



高點/高上/來勝不動產系列課程

# 公職證照 全能王!

## 不動產試界稱霸!

### 不動產估價師 來勝締造全台最高勝佔率，年年總榜錄取者強勢過半！

★112年不動產估價師，全台前5名即佔4名，佔榜率勇破6成！

【榜眼】楊○興、【探花】陳○政、【TOP4】林○毅、【TOP5】莊○翰、張○涵、張○哲、許○君、王○瑩、徐○軒、黃○明、蔡○帆……

★111不動產估價師，再度霸榜前三名！來勝學員總錄取率達7成！

【狀元】顏○任、【榜眼】方○芸、【探花】陳○諱、陸○晶、丁○昌、吳○倫、魏○萱、黃○霓、張○凱、李○晏、陳○丞、陳○佑……

### 高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

★112年高普考地政TOP5，高點、高上學員即佔4名！【榜眼】張○倫、【探花】林○嫻、【TOP4】陳○睿、【TOP5】周○瑩

112年普考地政TOP3，高點、高上學員全包辦！【狀元】王○媛、【榜眼】周○瑩、【探花】張○倫

施○禧、莊○翰、林○蓉、郭○銓、陳○純、崔○瑞、陳○女、黃○豪、馬○耘、吳○漢、謝○薌、吳○羣、張○寧、呂○歡、林○亭、顏○庭、陳○珍、郭○粵、魏○紘、賴○融、林○辰、翁○廷、許○辰、張○維、卜○芸、歐○辰、林○芳、張○尉、曾○清、葉○軒、陳○樺、李○丞、張○心、陳○達、陳○璿、黃○欣、陳○均、羅○涵、曾○嵩、洪○祐、李○融、蔡○宇、汪○好、陳○宏、劉○娟……

★111年高普考地政TOP5，高點、高上學員即佔4名！【狀元】王○傳、【榜眼】周○儀、【探花】張○涵、【TOP5】吳○蕙

111年普考地政TOP3，高點、高上學員即佔2名！【狀元】林○恩、【探花】周○儀

李○、張○、林○翔、劉○德、林○恩、蔡○蘭、張○瑄、陳○弦、黃○玲、李○儀、黃○祺、鍾○潔、鄭○云、潘○如、王○珊、林○翔、張○燕、鍾○潔、張○庭、周○月、林○茵、張○、陳○弦、林○興、鄭○志、汝○昀、陸○晶、潘○如、廖○翎……

### 地方特考地政 高點、高上包辦最高勝率！

★112三、四等地政，高點、高上囊括眾多優秀前三名！

【三等新北市狀元】劉○娟、【三等竹苗區狀元】王○婕、【三等台南市狀元】陳○亨、【三等彰投區狀元】周○湘、【三等桃園區榜眼】許○婷、【三等新北市探花】張○心、【四等台北市探花】高○佐、【四等桃園區探花】林○晏

★111三等、四等、五等地政狀元，即來自高點、高上！

【三等雲嘉區狀元】楊○媚、【三等屏東縣狀元】許○君、【四等台中市狀元】陳惠玲、【五等基宜區狀元】林○昀

### 地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

★112年地政士，蟬聯勇冠全台佔榜率，來勝錄取人數遙遙領先！

許○君、張○平、許○同、陳○均、楊○筠、張○倫、蘇○翰、洪○評、施○禧、李○宇、吳○曉、洪○澤、王○瑜、張○涵、張○貞、吳○桐、林○好、李○霽、郭○宇、楊○婷、郭○銓、李○麗、李○軒、陳○維、林○億、馮○彥、陳○琦、吳○承、簡○鈺……

★111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！

【狀元】魏○瑜、【榜眼】呂○泉、【TOP6】李○軒、【TOP10】吳○家、林○禾、張○涵、劉○伶、許○誠、李○宜、林○庭、吳○慧、陳○棋、李○璇、李○藝、許○樺、宋○維、林○恩、王○甄、方○雅、翁○爾、張○珍、朱○瑩、李○年、王○淵、蒲○好、石○毓……

### 不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

★112不動產經紀人，前5佔3，佔榜率再奪第一！

【狀元】方○詠、【榜眼】郭○濠、【TOP5】林○芳、丁○瑋、方○盈、王○婷、王○豪、白○青、石○雅、石○伶、江○嫻、吳○璇、吳○儒、呂○歡、呂○玄、李○璇、杜○芯、汪○青、林○、林○蓉、林○璇、林○伶、林○銘、林○好、林○倩、姜○妮、洪○軒、胡○益……

★111年不動產經紀人，勇冠全台第一佔榜率！

【榜眼】魏○瑜、薛○任、張○涵、姜○貞、黃○西、方○芸、林○宇、陳○辰、康○涵、洪○澤、賴○丞、林○萱、楊○穎、王○平、陳○倫、楊○婷、吳○逸、林○芸、陳○欣、薛○月、王○璽、蘇○倫、李○鞍、洪○珊、陳○榮、張○邁、郭○銓、林○白、鄭○宗……

# 《民法概要與信託法概要》

<高律(謝友仁)、許文昌老師 精選>

一、甲有乙、丙二子，乙十歲，丙五歲。甲擁有 A、B 兩間房屋，其將 A 屋贈與給乙，B 屋贈與給丙，並辦畢所有權移轉登記。試問：甲與乙、甲與丙間法律關係各為如何？

## 【擬答】

(一)甲將其 A 屋贈與並移轉所有權予乙之債權行為及物權行為，依民法第 77 條但書規定，均應屬有效：

1. 甲 10 歲，依民法（以下同）第 13 條第 2 項規定，係屬限制行為能力人。而限制行為能力人所為意思表示，依第 77 條本文規定，應得法定代理人之允許，除有第 77 條但書或第 83 條例外毋庸法定代理人允許之情形外，否則單獨行為無效（第 78 條），契約行為效力未定（第 79 條）。
2. 本題，甲將其所有之 A 屋贈與並辦理所有權登記予乙之債權行為及物權行為，均屬「契約行為」，依民法第 79 條規定，於乙之法定代理人承認之前，本屬效力未定之法律行為。
3. 惟甲將其所有之 A 屋贈與並辦理所有權登記予乙之行為，依通說採「形式判斷說」下，對於限制行為能力人乙而言，並無任何之不利利益，而屬第 77 條但書所稱「純獲法律上利益」之情形，例外無庸得到法定代理人之同意，故本題甲將其 A 屋贈與並移轉所有權予乙之債權行為及物權行為，依第 77 條但書之規定，均應屬有效。

(二)甲將其 B 屋贈與並移轉所有權予丙之債權行為及物權行為，依通說及實務見解，均應屬有效：

1. 丙 5 歲，依第 13 條第 1 項規定，係屬無行為能力人。而無行為能力人之意思表示，依第 75 條規定，應屬無效。倘無行為能力人欲作成有效之法律行為者，依第 76 條規定，應由法定代理人代為意思表示，並代受意思表示，始為有效。
2. 惟按民法第 106 條，代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，此為禁止自己代理原則之規定。是以，本題甲為丙之法定代理人，倘甲代丙允受 B 屋之贈及移轉所有權之行為，似有違反第 106 條禁止自己代理原則之規定。
3. 然通說及實務見解<sup>1</sup>認為，第 106 條禁止自己代理之目的係在於避免利益衝突，而對於法定代理人贈與其未成年子女之情形，係屬對未成年子女有利之行為，並無利益衝突之情形，故應對於第 106 條規定作「目的性限縮解釋」，排除無行為能力人純獲法律上利益之情形。
4. 準此以言，本題甲將其 B 屋贈與並移轉所有權予丙之債權行為及物權行為，對於丙係屬「純獲法律上之利益」，故丙之法定代理人甲依第 76 條規定代丙允受贈與 B 屋贈與及移轉所有權之債權行為及物權行為，依前揭通說及實務見解規定，應無違反第 106 條規定，應屬有效。

二、甲向乙購買 A 地，並借其好友丙之名，將 A 地移轉登記於丙之名下，甲丙間約定 A 地由甲自行管理、使用和處分。其後，丙未經甲之同意，將 A 地以新臺幣(下同)700 萬元賣給丁，並移轉 A 地所有權予丁。試問：

(一)丙處分 A 地之效力如何？

(二)甲未終止和丙之借名登記契約，卻逕行請求丙交付出賣 A 地所得之價金 700 萬元予甲，甲之主張是否有理由？

## 【擬答】

(一)丙處分 A 地一事，依實務見解，應屬有權處分而屬有效：

1. 按借名登記者，謂當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約，其成立側重於借名者與出名者間之信任關係，在性質上應與委任契約同視，

<sup>1</sup> 最高法院 59 年台上字第 4401 號判決：「被繼承人一面以自己之立場，將其財產以死亡為原因，贈與被上訴人，一面又以被上訴人之法定代理人身份，代被上訴人允受贈與，此種雙重行為並無對價關係，於未成年之被上訴人並無不利，依照當時有效之日本民法及適用臺灣之習慣，與現行民法第七十七條、第一〇六條但書之規定，自屬有效成立。」

倘其內容不違反強制、禁止規定或公序良俗者，固應賦予無名契約之法律上效力，並類推適用民法委任之相關規定<sup>2</sup>。

2. 本題，丙未經甲之同意，將 A 地以 700 萬元賣給丁，並移轉 A 地所有權予丁一事，該 A 地處分之效力為何，依最高法院 106 年 2 月 14 日第 3 次民事庭會議認為，不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。
3. 準此以言，本題甲、丙間約定將 A 地移轉登記於丙之名下，而由甲自行管理、使用和處分，係成立「借名登記契約」。又丙未經甲之同意將 A 地出售予丁之行為，茲因負擔行為不以行為人對標的物有處分權為必要，故丙丁間之買賣契約應屬有效；至於丙將該 A 地移轉登記與丁之物權行為，依前開實務見解係屬有權處分下，則該 A 地之處分應亦屬有效。

(二) 本題甲得向丙請求交付其出賣 A 地所得之價金 700 萬元，茲分述如下：

1. 本題甲與丙間成立「借名登記契約」，依前揭實務見解認為，借名登記契約係屬無名契約，並得類推適用關於「委任契約」之相關規定。是以，丙未經甲之同意將 A 地出售予丁之行為，係屬違反借名契約之行為，故甲得類推適用民法（以下同）第 544 條第 1 項規定，向丙請求損害賠償；或依第 227 條第 1 項準用第 226 條規定請求債務不履行之損害賠償。
2. 又本題丙未經甲之同意將 A 地出售予丁之行為，應可認為丙係明知 A 地為甲所有，而為丙自己之利益為處分，故甲得依第 177 條第 2 項準用第 176 條第 1 項規定，向丙請求交付其出賣 A 地所得之價金 700 萬元。
3. 另本題甲丙間雖未終止該借名登記契約，然因甲丙間之約定係由「甲」管理、使用和處分收益 A 地，故丙逕以自己名義將 A 地處分予丁，依通說及實務見解就不當得利之利益判斷係採「權益歸屬說」之情形下，甲即因此受有損害，倘客觀上該 A 地之利益為 700 萬元者，則甲應得依第 179 條向丙主張不當得利返還該 700 萬元。
4. 又丙未經甲之同意將 A 地處分予丁之行為，係屬故意或過失侵害甲就 A 地之所有權，如丙無阻確違法事由且客觀上該 A 地之利益為 700 萬元者，則甲亦得依民法第 184 條第 1 項前段規定向丙請求該 700 萬元之侵權行為損害賠償。

### 三、何謂消滅時效？何謂除斥期間？試比較其異同。

#### 【擬答】

- (一) 所謂「消滅時效」，係指因一定期間不行使權利，致其請求權消滅之法律事實。其所消滅者，並非該權利本身，而係基於該權利所生之「請求權」。
- (二) 所謂「除斥期間」，係指權利預定存續之期間，而權利人不於除斥期限內行使權利者，則權利歸消滅。
- (三) 消滅時效與除斥期間之異同：
  1. 相同點：
 

均因時間之經過而發生一定之法律效果。
  2. 相異點：
    - (1) 立法精神
      - A. 消滅時效：維護已發生或形成之新秩序。
      - B. 除斥期間：維持繼續存在之原秩序。
    - (2) 客體
      - A. 消滅時效：請求權。
      - B. 除斥期間：形成權。
    - (3) 期間
      - A. 消滅時效：較長。一般為 15 年（民法第 125 條），另有 5 年（民法第 126 條）、2 年（民法第 127 條）等短期時效。
      - B. 除斥期間：較短。最長不超過 10 年（民法第 93 條）

<sup>2</sup> 最高法院 98 年台上字第 76 號判決參照。

## (4)起算點

- A.消滅時效：如為「行為」者，自可請求時起算（民法第 128 條前段）；如屬「不行為」者，則自為行時起算（民法第 128 條後段）。
- B.除斥期間：自權利成立時起算。

## (5)中斷或未完成事由

- A.消滅時效：有中斷（民法第 129 條）或未完成（民法第 139 至 143 條）之事由。
- B.除斥期間：並無中斷或未完成之事由。

## (6)完成效力

- A.消滅時效：權利不當然消滅，僅相對人得主張時效完成之抗辯權（民法第 144 條第 1 項）。
- B.除斥期間：權利當然消滅。

## (7)法院得否職權判斷

- A.消滅時效：非經當事人援用，法院不得依職權以之作為裁判之資料。
- B.除斥期間：當事人縱不加以援用，法院亦得依職權加以調查。

## (8)拋棄時效之利益

- A.消滅時效：時效完成後，當事人可以拋棄時效利益，歸於無效。
- B.除斥期間：除斥期間經過後，形成權當然消滅，並無拋棄時效利益可言。

## 四、試述無權代理之意義及效力？無權代理與無權處分有何區別？

## 【擬答】

(一)所謂「無權代理」，係指無代理權人以代理人之名義而為法律行為。無權代理依其效力之不同可分為表見代理及狹義無權代理二種型態：

## 1.表見代理：

指無代理權人與本人間有一定事實關係，而具有代理權存在的外觀，足使第三人信其有代理權時，法律規定本人應負授權人責任之代理，以保護相對人的信賴及交易安全。

民法第 169 條規定，由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。即為表見代理之規定。

## 2.狹義無權代理：

指表見代理以外的無權代理。其法律效果如下：

## (1)效力未定：

無權代理行為屬效力未定，非經本人承認對本人不生效力(民法 170 條 1 項)。

## (2)相對人之催告權

於此情形，法律行為之相對人，得定相當期限，催告本人確答是否承認，如本人逾期未為確答者，視為拒絕承認(民法 170 條 2 項)。

## (3)善意相對人之撤回權：

無代理權人所為之法律行為，其相對人於本人未承認前，得撤回之，但為法律行為時，明知其無代理權者，不在此限(民法 171 條)。

## (4)無權代理人的責任

無代理權人以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責(民法 110 條)。

## (二)無權處分與無權代理之區別：

## 1.行使名義不同：

無權處分行為係以自己名義為之；無權代理行為係以本人名義為之。

## 2.行為性質不同：

無權處分行為，僅指處分行為(尤其是物權行為)；無權代理行為，包括負擔行為(如買賣)及處分行為。

## 3.可否溯及生效不同：

無權處分行為，於行為人嗣後取得權利時，其無權處分行為溯及生效；無權代理行為，並無行為人嗣後取得權利而使其行為溯及生效之規定(民法 118 條)。

## 4.對善意相對人之保護不同：

無權處分行為效力未定，民法設有善意取得制度以保護善意相對人；無權代理行為亦屬效力未定，惟相



對人的善意信賴不受保護。

五、設甲仲介公司僱用乙為業務員，某日乙駕駛甲所提供之機車載其妻丙返家途中撞傷行人丁。試問甲、乙是否應對丁負連帶賠償責任？

【擬答】

(一)乙依民法第 184 條第 1 項前段及第 191 條之 2 規定，應對丁負侵權行為之損害賠償責任：

- 1.依民法第 184 條第 1 項前段規定，因故意或過失不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。另按民法 191 條之 2 規定，汽車、機車或其他非依軌道行駛之動力車輛，在使用中加損害於他人者，駕駛人應賠償因此所生之損害。但於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。
- 2.本題乙駕駛機車撞傷丁，如乙有故意、過失，且無法證明對於防止損害發生已盡相當之注意者，依上述規定，應對丁負損害賠償責任。

(二)甲公司依民法第 188 條第 1 項規定，應與丙一同對丁負連帶之賠償責任：

- 1.依民法第 188 條第 1 項規定，受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負賠償責任，但選任受僱人及監督其職務之執行已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。所謂「執行職務」，依現行實務見解認為，不僅指受僱人執行職務範圍內之行為為限，並包括與執行職務相牽連或利用職務上給予機會之行為均在內。
- 2.本題僱用人甲公司是否須依第 188 條第 1 項規定，負連帶損害責任者，其關鍵在於乙駕駛甲所提供之機車返家之行為，是否為「執行職務之行為」。本題乙利用甲公司所提供之機車載妻丙返家之行為，雖非乙本身執行職務上之行為，惟依現行實務見解係屬「利用職務上給予機會之行為」，故仍屬與職務有關之行為。
- 3.準此以言，本題乙之過失撞傷丁，甲除能舉證證明其選任監督並無過失外，甲亦應依民法第 188 條第 1 項規定與乙一同對丁負連帶賠償責任。

六、請依民國九十八年一月二十三日最新修正公布之民法物權編之規定釋明：

(一)何謂應有部分？共有人於應有部分設定抵押權後，就該共有物加以分割，其分割是否對抵押權人發生效力？

(二)共有人間就共有物所為管理之約定，是否對應有部分之受讓人發生效力？

【擬答】

(一)本題有關應有部分及共有物分割後對抵押權人之效力，茲分別答覆如下。

- 1.所謂「應有部分」，係分別共有之共有人對於共有物所有權所享權利之比例。各共有人所享有之應有部分之比例，原則上依共有人之約定或法律規定；各共有人應有部分不明者，依民法第 817 條第 2 項規定，推定其應有部分為均等。
- 2.應有部分設定抵押權後，共有物分割後對抵押權人之效力如何，茲分析說明如下：
  - (1)依新修正後民法第 824 條之 1 第 2 項規定，原則上，抵押權人之權利不受共有物之分割而受影響；但有下列情形之一者，抵押權移存於抵押人所分得之部分：
    - A.權利人同意分割。
    - B.權利人已參加共有物分割訴訟。
    - C.權人經共有人告知訴訟而未參加。
  - (2)又同法條第 3 項規定，如有第 2 項但書之情形（抵押權利外移存於抵押人所分得之部分），且該共有人係以價金分配或金錢補償者，準用第 881 條之「物上代位」之規定；即抵押權人對該共有人所得分配之價金或所得補償之金錢，有權利質權。

(二)共有人就共有物所為管理之約定，對應有部分受讓人之效力，依新修正民法第 826 條之 1 規定，應區別共有物為不動產或動產而論。茲分述如下：

- 1.依該法條第 1 項規定，不動產共有人間關於共有物管理之約定，於登記後，對於應有部分之受讓人，具有效力。（其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。）
- 2.依同法條第 2 項規定，動產共有人間關於共有物管理之約定（或法院所為之裁定），對於應有部分之受讓人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。

七、甲有 A、B 兩筆相鄰之農地，A 地緊鄰公路，B 地與公路不相通，且 B 地與乙之林地 C 相鄰，C 地面臨公路。設甲為種植蔬菜，在乙之 C 地設定汲水不動產役權，並於 C 土地下埋設涵管，乙得否拒絕？設甲將 A 地出賣給丙，保留 B 地為自己所有，致 B 地無法對外通行，甲得否請求通行 C 地？

【擬答】

(一)本題乙於甲乙間成立不動產役權前，應得拒絕之：

- 1.按民法（下同）第 800 條之 1 雖規定，第 774 條至前條規定，即不動產相鄰關係條文，於不動產役權人，準用之。惟按第 851 條，稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。
- 2.準此，本題甲為種植蔬菜，欲在乙之 C 地設定汲水不動產役權，並於 C 土地下埋設涵管一事，應屬前開第 851 條所定以他人不動產供自己汲水或其他以特定便宜之用為目的之不動產役權，與鄰地通行權、線管安設權、越界建築容忍義務等不動產相鄰關係不同。是以，鄰地所有權人乙並不負擔供甲便宜之用的義務，故於乙於甲乙間成立不動產役權前，應得拒絕之。

(二)本題甲僅得通行該受讓人丙之 A 地，而不得向 C 地所有人乙請求第 787 條第 1 項之袋地通行權：

- 1.按第 787 條第 1 項規定，土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。次按第 789 條第 1 項，因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地。
- 2.本題，甲有 A、B 兩筆相鄰之土地，B 地雖與公路不相通而屬袋地，然仍可透過 A 地對外通行，惟今甲僅將 A 地買予丙致使 B 地成為袋地，依第 789 條第 1 項之規定，甲僅得通行該受讓人丙之 A 地，而不得向 C 地所有人乙請求第 787 條第 1 項之袋地通行權。

八、試述抵押權標的物之範圍。設甲向乙貸款新台幣 200 萬元，以其二層樓房一棟設定抵押權給乙作擔保。嗣後，甲在樓頂增建三樓，該增建之三樓部分是否為抵押權效力之所及？請就民法物權編新修正條文之相關規定說明之。

【擬答】

(一)抵押權標的物之範圍如下：

- 1.抵押物本身。
- 2.抵押物之從物與從權利（民法第 862 條第 1 項）。
- 3.附加於抵押建築物而不具獨立性之部分（民法第 862 條第 3 項）。
- 4.抵押物滅失後之殘餘物（民法第 862 條之 1 第 1 項前段）。
- 5.抵押物之成分非依物之通常用法而分離成為獨立之動產（民法第 862 條之 1 第 1 項後段）。
- 6.抵押物扣押後，得由抵押人收取之天然孳息（民法第 863 條）。
- 7.抵押物扣押後，抵押人就抵押物得收取之法定孳息（民法第 864 條）。
- 8.抵押人因滅失得受之賠償或其他利益（民法第 881 條）。

(二)該增建之三樓部分是否為抵押權效力之所及，茲分述如下：

- 1.按民法第 862 條第 3 項規定：「以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及。但其附加部分為獨立之物，如係於抵押權設定後附加者，準用第八百七十七條之規定。」詳言之，以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分（學說上稱之為附屬物），無論於抵押權設定前後所附加，均為抵押權效力所及。至於附加部分如為獨立物，因係另一所有權，非在同一抵押物範圍，其處理方式，如於抵押權設定後加建者，依 862 條第 3 項準用第 777 條規定，得聲請將附加物併付拍賣，但就附加物賣得價金，無優先受清償之權；惟如於抵押權設定前加建者，無法準用併付拍賣之規定，實務上為解決實際拍賣之困難，採允許併付拍賣而抵押權人無優先受償權之作法。
- 2.依本題題示，債務人甲係設定抵押權後始在抵押物上增建三樓，如該增建部分係屬不具獨立性之附屬物，亦為抵押權效力所及，得聲請拍賣並優先受償。
- 3.至如該增建部分係屬具獨立性之另一不動產，原非在同一抵押物範圍，抵押權人乙不得主張係其債權之擔保。惟乙得依民法第 862 條第 3 項但書準用第 777 條之規定，聲請將該增建三樓併付拍賣，但就賣得

價金，無優先受清償之權。

九、甲男與其母的哥哥的女兒結婚，婚後育有一女丙，三年後，甲又與丁女結婚，並育有一子戊。二個家庭的生計皆由甲負擔。二十年後甲死亡，留下遺產 600 萬元，試說明甲之遺產應如何繼承？

【擬答】

(一)甲之繼承人：

- 1.乙非甲之繼承人：乙為甲四親等之旁系血親，依民法（以下同）第 983 條第 1 項第 2 款規定，為不得結婚之近親；甲乙違反近親結婚之禁止規定，故甲乙結婚依第 988 條第 2 款規定，為無效之婚姻。因此，乙非甲之配偶，自非甲的繼承人。
- 2.丙為甲之繼承人：丙為甲乙所生，惟甲乙間並無婚姻關係，已如前述；故丙非甲之婚生子女。又依第 1065 條第 1 項規定，非婚生子女經生父認領者，視為婚生子女；其經生父撫育者，視為認領。依本題題意，甲對丙有撫育之事實，故甲對丙視為認領；因此，丙視為甲之婚生子女。丙既為甲之直系血親卑親屬，依第 1138 條第 1 款之規定，丙為甲之繼承人。
- 3.丁為甲之繼承人：甲乙間婚姻關係無效，已如前述；故而甲與丁之結婚，並非重婚。因此，甲丁之婚姻有效；丁為甲的配偶，依第 1144 條之規定，丁亦為甲之繼承人。
- 4.戊為甲之繼承人：甲丁間有婚姻關係存在，已如上述，又戊為甲丁婚姻關係存續中受胎而生，依第 1061 條之規定，戊為甲之婚生子女；故依第 1138 條第 1 款之規定，戊為甲之繼承人。

(二)甲之遺產繼承：

- 1.承上所述，本題甲之合法繼承人有丙、丁、戊三人。
- 2.本題，甲留有 600 萬元遺產，依民法第 1144 條第 1 款規定，由丙、丁、戊平均分得，故丙、丁、戊各可分得 200 萬元。

十、甲為鰥夫，有乙、丙、丁三子，該三人均未婚，丙收養一子戊。某日，乙脅迫甲書立繼承之遺囑，遺贈甲所有之 A 地予乙，嗣後甲在該遺囑上註明廢棄。丙為慶祝甲之生日，陪同甲到東南亞旅遊，甲和丙同時感染急性呼吸道症候群，返臺後二人病重，丙死亡二日後，甲亦死亡。丁於甲死亡之後，將甲之部分遺產予以隱匿。請問：乙、丁、戊對甲之遺產是否有繼承權？

【擬答】

(一)乙對甲之遺產喪失繼承權：

- 1.按民法（下同）第 1145 條第 1 項第 2 款規定，以詐欺或脅迫使被繼承人為關於繼承之遺囑，或使其撤回或變更之者，喪失其繼承權。
- 2.準此，本題乙脅迫甲書立繼承之遺囑，遺贈甲所有之 A 地予乙一事，係構成民法第 1145 條第 1 項第 2 款喪失繼承權之事由，倘乙未有第 1145 條第 2 項受到被繼承人甲宥恕而回復繼承權之情事者，縱使嗣後甲在該遺囑上註明廢棄，然此脅迫情事仍屬存在，則乙即喪失對甲之繼承權。

(二)丁對甲之遺產仍享有繼承權：

本題，丁於甲死亡之後，將甲之部分遺產予以隱匿，依第 1163 條第 1 項第 1 款規定，繼承人中有隱匿遺產情節重大者，僅不得主張第 1148 條第 2 項所定之享有有限責任之效果，並未喪失繼承權。

(三)戊得代位繼承甲之遺產：

- 1.按第 1077 條第 1 項，養子女與養父母及其親屬間之關係，除法律另有規定外，與婚生子女同。次按第 1140 條，第一千一百三十八條所定第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。
- 2.本題，丙收養戊，依民法第 1077 條第 1 項規定，戊與丙之親屬關係與婚生子女同。又丙死亡二日後，甲始死亡，故依同時存在原則，丙不得繼承甲之遺產，惟丙之養子戊仍得依第 1140 條規定代位繼承甲之遺產。

十一、信託法第 12 條規定，對信託財產不得強制執行，但有那些例外情形？違反前揭不得強制執行之規定時，信託當事人如何救濟？

【擬答】

(一)對信託財產不得強制執行，但有下列例外情形：

- 1.基於信託前存在於該財產之權利：如信託財產於信託前所設定之抵押權，倘債權未獲完全清償時，債權人得就信託財產聲請法院強制執行。
- 2.因處理信託事務所生之權利：如信託法第 39 條第 1 項及第 2 項規定，受託人就信託財產或處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產抵充之。前項費用，受託人有優先於無擔保債權人受償之權。準此，受託人因處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔，如未獲補償，受託人得就信託財產聲請法院強制執行。
- 3.其他法律另有規定：如稅捐稽徵法第 39 條第 1 項本文規定，納稅義務人應納稅捐，於繳納期間屆滿三十日後仍未繳納者，由稅捐稽徵機關移送強制執行。準此，信託財產為不動產時，如逾期未繳納地價稅或房屋稅，稅捐稽徵機關得就該信託財產移送法院強制執行。

(二)違反信託財產不得強制執行之規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。

十二、信託法第 6 條及第 7 條所定「撤銷」與信託法第 18 條及第 19 條所定「撤銷」，有何不同？

【擬答】

(一)信託法第 6 條及第 7 條所定之撤銷：

- 1.信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。
- 2.撤銷權之行使對受益人已取得利益之影響：
  - (1)前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。但受益人取得之利益未屆清償期或取得利益時明知或可得而知有害及債權者，不在此限。
  - (2)信託成立後六個月內，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。
- 3.撤銷權之除斥期間：撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自行為時起逾十年者，亦同。

(二)信託法第 18 條及第 19 條所定之撤銷：

受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人為之。撤銷權之行使，以有下列情形之一者為限，始得為之：

- 1.信託財產為已辦理信託登記之應登記或註冊之財產權者。
- 2.信託財產為已依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之文件上載明其為信託財產之有價證券者。
- 3.信託財產為前二款以外之財產權而相對人及轉得人明知或因重大過失不知受託人之處分違反信託本旨者。此外，撤銷權自受益人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自處分時起逾十年者，亦同。

(三)兩者比較：

法條 項目	信託法第6條及第7條	信託法第18條及第19條
原因	信託行為有害於債權人	違反信託本旨處分信託財產
申請人	債權人	受益人
內容	撤銷信託	撤銷處分
除斥期間	1.自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。 2.自行為時起逾十年不行使而消滅。	1.自受益人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。 2.自處分時起逾十年不行使而消滅。





## 價值萬元的准考證 值得換取不動產黃金證照！

**2024/6/30**前，  
持「2024 地政士准考證」報名可享以下優惠！

### 非本科系勇奪雙證照！

112地政士【TOP8】、111不動產經紀人  
**洪○齊**



強烈推薦高點！曾榮耀老師講解詳盡，看完講義就足夠應付考試；許文昌老師的教學面面俱到，還有上課風趣的民法高律老師，在他們的帶領下，讓不是本科系出身的我連續考取兩張證照！

### 高效學習，首選高點函授！

112高考地政、112普考地政【榜眼】  
111不動產經紀人  
**周○瑩**



許文昌老師的課程內容扎實，理論講解清楚；曾榮耀老師會自編許多有趣容易記憶的小口訣，還有民法周律老師，會把架構整理出來，讓我備考事半功倍。

### 考前衝刺課助我精準掌握重點！

112地政士  
**張○貞**



特別感謝許文昌老師、曾榮耀老師、高律老師，設計清晰的邏輯架構、創造好記的口訣，對於考試重點的記憶很有幫助；高點在考前還會開歷解班及總複習班，複習考點、加深記憶，相當有效。

※ 曾榮耀(蘇偉強)、周律(周威秀)、高律(謝友仁)



### 現在報名面授/VOD課程， 萬元優惠省最多！

★不動產經紀人或地政士精修班(定價39,000)：

**特價25,000**

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價60,000)：

**特價36,500**

【6/8-6/16考場獨家】

報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，  
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產估價師全修班(定價48,000)：**特價37,000**

★高考地政全修班(定價60,000)：**特價46,000**

★普考地政全修班(定價55,000)：**特價41,000**

★國營地政(定價38,000)：**特價23,000**

【6/8-6/16考場獨家】

報名以上課程再優1,000元，加碼再贈20堂補課券，  
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產經紀人或地政士模考解析班：**特價1,000**

★不動產經紀人或地政士總複習：**特價6,500**

★不動產經紀人或地政士經典題庫班：**特價6,500**

★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：

**特價10,000** ※以上課程內容不包含國作文



### 數位函授課程，搶先購課！

★不動產經紀人或地政士全修班(定價33,000)：

**特價26,000**

★不動產估價師全修班(定價54,000)：**特價45,000**

★不動產經紀人+地政士差異科目(定價47,000)：

**特價34,500**

★不動產經紀人或地政士總複習：**特價7,500**

★不動產經紀人或地政士經典題庫班：**特價7,500**

★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：

**特價13,000**

【6/8-6/16考場獨家】

不動產估價師、高普考地政全修，特價再優1,000元！

※以上均為最特惠價，恕不再與其他優惠併行。詳細課程與活動辦法請以各班班機廣告為準。