

115 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、甲於 114 年 3 月 1 日前往乙建設公司所興建之某社區參觀，甲看中該社區 A 棟 13 樓 3 號之 B 屋一間，經與乙之銷售人員討價還價結果，雙方以價格新臺幣 3,000 萬元成交，惟並未當面寫下書面契約。試問：雙方之買賣契約是否有效成立？（10 分）如乙欲將 B 屋之所有權移轉給甲，是否應以書面為之？（7 分）倘移轉所有權行為未以書面為之，其效力為何？得否補正？（8 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★

2. 《破題關鍵》

(1) 本題係測驗考生對於不要式契約與要式契約之基本觀念，簡單易拿分。

(2) 不動產買賣契約為不要式契約（不會有考生不知道吧！），但物權契約為要式契約，應以書面為之。若物權契約未以書面作成時，該物權契約應屬無效，且自始、當然、確定無效，不得補正。

3. 《使用法條》or《使用學說》

民法第 345 條第 2 項、第 758 條、第 73 條

【擬答】

(一) 甲、乙訂立之買賣契約有效成立。理由如下：

1. 按契約之成立須依一定方式為之者為要式契約，無須踐履一定方式者為不要式契約。就現行民法而言，契約以不要式為原則，要式為例外，故凡法律未設要式之明文規定者，契約即無須履行一定之方式，此即契約（方式）自由原則。民法第 345 條第 2 項規定，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，故買賣契約為不要式契約。
2. 準此，題示甲與乙之代理人（銷售人員）就買賣標的物某社區 A 棟 13 樓 3 號 B 屋一間與價金新臺幣 3000 萬元互相同意，雖未以書面為之，買賣契約仍有效成立。

(二) 乙欲將 B 屋之所有權移轉給甲，應以書面為之。理由如下：

1. 民法第 758 條第 1 項規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第 2 項規定：「前項行為，應以書面為之。」準此規定，不動產物權依法律行為所生之變動，除須具備物權變動之合意（物權契約之合意）外，尚須將該合意以書面作成，物權契約始能成立，故不動產物權契約屬於要式契約。
2. 準此，甲、乙訂立之買賣契約雖屬不要式契約，但乙欲將 B 屋之所有權移轉給甲，應以書面為之。

(三) 倘移轉所有權之物權行為未以書面為之，應屬無效，且不得補正。理由如下：

1. 民法第 73 條規定：「法律行為，不依法定方式者，無效。但法律另有規定者，不在此限。」故法定要式行為欠缺時，除法律另有規定者外，應屬無效。且通說認為，法律無效者，係指自始、當然、確定的不發生法律行為上之效力。所謂確定無效，係指無效之法律行為在其成立時即不發生效力，不因時間經過而補正，亦不因情事變更而回復效力，縱經當事人承認，亦不能使其發生效力。
2. 準此，倘乙欲移轉 B 屋所有權之物權契約未以書面為之，則該物權契約即屬無效，且自始、當然、確定無效，不得補正。

二、乙於甲之 A 地上，營造未辦保存登記之 B 屋（違章建築）一棟，試問：

(一)乙於和平、公然、繼續占有 A 地 20 年後，可否主張時效取得地上權？（8 分）

(二)如乙將 B 屋之事實上處分權移轉於丙後，若甲欲依物上請求權請求返還 A 地，其相對人為何？（8 分）

(三)如丁於和平、公然、繼續占有 B 屋 20 年後，可否主張時效取得 B 屋之所有權？（9 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

(1)本題係在測驗考生有關違章建築的三個問題：①違章建築得否主張時效取得地上權；②讓與違章建築之事實上處分權後，土地所有人行使物上請求權之對象，究為讓與人（出賣人）或受讓人（買受人）；③違章建築能否成為時效取得之客體。因此，考生想拿高分，必須對違章建築之觀念及時效取得制度充分了解。

(2)大法官會議釋字第 291 號解釋認為，時效取得地上權之建築物，不以合法之建築物為限，違章建築亦包括在內。而讓與人（出賣人）將違章建築之事實上處分權讓與受讓人（買受人）後，因受讓人（買受人）享有對違章建築之占有、使用及收益權，而拆除房屋為事實上之處分行為，僅能向有事實上處分權之受讓人（買受人）行使。至於時效取得之客體，必須為能辦理登記，卻未經登記之不動產，而違章建築在性質上無從辦理所有權登記，故不適用取得時效制度之規定。

3. 《使用法條》or《使用學說》

民法第 769 條、司法院大法官會議釋字第 291 號解釋、67 年度第 2 次民庭總會決議、69 年台上字第 1204 號判決

【擬答】

(一)乙得主張時效取得地上權。理由如下：

所謂違章建築，係指違反建築法令，不能取得建築執照，致無從辦理所有權登記之建築物，惟違章建築仍屬土地上之定著物，為不動產，由建造人原始取得其所有權。而時效取得制度係為公益而設，故占有他人土地上之建築物不以合法之建築物為限，司法院大法官會議釋字第 291 號解釋亦肯定占有他人土地上之建築物，亦包括違章建築在內。因此，乙於和平、公然、繼續占有 A 地 20 年後，如已具備時效取得地上權之要件，即得主張時效取得地上權。

(二)乙將 B 屋之事實上處分權移轉於丙後，甲請求返還 A 地之相對人為丙。理由如下：

1. 實務認為，違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人（67 年度第 2 次民庭總會決議）。此項事實上處分權之內容，包括對違章建築之占有、使用及收益權，故買受人除不能再對該違章建築為物權處分外，其他於所有人所得對所有物享有之利益，包括對違章建築再為買賣，買受人均得主張之。
2. 在他人土地上興建違建，如建造人已將其出賣並交付第三人時，實務認為土地所有人應向買受人主張拆屋還地。蓋拆除房屋為事實上之處分行為，僅能向有事實上處分權之權利人行使（69 年台上字第 1204 號判決）。準此，乙將 B 屋之事實上處分權移轉於丙後，因丙享有對 B 屋之占有、使用及收益權，故甲行使物上請求權，請求返還 A 地之相對人為丙。

(三)丁不得主張時效取得 B 屋之所有權。理由如下：

按民法第 769 條規定：「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。」所謂他人未登記之不動產，乃自始未經地政機關於土地登記簿為所有權登記之不動產。惟所稱「未登記」，係指能辦理登記，卻未經登記之不動產，違章建築在性質上因無從辦理所有權登記，故不適用取得時效制度之規定，從而縱然丁和平、公然、繼續占有 B 屋 20 年後，亦不得主張時效取得 B 屋之所有權。

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，
只怕憋到天亮。



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！

要快速考上

你需要用
最先進的

志光AI學習系統



診斷

學習診斷

盲點全現形，弱點變強項！

先找到學習弱點，
努力才不會白費。

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、乙、丙三人共有 A 地，應有部分各三分之一，嗣甲因與乙、丙請求協議分割不成，而向法院聲請為裁判分割，法院採變價分割之方式為之。於 A 地進行拍賣時，試問：

(一)如由甲、丁共同拍定，乙、丙是否仍對 A 地有優先承買權？(8 分)

(二)如由丁拍定，甲、乙主張優先承買時，法院應如何處理？(7 分)

(三)如由丁拍定，甲、乙聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買，法院應否准許？(10 分)

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

(1)本題作答的內容非常單純，僅在測驗考生對於裁判分割共有物而以變價分配時，共有人之優先承買權。考生只要基本功不錯，拿高分不難。

(2)本題的三個子題都圍繞著民法第 824 條第 7 項打轉。考生必需掌握以下二個法律制度的立法目的：①「除買受人為共有人外，共有人享有優先承買權」之立法意旨，係因買受人為共有人時，因本項規範之目的已經實現，且為免法律關係之複雜化。②「二人以上願優先承買者，以抽籤定之」之立法意旨，係因為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

民法第 824 條第 7 項

【擬答】

(一)乙、丙不得主張對 A 地有優先承買權。理由如下：

1. 民法第 824 條第 7 項前段規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」本項共有人之優先承買權，以買受人為共有人為例外，立法意旨係因本項規範目的已經實現，且為免法律關係之複雜化，故明定買受人為共有人時，排除其他共有人享有優先承買權。

2. 準此，如 A 地採變價分割之方式進行拍賣，而由甲、丁共同拍定時，因拍定人甲亦為共有人之一，解釋上仍屬買受人為共有人，故乙、丙不得主張對 A 地有優先承買權。

(二)甲、乙均主張優先承買時，法院應以抽籤定之。理由如下：

民法第 824 條第 7 項後段規定：「有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」立法意旨係為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符。準此，如由丁拍定，而甲、乙均主張優先承買時，法院應以抽籤定之。

(三)甲、乙聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買，法院不應准許。理由如下：

前已說明，有二人以上之共有人願優先承買者，以抽籤定之，係為避免因共同承買，將回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符。因此，甲、乙雖聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買，但解釋上仍屬共有人共同承買，故法院不應准許。



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。

四、甲向乙借款新臺幣（下同）3,000 萬元，並提供自己所有之 A 屋及丙所有之 B 屋設定第一次序共同抵押權以擔保乙之該債權，另亦同時由丁擔任該債權之全額連帶保證人。嗣甲於 3,000 萬元債務屆清償期未清償時，試問：

(一)乙如聲請法院拍賣 B 屋，丙得否主張因 A 屋為債務人甲所有，故乙應先拍賣 A 屋受償？（12 分）

(二)乙如請求丁代為履行保證責任而清償該 3,000 萬元債務時，丁得否主張乙應先拍賣 A 屋或 B 屋，待強制執行無效果時，始得向其請求代為清償該債務？（13 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》★★★

2. 《破題關鍵》

- (1)本題第一子題係在檢討共同抵押權的基本觀念，即在共同抵押，如拍賣之抵押物中有債務人所有之不動產時，抵押權人聲請拍賣之順序為何。第二子題則在檢討連帶保證人得否主張先訴抗辯權，抗辯抵押權人應先拍賣 A 屋受償，或主張抵押權人應先實行抵押權拍賣 B 屋受償。
- (2)第一子題的作答內容較為簡單，第二子題較為複雜。考生必須對於第二子題中，抵押權人乙是否應先拍賣 A 屋或 B 屋分開作答，拍賣 A 屋部分係連帶保證人得否主張先訴抗辯權之問題，而拍賣 B 屋部分則係抵押權人是否應先實行抵押權之問題。考生若未確實的分開檢討作答，分數恐會腰斬。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

民法第 875 條之 1、第 745 條、第 746 條

【擬答】

(一)丙得主張乙應先拍債務人甲所有之 A 屋受償。理由如下：

1. 民法第 875 條之 1 規定：「為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，抵押物全部

或部分同時拍賣時，拍賣之抵押物中有為債務人所有者，抵押權人應先就該抵押物賣得之價金受償。」本條規定係為期減少物上保證人之求償問題，而又不影響抵押權人之受償利益，故抵押權人應先就債務人所有而供擔保之該抵押物賣得之價金受償。

2. 準此，乙對甲之 3,000 萬元借款債權既以債務人甲所有之 A 屋及第三人丙所有之 B 屋設定第一次序之共同抵押權，則依上開規定可知，丙得主張乙應先拍債務人甲所有之 A 屋受償。

(二) 丁不得抗辯乙應先拍賣 A 屋，或主張先實行抵押權拍賣 B 屋。理由如下：

1. 民法第 745 條規定，保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償，是為保證人之先訴抗辯權，惟保證人得拋棄先訴抗辯權（第 746 條第 1 款）。所謂連帶保證，係指保證人就主債務人所負之債務，對於債權人負連帶責任之保證。連帶保證中，債權人得對於主債務人或保證人中之一人或全體，同時或先後請求履行或不履行時之損害賠償，換言之，連帶保證人並無先訴抗辯權。
2. 準此而言，本題甲向乙借款時，係由丁擔任該債權之全額連帶保證人，故丁不得主張先訴抗辯權，抗辯乙應先拍賣甲所有之 A 屋。
3. 雖然甲對乙之債務同時有第三人丙將其 B 屋為擔保該債務而設定抵押權（物保），以及由丁擔任該債務之保證人（人保），惟債權人乙為確保及實現其債權，得自由選擇先向保證人請求清償債務或先實行抵押權。若乙先請求丁清償債務，則丁於清償後，僅發生其與物上擔保人丙內部責任之分擔問題（第 879 條）。因此，丁亦不得主張乙應先實行抵押權拍賣 B 屋。



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