

113 年特種考試地方政府公務人員考試試題

考試別：地方政府公務人員考試

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：民法（包括總則、物權、親屬與繼承編）

一、A 將一筆土地通謀虛偽出售給 B，以隱瞞自己擁有該筆土地的事實，並在地政機關完成所有權移轉登記。但 B 卻在未取得 A 同意下，將該筆土地出售並讓與移轉登記給 C，而 C 並不知 A、B 間的通謀虛偽事實。問：C 能否取得土地所有權？（25 分）

1. 《考題難易》★★☆☆☆

2. 《解題關鍵》本題涉及通謀虛偽所致無效買賣之爭議，即買受人無權處分，讓與標的物予善意第三人時，該第三人是否得取得標的物之所有權？此一爭點尚屬萬年考點，考生自應當把握作答。

3. 《使用法條或學說》民法第 87、759-1 條。

【擬答】

(一) C 得依民法第 87 條第 1 項但書規定，主張 B 仍屬該土地所有權人，進而取得土地所有權

1. 按民法第 87 條第 1 項規定：「表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。」此乃民法上關於通謀虛偽意思表示之規定。

2. 查 A 與 B 間存有土地買賣契約（＝債權行為；§345），以及由 A 移轉土地之所有權予 B（＝物權行為；§758）之二個法律行為，然因 A 為隱藏自有所有該筆土地之事實，故與 B 基於通謀虛偽之意思表示而為上開法律行為，是依民法第 87 條第 1 項本文規定，二人間買賣契約及移轉所有權行為均各自無效。

3. 惟 C 屬 AB 間以外之第三人，並不知情 AB 間通謀虛偽事實，因此對 C 而言，其主觀上認為 B 為該土地所有權人，因而向 B 購買，且自 B 處受讓該土地之所有權，解釋上屬民法第 87 條第 1 項但書規定之情形，即善意第三人 C 得主張 AB 間通謀虛偽事實不得對抗之，使 AB 間買賣契約及移轉所有權行為均例外有效，從而 B 自 A 處受讓該土地之所有權後，將該土地之所有權移轉予 C 之行為，屬有權處分，C 自得取得土地之所有權。

(二) C 得依民法第 759-1 條第 2 項規定，主張善意信賴登記而取得土地所有權

1. 次按民法第 759-1 條：「(I) 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。(II) 因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」此乃民法上關於善意取得不動產所有權之規定。

2. 承前述，假若 C 不主張民法第 87 條第 1 項但書規定，因 AB 間通謀虛偽事實，致二人間買賣契約及移轉所有權行為均各自無效（§87I 本文），B 無從自 A 處取得該土地之所有權，是 B 嗣後將該土地之所有權移轉予 C 之行為，屬無權處分，效力未定，尚待 A 之承認（§118I）。此時，不待 A 是否承認，當 B 因通謀虛偽而自 A 處受讓該土地之所有權，B 仍為登記名義人，尚未因無效讓與而塗銷，依民法第 759-1 條第 1 項規定，除對真正所有權人 A 外，B 對第三人而言，均屬推定適法有該土地之所有權。從而，C 自 B 處受讓該土地之所有權時，得依同條第 2 項主張基於善意信賴 B 為所有權人之登記名義而取得該土地之所有權。

公職王歷屆試題 (113 地方特考)

二、A 有一筆已登記的耕地。鄰居 B 在該耕地上，蓋有一鐵皮屋工廠，A 雖知此事，但卻也未提出反對意思。10 年後，A 去世，A 的唯一繼承人女兒 C 起訴請求 B 拆除鐵皮屋。B 有無拒絕的可能？(25 分)

1. 《考題難易》★★★★☆
2. 《解題關鍵》本題涉及 B 所有之鐵皮屋工廠對於 A 之耕地有無合法座落權源？因此，宜建議考生從物權法（如行使地上權）、債法（如租賃、借貸）之角度，分別討論各種可能所生之事由，以詳盡作答。
3. 《使用法條或學說》民法 767、769、772、832 條。

【擬答】

(一) B 不拒絕 C 請求拆除鐵皮屋之請求

1. 按民法第 767 條第 1 項前段、中段：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項規定，於所有權以外之物權，準用之。」，此乃民法上所有物返還請求權之明文規定。
2. 次按民法第 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。」、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。」此乃民法上有關其他物權準用之時效取得的明文規定。
3. 查本件 A 所有之耕地屬已登記之不動產，而 B 在其上蓋有一鐵皮屋工廠，A 在知情下卻未提出反對意思。嗣經 10 年後，C 因 A 死亡而繼承取得耕地所有權，而本於所有權人地位，依民法第 767 條第 1 項前段、中段規定，請求 B 拆除鐵皮屋，須視該鐵皮屋對於耕地有無合法坐落權源？
4. 以物權法上相關規定而言，若 B 依民法第 772 條準用第 770 條規定，主張其主觀上有行使地上權 (§832) 意思，而於該耕地上建有鐵皮屋，則 B 知情該耕地為 A 所有並非善意之前提下，至少須和平、公然、繼續占有該耕地長達 20 年，惟不論本件是否只經過 10 年，縱使時效期間經過，B 亦僅取得請求登記地上權之權利，亦無法直接作為合法坐落權源之抗辯。
5. 附帶一提，以債法上相關規定而言，若 A 知情並未反對 B 之事實，尚有其他事實（如 B 按月繳納租金，A 不為反對者），或可得解釋為以默示之意思表示，將該耕地無償借貸（或有償出租）予 B 使用，以供建造鐵皮屋，則二人間成立不定期限之土地租賃（或使用借貸），而 A 之繼承人 C 承繼「A 與 B 間租約（或借貸）關係」 (§1148I)，故 C 尚未終止該等法律關係之前，直接依民法第 767 條第 1 項前段、中段規定，請求 B 拆除鐵皮屋時，B 得據此主張其非無權占有而為抗辯。

公職王歷屆試題 (113 地方特考)

三、A 有一空地，由好友 B 出資，委由營造廠 C 蓋一公寓大廈。為清楚釐清工程的工安責任，因此以 C 為起造人，並向營建機關申報完成。問：何時該公寓大廈區分所有權，具備獨立的不動產所有權性質？如何認定該完工後的公寓大廈區分所有權的所有權人？(25 分)

1. 《考題難易》★★★★☆☆

2. 《解題關鍵》本題涉及區分所有權之概念，考生是否熟悉區分所有權之定義，以及原始取得之所有人等認定。這類爭點均屬地政實務常見之爭議，因此考生應多加注意民法物權編規定，並加以檢視土地法、土地登記規則等規定之內容，作答上會較有方向。

3. 《使用法條或學說》民法第 799、799-2 條；公寓大廈管理條例第 3 條；最高法院 96 年度台上字第 2851 號民事判決、同院 107 年度台上字第 1437 號民事判決。

【擬答】

(一)當該公寓大廈之構造上及使用上可獨立，並得區分專有部分時，即具備所有權之性質

1. 按民法第 799 條第 1、2 項：「(I)稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

(II)前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」；次按公寓大廈管理條例第 3 條第 2、3 款：「本條例用辭定義如下：二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」，此乃民法及公寓大廈管理條例上區分所有建築物之明文規定。

2. 查本件由 B 出資委由 C 建造公寓大廈，因該大廈屬區分所有建物，依民法第 799 條第 1、2 項、公寓大廈管理條例第 3 條第 2、3 款規定，須該大廈經起造完畢而具有構造上及使用上之獨立性時，使該大廈區隔為專有部分、共有部分者，始具有獨立不動產所有權之性質，方才能辦理區分所有權之登記（土地登記規則§79I①）。

(二)該完工後的公寓大廈區分所有權人應屬 B

1. 按最高法院 96 年度台上字第 2851 號民事判決（節錄）：「主管機關核發建造執照所載之起造人，僅為聲請核發建造執照之人而已，未辦理建物第一次所有權以前，房屋所有權屬於出資興建之原始建築人，非謂建造執照所載之起造人，必為興建建物而原始取得其所有權之人。」

2. 次按最高法院 107 年度台上字第 1437 號民事判決（節錄）：「又房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有權而言，與該房屋行政上起造人名義之誰屬無關。」

3. 查本件 A 提供空地，並由 B 出資建造公寓大廈。此時，AB 間存有合建契約，即 A 提供土地，由 B 建造公寓大廈後，二人再依約定互易，使雙方同時取得土地與公寓大廈之所有權，在未互易移轉所有權之前，土地仍屬 A 所有，公寓大廈亦屬 B 所有。

4. 然 B 實際出資並委由 C 為起造人，並向營建機關申報完成，而當該完工後的公寓大廈區分所有權即應辦理第一次所有權登記，雖辦理登記之人為起造人 C，但依上開實務見解，應以實際出資者 B 為原始取得該公寓大廈區分所有權之人。而當該公寓大廈同屬 B 一人所有，經區分為數專有部分者，則得依民法第 799-2 條準用第 799 條規定，以 B 為名義辦理區分所有權之登記，故該完工後的公寓大廈區分所有權人應屬 B。

四、喪偶之 A 育有未成年之 B 及 C。因 A 的妹妹 D 無子女，所以 A 決定出養 B 給 D，A、D 二人成立書面收養契約，並向法院申請認可。就在法院審理中，A 因意外去世，法院是否應繼續完成收養認可？A 留有一筆土地，誰是該筆土地繼承人？(25 分)

1. 《考題難易》★★★★☆

2. 《解題關鍵》本題涉及收養行為之性質、法院審理中可能處理之情形。收養為契約，自應認定契約當事人為何人；此外，當未成年人出養時，法院於審理中如何處理，自應以未成年子女之利益，以審酌認可。考生只要掌握關鍵考點，自得區分不同情形而為完整作答。

3. 《命中特區》民法第 1072、1076-2、1077、1079-1 條；最高法院 79 年度台上字第 1408 號民事判決。

【擬答】

(一)法院審理中應視「BD 間有無成立有效之收養契約」而決定是否為收養之認可

1. 按民法第 1072 條：「收養他人之子女為子女時，其收養者為養父或養母，被收養者為養子或養女。」、同法第 1076-2 條：「(I) 被收養者未滿七歲時，應由其法定代理人代為並代受意思表示。(II) 滿七歲以上之未成年人被收養時，應得其法定代理人之同意。

(III) 被收養者之父母已依前二項規定以法定代理人之身分代為並代受意思表示或為同意時，得免依前條規定為同意。」、同法第 1079-1 條：「法院為未成年人被收養之認可時，應依養子女最佳利益為之。」

2. 次按最高法院 79 年度台上字第 1408 號民事判決（原判例）：「收養係以發生親子身分關係為目的之要式契約行為，必收養者與被收養者間有創設親子關係之「合意」，始能成立。是民法第一千零七十九條所定收養應備之「書面」，自係指雙方當事人以成立收養關係為內容所為意思表示合致之文書。苟無該項書面，其收養關係，即難認有效成立。」

3. 查本件 A 將未成年之 B 出養給 D，由 AD 二人成立書面收養契約之情形，應視未成年 B 是否已滿 7 歲。若 B 未滿 7 歲者，依民法第 1076-2 條第 1 項規定，法定代理人 A 得代 B 與 D 成立書面收養契約，此時，法院評估並無其他瑕疵，且 A 突逢過世，B 已無父母之情形，自得以未成年 B 之利益 (§1079-1)，予以收養認可。

4. 反之，若 B 已滿 7 歲者，依民法第 1076-2 條第 2 項規定，法定代理人 A 僅有同意權，而須由 B 與 D 間成立書面收養契約，否則依上開實務見解，因現為 AD 成立書面收養契約，並非 BD 間合意所成立，此時法院應以欠缺收養合意為由而不予收養認可。惟考量 A 突逢過世，B 已無父母之情形，法院審理時得徵詢 B 本身意願，是否願意與 D 成立書面收養契約，同時為 B 選任監護人，進而取得監護人之同意，以未成年 B 之利益 (§1079-1)，予以收養認可，彌補 B 無父母可照顧之困境。

(二)承(一)題，若 B 出養經認可者，則該筆土地之繼承人僅有 C；反之，若 B 出養未予認可者，則該筆土地之繼承人有 B、C

1. 按民法第 1077 條第 1、2 項：「(I) 養子女與養父母及其親屬間之關係，除法律另有規定外，與婚生子女同。(II) 養子女與本生父母及其親屬間之權利義務，於收養關係存續中停止之。但夫妻之一方收養他方之子女時，他方與其子女之權利義務，不因收養而受影響。」

2. 查本件 A 過世時，其繼承順位為直系血親卑親屬即 C (§1138①)，應無疑義。然是否同順位之 B 亦具有繼承人資格，應視 B 於 A 死亡時是否並非 D 之養子女。因此，依(一)題所述，若法院予以 B 收養之認可時，此時收養效力自法院認可裁定確定時，溯及於收養契約成立時發生效力 (§1079-3)，亦即當 AD 二人成立書面收養契約時，B 即為 D 之養子女，

公職王歷屆試題 (113 地方特考)

依民法第 1077 條第 1、2 項規定，B 於出養期間會停止其與本生父母 A 之權利義務，包括繼承權在內，故該筆土地之繼承人僅有 C (§1138①)。反之，若法院不予以 B 收養之認可時，此時當 A 過世時，B 仍為 A 之本生子女並未有任何權利義務關係之停止，故該筆土地之繼承人即有 B、C (§1138①)。

公職



公職超強班

面授 + 視訊 + 函授
開啟上榜三效模式

★6期分期0利率

★面授 / 視訊 / 雲端函授 自由選

★優惠最低85折 (持金卡&尊榮優惠可再享折扣)

★提供 正規班+總複習 CP值最高

自選面授or視訊
or雲端函授課程

超強 ▼
第一年考取退學費

扣除第一年學費&
第二年已使用教材費

第一
年

返班選擇適合學習模式

方案一 ▶ 到班學習

升級
面授or視訊考取班

安心專注

一次繳費輔導至考取

隔年起
僅繳交教材換證費

方案二 ▶ 雲端學習

函授
年度正規班

便利自主

輔考至該年度考試前

享有申論批改與
超級解惑王APP上榜資源

第二
年