

## 114 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

江敦育老師解題

- 一、甲向乙承租土地自建 A 屋，未辦理保存登記，民國（下同）96 年甲將 A 屋出租與丙，並交由丙占有使用，該租賃契約約定為不定期限且未經公證。100 年時，甲復將 A 屋以新臺幣 300 萬元售與丁，並改由丁與乙簽訂基地租賃契約。試問：丁得否對丙主張返還 A 屋？（25 分）

### 【解題關鍵】

#### 1. 《考題難易》★★★★

#### 2. 《破題關鍵》

- (1) 本題之爭點為民法第 425 條「讓與所有權不破租賃」之適用問題。第 425 條是民法債編租賃契約之重要法條，但考試科目是民法物權編。本人在二十多年前就開始叮嚀，縱然只參加地政普考，也要從總則聽到債編，再到物權。因為許多債編之規定與物權之概念息息相關，必需融會貫通。
- (2) 未經辦理保存登記之建物是否適用讓與所有權不破租賃之規定？最高法院即有不同見解，早期採否定說（69 年度台上字第 720 號判決），晚期則採肯定說（99 年度台上字 1723 號判決）。若採否定說，則本題不適用讓與所有權不破租賃之規定，A 屋受讓人丁不受甲、丙租賃契約之拘束。惟依實務見解，丁僅取得事實上處分權，而該事實上處分權與物權性質不同，無民法第 767 條第 1 項物上請求權規定之適用，亦無類推適用餘地，但該事實上處分權屬於民法第 184 條第 1 項前段所稱之權利，故丁得依侵權行為之規定，請求丙負損害賠償責任，即請求丙返還占有之 A 屋，以回復原狀。
- (3) 若採肯定說，則甲與丙所訂立之租賃契約對於丁雖繼續存在，惟甲、丙所訂立之租賃契約為不定期限且未經公證，依民法第 425 條第 2 項規定，亦不適用讓與所有權不破租賃之規定。此時，丁得依侵權行為之規定，請求丙返還 A 屋，以回復原狀。
- #### 3. 《使用法條》or《使用學說》

69 年度台上字第 720 號判決、99 年度台上字 1723 號判決、67 年度第 2 次民庭總會決議、103 年度台上字 2241 號判決、106 年度台上字 187 號判決、民法第 425 條、第 767 條第 1 項、第 184 條第 1 項前段

### 【擬答】

丁得依侵權行為之規定，請求丙返還 A 屋，以回復原狀。茲說明理由如下：

- (一) 題示甲向乙承租土地自建 A 屋，未辦理保存登記。民國 96 年甲將 A 屋出租與丙，並交由丙占有使用，該租賃契約約定為不定期限且未經公證。100 年時，甲復將 A 屋以新臺幣 300 萬元售與丁，並改由丁與乙簽訂基地租賃契約。按民法第 425 條第 1 項規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」有爭議的是，未經辦理保存登記之建築物，是否有本項「讓與所有權不破租賃」之適用？對此爭議，採否定說者認為，民法第 425 條所有權讓與不破租賃之原則，應以所有權移轉業已生效為其要件。不動產所有權依法律行為移轉者，非經登記不生效力，若房屋未為保存登記，應無民法第 425 條規定之適用（69 年度台上字第 720 號判決）。
- (二) 本題若採否定說之見解，則甲嗣後將 A 屋出賣與丁，並不適用讓與所有權不破租賃之規定。此時，出租人（讓與人）甲與承租人丙所訂立之租賃契約，並未移轉於受讓人丁，即不發生契約地位概括移轉（法定契約承擔）之效果。惟實務認為，丁就 A 屋雖因不能為移轉登記而

不能為不動產所有權之讓與，但受讓人丁與讓與人甲間如無相反之約定，應認為甲已將 A 屋之事實上處分權讓與丁（67 年第 2 次民庭總會決議）。惟事實上處分權究與物權性質不同，無民法第 767 條第 1 項物上請求權規定之適用，亦無類推適用餘地（103 年度台上字 2241 號判決）。但該事實上處分權具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，自屬民法第 184 條第 1 項前段所稱之權利（106 年度台上字 187 號判決）。準此，丁得依民法第 184 條第 1 項前段侵權行為之規定，請求丙負損害賠償責任，即請求丙返還占有之 A 屋，以回復原狀。

四採肯定說者認為，本項規定雖以「所有權讓與」為明文，然未辦保存登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能實屬無異，依上開規定之立法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之建物受讓事實上處分權之情形，始符法意（99 年度台上字 1723 號判決）。

四本題若採肯定說之見解，則甲與丙所訂立之租賃契約對於受讓人丁雖繼續存在，惟民法第 425 條第 2 項規定「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」準此規定，由於甲、丙所訂立之租賃契約為不定期限且未經公證，故甲、丙所訂立之租賃契約仍不適用讓與所有權不破租賃之規定。此時，丁得依侵權行為之規定，請求丙返還 A 屋，以回復原狀。

二、A 土地坐落於住商混合區，鄰近主要幹道，交通方便、生活功能良好，原為中華民國（管理者為財政部國有財產署，以下簡稱國產署）與乙丙丁所共有，惟多年後丙丁先後死亡，因繼承成為共有者（以下簡稱乙等共有人）人數眾多，A 土地管理、使用及處分困難，多次召開土地協議分割會議，乙等共有人均未出席，現況部分土地為空地、部分有建物由部分共有人占有使用。試問：國產署能否主張共有物分割？若分割應受補償，其法律上擔保應如何辦理？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

(1) 本題第一子題較為單純，只需了解裁判分割之要件，便能輕鬆作答。

(2) 第二子題題問「若分割應受補償，其法律上擔保應如何辦理」？係在測驗考生，於裁判分割時，何種情形得以金錢補償？

(3) 因裁判分割而以金錢補償者，涉及法定抵押權及其次序，優先於因應有部分設定而移存之抵押權。

(4) 民法第 824 條及第 824 條之 1，乃共有物分割（尤其是裁判分割）效力之重要條文，考生應該且必須熟讀，才能流暢作答。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

民法第 824 條第 1 項至第 3 項、第 824 條之 1 第 2 項但書、第 4 項及第 5 項

【擬答】

(一) 國產署得訴請法院主張共有物分割。茲說明理由如下：

1. 民法第 824 條第 1 規定，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。第 2 項規定，分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配。按裁判分割須以共有人不能協議分割為前提要件，非經協議分割前，不得逕行聲請裁判分割。所謂不能協議，係指協議內容未經全體共有人共同一致之同意。惟學者多認為，裁判分割除不能協議外，尚包括不為協議，即共有人中有不願分割者。

2. 準此規定可知，本題 A 地為國產署與乙、丙、丁分別共有，嗣因丙、丁先後死亡，而乙與丙、丁之繼承人人數眾多，多次召開土地協議分割會議，乙等共有人均未出席。國產署既為共有人，且乙等共有人均未出席協議分割會議，應認為其不為協議，故國產署得訴請法院主張共有物分割。

(二) 因裁判分割而以金錢補償者，其法律上之擔保規定說明如下：

1. 民法第 824 條第 2 項第 1 款但書規定，以原物為分配時，如各共有人均受原物分配顯有困難，法院得將原物分配於部分共有人，未受分配者，得以金錢補償之（第 3 項前段）；或如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之（第 3 項後段）。
2. 至於以金錢補償者，依民法第 824 條之 1 第 4 項規定，前條第 3 項之情形（以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配，而以金錢補償者），如為不動產裁判分割，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。且依同條第 5 項規定，前項法定抵押權，於辦理共有物分割登記時，應一併申請登記，且補償義務人所分得之不動產上，如有基於其應有部分抵押而移存之抵押權者（第 824 條之 1 第 2 項但書），則法定抵押權之次序，優先於該移存之抵押權。

三、甲乙約定借用乙的名義，將甲名下之 A 土地登記為甲乙共有，惟乙死亡後，乙之繼承人丙因向丁借款，遂以其 A 土地之應有部分設定抵押權予丁，並完成抵押權設定登記。試問：前述抵押權設定及登記之效力，與借名登記之關係如何？若因借名與否甚難釐清，甲請求裁判分割 A 土地，丁未參與該訴訟，則丁得如何主張實行抵押權？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

- (1) 本題第一子題為「借名登記契約」之效力問題，而借名登記契約是總則的範圍，也是債編的範圍。與第一題相同，第一子題越界了！但縱然越界，考生仍須了解最高法院 106 年度第 3 次民事庭會議決議採有權處分之見解，才能應答自如。
- (2) 第二子題又是測驗考生對於共有物分割（尤其是裁判分割）效力之觀念問題，但重點在民法第 824 條之 1 第 2 項但書第 3 款及第 3 項準用抵押權物上代位之規定。與第二題相同，若考生第二題答得好，第二子題應該也輕鬆寫意。

3. 《使用法條》or《使用學說》

最高法院 106 年度第 3 次民事庭會議決議、民法第 824 條之 1 第 2 項、第 3 項

【擬答】

(一) 丙將 A 地之應有部分設定抵押權予丁係屬有權處分，丁取得 A 地應有部分之抵押權。茲說明理由如下：

題示甲、乙約定借用乙的名義，將甲名下之 A 土地登記為甲乙共有，惟乙死亡後，乙之繼承人丙因向丁借款，遂以其 A 土地之應有部分設定抵押權予丁，並完成抵押權設定登記。題示所稱「甲乙約定借用乙的名義，將甲名下之 A 土地登記為甲乙共有」學說上稱為「借名登記契約」。借名登記契約之效力，實務及學說均有不同見解，最高法院 106 年度第 3 次民事庭會議決議認為，不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。本文（考生）採此見解，因此，丙將 A 地之應有部分設定抵押權並辦理登記，係屬有權處分，丁取得 A 地應有部分之抵押權。

(二)丁之抵押權移存於丙所分得之部分或準用物上代位之規定。茲說明理由如下：

- 1.題示所謂「如因借名登記與否甚難釐清」，應係指「設乙為共有人」之意。此際，甲、乙為A地之共有人，而乙死亡後，其繼承人丙向丁借款，並將A地之應有部分設定抵押權予丁，嗣甲請求裁判分割A地，而丁未參與該訴訟。按民法第824條之1第2項本文規定，以應有部分設定抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，抵押權人仍得按其應有部分，就共有物之全部行使抵押權。惟同項但書第3款規定，於裁判分割時，如抵押權人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利僅移存於抵押人所分得之部分。準此規定可知，甲請求裁判分割A土地而丁未參加訴訟時，則丁之抵押權即移存於丙所分得之部分，即丁於實行抵押權時，僅得就丙所分得之所有權部分，聲請法院拍賣。
- 2.惟倘丙未受原物分配，而係以價金分配或金錢補償時，為保障丁之權益，民法第824條之1第3項規定得準用第881條第1項、第2項物上代位之規定。例如本題甲請求裁判分割A地後，設法院將A地分配於甲，且命甲以500萬元補償丙。此時，因丙未受原物分配，依第824條之1第3項規定，丙對甲之500萬元補償金債權即成為丁之抵押權之代位物，即丁對該500萬元補償金債權享有權利質權，且其次序與原抵押權相同（準用第881條第1、2項）。

四、甲藝術協會舉辦藝術博覽會，甲邀約乙畫家創作巨幅畫作參加展出，約定創作所需畫布及顏料由甲提供，畫作若於展覽期間賣出時，其價金應分歸創作人及該協會各二分之一。乙創作題為「漁港」之畫作參展，嗣於該博覽會結束後，乙畫作未售出，且畫作亦未歸還乙。試問乙得如何主張權利？甲主張共有該畫作有無理由？（25分）

【解題關鍵】

1.《考題難易》★★★

2.《破題關鍵》

- (1)本題第一子題乍看之下，不知道題目在問什麼？但仔細思考，其實是民法第814條規定的加工啦！想出來了，便笑開懷；抓破頭也想不出來是加工，那就完蛋了！
- (2)第二子題純粹是測驗考生的觀念問題。順著第一子題的結論，畫作所有權屬於乙，但甲、乙約定，畫作若售出，則價金各二分之一；但畫作若未售出，則能否推論該畫作之所有權便成為甲、乙分別共有？

3.《使用法條》or《使用學說》

民法第814條

【擬答】

(一)乙得依物上請求權之規定，請求甲返還該畫作。茲說明理由如下：

按民法第814條規定，加工於他人之動產者，其加工物之所有權，屬於材料所有人。但因加工所增之價值顯逾材料之價值者，其加工物之所有權屬於加工人。所謂加工，係指就他人之物，施以勞務而加以製造或改造，使之成為新物而生動產物權變動之法律事實。題示甲藝術協會舉辦藝術博覽會，甲邀約乙畫家創作巨幅畫作參加展出，約定創作所需畫布及顏料由甲提供，而乙以甲提供之畫布及顏料創作題為「漁港」之畫作參展。準此事實可知，乙於甲提供之畫布及顏料創作畫作，乃加工於他人之動產，而畫作（加工物）之所有權，原則上雖歸屬於材料所有人，但乙為畫家，依一般社會生活經驗而言，縱然該畫作未售出，但畫作之價值（加工所增之價值）顯逾材料（畫布及顏料）之價值，故該畫作之所有權應屬於加工人乙。甲占有該畫作，係屬無權占有，乙得依民法第767條第1項物上請求權之規定，請求甲返還該畫作。

(二)甲主張與乙共有該畫作為無理由。茲說明理由如下：

題示甲、乙雖約定畫作若於展覽期間賣出時，其價金應分歸創作人乙及甲協會各二分之一，惟此項約定性質上僅屬債權契約，而民法第 814 條之加工，則屬動產所有權變動之法律規定。前已討論，畫作之所有權屬於乙，從而不能因雙方約定畫作賣出之價金由甲、乙各二分之一，即推論如畫作未售出時，該畫作之所有權便成為甲、乙分別共有。因此，甲主張共有該畫作為無理由。

志光公職 成就幸福

最多考取生 共同選擇



## 考地政 唯1選擇



### 113年地政類科全國最多錄取

#### 全國狀元

113地特三等  
地政台北市  
龐○彤

#### 全國狀元

113地特三等  
地政高雄市  
吳○翰

#### 全國探花

113地特三等  
地政竹苗區  
黃○雁

#### 全國探花

113地特四等  
地政台北市  
陳○萱

#### 全國探花

113地特四等  
地政花東區  
林○穎

113高考地政洪○婷  
113高考地政張○涵  
113高考地政邱○豪  
113高考地政劉○寧  
113高考地政方○瑋  
113高考地政周○月  
113高考地政楊○綸  
113高考地政廖○惠  
113高考地政巫○瑩  
113高考地政吳○翰  
113高考地政林○毅  
113高考地政辛○璦

113高考地政吳○耘  
113高考地政呂○陽  
113高考地政邱○柔  
113高考地政徐○儀  
113高考地政羅○正  
113高考地政郭○辰  
113高考地政周○月  
113高考地政洪○婷  
113高考地政楊○綸  
113高考地政巫○瑩  
113高考地政吳○翰  
113高考地政林○毅  
113高考地政辛○璦

113普考地政劉○寧  
113普考地政周○宏  
113普考地政羅○正  
113普考地政廖○恩  
113普考地政張○勳  
113普考地政趙○婷  
113普考地政楊○瑄  
113普考地政黃○瑄  
113普考地政巫○瑩  
113普考地政張○婷  
113普考地政吳○潔  
113普考地政高○唐

113普考地政李○汝  
113普考地政詹○睿  
114初等考地政陳○廷  
114初等考地政楊○逸  
114初等考地政巫○娟  
114初等考地政許○甄  
113地特三等台北市龐○彤  
113地特三等竹苗區黃○雁  
113地特三等高雄區吳○翰  
113地特三等花東區洪○甄  
113地特三等花東區廖○恩  
113地特四等台北市陳○萱

113地特四等台南市吳○紋  
113地特四等台南市魏○祥  
113地特四等花東區林○穎  
113專技普考地政士吳○哲  
113專技普考地政士黃○毅  
113專技普考地政士王○文  
113專技普考地政士林○偉  
113不動產經紀人楊○儒  
113不動產經紀人詹○毅  
113不動產經紀人魏○真  
113不動產經紀人張○安  
113不動產經紀人盧○安

113不動產經紀人葉○楮  
113不動產經紀人范○茜  
113不動產經紀人曾○璦  
113不動產經紀人黃○謙  
113不動產經紀人游○芳  
113不動產經紀人洪○寧  
113不動產經紀人洪○寧  
113不動產經紀人裘○復

Join us, you'll win

志光公職  
成就幸福

## 上榜學長姐一致推薦 上榜換你接棒

#### 雙料金榜 高普考地政 何○齊

##### 信任老師，善用補習班提供的許多資源

志光學儒給人的氣氛相對溫馨，這對公職考試這種長時間的馬拉松意志力戰爭非常重要，似乎永遠可以在這裡得到支持。因為需要照顧小孩，所以我選擇上課時段自由的視訊課程。補習班提供許多資源，我最常用到的就是補課教室與公職王考古題。師資方面就是信任補習班，上課聽不懂沒關係，善用補習班提供的補課系統，有些觀念聽第二遍、第三遍就可以理解了。

#### 雙料金榜 高普考地政 許○婷

##### 感謝地政授課老師的金言，讓我順利考取

只要堅持跟著老師的步調走，就會慢慢聽懂，由於準備不久第一次進考場，沒想到距離錄取差沒幾分！於是檢討考題，針對不會的題目重新看課程，並用自己的話寫出來，大量掃考古題，才會知道重點在哪。要切記志光授課老師說的『懂背熟』，這三個字不是口號，而是要落實，還有『只要有持續進步』有一天一定會上榜地。就是因為志光老師們的金言，讓我金榜題名。

志光公職  
成就幸福



# 量身規劃的課 志光更有

依學習需求選擇適合班別  
上榜專業課程我們全都有

超強  
自由選

## 超強班

面授/視訊/函授 自由選

第一年自由選，面授或視訊或雲端函授課程  
第二年升級，面授/視訊考取班或函授年度正規班

考取  
安心上

## 考取班

一次繳費，輔導至考取  
課程完整循環，首年考取即頒發獎學金

高分  
三合一

## 高分年度班

正規班+題庫班+總複習  
加選題庫班，達深入學習之效

年度  
一加一

## 年度班

正規班+總複習  
完整年度課程，配合重要考點

二年  
充足學

## 二年班

兩年 完整正規班+總複習  
兩年完整課程從容應考

每年萬名上榜生

致勝關鍵!

志光公職 成就幸福

5 大輔考升級 x 模考業界唯一

### 1 申論升級

強化論述力  
解鎖高分密碼!



考試不怕遇到難題  
讓你的申論表達  
更有力!

### 2 練題升級

全方位測驗  
實戰力MAX!



考場如戰場，提前  
適應才能發揮  
最佳實力!

### 3 知識升級

最新重點，考前  
衝刺最佳後援!



集結名師、上榜生  
智慧，讓你的學習  
力大開!

### 4 解惑升級

考生聯盟集結  
考試不孤單!



找到你的考試盟友  
備考更有動力!

### 5 情報升級

即時掌握考情  
戰略制勝!



資訊就是武器，  
讓你快人一步!



升級不是選項，是標配!

只有我們，做到這麼完整!

▶▶▶  
掃我看更多

