

115 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：民法（包括總則、物權、親屬與繼承編）

江敦育老師解題

一、甲為 A 法人董事長，甲未經 A 法人總會(公司股東會)決議，將 A 法人唯一資產即辦公室所在土地及建物(下合稱系爭房地)，出售並移轉登記於乙名下。A 法人之後改選董事會，由丙擔任董事長，丙查閱會計表冊，未見出賣價款入帳，丙即代表 A 法人起訴請求乙應塗銷系爭房地所有權登記，回復為 A 法人所有。請問丙的請求是否有理由？(33 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★

2. 《破題關鍵》

(1)本題為民法總則中關於董事無權代表類推適用之問題，屬於基本觀念題，拿分容易。

(2)甲雖為 A 法人之董事長，得代表 A 法人為法律行為，但題目提供的事實是：未經 A 法人總會（公司股東會）決議，將 A 法人唯一資產即辦公室所在土地及建物出售。考生縱然不知道公司法之特別規定，但依生活經驗判斷，董事長可以擅自將公司的「唯一」的資產出售給他人嗎？當然不可以，所以甲之行為屬於無權代表。

(3)董事無權代表之效力，不論學說或實務見解，均認為應類推適用民法第 170 條第 1 項關於無權代理之規定，非經公司承認，對於公司不生效力。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

民法第 27 條 2 項、第 170 條第 1 項、112 年台上字第 531 號判決

【擬答】

丙之請求為有理由。茲說明理由如下：

1. 按董事對外代表法人，故董事有代表權。董事原則上採單獨代表主義，即除章程另有規定外，各董事均得代表法人（第 27 條 2 項）。董事與法人之間為一個人格關係，故董事之行為即為法人之行為，董事得代表法人為法律行為、準法律行為、事實行為或侵權行為。
2. 題示甲雖為 A 法人董事長，但其未經 A 法人總會（公司股東會）決議（依公司法第 185 條第 1 項第 2 款規定，公司「讓與全部或主要部分之營業或財產」，必須經由股東會特別決議通過），擅將 A 法人唯一資產，即辦公室所在土地及建物（下合稱系爭房地），出售並移轉登記於乙名下。由於甲未經 A 法人總會（公司股東會）決議，故其行為屬於無權代表，應類推適用民法第 170 條第 1 項關於無權代理之規定，非經公司承認，對於公司不生效力（112 年台上字第 531 號判決）。
3. 準此而言，丙為 A 法人改選後之董事長，得代表 A 法人拒絕承認甲之無權代表行為，起訴請求乙應塗銷系爭房地所有權登記，回復為 A 法人所有。丙之請求為有理由。

志光公職 成就幸福

AI神助攻

你的公職之路
現在開始超進化

上榜陪你衝

拯救大腦偶爾的「登出」時刻。



聽懂

AI同步字幕

聽懂每一秒，重點都GET到！

凌晨兩點，不怕問題太蠢，
只怕悶到天亮。



問透

AI課堂助教

知識資料庫，隨時問得到！

把寫考卷的痛苦，
變成破關的爽感。



練準

AI刷題測驗

上完立即考，分數都拿到！

二、A地原為甲、乙、丙、丁、戊、己、庚、辛同一家族的8人共有。壬向庚、辛的繼承人購買而取得應有部分。在壬購買A地之前，共有人間雖無書面分管協議，但甲、乙、丙、丁、戊、己、庚、辛8人及其繼承人均曾各自占有特定位置興建房屋使用，甲的繼承人甲1在A地上占有A1、A2地上物，乙的繼承人乙1占有A3、A4地上物，上開地上物均為該家族所稱「祖厝」的一部分，自民國39年即已存在。壬主張甲1及乙1無權占有A地，起訴請求甲1及乙1拆除各自地上物並返還土地。請問壬的請求是否有理由？(33分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★

2. 《破題關鍵》：

- (1)本題為物權編關於共有人對於共有物管理（使用收益）之問題，主要檢討民法第818條及第821條規定。
 - (2)本題甲1在A地上占有之A1、A2地上物及乙1占有之A3、A4地上物，看似未經其他共有人同意而就共有物之一部任意占用收益，已影響他共有人亦得按其應有部分行使用益權。惟既然全體共有人及其繼承人均曾各自占有特定位置興建房屋使用，而甲1、乙1在A地上所占有之地上物又為「祖厝」之一部分，且自民國39年即已存在。由於祖厝在性質上係屬同一家族之人共同使用，故甲1、乙1所占有之地上物即應屬於共有人全體所使用。
 - (3)甲1、乙1所占有之地上物屬於共有人全體所使用，即無害於其他共有人亦得按其應有部分行使用益權，故甲1、乙1在A地上占有之地上物並非無權占有，且壬起訴請求甲1及乙1拆除祖厝並返還土地，亦非為共有人全體之利益而為之，故壬之請求為無理由。
3. 《使用法條》or《使用學說》：民法第818條、第821條、55年台上字第1949號判例

【擬答】

壬之請求為無理由。茲說明理由如下：

1. 題示甲、乙、丙、丁、戊、己、庚、辛共有 A 地，而壬向庚、辛之繼承人購買而取得應有部分，亦即 A 地現由甲、乙、丙、丁、戊、己、壬共有。按民法第 818 條規定，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分對於共有物之全部，有使用收益之權。所謂按其應有部分，係指共有人行使用益權時，須受應有部分之限制，不能影響他共有人亦得按其應有部分行使用益權。實務亦認為，各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，按其應有部分行使用益權（55 年台上字第 1949 號判例）。
2. 民法第 821 條規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」按共有人亦為所有人，故凡所有人本於所有權所得行使之權利，各共有人亦得行使之。所謂「本於所有權之請求」，實務認為係專指民法第 767 條之物上請求權，且此項請求權既非必須由共有人全體共同行使，則以此為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。所謂回復共有物之請求，係指所有物返還請求權；所謂僅得為全體共有人之利益為之，係指應請求返還全體共有人，而不得請求返還於自己。又本條但書所稱之「利益」，係指客觀之法律上利益，即此項訴訟係共有人全體之利益而為之。
3. 題示 A 地原為甲、乙等同一家族之 8 人共有，且在壬向庚、辛之繼承人購買而取得其應有部分之前，甲、乙及其他共有人間雖無書面分管協議，但全體共有人及其繼承人均曾各自占有特定位置興建房屋使用，而甲 1 在 A 地上所占有之 A1、A2 地上物及乙之繼承人乙 1 所占有之 A3、A4 地上物，均為該家族所稱「祖厝」之一部分，且自民國 39 年即已存在。對此事實應解為，甲、乙及其同一家族之其他共有人，既然均曾各自占有特定位置興建房屋，甲 1 所占有之 A1、A2 地上物及乙 1 所占有之 A3、A4 地上物又屬於自民國 39 年即已存在之「祖厝」，而祖厝在性質上係屬同一家族之人所共同使用，故甲 1、乙 1 所占有之地上物，應屬共有人全體所使用。
4. 由於甲 1、乙 1 所占有之地上物性質上屬於共有人全體所使用，基於維持共有物管理關係之安定性，應解為甲 1、乙 1 所興建之地上物，並無害於其他共有人亦得按其應有部分行使用益權。準此而言，甲 1 及乙 1 在 A 地上占有之地上物，均非無權占有，且壬起訴請求甲 1 及乙 1 拆除各自地上物（祖厝）並返還土地，亦非為共有人全體之利益而為之，故壬之請求為無理由。

要快速考上

你需要用最先進的

志光 AI 學習系統



先找到學習弱點，努力才不會白費。

診斷

學習診斷

盲點全現形，弱點變強項！

筆記重點不散落四處，更好收納管理。

攻略

電子筆記

隨手做註記，考前超好記！

上課節奏自己掌握，學習效率再升級。

速學

倍速播放

節奏自己調，效率翻倍高！

三、甲為乙的父親，丙、丁為乙的未成年子女，甲年紀已大，考慮乙日常花費過高，為確保家族財產傳承，將甲僅有的 A 地移轉為孫子女丙、丁共有。甲死亡後，乙果然因花費不低而缺錢花用，將 A 地設定抵押權向戊銀行貸得 500 萬元，供自己花用。乙之後無力償還戊銀行本息，戊銀行聲請拍賣 A 地，此時丙、丁已成年，起訴請求確認抵押權不存在。請問丙、丁請求確認系爭抵押權不存在是否有理由？(34 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★

2. 《破題關鍵》

- (1) 本題爭點為民法第 1088 條第 2 項規定，父母非為子女之利益而處分其特有財產之效力問題，內容得以鑑別考生基本功紮實的程度。
- (2) 爺爺甲將 A 地贈與並移轉所有權與未成年之孫子女丙、丁，此部分並非重點，理由稍為略述即可，但必須說明 A 地為丙、丁之特有財產。
- (3) 爭點部分，父母非為子女之利益而處分其特有財產，其效力如何？對此爭議問題，實務與學說有不同見解，然而題目給了「丙、丁已成年，起訴請求確認抵押權不存在」，因此應將學說見解寫出來，即父母若非為子女之利益而處分其特有財產時，債權行為有效，物權行為則屬無權處分（第 118 條第 1 項），須經未成年子女成年後承認，始生效力。

3. 《使用法條》or《使用學說》

民法第 118 條第 1 項、第 1087 條、第 1088 條第 2 項、53 年第 1 次民刑庭決議(二)、53 年台上字第 1456 號判例、103 年台上字第 2650 號判決

【擬答】

丙、丁請求確認系爭抵押權不存在為有理由。茲說明理由如下：

1. 題示甲將其所有之 A 地贈與並移轉所有權與孫子女丙、丁。依民法第 77 條規定，甲與丙、丁間所訂立之 A 地贈與契約（第 406 條）及移轉其所有權之物權契約（第 758 條）均為有效，故丙、丁取得 A 地所有權，且為分別共有（第 817 條）。因此部分非本題爭點，故不詳述其理由。
2. 按民法第 1088 條第 2 項規定，父母對於未成年子女之特有財產，有使用、收益之權。但非為子女之利益，不得處分之。所謂處分，包括法律上之處分，且不論債權行為或物權行為、有償或無償，均屬之。實務見解早期多認為，父母無論是以自己名義處分未成年子女之特有財產，或是以法定代理人之身分代理為法律行為，均適用本項但書規定（53 年第 1 次民刑庭決議(二)），惟近來有實務見解認為，本項但書之處分，係指父母以自己名義為法律行為，而非以子女之法定代理人之身分為法律行為（103 年台上字第 2650 號判決）。
3. 父母非為子女之利益而處分其特有財產，其效力如何？對此爭議問題，實務見解原則採無效說（53 年台上字第 1456 號判例）。惟學者多認為，父母對於未成年子女之特有財產，須為子女之利益而處分，始有處分權，若非為子女之利益而處分時，債權行為有效，物權行為則屬無權處分（第 118 條第 1 項），須經未成年子女成年後承認，始生效力。
4. 題示乙因缺錢花用而將 A 地設定抵押權向戊銀行貸得 500 萬元。由於 A 地為丙、丁無償取得之特有財產（第 1087 條），而乙將 A 地設定抵押權係供自己花用，其處分非為丙、丁之利益，因此，乙將 A 地設定抵押權之物權行為係屬無權處分，效力未定，須經丙、丁成年後承認，始生效力。題示丙、丁已成年，起訴請求確認抵押權不存在，故應解為丙、丁拒絕承認乙之無權處分，從而該設定抵押權之物權行為自始確定無效。丙、丁請求確認系爭抵押權不存在為有理由。



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○岏

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，時常在上課時為同學加油打氣，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**，有效幫助檢測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，以免有意外導致無法如期達成。



志光公職 成就幸福

最多考取生 共同選擇



高普考/地方政府特考 地政強試佔榜NO1

一年考取 連過四榜

不動產經紀人
高考地政第七
普考地政第三/地政士
范○瑋

應屆考取 連過三榜

高考地政
普考地政
不動產經紀人
莊○鈺

優異考取 連過三榜

高考地政
普考地政榜眼
地政士
季○澔

九個月考取 連過兩榜

高考地政
普考地政
巫○瑩

一年考取 連過兩榜

高考地政
普考地政
游○岏

一年考取 連過兩榜

高考地政
普考地政
陳○宜

優異考取 連過兩榜

高考地政
普考地政全國第10
葉○霖

優異考取 連過兩榜

高考地政
普考地政
劉○寧

優異考取 連過兩榜

高考地政
普考地政
楊○茵

優異考取 連過兩榜

高考地政
普考地政
謝○翰

優異考取 連過兩榜

高考地政
普考地政
羅○正

五個月應屆考取

高考地政
陳○安

六個月快速考取

高考地政
蕭○陞

應屆快速考取

高考地政
蘇○易

應屆快速考取

普考地政
陳○妤