

劉 名◎編著

民法概要



優資師資、最新考情內容
絕佳輔助教材/參考書

本書依據考選部規劃不動產經紀人之命題大綱所編撰



考用出版股份有限公司

劉 名◎編著

民法概要



考用出版股份有限公司

民法概要 / 劉名編著. -- 二版. -- 臺北市 : 考用, 2011.03

面 : 公分

ISBN 978-986-265-176-6 (平裝)

1.民法

584

99026583



2Q09

民法概要

作 者 劉 名 (346.3)

總 編 輯 洪季楨

責任編輯 謝佩玲

出版者 考用出版股份有限公司

總經理 何頂立

地址：106台北市和平東路2段357巷2號4樓之2

電話：02-2709-6723 (代表號)

傳真：02-2709-8343

劃撥：19938242

網址：http://www.wunan.com.tw/kao_newbook.asp

mail：kaoune@kao-une.com.tw

版 次 2010 年 1 月初版一刷

2011 年 3 月二版一刷

定 價 新台幣 500 元

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換。

有著作權，請予尊重。

壹、民法概要之考試技巧

一、「民法概要」之準備要領

民法規範私領域的法律關係，從出生之前，到死亡之後，因此，它是中華民國現行法律中，篇幅最大的一部，即使扣除掉命題大綱上沒有的部分，份量仍然很嚇人。這樣龐雜的內容，當然，從一開始就要紮好根基，一點一滴地記牢，但是，民法第一編「總則」卻又是民法最抽象的部分，即使在法律系的課堂上，抓不到頭緒的學生也所在多有。

之所以如此，是因為現行民法所採的體例，是它將法學者的思考方式直接搬到法典裡，形成了「從抽象到具體」、「從一般到特殊」的規範模式，這也使它「易用難學」。由於這樣的背景，學習民法的訣竅，在體系架構的建立，掌握法典背後的那一套思考方式。

於不動產經紀人考試中，儘管「民法」只考「概要」，應重於基本概念，過於深入、刁鑽的內容須略作取捨，不過，訣竅仍在於「大處著眼、小處著手」：先從整體圖像著眼，再從具體個別的條款著手，最後回到體系架構上，反覆循環，才能化零為整，事半功倍；此外，法條的記憶也是一種學習方法，但如果沒有背後的原理原則，法條就是死的。死背條文是假的，活用法條才是真的。

以上，乃筆者自身學習、教學的粗淺經驗，加上撰寫本書的心得，與讀者分享。

二、工作內容及福利

依據不動產經紀業管理條例§4的定義，不動產經紀人之職務為執行仲介或代銷業務。其中，「仲介業務」指「不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務」，「代銷業務」指「受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務」。

根據筆者調查，房仲業業務員之起薪，約為二萬元至三萬元出頭，底薪之外，成交的抽成與績效又因各公司制度不同，不能一概而論。景氣好的時候，不動產經紀人執照可以幫你加薪一萬元至一萬五千元，景氣差的時候，至少也能加個五千元。

總之，若說房仲業是講究專業、講究自我挑戰的一行，不動產經紀人這張證照，就是幫助你「贏在起跑點」的墊腳石！



貳、凡 例

一、本書常用法規，引用時之簡稱為：

土：表「土地法」

公寓法：表「公寓大廈管理條例」

民：表「民法」

民訴：表「民事訴訟法」

※若僅標出條、項、款者，乃指民法而言。

二、本書引用法規時，簡寫符號為：

§：表「條」

I、II、III 等大寫羅馬數字：表「項」

i、ii、iii 等小寫羅馬數字：表「款」

本：表「本文」

但：表「但書」

前：表「前段」

後：表「後段」



參、主要參考書目

- 王澤鑑，《民法總則》，台北：王慕華發行，2001，修訂版。
- 王澤鑑，《民法物權(1)》，台北：王慕華發行，2001，修訂版。
- 王澤鑑，《民法物權(2)》，台北：王慕華發行，2001。
- 王澤鑑，《債法原理（一）》，台北：王慕華發行，2006，修訂版。
- 王澤鑑，《債法原理（二）》，台北：王慕華發行，2006，修訂版。
- 王澤鑑，《侵權行為(1)》，台北：王慕華發行，2008，修訂版。
- 王澤鑑，《侵權行為(2)》，台北：王慕華發行，2006，修訂版。
- 林秀雄，《繼承法講義》，台北：元照，2008，3版。
- 林誠二，《民法債編各論（上）》，瑞興：元照，2002。
- 林誠二，《民法債編各論（中）》，瑞興：元照，2002。
- 林誠二，《民法債編各論（下）》，瑞興：元照，2002。
- 施啟揚，《民法總則》，台北：著者發行，2003。
- 陳棋炎、黃宗樂、郭振恭，《民法繼承新論》，台北：三民，2006，修訂3版。
- 陳棋炎、黃宗樂、郭振恭，《民法親屬新論》，台北：三民，2008，修訂3版。
- 黃立主編，《民法債編各論（上）》，台北：元照，2002。
- 黃立主編，《民法債編各論（下）》，台北：元照，2002。
- 謝在全，《民法物權（上）》，台北：著者發行，2004，修訂3版。
- 謝在全，《民法物權（中）》，台北：著者發行，2004，修訂3版。
- 謝在全，《民法物權（下）》，台北：著者發行，2004，修訂3版。
- 蘇永欽主編，《民法物權實例問題分析》，台北：五南，2001。
- 蘇永欽主編，《民法物權爭議問題研究》，台北：五南，2001。
- 戴炎輝、戴東雄，《繼承法》，台北：著者發行，2003，修訂版。
- 戴炎輝、戴東雄、戴瑀如，《親屬法》，台北：著者發行，2009，修訂版。



目錄

壹、民法概要之考試技巧.....	i
貳、凡 例.....	ii
參、主要參考書目.....	iii
第一編 總則編	
第一章 民法總覽.....	1-1-3
壹、民法之意義.....	1-1-5
貳、法律關係.....	1-1-5
參、私法自治原則.....	1-1-6
肆、法 例.....	1-1-8
伍、權利之分類.....	1-1-9
陸、權利的行使.....	1-1-10
第二章 法律行為通則.....	1-2-1
壹、行為事實與法律行為.....	1-2-3
貳、法律行為之要件.....	1-2-4
參、法律行為之分類.....	1-2-6
肆、物權行為之獨立性與無因性.....	1-2-8
伍、法律行為之標的.....	1-2-9
陸、法律行為之效力.....	1-2-10
第三章 權利主體.....	1-3-1
壹、概 說.....	1-3-3
貳、自然人.....	1-3-4
參、法 人.....	1-3-6
肆、人格權之保障.....	1-3-8
伍、死亡宣告.....	1-3-9
陸、監護宣告與輔助宣告.....	1-3-11
第四章 物.....	1-4-1
壹、物之意義.....	1-4-2



貳、動產與不動產	1-4-3
參、主物與從物	1-4-4
肆、原物與孳息	1-4-4
第五章 意思表示	1-5-1
壹、概 說	1-5-3
貳、意思表示之構成	1-5-4
參、意思表示之生效	1-5-4
肆、意思與表示不一致	1-5-6
伍、意思表示不自由	1-5-8
陸、無行為能力人與限制行為能力人之意 思表示	1-5-9
第六章 代 理	1-6-1
壹、概 說	1-6-3
貳、代理權	1-6-3
參、代理人	1-6-5
肆、代理行為	1-6-5
伍、代理之法律效果	1-6-6
陸、無權代理	1-6-7
第七章 處分權與無權處分	1-7-1
壹、概 說	1-7-2
貳、無權處分之一般規定	1-7-3
參、動產物權之善意受讓	1-7-4
肆、不動產善意取得	1-7-6
第八章 條件與期限	1-8-1
壹、概 說	1-8-2
貳、條 件	1-8-3
參、期 限	1-8-4



第九章 消滅時效	1-9-1
壹、概 說	1-9-3
貳、消滅時效之客體	1-9-4
參、消滅時效之進行	1-9-5
肆、時效障礙	1-9-6
伍、消滅時效之完成	1-9-8

第二編 債總編

第一章 債編總覽	2-1-3
壹、債之關係	2-1-5
貳、契約之分類	2-1-7
第二章 契 約	2-2-1
壹、概 說	2-2-3
貳、契約之成立	2-2-3
參、懸賞廣告	2-2-8
肆、次契約請求權	2-2-9
伍、定金與違約金	2-2-10
第三章 法定之債	2-3-1
壹、概 說	2-3-4
貳、締約上過失	2-3-4
參、無因管理	2-3-6
肆、不當得利	2-3-8
伍、侵權行為	2-3-13
第四章 債之標的	2-4-1
壹、種類之債	2-4-3
貳、貨幣之債	2-4-4
參、利息之債	2-4-4
肆、選擇之債	2-4-6
伍、損害賠償之債	2-4-7



第五章 債之效果與債之消滅	2-5-1
壹、概 說	2-5-3
貳、債務之履行	2-5-4
參、債務不履行	2-5-7
肆、債之消滅	2-5-13
第六章 債之移轉	2-6-1
壹、概 說	2-6-2
貳、債權讓與	2-6-3
參、債務承擔	2-6-4
第七章 多數債務人與債權人	2-7-1
壹、概 說	2-7-3
貳、多數債務人	2-7-3
參、多數債權人	2-7-5

第三編 債各編

第一章 買賣、互易與贈與	3-1-3
壹、概 說	3-1-6
貳、買賣契約	3-1-6
參、互 易	3-1-13
肆、贈與契約	3-1-13
第二章 租賃與借貸	3-2-1
壹、概 說	3-2-4
貳、租賃契約	3-2-4
參、使用借貸	3-2-15
肆、消費借貸	3-2-17
第三章 僱傭、委任與居間	3-3-1
壹、概 說	3-3-4
貳、僱傭契約	3-3-4
參、委任契約	3-3-7



肆、居間契約	3-3-12
第四章 合夥	3-4-1
壹、概說	3-4-3
貳、合夥契約之成立	3-4-3
參、合夥財產	3-4-3
肆、合夥事務之執行	3-4-6
伍、損益分配	3-4-7
陸、合夥之變更	3-4-8
柒、合夥之消滅	3-4-10

第四編 物權編

第一章 物權總覽	4-1-3
壹、物權之意義	4-1-5
貳、物權法定主義	4-1-6
參、物權之種類	4-1-7
肆、物權之共通效力	4-1-9
伍、物權之客體	4-1-10
第二章 物權變動	4-2-1
壹、概說	4-2-3
貳、物權行為	4-2-4
參、不動產物權變動之要件	4-2-6
肆、動產物權變動之要件	4-2-7
伍、物權消滅之原因	4-2-9
第三章 所有權	4-3-1
壹、概說	4-3-4
貳、所有權之積極權能	4-3-4
參、所有權之消極權能	4-3-4
肆、取得時效	4-3-6
伍、不動產所有權與相鄰關係	4-3-8



第四章 共有	4-4-1
壹、共有之概念與類型	4-4-4
貳、應有部分	4-4-5
參、共有物所有權權能之分配	4-4-5
肆、共有物之分割	4-4-8
伍、共同共有	4-4-12
陸、區分所有	4-4-13
第五章 占有	4-5-1
壹、概 說	4-5-3
貳、占有之類型	4-5-3
參、占有之取得	4-5-4
肆、占有狀態之推定	4-5-5
伍、占有狀態之變更	4-5-6
陸、占有回復關係	4-5-7
柒、占有之保護	4-5-9
第六章 擔保物權	4-6-1
壹、擔保物權總論	4-6-4
貳、普通抵押權	4-6-6
參、最高限額抵押權	4-6-13
肆、共同抵押權	4-6-14
伍、質 權	4-6-15
陸、留置權	4-6-17
第七章 用益物權	4-7-1
壹、用益物權總論	4-7-5
貳、地上權	4-7-5
參、不動產役權	4-7-13
肆、典 權	4-7-17
伍、農育權	4-7-23



第五編 身分法編

第一章 親屬通則	5-1-3
壹、親屬之概念內涵	5-1-4
貳、親 等	5-1-5
參、親屬關係發生之原因	5-1-5
肆、親屬關係消滅之原因	5-1-7
第二章 夫妻財產制	5-2-1
壹、概 說	5-2-3
貳、法定財產制	5-2-4
參、普通共同財產制	5-2-6
肆、所得共同財產制	5-2-7
伍、分別財產制	5-2-8
第三章 遺產繼承人	5-3-1
壹、繼承權與繼承人	5-3-3
貳、繼承權喪失	5-3-4
參、應繼分	5-3-5
肆、繼承回復請求權	5-3-7
第四章 遺產之繼承	5-4-1
壹、繼承之效力	5-4-3
貳、繼承人之清算義務	5-4-5
參、拋棄繼承	5-4-7
肆、無人承認之繼承	5-4-9
第五章 共同繼承	5-5-1
壹、共同繼承之一般效力	5-5-3
貳、遺產之分割	5-5-3
參、分割之實行	5-5-5
肆、分割之效力	5-5-6



第六章 遺 囑.....	5-6-1
壹、遺 囑.....	5-6-4
貳、遺囑之執行.....	5-6-7
參、遺 贈.....	5-6-8
肆、特留分.....	5-6-10
附錄 歷屆考古題.....	A-1

第一編



總則編

第一章

民法總覽

私塾重點提示區

本章交代民法的基本觀念，除了「法例」關於簽名與蓋章的效力外，幾乎不太可能直接出題；又於法學中，「基本」往往意味著抽象，況且，「總則」乃將各編的共通規定抽繹出來，集合而成，可謂抽象中的抽象。

因此，沒接觸過民法的讀者可能會覺得抓不到重點，這是正常現象，不用太過擔心。第一次閱讀本章時，對權利之意義與分類大致有個印象就好，可以等到總則編念完以後，回頭重新整理一下本章所交代的基本觀念。

