

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

民法概要測驗題庫

不動產經紀人考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許律師 編著

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

民法概要測驗題庫

不動產經紀人考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

高
點

許律師 編著

來勝(License)證照考試系列

民法概要測驗題庫

編著者：許律師

出版者：高點文化事業有限公司

郵 撥：15834067高點文化事業有限公司

電 話：(02)2381-5766

傳 真：(02)2388-0876

網 址：www.get.com.tw

E-mail：publish@mail.get.com.tw

2006年10月初版

行政院新聞局出版事業登記證局版臺業字第4833號

建議售價 480 元

著作權所有・翻印必究

51MC600901

ISBN 978-957-814-748-5

「不動產」相關考試投考組合



(表一)

(來勝證照考試中心提供)

類科	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
高三級地政人員	96年7月8至10日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 土地政策 (2) 土地估價 (3) 土地法規與土地登記 (4) 民法（包括總則、物權、親屬與繼承） (5) 土地經濟學 (6) 土地利用（包括土地使用計畫及管制與土地重劃）	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 4. 經高等檢定考試及格者。	1. 薦任第六職等。 2. 可晉升至薦任九職等。 3. 最高可晉升至簡任十四職等。
高三級公產管理人員	96年7月8至10日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 公產管理法規（包括國有財產法規、地方公產管理法規及政府採購法） (2) 不動產投資分析 (3) 民法（包括總則、債與物權） (4) 土地法規 (5) 土地開發及利用（包括土地使用計畫及管制、不動產信託） (6) 土地估價	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 4. 經高等檢定考試及格者。	1. 薦任第六職等。 2. 可晉升至薦任九職等。 3. 最高可晉升至簡任十四職等。

(表二)

類 科	考試 日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
普 考 地 政 人 員	96 年 7 月 6 至 7 日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 民法物權編概要 (2) 土地登記概要 (3) 土地利用概要 (4) 土地法規概要	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 4. 經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 5. 經高等或普通檢定考試及格者。	1. 委任第三職等。 2. 可晉升至委任五職等。 3. 可參加升等考試。
普 考 公 產 管 理 人 員	96 年 7 月 6 至 7 日	1. 普通科目： (1) 國文（作文、公文與測驗） (2) 法學知識與英文（中華民國憲法、法學緒論、英文） 2. 專業科目： (1) 土地法規概要 (2) 土地利用概要 (3) 民法物權編概要 (4) 公產管理法規概要	1. 年滿十八歲。 2. 公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 3. 公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 4. 經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 5. 經高等或普通檢定考試及格者。	1. 委任第三職等。 2. 可晉升至委任五職等。 3. 可參加升等考試。

(表三)

類 科	考試 日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
初等 地政人員	96 年1月 20至 21日	1.專業科目： (1)土地行政大意 (2)土地法大意 2.共同科目： (1)公民與英文 (2)國文(作文、公文與測驗)	中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。	委任第一職等。
地方 政府三 等 地政人員	95 年12 月2至 4日	1.專業科目： (1)土地法規與土地登記 (2)土地經濟學 (3)土地政策 (4)民法(包括總則、債與物權) (5)土地利用(包括土地使用計畫及管制與土地重劃) (6)土地估價 2.共同科目： (1)國文(作文、公文與測驗) (2)法學知識與英文(中華民國憲法、法學緒論、英文)	1.公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 2.經普通考試或相當普通考試之特種考試及格滿三年者。 3.經高等檢定考試及格者。	錄取之人員按錄取分發區，依其考試成績，並參考其志願，分配台灣省各縣市政府、福建省金門縣、連江縣政府暨其所屬機關訓練。訓練期間，均不得辦理改分配。訓練期滿後，由各訓練機關(構)學校將訓練成績函送公務人員保障暨培訓委員會核定及格者，始完成考試之程序，報請考試院發給考試及格證書，並以原占訓練職缺予以分發任用。
	96 年12 月22 至 24日			
地方 政府四 等 地政人員	95 年12 月2至 3日	1.專業科目： (1)土地法規概要 (2)土地利用概要 (3)民法物權編概要 (4)土地登記概要 2.共同科目： (1)國文(作文、公文與測驗) (2)法學知識與英文(中華民國憲法、法學緒論、英文)	1.公立或立案之私立專科以上學校或符合教育部採認規定之國外專科以上學校各所系科畢業得有證書者。 2.公立或立案之私立高級中等學校畢業得有證書者。 3.經初等考試或相當初等考試之特種考試及格滿三年者。 4.經高等或普通檢定考試及格者。	
	96 年12 月22 至 23日			

(表四)

類科	考試日期	考試科目	應考資格	資格取得
地方 政府 五等 地政 人員	95 年 12 月 2 日	96 年 12 月 22 日	1.專業科目： (1)土地行政大意 (2)土地法大意 2.共同科目： (1)公民與英文 (2)國文（作文、公文與測驗）	中華民國國民，年滿十八歲以上者，得應本考試。
專 技 高 考 不 動 產 估 價 師	96 年 8 月 22 至 24 日	1.專業科目： (1)民法物權與不動產法規（包括不動產估價師法、土地法、平均地權條例、土地稅法及其附屬法規） (2)土地利用法規（包括區域計畫法、都市計畫法、都市更新條例、土地徵收條例及其附屬法規） (3)不動產投資 (4)土地經濟學 (5)不動產估價理論（包括高層建築物估價） (6)不動產估價實務 2.普通科目： 國文（作文與測驗） ※前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。 ※不動產估價實務考試時間為4小時，其餘科目均為2小時。	1.專科以上不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、建築、土地管理與開發、資產（管理）科學科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。 2.專科以上相當科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並曾修習不動產相關學科至少九科，每學科至多採計三學分，合計十八學分以上，有證明文件者。（註）	1.以總成績滿六十分及格。前項總成績之計算，以普通科目成績加專業科目成績合併計算之。其中普通科目成績以國文成績乘以百分之十計算之；專業科目成績以各科目成績總和除以科目數再乘以所占剩餘百分比計算之。應試科目有一科為零分或專業科目平均未滿五十分不及格。缺考之科目，以零分計算。 2.平均六十分及格，由考試院核發不動產估價師考試及格證書。 3.經不動產估價師考試及格者，得向中央主管機關請領不動產估價師證書。 4.領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。

註：曾修習不動產估價（理論）或土地估價（理論）、建築（改良）物估價、農作（改良）物估價、特殊土地估價、不動產估價實務、施工（與）估價或施工計畫與估價或工程估價或土木工程估價或營建工程估價、不動產（經營）管理或土地（經營）管理或建築（經營）管理、不動產開發或土地開發（與利用）或土地利用、土地使用計畫（與管制）或土地（分區）使用管制、都市

計畫（概論）或區域及都市計畫（概論）、土地重劃或市地重劃或農地重劃、不動產投資（與管理）、不動產經濟分析或土地經濟（理論）與分析、不動產市場或不動產市場分析或不動產市場研究或不動產市場調查與分析、不動產金融或土地金融、（不動產）財務分析、（不動產）財務管理、經濟學或總體經濟學或個體經濟學、不動產經濟學或土地經濟學、農業經濟學、土地徵收、都市更新、會計學、統計學、保險學、規畫法規或都市（及區域）計畫法規或不動產開發與管理法、不動產估價法規或估價技術規則、不動產法規或土地法規、租稅法或稅務法規或不動產稅（法）或土地稅（法）、建築法（規）或營建法（規）、不動產交易法規、不動產經紀法規、民法或民法概要或民法總則或民法債編總論或民法債編各論或民法物權或民法親屬或民法繼承、土地登記（實務）、建築（學）概論或結構學、建築構造（與施工）或建築設計或建築技術或基礎工程或鋼筋混凝土（設計及施工）、土地測量或地籍測量或大地測量或工程測量或平面測量或測量學、地籍管理等學科至少六科，每學科至多採計三學分，合計十八學分以上，有證明文件者。自中華民國九十三年七月起，其中須包括不動產估價或土地估價。

（表五）

類 科	考試 日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
不動產經紀人專技普考	95年12月24日至25日	1. 專業科目： (1)民法概要 (2)不動產估價概要 (3)土地法與土地相關稅法概要（包括土地法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例、土地稅法及其施行細則、契稅條例、房屋稅條例） (4)不動產經紀相關法規概要（包括不動產經紀業管理條例及其施行細則、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例）	1. 公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。 2. 高等或普通檢定考試及格者。	1. 平均以六十分及格，由考試院核發不動產經紀人考試及格證書。 2. 經不動產經紀人考試及格者，始得執行房屋仲介或代銷之業務。
	第二次：96年6月16日至17日	2. 普通科目： 國文（作文與測驗） ※前項應試科目之試題題型，均採申論式與測驗式之混合式試題。		

(表六)

類 科	考試 日期	考 試 科 目	應 考 資 格	資 格 取 得
地 政 士 專 技 普 考	95 年 12 月 24 至 25 日	1. 專業科目： (1)民法概要 (2)土地法規（包括土地法及其施行法、平均地權條例及其施行細則、土地徵收條例及其施行細則、地政士法及其施行細則） (3)土地登記實務（包括土地登記規則、地籍測量實施規則中第三編土地復丈及第四編建築改良物測量、土地登記及土地測量之申辦與作業程序） (4)土地稅法規（包括土地稅法及其施行細則、遺產及贈與稅法及其施行細則、稅捐稽徵法及其施行細則、房屋稅條例、契稅條例）	年滿二十歲，具有下列資格之一者，得應本考試： 1. 公立或立案之私立高級中等或高級職業以上學校畢業，領有畢業證書者。 2. 高等或普通檢定考試及格者。 3. 中華民國七十八年十二月二十九日土地法第三十七條之一修正公布施行前已從事土地登記專業代理業務，且於修法後仍繼續執業未取得證照，並有地政機關核發之證明文件者。	1. 平均以六十分及格，由考試院核發地政士考試及格證書。 2. 經地政士考試及格者，始得執行土地代書之業務。
	96 年 8 月 25 至 26 日	2. 普通科目： 國文（作文與測驗） ※前項應試科目之試題題型，除國文採申論式與測驗式之混合式試題外，其餘應試科目均採申論式試題。		

▲本表資料若有異動各考試簡章為主，或至高點網站 (<http://www.get.com.tw>) 查詢。

88～94 年不動產經紀人考試、錄取人數統計表

年 度	報名人數	到考人數	到考率	及格人數	及格率
八十八年	7,599	5,775	76	2,798	48.45
八十九年	4,388	3,036	69.19	709	23.35
九十年 (第一次)	2,444	1,737	71.07	540	31.09
九十年 (第二次)	2,547	1,561	61.29	529	33.89
九十一年	4,799	2,069	43.11	110	5.32
九十二年	3,815	1,582	41.47	78	4.93
九十三年	3,881	1,620	41.74	110	6.79
九十四年	4624	1922	41.57	35	1.82

【來勝證照考試中心提供】

高點從優秀的參考書開始

對於面臨競爭日益激烈的不動產經紀人考生而言，多時的努力，很可能因使用了市面上內容深淺不一的參考用書，應考實力始終停滯不前；而另一部分的考生則因研讀了這本經過精心策劃、高點出版的致勝叢書，卻能夠收事半功倍之效。

正所謂「工欲善其事，必先利其器」，相信您一定了解到這本書，正是您應考準備的最佳利器，我們的誠意與信念，表現於內容完整的編纂、精華重點的提示、以及每一細節的完善，在您逐頁閱讀後絕對可以感受得到。這樣的信心，除了來自我們本身輔導的實力、追求卓越的心意，也在許多同學、讀者的佳評下得到一致的肯定。

如果您有心，只要稍加比較，您會發現這套叢書從出版構思到設計範題、解說、考題解答等皆深具用心，是您參加考試不可或缺良師益友。

自序

民法概要一科，對於不動產經紀人之考生而言，往往係最頭痛之科目，蓋其共分五編，合計約近1,300個條文，不但內容繁瑣，且常涉及抽象學理論述及法律概念之推演，故縱然係法律系畢業之同學亦常感棘手，更遑論非科班出身之其餘科系同學，有鑑於此，本書特別針對國家考試命題之特色及最新之考試走向，以去蕪存菁之方式，幫助考生做重點節選之工作，以節省考生之準備時間，並收事半功倍之效，以下即針對本書編輯上之特點，擇其要者說明如下：

(一)重點提要：

選擇題之考題型態首重條文之記憶甚少涉及學說爭議及案例解析，故準備之方法上最爲單純，只須「熟讀」法條之內容即可；至於法條以外之常考學說及實務見解，本書均已收錄，考生可直接參閱本書之內容即可。

(二)精選試題：

區分「歷屆試題」及「非歷屆試題」兩部分，前者主要係針對各相關章節中國考曾經出現之考題加以整理，使考生得以迅速掌握國考常見之命題型態與重點，以收溫故而知新之效果；另外，爲期使考生能就各相關章節所涉及之重點有完整而清楚之了解，故除歷屆考題外，亦就若干尚未成爲國考題目內容，惟其屬重要條文或法學概念之部分，以模擬考題之型態加以置入，讓考生能有更週延之準備與練習，以免在考場上受出題者之「突襲」。

此外，不動產類科之考試（例如：不動產經紀人、地政士等），民法概要一科，其命題重點往往較集中於與「物權編」有關之概念，故民法雖有五編，但考生於準備考試時，在時間之配置上，應儘量多著重於物權編之研讀，較能切重考題之核心，併予敘明。

最後，敬祝本書之使用者，在國家考試的道路上都能平安順利，早日金榜題名！

許律師

2006.10.4

著作權／不容侵犯

下列文字為著作權法之部分條文，仁人君子敬請自重，凡侵犯著作權者，必依法究辦。

《著作權法》第六章 權利侵害之救濟

■第八十七條

有下列情形之一者，除本法另有規定外，視為侵害著作權或製版權：

- 一 以侵害著作人名譽之方法利用其著作。
- 二 明知為侵害製版權之物而散布或意圖散布而公開陳列或持有者。
- 三 輸入未經著作財產權人或製版權人授權重製之重製物或製版物者。
- 四 未經著作財產權人同意而輸入著作原件或其重製物者。
- 五 以侵害電腦程式著作財產權之重製物作為營業之使用者。
- 六 明知為侵害著作財產權之物而以移轉所有權或出租以外之方式散布者，或明知為侵害著作財產權之物意圖散布而公開陳列或持有者。

《著作權法》第七章 罰 則

■第九十一條

擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。

意圖銷售或出租而擅自以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣二十萬元以上二百萬元以下罰金。

以重製於光碟之方法犯前項之罪者，處六月以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰金。

著作僅供個人參考或合理使用者，不構成著作權侵害。

■第九十二條

擅自以公開口述、公開播送、公開上映、公開演出、公開傳輸、公開展示、改作、編輯、出租之方法侵害他人之著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。



自序

第一編 總則

第一章	法例	1-3
第二章	權利主體	1-9
第三章	權利客體—物	1-27
第四章	法律行為	1-35
第五章	期日與期間	1-71
第六章	消滅時效	1-77
第七章	權利之行使	1-87

第二編 債

第一章	債之意義與債之發生	2-3
第二章	債之標的	2-25
第三章	債之效力	2-35
第四章	多數債務人及債權人	2-59
第五章	債之移轉	2-67
第六章	債之消滅	2-75
第七章	各種之債	2-85

第三編 物權

第一章	通則	3-3
第二章	所有權	3-13
第三章	地上權	3-31

第四章	永佃權	3-37
第五章	地役權	3-43
第六章	抵押權	3-49
第七章	質權	3-63
第八章	典權	3-69
第九章	留置權	3-77
第十章	占有	3-83

第四編 親屬

第一章	親屬通則	4-3
第二章	婚約	4-9
第三章	結婚	4-15
第四章	父母子女	4-37
第五章	監護	4-53
第六章	扶養、家與親屬會議	4-59

第五編 繼承

第一章	遺產繼承人	5-3
第二章	遺產之繼承	5-15
第三章	遺囑	5-29

歷屆試題	A-1
------------	-----

第一編

總 則

- 第一章 法例
- 第二章 權利主體
- 第三章 權利客體——物
- 第四章 法律行為
- 第五章 期日與期間
- 第六章 消滅時效
- 第七章 權利之行使

