

# 110 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

袁翟老師 解題

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、因地政機關公務員甲之疏失，誤將屬於乙所有之 A 地登記為不知情之丙所有。嗣後，乙見到丙占有使用 A 地，向地政機關查詢後，才知道此錯誤登記之情事。乙乃準備所有足資證明 A 地為其所有之文件向地政機關請求更正錯誤登記。試問：

(一)丙是否有權占有使用 A 地？(15 分)

(二)地政機關可否因乙提出之證明文件，即逕行更正該錯誤之登記，而將 A 地所有人變更為乙？(10 分)

1. 《考題難易》：★★★(最多五顆星)

2. 《破題關鍵》：物權之公示原則、公示原則之推定力

3. 《命中特區》：物權通則／所有權／占有

## 【擬答】

(一)丙有權占有使用 A 地

1. 依民法第 952 條，善意占有人於推定其適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益。又依民法第 943 條，占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。再依民法第 759 條之 1 第 1 項，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。

2. 本題因甲之疏失，將乙所有之 A 地登記於不知情之丙，則依上開規定，仍推定丙為土地之所有權人，且丙本於所有人之地位於土地上行使所有權，亦推定其適法有此權利。又丙係善意，則其於該推定範圍內，得就 A 地為使用、收益。

(二)地政機關得否逕行更正，應視該錯誤是否純屬甲之疏忽而定

1. 依土地法第 69 條，登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。

2. 本題若該錯誤登記純屬甲之疏失，則於乙備妥原始登記原因證明文件證明後，得由登記機關逕行將 A 地所有權人更正為乙。但若非純屬甲之疏失，則須以書面聲請該管上級機關查明核准後，始得更正。

二、A 地登記為甲所有，甲死亡後由乙繼承，但乙遲未辦理繼承登記。嗣後，丙見 A 地閒置許久無人使用，遂占用該地，並於其上建屋居住逾 20 年。

試問：丙可否聲請登記為地上權人？(25 分)

1. 《考題難易》：★★(最多五顆星)

2. 《破題關鍵》：時效取得地上權

3. 《命中特區》：所有權

【擬答】

(一)時效取得地上權之要件

1. 依民法第 769 條，以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。依同法第 772 條，前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。
2. 是時效取得地上權，須(1)以行使地上權之意思、(2)二十年間和平、公然、繼續占有他人之不動產，至於該不動產是否已經登記，則非所問。

(二)丙得否聲請登記為地上權人

1. 依民法第 944 條，占有人推定其以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。
2. 本題丙見 A 地閒置許久而占用該地，並於其上建屋居住逾 20 年。由於其並非善意且無過失，故乙得舉證推翻該項推定。然若丙欲時效取得地上權，由於本條推定丙係以「所有」之意思占有 A 地，故丙須舉證證明自己有「行使地上權」之意思，始能主張時效取得地上權。
3. 再者，時效取得地上權之法律效果，係取得登記請求權，若丙符合上開要件，得單獨向地政機關請求為時效取得地上權之登記，於登記完畢後，始確定取得地上權。

學儒 保成 志光

# 地造幸福 你需要真政專業

## 地政全科 完整課程規劃

- 正規班課程**  
課程雙循環  
堂數最充足
- 地政士/不動產經紀人  
**證照班**  
重點整理  
面授/視訊雙效學習
- 題庫班課程**  
大量試題練習  
解析命題重點趨勢
- 兩年班考取班**  
充足準備 公職/證照一起考

### 階段學習安排 打造上榜扎實硬實力!

- STEP 01 正規課程**  
建立整體  
觀念架構
- STEP 02 民法/土地法  
線上加強增值課程**  
觀念加強  
釐清盲點
- STEP 03 題庫/專務特訓  
增值課程**  
訓練解題  
大量演練
- STEP 04 總複習課程**  
重點複習  
議題補充

想要了解最新課程消息？快來 地政試務所

三、甲將自有之 A 地設定地上權於乙，供其建造 B 屋，乙遷入 B 屋居住後，發現 A 地為袋地，如未經過丙所有之土地，無法通行至公路。試問：乙得否通行丙之土地到達公路?(25 分)

1. 《考題難易》：★★(最多五顆星)
2. 《破題關鍵》：袋地通行權
3. 《命中特區》：所有權

**【擬答】**

(一)袋地通行權之要件

1. 民法第 787 條第 1、2 項規定，土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。又依民法第 800 條之 1，第七百七十四條至前條規定，於地上權人準用之。
2. 是於(1)土地與公路無適宜之聯絡、(2)致不能為通常之使用、(3)非土地所有人之任意行為所致時，縱使係土地地上權人，亦得就周圍地行使袋地通行權，但應支付償金於鄰地所有人。

(二)乙得行使袋地通行權以通行丙之土地達到公路

本題中，乙係 A 地之地上權人，A 地為袋地，且未經丙之土地，無法通行至公路。倘該袋地之形成並非甲之任意行為所致，則乙得對丙主張袋地通行權，通行丙之土地達到公路。但應擇其損害最少之處所及方法為之，且應支付償金於丙。



**學儒保成志光** 高普考/地方特考/初等考/地政士|不動產經紀人

# 強佔地政金榜

連續上榜 卓越非凡



快來 地政試務所 認識更多上榜英雄!



**陳○廷** 高考/普考/地政士/不動產經紀人

從事營造業7年，為不遺憾重拾書本

為了不留遺憾，我決定給自己一個任務，我選擇報名【面授班】，我有不懂的問題，下課可以立即跟老師討論，最重要的部分是可以自行寫題目讓老師批改進而知道自已的問題並且調整自己。

連過四榜

連過3榜

★ **周○安**

普考|初等考  
地方政府三等特考

連過3榜

★ **邱○潔**

普考|普考  
專技普考-地政士

連過3榜

★ **黃○媛**

普考|普考  
專技普考-不動產經紀人

**連過二榜**

【連過雙榜】地特三等/普考 林○浩	【連過雙榜】高考/普考 張○源	【連過雙榜】高考/普考 黃○婷	【連過雙榜】高考/地特四等 林○臻
【連過雙榜】地特三等/地政士 游○寧	【連過雙榜】高考/普考 陳○麒	【連過雙榜】普考/地特四等 王○婷	【連過雙榜】原民三/四等 施○屏
【連過雙榜】地特三等/地政士 張○如	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 林○珍	【連過雙榜】高考/地政士 李○貞	【連過雙榜】初等/地特五等 蔡○銘
【連過雙榜】高考/普考 謝○君	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 賴○甄	【連過雙榜】初等/地特五等 林○廷	【連過雙榜】高考/地政士 翁○婷
【連過雙榜】高考/普考 張○萱	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 游○寧	【連過雙榜】初等/地特五等 陳○芬	【連過雙榜】初等/地特五等 葉○偉
【連過雙榜】高考/普考 張○繪	【連過雙榜】地政士/不動產經紀人 楊○惠	【連過雙榜】普考/地政士 黃○杰	版面有限 完整榜單資訊至各班洽詢

**狀元. 榜眼. 探花 盡在學儒.保成.志光**

【狀元】地方三等 林○浩	【狀元】地方四等 廖○宇	【狀元】地特五等 林○鈺	【狀元】地特五等 謝○茹	【榜眼】地特三等 游○寧	【榜眼】地特四等 王○婷	【探花】地特三等 林○瑛
【狀元】地特三等 周○安	【狀元】地特四等 李○萍	【狀元】地特五等 葉○偉	【狀元】普考 黃○婷	【榜眼】地特三等 高○翔	【榜眼】地特四等 張○勤	【探花】地特四等 王○慈
【狀元】地特三等 張○如	【狀元】地特四等 胡○靜	【狀元】地特五等 葉○偉	【狀元】初等考 張○倫	【榜眼】地特三等 邱○雯	【榜眼】地特四等 范○驊	【探花】地特四等 陳○帆
【狀元】地特三等 張○期	【狀元】地特四等 張○肅	【狀元】地特五等 謝○茹	【狀元】初等考 陳○芬	【榜眼】地特三等 陳○意	【榜眼】地特四等 詹○謙	【探花】地特四等 黃○駿
【狀元】地特三等 陳○文	【狀元】地特四等 楊○任	【狀元】普考 黃○婷	【狀元】原特三等 施○屏	【榜眼】地特三等 潘○言	【榜眼】地特四等 辛○儒	【探花】地特四等 陳○芬
【狀元】地方四等 張○芬	【狀元】地方五等 林○靜	【狀元】初等考 張○倫	【狀元】原特三等 柯○庭	【榜眼】地特三等 蔡○馨	【探花】地特三等 吳○毅	【探花】地特五等 謝○茹
【狀元】地方四等 張○棋	【狀元】地特五等 吳○興	【狀元】初等考 陳○芬	【狀元】原特四等 洪○璽	【榜眼】地特四等 黃○杰	【探花】地特三等 許○淵	【探花】地政士 蕭○辰

下一個上榜的就是你!

四、甲為便於從自有之 A 地通行到公路，於相鄰之乙所有之 B 地上設定不動產役權後，將 A 地設定抵押權於丙，向其借貸 1 千萬元。抵押權設定後，甲於 A 地上建造 C 屋。試問：丙實行抵押權時，其得聲請拍賣之標的物為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★(最多五顆星)
2. 《破題關鍵》：抵押權之標的／併付拍賣
3. 《命中特區》：抵押權

【擬答】

(一)抵押權之效力及於該不動產役權

1. 民法第 862 條第 1 項，抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。所謂從權利，係指與抵押物相關之權利。例如基於抵押物之利用所設定之不動產役權等是。
2. 本題甲為使 A 地便於通行至公路，於 B 地上設定有不動產役權，該不動產役權即 A 地之從權利。甲將 A 地設定抵押權於丙，該抵押權之效力及於該不動產役權。故丙於實行抵押權時，除拍賣 A 地外，亦得拍賣該不動產役權。

(二)丙亦得將 C 屋併付拍賣

1. 民法第 877 條第 1 項，土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。
2. 本題甲先將 A 地設定抵押權於丙，再於土地上建造 C 屋，倘 C 屋之存在影響 A 地之拍賣價格，導致丙實行抵押權受影響，則丙於強制執行程序中，亦得聲請執行法院將 C 屋併付拍賣，以保護丙之利益。

想完成夢想，就來地政試務所

## 加入 學儒保成志光 實現你的地政夢

相信 學儒保成志光 讓上榜變得觸手可及

**陳○廷** | 畢業7年重拾課本，非本科連過多榜！  
選擇面授班，不懂的地方下課可以立即跟老師請教。自行寫題目讓老師批改進而知道自已的問題。透過讓老師批改有助於試場的臨場反應，畢竟考試時間是有限的，如何在有限時間裡輸出的答案比他人精彩，你就是贏家。  
連過4榜  
高普考地政  
普考地政/地政士  
不動產經紀人

**戴○城** | 非本科休學踏入國考，順利考取高普考地政！  
學儒保成志光的土地法規相關課程及民法老師，講課都十分清楚，也容易吸收，且都能強調重點以便做筆記。  
優秀考取  
高普考地政

**張○綸** | 私人企業工作7年，追求更好的福利投入考試  
補習班比較後，學儒保成志光補習班面授課程最多，有的問題可以面對面問老師，取班課程可以搭配視訊課程，亦可旁聽其他相關課程，對於一邊工作一邊準備國考的我最適合不過。  
連過2榜  
高普考地政

**丁○玉** | 為了未來發展，年過40毅然決然轉職國考！  
學儒保成志光的題庫班、總複習班及備考讀書計劃、國考申論寫作技巧等講座，幫助我不斷修正自己的預備進度與方向。  
優秀考取  
普考地政