地特三等 地特四等 地特四等 地特四等</p> <p>陳○芬 謝○茹 黃○庭 蕭○威 地特五等 地特五等 高普地政 高普地政</p>
--	--	--

連榜勝試 佳績冠全國 盡在志光·學儒·保成

<p>連榜 4榜</p> <p>陳○廷 高普地政/高普地政 地政士 / 不動產經紀人</p>	<p>連榜 3榜</p> <p>劉○志 高普普考-不動產經紀人/專技普考-地政士 專技高考-不動產估價師</p>
--	--

潘○如	羅○文	張○文	丁○玉	鍾○軒	林○麗	黃○怡	謝○靜	陳○屏	黃○樺	陳○安	王○鴻	石○慧
地特五等												
楊○弘	黃○甜	潘○如	唐○瑋	何○賢	顏○維	賴○	洪○儀	曾○益	廖○惠	曾○文	廖○惠	廖○甜
地特五等												
廖○佐	楊○婷	楊○弘	黃○樺	張○倫	張○源	陳○翠	許○偉	鄭○良	林○珍	何○婷	黃○鳳	王○偉
地特五等												

更多榜單 請上公職王查詢

- (C) 10. 依現行民法有關住所之規定，下列何者錯誤？
 (A)夫妻於雙方共同協議前，推定以共同戶籍地為其法定之住所
 (B)意定住所之設定須具備久住之意思及居住之事實
 (C)因特定行為選定居所，關於其行為，不得視為住所
 (D)16 歲之年輕人，僅能以其父母之住所為法定住所
- (A) 11. 關於民法第 74 條暴利行為之規定，下列敘述何者正確？
 (A)當事人無論於財產給付前或給付後，均得聲請撤銷該暴利行為
 (B)撤銷權自該法律行為成立時起一年內不行使，罹於消滅時效而消滅
 (C)行使暴利行為之撤銷權時，應以意思表示向相對人為之
 (D)暴利行為自始當然無效
- (D) 12. 下列何者非法律明文規定屬於連帶債務之性質？
 (A)合夥財產不足清償合夥債務時，各合夥人對於該不足額之債務
 (B)數人共同不法侵害他人權利所生之損害賠償債務
 (C)共同繼承人對於被繼承人，於繼承所得遺產限度內之遺產債務
 (D)共有人對於他共有人因分割而得之物，所負之擔保責任債務

公職王歷屆試題 (111 不動產經紀人)

- (D) 13. 下列何者非屬贈與人或其繼承人，得主張撤銷贈與契約之原因？
- (A) 附有負擔之贈與，贈與人已為給付而受贈人因過失不履行其負擔者
 - (B) 受贈人對於贈與人有扶養義務而不履行義務者
 - (C) 受贈人因故意不法行為致贈與人死亡者
 - (D) 定期給付之贈與，而受贈人已死亡者
- (B) 14. 關於共有不動產分管契約之敘述，下列何者正確？
- (A) 分管契約應以共有人半數以上及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾三分之二之同意訂定之
 - (B) 分管契約訂定後，若因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之
 - (C) 共有人對於分管契約無法達成協議時，得訴請法院裁判定分管方式
 - (D) 分管契約訂定後，對於應有部分之受讓人於受讓時知悉其情事者，亦具有效力
- (A) 15. 甲與乙結婚，生有三個女兒丙、丁、戊。丙因未婚生有二子庚及辛，曾與其母乙發生重大爭吵及言語侮辱情事，而遭甲表示剝奪其繼承權。丁則於甲生前即已向甲表示，當甲百年後將拋棄繼承權。設甲死亡時留有遺產現金 600 萬元，並未立有遺囑。問：甲之遺產依法應如何分配？
- (A) 乙、丙、丁、戊各 150 萬元
 - (B) 乙、戊各 200 萬元，庚、辛各 100 萬元
 - (C) 乙、丁、戊各 150 萬元，庚、辛各 75 萬元
 - (D) 乙、戊各 300 萬元

考公職·考證照 找志光 學儒 保成 地政試務所

穩定公職 黃金證照

我全都要!!

一次報考 多次考取機會

1. 初等考 地政
6. 證照 地政士
7. 普考/高考 地政
8. 證照 不動產估價師
10. 證照 地政土地開發
11. 證照 不動產經紀人
12. 地方特考 地政

地政全科班完整課程規劃
正規班+歷屆題班+總複習 一次擁有!

- 紮實正規班**
提供雙師資、雙循環課程、雙套教材，課程針對考務量充足。
- 歷屆試題班**
主題式教學，歸納大量歷屆試題，剖析近年命題重點。
- 考前總複習**
於考前30天，提供最新時事與修法並彙整各科重要章節與考點。
- 地政民法獨立開課**
關鍵科目不混課

※正確考場，以考試單位公告為主

- (B) 16. 關於限定繼承之敘述，下列何者正確？
- (A) 限定繼承係指繼承人自繼承開始時，僅承受被繼承人財產上之權利，而不繼承其債務
 - (B) 繼承人縱未依法開具遺產清冊陳報法院，並不當然喪失限定繼承之利益
 - (C) 繼承人隱匿被繼承人之遺產而情節重大者，仍可主張限定繼承之利益
 - (D) 繼承人應先對受遺贈人交付遺贈，其次償還優先權之債務，再清償普通債務

公職王歷屆試題 (111 不動產經紀人)

- (C) 17. 關於夫妻法定財產制之規定，下列敘述何者正確？
- (A) 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) 夫或妻於婚姻關係存續中就其婚後財產所為之無償行為，應將該財產追加計算，視為現存之婚後財產
 - (C) 夫或妻各自管理、使用、收益及處分其婚前及婚後財產，並各自對其債務負清償之責
 - (D) 剩餘財產差額分配請求權屬一身專屬性之權利，請求權人自法定財產制關係消滅時起，二年間不行使而消滅
- (B) 18. 甲將其 A 地設定地上權予乙，乙於 A 土地上興建 B 屋一棟。其後甲為貸款擔保而將其 A 地設定抵押權予丙，乙亦因其貸款擔保而將 B 屋設定抵押權予丁。下列敘述何者正確？
- (A) 若丁實行抵押權拍賣 B 屋時，A 地所有權應併付拍賣之
 - (B) 若丁實行抵押權拍賣 B 屋時，地上權應併付拍賣之
 - (C) 若丙實行抵押權拍賣 A 地所有權時，B 屋應併付拍賣之
 - (D) 若丙實行抵押權拍賣 A 地所有權時，地上權應併付拍賣之
- (B) 19. 甲無權占有乙之土地種植果樹，其果實歸屬於何人？
- (A) 果實在與果樹分離前或分離後，均屬於甲所有
 - (B) 果實在與果樹分離前或分離後，均屬於乙所有
 - (C) 果實在與果樹分離前屬於甲所有，分離後屬於乙所有
 - (D) 果實在與果樹分離前屬於乙所有，分離後屬於甲所有

考公職·考證照 找志光學儒保成地政試務所

獨家上榜 必備4大利器

- 01 雙師資/雙循環課程
- 02 全國首創考點寫題班
- 03 年度全科班完整輔考
- 04 地政民法獨立開課

高翹 地特三等地政
其富精讀老師的課本就可以得到不錯的分數，所以補習班給的資料絕對是別家沒有的，沒有必要再另外去找一堆有的沒有的資料來混亂自己。
全國狀元

柯庭 原任民特考三等地政
我能考到補習班開設的民法與不動產法備取高分，而民法中編題幾乎都是老師講到的重點內容，也因為老師的口訣讓我拿下81分的高分。
全國狀元

陳文 地特三等地政
如果沒有補習班，我無法這麼快進入狀況，尤其是考取的學程時，謝謝你們給我的建議(功課、考題等等)，使我無後顧之憂，專注在學習上面。
花東區狀元

林浩 普考地政
在補習班你可以很清楚地掌握到考試重點，老師有精的講解，整理的講義都是精華中的精華，讓我可以快速又有邏輯的切入在掌握考試重點。
一年考取

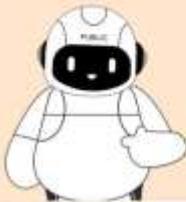
- (C) 20. 特定物買賣，若因物有瑕疵而出賣人依法應負物之瑕疵擔保責任時，下列何者非買受人依法所得主張之權利？
- (A) 解除買賣契約
 - (B) 請求減少買賣價金
 - (C) 請求另行交付無瑕疵之物
 - (D) 故意不告知瑕疵時，請求損害賠償

公職王歷屆試題 (111 不動產經紀人)

- (D) 21. 關於租賃法律關係之敘述，下列何者正確？
(A) 期限逾一年之不動產租賃契約，應以字據訂立之，否則契約無效
(B) 定有期限之不動產租賃，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金
(C) 不動產之出租人就租金債權，對於承租人之物置於該不動產者，有法定質權
(D) 租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記
- (A) 22. 二人互負債務而其給付種類相同，並均屆清償期者，得以其債務與他方之債務互為下列何項主張，以消滅其債務？
(A) 抵銷 (B) 抵充 (C) 免除 (D) 混同
- (D) 23. 滿 17 歲且未受監護或輔助宣告之甲男，其所為之下列何種行為，依法須得法定代理人之同意始為有效？
(A) 訂立遺囑為遺贈之行為 (B) 純獲法律上利益之行為
(C) 就他人之物所為之無權處分行為 (D) 授予他人代理權之行為
- (B) 24. 關於財團法人之敘述，下列何者正確？
(A) 財團法人得為公益或營利之目的而設立
(B) 財團法人於設立登記前，應得主管機關之許可
(C) 財團法人之最高意思機關為總會，且為必設之機關
(D) 財團法人若以營利為目的設立，其取得法人資格，依特別法之規定
- (A) 25. 下列何者屬於當然無效之法律行為？
(A) 單獨虛偽意思表示而該情形為相對人所明知者
(B) 詐欺之意思表示係由第三人所為，而相對人明知其事實或可得而知者
(C) 無權利人就權利標的物為處分後，取得其權利者
(D) 限制行為能力人用詐術使人信其為有行為能力人，所為之法律行為

考公職·考證照 找志光學儒保成地政試務所

非本科生這樣準備



晉廷學長
通過 4 榜
高考地政 / 地政士
普考地政 / 不動產經紀人

我畢業於高苑科技大學土木工程系，投入國考那年我三十二歲離開學校也七年了，為了五斗米也為了不遺憾，我決定給自己一個不可能的任務。我選擇面授班上課，因為我的意志力很薄弱，必須要有有人在講台上授課我才有辦法集中精神，且面授班的好處是有問題或不懂的地方，下課可以立即跟老師請教。

我是報名地政高考班，專業科目中的土地法規、土地登記、民法與地政普考是重疊的，這三科我花比較多時間複習，因為可以同時準備高考及普考。其中土地登記是所有科目投資報酬率最高的，因為法條比較少所以我幾乎把它唸到能背出來，第一次會讀的最慢、最辛苦，第二次多花點時間背，第三次就能明顯感受到自己的進步。

品萱學姐
高普雙榜
高考地政 / 普考地政