

114 年特種考試地方政府公務人員及離島地區公務人員考試試題

考試別：地方政府公務人員、離島地區公務人員考試

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

江敦育老師解題

一、甲、乙締結購買乙所有之 A 房地之契約，並已完成移轉登記。惟甲、乙締結 A 房地之買賣契約及完成移轉登記前，A 房地已由丙占用中。完成移轉登記後，甲主張丙無正當權源占用 A 房地，請求丙返還該房地；丙則主張甲、乙間之買賣契約及移轉登記係基於雙方通謀虛偽之意思表示所為，甲並非 A 房地之真正所有權人，不得請求其返還。甲、丙之主張，何者有理？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★☆☆☆

2. 《破題關鍵》：

(1) 本題的考點為不動產物權「登記之推定力」，乃民法物權編的基本功。

(2) 甲、乙通謀虛偽意思表示不是重點，甲登記為 A 地所有人才重要。在未經依法定程序塗銷甲對 A 地之所有權登記前，基於登記之推定力，甲得對丙主張其為 A 地所有人，且丙不得主張甲非該地之所有人。

(3) 只要觀念清楚、正確，本題拿高分不難。

3. 《使用法條》or《使用學說》：

民法第 87 條第 1 項、第 767 條第 1 項、第 759 條之 1 第 1 項、106 年台上字第 114 號判決

【擬答】

甲得請求丙返還 A 地，故甲之主張為有理由。茲說明理由如下：

1. 題示甲向乙購買乙所有之 A 地，並已完成移轉登記，而丙於甲、乙完成 A 地所有權移轉登記前即無權占有 A 地，故甲依民法第 767 條第 1 項所有物返還請求權之規定，請求丙返還 A 地。惟丙主張甲、乙間之買賣契約及移轉 A 地所有權之物權契約，係基於雙方通謀虛偽之意思表示所為，依民法第 87 條第 1 項規定為無效，故甲並未取得 A 地所有權，非 A 地之真正所有權人，不得請求其返還。
2. 按民法第 759 條之 1 第 1 項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」學說上稱為登記之推定力。即不動產物權經登記者，法律上便推定其登記之物權內容具有與真實物權相同之效力。實務認為，在不動產，依土地法所為之登記，具有絕對效力（土地法第 43 條），故登記縱有無效原因或錯誤等情事，在未經依法塗銷或更正前，仍以登記名義人為請求權主體（82 年第 2 次民庭總會決議(一)），即為登記推定力之表現。至於登記推定之效果，實務認為，登記之推定力，登記名義人除不得援以對抗其直接前手之真正權利人外，得對其他任何人主張之（106 年台上字第 114 號判決）。
3. 準此見解可知，縱然甲、乙間所為移轉 A 地所有權之物權契約，係雙方通謀虛偽意思表示而無效，惟甲既已登記為 A 地所有人，依民法第 759 條之 1 第 1 項規定，甲得援用登記之推定力，對丙主張其為 A 地之所有人，請求丙返還 A 地。其次，縱令甲並非 A 地之真正所有權人，惟在未依法定程序塗銷甲對 A 地之所有權登記前，丙亦不得主張甲非該地之所有人。因此，甲之主張為有理由。

公職王歷屆試題 (114 地方特考)

二、甲於乙之 A 土地上建造建物，並基於時效取得，登記為 A 地之地上權人。其後，甲將該地上權贈與其子丙，並辦妥移轉登記。惟因系爭地上權並未約定地租，乙有無得請求丙支付相當地租之依據？乙得請求丙支付之地租應自何時起算？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★☆

2. 《破題關鍵》：

- (1) 本題屬於冷門題，尤其是第一子題，要答得好，非常困難。因為意定地上權得為無償或有償，但時效取得地上權究屬無償或有償，不僅法無明文，學說也很少著墨，唯一的實務見解，只有司法院釋字第 291 號解釋，而知道該解釋的考生，恐怕也是屈指可數。
- (2) 然而，其實第二子題的題問已經明示第一子題的作答方向，即乙『得請求』丙支付之地租應自何時起算？順著『得請求』的方向作答，至於內容該寫什麼，那就看考生的功力如何囉！
- (3) 乙得請求丙支付之地租應自何時起算？這個問題也涉及基本功。地上權是物權（關係），而物權（關係）是人對物的支配關係，但地租是人與人因約定而發生，本質上為債之關係，僅有相對效力。甲依時效取得地上權時，甲、乙並未約定地租，所以乙得請求丙支付之地租，應自丙取得地上權時起算。

3. 《使用法條》or《使用學說》：民法第 772 條、司法院釋字第 291 號解釋

【擬答】

乙得請求丙支付地租，且得請求之地租應自丙取得地上權時起算。茲說明理由如下：

1. 題示甲於乙之 A 土地上建造建物，並基於時效取得，登記為 A 地之地上權人。按地上權得準用取得時效之規定，故地上權取得時效完成之效力，得準用不動產所有權取得時效之規定（第 772 條）。惟地上權得為無償或有償，故地上權取得時效完成後所取得之地上權究屬何者，本應以占有人所行使地上權之內容決之。惟司法院釋字第 291 號解釋理由書認為：因時效完成而經登記為地上權人者，土地所有權人既未喪失其所有權，而仍須承受稅捐等之負擔，為平衡雙方權益，參照民法第 876 條之法理，當事人如就地租事項有所爭議，應由法院裁判之。
2. 準此解釋可知，因取得時效所取得之地上權均屬有償地上權，其租金應由雙方當事人協議定之，若無從協議或協議不成，則可訴請法院裁判之。此乃為平衡土地所有人與地上權人權益均衡所創設之法律關係。
3. 準此而言，本題甲基於時效取得，登記為 A 地之地上權人，嗣後甲又將該地上權贈與其子丙，並辦妥移轉登記。此際，依司法院釋字第 291 號解釋意旨，乙得請求丙協議定其地租，若協議不成，則乙得再訴請法院以裁判定之。
4. 按地上權雖屬於物權關係，但地租之約定在本質上則為債之關係，僅具有相對效力。題示甲依時效取得登記為 A 地之地上權人時，甲、乙並未約定地租，因此，若乙、丙已就地租為協議，或經法院裁判定之，則乙得請求丙支付之地租，應自丙受讓而取得地上權時起算。

線上線下完美結合 只有志光為你做到

面授x視訊x函授 三效學習 全國通行

＼依自身學習需求混搭，給你最完整學習體驗／

☑ 自主混搭
真.彈.性

☑ 時間運用
高.效.率

☑ 便利學習
零.阻.礙



詳情可洽
線上客服

第一式

面授 x 雲端複習



實體搭配線上，有面授專注學習之效，且享有線上複習之便利

第二式

函授 x 面授



以函授為主要學習模式，搭配弱科旁聽面授課程重點加強

第三式

視訊 x 雲端複習



實體搭配線上，有面授專注學習之效，且享有線上複習之便利

三、甲向乙借款新臺幣（以下同）70 萬元，於尚未清償該筆債務前死亡。甲之繼承人丙為清償其自甲繼承之 A 屋的貸款，乃向乙借款 300 萬元，雙方以書面約定借期 5 年、每年支付週年利率 2% 之利息、逾期未償還則依法定利率給付遲延利息。丙為擔保此筆借款及利息等債務，乃提供 A 屋供乙設定普通抵押權，並於登記設定上開抵押權時，附上上述書面約定為附件。事後，乙要求追加甲生前對其所負之 70 萬元債務亦應屬前述抵押權擔保之債權的範圍，丙亦口頭應允之。因丙屆期未清償其對乙所負上述債務，乙乃實行對 A 屋之抵押權，並主張其就拍賣 A 屋所得價金，得優先受償包含前述 70 萬元在內之全部金額。乙之主張是否有理？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★☆☆☆

2. 《破題關鍵》：

(1) 本題的考點為抵押權擔保債權之範圍，也是民法物權編的基本功。

(2) 題目提示的很清楚，丙向乙之借款 300 萬元及每年支付 2% 之年息，於設定抵押權時，均約定為附件一併登記，但丙所繼承之 70 萬元債務，丙僅以口頭答應乙亦屬於抵押權擔保之債權範圍，但並未登記。有登記，得優先受償；沒登記，不得優先受償。

(3) 與第一題相同，只要觀念清楚、正確，本題拿高分也不難。

3. 《使用法條》or 《使用學說》：民法第 861 條第 1 項、第 758 條

【擬答】

乙就拍賣 A 屋所得價金，得優先受償之金額不包含 70 萬元在內。茲說明理由如下：

1. 題示甲向乙借款新臺幣（以下同）70 萬元，於尚未清償該筆債務前死亡，而該筆債務由丙繼承。另丙為清償其自甲繼承之 A 屋的貸款而向乙借款 300 萬元，雙方以書面約定借期 5 年、每年支付 2% 之年息、逾期未償還則依法定利率給付遲延利息，丙為擔保此筆借款及利息等債務，乃將 A 屋設定普通抵押權與乙，並於登記設定時，附上上述書面約定為附件。抵押權設定登記後，乙要求追加甲生前對其所負之 70 萬元債務亦應屬前述抵押權擔保之債權的範圍，丙口頭應允之。嗣丙因屆期未清償其對乙所負上述債務，乙乃實行對 A 屋

公職王歷屆試題 (114 地方特考)

之抵押權，並主張其就拍賣 A 屋所得價金，得優先受償包含前述 70 萬元在內之全部金額。

2. 按民法第 861 條第 1 項規定：「抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。但契約另有約定者，不在此限。」準此規定可知，抵押權擔保債權之範圍，原則上依當事人之意思定之，即當事人得約定擔保債權之範圍，惟該約定之擔保範圍構成抵押權之內容，故應於抵押權設定登記時一併登記（土地登記規則第 111 條之 1），始生物權之效力。且抵押權所擔保之債權金額或範圍，於登記後若再有增加時，即屬抵押權內容之變更，自應另行辦理登記，始符合物權依法律行為變動須經登記始生效力之旨（第 758 條）。

3. 準此，乙實行對 A 屋之抵押權時，依民法第 861 條第 1 項規定，乙就拍賣 A 屋所得價金，得優先受償之範圍包括原本債權 300 萬元、約定之 2% 年息及依法定利率之遲延利息。至於抵押權設定登記後，乙所要求追加甲生前對其所負之 70 萬元債務，因丙僅口頭應允，並未於抵押權設定登記時一併登記或另行辦理登記，依上開說明，自不在優先受償之範圍內。

四、甲為從事採取、加工、販售砂石業務之業者，因有部分不法盜採之嫌，致其堆置於河川行水區域內之土石（下稱系爭土石堆）經檢察機關扣押並發還予管理該河川之乙主管機關。其後，乙公開標售系爭土石堆，經丙得標，並於得標後已載離部分土石（下稱 A 土石）。在上述情形下，如甲主張乙係無權處分其所有之 A 土石，請求乙應賠償該部分之損害時，甲是否應證明自己為 A 土石之所有權人？又，乙得否主張其係基於檢察機關之發還而善意取得系爭土石堆之所有權？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★☆

2. 《破題關鍵》

(1) 多數考生看到第四題的第一子題，應該都是「丈二金剛，摸不著頭緒」，甚至「望題發呆」。

(2) 因為考試範圍是物權編，所以要耐著性子，仔細思考：土石是動產，而堆置在河川行水區域內之土石，有部分是甲自己所採取，有部分可能是不法盜採而來，也就是說，系爭土石堆是混合甲自己所採取及盜採而來。且題目又提到：甲請求乙賠償損害時，是否應證明自己為『A 土石之所有人』。將以上事實與物權編中有關動產物權之規定聯想，便會出現「動產混合」之概念，即「動產與他人之動產混合，不能識別或識別需費過鉅（第 813 條）；且混合之動產，有可視為主物者，由主物所有人取得混合物之所有權（準用第 812 條第 2 項）。」

(3) 第一子題的考點「動產混合」本身不難，但難在完全看不出考點。因此，對於大多數考生而言，第一子題的作答內容，可能是不知所云，然後聽天由命吧！

(4) 本題第二子題在測驗考生對「善意取得」要件之了解程度。由於善意取得制度旨在保護交易安全，故非基於法律行為而受讓動產之占有，例如因繼承而占有動產，不適用善意取得之規定。

(5) 乙占有系爭土石堆，係經檢察機關扣押後所發還，並非依法律行為而受讓，與交易安全無關，故乙不得主張善意取得系爭土石堆之所有權。

3. 《使用法條》or《使用學說》民法第 813 條、第 812 條、第 948 條第 1 項、第 801 條

【擬答】

(一) 甲不須證明自己為 A 土石之所有權人。茲說明理由如下：

1. 民法第 813 條規定，動產與他人之動產混合，不能識別或識別需費過鉅者，準用第 812 條有關動產附合之規定。又混合之動產，有可視為主物者，該主物所有人，取得混合物之所有權（準用第 812 條第 2 項）。

2. 題示甲為從事採取、加工、販售砂石業務之業者，因有部分不法盜採之嫌，致其堆置於河川行水區域內之土石（下稱系爭土石堆）經檢察機關扣押並發還予管理該河川之乙主

管機關。對此事實，應認為系爭土石堆除原屬於甲所有之砂石外，尚有部分為其不法盜採而來，惟甲不法盜採之砂石與其所有之砂石已因混合而不能識別，且甲所有之砂石在數量上應較盜採之砂石為多，故可視為主物，依民法第 813 條準用第 812 條第 2 項規定，應由甲取得系爭土石堆（即混合物）之所有權。

3. 題示乙公開標售系爭土石堆，經丙得標後已載離部分土石（下稱 A 土石）。依上開說明，由於甲已取得系爭土石堆之所有權，故其主張乙無權處分其所有之 A 土石，請求乙應賠償該部分之損害時，無須再證明自己為 A 土石之所有權人。

(二) 乙不得主張善意取得系爭土石堆之所有權。茲說明理由如下：

1. 按民法第 948 條第 1 項規定，以動產所有權之移轉為目的，而善意受讓該動產之占有者，縱其讓與人無讓與之權利，其占有仍受法律之保護。第 801 條規定，動產之受讓人占有動產，而受關於占有規定之保護者，縱讓與人無移轉所有權之權利，受讓人仍取得其所有權。是為動產所有權之善意取得。善意取得之要件，必須當事人有移轉動產所有權之讓與合意（物權契約），由於善意取得制度旨在保護交易安全，故非基於法律行為而受讓動產之占有，例如因繼承而占有動產，即不適用善意取得之規定。
2. 本題乙之所以占有系爭土石堆，係經檢察機關扣押後所發還，非依法律行為而受讓，因乙並未與檢察機關就系爭土石堆作成移轉所有權之讓與合意（物權契約），故與交易安全無關，從而乙不得主張善意取得系爭土石堆之所有權。

志光



志光公職
成就幸福

上榜學長姐一致推薦 上榜換你接棒

應屆一年考取 雙料金榜

114高普考地政 游○崑

民法授課能夠清楚了解法條的架構，也會在課程中帶入案例，更明白法條的應用。土地政策老師上課方式幽默風趣，時常在上課時為圖學加油打氣，提供的神祕數字有緩解焦慮的功效。考試衝刺期的**總複習課程和講義有效的幫助自己檢測自己的學習成效以及對法條結構的理解。**

應屆一年考取 雙料金榜

114高普考地政 陳○宜

我選擇視訊，因為課程上架後就將可以看的課程先看完，按照補習班的課程進度，最少在考前一個月還有充足複習的時間。我會先確認科目堂數，預估什麼時候能將課程結束，推算我一週到補習班需要看的堂數及時間，再加上一些緩衝的時間，以免有意外的事情導致自己無法如期達成。

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



志光公職 成就幸福

最多考取生 共同選擇

114高普考/113地方特考 地政強試佔榜NO1

全國狀元

三等地政台北市
龐○彤

全國狀元

三等地政高雄市
吳○翰

全國探花

三等地政竹苗區
黃○雁

全國探花

普考地政
范○瑋

全國探花

四等地政台北市
陳○萱

全國探花

四等地政花東區
林○穎

全國第四

高考地政
張○涵

全國第七

高考地政
范○瑋

高考張○涵	高考官○仁	高考陳○宜	高考蕭○陞	三等洪○甄	普考蔡○樺	普考洪○家	普考何○元
高考范○瑋	高考吳○潔	高考楊○茵	三等龐○彤	三等廖○恩	普考陳○好	普考劉○箏	四等陳○萱
高考劉○明	高考許○芳	高考潘○如	三等黃○雁	普考范○瑋	普考劉○明	普考吳○儀	四等吳○紋
高考游○豈	高考陳○安	高考陳○琳	三等吳○翰	普考游○豈	普考蔡○真	普考陳○宜	四等魏○祥