

## 107 年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、申論題部份：

一、甲將自己所有之一筆土地出賣於乙，尚未交付，亦未辦理所有權移轉登記，乙即將該土地轉賣於丙，屆清償期乙未依約將該土地所有權移轉登記於丙，丙一再催促，乙均置之不理，而該土地仍登記為甲所有。請問：丙得如何行使權利，取得該土地所有權？(25 分)

【擬答】：

丙得代位乙請求甲移轉土地所有權登記，再將該土地所有權移轉登記於自己。茲說明理由如下：  
(一)題示甲將其所有之一筆土地出賣於乙，雙方有效成立買賣契約，惟土地尚未交付，亦未辦理所有權移轉登記，嗣乙又將該地轉賣於丙，雙方亦成立買賣契約。按買賣契約之性質僅屬於負擔行為，亦即買賣契約之作成，並未使買賣標之物之所有權直接發生變動，故不以出賣人對於標之物有處分權為必要。因此，乙雖出賣他人之物，但其與丙所訂立之買賣契約仍為有效。  
(二)清償期屆至後，丙請求乙辦理土地所有權移轉登記，乙卻置之不理，且該土地仍登記為甲所有。按民法第 242 條規定，債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。實務及學者通說認為，於特定物債權，因與債務人之資力無關，故僅須特定物債權之實現發生障礙時，債權人即有保全債權之必要而得行使代位權。  
(三)題示甲、乙有效成立土地買賣契約後，乙即得請求甲交付土地，並辦理所有權移轉登記(第 348 條第 1 項)，惟乙能行使卻怠於行使。由於丙請求乙移轉土地所有權登記之特定物給付債權，因乙怠於行使其對甲之給付請求權致發生障礙，且乙已負遲延責任(第 243 條)。因此，丙得依第 242 條及第 348 條第 1 項規定，以自己之名義，代位乙請求甲移轉土地所有權登記，再將該土地所有權移轉登記於自己。

二、消滅時效與除斥期間之區別何在？設甲有一筆登記在其名下之 A 地及一棟未辦理保存登記之 B 屋，於民國 92 年 5 月 1 日被乙擅自占用，甲直到 107 年 10 月 25 日始向乙請求返還，乙抗辯甲之請求權已罹於時效而消滅，其抗辯是否有理由？(25 分)

【擬答】：

(一)消滅時效與除斥期間之區別

1. 立法目的不同：

消滅時效之目的在於維持「新建立之秩序」。例如甲出賣某地與乙，乙達十五年未行使權利，其請求權罹於消滅時效時，甲得拒絕給付，以繼續維持乙未行使其權利而形成之新秩序。除斥期間之目的在於維持「繼續存在之原秩序」。例如甲因錯誤而與乙訂立買賣契約，嗣其撤銷權自意思表示後經過一年而消滅時，甲與乙原有之買賣關係即繼續存在。

2. 適用之權利客體不同：

消滅時效之客體為請求權，但並非所有的請求權均受消滅時效之規範。除斥期間之客體為形成權，但並非所有的形成權民法皆設有除斥期間之規定。若干形成權，民法規定相對人有催告權，有的則根本無行使期間之限制。

3. 期間行使之起算點不同：

## 公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

消滅時效，自請求權可行使時起算，以不行為為目的之請求權，自為行為時起算（第 128 條）。除斥期間除法律別有規定外，自權利成立時起算。

### 4. 期間得否中斷不同：

消滅時效期間內，由於障礙事由之發生，有中斷或不完成之問題。除斥期間係權利所預定之存續期間，為不變期間，不發生中斷或不完成之問題。

### 5. 效力不同：

消滅時效完成後請求權不消滅，故非經當事人援用，法院不得依職權作為裁判之依據。除斥期間經過後，權利當然消滅，當事人縱不加以援用，法院亦應依職權調查並作為裁判之資料。

### 6. 利益得否拋棄不同：

消滅時效完成後當事人得拋棄時效之利益，使時效完成之效力歸於無效。除斥期間經過後，權利當然消滅，無利益拋棄之問題。

(二) 甲得請求乙返還 A 地，不得請求乙返還 B 屋。茲說明理由如下：

1. 題示甲有一筆登記在其名下之 A 地及一棟未辦理保存登記之 B 屋，於民國 92 年 5 月 1 日被乙擅自占用，甲於 107 年 10 月 25 日始向乙請求返還，乙則抗辯甲之請求權已罹於時效而消滅。按民法第 125 條規定，請求權因 15 年不行使而消滅。惟大法官釋字第 107 號解釋謂，已登記不動產之回復請求權，無第 125 條消滅時效規定之適用。準此見解可知，乙雖無權占有 B 屋，但未登記之不動產，仍適用消滅時效之規定，由於甲請求乙返還 B 屋時，已逾 15 年之消滅時效，故乙得依民法第 144 條第 1 項規定，拒絕返還 B 屋。

2. 乙占有 A 地，亦屬無權占有，惟 A 地已登記甲為所有，依釋字第 107 號解釋，就乙無權占有 A 地之部分，甲之所有物返還請求權不適用消滅時效之規定，故乙不得拒絕返還 A 地。

3. 最高法院 83 年度第 7 次民事庭會議謂，無權占有基地上之建物，自亦無權占有建物之基地。基地所有人對該建物之回復請求權縱罹於時效而消滅，然占有人亦僅取得拒絕交還建物之抗辯權，非謂其對基地之無權占有，即變為合法占有。其占有建物之時效利益，不能擴及於基地之占有，進而拒絕交還基地。準此見解，乙雖得拒絕返還 B 屋，但不得拒絕返還 A 地。進一步言，甲亦得主張乙占有 B 屋妨害其對 A 地之所有權，依民法第 767 條第 1 項中段妨害除去請求權之規定，請求乙拆除 B 屋並返還 A 地。

乙、測驗題部份：

(D) 1. 甲有 A、B、C 三台車，以總價 50 萬元出售給乙，其後甲將其對乙的債權贈與於丙，並讓與之。於乙將 50 萬元現金支付於丙後，甲將 A、B、C 三台車交付給乙並移轉所有權。試問甲、乙、丙間共有多少法律行為？

(A)4 (B)5 (C)6 (D)7

(D) 2. A 公司董事長甲於 5 月 1 日上午告訴其助理乙致函於丙，表示願以一億元購買其工廠。乙於 5 月 2 日上午發信，信於 5 月 4 日到達丙處。經查，甲於 5 月 2 日晚上心肌梗塞死亡，丙於 5 月 6 日函覆 A 公司為承諾，試問買賣契約是否成立？

(A) 買賣契約不成立  
(B) 買賣契約效力未定，需視 A 公司繼任董事長是否承認決定其效力  
(C) 買賣契約效力未定，需視甲之繼承人是否承認決定其效力  
(D) 買賣契約成立

(C) 3. 下列有關使者之敘述，何者錯誤？

(A) 使者係在傳達他人的意思表示 (B) 使者得為無行為能力人  
(C) 身分行為不可藉使者傳達其意思表示 (D) 使者未適時傳達的危險由表意人承擔

公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

- (B) 4. 種類之債係以不特定物之給付為標的，為使債之實現，於履行前應為特定。下列有關種類之債特定之方法，何者正確？
- (A) 種類之債只能依法定方法為特定
  - (B) 往取之債於債務人具體指定給付物，並將準備給付之情事，通知債權人時，種類之債即為特定
  - (C) 送赴之債於債務人將給付物送至債權人住所地，使債權人處於得隨時受領之狀態時，種類之債即為特定
  - (D) 赴償之債於債務人交付其物於運送之人時，種類之債即為特定
- (D) 5. 甲向乙貸款新臺幣 500 萬元，以其所有之 A 地及其上之 B 屋設定抵押權給乙作擔保。試問下列何者非屬抵押權效力所及？
- (A) B 屋抵押權設定後，甲於 B 屋上增建無獨立出入口之頂樓
  - (B) B 屋抵押權設定前，甲於 B 屋旁增建有獨立出入口之車庫
  - (C) A 地抵押權設定前，甲於 A 地栽種之果樹
  - (D) A 地扣押前，自甲於 A 地栽種果樹所分離之果實
- (B) 6. 債務人甲所有之抵押物上，設有擔保乙 200 萬元債權之第一次序抵押權、丙 120 萬元債權之第二次序抵押權及丁 50 萬元債權之第三次序抵押權。抵押物拍賣所得價金為 300 萬元。乙將其第一次序之優先受償利益拋棄予丁，則應如何分配拍賣所得之金額？
- (A) 乙 150 萬元，丙 0 元，丁 50 萬元
  - (B) 乙 160 萬元，丙 100 萬元，丁 40 萬元
  - (C) 乙 0 元，丙 100 萬元，丁 200 萬元
  - (D) 乙 150 萬元，丙 100 萬元，丁 50 萬元
- (C) 7. 下列有關農育權之敘述，何者錯誤？
- (A) 農育權係用益物權之一種
  - (B) 農育權有支付地租約定者，農育權人因不可抗力致收益減少，得請求減免其地租
  - (C) 農育權原則上係不定期限
  - (D) 農育權人原則上得將其農育權讓與他人
- (A) 8. 甲乙丙丁共有 A 地，各有應有部分四分之一，甲乙丙三人未經丁之同意即將 A 地出賣給戊並為移轉登記，請問此物權移轉行為之效力為何？
- (A) 有效
  - (B) 無效
  - (C) 未得共有人全體同意，係屬無權處分效力未定
  - (D) 債權行為效力未定，物權移轉行為亦受其影響而效力未定
- (C) 9. 下列有關夫妻分別財產制之規定，下列何者錯誤？
- (A) 分別財產制為約定財產制之一種
  - (B) 夫妻各自保有財產之所有權，並各自為管理、使用、收益及處分
  - (C) 夫妻之一方得因他方有花柳病或其他惡疾，向法院請求宣告改用分別財產制
  - (D) 夫妻各自對其債務負清償之責，但夫妻之一方以自己財產清償他方債務時，得請求返還
- (B) 10. 下列有關夫妻法定財產制之敘述，下列何者正確？
- (A) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻共同共有
  - (B) 婚前財產及婚後財產均由夫妻各自所有
  - (C) 婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產由夫妻分別共有
  - (D) 婚前財產及婚後財產均由夫妻共同共有，且夫妻對其結婚而共同共有之財產均有管理、使用、收益、處分之權利，若將來離婚對他方有請求分割之權利
- (D) 11. 16 歲之甲於騎車上學時，與正在送貨之某公司送貨員乙 (30 歲) 擦撞，並導致路人丙受傷。

公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

若甲與乙均為違規駕駛，下列敘述何者正確？

- (A) 丙僅得請求財產上之損害賠償，不得主張非財產上損害賠償
  - (B) 甲為有識別能力人，故丙僅得向甲單獨請求損害賠償，不得向甲之父母求償
  - (C) 我國並無僱傭人責任之規範，僱傭乙之公司不必負損害賠償責任
  - (D) 甲與乙對丙構成共同侵權行為，均須對丙負連帶損害賠償責任
- (D) 12. 針對民法有關撤銷權之規範，下列敘述何者正確？
- (A) 撤銷權僅能對不健全的意思表示為之，不得對法律行為或法律關係為之
  - (B) 任何撤銷權之行使，均只須以意思表示方式為之，即生法律效果
  - (C) 撤銷權因一定期間內不行使而消滅，此期間稱為消滅時效
  - (D) 撤銷權之法律性質與解除權相同，均屬形成權之一種
- (A) 13. 18 歲之甲考取大學後，拿著父母親給的住宿費、生活費至北部求學，擬向乙承租 A 屋一年。關於甲乙間租賃契約之效力，下列敘述，何者錯誤？
- (A) 甲為限制行為能力人，故甲所締結之租賃契約無效
  - (B) 甲得主張關於租賃契約之意思表示，在現代社會中可認為係依其年齡及身分、日常生活所必需者，例外無須得法定代理人允許，契約仍可成立生效
  - (C) 甲得提出法定代理人就租屋之書面允許，以使契約成立生效
  - (D) 乙得定期限催告法定代理人，確答是否承認甲乙間租賃契約，以使契約成立生效
- (D) 14. 下列有關贈與之敘述，何者正確？
- (A) 贈與係單獨行為
  - (B) 贈與以物之交付為要件，於物之交付後，贈與行為才為生效
  - (C) 經公證之贈與，於贈與物之權利未移轉前，贈與人得隨時撤銷其贈與
  - (D) 贈與得附有負擔
- (C) 15. 民法關於法人之規定，下列敘述，何者錯誤？
- (A) 法人可分為財團法人與社團法人
  - (B) 法人於法令限制內，有享受權利負擔義務之能力。但專屬於自然人之權利義務，不在此限
  - (C) 法人應設董事與監察人
  - (D) 法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任
- (C) 16. 關於人格權保護，下列敘述，何者錯誤？
- (A) 人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之
  - (B) 名譽權受侵害時，若法院採取命被告登報道歉作為回復名譽之適當處分，依現行司法實務見解，仍屬合憲
  - (C) 債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，不得請求損害賠償
  - (D) 生命權受侵害時，配偶得請求損害賠償與慰撫金
- (A) 17. 關於僱傭契約，下列敘述，何者錯誤？
- (A) 僱傭契約之專屬性較低，故僱用人得將其勞務請求權讓與第三人，無需受僱人同意
  - (B) 受僱人服勞務，因非可歸責於自己之事由致受損害者，得向僱用人請求賠償
  - (C) 定期之僱傭契約，若當事人之一方遇有重大事由，仍得於期限屆至前終止契約
  - (D) 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，原則上係由僱用人與受僱人連帶負損害賠償責任
- (B) 18. 下列敘述所涉及之物，何者不能單獨作為物權之客體？
- (A) 醫療器材店所販售之大腿義肢
  - (B) 已被安裝置入大廈內運作的客製化電梯

公職王歷屆試題 (107 不動產經紀人)

- (C)區分所有建築物(如大廈)之專有部分 (D)足以遮風避雨的違章建築物
- (B) 19. 甲於颱風過後翌日在河邊拾得從國家森林區漂流而下之珍貴紅檜木，乙自甲處竊取之，並將之以低價出售予不知情之丙。下列敘述，何者正確？
- (A)甲拾得珍貴漂流木，依民法第 802 條無主物先占規定，原始取得其所有權  
(B)甲拾得珍貴漂流木，依民法第 810 條適用關於拾得遺失物規定，負通知及交存該物之義務，無法立即取得該物所有權  
(C)因天災致國有珍貴林木漂流至國有林區外時，甲得自由撿拾取得所有權，不受民法關於拾得遺失物規定之限制  
(D)甲因丙取得漂流木所有權而受損害時，得依關於不當得利之規定請求償還價額
- (A) 20. 下列何種權利，得為抵押權之標的物？
- (A)地上權 (B)不動產役權 (C)著作權 (D)租賃權
- (C) 21. 下列何者並非共同共有關係？
- (A)祭祀公業之派下員對不具法人資格的祭祀公業財產之關係  
(B)合夥人對合夥財產之關係  
(C)將一筆土地贈與且移轉登記予數人，受贈人對該贈與物之關係  
(D)數人繼承遺產，於分割遺產前，各繼承人對於遺產全部之關係
- (D) 22. 下列關於物權規定之敘述，何者正確？
- (A)用益物權包括地上權、農育權、不動產役權、典權與質權  
(B)違章建築物不能辦理移轉登記，故於建造完成時，建造人無法取得所有權  
(C)基於共同關係而共有之房地，各共有人得就其應有部分設定抵押權  
(D)稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權
- (D) 23. 甲與乙於民國 100 年結婚，雙方並未約定夫妻財產制，嗣於 105 年乙因外遇而雙方離婚。關於婚後財產，下列敘述何者正確？
- (A)甲於民國 103 年因其父親過世所獲得的遺產 300 萬元是婚後財產  
(B)乙於民國 102 年因車禍所獲 50 萬元慰撫金之非財產上損害賠償屬於婚後財產  
(C)甲於民國 100 年將婚前所投資之股票出售，獲利 30 萬元，屬於婚後財產  
(D)乙於民國 101 年所購入之房屋屬於婚後財產
- (A) 24. 關於相鄰地必要通行權，下列敘述何者錯誤？
- (A)通行權人必須為土地所有人  
(B)土地因與公路無適宜聯絡即可，無須毫無聯絡方法  
(C)通行權人有必要時可以開設道路  
(D)通行權人對於通行地因此所受之損害，應支付償金
- (B) 25. 甲有子女乙丙二人，乙與丁結婚後育有一女戊，丙收養一女己；然乙卻因工時過長，過勞而亡。甲於乙死亡後兩年亦病逝。有關甲遺產之繼承，下列敘述何者正確？
- (A)戊、己得以代位繼承 (B)丙、戊為甲的遺產繼承人  
(C)丙、戊、己為甲的遺產繼承人 (D)丙、丁、戊、己均為甲的遺產繼承人