

## 111 年專門職業及技術人員普通考試地政士考試試題

等 別：普通考試

類 科：地政士

科 目：民法概要與信託法概要

雅軒老師/江敦育老師 解題

- 一、農夫甲因年事已高，不想繼續從事農務耕作，乃委託乙代理出售其所有 A 農地之相關事宜。丙臺商擬退休後返台到郊區購買農地蓋農舍過遠離塵囂的田園生活。丙向乙表示，A 農地位置不錯若可蓋合法農舍，即願購買，乙明知申請蓋造合法農舍不易，條件限制愈來愈嚴，但為求快速成交，仍拍胸脯說：A 地這麼大，蓋合法農舍當然沒有問題，但甲並不知情乙對丙的保證。嗣後甲、丙即進行簽約、移轉登記並支付價金等相關事宜。半年後，丙退休返臺，並開始進行農舍蓋造，提出申請時才發現 A 農地無法蓋造合法農舍。請問：丙得否以受詐欺為由，主張撤銷與甲之間的 A 農地買賣契約？(25 分)

《考題難易》

★★

《破題關鍵》

本題爭點為第三人詐欺之問題。作答之關鍵在於，考生是否了解「締約輔助人之詐欺，視同相對人之行為」。如果了解，必可輕鬆作答。

【擬答】

丙得主張撤銷與甲之間的 A 農地買賣契約及物權契約。茲說明理由如下：

- (一)按民法第 92 條第 1 項規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷。惟學說上多認為，為合理分配當事人承擔之危險，但書中所謂第三人應作限制解釋，不包括相對人使用於締約行為之代理人或輔助人。由於相對人應對其締約輔助人之行為負責，故締約輔助人之詐欺，應視同相對人之行為，直接適用第 92 條第 1 項本文規定。
- (二)所謂詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤。題示甲授與乙代理權（第 167 條），委託乙代理其出售 A 農地之相關事宜。嗣甲將 A 地出賣於丙（第 345 條），並辦理所有權移轉登記（第 758 條）。惟乙明知 A 地無法蓋造合法農舍，卻出於詐欺故意，對丙謊稱 A 農地蓋合法農舍沒有問題，致丙陷於錯誤，而為買受 A 地及受讓所有權之意思表示，因此，丙所為買賣契約及物權契約之意思表示，均係受乙之詐欺所致。惟乙係甲使用於締約行為之輔助人，依上開說明，乙之詐欺即應視同甲之行為，故丙得依第 92 條第 1 項本文規定，主張撤銷 A 地買賣契約及物權契約之意思表示。

學儒·保成·志光

虛實整合

**多元學習  
新型態**

期間限定 重聽OK  
旁聽OK

✦ 突破傳統上課形式

5大方式彈性又便利

✦ 學習零時差

同類科各班別皆可同步直播上課

面授學習 | 直播學習 | 在家學習 | 視訊學習 | Wifi學習

二、甲因看好股市發展，向乙借款 500 萬元進場投資，不料甲頻頻預測錯誤，購買的股票虧損連連，甲為避免其名下財產被債權人乙強制執行，乃將其名下唯一的財產 A 屋信託移轉登記予丙，以其兒子丁為受益人，並對乙避不見面。試問：債權人乙得否強制執行債務人甲已信託移轉的 A 屋？抑或債權人乙得否主張撤銷甲與丙之間的信託行為？（25 分）

《考題難易》

★★★★

《破題關鍵》

強制執行及撤銷為課程上不斷強調的觀念，同學務須法條背熟觀念清楚，答題時以三段論述法，平時練習答題技巧，自可輕鬆拿分。

《命中特區》

信託法講義第 4 頁及第 20 頁、信託法考猜第 3、4 頁

【擬答】

(一)債權人乙得否強制執行債務人甲已信託移轉的 A 屋？

1. 信託法第 12 條第 1 項，對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。
2. 甲向乙借款 500 萬元為信託前已存在之債權，但題目所示未於信託財產設定抵押權等擔保物權，無信託法第 12 條第 1 項但書規定，基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定之情形，甲之債權人乙自不得對信託財產強制執行
3. 信託人之債權人於信託前所存在之普通債權並非是存在於信託財產之權利，不符合信託法第 12 條第 1 項之規定，債權人乙不得強制執行債務人甲已信託移轉的 A 屋。

(二)債權人乙得否主張撤銷甲與丙之間的信託行為？

1. 信託法第 6 條第 1 項，信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。
2. 甲為避免其名下財產被債權人乙強制執行，將其名下唯一的財產 A 屋信託移轉登記予丙，甲之信託行為明顯有害債權，債權人乙得依信託法第 6 條第 1 項起訴撤銷信託行

為。

3. 債權人乙得主張撤銷甲與丙之間的信託行為，要求受託人將信託財產的所有權返還登記為委任人(即債務人)名義，再對返還後的財產 A 屋進行強制執行。

考公職 | 考證照 找學儒保成志光



## 跟著學長姐這樣做 你也能高分上榜

申論加強 奪榜特訓班 | 考前修法 關懷講座 | 短期衝刺 題庫班 | 雙循環雙師資 業界唯一

**張O繪 高普考地政**  
補習班對我的課程幫助：  
(1) **申論特訓班**傳授的答題技巧跟現場演練，無意間可以累積不少考試當下的臨場反應能力。  
(2) **關懷講座**教我們筆記技巧以及對於法條修法的認知更新，省去許多探索讀書方法跟蒐集最新考試資訊的時間。  
(3) **短期衝刺課程**對於提升自己程度有很大的幫助，全力配合補習班的課程安排，一到二年考取並不是問題。

**謝O芯 專技普考不動產經紀人**  
我非常推薦補習班的課程師資：  
(1) 不動產估價翻課本時以為很困難，上了一兩堂課後，發現老師講解得很清楚，會把公式導一遍，搞清楚每一估價法公式的脈絡後，就可輕鬆將公式運用出來。  
(2) 民法的條文超多，是我聽課程聽最多的一科，民法老師講得非常好，會帶題目解釋條文，這是最快也最容易理解的方式。

- 三、甲、乙為表兄弟，其所有 A、B 兩筆土地相鄰，甲在其所有的 A 地上蓋造立體停車場出租使用，乙因未在當地居住，甲蓋造時亦未申請鑑界。事隔 20 年，乙死亡由丙繼承 B 地並將 B 地售予丁。丁購買後欲建築使用乃申請鑑界，始發現甲的立體停車場有越界 10 平方公尺之情事。試問：丁得否向甲主張其立體停車場越界部分應予拆除並返還該部分土地？抑或丁得否請求甲購買立體停車場越界占用之土地？（25 分）

《考題難易》

★★★

《破題關鍵》

本題爭點為越界建築。考生須充分了解越界建築相關條文之關係，包括民法第 796 條、第 796 條之 1 及第 796 條之 2。由於甲僅為輕過失越界，且越界之部分甚小，又已經過 20 年，故丁不得請求甲拆除越界之部分，只能請求甲購買越界占用之土地。

【擬答】

- (一)按民法第 796 條第 1 項規定，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。同條第 2 項規定，前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之。又第 796 條之 1 第 1 項規定，除土地所有人故意逾越地界者外，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。同條第 2 項規定，前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。另民法第 796 條之 2 規定，前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。
- (二)題示甲在其所有的 A 地上蓋造立體停車場，卻因過失未申請鑑界，致越界 10 平方公尺在 B 地上，而 B 地所有人丁發現越界之情事後即時向甲提出異議，故依民法第 796 條之 1 第 1 項規定，丁似得請求甲拆除越界之部分，並請求返還該部分土地。惟依題示，甲為輕過



失越界，且僅越界 10 平方公尺，而該立體停車場已建造完成 20 年，故法院得斟酌公共利益及當事人之利益，判決免予拆除。而法院若判決免予拆除，則依同條第 2 項規定，得請求甲購買立體停車場越界占用之土地。又甲所興建之立體停車場，乃具有與房屋價值相當之其他建築物，故得準用上開規定。



加入學儒·保成·志光

# 讓你輕鬆掌握地政大小試

狀元	榜眼	探花	學儒·保成·志光 地政連榜星勢力	
林○浩 地特三等	高○翔 地特三等	游○寧 地特三等	陳○廷 <b>連過四榜</b>	邱○潔 <b>連過三榜</b>
周○安 地特三等	潘○言 地特三等	吳○毅 地特三等	高考 / 普考 地政士 / 不動產經紀人	高考 / 普考 地政士
張○芬 地特四等	邱○雯 地特三等	許○源 地特三等	周○安 <b>連過三榜</b>	黃○媛 <b>連過三榜</b>
廖○宇 地特四等	陳○蕙 地特三等	林○瑛 地特三等	地特三等 / 普考 初等考	高考 / 普考 不動產經紀人
張○棋 地特四等	李○芬 地特四等	陳○帆 地特四等	林○臻 <b>連過二榜</b>	翁○婷 <b>連過二榜</b>
李○萍 地特四等	黃○杰 地特四等	王○慈 地特四等	高考 地特四等	高考 地政士
胡○蘚 地特四等	王○婷 地特四等	黃○峻 地特四等	林○廷 <b>連過二榜</b>	秦○略 <b>連過二榜</b>
吳○興 地特五等	張○勤 地特四等	陳○芬 地特五等	地特五等 初等考	地特五等 初等考
林○鈺 地特五等	辛○儒 地特五等	謝○茹 地特五等	李○貞 <b>連過二榜</b>	沈○霓 <b>連過二榜</b>
黃○婷 普考	范○驊 地特五等	顧○照 普考	高考 地政士	普考 地政士
施○屏 原住民三等特考	詹○諺 地特五等	黃○庭 普考	施○屏 <b>連過二榜</b>	林○珍 <b>連過二榜</b>
柯○庭 原住民二等特考	陳○伶 高考	蕭○宸 專技普考 地政士	原民三等 原民四等	地政士 不動產經紀人
洪○甄 原住民四等特考	施○屏 原住民四等特考			

四、甲男、乙女經友人介紹後結婚並育有一子，婚後甲男購買 A 屋一棟，登記在乙女名下，頭期款、房屋貸款皆由甲男繳納，兩人並未約定登記任何婚姻財產制。嗣後甲男因工作調派至大陸，長期分隔兩地感情漸淡並與大陸女同事發生婚外情，甲、乙兩人遂決議離婚。假設兩人離婚時除 A 屋外別無其他財產，A 屋價值 1200 萬元，但尚有貸款 600 萬元。離婚時甲男請求乙女返還他總共出資購買 A 屋的資金 600 萬元；乙女則主張，婚後她辭去工作以家庭為重，全心照顧在臺灣的公婆及小孩，甲購買 A 屋以她的名義登記為房屋所有人，他出資購買 A 屋的資金是屬於「贈與」，無需返還。試問：甲、乙之主張有無理由？（25 分）

《考題難易》

★★★

《破題關鍵》

本題涉及夫妻間不動產所有權之歸屬及夫妻間之贈與是否屬於無償取得之財產？考生對於夫妻財產制之觀念如果有相當程度的了解，即能充分作答。

【擬答】

乙之主張有理由。茲說明理由如下：

(一)題示甲、乙結婚時並未登記夫妻財產制，依民法第 1005 條規定，甲、乙應適用通常法定財產制為其夫妻財產制。

(二)民法第 1017 條第 1 項規定，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。

不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產；不能證明為夫或妻所有之財產，推定為夫妻共有。按有關夫以妻名義登記之不動產，其所有權歸屬之問題，於民國 74 年 6 月修正前之舊法，係先推定為夫所有，除非妻能證明為自己之法定特有財產或原有財產。惟依現行民法規定，有關夫妻間不動產所有權之歸屬，則以登記為準，登記為妻名義之不動產，所有權歸妻所有，登記為夫名義之不動產，則所有權歸夫所有。

## 公職王歷屆試題 (111 地政士)

(三)準此而言，甲婚後出資購買 A 屋，但登記於乙名下，故依上開規定可知，A 屋之所有權歸乙所有。

(四)題示乙婚後辭去工作以家庭為重，且全心照顧在臺灣的公婆及小孩，故依一般社會生活經驗觀之，甲購買之 A 屋既然以乙之名義登記為房屋所有人，即應解為係夫妻間之贈與，從而甲不得請求乙返還其出資購買 A 屋之資金 600 萬元，乙之主張有理由。

(五)其次，民法第 1030 條之 1 第 1 項規定，法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續中所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，除因繼承或其他無償取得之財產與慰撫金外，原則應平均分配。題示甲、乙離婚時，兩人除 A 屋外並無其他財產，而 A 屋屬於乙之婚後財產，且為夫妻間之贈與。關於夫妻間之贈與，是否屬於無償取得之財產？對此問題，學者間雖有不同見解，惟民法第 1030 條之 1 既未限制無償取得財產之範圍，且夫妻間之贈與較之於一般贈與，並無任何不同，故夫妻間之贈與應解為屬於無償取得之財產，實務見解亦同（105 年台上字第 2290 號判決）。準此而言，甲、乙離婚後，因乙並無有償取得之婚後財產，故甲亦不得請求乙分配剩餘財產。