



台中學儒助您金榜題名 不動產經紀人：民法概要



甲、申論題部分：

一、甲男、乙女結婚十餘年，未約定夫妻財產制度。婚後甲出資購買 A 屋一棟，登記在女方名下。嗣後因故，甲、乙雙方乃協議離婚，協議離婚期間甲男未經乙女同意，擅自拿走 A 屋所有權狀與乙的印章，與丙簽訂 A 屋買賣契約，但尚未完成產權移轉登記。試問：A 屋之所有權為何人所有？甲、丙間 A 屋買賣契約之效力為何？（25 分）

【解題關鍵】
1. 《考題難易》★★★★
2. 《破題關鍵》
1. 本件稍微涉及借名登記、表見代理的影子，需簡單提到該觀念。
2. 主要考點在於無權代理與善意取得的適用問題。
3. 本題必須層層剝開法律關係，考題不易解析，考生須將考點羅列後一一安排撰寫順序，方能較好作答。

【擬答】

- (一)房屋之所有權人為乙。
1. 不動產之取得，原則上以登記名義人為所有權人，然倘實際所有權人與登記名義人不同時，若兩人間有假借對方之名登記的合意，即所謂的「借名登記」。實務上認，倘內容不違反法律之強制、禁止規定或公序良俗或是通謀虛偽意思表示者，肯定借名登記合法。
2. 本件甲出資購買 A 屋一棟，登記在女方名下，並未指出雙方有假借對方之名登記的合意，且登記在女方名下後，亦未見甲有使用、收益、處分，因而認定甲、乙間對於 A 屋應非屬借名登記關係，而係甲贈與 A 屋予乙。
3. 此外，甲在協議離婚期間未經乙同意，擅自拿走 A 屋所有權狀與乙印章，與丙簽訂 A 屋買賣契約，係在未經乙同意下，以乙之名義將其所有之不動產出售，屬於無權代理。
4. 又無權代理係以本人之名義為法律行為，與民法第 801 條規定之「讓與人無讓與之權利」不符合，蓋無權代理人並非法律行為之當事人；本人方為此處行為之當事人，因此丙不生善意取得之可能，只有依同法第 170 條本人承認與否之問題，故房屋之所有權人仍然為乙。
(二)甲、丙間 A 屋買賣契約之效力未定，乙承認則有效；乙不承認則不生效力。
1. 依民法第 170 條第 1 項之規定，無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力。本件甲以乙之印章、所有權狀等資料與丙訂立買賣契約，其權利外觀非可歸責於乙，因而無表見代理之適用，屬一般無權代理之情形。
2. 按上開規定，倘本人乙承認，則甲代乙與丙所定之契約為有效；倘本人乙不承認，則該契約之債權及物權行為對本人乙均不生效力。惟此時，物權行為中甲屬於無權處分，然甲與丙僅簽訂 A 屋買賣契約，尚未完成產權移轉登記，故丙縱使善意，仍還不得依照同法第 759 條之 1 第 2 項主張不動產之善意取得。

二、甲向乙建設公司購買與丙地主合建之預售房屋 A 屋一棟，乙建設公司以買受人甲為起造人進行蓋造。房屋完工後，甲取得房屋所有權並登記完畢，但土地部份因地主丙債務問題，導致合建土地遭債權人查封，而無法移轉登記於買受人甲。事隔逾 20 年，該筆土地經法院強制執行由某丁拍定。試依民法相關規定說明：甲得否主張時效取得地上權？（25 分）

【解題關鍵】
1. 《考題難易》★★★
2. 《破題關鍵》
1. 民法關於時效取得的規定，以及地上權的準用。
2. 時效取得地上權的要件及不以占有他人未登記之土地為必要。
3. 時效取得地上權登記審查要點裡面的細節規範，此為本題最困難的地方，考生在作答時要多加留意此爭點。

【擬答】

- 甲可以主張時效取得地上權。
(一)依民法第 772 條規定，「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產，亦同。」；又依同法第 769 條之規定，「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。」；第 770 條規定「以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。」，是以所謂時效取得地上權，應符合下列要件：(1)占有的主觀意思、(2)占有的客觀狀態、(3)占有他人的不動產、(4)經過法定期間。尤其依最高法院 60 年台上字第 4195 號判例意旨，時效取得地上權不以占有他人未登記之土地為必要。
(二)今甲取得系爭土地上之 A 屋，並以 A 屋持續使用土地之意思，意即地上權人之意思，和平、公然、繼續占有他人之土地，主觀上、客觀上皆符合條件，並且經過法定期間，從而可以主張時效取得地上權。惟有疑問者，乃土地所有權在此時由丙移轉至丁，是否影響甲之權利主張。
(三)依時效取得地上權登記審查要點第 9 點規定，「占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。」，因此縱使丁拍定取得系爭土地之所有權，仍不影響占有人甲在符合地上權取得時效之要件後，申請取得地上權登記之權利。

乙、測驗題部分：

- (A) 1. 下列關於法律上之物的敘述，何者正確？
(A)從物在客觀上需常助主物之效用，且與主物為各自獨立之兩個物，動產或不動產均可為從物
(B)物之成分或其孳息，分離後原則上屬於該成分或天然孳息之占有人
(C)無權占有他人土地建築房屋，建築完成時，該房屋原則上屬於土地所有人所有
(D)已足避風雨，可達經濟上使用目的，但屋頂尚未完全完工之房屋，屬土地之成分
(A) 2. 下列何者非消滅時效適用之客體？
(A)人格權受侵害時之除去妨害請求權 (B)夫妻因離婚所約定之贍養費請求權
(C)繼承權受侵害時之回復請求權 (D)未登記不動產所有權人之返還請求權
(C) 3. 甲與乙訂立買賣契約，將其二手汽車出賣予乙，若當事人間無特別約定者，關於該汽車之利益及危險，下列何者正確？
(A)於甲與乙簽訂汽車買賣契約時起，由乙承受 (B)自該車辦理過戶登記於乙時，由乙承受
(C)自該車交付於乙時起，由乙承受 (D)於乙支付價金完畢起，由乙承受
(C) 4. 下列有關契約成立之敘述，何者錯誤？
(A)契約得以要約與承諾之意思表示合致而成立 (B)契約得以要約交錯之方式而成立
(C)契約得以承諾交錯之方式而成立 (D)契約得以要約與意思實現方式而成立
(B) 5. 下列關於利息之敘述，何者正確？
(A)應付利息之債務，其利率未經約定亦無法可據者，原則上以週年利率百分之六計算
(B)約定利率逾週年百分之十二者，經一年後，債務人得隨時清償原本。但須於一個月前預告債權人
(C)約定利率，超過週年百分之二十者，其約定當然無效，此時應以法定利率計算應給付之利息
(D)債權人受領超過最高利率之利息，對於超過部份之利息係不當得利，應返還債務人
(C) 6. 下列有關定金之敘述，何者正確？
(A)訂約當事人之一方，由他方受有定金時，其契約視為成立
(B)定金為諾成契約，於當事人約定時即成立
(C)契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還
(D)契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行時，定金視為債務不履行損害賠償之總額

- (D) 7. 甲借給乙 100 萬元，借期屆至，甲請求乙返還 100 萬元借款，乙因此開立 100 萬元之本票交由甲受領。下列敘述，何者正確？
(A)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是債之內容更改
(B)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是抵銷
(C)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是代物清償
(D)甲所受領乙開立的 100 萬元本票，是新債清償
(C) 8. 下列關於房屋租賃之敘述，何者正確？
(A)出租人將租賃之屋交付承租人後，非經承租人同意，不得將其所有權讓與第三人
(B)出租人出賣租賃之房屋時，承租人有依同樣條件優先承買之權利
(C)除有反對之約定外，承租人依法得將其一部分轉租於他人
(D)房屋租賃之租金，當事人得因其價值之昇降，聲請法院增減之，但以定期租賃為限
(D) 9. 甲將其名下之房屋出售交付乙占有，惟尚未辦理所有權登記之前，甲又出售該屋於善意之丙且辦理所有權登記完畢。則乙對丙之主張，下列何者正確？
(A)乙得依據其與甲所訂立之買賣契約而請求丙塗銷房屋所有權登記
(B)乙得向丙主張不當得利而請求丙塗銷房屋所有權登記
(C)乙得向丙主張撤銷權而請求丙塗銷房屋所有權登記
(D)乙無法請求丙塗銷房屋所有權登記，只得向甲請求債務不履行之損害賠償
(C) 10. 甲將其土地出售乙，但因價金給付方式仍有爭議，故甲拒絕交付予乙，亦不辦理登記，乙起訴請求甲履行買賣契約之給付義務，經判決勝訴確定。下列敘述，何者正確？
(A)因甲已將其土地出售乙，故所有權屬於乙
(B)因乙已取得土地買賣約給付請求權勝訴確定，故所有權屬於乙
(C)因甲尚未辦理土地所有權移轉登記於乙，故所有權仍屬於甲
(D)因該地尚未交付予乙占有，故所有權仍屬於甲
(A) 11. 關於委任契約受任人之報酬，下列敘述，何者錯誤？
(A)委任關係因可歸責於受任人之事由，而於委任事務處理完畢前經終止者，受任人仍得就其已經處理之部分比例請求報酬
(B)受任人受有報酬之注意義務，高於受任人未受報酬之注意義務
(C)當事人縱未約定報酬，但依交易習慣或委任事務之性質應給與報酬者，受任人得請求報酬
(D)除契約另有規定外，原則上於委任關係終止時，受任人須明確報告始末後才能請求報酬
(B) 12. 甲將自己所有的違章建築 A 屋賣給乙，有關於買賣違章建築之法律關係。下列敘述，依實務見解，何者錯誤？
(A)土地與土地上之違章建築同屬於一人所有，嗣將違章建築與土地分別讓與相異之人，仍有民法第 425 條之 1 推定租賃關係規定之適用
(B)違章建築之買受人對於無權占用房屋之人，得行使民法第 767 條之物上請求權
(C)違章建築遭拍賣，拍定人自取得法院權利移轉證書之日起，取得該違章建築之權利
(D)甲、乙買賣違章建築，所讓與的是事實上之處分權
(C) 13. 甲乙丙共同出資購買一筆 A 土地，應有部分各三分之一。下列何種行為為應經甲乙丙三個共有人全體同意，始為有效？
(A)共有人之一將其應有部分移轉予第三人 (B)共有人之一將其應有部分設定抵押權予第三人
(C)共有人之一將 A 土地設定抵押權予第三人 (D)共有人之一將 A 土地設定有償之地上權予第三人
(C) 14. 下列何者非屬公同共有之性質？
(A)繼承人有數人時，其繼承取得之遺產 (B)合夥人之合夥財產
(C)屬於社團法人名下之財產 (D)屬於夫妻共同財產制下之財產
(D) 15. 甲現年十七歲，在山中拾獲名貴木材一塊，嗣後該木材遭乙竊取，乙請人雕刻成名貴的佛像，以高價出售於惡意的丙，並交付之。下列敘述，何者正確？
(A)甲因未滿二十歲，不得占有該木材
(B)乙不能取得名貴的佛像所有權
(C)乙將名貴的佛像讓與並交付予丙，係屬無權處分
(D)甲得向乙請求償還該木材的價額
(C) 16. 甲、乙共有一筆 A 土地，面積 400 坪，應有部分各為二分之一。下列敘述，何者正確？
(A)甲、乙對於共有之 A 土地，各有一個所有權，但其權利之行使應受應有部分之限制
(B)甲、乙對於共有之 A 土地，各有 200 坪所有權
(C)應有部分各為二分之一是甲、乙對於共有土地所有權之比例
(D)對於共有之 A 土地，甲、乙分別享有處分權及管理權
(B) 17. 甲、乙、丙、丁四人共有一筆 A 土地，應有部分各登記為四分之一，甲未經乙、丙、丁之同意，擅自占有 A 土地四分之三面積的土地，在其上興建一 B 屋。下列敘述，何者正確？
(A)乙、丙、丁僅得分別請求甲返還所占 A 土地四分之一之土地
(B)乙、丙、丁得分別請求甲返還所占 A 土地四分之三之土地
(C)乙、丙、丁應共同請求甲返還所占 A 土地四分之一之土地
(D)乙、丙、丁應共同請求甲返還所占 A 土地四分之三之土地
(B) 18. 下列關於地上權之敘述，何者正確？
(A)地上權人若因不可抗力，妨礙其土地之使用，依法即得請求免除或減少租金
(B)土地所有權讓與時，地上權人已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人
(C)地上權人須連續積欠地租達二年，土地所有人始得終止地上權
(D)地上權無支付地租之約定者，地上權人應於一年前通知土地所有人，始得拋棄其權利
(B) 19. 以建築物設定抵押權者，下列何者非抵押權效力所及之標的物範圍？
(A)抵押物扣押後，抵押人就抵押物所得收取之租金
(B)抵押之建築物存在所必要且性質上得讓與之權利
(C)設定抵押權後所增建附加於該建築物，而不具獨立性之部分
(D)抵押之建築物滅失後殘餘之鋼筋
(A) 20. 下列關於夫妻財產制契約之訂立，何者正確？
(A)夫妻於結婚前或結婚後，均得以書面約定夫妻財產制契約
(B)夫妻財產制契約之訂立應經登記，否則不生效力
(C)夫妻財產制契約之訂立，當事人如為未成年人時，應得其法定代理人之同意始為有效
(D)夫妻於婚姻關係存續中，得以契約廢止其財產制契約，或改用他種約定財產制，但以一次為限
(B) 21. 甲、乙結婚並約定共同財產制為夫妻財產制，共同財產關係存續中二人之共同財產為 2000 萬元，若甲、乙離婚而無特別約定時，則乙可分得若干共同財產？
(A)2000 萬元 (B)1000 萬元 (C)1500 萬元 (D)500 萬元
(B) 22. 下列關於夫妻法定財產制之敘述，何者正確？
(A)於法定財產制下，夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，婚前財產由夫妻各自所有，婚後財產則由夫妻共有
(B)於法定財產制下，夫或妻之婚前及婚後財產，於婚姻關係存續中所生之孳息，均屬於婚後財產之範圍
(C)無論採何種約定財產，當夫或妻其財產不足清償其債務時，法院得因他方之請求，宣告改用法定財產制
(D)夫或妻各自管理、使用、收益其婚前財產與婚後財產，但對於婚後財產為處分時，應得他方之同意
(B) 23. 甲乙夫妻育有丙、丁二子及戊女。丙與己女結婚，婚後育有一子庚，戊女未婚生下一子辛。多年後甲死亡，而戊早於甲死亡，丙則拋棄繼承。設甲留有遺產 900 萬元，則甲之遺產應如何繼承？
(A)乙、丁、庚各繼承 300 萬元 (B)乙、丁、辛各繼承 300 萬元
(C)乙、丁各繼承 450 萬元 (D)乙、丁、庚、辛各繼承 225 萬元
(B) 24. 甲、乙為夫妻，並無子女。丙、丁為甲之父母。甲死亡時留有 350 萬元之現金及對丙有 50 萬元之債權。試問，於遺產分割時，丙可以分得多少遺產？
(A)50 萬元 (B)100 萬元 (C)200 萬元 (D)350 萬元
(B) 25. 甲乙夫妻婚後育有一子丙，三人與甲寡居之母親丁同住。甲乙丙三人因感情不睦，故協議離婚，惟某日前往辦理離婚登記途中，甲不幸發生車禍身故。甲生前曾預立有效遺囑一份，記載將來所有遺產均由獨子丙繼承。甲身後遺有現金 600 萬元。若繼承人主張特留分扣減權時，甲之遺產應如何分配？
(A)乙繼承 300 萬元，丙繼承 300 萬元 (B)乙繼承 150 萬元，丙繼承 450 萬元
(C)乙繼承 200 萬元，丁繼承 200 萬元，丙繼承 200 萬元
(D)乙繼承 100 萬元，丁繼承 100 萬元，丙繼承 400 萬元

聽解題

送禮券
享折扣

考場攤位 報名再優 2000 元

年度
最低價

報名
公職地政

贈送
證照課程