

114 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)

唐吉老師解題

一、A 有一棟透天厝，基於稅務考量，想贈與給自己未成年 17 歲兒子 B。但為避免自己無房可住，所以在贈與契約中，加入條款：「B 必須讓與其中一間房間給 A 居住」。試問，該贈與契約效力如何？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

本題關鍵在於，當限制行為能力人受有「附負擔之贈與」，任何附加之負擔均使限制行為能力人有一定履行之義務，則非屬純獲法律上利益之情形；法定代理人與限制行為能力人間締結贈與契約，限制行為能力人之締約意思表示，尚需經法定代理人之「同意」而非「代理」，故無自己代理之衝突情形。

3. 《使用法條》or《使用學說》

民法第 77 條、第 79 條、第 412 條。

4. 《命中特區》

志光出版社，115 年，民法總則講義，第 4 章，p127-128。

志光出版社，114 年，債法各論講義，第 1 章，p39。

【擬答】

如題，AB 間贈與契約效力應屬有效

(一)按民法第 77 條：「限制行為能力人為意思表示及受意思表示，應得法定代理人之允許。但純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需者，不在此限。」、同法第 79 條規定：「限制行為能力人未得法定代理人之允許，所訂立之契約，須經法定代理人之承認，始生效力。」，此乃限制行為能力人為法律行為效力之規定。

(二)次按民法第 412 條第 1 項規定：「贈與附有負擔者，如贈與人已為給付而受贈人不履行其負擔時，贈與人得請求受贈人履行其負擔，或撤銷贈與。」，此乃附負擔之贈與規定。

(三)查 A 與 17 歲 B 為父母子女關係，是 A 為 B 之法定代理人，B 為限制行為能力人，予先敘明。當 A 欲將其所有之透天厝贈與予 B，並附加「B 必須讓與其中一間房間給 A 居住」之條款，是該契約乃附負擔之贈與，依通說認為，該負擔非屬贈與契約之有償對價的給付義務，然依民法第 412 條第 1 項規定，贈與人 A 仍得請求受贈人 B 履行負擔，如不履行亦得撤銷贈與。由此可見，當 B 為限制行為能力人，其受有 A 之透天厝贈與外，仍須履行上開負擔，即為負擔一定之義務，解釋上非屬「純獲法律上利益」之情形，是 B 於該贈與契約所為之「允為受贈」意思表示，依民法第 77 條本文規定，仍須經法定代理人 A 之「允許」，此時 A 理當行使的是「同意權」而非「代理權」，故不構成民法第 106 條所定「自己代理」之情形，從而因 A 允許 B 允為受贈，是 AB 間贈與契約即成立有效。

二、A 在某社區大廈，擁有一區分所有權。A 之後將該區分所有權（含基地）讓與 B，並完成移轉登記。一星期後，該社區管委會通知 B 必須繳納 A 所積欠的管理費。B 拒絕之。但管委會認為，社區管理章程明定：「受讓人必須負擔前手所積欠費用」。試問，誰的主張有道理？（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★

2. 《破題關鍵》

本題關鍵在於，區分所有建物即公寓大廈通常存有「規約」&「管理規章」，前者對於區分所有權之繼受人均有拘束效力；後者則以繼受人明知或可得而知，始生拘束效力。故如何定性本題之「管理章程」將決定拘束效力為何。再者，有關前手積欠之管理費用是否應由後手負連帶清償（或清償）責任，尚有民法第 799-4 條、第 826-1 條規定適用順序之爭議，同學應注意相關法律座談會之實務見解，並簡要分析即可。

3. 《使用法條》or《使用學說》

民法第 799 條、第 799-1 條、第 826-1 條；公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款；臺灣高等法院暨所屬法院 98 年法律座談會民執類提案第 20 號。

4. 《命中特區》

志光出版社，114 年，物權法講義，第 2 章，p86-87。

【擬答】

如題，B 之主張應有理由

(一)按公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款規定：「本條例用辭定義如下：十二、規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」，此乃規約定義之規定。

(二)次按民法第 799 條第 1 項規定：「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。」、同法第 799-1 條第 4 項規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。」，此乃區分所有建築物及區分所有人間之規約、其他約定對於繼受人所生效力之規定。

(三)再按民法第 826-1 條第 3 項規定：「共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負責清償責任。」，此乃受讓人與讓與人對於共有物因使用管理所生負擔之連帶清償責任規定。

(四)末按臺灣高等法院暨所屬法院 98 年法律座談會民執類提案第 20 號（節錄）：「（編按：法律問題）民法第 826 條之 1 規定修正施行後，法院拍賣公寓大廈區分所有人之建物及基地之權利，拍定人就債務人欠繳之管理費，是否須與債務人負連帶清償責任？（編按：審查意見採乙說）乙說：否定說。自法律規定之體例而言，區分所有建築物所有人間之權利義務關係，係規定於所有權章第二節之「不動產所有權」中（第 799 條至第 800 條之 1），而共有人間之權利義務關係，係規定於所有權章第四節「共有」，區分所有建築物所有人之權利義務，自應優先適用區分所有之相關規定，惟該規定中並無受讓人應就前手欠繳之管理費應連帶負責之規定，僅於第 799 條之 1 規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同」。該規定與公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項「區分所有權之繼受人，應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項」之規定相

仿，而實務上向來均認為公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項係指規約對於繼受人發生拘束力，至於已具體發生之管理費給付義務則不在此限（臺灣高等法院暨所屬法院 89 年法律座談會彙編，頁 105-107、93 年法律座談會民事類提案第 13 號、司法院司法業務研究會第 49 期研究專輯第 30 則），故拍定人不須就債務人欠繳之管理費，負擔清償責任。」，據此實務上多認為區分所有建築物應優先適用民法第 799 條至第 800-1 條規定，然民法第 799-1 條規定並未規定區分所有權之繼受人應就前手欠繳之管理費負清償責任，故繼受人對此無須清償，採否定見解。

(四)查本件某社區大廈之社區管理章程明定：「受讓人必須負擔前手所積欠費用」等語，應先定性該管理章程是否屬於「規約」？

1. 依公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款規定，須經該社區之「區分所有權人會議」決議所約定之「共同遵守事項」，始具有規約之性質，故依題意，該管理章程或有可能為該社區之管委會自行作成，則非屬規約之性質，是依民法第 799-1 條第 4 項規定，須以受讓人 B 對於上開管理章程之約定內容明知或可得而知者，始受其拘束。
2. 退步言之，縱上開管理章程屬「規約」之性質，則依民法第 799-1 條第 4 項規定之文義解釋，受讓人 B 應受其拘束，自應負擔前手即 A 所積欠之管理費；且依民法第 826-1 條第 3 項規定，當 A 將該區分所有權（含基地）讓與 B 並完成移轉登記時，則 B 對於 A 所積欠之管理費亦應連帶負清償責任。據此，B 理應負擔、清償 A 所積欠之管理費。惟依臺灣高等法院暨所屬法院 98 年法律座談會民執類提案第 20 號之意旨，實務上多認為民法第 799-1 條規定並未規定區分所有權之繼受人應就前手欠繳之管理費負清償責任，且本條對於規約之拘束力，應解為受讓人取得區分所有權後，應受規約之拘束而應遵守其所定之權利義務事項。據此，故受讓人 B 對於其前手即 A 所積欠之管理費，應無須負清償責任，故 B 之主張應有理由。

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 

公職王歷屆試題 (114 地方特考)

三、A 將土地設定地上權 50 年給 B，約定地租數額，並且登記於土地登記簿。一星期後，B 一次繳足一年地租給 A。A 之後將土地所有權出售並讓與 C，並完成所有權移轉登記。C 欲向 B 收取今年地租，是否有理？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★

2. 《破題關鍵》

本題關鍵在於，地上權如有地租約定者，除地租約定得為登記外，另應將「預付地租之事實」併同登記，始生物權效力，方得對抗第三人即土地之受讓人。

3. 《使用法條》or《使用學說》

民法第 832 條、第 836-1 條。

4. 《命中特區》

志光出版社，114 年，物權法講義，第 3 章，p91。

【擬答】

如題，C 得向 B 收取今年地租，應有理由

(一)按民法第 832 條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。」、同法第 836-1 條規定：「土地所有權讓與時，已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人。」

(二)再觀民法第 836-1 條之民國 99 年 1 月 5 日之增訂理由（節錄）：「……二、地上權有地租之約定，而其預付地租之事實經登記者，方能發生物權效力，足以對抗第三人，故土地及地上權之受讓人或其他第三人（例如抵押權人），當受其拘束，爰增訂本條。至於未經登記者，僅發生債之效力，地上權人仍應向受讓人支付地租，惟其得向讓與人請求返還該預付部分，無待明文。」，據此如土地所有人與地上權人約定地租，並將預付地租之事實為登記者，則土地之受讓人當受其拘束，自不得復向地上權人請求支付地租。

(三)查 A 將土地設定地上權 50 年給 B，雖雙方有約定「地租數額」並經登記，卻未登記「B 嗣後預付繳足一年地租給 A 之情事」，則依民法第 836-1 條規定及其立法理由之意旨，可見 AB 雙方並未將上開預付地租之事實為登記，自無從發生物權效力，故不得對抗第三人即受讓人 C。因此，C 仍得向 B 請求收取今年地租，而 B 不得拒絕之。



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 商科前3佔榜NO1

三等財稅桃園市 狀元 翁○鴻	三等財稅花東區 狀元 李○恬	普考統計 狀元 范○光	三等會計澎湖縣 狀元 陳○伶
三等經建金門縣 狀元 梁○鴻	四等財稅彰投區 狀元 林○如	四等財稅雲嘉區 狀元 曾○潔	四等財稅台南市 狀元 蔡○元
四等會計竹苗區 狀元 彭○君	四等會計彰投區 狀元 宋○儒	四等會計花東區 狀元 林○臻	四等統計桃園市 狀元 詹○翰
四等經建新北市 狀元 白○融	四等經建雲嘉區 狀元 劉○凡	四等經建花東區 狀元 林○翔	四等經建基宜區 狀元 鄭○豪
三等財稅花東區榜眼徐○茹 三等會計竹苗區榜眼曾○盈 三等會計彰投區榜眼林○儒 三等經建竹苗區榜眼莊○○ 三等經建花東區榜眼趙○彥	四等會計桃園市榜眼朱○雯 四等會計屏東縣榜眼郭○生 四等會計花東區榜眼李○芳 四等經建高雄市榜眼毛○威 三等財稅台北市榜眼鄭○儒	三等財稅雲嘉區探花蕭○韓 三等會計竹苗區探花陳○含 三等會計屏東縣探花張○純 三等經建台中市探花童○儒 四等財稅新北市探花胡○瑄	四等財稅花東區探花林○淇 四等經建台北市探花龍○宇

Join us, you'll win

四、A 係退伍榮民，一人單身在臺。A 有意投資建築一批榮民宿舍，相中 B 所有的土地。B 非常認同 A 的計畫，遂將土地設定地上權 50 年給 A。A 也根據計畫完成榮民宿舍一批，並開始營業。3 年後，A 不幸去世。試問，地上權如何歸屬？(25 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★★★

2. 《破題關鍵》

本題主要是處理無人承認繼承之情形，然因被繼承人 A 身分為榮民且獨自一人在台，則有討論大陸地區是否有繼承人之必要。因此，在無人承認繼承之前提下，區分為「A 無繼承人或有無不明」及「A 尚有大陸地區之繼承人」二種情形分別討論，雖有不同之遺產管理人選，惟應遵循民法所定之公示催告程序期滿後，如無人繼承則遺產歸屬於國庫，故不論何種情形，A 所遺之地上權均歸國庫所有，殊途同歸。

3. 《使用法條》or《使用學說》

民法第 1177 條、第 1178 條、第 1185 條；臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條、第 67-1 條、第 68 條。

4. 《命中特區》

志光出版社，114 年，身分法講義，第 3 章，p90-91、p97。

【擬答】

如題，本件地上權應歸屬於國庫

(一)按民法第 1177 條規定：「繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。」、同法第 1178 條規定：「(I)親屬會議依前條規定為報明後，法院應依公示催告程序，定六個月以上之期限，公告繼承人，命其於期限內承認繼承。(II)無親屬會議或親屬會議未於前條所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人，並由法院依前項規定為公示催告。」、同法第 1185 條規定：「第一千一百七十八條所定之期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。」，此乃無人承認繼承之規定。

(二)次按臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1、4 項規定：「(I)被繼承人在臺灣地區之遺產，由大陸地區人民依法繼承者，其所得財產總額，每人不得逾新臺幣二百萬元。超過部分，歸屬臺灣地區同為繼承之人；臺灣地區無同為繼承之人者，歸屬臺灣地區後順序之繼承人；臺灣地區無繼承人者，歸屬國庫。(IV)第一項遺產中，有以不動產為標的者，應將大陸地區繼承人之繼承權利折算為價額。但其為臺灣地區繼承人賴以居住之不動產者，大陸地區繼承人不得繼承之，於定大陸地區繼承人應得部分時，其價額不計入遺產總額。」、同條例第 67-1 條第 1 項規定：「前條第一項之遺產事件，其繼承人全部為大陸地區人民者，除應適用第六十八條之情形者外，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產局為遺產管理人，管理其遺產。」、同條例第 68 條第 1 項規定：「現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產。」，據此被繼承人之繼承人為大陸地區人民者，則不得繼承取得其於台灣地區之不動產權利，僅得享有折算最多 200 萬之價額，就超過部分（或不動產部分），如於台灣地區無繼承人者，其遺產應歸屬於國庫，並由法院指定財政部國有財產局為遺產管理人；反之，若被繼承人之繼承人無繼承人或有無不明者，則由主關機關為遺產管理人，並回歸適用上開有關無人承認繼承之民法規定。

(三)查 B 將土地設定地上權 50 年給 A，A 並於土地上建有榮民宿舍，則 A 應屬土地之地上權人兼建物（該宿舍）所有人。當 A 過世即繼承開始時（§1147），因其為退伍榮民，一人單身在台，則應區分情形如下：

1. A 並無繼承人或其有無不明之情形，則依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 68 條第 1 項、民法第 1178 條第 2 項規定，由主關機關為遺產管理人，並經法院定 6 個月以上之期限為公示催告。倘若該公示催告期限屆滿時，則依民法第 1185 條規定，A 至之遺產即該土地之地上權、該宿舍之所有權原則上應歸屬國庫所有，是該地上權之登記應更為國有登記。
2. A 尚有繼承人為大陸地區人民之情形，則依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67-1 條第 1 項、民法第 1178 條第 2 項規定，由法院指定財政部國有財產局為遺產管理人，並經法院定 6 個月以上之期限為公示催告。倘若該公示催告期限屆滿前，尚有大陸地區人民聲明承認繼承者，則依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第 67 條第 1、4 項規定，則該大陸地區人民仍不得繼承取得 A 於台灣地區所遺該土地之地上權、該宿舍之所有權等遺產，僅得享有折算最多 200 萬之價額，就超過部分（或不動產部分），如於台灣地區無繼承人者，其遺產應歸屬於國庫，故解釋上該地上權之登記應更為國有登記。

(四)綜上所述，A 之地上權尚存有 47 年存續期間，且基於地上權亦有建物之存在，故地上權自有必要存續，不論 A 是否有大陸地區之繼承人，此一地上權原則上應歸屬於國有。

志光

15年輔考經驗
是第1也是唯1



志光高普考 現場/線上 奪榜特訓班

科科變強科 進步超神速
高強度訓練 拉分超有感

十大課程特色 就是要找有上榜決心的您
完整規劃、嚴格執行

全面檢視

規律作息

按表操課

全真模考

弱科加強

班導制度

申論指導

課業諮詢

佳作觀摩

選擇精熟



高普考會計
雙料金榜

謝○娟
同學推薦

奪榜特訓班對我幫助極大，每天都有明確的進度安排，透過複習與模擬考試，能及時檢視自己需要加強的部分，還讓我在有限的時間內更有方向地衝刺。課程中，各科老師都會針對疑點講解，並且安排課後 Q&A，讓我們的問題能即時獲得解答。