

# 不動產經紀營業員資格取得測驗題庫

- (102年8月9日更新版)
- 中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

## • 民法

- 中華不動產教育交流協會
- 王朝明老師編

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw電話: 03-4279716 0933-962225

# ( B ) I. 關於租賃契約，下列何者錯誤？

- (A) 出租人不以所有權人爲限
  - **(B) 未立字據之租約無效**
  - (C) 租賃契約之承租人爲租賃物之直接占有人，出租人爲間接占有人
  - (D) 租賃契約爲有償契約
- 
- **第422條（不動產租賃契約之方式）**
  - 不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，**未以字據訂立者，視爲不定期限之租賃。**

# (A) 2. 下列何種契約之屬性為無償契約？

- (A) 使用借貸 (B) 僱傭契約 (C) 承攬契約 (D) 居間契約
- 使用借貸，「謂當事人之一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約」（民§464），是知其必以特定物為標的物，並因物交付而成立，故為無償契約及要物契約。
- 消費借貸，「謂當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約」（民§474 I）。消費借貸一方為貸與人、一方為為借用人交付金錢或代替物而成立，為要物契約。如附有利息或其他報償，則為有償契約，故與使用借貸不同。

# ( C ) 3. 下列何者，非民法所規定關於出租人之義務？

- (A) 租賃物之交付義務
  - (B) 對租賃物之修繕義務
  - (C) 租賃物為動物時，其飼料費之支出
  - (D) 租賃物為房屋時，該房屋所應繳納之稅金
- 
- 第428條（動物租賃飼養費之負擔）
  - 租賃物為動物者，其飼養費由承租人負擔。
  - 第427條（租賃物稅捐之負擔）
  - 就租賃物應納之一切稅捐，由出租人負擔。
  - 第429條（出租人之修繕義務）
  - 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
  - 出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。

( C ) 4. 甲向乙借了50萬，約定利息為週年利率百分之30計算，下列敘述何者正確？

- (A) 約定之利率過高，該消費借貸無效
  - (B) 約定之利率過高，超過法定週年利率20%部分之利息無效
  - (C) 約定之利率過高，超過法定週年利率20%部分之利息，乙無請求權
  - (D) 依契約自由原則，該利率之約定有效，乙得向甲請求利息之支付
- 
- 第205條（最高利率之限制）
  - 約定利率，超過週年百分之二十者，債權人對於超過部分之利息，無請求權。
  - 第203條（法定利率）
  - 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。

(A) 5. 甲向乙承諾當民國100年12月31日那天，要將天上的某一顆星星送給乙，乙並允諾之。則甲乙間之約定效力如何？

- (A) 因自始客觀不能，故約定無效
- (B) 因雙方意思表示合致，故約定有效
- (C) 因嗣後客觀不能，故約定有效
- (D) 因嗣後主觀不能，故約定有效

# (B) 6. 甲出售土地給乙，交付土地後乙發現實際坪數比契約書所載坪數少5%下列敘述，何者錯誤？

- (A) 若無顯失公平之情形，乙可以請求減少價金或解除契約
  - (B) 瑕疵擔保責任自土地交付時起經過三年而消滅
  - (C) 此瑕疵若乙於契約成立時知悉而甲不知，甲不負擔保之責
  - (D) 乙若不通知甲坪數短少，視為承認其所受領之物
- 
- 第365條（解除權或請求權之消滅）
  - 買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。
  - 前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。

# (B) 6. 甲出售土地給乙，交付土地後乙發現實際坪數比契約書所載坪數少5%下列敘述，何者錯誤？

- 第354條（物之瑕疵擔保責任與效果）
- 物之出賣人，對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。
- 出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。
- 第355條（物之瑕疵擔保責任之免除）
- 買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。
- 買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。



# ( D ) 7. 下列敘述，何者正確？

- (A) 契約之要約人，因要約而受拘束，不可預先聲明不受拘束
  - (B) 貨物標定賣價陳列者，視為要約之引誘
  - (C) 對話為要約者，非立時承諾，即失其拘束力，因此不得定承諾期限
  - (D) 將要約變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約
- 
- 第160條（遲到之承諾）
  - 遲到之承諾，除前條情形外，視為新要約。
  - 將要約擴張、限制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約。

# ( D ) 7. 下列敘述，何者正確？

- 第154條（要約之拘束力、要約引誘）
- 契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限。
- 貨物標定賣價陳列者，視為要約。但價目表之寄送，不視為要約。
- 第156條（要約之失效~非即承諾2）
- 對話為要約者，非立時承諾，即失其拘束力。
- 第158條（要約之失效~非依限承諾）
- 要約定有承諾期限者，非於其期限內為承諾，失其拘束力。

# (A) 8. 關於死亡宣告，下列敘述何者錯誤？

- (A) 得聲請死亡宣告者，僅限於失蹤人之利害關係人
- (B) 死亡宣告係私法上的制度，不生公法上的效果
- (C) 死亡宣告在於結束失蹤人原住居所為中心之法律關係，而不在剝奪失蹤人之權利能力
- (D) 死亡宣告為推定死亡，故允許提出反證而撤銷死亡宣告

# 第8條（死亡宣告）

- 失蹤人失蹤滿七年後，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，為死亡之宣告。
- 失蹤人為八十歲以上者，得於失蹤滿三年後，為死亡之宣告。
- 失蹤人為遭遇特別災難者，得於特別災難終了滿一年後，為死亡之宣告。

# ( B ) 9. 下列何者，屬於民法上之物？

- (A) 活人胸腔中跳動之心臟 (B) 博物館中展示之木乃伊
- (C) 天上飄浮的雲層 (D) 植入身體的人造關節

( B ) 10. 現年十七歲的高中生甲，**假造其父母的同意函**，以3萬元向乙機車行購買中古機車一部，由於沒有駕照無法辦理過戶。試問：甲與乙間之機車買賣契約之效力如何？

- (A) 效力未定 (B) 有效 (C) 無效 (D) 得撤銷
- 第12條（成年時期）
- 滿二十歲為成年。
- 第13條（未成年人及其行為能力）
- 未滿七歲之未成年人，無行為能力。
- 滿七歲以上之未成年人，有限制行為能力。
- 未成年人已結婚者，有行為能力。

(D) 11. 出賣人爲履行買賣契約，移轉買賣標的物所有權給買受人的行爲，性質上屬於：

- (A) 單獨行爲    (B) 共同行爲    (C) 債權契約
- (D) 物權行爲

(D) 12. 甲受僱於乙客運公司擔任公車司機，某日在依照路線載客途中，因過失撞傷路人丙。下列敘述何者錯誤？

- (A) 丙可以只向甲請求賠償
- (B) 丙可以只向乙請求賠償
- (C) 乙賠償之後，原則上可以向甲主張求償
- (D) 甲乙對丙負不真正連帶債務之關係

• 民法§188

- 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。



# ( C ) 13. 以下有關租賃關係之敘述何者正確？

- (A) 租賃物如有修繕之必要，基於使用者付費之原則，應由承租人負擔修繕之費用
  - (B) 承租人有使用收益租賃物之權利，所以可以自行將房間分租，當二房東
  - (C) 甲將其房屋出租與乙，言明租期3年，有訂立契約書但未公證。至第2年時甲將房屋所有權讓與丙，乙得向丙主張該租賃契約仍存在
  - (D) 租賃之房屋非因承租人之重大過失致電線走火發生火災，房屋因而受損時，因承租人未盡善良管理人之責，應負損害賠償責任
- 
- **第425條（買賣不破租賃）**
  - 出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。
  - 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。
  - **(未經公證且未逾五年之定期租賃契約，有§425 I 之適用**
  - **未經公證且超過五年/未定期限租賃契約，則無§425 I 之適用 §425 II)**

# ( C ) 13. 以下有關租賃關係之敘述何者正確？

- 第432條（承租人之保管義務）
- 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。
- 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。

# (A) 14. 銀行對於肉眼顯能辨識之票據印文真偽，而未為辨識，其責任係屬何種性質之責任？

- (A) 屬重大過失之責任 (B) 屬抽象輕過失之責任
- (C) 屬具體輕過失之責任 (D) 無過失責任
- 民法上將過失分為四種，依照過失責任的程度分別是
- 1重大過失
- 2具體輕過失（應與處理自己事務同一之注意而有欠缺者）
- 3抽象輕過失（應盡善良管理人之責任而欠缺者）
- 4無過失責任

(D) 15. 甲於己地，自建房屋。屋內有書房一間，屋房內置有一檯木書桌，書桌有兩個抽屜。桌上有一個新力牌DVD錄放影機，並有七片電影DVD。全屋地板鋪以羅馬磁磚，其上有一落地燈，配以法國進口的燈罩。試問下列論述中何者為主物與從物關係？

- (A) 房屋與書房
  - (B) 書桌與抽屜
  - (C) DVD錄放影機與七片電影DVD
  - (D) 落地燈與法國進口燈罩
- 第68條（主物與從物）
- 非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣。
- 主物之處分，及於從物。

(D) 16. 書商甲寄當季書單價目表給乙，乙經過審慎考慮，勾選自己所需要的書單，並將該書單放進信封，之後放置書桌上。隔天乙上班途中，經過郵局時，將該信件投入信箱。該信件於三日後到達書商甲處。乙發出之要約何時發生效力？

- (A) 勾選書單完畢時 (B) 書單放進信封時
- (C) 信件投入信箱時 (D) 信件到達書商甲時

# (C) 17. 下列對於代理的論述，何者錯誤？

- (A) 以本人名義所為的法律行爲，直接對本人發生法律效力
- (B) 法定代理人有受領清償的權限
- (C) 所謂的復代理，係指代理人以其名義將代理權再授與他人，為我國法律所允許並無例外
- (D) 有代理權的甲，以自己名義幫委任人乙購買一部腳踏車，雖然甲有代理權，但該購買行爲仍不屬代理行爲，對於乙不生效力
- 第103條（代理行爲之要件及效力）
- 代理人於代理權限內，以本人名義所爲之意思表示，直接對本人發生效力。
- 前項規定，於應向本人爲意思表示，而向其代理人爲之者，準用之。
- 第106條（自己代理及雙方代理之禁止）
- 代理人非經本人之許諾，不得爲本人與自己之法律行爲，亦不得既爲第三人之代理人，而爲本人與第三人之法律行爲。但其法律行爲，係專履行債務者，不在此限。

(B) 18. 甲上班途中，見乙受傷昏迷在地，甲雖不認識乙，但仍非常熱心開車載乙到醫院急救。請問甲乙間之法律關係如何？

- 委任關係 (B) 無因管理 (C) 不當得利 (D) 無權代理
- 無因管理，乃未受委任又無義務，而為他人管理事務之行爲。

(B) 19. 甲乙訂立一年的有效房屋租賃契約，甲為出租人，乙為承租人，租賃期限屆滿之後，承租人乙未搬出，仍繼續對該房屋使用收益，而出租人甲也未立即表示反對，乙繼續給付租金，而甲收取乙所交付之租金，則甲乙間之法律關係為何？

- (A) 使用借貸 (B) 不定期租賃 (C) 定期租賃 (D) 消費借貸



(C) 20. 雕刻家甲承租乙的房子為店面，因租賃關係，甲積欠乙五萬元租金，對於甲放置於租賃房屋內之物，乙可以行使何種權利，以擔保其租金債權？

- 抵押權 (B) 典權 (C) 留置權 (D) 動產質權
- 稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得留置該動產之權。

( D ) 21. 甲受乙委任代售房屋一棟，  
卻將所售屋款挪為己用。問下列敘  
述何者正確？

- (A) 甲應支付利息，但如乙受有損害，甲不須賠償
- (B) 甲無須支付利息，但如乙受有損害，甲須賠償
- (C) 甲僅於乙受有損害時，甲須賠償並支付利息
- (D) 甲應支付利息，且如乙受有損害，甲須賠償

( C ) 22. 甲14歲未得法定代理人同意，所為下列之法律行為，何者無效？

- (A) 純獲法律上利益
  - (B) 依其年齡及身分、日常生活所需者
  - (C) 單獨行為
  - (D) 契約
- 
- 第78條（限制行為能力人為單獨行為之效力）
  - 限制行為能力人未得法定代理人之允許，所為之單獨行為，無效。
  - 第79條（限制行為能力人訂立契約之效力）
  - 限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。

(A) 23. 租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約對房屋受讓人之效力為何？

- (A) 仍繼續存在
- (B) 無效
- (C) 效力未定
- (D) 須得基地出租人同意，始生效力

# (A) 24. 下列關於蓋章和簽名效力之敘述，何者正確？

- (A) 效力同等
- (B) 印章效力優於簽名
- (C) 簽名效力優於印章
- (D) 印章經二人簽名證明效力即與簽名同

## • 第 3 條

- 依法律之規定，有使用文字之必要者，得不由本人自寫，但必須親自簽名。如有用印章代簽名者，蓋章與簽名生同等之效力。如以指印、十字或其他符號代簽名者，在文件上，經二人簽名證明，亦與簽名生同等之效力

# (A) 25. 暴利行爲之撤銷，聲請權人應於法律行爲後幾年內聲請法院撤銷之？

- 1年 (B) 2年 (C) 5年 (D) 10年

- 第74條（暴利行爲）
- 法律行爲，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其爲財產上之給付，或爲給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行爲，或減輕其給付。
- 前項聲請，應於法律行爲後一年內爲之。

# ( C ) 26. 下列何者為限制行為能力人？

- (A) 未滿7歲之人 (B) 未滿20歲已結婚之人
- (C) 18歲之人 (D) 滿20歲之人

# ( C ) 27. 下列何者為擔保物權？

- (A) 不動產役權 (B) 農育權 (C) 抵押權 (D) 地上權
- 擔保物權之分類
- 我國民法擔保物權依標的物（不動產、動產、權利）區分為抵押權、動產質權、權利抵押權、權利質權、留置權。



# ( C ) 28. 無處分權人就權利標的物 所爲之處分，效力如何？

- (A) 有效 (B) 無效
- (C) 經有權利人承認後即有效 (D) 有權利人得撤銷之

# (D) 29. 失蹤人除為80歲以上或遭遇特別災難者外，法院得於失蹤人失蹤滿幾年後，依利害關係人或檢察官之聲請為死亡之宣告？

- (A) 1年 (B) 3年 (C) 5年 (D) 7年
- 第8條（死亡宣告）
- 失蹤人失蹤滿七年後，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，為死亡之宣告。
- 失蹤人為八十歲以上者，得於失蹤滿三年後，為死亡之宣告。
- 失蹤人為遭遇特別災難者，得於特別災難終了滿一年後，為死亡之宣告。

( D ) 30. 受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為下列何種行為時，須有特別之授權？

- (A) 動產之出賣 (B) 動產之租賃
- (C) 房屋之裝潢 (D) 不動產之出賣或設定負擔
- 第534條（概括委任）
- 受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為左列行為，須有特別之授權：
  - 一、不動產之出賣或設定負擔。
  - 二、不動產之租賃其期限逾二年者。
  - 三、贈與。
  - 四、和解。
  - 五、起訴。
  - 六、提付仲裁。

中華不動產教育交流協會

【營業員·經紀人·地政士·估價師·業務店長精英班】

education.org.tw 電話: 03-4279716 0933-962225

( D ) 30. 受任人受概括委任者，得為委任人為一切行為。但為下列何種行為時，須有特別之授權？

- 第532條（受任人之權限~特別委任或概括委任）
- 受任人之權限，依委任契約之訂定。未訂定者，依其委任事務之性質定之。委任人得指定一項或數項事務而為特別委任。或就一切事務，而為概括委任。

# ( C ) 31. 下列何者就法人一切事務對外代表法人？

- 監察人 (B) 捐助人 (C) 董事 (D) 總經理
- 第27條（法人之機關）
- 法人應設董事。董事有數人者，法人事務之執行，除章程另有規定外，取決於全體董事過半數同意。
- 董事就法人一切事務，對外代表法人。董事有數人者，除章程另有規定外，各董事均得代表法人。

( D ) 32. 表意人於發出意思表示後  
死亡或喪失行為能力，其意思表示  
之效力如何？

- (A) 無效 (B) 效力未定 (C) 得撤銷 (D) 有效

( D ) 33. 甲向乙購買大樓房屋一戶，  
雙方簽妥買賣契約，問甲何時取得  
房屋所有權？

- (A) 甲乙簽訂買賣契約時 (B) 甲交付價金給乙時
- (C) 乙將房屋鑰匙交給甲時 (D) 乙將房屋過戶登記給甲時
- 第758條（設權登記~登記生效要件主義）
- 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。
- 前項行為，應以書面為之。

# ( D ) 34. 買賣因物有瑕疵，而出賣人依法應負擔擔保之責者，下列何者為買受人不得向出賣人提出之主張？

- (A) 解除契約 (B) 減少價金
- (C) 債務不履行之損害賠償 (D) 契約無效
- 無效，乃法律行為欠缺生效要件，而自始、確定、當然，絕對不生效力之謂
- 法律規定之無效法律行為
- 1. 無行為能力（民七五）。
- 2. 無意思能力（民七五）。
- 3. 自始客觀不能（民二四六、二四七）。
- 4. 違反公序良俗（民七一）。
- 5. 違反強行規定（民七二）。
- 6. 單獨虛偽意思（民八六但）。
- 7. 通謀虛偽意思表示（民八七）。



# (A) 35. 下列何者非動產所有權取得時效之要件？

- (A) 以借貸之意思 (B) 5年間不間斷
- (C) 和平公然占有 (D) 他人之動產
- 第768條之1（動產所有權之占有時效）
- 以所有之意思，五年間和平、公然、繼續占有他人之動產，而其占有之始為善意並無過失者，取得其所有權。
- 第768條（動產所有權之取得時效）
- 以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人之動產者，取得其所有權。

# ( C ) 36. 無權代理人以代理人名義 所爲之法律行爲：

- 無效 (B) 不成立 (C) 效力未定 (D) 撤銷契約
- 第170條（無權代理）
- 無代理權人以代理人之名義所爲之法律行爲，非經本人承認，對於本人，不生效力。
- 前項情形，法律行爲之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未爲確答者，視爲拒絕承認。
- 第110條（無權代理人之責任）
- 無代理權人，以他人之代理人名義所爲之法律行爲，對於善意之相對人，負損害賠償之責。

(C) 37. 甲向乙購買房屋一間，雙方約定房屋過戶後次日甲應給付剩餘款項，但甲並未依約付款，乙得如何主張其權利：

- 立刻解除契約 (B) 終止契約 (C) 定期催告 (D) 撤銷契約
- 物權效力優於債權效力

# ( C ) 38. 約定違約金過高者，契約當事人得如何處置：

- 拒絕給付 (B) 窮困抗辯 (C) 聲請法院酌減 (D) 主張無效
- 第252條（違約金額過高之酌減）
- 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。

(B) 39. 買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，最遲應於何時主張其解除權或請求權：

- (A) 通知後3個月內 (B) 通知後6個月內
- (C) 通知後1年內 (D) 通知後2年內
- 第365條（解除權或請求權之消滅）
- 買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。
- 前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。

# (C) 40. 受輔助宣告之人不法侵害他人權利者，若須對於受害人負賠償責任，必須於行爲時具有：

- 權利能力 (B) 行爲能力 (C) 識別能力 (D) 犯罪能力
- 第15條之1（輔助之宣告）
- 對於因精神障礙或其他心智缺陷，致其爲意思表示或受意思表示，或辨識其意思表示效果之能力，顯有不足者，法院得因本人、配偶、四親等內之親屬、最近一年有同居事實之其他親屬、檢察官、主管機關或社會福利機構之聲請，爲輔助之宣告。
- 第187條（法定代理人之責任）
- 無行爲能力人或限制行爲能力人，不法侵害他人之權利者，以行爲時有識別能力爲限，與其法定代理人連帶負損害賠償責任。行爲時無識別能力者，由其法定代理人負損害賠償責任。

# (A) 41. 以下關於代理制度之敘述，何者正確？

- (A) 代理人於代理權限內以本人名義所為之法律行為對本人有效
  - (B) 代理人在代理期間，因為無從辨識之故，只能為本人服務，禁止從事自己的法律行為
  - (C) 無權代理人所為之法律行為屬無效之法律行為
  - (D) 侵權行為亦得代理
- 
- 第106條（自己代理及雙方代理之禁止）
  - 代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦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。

(D) 42. 甲乙本於同一買賣契約而互負債務，甲於乙未為對待給付前，得主張拒絕給付之權利為何？

- (A) 債務清償請求權 (B) 先訴抗辯權
- (C) 債權保全之請求權 (D) 同時履行抗辯權

• 第264條（同時履行抗辯）

- 因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。
- 他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。



# ( D ) 43. 有關契約之解除，以下何者為真？

- (A) 解除權之行使，無須向他方為意思表示
  - (B) 契約解除之效力向將來生效
  - (C) 解除權之行使，有免除損害賠償請求權之效力
  - **(D) 解除契約之意思表示不得撤銷**
- 
- 第258條（解除權之行使方法）
  - 解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。
  - 契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。
  - **解除契約之意思表示，不得撤銷。**
  - 第260條（損害賠償之請求）
  - **解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。**

# (D) 44. 最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，該確定之期日，自抵押權設定時起不得逾幾年？

- 5年 (B) 10年 (C) 20年 **(D) 30年**
- 第881條之4（最高限額抵押權所擔保之原債權~確定期日）
- 最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，並得於確定之期日前，約定變更之。
- 前項確定之期日，自抵押權設定時起，不得逾三十年。逾三十年者，縮短為三十年。
- 第881條之1
- 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) 44. 最高限額抵押權得約定其所擔保原債權應確定之期日，該確定之期日，自抵押權設定時起不得逾幾年？

- 第881條之12
- 最高限額抵押權所擔保之原債權，除本節另有規定外，因下列事由之一而確定：
  - 一、約定之原債權確定期日屆至者。
  - 二、擔保債權之範圍變更或因其他事由，致原債權不繼續發生者。
  - 三、擔保債權所由發生之法律關係經終止或因其他事由而消滅者。
  - 四、債權人拒絕繼續發生債權，債務人請求確定者。
  - 五、最高限額抵押權人聲請裁定拍賣抵押物，或依第八百七十三條之一之規定為抵押物所有權移轉之請求時，或依第八百七十八條規定訂立契約者。
  - 六、抵押物因他債權人聲請強制執行經法院查封，而為最高限額抵押權人所知悉，或經執行法院通知最高限額抵押權人者。但抵押物之查封經撤銷時，不在此限。
  - 七、債務人或抵押人經裁定宣告破產者。但其裁定經廢棄確定時，不在此限。

( B ) 45. 甲向乙承租一透天厝，月租3萬元，押租金6萬元，租期為民國96年1月1日至民國98年1月1日，請問下列何者為真？

- (A) 甲乙間之租賃契約，租期逾1年，卻未以字據訂立，因此無效
- **(B) 甲於屋內釘掛壁畫及吊飾，不慎造成牆壁破洞，應對乙負賠償責任**
- (C) 甲因母喪需至美國處理後事，將離開台灣3個月，依法得請求免除未使用租賃期間之租金
- (D) 甲住進透天厝1個月後才發現，後陽台加蓋部分之鐵皮已破損，隨時可能砸傷自己，因此主張**撤銷**契約，並有法律上之依據
- 第422條（不動產租賃契約之方式）
- 不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。

# ( B ) 46. 關於動產與不動產之區分， 下列何者為真？

- (A) 動產與不動產均得為先占之客體
  - **(B) 不動產以登記為權利變動之方式，動產則是交付**
  - (C) 不動產包括土地及其出產物
  - (D) 不動產可設定抵押權，動產則以典權為主
- 
- 第802條（無主物之先占）
  - 以所有之意思，占有無主之動產者，除法令另有規定外，取得其所有權。

# (A) 47. 以下何者為不要式契約？

- **(A) 買賣日用品之契約** (B) 夫妻財產制之契約
- (C) 移轉不動產所有權之契約 (D) 收養之契約

# ( D ) 48. 債務人給付遲延者，其責任應變更爲：

- (A)故意責任 (B) 重大過失責任 (C) 事變責任 (D) 不可抗力責任
- 第231條（遲延賠償~非常事變責任）
- 債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。
- 前項債務人，在遲延中，對於因不可抗力而生之損害，亦應負責。但債務人證明縱不遲延給付，而仍不免發生損害者，不在此限。

# ( C ) 49. 下列何者非損害賠償之債的發生原因？

- (A)債務不履行 (B) 侵權行爲 (C) 未達法定年齡 (D) 契約不履行

- 債之發生:

- 契約
- 代理權之授與
- 無因管理
- 不當得利
- 侵權行爲



(A) 50. 以所有之意思和平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之時效為幾年？

- (A) 10年 (B) 5年 (C) 15年 (D) 20年