

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

高普考 高點名師

線上解題講座

給你最快
最精準的詳解!



高凱 (高凱傑)

行政學/
公共政策

f 高點行政學院



7/17 (一) 首播



張政 (張家璋)

財政學/
經濟學

f 高點高上
高普特考公職



7/17 (一) 首播



陳世華 (邱垂炎)

會計學/
中會

f 高點會人會語



7/18 (二) 首播



曾榮耀 (蘇偉強)

土法/土登/
土經

f 高點來勝
不動產專班



7/18 (二) 首播



王致強 (蕭立人)

資料結構

▶ 高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播



何昀峯

考銓

▶ 高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播



陳熙哲

行政法

▶ 高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播



葉哲璋

抽樣/
迴歸

▶ 高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播

《民法概要》

甲、申論題部分：(50分)

一、乙向甲承租A屋，乙並將其中一間房間轉租於丙女，丙女因感情問題而於房內上吊自殺身亡，導致A屋成為凶宅，A屋交易價值減損新臺幣250萬元，請先分析當事人間之法律關係，並附具理由說明，甲得否向乙主張該房屋交易價值減損之損害賠償？(25分)

試題評析	本題涉及房屋轉租後之各權利義務人間之責任分析，屬較有挑戰之題目，然同學若能於審題時將法律關係圖畫好，並一一以課堂上提及的先找罪魁禍首請求以後，再找其他可以賠償之人之法律關係，應可條理分明地作答。另應注意者，純粹經濟上損失在侵權行為上的請求權依據，亦應著墨之，並應去探究此是否即屬於房屋毀損或滅失之範疇。
考點命中	1.《高點·高上民法講義》第二回，倪律編撰，頁91-92、97。 2.《高點·高上民法總複習講義》第一回，倪律編撰，頁92-97。

答：

(一)乙將A屋其中一間房間轉租予丙之行為，應屬合法轉租，惟轉租之契約關係仍存於乙丙間，甲丙間並無契約關係存在：

- 1.依民法第443條規定，租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將房屋之一部分轉租予他人，此即為合法轉租之情形。另就次承租人、承租人與出租人間之關係，依民法第444條規定，承租人與出租人間之租賃契約不受影響，仍繼續有效，然因次承租人應負責之事由而生之損害，承租人同應負賠償責任。
- 2.本題中，租賃之標的物為房屋，而依題示，甲乙間似無轉租之限制，而乙又僅轉租房屋之其中一間房間予丙，依上開民法第443條規定，乙之轉租應屬合法轉租，此時，甲乙間之租賃契約效力，依上開民法第444條規定，仍屬有效，然基於債之相對性原則，甲丙間並無租賃契約存在，租賃契約僅存於甲乙及乙丙間，惟若該房屋因丙應負責之事由有毀損、滅失等損害發生，甲仍得向乙請求賠償。

(二)甲得否向乙請求賠償，應視丙之行為是否對甲成立侵權行為損害賠償責任而定，說明如下：

- 1.承前所述，另依民法第432條及433條規定，承租人對於租賃物之保管應負善良管理人之注意義務，若承租人違反該注意義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，另承租人對於其同居人或其允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人亦應對出租人負損害賠償責任。
- 2.本題中，乙是否應對甲負上開民法第444、432及433條規定之責任，應視丙是否應負侵權行為損害賠償責任而定，然依提示，甲所請求者乃屬純粹經濟上損失之房屋交易價值貶損之利益損害，依實務見解，此非屬民法第184條第1項前段之「權利」，故甲無從以民法第184條第1項前段規定向丙請求賠償。至於甲得否依民法第184條第1項後段為請求，應審究丙自殺行為是否屬「故意以背於善良風俗之方法」為之？實務上認，自殺之人必須明知並有意以自殺行為而造成房屋價值之減損，或能預見其自殺行為將導致房屋價值減損，而該房屋價值減損之結果並不違背其本意者，始得構成之，本文從之。
- 3.從而，依提示，丙係因感情問題而於屋內自殺，是否得因此認定丙於自殺時即具直接或間接故意要以此來造成房屋價值之減損，實有疑義，故應難認丙之行為構成民法第184條第1項後段之侵權行為損害賠償責任，此時既甲無從依法向丙請求賠償，則依上開民法之規定，乙亦毋庸對甲負賠償責任。
- 4.縱使認定丙應對甲負侵權行為損害賠償責任，惟因實務上認，民法第432條及433條已將承租人應負責任之範圍限於房屋物理上之功能毀損或滅失之情，至於房屋交易價值減損並未包含在內，因此於民法第444條情形上關於承租人之責任範圍，亦因同此解釋，且亦無類推適用之餘地，本文從之。故當甲依法可向丙求償時，因房屋價值減損本非承租人乙應同負賠償責任之責任範圍，甲實無從適用或類推適用民法第444、432及433條規定，向乙請求賠償。

二、甲為A公司納骨塔位之銷售業務員，甲告訴乙此種塔位為一種具有永久有效之使用權，深具增值空間之不動產，且生前購買能消災解厄，延年益壽。乙信以為真，故一口氣向甲購買100個，事

後才發現該A公司未合法立案，所購買之該納骨塔位根本無法再轉賣，乙深感受騙，決定提告。請依民法規定，分析乙對甲及A公司該如何主張以維護其權益？（25分）

試題評析	本題為第三人詐欺意思表示及侵權行為之基本考題，考生應先行討論買賣契約得否撤銷後，再行討論乙分別得向甲、A公司請求賠償之請求權基礎，應可獲得不錯之分數。
考點命中	1.《高點·高上民法講義》第一回，倪律編撰，頁48 2.《高點·高上民法講義》第二回，倪律編撰，頁20-24、26。 3.《高點·高上民法總複習講義》第一回，倪律編撰，頁47-52。

答：

- (一)乙得依民法第92條之規定，撤銷購買納骨塔位之意思表示後，依民法第179條規定，請求A公司返還價金：
- 1.依民法第92條本文及93條規定，須於客觀上具有詐欺行為之存在、被詐欺人陷於錯誤而為意思表示、詐欺行為及被詐欺人所為之意思表示之間具有因果關係之要件，主觀上具有詐欺故意之要件，並且被詐欺人須於發現詐欺1年內或意思表示後10年內行使撤銷權，被詐欺人始得撤銷該意思表示。又此處之詐欺行為，實務見解認，於表意人意思形成過程中，提供不真實事實，如利用受害人之需求、疏忽、恐懼、同情、貪財、迷信等心理狀態，施以言語行動、傳媒資訊或數人分工等手法交互運作，使受害人逐步陷於錯誤，而影響其意思表示之形成自由者，應屬本條所稱之詐欺行為。又於第三人詐欺之情形，依§92但書之規定，須於相對人明知或可得而知者為限，始得撤銷。然若第三人為相對人之代理人及輔助人時，通說認為保障交易安全及被詐欺人利益，此處「第三人」之解釋應為目的性限縮，不包括相對人之代理人及輔助人，換言之，第三人為相對人之代理人及輔助人時，應回歸§92本文之適用，於符合要件時，被詐欺之人即得撤銷該意思表示。
 - 2.本題中，甲明知A公司並未立案，塔位無法轉售，仍利用話術讓乙相信此納骨塔位事後得透過轉售獲利，並利用乙迷信等心態而令其相信有消災解厄及延年益壽之功用，使乙陷於錯誤而購買之，應認甲之行為確屬於上開經實務見解認定係以不正當之手段影響表意人意思形成自由之詐欺行為，乙並受有財產上之損害，兩者間亦具有因果關係，而甲主觀上也具有詐欺故意，且依提示亦符除斥期間之規定，惟因甲僅為A公司之代理人，納骨塔位之買賣契約應係成立於乙及A公司之間，則本題即屬第三人詐欺之情形，然依上開於第三人詐欺通說所採之見解，甲既為A公司之代理人，此時對於第三人之解釋即應採目的性限縮解釋，將甲排除於第三人之適用範圍，故本題仍應回歸民法第92條本文之適用，因此毋庸A公司明知或可得而知甲有詐欺之行為，乙即可依此撤銷買賣契約。
 - 3.故乙撤銷買賣契約後，A公司受有納骨塔位之價金即屬無法律上原因並受有價金利益，乙受有損害，乙自得依民法第179條規定，請求返還價金，併此敘明。
- (二)乙另得依民法第184條第1項後段及第2項規定，請求甲負侵權行為損害賠償責任：
- 1.依民法第184條第1項後段及第2項規定，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，及違反保護他人之法律，致生損害於他人者，應負賠償責任。
 - 2.承前所述，甲慫恿乙購買納骨塔位之行為已該當詐欺行為，已如前述，而依一般常情，此種詐欺行為自屬一般社會大眾均大力撻伐之不法行為，故依民法第184條第1項後段規定，甲之行為自屬故意以背於善良風俗之方法；又甲之行為自有成立刑法詐欺取財罪之可能，故依同條第2項規定，甲之詐欺行為亦該當本項之不法行為。
 - 3.從而，乙得依民法第184條第1項後段及第2項規定，向甲請求侵權行為損害賠償。
- (三)乙另得依民法第188條規定，請求A公司應與甲負連帶賠償責任：
- 1.依民法第188條第1項規定，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。又所謂「受僱人」，實務認僅須「客觀上被他人使用為之服勞務而受其監督者」均為受僱人；又所謂「執行職務」，實務上則採「客觀說」，認「受僱人之侵權行為在客觀上足認與執行職務有關者」即該當本條之「執行職務」。
 - 2.本題中，甲向乙兜售納骨塔位時，既已表明為A公司之銷售業務，則客觀上即屬被A公司使用並為A公司服勞務而受A公司監督之人，故無論甲與A公司間內部有無僱傭關係，均在所不問；又甲銷售納骨塔位之行為，自屬其執行職務之行為。
 - 3.從而，甲之詐欺行為既已該當侵權行為，而甲既係A公司之受僱人，且係於執行職務期間為該侵害行為，A公司亦未盡其監督義務，已該當民法第188條第1項成立之要件，則A公司即須與甲對乙負連帶賠償責

任。

乙、測驗題部分：（50分）

- (A) 1 非法人團體，有無民法規定之權利能力？
 (A)無權利能力 (B)有權利能力
 (C)設有代表人或管理人者，有權利能力 (D)具有獨立財產者，有權利能力
- (C) 2 17歲甲就讀某高中，註冊前竟將父母交給他的學費新臺幣（下同）5萬元，擅自拿去向乙購買A貴重首飾，當日完成交付該首飾及付款。下列敘述，何者錯誤？
 (A)A首飾之買賣契約，尚未生效 (B)5萬元價金之移轉契約，尚未生效
 (C)A首飾之所有權移轉契約，不生效力 (D)A首飾之買賣契約，經法定代理人承認而生效
- (B) 3 下列關於法律行為及其所附條件或期限之敘述，依民法規定，何者錯誤？
 (A)附始期法律行為，於期限屆至時，發生效力
 (B)附停止條件法律行為，於條件成就時，失其效力
 (C)結婚行為不得附條件
 (D)因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻礙條件之成就，視為條件已成就
- (C) 4 甲失蹤時剛滿60歲，並經A地方法院依法宣告甲於民國111年6月7日下午12時死亡。下列敘述，何者與民法規定不符合？
 (A)計算甲之年齡，自其出生日起算 (B)宣告甲死亡之時，為其失蹤滿7年之時
 (C)甲視為於111年6月7日下午12時死亡 (D)於111年6月7日下午12時之前，推定甲仍生存
- (B) 5 甲受監護宣告後，以現金新臺幣1萬元向不知情之乙購買A動產，雙方一手交錢一手交物。下列敘述，何者錯誤？
 (A)甲、乙間之買賣契約，無效 (B)甲取得A動產之所有權
 (C)甲之支付價金行為，屬於處分行為 (D)甲、乙間之法律行為，不因甲之監護人承認而生效
- (D) 6 甲擅自在乙之A地上，建B屋，並種蔬果。下列關於所有權之敘述，何者正確？
 (A)B屋為土地上之定著物，與土地附合，成為土地之重要且不可分離之部分，為土地之重要成分
 (B)由乙原始取得B屋所有權
 (C)A地上之蔬果，由甲與乙共有
 (D)A地上之蔬果，為土地之成分，由乙取得所有權
- (C) 7 甲對乙有新臺幣10萬元之債權，丙是甲之子，具有行為能力，未經甲之授權，擅以丙自己之名義將該債權讓與於善意之丁。下列敘述，何者正確？
 (A)丁得善意取得甲對乙之債權 (B)丙將債權讓與丁之行為有效
 (C)丙債權讓與，係無權處分 (D)丙債權讓與，係表見代理
- (C) 8 下列關於寄託物返還之敘述，何者錯誤？
 (A)返還期限雖經約定，寄託人仍得隨時請求返還
 (B)未定返還期限者，受寄人得隨時返還寄託物
 (C)如定有返還期限者，受寄人絕不得於期限屆滿前返還寄託物
 (D)受寄人返還寄託物時，應一併返還該物之孳息
- (A) 9 甲與乙訂立承攬契約，委由乙興建小木屋，並以甲所提供之木材為建築材料。交屋時，甲發現房屋漏水。下列敘述，何者錯誤？
 (A)小木屋漏水，若係甲所供給木材性質瑕疵所致，甲雖不得請求減價或解除契約，但得請求乙修補
 (B)小木屋漏水，若係乙過失而施工不當所致，甲得請求乙修補
 (C)小木屋漏水，若與甲所供給木材性質瑕疵無關，甲得定相當期限，請求乙修補之
 (D)小木屋漏水，若與甲所供給木材性質瑕疵無關，如修補所需費用過鉅者，乙得拒絕甲之修補請求
- (D) 10 甲貸與乙新臺幣100萬元後，因自己需款孔急，乃於清償期屆至前，未得乙之同意，將對乙之前述債權讓與於丙，但未通知乙該情事。下列敘述，何者正確？
 (A)因事前未得乙之同意，該債權讓與無效
 (B)因事前未得乙之同意，乙得撤銷該債權讓與
 (C)因甲、丙均未通知乙，該債權讓與無效
 (D)該債權讓與在甲丙間有效，但因甲或丙未通知乙，對乙不生效力

- (A) 11 農育權乃用益物權之一。下列關於農育權之敘述，何者錯誤？
 (A)農育權人不得因使用便利而為特別改良
 (B)得於農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之目的範圍內，設定農育權
 (C)農育權未定有期限時，除以造林、保育為目的者外，當事人得隨時終止之
 (D)農育權人除另有習慣外，原則上不得將土地出租於他人
- (D) 12 權利質權，乃以可讓與之債權或其他權利為標的之質權。下列關於權利質權之敘述，何者錯誤？
 (A)以不動產物權之設定或移轉為給付內容之債權，得為權利質權之標的物
 (B)以債權為標的物之質權，其設定應以書面為之
 (C)為質權標的物之權利，非經質權人之同意，出質人不得以法律行為，使其消滅或變更
 (D)質權以債權為標的物者，其債務人不得為清償
- (B) 13 甲將垃圾棄置於乙之土地上，下列敘述，何者正確？
 (A)乙對甲得主張所有物返還請求權 (B)乙對甲得請求除去所有權之妨害
 (C)乙對甲得請求防止所有權之妨害 (D)乙對甲得主張占有物返還請求權
- (B) 14 甲乙丙三人分別共有A地，應有部分各三分之一。下列關於共有物分割之敘述，依民法規定，何者正確？
 (A)共有物分割請求權之性質，為支配權 (B)共有物分割行為之性質，屬處分行為
 (C)共有物分割之協議性質，為物權契約 (D)共有物分割判決之性質，為給付判決
- (A) 15 甲在其所有之A地興建B屋，並將B屋出租於乙，租期10年，並經公證在案。嗣後甲為擔保丙之新臺幣1000萬元債權，將A地設定普通抵押權於丙。甲屆期無法清償債務。下列敘述，何者正確？
 (A)抵押權人丙得聲請法院拍賣A地，就其賣得價金受清償
 (B)丙於必要時，得於強制執行程序中，聲請法院將A地及B屋併付拍賣
 (C)法院應將A地及B屋併付拍賣，以避免土地與房屋各異其所有人之情形
 (D)若由丁拍得A地，於房屋租賃存續期間內，丁仍得依所有物返還請求權請求乙返還B屋
- (D) 16 甲於自有A地上興建B屋，完工後數年，將A地、B屋先後分別出賣於乙、丙，並分別完成所有權移轉登記。丙將B屋出租於丁，丁入住後數月竟遭戊強占房屋。下列敘述，何者正確？
 (A)甲於出售B屋時，A地所有人乙有依同樣條件優先購買之權
 (B)丙得請求乙向地政機關申請普通地上權登記
 (C)乙得請求丙拆屋還地
 (D)丁得依占有人物上請求權規定，請求戊返還B屋
- (A) 17 下列何種情形，仍須雙方當事人一同至戶政機關辦理離婚登記，始生離婚之效力？
 (A)離婚經當事人自行協議 (B)離婚經法院調解成立
 (C)離婚經法院判決 (D)離婚在法院和解成立
- (C) 18 甲、乙結婚後，某日甲向市場攤商丙買魚，忘記帶錢，暫時賒帳。嗣後乙至市場時，丙向乙請求給付甲所積欠之價金，有無理由？
 (A)無理由，因買賣契約存在於甲丙間，乙並非當事人
 (B)無理由，因甲在代理乙為日常家務時，並未向丙表明甲是代理人、乙是本人
 (C)有理由，因魚之價金屬於家庭生活費用所生之債務，甲乙應連帶負責
 (D)有理由，因甲乙婚後所負之債務均為雙方共有，乙應對婚後債務負責
- (A) 19 甲年幼時父母雙亡，由同居之祖母乙任監護人。甲現年17歲，下列何種行為無須得乙之同意？
 (A)甲撰寫自書遺囑，將存款新臺幣10萬元遺贈於女友丙 (B)甲與丁訂立土地買賣契約
 (C)甲向戊銀行貸款，並將自己之土地設定普通抵押權於戊 (D)甲欲與己庚夫妻訂立收養契約
- (D) 20 甲乙為夫妻，無子女，父母雙亡。甲有兄弟丙、丁二人。甲乙約定分別財產制。甲死亡時，留有遺產新臺幣(下同)600萬元。丙之特留分為何？
 (A)300萬元 (B)150萬元 (C)100萬元 (D)50萬元
- (C) 21 甲乙為夫妻，有丙、丁二子。丙與戊女結婚有一子己。某日甲丙出差，因事故同時死亡。何者對甲之遺產有繼承權？
 (A)乙、丙、丁 (B)乙、丁、戊 (C)乙、丁、己 (D)乙、丙、丁、戊、己
- (D) 22 下列關於表見代理之敘述，何者錯誤？
 (A)表見代理人為代理行為時，欠缺代理權

- (B)本人知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任
(C)相對人明知代理人無代理權限者，不成立表見代理
(D)表見代理之規定，於契約行為及侵權行為均適用之
- (C) 23 依民法規定，下列關於定金之敘述，何者正確？
(A)定金為當事人約定於債務人不履行債務或為不適當之履行時，應支付之金錢
(B)訂約當事人一方，由他方受有定金時，視為契約成立
(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)契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人僅應返還其所受定金
- (C) 24 甲、乙二人駕駛轎車，因雙方之過失發生碰撞，導致甲之轎車受有新臺幣（下同）30萬元之損害，乙之轎車受有20萬元之損害。下列敘述，何者正確？
(A)僅甲得主張抵銷 (B)僅乙得主張抵銷 (C)甲、乙均得主張抵銷 (D)甲、乙均不得主張抵銷
- (B) 25 甲以遺囑將其所有之A屋與B地遺贈友人乙。甲於民國（下同）112年1月1日死亡，乙於同年2月1日始知受遺贈，於同日向甲之繼承人表示拋棄遺贈。該拋棄遺贈之效力如何？
(A)自112年2月1日生效
(B)溯及於112年1月1日生效
(C)須待乙以書面向法院辦理拋棄遺贈，並經法院許可時起生效
(D)須待乙以書面向法院辦理拋棄遺贈，始溯及於112年1月1日生效

高
上

【版權所有，重製必究！】