



## 價值萬元的准考證 值得換取不動產黃金證照！

2025/12/15前，  
持「2025不動產經紀人准考證」報名可享以下優惠！

跳槽高點，一年勇奪雙證照！

王○婷 連續上榜

考取：114地政士

113不動產經紀人



因為自己看書和去其他家補習班上課一直考不上，我報名高點面授督促自己。許文昌老師補充我沒注意的重點，簡直是地政的神！曾榮耀老師的口訣深入簡出，一下都背起來了；高律老師把民法融合成精簡的系統表，背熟後考試絕對沒問題！

高效學習，首選高點函授！

楊○筠 科大生跨考

考取：113不動產估價師

112政大地政所·地政士

110普考地政·不動產經紀人



高點雲端課程可自行調整上課時段，線上標註課程重點或不熟悉要再複習的章節。許文昌老師在業界從事估價師相關工作，除了基礎理論，還能吸收實務見解；曾榮耀老師善於編制口訣，讓同學容易有記憶點！

考前衝刺課助我精準掌握重點！

宋○芹 跨學科速攻

考取：114地政士



我沒有相關科系基礎，備考卻相對輕鬆，歸功於高點總複習課程，把精華濃縮整理；還有經典題庫班，老師手把手講解題方式及作答技巧，考前還有學員專屬猜題，命中率超高！

※ 曾榮耀(蘇偉強)·高律(謝友仁)



現在報名面授/VOD課程，  
萬元優惠省最多！

★不動產經紀人或地政士精修班(定價39,000)：  
特價**25,000**

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價60,000)：  
特價**36,500**

【11/15-11/23考場獨家】

報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，  
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產估價師全修班(定價48,000)：特價**37,000**

★高考地政全修班(定價60,000)：特價**46,000**

★普考地政全修班(定價55,000)：特價**41,000**

★國營地政(定價45,000)：特價**28,000**

【11/15-11/23考場獨家】

報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，  
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★地政士模考解析班：特價**1,800**

★不動產經紀人模考解析班：特價**1,300**

★不動產經紀人或地政士總複習：特價**6,500**

★不動產經紀人或地政士經典題庫班：特價**6,500**

★經紀人考衝包(總複習+經典題庫+模考解析)：特價**12,300**

★地政士考衝包(總複習+經典題庫+模考解析)：特價**12,800**

※以上課程內容不包含國作文



數位函授課程，搶先購課！

★不動產經紀人或地政士全修班(定價33,000)：  
特價**26,000**

★不動產估價師全修班(定價54,000)：特價**45,000**

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價47,000)：  
特價**34,500**

★不動產經紀人或地政士總複習：特價**7,500**

★不動產經紀人或地政士經典題庫班：特價**7,500**

★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+經典題庫)：  
特價**13,000**

【11/15-11/23考場獨家】

不動產估價師、高普考地政全修，特價再優1,000元！

※以上均為最特惠價，恕不再與其他優惠併行。詳細課程與活動辦法請以各分班權證公告為準。

# 《民法概要》

甲、申論題部分：(50分)

- 一、甲為某公寓五樓住戶，該公寓之屋頂平台係屬全體十戶區分所有權人按其應有部分共有。甲於20多年前在屋頂平台上增建一處鋼構加蓋房屋，自用作倉庫與晾衣之用。歷年來其他區分所有權人均未對此提出異議。乙於2年前購得該公寓的四樓房屋後，發現該屋頂平台被甲占用，遂主張系爭增建物妨礙其共有物使用，請求甲拆除該增建物並返還占用部分予全體共有人。甲則抗辯稱：其占用屋頂平台已逾20年，其他共有人均未反對，已成立默示分管契約，而該分管契約對後來的買受人乙也有拘束力，故乙不得請求拆除或返還。試問，誰的主張有理由？(25分)

試題評析	本案涉及共有物(屋頂平台)之使用、默示分管契約之成立與效力，以及對繼受人(後來的買受人)之拘束力等法律爭點，算是傳統熱門考題，如果能掌握基本概念，應不難獲致高分。
考點命中	《高點·來勝民法講義》第四回，高律編撰，頁64~69。(尤其是第68、69頁，幾乎完全命中)

## 【擬答】

本題甲乙之主張誰有理由，茲分述如下：

- (一) 按民法第 821 條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」此外，民法第 767 條第 1 項前段及中段規定，亦賦予所有權人對於無權占有其所有物者，得請求返還之權利。因此，若共有人之一未經全體共有人同意，亦無合法分管契約作為依據，而占用共有物之特定部分，即構成「無權占有」，其他共有人自得本於所有權，請求其拆除地上物並將土地返還予全體共有人。
- (二) 甲於 20 多年前在屋頂平台上增建一處鋼構加蓋房屋，依實務見解，係屬「默示分管契約」而非屬無權占有：
- 按民法第 820 條第 1 項規定，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。
  - 又實務見解認為，共有物分管之約定，不以書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。分管契約係依共有人間之約定所為之管理使用，其占有使用之範圍，不以按應有部分計算者為限，較應有部分換算之面積為多或少，部分共有人有未占有共有物之情形者，均無不可<sup>1</sup>。
  - 準此，本題甲主張於 20 多年前在屋頂平台上增建一處鋼構加蓋房屋，自用作倉庫與晾衣之用，歷年來其他區分所有權人均未對此提出異議，依前開實務見解，應可認為有「默示分管契約」之存在，故甲對於頂樓屋頂價加蓋房屋一事，並非無權占有。
- (三) 乙是否得依民法第 821 條、第 767 條第 1 項中段及前段規定，向甲主張拆屋還地並返還予共有人全體，應視乙是否受「默示分管契約」之拘束：
- 按民法第 826 條之 1 第 1 項規定，不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

<sup>1</sup> 最高法院 107 年度台上字第 1789 號判決。

2. 本題，前述「默示分管契約」依題意並未依法登記，故無民法第 826 條之 1 規定之適用，乙似無受「默示分管契約」之拘束。惟有學者認為仍應參考大法官釋字第 349 號解釋之精神，倘受讓人已如知悉該默示分管契約之存在者，仍應受默示分管契約之拘束。
3. 準此，本題倘乙於購買時已知悉有此默示分管契約之存在者，則乙應受此效力拘束，不得向甲主張拆屋還地；反之，倘乙於購買時不知有此默示分管契約之存在者，則乙自得依民法第 821 條及第 767 條第 1 項中段及前段規定，請求甲拆除無權占用之頂樓加蓋部分，並返還予共有人全體<sup>2</sup>。

二、甲為A地之所有人。甲因資金需求，向乙借款新臺幣500萬元，並以A地設定抵押權予乙。其后，甲又就A地設定地上權予丙，以供丙在上建築房屋。再後，甲將A地所有權讓與其子丁，並完成移轉登記。試問：依物權之一般效力，乙、丙、丁三人間之法律關係為何？並說明各物權之優先順序及其效力範圍。(25分)

<b>試題評析</b>	本題涉及同一不動產（A地）上，先後成立抵押權、地上權，其後所有權再行移轉時，各物權權利人（抵押權人乙、地上權人丙、新所有權人丁）間之法律關係、優先順序及效力範圍，此亦為民法物權熱門考題，如能就當事人權利義務關係邏輯性分析，應不難獲得高分。
<b>考點命中</b>	《高點·來勝民法講義》第四回，高律編撰，頁 89~91、頁 98~107。

### 【擬答】

本題涉及抵押權（乙）、地上權（丙）及所有權（丁）的交互關係，茲分述如下：

(一) 乙、丙、丁三人間之法律關係：

1. 乙（抵押權人）與丁（所有權人）的關係：

- (1) 按民法第 860 條規定，稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。
- (2) 次按民法第 867 條規定，不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。此為抵押物之「追及效力」，受讓人所取得之不動產上，仍有抵押權之存在。
- (3) 本題，甲向乙借款 500 萬元，並依民法第 860 條規定，將 A 地設定抵押權作為借款債權之擔保。爾後，甲將 A 地所有權移轉予丁，丁雖取得 A 地所有權，惟依民法第 867 條規定乙之抵押權追及效力，故丁所取得之 A 地仍負擔乙的抵押權。若甲未清償借款，乙得依民法第 873 條規定行使抵押權，請求法院拍賣 A 地，並就拍賣價金優先受償，丁僅得就殘餘價金主張權利。

2. 丙（地上權人）與丁（所有權人）的關係：

- (1) 按民法第 866 條第 1 項規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。
- (2) 準此，本題甲與乙就 A 地設定抵押權後，依前開民法第 866 條第 1 項規定，甲得將 A 地設定地上權予丙，使丙得於 A 地上建築房屋。嗣後，甲將 A 地所有權讓與丁，丁應概括承受 A 地上有丙之地上權及建築房屋之存在，故丙得繼續行使地上權，包括：建築、使用及收益 A 地表面。丁不得干涉丙的地上權行使，但丁得就地上權存續期間收取地租，並於地上權消滅時，回復完整所有權。

<sup>2</sup> 另甲於 20 多年前加蓋時，倘無以行使地上權之意思而占有者，自不得依民法第 772 條準用第 769 條規定，主張時效取得登記地上權之權利。且縱使有以行使地上權之意思，倘甲亦無申請登記者，依實務見解亦無受此規定之保護，併予敘明。

## 3. 乙（抵押權人）與丙（地上權人）的關係：

- (1) 按民法第 866 條第 1 項規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權，但其抵押權不因此而受影響。又同條第 2 項規定，前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。
- (2) 次按民法第 877 條第 2 項規定，前項規定，於第 866 條第 2 項及第 3 項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之。亦即於有第 866 條第 2 項之情形時，抵押權人得將該已除去地上權之建築物併付拍賣，以避免該建築物因欠缺正當使用權源而遭拆屋還地之命運，有違物權法上物盡其用之立法意旨。
- (3) 本題，乙之抵押權設定在先，丙之地上權設定在後，故乙之抵押權優先於丙之地上權。若乙實行抵押權時，因丙之地上權存在而影響 A 地之拍賣價值，導致其債權無法獲足額清償，乙得依民法第 866 條第 2 項規定，向執行法院聲請除去丙之地上權後，再依民法第 877 條第 2 項準用第 1 項規定併附拍賣，以確保其債權能獲完全滿足，惟就房屋賣得之價金，抵押權人乙無法優先受償。

## (二) 基於上述原則與事實，乙、丙、丁三人間之法律關係及各物權之優先順序、效力範圍分析如下：

1. 本題，乙、丙、丁三人間的法律關係，核心在於「登記優先原則」與「物權追及效力」。依題意，A 地上各物權之登記成立順序為，第一順位為乙之抵押權，第二順位為丙之地上權，最後為丁取得 A 地所有權。
2. 是以，乙之抵押權因登記在先，處於最優先的地位，不僅能追及對抗新所有權人丁，更有權在特定條件下依民法第 866 條第 1 項、第 2 項及第 877 條第 2 項準用第 1 項規定，請求除去後順位的地上權並向執行法院聲請併附拍賣。
3. 丙之地上權雖亦能對抗新所有權人丁，但其地位次於抵押權，存在被除去的風險，惟就併附拍賣部分可取得房屋拍賣之價金。
4. 丁所取得之所有權，雖為最全面之權利，惟其係於抵押權與地上權成立之後始取得，故其所有權之完整性受到前二順位物權之限制，必須容忍此二權利存在之雙重限制。

## 乙、選擇題部分：（50分）

- (C) 1 依我國民法有關死亡宣告之規定，下述何者錯誤？
- (A) 失蹤人遺留之與他人共有不動產之共有人，得聲請對失蹤人為死亡宣告
  - (B) 失蹤人已年滿 80 歲，其失蹤期間應滿 3 年後，始得被聲請死亡宣告
  - (C) 失蹤人受死亡宣告後，生存歸來時，得聲請地檢署撤銷死亡宣告
  - (D) 受死亡宣告之失蹤人實際上仍生存時，其權利能力不因死亡宣告而喪失
- (B) 2 我國民法修正時，增訂有關監護宣告及輔助宣告制度之規定。依現行民法相關之規定，下列何者錯誤？
- (A) 受監護宣告之成年人，無行為能力
  - (B) 成年人因精神障礙或其他心智缺陷，致其辨識其意思表示效果之能力顯有不足者，得因聲請，對其為監護之宣告
  - (C) 受監護宣告之成年人，仍保有完全之權利能力
  - (D) 受輔助宣告之成年人逕自締結汽車之買賣契約，該契約不因欠缺輔助人之事前同意而無效
- (C) 3 下列敘述，何者與民法法人之規定並不相容？
- (A) 民法關於公益社團法人之設立，係採取許可主義
  - (B) 法人解散後，在清算程序中，在清算之必要範圍內，仍具有法人格
  - (C) 法人之權利能力，受到性質上之限制，因此無法享有民法賦予自然人所有之人格權利
  - (D) 財團法人之設立，捐助人亦得以遺囑捐助之方式為之，且以此種方式設立之財團法人，



更多完整榜單

### 不動產經紀人 年年成就數百位菁英!

★113不動產經紀人，數百位來勝學員齊聚榜上，戰果輝煌！

尤○崎·方○源·方○芳·毛○懿·牙○某·王○珊·王○豪·王○麒·王○政·王○智·王○文·王○鈞·石○文·朱○成·朱○樑  
江○憲·何○儀·余○勳·余○馨·吳○玉·吳○樺·吳○真·吳○菲·吳○晏·吳○璇·吳○昀·吳○仲·呂○軒·呂○佑·呂○任  
李○·李○龍·李○雯·李○穎·李○韻·李○慶·李○璿·李○芸·李○璋·汪○棟·沈○強·沈○迪·卓○馨·周○鈞·周○鈞……

★112不動產經紀人，前5佔3，佔榜率再奪第一！

【狀元】方○詠·【榜眼】郭○濠·【TOP5】林○芳·丁○璋·方○盈·王○婷·王○豪·白○青·石○雅·石○伶·江○嫻·吳○璇  
吳○儒·呂○歡·呂○玄·李○璇·杜○芯·汪○菁·林○·林○蓉·林○璇·林○伶·林○銘·林○好·林○侑·姜○妮·洪○軒……

### 地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響!

★114年地政士，前10佔6、前5佔3，勇冠全台最高上榜率！

【探花】陳○錫·【TOP4】陳○瑜·【TOP5】吳○純·【TOP6】戴○妍·【TOP9】杜○芯·【TOP10】郭○湘·簡○昕·葉○環·吳○瑤  
許○馨·許○涵·李○恩·趙○治·江○晏·林○芝·葉○樺·吳○昀·陸○丞·周○安·周○鈞·王○禱·余○鈞·黃○嫻·林○侑……

★113年地政士，來勝學員前10佔5強勢過半，好成績有目共睹！

【探花】白○青·【TOP6】張○霖·【TOP8】劉○娟·【TOP9】吳○哲·【TOP10】林○銘·丁○璋·牙○某·王○璽·白○文·白○宇  
石○君·吳○豪·吳○真·吳○儒·吳○逸·李○婷·李○潔·李○玲·李○松·李○蓉……

### 不動產估價師 來勝締造全台最高勝佔率，年年總榜錄取者強勢過半!

★114年不動產估價師，全台前10名即佔5名，實力堅強！

【狀元】黃○禧·【TOP4】李○賢·【TOP5】張○涵·【TOP8】曾○凱·【TOP10】李○如·陳○僑·余○鈞·宋○儀·張○騰·王○酥·江○晏  
黃○文·黃○雅·陳○頌·方○舒·吳○承·曾○豪·顏○同·李○同……

★113年不動產估價師，全台前10名即佔9名，來勝學員實力堅強！

【狀元】楊○傑·【榜眼】康○婷·【探花】林○丞·【TOP5】邱○賓·【TOP6】王○峻·【TOP7】賴○銀·【TOP8】呂○霖·【TOP9】徐○愛  
【TOP10】江○宏·王○清·何○欽·何○照·吳○璇·李○賢·李○樺·李○霖·汪○陽·周○謨·林○福·林○安·邱○真……

### 高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人!

★114年高考&普考雙榜高手頻出，高點，高上學員強勢佔榜，再創卓越表現！

【高考TOP4】張○涵·【高考TOP5】賴○竹·【高考TOP8】張○韻·【普考TOP6】賴○竹·【普考TOP7】蕭○琪  
【高普雙榜連勝】賴○竹·沈○君·劉○榆·林○佑·林○紋·洪○彰·林○芝·羅○之·許○欣·黃○鏡·白○佩·盧○詞·陳○好·黃○卉  
林○晏·田○豪·劉○彤·施○伶·孫○齊·施○均·黃○婷·廖○好·張○筑·吳○儒·林○樺·游○美……

★113年高考地政前10名，高點，高上學員即佔8名！

【狀元】紀○慈·【榜眼】陳○元·【探花】黃○雅·【TOP4】康○育·【TOP5】林○芳·【TOP6】陳○鈺·【TOP8】楊○傑·【TOP10】張○涵  
王○融·江○雯·吳○儒·吳○任·宋○儀·李○志·李○廷·李○輝·汪○好·林○興·林○好·林○良……

★113年普考地政前6名，高點，高上學員即佔3名！

【探花】張○豪·【TOP5】陳○鈺·【TOP6】李○廷·王○鈞·王○政·田○豪·江○雯·宋○庭·宋○儀·林○好·林○紋·林○泰·林○晏  
洪○淵·徐○苓·徐○婷·崔○蘋·陳○儒·陳○豪·陳○心·湯○融·黃○瑄·黃○瑄·楊○瑜·趙○婷……

### 地方特考地政 高點·高上包辦最高勝率!

★113三等地政、四等地政，狀元、榜眼、探花都在高點，高上！

【三等台中市狀元】陳○隆·【三等台中市探花】薛○云·【三等金門縣狀元】李○陽·【四等竹苗區榜眼】陳○軒……

★112三等地政、四等地政，高點，高上囊括最多優秀前三名！

【三等新北市狀元】劉○娟·【三等竹苗區狀元】王○婕·【三等台南市狀元】陳○亨·【三等彰投區狀元】周○湘  
【三等桃園區榜眼】許○婷·【三等新北市探花】張○心·【四等台北市探花】高○佐·【四等桃園區探花】林○晏……

無須訂立捐助章程

- (C) 4 甲當選A法人董事，準備大顯身手，下列敘述何者錯誤？  
 (A)就A法人一切事務，甲可代表A法人  
 (B)A法人可僅設甲一位董事  
 (C)A法人若對甲董事之代表權加以限制，其限制得對抗任何第三人  
 (D)若A法人僅有甲與丙兩位董事，則該法人事務之執行，若兩人意見相左，則恐陷入表決的僵局
- (D) 5 有關自然人從事有效法律行為之情形，依現行民法規定，應以具備完全之行為能力為其要件。對此，下列相關之選項何者正確？  
 (A)年滿16歲之人，取得完全行為能力  
 (B)15歲之人得逕行有效撤銷被他人詐欺而締結日常生活所需之買賣契約  
 (C)14歲之未成年人得有效書立遺囑  
 (D)某成年人被法院為輔助之宣告，若未得輔助人事前同意，即締結消費借貸契約，其得於法院撤銷該輔助宣告後，承認該消費借貸契約，使之逕行生效
- (D) 6 民法規定權利客體中動產、不動產之定義、種類及變動之法定方式；依該規定之內容，下列何者屬於正確之敘述？  
 (A)甲在所有A地種植芭樂樹，樹上之芭樂成熟時，即已成為獨立之動產  
 (B)甲為慶祝關聖帝君生日臨時搭建完成之表演舞台，屬於甲獨立取得之定著物所有權  
 (C)甲移轉買賣標的物之A地予乙，甲、乙完成A地所有權讓與合意並交付A地後，乙即成為A地之新所有權人  
 (D)甲在A地池塘養殖金魚，池中金魚所生金魚苗，由甲取得該金魚苗之獨立動產物權
- (C) 7 不同之權利主體以法律行為方式，形成了彼此間之法律關係。嗣後，當事人一方發現自己已為之意思表示發生錯誤，乃依民法第88條規定行使撤銷權。下列相關之敘述，何者錯誤？  
 (A)該錯誤之意思表示若因表意人之過失所致時，表意人不得撤銷其所為之意思表示  
 (B)該錯誤必須在交易上被認為具有重要性  
 (C)錯誤之表意人必須在意思表示後，於2年內行使撤銷權，反之於除斥期間經過後，該法律關係即應繼續有效存續  
 (D)錯誤之表意人撤銷其意思表示後，對於相對人應承擔信賴該法律行為有效而生之損害賠償責任
- (C) 8 關於無因管理之制度，下列何者非屬我國民法相關規範之內容？  
 (A)無因管理人誤將客觀上屬於自己事務當作他人之事務，而為事務之管理者，不成立民法之無因管理  
 (B)無因管理人違反本人明示或可得推知之意思，代本人繳納贈與稅捐，得依民法第176條之規定，請求本人返還  
 (C)管理人為免除本人生命之急迫危險，因重大過失造成本人財產上之損害，亦無須負損害賠償之責任  
 (D)管理人明知為他人事務，卻違反本人明示或可得推知之意思或僅為自己利益，而為他人事務之管理者，本人主張管理事務之利益時，對管理人負第176條第1項之義務，以其所得利益為限
- (D) 9 甲授與乙代理權，並委任乙與丙商談甲買受丙所有房屋及辦理移轉所有權之事宜。下列敘述何者錯誤？  
 (A)本件代理權的授與和委任契約二者均須書面  
 (B)若丙自始至終不知道乙為甲的代理人，且債權契約和物權契約當事人簽乙的名字，則本件法律效果無法歸屬於甲

- (C)若甲知道丙欺騙乙，把房屋的優點講得天花亂墜，但甲仍要乙代理他買下房屋，則甲事後不得主張受詐欺撤銷意思表示
- (D)甲跟乙說好，最多出價1億元，1億元的事情沒寫在書面，乙和丙講價的結果，被丙說服用行情價1億1千萬簽訂契約。該買賣契約在1億元價金的範圍內有效
- (C) 10 下述情形，何者不符合我國民法侵權行為之規定？
- (A)加害人因過失致直接被害人死亡，因直接被害人已喪失權利能力，無須對直接被害人負非財產上之損害賠償
- (B)承攬人於執行承攬事務不法侵害他人之權利，除定作人於定作或指示有過失者，原則上定作人無須負損害賠償責任
- (C)限制行為能力人不法侵害他人權利，且於行為時無識別能力，其法定代理人對被害人亦無須負擔賠償責任
- (D)受僱人執行職務，因過失不法侵害他人之權利，如僱用人對於受僱人已盡選任、監督相當之注意義務，僱用人不負賠償責任
- (C) 11 甲賣給乙一隻狗狗，名喚S，乙光看甲提供的S犬照片就喜歡的不得了，馬上承諾以10萬元的價金訂立契約。下列何者錯誤？
- (A)若S實則在甲、乙訂立契約前已死亡，則甲、乙契約無效
- (B)若S身上有跳蚤，並傳染給乙的貓咪B和乙家的環境，則甲應負加害給付責任
- (C)若S其實是甲母的狗，僅因甲母出國，暫時寄放於甲處，則乙即使已經把S抱回家照顧，乙絕不可能取得S的所有權
- (D)若乙向甲主張交付S，甲得主張同時履行抗辯
- (B) 12 甲將房屋租給乙。下列何者正確？
- (A)租期若超過1年，且未寫書面契約，則租賃契約無效
- (B)若未特別約定，則乙有權將其中的房間分租給丙
- (C)若未特別約定，則乙有權將承租人的地位債權讓與給丙
- (D)若雙方約定租期3年，3年過後乙默默繳房租，甲默默收房租，則雙方均不得主張租賃契約默示更新
- (D) 13 對於權利主體間之贈與契約，依我國民法規定，下列何者為正確之論述？
- (A)在經公證之贈與契約，贈與人因可歸責之事由致給付遲延，受贈人得依民法第231條之規定請求贈與人對於遲延給付造成之損害，負賠償責任
- (B)依現行民法之規定，以不動產為標的之贈與契約，屬於具要物性之法律行為
- (C)贈與人所贈與之標的物本身具有瑕疵，贈與人應負無過失之擔保責任
- (D)贈與人所贈與之標的物具有瑕疵，造成受贈人之損害，僅於贈與人故意不告知其瑕疵或保證其無瑕疵時，始得請求賠償
- (D) 14 甲、乙兩人合夥開了一家小麵館M，生意興隆。下列何者錯誤？
- (A)如甲在麵館以外之場所猥褻K，乙無須對K負連帶損害賠償責任
- (B)麵體供應商J多次索取買賣價金均無果，J得以M為被告請求履行債務
- (C)甲、乙兩人想把M收起來，尚須經清算程序
- (D)M麵館的餐具是甲提供的、攤車是乙提供的，當麵館持續在營業時，餐具的所有權仍是甲的、攤車的所有權仍是乙的
- (A) 15 依現行民法物權編有關不動產所有權相鄰關係規定之內容，下列之選項，何者正確？
- (A)土地所有人建築房屋故意逾越地界者，法院得斟酌公共利益後，能允許鄰地所有人請求移去或變更
- (B)共有土地因分割，致其中一共有人所取得分得土地與公路無適宜之聯絡，無法為通常之使用，應支付價金，取得通行他分割人所有地之權利

- (C)果實自落於鄰地，推定由鄰地所有人取得所有權  
 (D)鄰地所有人因營造或修繕建築物之必要，得使用土地所有人之土地及其上建物內部閒置之空間。但受有損害時，則得拒絕鄰地所有人之使用
- (A) 16 甲、乙兩人共有A地，應有部分甲為1/3、乙為2/3。下列何者錯誤？  
 (A)若甲、乙協議20年內不得分割，則在該期限內，不論發生任何事由，甲、乙均不得請求分割  
 (B)甲得在未經乙的同意下，將其應有部分贈與及移轉給丁  
 (C)若甲商請乙分割A地未果，甲可聲請法院分割A地，此時法院須優先考慮原物分配  
 (D)A地由丙無權占有使用，乙得在未經甲的同意下請求丙返還A地
- (D) 17 依我國民法關於地上權之規定，下列何者正確之論述？  
 (A)地上權未定有存續期間者，逾越30年後，土地所有人始得向法院請求，定其後續之存續期間，或終止該地上權  
 (B)地上權人因不可抗力之事由導致妨礙其行使地上權使用時，得拒絕或減少地租之支付  
 (C)地上權人積欠地租達2年總額時，除另有習慣外，土地所有人得逕行終止存續期限尚未屆至之地上權  
 (D)已設定地上權之土地所有權人，於地上權存續期間讓與該土地所有權與第三人，已預收之地租如已登記，地上權人得以該預付地租對抗受讓之第三人
- (D) 18 關於占有，下列何者錯誤？  
 (A)占有於我國為事實，而非占有權  
 (B)無權占有人亦有占有物返還請求權  
 (C)占有與取得時效有關  
 (D)惡意占有人，因保存占有物所支出之必要費用，不得請求償還
- (B) 19 甲所有的A地與乙所有的B地相鄰。下列何者正確？  
 (A)A地兩面環山、第三面環河，僅能經過B地通行於道路，則甲須經乙的同意，始得取得對B地的通行權  
 (B)A地一面環山、一面環河、一面接著大馬路、一面緊鄰B地，甲聽信風水師的建議，將面臨大馬路的那一面築起無門的高牆因此無法通行，則甲須經乙的同意，始得取得對B地的通行權  
 (C)袋地通行權性質上並非供役地所有權本質上的限縮  
 (D)若甲在A地上蓋房子，因為土地測量單位的疏失，該建築有30公分越界到B地，此時乙得知此狀況，若沒有馬上阻止，則之後仍可請求甲拆屋還地
- (C) 20 甲、乙結婚後未約定夫妻財產制時，下列有關甲、乙間之配偶財產關係之論述，何者錯誤？  
 (A)甲所有之婚前購買之有價證券，於甲、乙婚後，甲取得該有價證券分配之股息或利息，於甲、乙離婚時，乙得主張該分配之股息或利息，納入剩餘財產為分配計算之標的  
 (B)甲於婚後以自己之財產清償乙所負之債務後，即使在婚姻關係中，仍得請求乙償還  
 (C)甲、乙離婚時，對於婚後乙受贈之財產，如未經贈與人以書面聲明為乙之特有財產時，即應納入乙之婚後財產，成為剩餘財產分配計算之標的  
 (D)甲、乙離婚時，乙知悉剩餘財產分配計算之差額，僅得自法定財產關係消滅時起2年內，向甲主張給付該差額之二分之一
- (D) 21 民法對於法定繼承人及其順序，於第1138條設有明文規定。下列相關之說明，何者正確？  
 (A)被繼承人死亡時之配偶，於被繼承人死亡後2年內再婚者，喪失其原已取得之繼承權  
 (B)被繼承人死亡時，其已出家之子女，無繼承之資格與地位  
 (C)養子女與養父母之親生子女，雖因法律擬制而為旁系親屬，然因欠缺真實血緣關係，非屬民法第1138條第3順位之法定繼承人

(D)父再婚之後妻，與前妻之子女，僅為直系姻親關係，因此後妻對於前妻子女之死亡，無繼承其遺產之權利

- (A) 22 我國現行民法對於繼承制度，原則上採取概括繼承有限責任之規範型態。下列何者屬於正確之敘述？
- (A)概括繼承人如對於被繼承人生前享有權利或負擔義務，不因被繼承人之死亡而隨之消滅
- (B)第1138條所定第1順序之繼承人中有拋棄繼承權者，其應繼分應由其直系血親卑親屬代位繼承之
- (C)繼承人對於被繼承人所遺留之債務，對於被繼承人之債權人，負連帶清償之責任
- (D)拋棄繼承者，就自己所管理之遺產，於其他繼承人或遺產管理人開始管理前，應以善良管理人之注意義務，繼續管理該遺產
- (A) 23 依我國民法有關遺囑之規定，下列敘述何者錯誤？
- (A)甲立遺囑，遺囑中將A地贈與好友乙。乙於甲之遺囑生效前意外死亡，其後甲重病身亡，乙之繼承人丙得向甲之繼承人丁請求移轉交付A地所有權予自己
- (B)甲遺囑中遺贈予乙之A車，因丙之過失毀損，甲之遺囑生效時，推定對丙之權利成為遺贈之客體，乙得向甲之繼承人丁請求移轉該權利予自己
- (C)甲以遺囑贈與A屋予好友乙，遺囑生效時，甲之繼承人丙寄存證信函請求乙30日內回函確認，乙置之不理，期限屆滿時，該遺囑中之遺贈，仍然確定生效
- (D)甲以遺囑贈與A屋予好友乙，遺囑生效前，甲將A屋出賣予丙取得價金1千萬元之債權，甲請求丙將該價金1千萬元直接捐贈予丁慈善基金會。甲之遺囑生效時，遺囑中A屋之遺贈應屬無效
- (D) 24 關於生前特種贈與的歸扣，下列何者錯誤？
- (A)生前特種贈與，包括因結婚、分居、營業所為之贈與
- (B)須有其他繼承人行使歸扣權，始須歸扣
- (C)一般認為，生前特種贈與之被繼承人有應繼分前付之意思
- (D)即使被繼承人於贈與時有反對意思表示，仍應歸扣
- (B) 25 甲夫乙妻，一起到夏威夷旅遊，租車亂跑，不幸墜入山谷。下列何者錯誤？
- (A)甲、乙被發現時，由屍體的腐壞程度可以斷定甲比乙早10小時死亡，則乙為甲的繼承人
- (B)甲、乙被發現時，即使經過法醫相驗，也無法確定誰先死，則雙方互為繼承人
- (C)3年前，甲的家人為了擔心乙分家產，要求甲把全部的財產贈與給甲母，才允許雙方登記結婚此次事故甲死乙傷，乙無法對甲母主張詐害債權的撤銷
- (D)該事故實則是乙為了取得甲大筆的遺產所製造的車禍，若甲死乙傷，乙將喪失對甲的繼承權

產

【版權所有，重製必究！】

# 來勝·知識達 不動產雲端課程

功能強大  
看課最順暢

配套完整  
正課+總複習

學員專屬  
批改指導

課程與面授同步，年年重新錄製

## 操作介面易上手，觀看課程穩定順暢



### 播放倍速

最高2.0倍播放速度，影音完美同步快轉/倒轉功能。

### 線上諮詢

課業問題即拍即問，掌握疑難考點！

### 時間記錄與隨堂筆記

從時間記錄點繼續播放，看課同時直接記下重點！

### 標記複習

「完成、不懂、重要」聰明標記好複習！

### 仿真模測

蒐錄歷屆考古題，隨時驗收學習成效！

### 提醒通知

資料更新、諮詢回應等，從通知專區看到提醒。

### 增補資料下載

進入「課程列表」，下載相關增補資料。

## 課程完整配套，只須專心備考

【正規課程】全套影音 + 上課用書 + 課後答疑 + 申論批改



- 內容年年跟進最新修法、時事案例
- 含：基礎先修、正規精修及補充課程
- 老師親撰上課講義、高點出版上課指定用書
- 學員專屬登入即時知：考情、法規、考古題...
- 知識達課業諮詢服務
- 專業考科申論批改指導
- 學員獨享精準考前提示

(適用不動產經紀人及地政士全修生，詳洽客服)  
(上述服務僅提供輔導期內學員)

※線上講課及課程詳情，請洽：知識達講課館 ec.ibrain.com.tw或知識達生活圈



【加強課程】另有總複習、經典題庫班、模考解析班，透析考點提升應試力

## 2025/11/15-23考場獨家

115不動產經紀人/115地政士全修班：特價 26,000 元

陳同學 **家管闖關** 考取：地政士

雲端課程可按自己時間調整上課，能兼顧照顧家庭。授課期間亦可線上提問，老師們都會詳細回覆，免除我因為聽課不懂而無法當面詢問老師的狀況！

蔡○成 **在職準備** 考取：不動產經紀人

我是在職備考，高點知識達的系統對我幫助很大，易懂的部分可以加速，不懂的地方可以暫停，讓我很好地把握讀書進度，同時督促自己追上老師的課程。