



【申論題】

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，登記在乙女名下。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）

答：

（一）A屋之所有權人為乙：

1. 按民法第 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。故不動產物權之變動，係以登記為生效要件，經登記後，即生創設物權之效力。本題甲男、乙女結婚後由甲出資購買A屋，登記在乙女名下，依上述規定應由乙女取得A屋所有權。
2. 至於A屋係由甲出資購買而登記在乙女名下，甲、乙之法律關係為何，究為贈與、借名登記抑或其他債權約定，並不影響乙女因登記而取得A屋所有權之效果。

（二）甲、丙間之A屋買賣契約有效：

1. 按無處分權之人以自己名義，就他人之權利標的物所為之處分，稱為無權處分，其處分須經有權利人之承認始生效力(民法第 118 條第 1 項)。所謂「處分」指處分行為而言，包括物權行為及準物權行為，但不包括債權行為(如買賣、贈與契約等)，蓋債權行為僅使債權人取得特定請求權，物權並未變動，行為人不以有處分權能為要件，故不致發生無權處分之情形。
2. 題示甲擅自拿走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。甲雖非A屋所有權人，惟因甲、丙間簽訂之A屋買賣契約僅屬債權契約，甲所為債權行為不以對A屋具有處分權為要件，故甲、丙間就A屋之買賣契約有效。
3. 至於甲於買賣契約成立後，如無法依約將房屋移轉給丙，將構成債務不履行之給付不能，應對丙負損害賠償責任(民法第 226 條)，則為另一問題。

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，但土地部分因地主丙債務問題，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）

答：

（一）時效取得地上權之法律依據為民法第772條：

按民法第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。詳言之，所有權以外財產權（例如限制物權、債權、無體財產權等），其取得時效準用所有權取得時效之規定，亦即不以登記為要件之權利，應準用動產所有權取得時效之規定，以登記為要件之權利，則準用不動產所有權取得時效之規定。另對於他人已登記之不動產，亦得為不動產物權取得時效之客體。故時效取得地上權應依民法第772條準用第769條或第770條之規定。茲分析地上權取得時效之要件如下：

1. 占有人之主觀意思：須以行使地上權之意思而占有土地（參64台上2552判例）。
2. 占有之客觀狀態：須為和平、公然、繼續占有，並在他人之土地上有建築物或工作物。
3. 占有之期間：原則上須繼續占有20年；如占有之始善意並無過失為10年。
4. 占有之客體：須以他人之土地為客體，且不限於未登記之土地，已登記之土地亦包含在內。
5. 取得時效完成後，占有人仍須經登記始能取得地上權。

（二）甲非以地上權之意思占有土地不得主張時效取得地上權：

如前述，時效取得地上權之客體固不以未登記土地為限，惟占有之主觀意思仍須以行使地上權之意思而占有土地為要件。依題示，甲係向乙建設公司購買與丙地主合建之預售A屋，乙公司雖以甲為起造人進行蓋造，惟真正出資興建A屋者為乙公司，房屋完工後由乙公司原始取得所有權（民法第759條），甲係嗣後經乙移轉登記取得所有權（民法第758條）。準此，甲占有土地係以土地買受人之意思而占有，並非以行使地上權之意思而占有，甲占有土地雖逾20年，仍不得主張時效取得地上權。

【測驗題】（以考選部公告答案為準）

答案	題號	題目
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)物之成分或其天然孳息，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)於乙支付價金完畢時，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律可據者，原則上以週年利率為百分之六計算 (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，對於超過部分之利息係不當得利，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	<p>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？</p> <p>(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</p>
C	8	<p>下列關於房屋租賃之敘述，何者正確？</p> <p>(A)出租人將租賃之房屋交付承租人後，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</p>
D	9	<p>甲將其名下之房屋出售並交付乙占有，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？</p> <p>(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</p>
C	10	<p>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？</p> <p>(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契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</p>
A	11	<p>關於委任契約受任人之報酬，下列敘述，何者錯誤？</p> <p>(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</p>
B	12	<p>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？</p> <p>(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</p>

C	13	<p>甲乙丙共同出資購買一筆 A 土地，應有部分各三分之一。下列何種行為應經甲乙丙三個共有人全體同意，始為有效？</p> <p>(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</p>
C	14	<p>下列何者非屬公同共有之性質？</p> <p>(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</p>
D	15	<p>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？</p> <p>(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</p>
C	16	<p>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？</p> <p>(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</p>
B	17	<p>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？</p> <p>(A) 乙、丙、丁僅得分別請求甲返還占用 A 土地四分之一之土地 (B) 乙、丙、丁得分別請求甲返還所占用 A 土地四分之三之土地 (C) 乙、丙、丁應共同請求甲返還所占用 A 土地四分之一之土地 (D) 乙、丙、丁應共同請求甲返還所占用 A 土地四分之三之土地</p>
B	18	<p>下列關於地上權之敘述，何者正確？</p> <p>(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</p>
B	19	<p>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？</p> <p>(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</p>

A	20	<p>下列關於夫妻財產制契約之訂立，何者正確？</p> <p>(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</p> <p>(B)夫妻財產制契約之訂立應經登記，否則不生效力</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
B	21	<p>甲、乙結婚並約定共同財產制為夫妻財產制，共同財產制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？</p> <p>(A) 2000 萬元 (B) 1000 萬元</p> <p>(C) 1500 萬元 (D) 500 萬元</p>
B	22	<p>下列關於夫妻法定財產制之敘述，何者正確？</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
B	23	<p>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？</p> <p>(A)乙、丁、庚各繼承 300 萬元</p> <p>(B)乙、丁、辛各繼承 300 萬元</p> <p>(C)乙、丁各繼承 450 萬元</p> <p>(D)乙、丁、庚、辛各繼承 225 萬元</p>
A	24	<p>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？</p> <p>(A) 50 萬元 (B) 100 萬元</p> <p>(C) 200 萬元 (D) 350 萬元</p>
B	25	<p>甲乙夫妻婚後育有一子丙，三人與甲寡居之母親丁同住。甲乙兩人因感情不睦，故協議離婚，惟某日前往辦理離婚登記途中，甲不幸發生事故身亡。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？</p> <p>(A)乙繼承 300 萬元，丙繼承 300 萬元</p> <p>(B)乙繼承 150 萬元，丙繼承 450 萬元</p> <p>(C)乙繼承 200 萬元，丁繼承 200 萬元，丙繼承 200 萬元</p> <p>(D)乙繼承 100 萬元，丁繼承 100 萬元，丙繼承 400 萬元</p>