

111 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

一、甲為建屋而備妥建材置於自己所有的 A 地，詎料其好友乙見甲遲未動工建造，竟未得其同意而偷偷利用甲所有的建材，於 A 地上興建完成 B 屋，並搬入居住使用中。甲在不知乙已興建 B 屋情況下，因財務困難而將 A 地設定普通抵押權於丙，以擔保向丙所貸款 1,000 萬元。試問：

(一)甲嗣後發現乙興建 B 屋一事，遂對乙主張：「B 屋係以屬於甲所有的材料建造，且 B 屋因未依建築法規建造，無法為建物第一次保存登記（俗稱「違章建築」），乙未取得 B 屋所有權，該屋所有權應屬甲」。此主張是否有理由？（10 分）

(二)甲就建材被乙盜用之損害以及 A 地被 B 屋占用之損害，得對乙為如何之法律主張？（15 分）

(三)若乙嗣後向甲求情，甲同意將 A 地出租 10 年予乙作為 B 屋之基地。但不久後甲因投資失利而無法償還借款，丙遂向法院聲請查封拍賣 A 地以獲清償。丙於實行 A 地抵押權時，是否得主張除去 A 地租賃契約及將 B 屋併付拍賣？（15 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★

2. 《解題關鍵》：違章建築意義、不當得利、抵押權實行之規定與實務見解

【擬答】

(一)依實務見解，違章建築興建完成時屬於民法第 66 條第 1 項之定著物，由興建人乙原始取得違章建築的所有權，係民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權」之情形。故，甲之主張無理由。

(二)甲可能對乙主張不當得利：

1. 甲之建材被乙盜用於建築，附合成為 B 屋之重要成分，甲對建材所有權消滅之損害，得依民法第 179 條不當得利之規定，向乙請求償還建材價額（民法第 811、816 條參照）。

2. A 地被乙無權占有使用，乙係無法律上原因而取得應歸屬於甲之使用收益權利，造成甲受有損害。依實務見解，甲亦得依民法第 179 條不當得利之規定，向乙請求相當於租金之價額。

(三)甲就 A 地設定抵押權後再成立租賃關係，依民法第 866 條第 2 項規定，丙實行抵押權如受有影響者，得向法院主張終止租賃關係後拍賣。然而，本題中 B 屋興建後始設定 A 地抵押權予丙，不符合民法第 877 條規定之要件，故丙不得聲請法院將 B 屋併付拍賣。

二、甲與乙、丙互約出資以共同經營土地開發事業，約定於合夥關係存續中所生權利義務應平均享受與分擔，如取得不動產則登記於甲、乙、丙全體合夥人名下。近來三人針對以合夥財產所購買取得之 A 地應如何處理之意見不合，乙、丙未得甲同意，竟私將 A 地出售及所有權移轉登記於善意不知情的丁，試問：乙、丙出售 A 地之處分行為效力如何？（30 分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★

2. 《解題關鍵》：共有物處分之民法與土地法規定

【擬答】

(一)民法第 819 條第 2 項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」A 地既為甲、乙、丙三人所共有，乙、丙將 A 地所有權移轉登記於丁之處分行為原則上應徵得甲同意。

(二)惟土地法第 34-1 條第 1 項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」此規定係採多數決原則。本題中，乙、丙同意 A 地之處分符合共有人過半數及其應有部分合計過半數之門檻，故 A 地之處分行為乃有權處分而有效。

三、未定有期限之普通地上權，土地所有權人得否隨時終止地上權？如該地上權存續期間已逾 20 年，當事人是否得請求法院定其存續期間？(30 分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★
2. 《解題關鍵》：終止地上權之法條依據

【擬答】

(一)依民法規定，未定有期限之普通地上權，土地所有權人於下列情形得終止地上權：

1. 地上權人積欠地租達二年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於期限內不為支付，土地所有人得終止地上權（民§836I）。
2. 地上權人若違反設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益時，經土地所有人阻止而仍繼續為之者，土地所有人得終止地上權（民§836-3）。

(二)如地上權存續期間已逾 20 年，依民法第 833-1 條規定，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。

考公職·考證照 找學儒 保成 志光地政試務所

你的地政冠軍隊

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力 邀您來加盟

★ 狀元 ★		★ 榜眼 ★		★ 探花 ★	
周○安 地特三等	李○萍 地特四等	邱○雯 地特三等	陳○蕙 地特三等	林○瑛 地特三等	陳○帆 地特四等
胡○辭 地特四等	吳○興 地特五等	王○婷 地特四等	張○勤 地特四等	王○慈 地特四等	黃○峻 地特四等
林○鈺 地特五等	施○屏 原住民 二等特考	范○驊 地特五等	詹○諺 地特五等	陳○芬 地特五等	謝○茹 地特五等
柯○庭 原住民 二等特考	洪○甄 原住民 四等特考	陳○伶 高考地政	施○屏 原住民 四等特考	黃○庭 普考地政	蕭○宸 專技普考 地政士

連榜勝試 佳績冠全國 盡在 學儒保成志光

學儒·保成·志光 地政專業輔考

跟著 **非本科生** 學長姐 一起上榜



賴 ◎ 學姐

普考地政 中文系 一年考取



一開始比較幾家補習班，因為我喜歡當面聽老師授課，有任何不懂的地方，可以向老師反映，加上老師是名師，就決定要來學儒.保成.志光。老師上課的方式非常深入淺出，對於非本科系的學生來說，如果只是自己讀法條，確實會比較吃力，老師會把國考比較愛考的東西重點起來，讓我們比較好掌握。

學儒·保成·志光 高普地政 | 地政士 | 不動產經紀人



業界首創

重磅登場

地政全科班

一次享受 **4** 次專業

1

授課堂數
超過150堂

2

正規班
+精華總複習
+搶分題庫班
一次擁有

3

地政.民法
獨立開課
關鍵科目不混課

4

提供
雙師資
雙循環課程
雙套教材

加碼贈 現在報名高普考地政二年班/考取班
地政士or不動產經紀人證照課程



想要了解最新課程消息?
快來 地政試精精