



全國補習班

109 地政士

民法概要與 信託法概要

題解

臺北市中正區忠孝西路 1 段 72 號 9 樓 TEL:(02)2361-1677 ; (02)2361-1678

- 一、區分所有建築物是現行都市居住最重要的生活空間之一，請依民法之規定說明：區分所有權、專有部分之定義，並說明共有部分之應有部分計算方式，以及共有部分之修繕費負擔方式。(25分)

命中

★本題命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 D-7(第 6 題)。

★本題命中於全國補習班「109 地政士考試—民法概要」講義，頁 151-154。

答：

- (一) 所謂區分所有建築物，指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(民法第 799 條第 1 項)。至於數人區分一建築物之方式，有橫的區分有縱的區分亦有縱橫區分，此乃一物一權主義之例外規定，例如數人對於同一棟大樓分層分間或分套。
- (二) 所謂專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者(民法第 799 條第 2 項)。專有部分之成立要件(又稱建築物區分所有權客體應具備之特性)如下：
1. 須具構造上之獨立性：
即被區分之部分，在建築構造上可以被區分而與建築物其他部分完全隔離。
 2. 須具使用上之獨立性：
即每一區分之特定部分，必須可作為一建築物而單獨使用，與獨立之建築物相同，有完全之經濟效用始可。究有無使用上之獨立性，主要區分標準在於，該區分之特定部分有無獨立之出入門戶可直接與建築物之外界相通。
 3. 須得為單獨所有權之標的：
例如儲水塔、汙水處理室等附屬物，因不具獨立之經濟效用，不得為單獨所有權之標的物，故不能成為專有部分。
 4. 須以區分所有權之型態表現於外部：
如數人擁有一棟大廈，不以區分所有權之型態表現於外部，而以共有方式享有一所有權時，縱各所有人各自分管一層，仍不成立區分所有權。
- (三) 共有部分之應有部分計算方式：
依民法第 799 條第 4 項規定，區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地應有部分之比例，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。
- (四) 共有部分之應有部分計算方式：
依民法第 799 條之 1 規定，區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。本項規定，於專有部分經約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。

二、何謂共有物合併分割？共有人在何種情形下，得請求合併分割？請依民法之規定說明之。（25分）

命中

★本題命中於全國補習班「109 地政士考試—考前總複習」(猜題)講義，頁 D-4(第 7 題)。

★本題命中於全國補習班「109 地政士考試—民法概要」講義，頁 166-168。

答：

- (一) 所謂共有物合併分割，指共有人全部相同或部分相同之數宗共有土地，得於聲請裁判分割時，請求法院將該數宗共有土地合併列為分割標的，並按應有部分分配予各共有人，其規範目的為避免產生土地細分，妨礙土地利用。
- (二) 共有物得合併分割之情形如下：
1. 共有人相同之數宗土地得請求合併分割：
共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割(民法第 824 條第 5 項)，至於共有人應有部分是否相同、土地是否相鄰均非所問。又所稱「法令另有規定」，例如土地使用分區不同，即須受不得合併分割之限制。
 2. 共有人部分相同之相鄰數宗土地得經多數決請求合併分割：
共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得請求合併分割，以避免產生土地細分。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之(民法第 824 條第 6 項)。例如甲乙丙丁與甲丁庚辛各共有相鄰之建地一筆，應有部分各 1/4，甲於獲得乙丙及庚辛之同意時，即得訴請合併分割該二筆土地。又如丁已先訴請分割其中一筆土地，甲亦得以反訴方式請求合併分割。

三、民國108年民法增訂成年人之意定監護，請問：何謂意定監護？會同開具財產清冊之人應如何確認。（25分）

命中

★本題命中於全國補習班「民法親屬編修正補充教材」，頁 1。

答：

- (一) 所謂意定監護者，指本人與受任人約定，於本人受監護宣告時，受任人允為擔任監護人之契約(民法第 1113 條之 2)。意定監護契約之訂立或變更，應由公證人作成公證書始為成立。公證人作成公證書後 7 日內，以書面通知本人住所地之法院。前項公證，應有本人及受任人在場，向公證人表明其合意，始得為之(民法第 1113 條之 3)。
- (二) 監護人及會同開具財產清冊之人之確認方式：
1. 法院為監護之宣告時，受監護宣告之人已訂有意定監護契約者，應以意定監護契約所定之受任人為監護人，同時指定會同開具財產清冊之人。其意定監護契約已載明會同開具財產清冊之人者，法院應依契約所定者指定之，但意定監護契約未載明會同開具財產清冊之人或所載明之人顯不利本人利益者，法院得依職權指定之(民法第 1113 條之 4 第 1 項)。
 2. 法院為前項監護之宣告時，有事實足認意定監護受任人不利於本人或有顯不適任之情事者，法院得依職權就第 1111 條第 1 項所列之人選定為監護人(民法第 1113 條之 4 第 2 項)。

四、何謂公益信託？目的事業主管機關依信託法有那些監督之機制？何種情形目的事業主管機關得撤銷其許可或為其他必要之處置？（25分）

命中

★本題命中於全國補習班「109 地政士—信託法」講義，頁 10、13。

答：

- (一) 稱公益信託者，謂以慈善、文化、學術、技藝、宗教、祭祀或其他以公共利益為目的之信託(信託法第 69 條)。故公益信託必須具有公益性。
- (二) 目的事業主管機關之監督方式：
 1. 目的事業主管機關之檢查權及處置權：目的事業主管機關得隨時檢查信託事務及財產狀況；必要時，譬如發生損害賠償或財務危機時，並得命受託人提供相當之擔保或為其他處置，以維持信託財產(信託法第 72 條)。
 2. 目的事業主管機關得變更信託條款：公益信託成立後發生信託行為當時不能預見之情事時，目的事業主管機關得參酌信託本旨，變更信託條款(信託法第 73 條)，以使信託得以存續。
- (三) 主管機關得撤銷其許可或為其他必要處置之情形：
 1. 公益信託違反設立許可條件、監督命令或為其他有害公益之行為者：目的事業主管機關得撤銷其許可或為其他必要之處置(信託法第 77 第 1 項前段)。所謂「其他必要之處置」，例如解任受託人。
 2. 為公益信託無正當理由連續 3 年不為活動者(信託法第 77 第 1 項後段)。