

Jasper 不動文章集合

爬取日期：2025-04-23
共爬取 240 篇文章

目錄

不動估價技術規則 (9篇)

- 不動估價技術規則 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 25、26 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 111 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 132 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 133 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 18~ § 27 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 19 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 23 (1篇)
- 不動估價技術規則 § 28~ § 47 (1篇)

公寓大廈管理條例 (1篇)

- 公寓大廈管理條例 § 32 (1篇)

公平交易法 (8篇)

- 公平交易法 § 10~ § 13 條 (1篇)
- 公平交易法 § 14 ~ § 18、 § 35 (1篇)
- 公平交易法 § 19 、 § 20 (1篇)
- 公平交易法 § 26 ~ § 28 (1篇)
- 公平交易法 § 29 ~ § 33 (1篇)
- 公平交易法 § 21~ § 25 (1篇)
- 公平交易法 § 47-1 (1篇)
- 公平交易法 § 7 ~ § 9 (1篇)

土地徵收條例 (9篇)

- 土地徵收條例 (1篇)
- 土地徵收條例 § 1 (1篇)
- 土地徵收條例 § 49 (1篇)
- 土地徵收條例 § 58 (1篇)
- 土地徵收條例 § 9 (1篇)
- 土地徵收條例 § 41、42 (1篇)
- 土地徵收條例 § 58 (1篇)
- 土地徵收條例 § 8 (1篇)
- 土地徵收條例第 40 條、平均地權條例第 60 條 (1篇)

土地法 (15篇)

- 土地法 46 條之 1、46 條之 2、46 條之 3、地籍測量實施規則 79、82~86、184、185、191~193、199、201-1、201 條 (1篇)
- 土地法 § 102 (1篇)
- 土地法 § 14 (1篇)

- 土地法 § 34-1 VI (1篇)
- 土地法 § 43 (1篇)
- 土地法 § 68 (1篇)
- 土地法 § 87、89、173 平均地權條例 § 3、26、26-1 土地法 § 11、21、22-1 (1篇)
- 土地法第 104 條 (1篇)
- 土地法第 17~20 條 (1篇)
- 土地法第 25 條 (1篇)
- 土地法第 68、70 條 (1篇)
- 土地法第 73-1 條 (1篇)
- 土地法第 79-1 條 (1篇)
- 土地法第28、29條、土地法施行法第7條 (1篇)
- 土地登記規則 § 2、土地法 § 37 (1篇)

土地登記規則 (15篇)

- 土地登記規則 78 至 84 條 (1篇)
- 土地登記規則 § 136 (1篇)
- 土地登記規則 § 24-1 (1篇)
- 土地登記規則 § 26 (1篇)
- 土地登記規則 § 143 (1篇)
- 土地登記規則 § 28 (1篇)
- 土地登記規則 § 29 (1篇)
- 土地登記規則 § 8 (1篇)
- 土地登記規則 § 34 (1篇)
- 土地登記規則 § 51 (1篇)
- 土地登記規則 § 6 (1篇)
- 土地登記規則 § 24-1 (1篇)
- 土地登記規則 § 3 (1篇)
- 土地登記規則 § 4 (2篇)

土地法 (11篇)

- 土地法 § 33 (1篇)
- 土地法 § 9、17、土地法施行細則 § 4 (1篇)
- 土地法 § 30 (1篇)
- 土地法 § 12 (1篇)
- 土地法 § 28-2、28-3、39、39-2 (1篇)
- 土地法 § 28、28-1、39-1 (1篇)
- 土地法 § 33及39-1、都市更新條例 § 67 (1篇)
- 土地法 § 4之5 (1篇)
- 土地法第 34 條 (1篇)
- 土地法第 35 條 (1篇)
- 土地法第28、28-1~28-3、39、39-2條 (1篇)

地政士法 (3篇)

- 地政士法 19 ~ 22 條 (1篇)
- 地政士法 § 49、50 (1篇)
- 地政士法第 4 ~ 7 、 16 條 (1篇)

地籍測量實施規則 (6篇)

- 地籍測量實施規則 § 204 (1篇)
- 地籍測量實施規則 § 258 (1篇)

- 地籍測量實施規則 § 232 (1篇)
- 地籍測量實施規則 § 286 (2篇)
- 地籍測量實施規則第 288 條規定 (1篇)

大法官釋字 (1篇)

- 大法官釋字第 400 號 (1篇)

契條例 (1篇)

- 契條例 § 12、§ 16 (1篇)

平均地權條例 (2篇)

- 平均地權條例 § 47 II、81 - 2 (1篇)
- 平均地權條例 (修正) : 4、47-3、81-2、87 平均地權條例 (增訂) : 47-4、47-5、79-1、81-3、81-4 (1篇)

憲法 (1篇)

- 憲法、立法院職權行使法、中央法規標準法 (1篇)

房屋條例 (2篇)

- 房屋條例 § 15 (1篇)
- 房屋條例 § 5、6、6-1、15、25 (1篇)

所得法 (2篇)

- 所得法 § 4-5 (1篇)
- 所得法 § 14-8 (1篇)

未分類文章 (63篇)

- 未分類 (25篇)
- § 1003 (1篇)
- § 1030-1、§ 1138、§ 1144 (1篇)
- § 10~§ 12 (1篇)
- § 1174 (1篇)
- § 1190 ~ § 1195 (1篇)
- § 13、§ 14 (1篇)
- § 154 (1篇)
- § 16 (2篇)
- § 16 經紀人員應專任一經紀業、並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者、不在此限。 (1篇)
- § 195 III (1篇)
- § 22 (1篇)
- § 225 (1篇)
- § 269 (1篇)
- § 272 (1篇)
- § 3 (1篇)
- § 406 (1篇)
- § 440 (1篇)
- § 464、§ 474、§ 345、§ 528 (1篇)

- § 482 (1篇)
- § 48~§ 69 (1篇)
- § 490 (1篇)
- § 528 (1篇)
- § 71~§ 82 (1篇)
- § 739、§ 879 (1篇)
- § 756、§ 1187、§ 68、§ 118 (1篇)
- § 757、§ 758 (1篇)
- § 803 (1篇)
- § 877、§ 876 (1篇)
- § 884 vs § 900 (1篇)
- § 982、§ 758、§ 345、§ 406 (1篇)
- § 99~§ 102 (1篇)
- 不動仲介經紀業倫理規範 (1篇)
- 不當得利不屬於法律行為、也不屬於事實行為、其屬於「事件」、使得受損人與受益人間發生債權債務關係。(1篇)
- 估價規則第2條第一到第四項 (1篇)
- 土登第 144 條 (1篇)
- 法條依據：財政部110年6月11日台財字第11004575360號公告 (1篇)
- 法條依據：遺與贈與法 § 3-2、5-1及5-2 (1篇)

民事訴訟法 (1篇)

- 民事訴訟法—第七編 保全程序 (1篇)

民法 (75篇)

- 以民法第199條第3項為例 (1篇)
- 使用借貸：民法第 464 條、消費借貸：民法第 474 條 (1篇)
- 民法 199 條、民法第 225，226，267，246，247，255，256，259，260，266，267 條 (1篇)
- 民法 § 1140 (1篇)
- 民法 § 1140、1138 (1篇)
- 民法 § 118 (1篇)
- 民法 § 153 (1篇)
- 民法 § 169 (1篇)
- 民法 § 170 (1篇)
- 民法 § 170條第一項 (1篇)
- 民法 § 244 (1篇)
- 民法 § 334 (1篇)
- 民法 § 769、770 (1篇)
- 民法 § 873 (1篇)
- 民法 § 92 (1篇)
- 民法 § 988 (1篇)
- 民法 § 1145 (1篇)
- 民法 § 1189 (1篇)
- 民法 § 172 (1篇)
- 民法 § 176 (1篇)
- 民法 § 184 (1篇)
- 民法 § 345 (1篇)
- 民法 § 443 (1篇)
- 民法 § 801、948 vs 民法 § 759-1、土地法 § 43。 (1篇)
- 民法 § 811-814 (1篇)

- 民法 § 838-1、§ 876 (1篇)
- 民法 § 863、864 (1篇)
- 民法 § 870 (1篇)
- 民法 § 92 (1篇)
- 民法 § 1017 ~ § 1030-4 (1篇)
- 民法 § 1031 , § 1044 (1篇)
- 民法 § 1144 (1篇)
- 民法 § 1177、1178 (1篇)
- 民法 § 424、452、453 (2篇)
- 民法 § 761 I、II、III、§ 801、§ 948 (1篇)
- 民法 § 799 (1篇)
- 民法 § 817~§ 831 (1篇)
- 民法 § 868-870、881 (1篇)
- 民法 § 881-3、881-6、881-8 (1篇)
- 民法 § 106 (1篇)
- 民法 § 120 (1篇)
- 民法 § 14、§ 15、§ 15-1、§ 15-2 (1篇)
- 民法 § 167、§ 531 (1篇)
- 民法 § 174第1項 (1篇)
- 民法 § 176第1項及 § 177第1項 (1篇)
- 民法 § 758、759-1 II (1篇)
- 民法條文：民法 § 819第1項 (1篇)
- 民法第 12 條、第 13 條、第 77 條、第 78 條、第 79 條、第 1086 條 (1篇)
- 民法第 125 - 127 條、民法第 92 、93 條 (1篇)
- 民法第 125 條、第 1146 條 (1篇)
- 民法第 144 條：消滅時效抗辯權、第 198 條：惡意抗辯權、第 264 條：同時履行抗辯權、第 265 條：不安抗辯權 (1篇)
- 民法第 172 條至第 178 條 (1篇)
- 民法第 184 條 (1篇)
- 民法第 200 條第一項和第二項 (1篇)
- 民法第 227 、 226 、 231 、 254 、 255、 256 、 260 條 (1篇)
- 民法第 229-234 , 254 , 255 , 260 條 (1篇)
- 民法第 348 條、判例 37 年上字第 7645 號 (1篇)
- 民法第 425 條 (1篇)
- 民法第 434 條、民法第 535 條前後段 (1篇)
- 民法第 767 條 (1篇)
- 民法第 769、770 條 (1篇)
- 民法第 796 、 796-1 、 796-2 條 (1篇)
- 民法第 820 條、民法第 826-1 條 (1篇)
- 民法第 838 之 1、 876 條 (1篇)
- 民法第 860 條、民法第 881-1 條 (1篇)
- 民法第 870-1 條 (1篇)
- 民法第 980-985 條 (1篇)
- 民法第1174條 (1篇)
- 民法第129條到第147條 (1篇)
- 民法第175條第1項 (1篇)
- 民法第242條 (1篇)
- 民法第348 條 (1篇)
- 民法第87條、最高法院105年度台上字第2247號民事判決 (1篇)
- 民法第87條第1項 (1篇)

消費者保護法 (1篇)

- 消費者保護法 § 12 (1篇)

經紀業管理條例 (7篇)

- 經紀業管理條例 § 13、§ 14 (1篇)
- 經紀業管理條例 § 7、§ 8、§ 9、§ 26 (1篇)
- 經紀業管理條例 § 22 (1篇)
- 經紀業管理條例 § 22、§ 23、§ 24、§ 26 (1篇)
- 經紀業管理條例 § 4、§ 11、§ 16 (1篇)
- 經紀業管理條例第 18 條~第 27 條 (1篇)
- 經紀業管理條例第 5 條~第 7 條 (1篇)

遺及贈與法 (5篇)

- 遺及贈與法 § 15 (1篇)
- 遺及贈與法 § 5 (1篇)
- 遺及贈與法 § 30 (1篇)
- 遺及贈與法 § 5 (1篇)
- 遺及贈與法第 12 條之 1 第 1 項 (1篇)

遺贈法 (1篇)

- 遺贈法第 30 條 (1篇)

都市計畫法 (1篇)

- 都市計畫法、非都市土地使用管制規則、國家公園法 (1篇)

不動估價技術規則 相關文章

共 9 篇文章

不動估價技術規則 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 | 影響不動價格之三大因素

發布日期：2023 年 3 月 19 日

摘要：今天和同學們介紹何謂影響不動價格的三大因素，其中在交通的部分要特別注意，如果題目問的是A屋門前的路很大條很好走，請問這是區域因素還是個別因素呢？

影響不動價格之三大因素

一、一般因素

指自然、政治、社會、經濟等全國性、一致性的共同因素。

二、區域因素

指影響「近鄰地區」的因素，包含區域的交通設施、生活機能、未來發展等地方性的因素。

三、個別因素

指該不動自身條件所帶來的影響，包含佔地大小、臨路條件、容積率等。

Ding 老師提醒

前面問題的答案是個別因素，同學們答對了嗎？因為重點是在「A屋本身」，而不是「這個區域」的路都很好走，所以看到易混淆的題目時，多想一下再動筆哦。

不動估價技術規則 § 25、26 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 25、26 | 比較法之調整限制

發布日期：2022 年 10 月 16 日

摘要：比較法之調整限制：比較法是估價三大方法中最容易理解，也最常使用的方法，然而在使用比較法調整比較標的價格時，又分為情況、價格日期、區域因素及個別因素調整等四種，在調整時則必須要注意不要違反了不動估價技術規則規定的調整及相關限制，本篇文章就帶大家快速複習一下比較法的相關限制！

比較法之調整限制的意義

不動估價技術規則第 25、26 條的訂定，除了讓估價人員有規範可依循外，也是為了避免比較標的與勘估標的之差異過大，導致試算價格可信度下降。

比較法調整限制

- 區域因素調整率或個別因素調整率不得大於 15 %。
- 區域因素或個別因素之任一單獨項目之價格調整率不得大於 15 %。
- 情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率不得大於 30 %。
- 經比較調整後求得之勘估標的試算價格之間差距不得大於 20 %。

Erin 老師提醒

雖然不動估價技術規則第 25 條有上述針對調整率的限制，不過同條後段也規定了，如果勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，就不在此限喔！

不動估價技術規則 § 111 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 111 | 農作改良物之估價方式

發布日期：2023 年 6 月 5 日

摘要：一般人可能不知道，不動估價師的估價業務容，除了一般常見的土地、房屋外，其實也包含了農作物的估價喔！本篇文章將帶大家看不動估價技術規則對於農作改良物估價之規定。

農作改良物之估價方式

． 一、農作改良物幼小且距孳息成熟期尚長者

依其種植及培育費用，並視作物生長情況估計之。

． 二、農作改良物接近孳息成熟期者

應估計其收穫量及市場價格，必要時得扣減價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。

． 三、農作改良物距成熟期一年以上，且有期待收穫價者

得以地價格為基礎，推估未來收穫價格後，折算為價格日期之價格。但應扣除價格日期至作物孳息成熟期間收成所應投入之費用。

Erin 老師提醒

有關於農作改良物的估價方法，也適用於土地徵收時農作改良物補償費之計算，同學可以試著將不動估價技術規則第111條與土地徵收條例第31條第2項的規定對照看看喔！

不動估價技術規則 § 132 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 132 | 新訂租約之租金估計方式

發布日期：2023 年 6 月 5 日

摘要：不動估價除了可以評估一般不動的價格外，也可以評估不動的租金喔！而不動租金估計，又須因其為新訂租約或續訂租約的不同而分別為之，本篇文章將帶大家看不動估價技術規則對於新訂租約之租金估計方式之規定。

新訂租約之租金估計方式

． 一、租賃實例比較法

以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

． 二、積算法

以勘估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

． 三、收益分析法

分析企業經營之總收入，據以估計勘估標的在一定期間之淨收益，再加計必要費用。

Erin 老師提醒

不論是新訂租約或者續訂租約的租金估價，不動租金估計，都是以估計勘估標的之實質租金為原則。而所稱實質租金，則是指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。另有關續訂租約之租金估計，則可以參考此篇喔：不動估價技術規則 § 133 | 續訂租約之租金估計方式

不動估價技術規則 § 133 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 133 | 續訂租約之租金估計

發布日期：2023 年 6 月 5 日

摘要：不動估價除了可以評估一般不動的價格外，也可以評估不動的租金喔！而不動租金估計，又須因其為新訂租約或續訂租約的不同而分別為之，本篇文章將帶大家看不動估價技術規則對於續訂租約之租金估計方式之規定。

續訂租約之租金估計方式

一、租賃實例比較法

以新訂租約之租賃實例為比較標的，運用比較法估計之。

二、利率法

以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費用。

三、推算法

以勘估標的原契約租金之淨收益，就其租金變動趨勢調整後，再加計必要費用。

四、差額分配法

分析勘估標的原契約租金與市場經濟租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計契約租金。

Erin 老師提醒

不論是新訂租約或者續訂租約的租金估價，不動租金估計，都是以估計勘估標的之實質租金為原則。而所稱實質租金，則是指承租人每期支付予出租人之租金，加計押金或保證金、權利金及其他相關運用收益之總數。另有關新訂租約之租金估計，則可以參考此篇喔：不動估價技術規則 § 132 | 新訂租約之租金估計方式

不動估價技術規則 § 18~§ 27 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 18 | 比較法之簡介

發布日期：2023 年 7 月 11 日

摘要：今天甲想賣掉一間40坪3房2廳1衛的房子，請問他該如何估算其價呢？估價時常用的三種方法為：比較法、收益法、成本法，現在就來簡單了解一下何謂比較法吧。

比較法之定義

以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

比較法之程序

- ． 一、蒐集並證比較標的相關資料。
- ． 二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。
- ． 三、對比較標的價格進行情況調整及價格日期調整。
- ． 四、比較、分析勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異，並求取其調整率或調整額。
- ． 五、計算勘估標的之試算價格。
- ． 六、決定勘估標的之比較價格。

口訣：蒐、選、對、比、計、決

比較法之要點

- ． 一、對蒐集之比較標的應證相關事項（§ 22）
- ． 二、比較標的有特殊情況時，應適時調整或不予採用（§ 23）
- ． 三、調整時以百分比率為原則（§ 24）
- ． 四、調整過程中，差距過大者應排除（§ 25，§ 26）
- ． 五、應採用三件以上之比較標的（§ 27）

實例明

根據上述比較法之規定，甲可以上實價登錄的網站，去參考和他房子條件相似的物件價格，並依據個別條件的差異，來推算其房子的價格哦。

不動估價技術規則 § 19 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 19 | 比較法的四大調整項目

發布日期：2023 年 6 月 5 日

摘要：在不動估價的三大方法中，最常見的就是「比較法」囉！而比較法指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。而依比較法所求得之價格則稱為「比較價格」。而在操作比較法的過程中，則有四大調整項目，本篇文章將為大家明這四種調整項目。

比較法的四大調整項目

． 一、情況調整

比較標的之價格形成條件中有非屬於一般正常情形而影響價格時，或有其他足以改變比較標的價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。

． 二、價格日期調整

比較標的之交易日期與勘估標的之價格日期因時間之差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。

． 三、區域因素調整

所選用之比較標的與勘估標的不在同一近鄰地區時，為將比較標的之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區之價格水準，而以比較標的之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

四、個別因素調整

以比較標的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

實例明

Jasper在以比較法進行不動估價時，找到了一個一般情況下成交，成交日期為半年前，且位於類似地區、個別因素相當之比較案例，若該比較標的之區域因素較勘估標的差，且這半年間價格水準也有一定的波動，此時Jasper就必須將該比較標的做區域因素調整與價格日期調整，以推估比較標的之試算價格。

Erin 老師提醒

試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素之任一單獨項目之價格調整率若大於15%，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於30%時，應排除該比較標的之適用。

但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限喔！

不動估價技術規則 § 23 相關文章

共 1 篇文章

1. 比較法應先修正之情況 | 不動估價技術規則 § 23

發布日期：2023 年 10 月 8 日

摘要：生活中買東西時的貨比三家，其實就和估價中的比較法非常類似，今天和同學明在那些情況下的比較標的，我們應該直接不予採用。

比較法應先修正之情況要點

比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

一、急買急賣或急出租急承租。二、期待因素影響之交易。三、受債權債務關係影響之交易。四、親友關係人間之交易。五、畸零地或有合併使用之交易。六、地上物處理有糾紛之交易。七、拍賣。八、公有土地標售、讓售。九、受迷信影響之交易。十、包含公共設施用地之交易。十一、人為哄抬之交易。十二、與法定用途不符之交易。十三、其他特殊交易

Ding 老師提醒

簡單來，當比較標的有無法量化的情況時，我們就應該不採用該比較標的，因此在實務上，實價登錄的價格並不能當作正常價格來比較，因為我們無法知道其背後是否有特殊情況哦。

不動估價技術規則 § 28~§ 47 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 28 | 收益法之簡介

發布日期：2023 年 7 月 11 日

摘要：今天繼續帶同學了解估價的第二種方法：收益法，其觀念會比之前比較法還艱深，同學們加油。

收益法之定義

根據期間和是否要處分期末價，可以分成兩種

(一)、直接資本化法：

時間為平均一年、不處分期末價指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

(二)、折現現金流量分析法：

時間有期限，最後要處分期末價指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

收益法之程序

- ． 一、蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
- ． 二、推算有效總收入。
- ． 三、推算總費用。
- ． 四、計算淨收益。
- ． 五、決定收益資本化率或折現率。
- ． 六、計算收益價格。
- ． 口訣：蒐、推、推、計、決、計

Ding 老師提醒

收益法的目的是將「未來」的收益折現成「現在」的價，也就是估算未來的價，而比較法則是估算現在的價，因此同學在讀時，要特別注意兩者的法條差異哦。

公寓大廈管理條例 相關文章

共 1 篇文章

公寓大廈管理條例 § 32 相關文章

共 1 篇文章

1. 公寓大廈管理條例 § 32 | 針對未通過議案的再次投票流程

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：如果寶島社區的住小明，想要針對在區權會上未通過的安全議題，再次進行投票，他該怎麼做呢？如果在小明新召開的會議中，住重新投票通過了議案，那麼後續的通知流程為何？

針對未通過議案的再次投票流程要點

1. 小明可以針對A議案再次發起會議通知，此時A議題通過的門檻就會降低，從原本的2/3出席+3/4出席同意，降低為3人並1/5出席+1/2出席同意即可。
2. 當A議案在第二次會議中通過時，這時候做出的決議因為參與人數比較少，所以也被稱為「假決議」，此時A議案的假決議同樣要做成會議記錄，在15日通知區分所有權人並公告(第32條第二項前段)，而反對者可以在收到公告7日表示反對，若反對意見未超過半數，此時A議案的假決議視為成立(第32條第二項後段)。
3. 既然A議案的假決議已經視為成立了，那會議主席就要在10日將決議成立的事情，以書面送達全體區分所有權人並公告之(第32條第三項)。

Ding 老師提醒

同學在思考第32條時，要特別注意其中出現的15日和10日，前者是假決議會議記錄的通知期限，後者是決議成立後的通知期限，兩者是不同的哦。

公平交易法 相關文章

共 8 篇文章

公平交易法 § 10~§ 13 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 10~§ 13 | 限制競爭之結合行為

發布日期：2022 年 10 月 2 日

摘要：限制競爭之結合行為：今天來討論在公平交易法限制競爭中的第二種類型：結合行為須申報，目的在於防止事業結合後壟斷市場，影響交易秩序，但考量到事業結合後多半能提高國際競爭力，因此當市占率超過一定比例時，結合應通報主管機關。

限制競爭之結合行為的原則

一、占有率比例

－ 結合後占有率達市場 1 / 3 - 參與結合事業之市占率達 1 / 4 - 參與結合事業上年度銷售額超過主管機關規定之金額

二、申報流程

－ 在主管機關受理結合申報起 30 日，事業不得結合 - 主管機關得縮短或延長工作時間，但不得超過 60 日，須書面通知該事業 - 若主管機關逾期未通知者，事業得逕為結合；除非事業已同意延長時間，或通報事項有虛偽不實者，不得逕為結合 - 對於結合之申報，主管機關得徵詢外部意見

三、條件

－ 當事業結合後，總體利益大於不利者，主管機關不得限制其結合 - 主管機關得附加條件或負擔，以確保結合後整體利益大於不利

四、罰則

－ 違反規定而結合：20 萬 ~ 5000 萬 - 結合申報事項虛偽不實者：10 萬 ~ 100 萬 - 有上述兩款行為，主管機關得勒令該事業停業6個月或解散 - 裁處權時效 5 年

Ding 老師提醒

要注意事業間的結合行為和聯合行為是不同的，白話來結合行為就是A吞併B，而聯合行為則是A和B聯手，兩種行為都會對市場造成衝擊，因此為了保護交易秩序，政府才會需要對事業進行管控。

公平交易法 § 14 ~ § 18、§ 35 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 14 | 限制競爭之聯合行為

發布日期：2022 年 10 月 23 日

摘要：限制競爭之聯合行為：今天來討論在公平交易法限制競爭中的第三種類型：聯合行為，事業間的聯合行為原則上是禁止的，除非有益於整體的經濟利益，並且經主管機關許可才能為之。

限制競爭之聯合行為的規定

．關於聯合行為之規定：

一、原則：禁止事業間的聯合行為

例外情形許可情形：

－ a. 統一商品規格 － b. 研發、增進效率 － c. 專業化發展 － d. 促進輸出、輸入 － e. 不景氣、增進中小企業間的效率、其他必要等共同行為

二、主管機關許可時，得附加條件或負擔。

三、聯合行為經許可後，依法條規定情況得廢止許可。

四、主管機關應公開上述許可條件。

五、對於違反聯合行為規定之事業，若對調有做出貢獻，得減緩、免除其罰鍰處分。

Ding 老師提醒

同學多半會搞混聯合行為和結合行為的差別，最簡單的分辨方法就是：該事業的自主權(股份)是否有受到影響，若有多半是結合行為，若無則是聯合行為。

公平交易法 § 19 、 § 20 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 19、§ 20 | 限制競爭之禁止轉售價格和其他行為

發布日期：2022 年 10 月 27 日

摘要：限制競爭之禁止轉售價格和其他行為-今天來討論在公平交易法限制競爭中的最後兩種類型：禁止轉售價格和其他行為，希望在看完後，同學們能對本法條所規範的限制行為有更全面的認識。

限制競爭之禁止轉售價格和其他行為的規定

． 一、禁止約定轉售價格

事業不得限制其交易相對人，就供給之商品轉售與第三人或第三人再轉售時之價格。但有正當理由者，不在此限。

． 二、其他禁止的限制競爭行為

1. 以損害特定事業為目的，促使他事業對該特定事業斷供給、購買或其他交易之行為。

2. 無正當理由給予差別待遇。

3. 以不正當方法，阻礙他事業參與競爭。

4. 以不正當方法，讓他事業參與結合、聯合等行為。

5. 以不正當方法，限制交易相對人之行為。

Ding 老師提醒

以上就是公平交易法中最後兩種對限制競爭的行為規範，建議在背誦時，可以搭配生活中的實際企業，以此加深對法條的熟悉度。

公平交易法 § 26 ~ § 28 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 26~§ 28 | 調及裁處程序

發布日期：2022 年 11 月 13 日

摘要：調及裁處程序：今天簡單明當公平交易委員會發現有事業疑似違反公平交易法時，該如何調並採取相關的行動。

調及裁處程序的要點

． 1. 當有危害公共利益之情事發生時，公平會得獨立行事。（ § 26 ）

． 2. 調程序

（1）人證到場

（2）提交物證

（3）現場調

以上調證據視情況得扣留，受調者不得規避、妨礙或拒。

． 3. 中止調之情況

（1）受調之事業承諾會停止並改正其行為

（2）公平會應監督該事業之改正狀況，有以下情形應恢復調：

（a）事業未履行承諾

（b）終止之事由有重大變化

（c）終止之事由有瑕疵

調及裁處程序的罰則

． 不配合調者：公平第 44 條

公平交易法 § 29 ~ § 33 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 29~§ 33 | 損害賠償

發布日期：2022 年 12 月 4 日

摘要：損害賠償：今天要介紹在公平交易法中，當損害他人權益時，會面臨哪些賠償之相關規定。

損害賠償之要件

． 1. 權益受到保護

－ 當權益被侵害時，得請求除去之

－ 當權益有被侵害之虞時，得請求防止之

． 2. 侵害他人權益者，應負損害賠償責任

． 3. 賠償額的認定

－ 被受害人得請求超過受損害之額度，但不能超過三倍

－ 侵害人若因侵害行為受有利益，被受害人得就該利益計算賠償額度。

． 4. 賠償請求權之消滅時效

- 被侵害人知侵害人或行為起：2年
- 若被侵害人不知，則行為開始後：10年
- . 5. 得請求將判決書登報

Ding 老師提醒

看到公平交易法中損害賠償的規定，想必同學們會覺得眼熟，因為很多敘述都和民法非常相似，在讀時不妨將兩者相互比較，可以幫助同學更快理解法條哦。

公平交易法 § 21~§ 25 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 21~§ 25 | 不公平競爭

發布日期：2022 年 10 月 30 日

摘要：今天簡單明在公平交易法中，何謂不公平競爭，要特別注意的是，不公平競爭和限制競爭是兩個不同的概念哦。

不公平競爭的種類

- . 1. 登載不實廣告
 - (1) 事業、廣告代理業、廣告薦證者皆有責任。
- . 2. 仿冒行為
 - (1) 注意商標權和善意使用的適法規定
- . 3. 不當促銷
- . 4. 損害他人營業或信譽
- . 5. 其他影響交易秩序、欺罔或顯失公平

不公平競爭的罰則

- . 事業：公平第42條
- . 個人：公平第37條

Ding 老師提醒

不公平競爭和限制競爭最大的區別，在於不公平競爭的行為是對禁止的，不像限制競爭的行為還有許可、申報等例外情況，因此在考試中若是突然搞混的話，可以用是否對禁止來判斷屬於哪一種類型哦。

公平交易法 § 47-1 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 47-1 | 反托拉斯法及基金

發布日期：2022 年 12 月 8 日

摘要：反托拉斯法及基金：同學們應該都聽過美國有反托拉斯法，目的是為了維護市場的秩序發展，而我們台灣也同樣有相對應的法條哦

反托拉斯法及基金之要件

． 1. 為了處聯合行為以維護交易秩序，所以依法設立反托拉斯基金

． 2. 基金來源

(1) 本法罰鍰之30%

(2) 基金之孳息

(3) 預算撥款

． 3. 基金用途

(1) 作為檢舉聯合行為之獎金

(2) 與相關機關合作、交流

(3) 訴訟費用

(4) 競爭法資料庫維護、推廣及發展之費用

Ding 老師提醒

同學們可能覺得反托拉斯法在生活中很難碰到，但工作上很多習以為常的舉動都有觸法的可能，比方在同業往來信件中，提到價格保護等字眼，又或者是和同業的人一起喝咖啡討論商品價格，如果最後你們兩家的價格策略一致，那就有可能被懷疑是聯合行為哦。

公平交易法 § 7 ~ § 9 相關文章

共 1 篇文章

1. 公平交易法 § 7 ~ § 9 | 限制競爭之獨占行為

發布日期：2022 年 10 月 9 日

摘要：限制競爭之獨占行為：公平交易法訂定的用意，除了維護交易秩序外，還有確保不同事業間的公平競爭，因此在背誦時，應該把注意力放在本法條是如何規範競爭行為，以及違背時會面臨何種處罰。

限制競爭之獨占行為的原則

． 公平交易法中對於限制競爭有下列五點規範

- 「禁止」獨占事業 - 「申報」結合行為 - 「禁止」聯合行為（例外許可） - 「禁止」限制轉售價格
- 「禁止」其他限制競爭

． 關於獨占企業的規定

- 在市場上該事業無競爭對手，擁有壓倒性之地位 - 兩事業無價格競爭關係，也視為獨占 - 一事業在市場上占有率達 1/2 - 兩事業在市場上占有率達 2/3 - 三事業在市場上占有率達 3/4 - 若在上述 3. 4 . 5. 情況中，有一事業占有率未達 1/10，則不列入獨占範圍

． 獨佔事業禁止之行為

背誦口訣：直、決、優、其他

- 直接或間接以不公平之方法阻礙它事業競爭 - 對商品或報酬有不當之決定 - 無正當理由使交易人給予特別優惠 - 濫用市場地位之行為

． 罰則

口訣：10 萬 5000 萬 2 倍、五年、三年有期

- 首次處罰：10萬~5000萬；後續處罰：20萬~1億（可累罰）- 裁處權時效5年 - 處累犯行為人3年以下
有期徒刑或1億元罰金

Ding 老師提醒

要注意我們是自由民主的國家，因此公平交易法並沒有禁止事業獨占市場，只有規範該事業不得利用自己的獨占地位，來對其他事業和消費者進行不合理的競爭行為。

土地徵收條例 相關文章

共 9 篇文章

土地徵收條例 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比5 | 一般徵收vs區段徵收

發布日期：2022 年 6 月 30 日

摘要：一般徵收vs區段徵收：一般徵收和區段徵收兩者名字這麼像，到底有什麼差異呢？今天就來帶同學們快速了解吧

一般徵收vs區段徵收的意義

． 一般徵收

乃政府依公權力之運作，為興辦公益事業需要或實施國家經濟建設，對特定私有土地，給予相當補償，強制取得土地之一種處分行為。

． 區段徵收

政府基於新都市開發建設、舊都市更新、農村社區更新或其他開發目的需要，對於一定區域之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。

一般徵收vs區段徵收的要件

． 相同處

A. 兩者都只限政府施行

B. 兩者都適用在都市及非都市土地

． 相異處

A. 補償方案

一般徵收：僅給予原地主地價補償。

區段徵收：除地價補償外，原地主可選擇領回抵價地。

B. 土地權利變化

一般徵收：土地所有權人於領取補償費後對其土地之權利義務即終止。

區段徵收：原土地所有權人可選擇領取抵價地代替地價補償，藉此參與土地整體開發，於開發完成後可領回規劃完整、公共設施齊備之可建築用地，並享有賦減免及土地價增漲等效益。

C. 政府負擔不同

一般徵收：政府負擔徵收補償費

區段徵收：除徵收補償費和開發費用外，政府可以出售可標讓售之土地，以獲取開發經費

Ding 老師提醒

一般徵收和區段徵收兩者從施行目的、權利變化、行政程序都有所不同，但要注意的是：兩者都需要符合1. 法律依據 2必要性 3公益性 4合理補償，以此避免造成人民太大的損害。

土地徵收條例 § 1 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地徵收條例 § 1 | 土地徵收之要件

發布日期：2023 年 10 月 8 日

摘要：政府因公共所需，依正當法律程序強制剝奪人民之土地所有權，再給予其合理補償之行政行為。

土地徵收之要件

- . 1. 須符合公共利益
- . 2. 須符合正當法律程序
- . 3. 須合理補償被徵收之所有權人
- . 4. 符合比例原則

Hank 老師提醒

一般徵收與區段徵收之概念並不相同，同學要區分清楚，別搞混了！

土地徵收條例 § 49 相關文章

共 1 篇文章

1. 撤銷徵收 V. S. 廢止徵收

發布日期：2023 年 5 月 9 日

摘要：在符合特定之情況下，得撤銷或廢止已公告徵收之土地。

撤銷徵收、廢止徵收之定義

. 撤銷徵收

違法之徵收處分，因作業錯誤、都市計畫已規定以徵收以外之方式開發時，得撤銷徵收。

. 廢止徵收

合法之徵收處分，因工程變更設計、興辦事業改變、情勢變更時，得廢止徵收。

. 比較

Hank 老師提醒

熟記撤銷和廢止徵收之發生原因，以及兩者的相異之處，考試時才不會搞混喔！

土地徵收條例 § 58 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地徵收vs土地徵用

發布日期：2023 年 4 月 28 日

摘要：土地徵收與土地徵用，均是因為公共所需，而強制剝奪人民土地之權利，再給予人民補償。

土地徵收、土地徵用之定義

． 土地徵收

因公共所需，依照法定程序，強制剝奪人民的土地所有權，再給予補償之行政行為。

． 土地徵用

因臨時性公共建設工程所需，依照法定程序，強制剝奪人民的土地使用權，再給予補償之行政行為，用畢後再歸還給原所有權人。

． 比較

Hank 老師提醒

土地徵用是徵用「使用權」，並非徵收「所有權」，且用畢後會歸還，大家要熟記兩者的差異，才能在考試時回答正確喔！

土地徵收條例 § 9 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地徵收條例 § 9 | 徵收收回權

發布日期：2023 年 4 月 20 日

摘要：因公共所需，依照法定程序，強制剝奪人民的土地所有權，再給予補償之行政行為。

徵收收回權之定義

． 意義

被徵收之土地，未按照計畫使用或超過法定期限仍未盡善使用者，為了保障被徵收土地之原所有權人，賦予原所有權人收回之權利。

． 要件

1. 法律之限制：區段徵收及土地徵收條例或其他法律另有規定者，不得行使收回權。
2. 時間之限制：原土地所有權人得於徵收公告之日起二十年，向該管直轄市或縣（市）主管機關申請照原徵收補償價額收回其土地。
3. 條件之限制：須符合下列其中一個條件者，才得行使收回權
 - － 徵收補償費發給完竣屆滿三年，未依徵收計畫開始使用者。
 - － 未依核准徵收原定興辦事業使用者。
 - － 依原徵收計畫開始使用後未滿五年，不繼續依原徵收計畫使用者。

Hank 老師提醒

同學們要特別注意，區段徵收之土地是沒有收回權的！

土地徵收條例 § 41、42 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地徵收條例 § 41、42 | 區段徵收之權利清理

發布日期：2023 年 4 月 20 日

摘要：當原土地所有權人的土地被區段徵收後，除了其喪失土地所有權外，該土地上原本設定的他項權利及租約也會受到影響，此時原所有權人與他項權利人、承租人，或是限制登記權利人的權利關係該如何處理，才不會損害應有的權益呢？

區段徵收之權利清理

．土地有耕地租約、他項權利及限制登記時

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者，除第42條另有規定外，直轄市或縣（市）主管機關應通知申請人限期自行清理，並依規定期限提出證明文件。

．土地有抵押權或典權時

土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者，原土地所有權人及該他項權利人得申請於發給之抵價地設定抵押權或典權，申請時並應提出同意塗銷原有土地抵押權或典權之證明文件。

Erin 老師提醒

與市地重劃的權利清理不同，區段徵收除了原有的抵押權與典權可以轉載於分配的抵價地外，主要以自行協議清理為主，相對單純許多。而如果申請人未依規定自行協議清理的話，直轄市或縣（市）主管機關就會核定不發給抵價地喔！

另外，權利清理也是區段徵收、市地重劃等相關考題中蠻重要的部份，準備考試中的同學務必要記熟喔！

土地徵收條例 § 58 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地徵收條例 § 58 | 土地徵用

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：政府因興辦臨時性公共建設工程而強制使用私人土地，使用完畢後，再歸還原所有權人

土地徵用vs土地徵收

1. 土地徵用是對於【使用權】

2. 土地徵收是對於【所有權】

Hank 老師提醒

同學們要注意，土地徵用並不同於土地徵收。

土地徵收條例 § 8 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地徵收條例 § 8 | 土地徵收之種類

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：國家因為公共利益之需要，依法定程序以強制手段取得人民土地財權，並給予相當補償之行政行為。

土地徵收之種類

1. 一般徵收：因公益所需，而徵收人民之土地。
2. 區段徵收：一定區域之土地，為了重新分宗整理，而施行全區土地之徵收。
3. 一併徵收：徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。或徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用者。所有權人得向主管機關申請一併徵收
4. 保留徵收：興辦事業將來需用之土地，在尚未使用前，預先公布徵收範圍，禁止妨礙徵收之使用。

Hank 老師提醒

同學們要搞清楚一般徵收與區段徵收之差異性。

土地徵收條例第 40 條、平均地權條例第 60 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 2 | 抵價地vs抵費地

發布日期：2022 年 5 月 29 日

摘要：抵價地vs抵費地：法科中有許多相似的專有名詞，一字之差就是完全不同的概念，今天就帶同學們了解抵價地和抵費地之間的差別。

抵價地vs抵費地的意義

． 抵費地

當「市地重劃」時，以未建築之土地，折價抵付工程費用、重劃費用及貸款利息。． 抵價地：

被「區段徵收」時，用被徵收土地之補償地價，申請領回被徵收後之土地。

抵價地vs抵費地的要件

實例明

在下列情境中，同學能分辨抵價地和抵費地的敘述嗎？

Q：在參與都市建設時：甲要求除了補償金外，還要領取土地。乙的部分土地被拿去償還建設費用。

A：1 是抵價地、2 是抵費地

Ding 老師提醒

題目出現專有名詞時，只要看清楚敘述，就可以根據不同的特點拿分了喔。

土地法 相關文章

共 15 篇文章

土地法 46 條之 1、46 條之 2、46 條之 3、地籍測量實施規則
79、82~86、184、185、191~193、199、201-1、201 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 46-1 | 地籍圖重測

發布日期：2022 年 1 月 30 日

摘要：「地籍圖重測」是近年來政府一直有在實行的重點項目之一，而本篇所介紹的重測程序及爭議處理也是考試常出現的主題！

地籍圖重測的意義

已辦地籍測量之地區，因地籍原圖破損、滅失、比例尺變更或其他重大原因，得重新實施地籍測量。

因為各地政事務所現使用之地籍圖仍有部分是日治時期依據地籍原圖描繪而成之副圖，此類地籍圖已使用逾百年，因圖紙伸縮、破損嚴重而模糊不清，且原地籍圖比例尺過小，不能符合時代之需求，惟有辦理「地籍圖重測」，才能保障人民合法權。

地籍圖重測的要件

收到重測通知單時土地所有權人應配合事項：

- 自行設立界標。 - 按通知日期到場指界。

若所有權人未配合上述事項，則地政機關得依下列順序逕行施測：

- 鄰地界址。 - 現使用人之指界。 - 參照舊地籍圖。 - 地方習慣。

實例明

Q | 若土地所有權人對於重測結果有異議時該如何救濟？

A | 土地所有權人因設立界標或到場指界發生界址爭議時，準用第59條第2項規定，由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後15日，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。

Erin 老師提醒

上述爭議可以進行調處的前提是「土地所有權人有設立界標或到場指界」，所以土地所有權人收到重測通知單時，一定要抽空設立界標或到場指界，才能保障自己的權益哦！

土地法 § 102 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 102 | 租地建屋-債權關係物權化

發布日期：2023 年 3 月 5 日

摘要：債權關係物權化：依土地法規定，租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。

債權關係物權化之意義

土地法第 102 條及民法第 422 條之 1 都有關於基地租賃可請求設定地上權之規定，此規定即債權關係物權化的一種：將租賃契約（債權關係），以地上權（物權）之形式登記，藉由登記達到公示、對世性之效力。

其立法目的，都是在加強保護承租人之權益，而基地租賃為地上權登記後，租賃債之關係與地上權之物權關係是可以並存的。

Erin 老師提醒

不論土地法第 102 條及民法第 422 條之 1，都僅是訓示規定，非強規定，也就是，若雙方於訂定基地租賃契約後，不於期限辦理地上權登記，也是不會有任何問題的，只是相關權益就損失了喔！

土地法 § 14 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 14 | 禁止私有土地類型

發布日期：2023 年 11 月 28 日

摘要：依土地法第10條規定，中華民國領域之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民「依法取得所有權」者，為私有土地。然而，並非任何土地都是可以經人民依法取得的，像土地法、平均地權條例及土地徵收條例中，均各有若干限制土地所有權人行使土地權利之規定。本篇文章就帶大家來看土地法第14條所規定「禁止土地所有權移轉為私有」之容。

禁止私有土地類型之意義

土地法第14條之立法意旨係涉關天然資源、重要國防、國家安全、水利交通、文化經濟、環境資源、水土保持、國民生命等，為國家或公眾所需要之土地，為顧及公眾利益，避免由私人把持壟斷，爰規定不得移轉為私有。

不得為私有之土地類型

一、海岸一定限度之土地。二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度之土地。三、可通運之水道及其沿岸一定限度之土地。四、城鎮區域水道湖澤及其沿岸一定限度之土地。五、公共交通道路。六、礦泉地。七、瀑布地。八、公共需用之水源地。九、名勝古蹟。十、其他法律禁止私有之土地。

另依土地法第14條第2項之規定以上所列土地已成為私有者，得依法徵收之。

Erin 老師提醒

本條主要規範現為公有之各類型土地，不得再移轉予私人所有，而倘若目前確實已為私有者，則不受相關限制。另外，前述第九款名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，或是公營事業機構及行政法人，有經營或使用古蹟土地需要，並經中央文化主管機關認定古蹟土地移轉為其所有有助於古蹟保存及維護者，也不在此限喔！

土地法 § 34-1 VI 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 34-1 VI | 共有物分割調處

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：共有物分割可以依土地法34-1條第1項有關多數決的規定進行嗎？答案是不可以的！（土地法第三十四條之一執行要點第3點有明文規定）那共有土地想要辦理共有物分割，除了依據民法824條規定經全體共有人同意，並出具協議書，會同申請辦理登記外，還有其他方式嗎？

共有物分割調處之意義

原則上，共有土地想要辦理共有物分割，依據民法824條規定，應經全體共有人同意，並出具協議書，會同申請辦理登記。

但是如果有部分共有人不願意配合協議，可解決的管道有以下三種：

- 1、向鎮市公所調解委員會申請調解。
- 2、向直轄市、縣（市）不動糾紛調處委員會申請調處分割。
- 3、向法院提起共有物分割之訴。

上面第2種方法就是土地法第34-1條第6項所規定的「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處。」，而經調處後之結果，若共有人不於一定期間提起異議，其調處效力與法院判決相同，相較於直接訴請法院判決收費較低廉又節省時間，是政府提供人民解決共有物關係的另一種管道。

Erin 老師提醒

雖然依民法824條規定，共有人間不能協議分割時可以訴請法院判決，但是若曾經協議分割方式，只是共有人不履行的話，則需等到消滅時效過後才能再訴請法院判決分割喔！

土地法 § 43 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 43 | 土地登記之對效力

發布日期：2023 年 10 月 19 日

摘要：依土地法所為之登記，具有對的效力，來保障善意第三人之權益，具有公信力。

土地登記之要件

1. 原登記物權有不實之情事
2. 因法律行為而發生物權變動
3. 須為善意第三人

Hank 老師提醒

土地登記之對效力，可搭配民法第759條之1第2項之公信力一起背誦。

土地法 § 68 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 68 | 土地登記損害賠償之原因

發布日期：2023 年 12 月 28 日

摘要：因為登記錯誤、登記遺漏或登記虛偽，而生損害者，應由地政機關負損害賠償責任。

土地登記損害賠償之原因

登記錯誤：登記事項與登記原因證明文件所記載的容並不相符。登記遺漏：應該要登記之事項，遺漏而未登記。登記虛偽：違反與原登記同一性之登記錯誤。

Hank 老師提醒

要分清楚登記錯誤、登記遺漏、登記虛偽各自的意義，不要搞混了~

土地法 § 87、89、173 平均地權條例 § 3、26、26-1 土地法 § 11、21、22-1 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 14 | 空地、荒地

發布日期：2022 年 11 月 6 日

摘要：空地、荒地：為促進土地資源充分利用，政府可對地主開徵「空地」或「荒地」等徵懲罰性賦，以加重土地持有成本，迫使地主出售或使用。然而，哪些土地會被視為空地或荒地而被課？或其他制裁手段呢？

空地、荒地的定義

．空地

－ 土地法定義

凡編為建築用地，未依法使用者，為空地。

土地建築改良物價不及所占地基申報地價百分之二十者，視為空地。

－ 平均地權條例/土地法定義

指已完成道路、排水及電力設施，於有自來水地區並已完成自來水系統，而仍未依法建築使用；或雖建築使用，而其建築改良物價不及所占基地申報地價百分之十，且經直轄市或縣（市）政府認定應予增建、改建或重建之私有及公有非公用建築用地。

．荒地

－ 土地法定義

凡編為農業或其他直接生用地，未依法使用者為荒地。但因農業生之必要而休閒之土地，不在此限。

－ 平均地權條例/土地法定義：閒置不用之農業用地。

閒置未用制裁手段

．空地

－ 土地法規定

限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加征空地。

－ 平均地權條例/土地法規定

限期建築、增建、改建或重建；逾期未建築、增建、改建或重建者，按該宗土地應納地價基本額加徵二倍至五倍之空地或照價收買。

．荒地

－ 土地法規定

經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加征荒地，或得照申報地價收買之。

– 平均地權條例/土地法規定

限期使用或命其委託經營，逾期仍未使用或委託經營者，按應納田賦加徵一倍至三倍之荒地；經加徵荒地滿三年，仍不使用者，得照價收買。

Erin 老師提醒

基於特別法優於普通法原則，平均地權條例及土地法的規定優先於土地法之規定而適用，然而有時候考試題目會請考生寫出土地法與平均地權條例規定的不同，所以兩者的規定還是需要分別記下會比較好喔！

土地法第 104 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 104 | 優先購買權

發布日期：2022 年 4 月 14 日

摘要：優先購買權-基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。

優先購買權的意義

立法目的在於使建物與基地所有權合一

優先購買權的要件

1. 須對於基地有設定地上權、典權或租賃關係之存在。
2. 須有房屋建築。
3. 須基地或房屋出賣。
4. 義務人須與第三人締結買賣契約，並依出賣於第三人之同一條件，來行使優先購買權。
5. 出賣通知到達 10 日表示是否行使優先購買權。
6. 地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權，其順序以登記之先後定之。

實例明

Q：土地法第 104 條之優先購買權，請明其意義、性質、要件及效力。

A：

(一)意義：

1. 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
2. 優先購買權人，於接到出賣通知後十日不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。

(二)性質：

優先購買權屬於形成權。

(三)要件：

上述規定。

(四)效力：

土地法第 104 條優先購買權具有物權效力，出賣人若未通知優先購買權人，而與第三人訂立買賣契約，優先購買權人得主張該買賣契約無效。

Erin 老師提醒

先釐清意義，並熟記構成一般侵權優先購買權有相當多種，共分為債權效力與物權效力的優先購買權，大家要釐清各自的概念。

土地法第 17~20 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 17~20 | 外國人取得我國不動之限制

發布日期：2022 年 6 月 9 日

摘要：外國人取得我國不動之限制：外國人想買我的房子，可以嗎？近年來外籍人士購買我國不動的需求日益提高，而他們在台置，又有哪些限制呢？

外國人取得我國不動之限制的要件

外國人取得我國土地，須符合下列幾項原則：

- 1. 該外國人之國籍需與我國為平等互惠國家

政部公布之「外國人在我國取得或設定土地權利互惠國家一覽表」即有詳細列出各國與我國的平等互惠關係。

- 2. 取得土地之種類限制

下列土地不得移轉、設定負擔或租賃於外國人：一、林地。二、漁地。三、狩獵地。四、鹽地。五、礦地。六、水源地。七、要塞軍備區域及領域邊境之土地。

- 3. 取得土地用途之限制

外國人為供自用、投資或公益之目的使用，得取得下列各款用途之土地一、住宅。二、營業處所、辦公場所、商店及工廠。三、教堂。四、醫院。五、外僑子弟學校。六、使領館及公益團體之會所。七、墳場。八、有助於國重大建設、整體經濟或農牧經營之投資，並經中央目的事業主管機關核准者。

實例明

Q：某甲為西班牙人，有在台長居之打算，最近想購入位於台中市住宅區之 A 土地一筆，並在土地上興建自用房屋一棟，請問是否可行？

A：西班牙與我國為完全平等互惠國家，而住宅區土地亦不屬於土地法第 17 條所限制外國人不得持有之土地種類，某甲自住使用之目的也符合取得土地用途之限制，故只要依相關流程申請，是可以取得 A 地的。

Erin 老師提醒

外國人取得我國土地除了應符合土地法第 17~20 條規定外，土地法第 14 條規定不得私有之土地，外國人當然也不能取得哦！

土地法第 25 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 25 | 公有土地處分限制

發布日期：2022 年 7 月 3 日

摘要：公有土地處分限制：直轄市或縣（市）政府所管公有土地，可以自由買賣嗎？需要哪些程序限制呢？本篇涉及的土地法第25條，是非常重要的條文之一哦！

公有土地處分限制的意義

依土地法第 25 條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」

公有土地處分限制的要件

－ 直轄市或縣（市）政府所管公有土地之處分或為超過十年期間之租賃 － 經該管區民意機關同意 － 經行政院核准

實例說明

Q：如果台北市政府要把市有地賣掉，需要經過甚麼程序？A：需要先經過台北市議會同意，再報請行政院核准，才能處分。

Erin老師提醒

直轄市、縣（市）政府與其他土地共有人簽訂共有土地分管契約，因不是以發生共有物之物權變動為目的，也不是共有物上之物權負擔，所以原則上無土地法第 25 條之適用喔！

土地法第 68、70 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 68、70 | 土地登記之損害賠償

發布日期：2022 年 5 月 19 日

摘要：土地登記之損害賠償：登記發生漏誤的狀況時，應由地政機關負損害賠償責任。

土地登記之損害賠償的意義

因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其原因應歸責於受害人時，不在此限。

土地登記之損害賠償的要件

1. 因登記錯誤、遺漏或虛偽
2. 有損害之發生
3. 損害不可歸責於受害人
4. 登記錯誤、遺漏或虛偽與損害間有因果關係

實例明

Q：甲因自己的疏失，把 A 地的種類搞錯，使得登記機關在登記程序中發生錯誤，登記完畢後也無人發現，某天甲需要出賣 A 地時，才發現錯誤，使得甲少賣很多錢，甲一氣之下，向請求地政機關請求損害賠償，請問地政機關是否需負損害賠償責任。

A：土地登記之損害賠償，須符合上述4個要件，因登記錯誤是因為甲本人的疏失所導致，並不是登記機關的問題，故地政機關無須負損害賠償責任。

Ding 老師提醒

土地法第 70 條規定，地政機關所負之損害賠償，如因登記人員之重大過失所致者，由該人員償還，撥歸登記儲金。所以在符合該條情況下，地政機關無須負損害賠償責任，而是由登記人員負責。

土地法第 73-1 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 73-1 | 未辦繼承登記之處理

發布日期：2022 年 8 月 7 日

摘要：未辦繼承登記之處理：被繼承人死亡後，若遺有不動，繼承人就需要到地政事務所辦理辦理繼承登記，將不動繼承移轉到繼承人的名下，這不僅是繼承人的權利，也是義務。而如果超過一定期間沒有辦理繼承，不動就會被公開標售？政府真的有權利標售人民的財嗎？

未辦繼承登記之處理的意義

政府為督促繼承人儘速辦理繼承登記、使地籍與籍資料正確，進而避免因長期土地權屬不明而造成繼承人間更大的糾紛問題而影響土地之開發及利用，如果繼承人拖太久沒有辦理繼承登記，依土地法第 73-1 條規定，遺就會被公開標售。

未辦繼承登記之處理的要件

只要符合以下要件，被繼承人遺留的不動就會被公開標售：

- 若自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經地政機關明後，應即公告繼承人於三個月聲請登記。
- 公告逾三個月仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，期間為十五年。逾期仍未聲請登記者，地政機關始得將該土地或建築改良物清冊移請國有財署公開標售。
- 國有財署公開標售前應公告三十日。

Erin 老師提醒

- 上述提到的程序，不管是公告時、列冊管理時，以及移請國有財署標售時，不論進行到哪個程序，繼承人都可以提出文件來辦理繼承，畢竟土地法第 73-1 條的立法意旨並非以將人民土地收歸國有為目的，所以只要在開標前繼承人有主張就可以辦理。
- 另外土地法第 73-1 條第 3 項的規定，不動經決標後，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權，要特別注意如果繼承人或共有人如果沒有實際使用標的物，就沒有優先購買權喔！

土地法第 79-1 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 79-1 | 預告登記

發布日期：2022 年 1 月 7 日

摘要：社會上常見父母購置不動登記在小孩名下，又怕不動被小孩隨便賣掉，而求助於地政士的情形，其實，只要了解預告登記，就可以防止登記名義人隨意過不動！

預告登記的意義

預告登記屬限制登記的一種，是預為保全對於他人土地建物權利變更、附條件或期限之請求權，而向地政事務所申請限制登記名義人處分其土地建物權利之登記。

實例明

甲在乙之土地上辦理預告登記，此時土地登記謄本所有權簿上的其他登記事項欄上就會記載：「（節錄）…預告登記請求權人：甲，容：未辦妥所有權移轉登記予請求權人前不得移轉予他人，義務人：乙…」，往後乙若要辦理不動過或設定抵押權，都需先經過甲的同意。

Erin 老師提醒

預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。所以即使辦理了預告登記，當不動被法院強制執行時，拍定人還是可以順利取得所有權的喔！

土地法第28、29條、土地法施行法第7條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 28、29條 | 限制私有土地面積最高額

發布日期：2022 年 7 月 10 日

摘要：限制私有土地面積最高額：政府訂定法規，來限制土地所有權人，其所有的私有土地面積最高額。

限制私有土地面積最高額的意義

為了避免土地所有權人壟斷土地，影響土地利用，妨礙經濟發展，政府訂定法規，限制私有土地面積最高額。

限制私有土地面積最高額的標準

1. 宅地 10 畝。
2. 農地以其純收益足供一家十口為限。
3. 興辦事業視其事業規模定其限制。

實例說明

Q：甲擁有一塊土地，是供住宅使用，其面積為 20 畝，請問政府應該如何限制所有甲的土地面積。

A：依照土地法施行法第 7 條規定，所有權人所有之宅地以 10 畝為限，甲之土地已超過該限制。其超過的土地依照土地法第 29 條規定，應於一定期限將額外土地分割出賣，若甲不分割出賣，則政府可以土地法徵收之。

Hank 老師提醒

平權條例以及土地法皆有限制私有土地面積最高額之規定，常常考比較題，要搞清楚其中差異，並背熟來，並依照特別法優先適用原則，平權條例將優先適用。

土地登記規則 § 2、土地法 § 37 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記的意義 | 土地登記規則 § 2、土地法 § 37

發布日期：2023 年 9 月 25 日

摘要：土地如有取得、設定、移轉、喪失、變更的情況發生時，就會去地政事務所辦理土地登記，而到底土地登記的意義是什麼，本篇文章就帶各位了解，我國土地登記的意涵。

土地登記之意義

1. 土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。2. 土地登記之容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。

土地登記之法條剖析

是指地政機關依照法定程序，將土地或建築改良物之標示、所有權及他項權利取得、設定、移轉、喪失、及變更情形記載於登記簿，以確定其「土地權利歸屬狀態」。

土地登記除有物權變動及公示之效果外，並得藉以「管理地籍、課徵土地賦及推行土地政策」之行政功能。

．綜上土地登記的目的可以分成幾大類：

1. 確定土地權利狀態
2. 政府得以整理地籍掌握土地相關資料
3. 得以使土地相關賦有依據課徵
4. 使政府有依據可以擬定土地政策或是土地改革

Logan 老師提醒

過往土地登記的考科偏向法條題目，而近年地政士的題目越來越活，在備考的各位除了平時注意法條的背誦外，也要了解法條背後的意涵，這樣一來如果考試出現「何謂土地登記？」同學除了引用法條外，還可以讓卷老師知道你明白法條背後的意義喔！

土地登記規則 相關文章

共 15 篇文章

土地登記規則 78 至 84 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 78 | 建物所有權第一次登記

發布日期：2022 年 1 月 29 日

摘要：目前我國對於建物登記是採任意登記制，法律並沒有強制規定建物一定要辦理登記，也就是，未辦理第一次登記的建物不一定就是不合法的建物，然而，要辦理第一次登記取得所有權狀的話，建物一定要是合法建物喔！違章建物是不能登記的！本篇文章帶您認識什麼是建物所有權第一次登記！

建物所有權第一次登記的意義

指新建築或既有的合法建物，為確保其權屬而向登記機關申請辦理所有權之登記。

建物所有權第一次登記的要件

－ 建物需合法：在實施建築管理後，所有新建的建物都必須循一定程序取得建造執照及使用執照後，才算是合法建物。而在尚未實施建築管理前就蓋好的建物，則必須提出土地登記規則第 79 條第 2 項的相關文件辦理。－ 基地需已完成登記：在光復初期政府曾全面清土地並辦理土地總登記，所以大多數的土地皆已完成登記了。－ 需有基地使用權：建物起造人，需有基地之使用權才可以建造建物，使用權之來源如有所有權、地上權、典權、租賃權或使用同意書等等。－ 需先辦理建物第一次測量：申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物第一次測量。但在 102 年 10 月 1 日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。

Erin 老師提醒

各地區實施建築管理的時間點並不相同，需詢問當地建築主管機關確定，以台北市為例，各區實施建築管理時間約在民國40-50年間。

土地登記規則 § 136 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 136 | 限制登記

發布日期：2023 年 5 月 23 日

摘要：為了保全請求權人或債權人之權益，暫時凍結登記名義人之處分權。

限制登記的意義

限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

限制登記的情況

1. 預告登記
2. 封登記
3. 假扣押登記

4. 假處分登記
5. 暫時處分登記
6. 破登記
7. 清算登記
8. 其他禁止處分之登記

Hank 老師提醒

了解限制登記之意義，以及限制登記之各個種類，並背誦各之意義 & 要件！

土地登記規則 § 24-1 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 24-1 | 土地登記謄本之分類

發布日期：2022 年 10 月 20 日

摘要：土地登記謄本之分類：常見到新聞報導，與屋主素未謀面的房仲，卻可以一字不差知道屋主的地址、姓名，並登門「拜訪」，造成許多屋主困擾，甚至覺得房仲是否是非法取得個資；然而，因為我國土地登記的公示原則，所以是任何人都可以向地政事務所申請土地謄本的喔！只是近年修法後，將謄本分為三類，究竟此分類是否能確實保護個人隱私呢？讓我們看下去吧！

土地登記謄本之分類的意義

政部在兼顧不動交易安全與個人資料隱私的原則下，修正了「土地登記規則」第 24 條之 1 等條文，自 104 年 2 月 2 日起，任何人皆能申請的第二類土地登記謄本，將不公開所有權人的完整姓名資料，並另新增利害關係人申請的第三類土地登記謄本，分級保護個人資料。又第三類謄本，係為提供利害關係人申請，以避免影響民眾處理不動事務。

土地登記謄本的分類

－ 第一類：顯示登記名義人全部登記資料。－ 第二類：隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。－ 第三類：隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

Erin 老師提醒

登記名義人如果有需求，可以向地政機關申請隱匿部分住址資料，這樣別人在申請二類謄本時，自己的住址就不會一字不漏地揭露了。但注意，如果是登記名義人之管理人或者登記名義人非自然人（如公司行號）的話，就不適用前述申請隱匿的規定囉！

土地登記規則 § 26 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 26 | 登記義務人、權利人

發布日期：2022 年 12 月 22 日

摘要：登記義務人、權利人：在填寫土地登記申請書當中，最先注意「登記當事人」，而登記當事人中，登記名義人及登記權利人的定義是最容易搞混的，此外依土地登記規則第 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」那麼這兩個當事人的意義又有何不同呢？

登記義務人、權利人之意義

． 1. 登記權利人

取得不動權利 或 免除其義務之人

． 2. 登記義務人

喪失不動權利 或 承受其義務之人

登記義務人、權利人之實例明

． 1. 登記權利人

(1) 取得不動權利之舉例

①買賣房子時的買受人（買方）

②買房子向銀行貸款，並以房地設定抵押權給銀行時，其抵押權人（銀行）

(2) 免除其義務之人之舉例

塗銷不動役權時，其土地所有權人

． 2. 登記義務人

(1) 喪失不動權利之舉例

①房子買賣時的出賣人（賣方）

②房貸清償完畢時，債務人向銀行申請塗銷抵押權，其抵押權人（銀行）

(2) 承受其義務之人之舉例

設定不動役權時，其土地所有權人

Logan 老師提醒

不動登記當事人中，另外還有「登記名義人」意思是土地登記簿上載明的權利者，以及「與登記有關之第三人」，也就是這個登記案件的結果會影響第三人權利且這個登記案件是需要須經過第三人明示同意者，各位同學要小心留意這四個名詞的差異喔！

土地登記規則 § 143 相關文章

共 1 篇文章

1. 塗銷登記之意義 | 土地登記規則 § 143

發布日期：2023 年 10 月 8 日

摘要：因不動權利之棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記，今天要帶大家了解塗銷登記的意義及種類！

土地登記之意義

依土地登記規則登記之土地權利，因權利之棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

土地登記之法條剖析

(1) 棄：物權因棄而消滅【如：民法 § 764】(2) 混同：所有權與其他物權歸屬同一人時，其他物權消滅【如：民法 § 762】(3) 終止：違反法律規定，而被終止權利【如：民法 § 836】(4) 存續期間屆滿：定有存續期間的地上權，期限屆滿，權利消滅【如：民法 § 840】(5) 債務清償：抵押權因債權消滅，

而消滅【如：民法§307、860】(6)撤銷權之行使：【如：信託§6】(7)法院判決塗銷：【如：土登§7】

Logan 老師提醒

了解完塗銷登記之意義後，有關於塗銷登記之特殊規定老師整理如下，有興趣的同學可以參考喔！

1. 錯誤虛偽登記之塗銷：土登§144

2. 他項權利塗銷：土登§145

3. 限制登記塗銷

(1)預告登記之塗銷：土登§146

(2)禁止處分登記之塗銷：土登§147

土地登記規則 § 28 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 28 | 逕為登記

發布日期：2023 年 11 月 10 日

摘要：土地登記之申請方式中，其中兩個常常被搞混，一個是「逕為登記」一個是「囑託登記」而今天的主題是要來了解何謂「逕為登記」

逕為登記之意義

登記機關為執行土地政策或為整理地籍，基於職權直接所為之登記而言，因此逕為登記係由登記機關予以登記，無需由當事人申請

逕為登記之時機

下列各款應由登記機關逕為登記：

－ 建物因行政區域調整、門牌整編或基地號因重測、重劃或依法逕為分割或合併所為之標示變更登記－依第143條第3項規定之國有登記－依第144條規定之塗銷登記－依第153條規定之住址變更登記－其他依法律得逕為登記者

Logan 老師提醒

其他有關於「逕為登記」之法條可以參考土地登記規則第 § 144條的規定。

土地登記規則 § 29 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 29 | 囑託登記

發布日期：2023 年 11 月 10 日

摘要：土地登記之申請方式中，其中兩個常常被搞混，一個是「逕為登記」一個是「囑託登記」而今天的主題是要來了解何謂「囑託登記」

囑託登記之意義

政府機關為執行公務，本於職權函囑登記機關辦理登記而言，因此囑託登記須由政府機關或法院向登記機關囑託

逕為登記之時機

政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：

－ 因土地徵收或撥用之登記 - 照價收買土地之登記 - 因土地重測或重劃確定之登記 - 依土地法第52條規定公有土地之登記 - 依土地法第57條、第63條第2項、第73-1條第5項或地籍清理條例第18條第2項規定國有土地之登記 - 依強制執行法第11條或行政執行法第26條準用強制執行法第11條規定之登記 - 依破法第66條規定之登記 - 依捐稽徵法第24條第1項規定之登記 - 依原國民住宅條例施行細則第23條第3項規定法定抵押權之設定及塗銷登記 - 依第147條但書規定之塗銷登記 - 依第151條規定之公有土地管理機關變更登記 - 其他依法規得囑託登記機關登記

Logan 老師提醒

其他有關於「囑託登記」之法條可以參考土地登記規則第 § 99、138、139、147、151條的規定。

土地登記規則 § 8 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 8 | 土地登記之方式

發布日期：2023 年 10 月 19 日

摘要：地政事務所在對於土地登記的方式，大致上可以分為兩大類「主登記」與「附記登記」，今天要帶大家來了解，依照登記方式區分，土地登記的種類有哪些。

土地登記之方式意義

1. 主登記，指土地權利於登記簿上獨立存在之登記；附記登記，指附屬於主登記之登記。2. 主登記之次序，應依登記之先後。附記登記之次序，應依主登記之次序。但附記登記各依其先後。

土地登記之方式法條剖析

． 主登記

意涵：指土地權利於登記簿上獨立存在之登記。

舉例：所有權之取得、喪失或他項權利之設定、塗銷等登記。

． 附記登記

意涵：指附屬於主登記之登記，就主登記事項予以一部之變更等所為之登記。

舉例：更名、住址變更登記、書狀換(補)給登記等。

Logan 老師提醒

除了「主登記」與「附記登記」外，近年土地登記的考科中另外曾考過「註記登記」意思是指在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄註記資料之登記及其塗銷登記。舉例：如將訴訟事實註記於該登記名義人之其他登記事項欄、註記公告徵收、國宅用地及其塗銷註記等。最後註記非屬土地法第37條所指之「土地登記」，並不生不動取得、設定、喪失及變更之效力。（參考：最高行政法院107年判字第74號判決），同學也要一併背誦喔！

土地登記規則 § 34 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 34 | 登記原因證明文件

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：申請土地登記時，原則上應提出1. 登記申請書2. 登記原因證明文件3. 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書4. 申請人身分證明5. 其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。

登記原因證明文件之種類

1. 公定契約書
2. 法院拍賣之權利移轉證明書
3. 判決書及判決確定證明書
4. 和解或調解筆錄

Hank 老師提醒

了解於不同情況時，應提出何種登記原因證明文件。

土地登記規則 § 51 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 51 | 登記費&書狀費退回

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：在符合特定情況下，已繳納之登記費及書狀費，可以申請退回。

登記費&書狀費退回之情況

1. 登記經申請撤回。
2. 登記經依法駁回。
3. 其他依法令應予退還。

Hank 老師提醒

符合登記費&書狀費退回之情況後，申請人要於十年請求退還之。

土地登記規則 § 6 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 6 | 登記完畢之意涵

發布日期：2023 年 1 月 11 日

摘要：登記完畢之意涵：土地權利經過登記機關，依法令規定辦理登記，其中「登記是否完畢」關涉土地登記的效力，而同學在背誦「土地登記規則」的條文時，最常出現的字眼包括「登記完畢」，而登記完畢究竟是什麼呢？本篇向各位介紹登記完畢的種類及其意涵

登記完畢之意涵之意義

土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

實例明

將法條剖析基本上可以區分為兩大類：

一、以人工處理

土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。

二、以電腦處理

土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。

Logan 老師提醒

在土地法第 43 條規定中：「依本法所為之登記，有對效力。」係指『土地登記效力發生的時間點』，即是土地於已完成法定登記程序（亦即登記完畢），就會發生物權變動的對效力的意思喔。

土地登記規則 § 24-1 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 24-1 | 土地謄本的種類

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：權狀和謄本是土地登記實務中，最常觸碰到的文件之一，權狀如同身分證，而謄本則如同不動的履歷。謄本的容是由登記機關紀錄，容會隨時變動更新，潰仍較全面也較詳細，在法律上是屬於主要文件。那麼今天就來輕鬆了解「土地謄本的種類」有哪些吧！

土地謄本的種類

一、第一類謄本

申請人為登記名義人及其他依法令得申請者，謄本容顯示登記名義人全部登記資料。

二、第二類謄本

任何人皆能申請，謄本容隱匿登記名義人出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人姓名及統一編號，不在隱匿的範圍。

三、第三類謄本

申請人為登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人，謄本容隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。惟顯示完整姓名及住址。

立法意涵

第二類謄本原先其謄本容有完整姓名及住址，此有洩漏個人資料的疑慮。因此政部經過多次會議檢討，為了兼顧不動交易安全的公益性與個人資料隱私權的私益性，認為原規定公開登記名義人全部姓名及住址資料，逾越了比例原則，故改以去識別化方式，僅公開登記名義人的姓氏、部分國民身分證統一編號資料，但仍保留完整住址資料，惟倘若登記名義人有所疑慮，也可以向土地所在地的縣市任一地政事務所免費申請隱匿部分住址資料，或使用自然人憑證於政部地政司全球資訊網提出申請。

而政府於民國104年起，增訂第三類地籍謄本，考量登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人仍有需要取得登記名義人的完整姓名及住址資料，以主張法律上的權益或履行義務。例如，土地法第34條之1規定共有人處分共有不動需要通知他共有人，或者辦理都市更新的所有權人需要通知都市更新單元的所有權人召開公聽會等，提供申請第三類地籍謄本，以避免影響利害關係人處

理不動事務。

Logan 老師提醒

在土地登記實務中，原則上各位同學所看到的房地皆得調到其謄本，不過例外的情況，如「未保存登記」的建物，因為此種建物沒有權狀，所以調不到謄本資料喔！

土地登記規則 § 3 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地的登記機關

發布日期：2023 年 1 月 8 日

摘要：土地機關的登記：地政士在辦理土地登記的案件時，最常去的機關就是「地政事務所」，而地政事務所其實只是登記機關中的其中一個單位，本篇就帶各位了解，除了我們最常看到的地政事務所以外，還有哪些登記機關，以及有哪些條件下，得不由土地所在地的登記機關辦理登記吧！

土地的登記機關之意義

． 一、原則

土地登記，由土地所在地之直轄市、縣(市)地政機關辦理之。

． 二、例外

1. 另設或分設登記機關者：

但該直轄市、縣(市)地政機關在轄區另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

2. 跨轄區者：

建物跨越二個以上登記機關轄區者，由該建物門牌所屬之登記機關辦理之。

3. 跨登記機關者：

直轄市、縣(市)地政機關已在轄區另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣(市)其他登記機關辦理之。

4. 跨縣市申請者：

經中央地政機關公告實施跨直轄市、縣(市)申請土地登記之登記項目，得由全國任一登記機關辦理之。

實例明

． 一、原則：

如：直轄市、縣(市)的「地政局、地政處」

． 二、例外

1. 另設或分設登記機關者：

如：桃園地政事務、板橋地政事務所

2. 跨轄區者：

如：假使一個土地同時跨越彰化及台中，即依照「門牌所屬之登記機關」辦理登記

3. 跨登記機關者：

如：原本中壢的土地應於中壢地政事務所辦理，但是有實施跨登記的項目者，則得於桃園地政事務所

或是八德地政事務所 或其他桃園市的各個地政事務所辦理土地登記。

4. 跨縣市申請者：

如：登記項目有實施跨直轄縣市辦理的話，台北的登記案件就可以在高雄辦理等等

Logan 老師提醒

最後同學要記得「地政事務所」是屬於政府機關、而未來考上地政士開始執業的各位，「地政士事務所」是屬於私人民間的企業喔！

土地登記規則 § 4 相關文章

共 2 篇文章

1. 土地權利的種類 | 土地登記規則 § 4

發布日期：2023 年 9 月 29 日

摘要：除了所有權以外，土地權利得分為兩大類「用益物權」與「擔保物權」，而今天這篇文章要帶各位了解，土地登記規則中的權利共有9個項目。

土地權利的種類

下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：

1. 所有權2. 地上權。3. 中華民國99年8月3日前發生之永佃權。4. 不動役權。5. 典權。6. 抵押權。7. 耕作權。8. 農育權。9. 依習慣形成之物權。土地權利名稱與前項第1款至第8款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第1款至第8款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。

Logan 老師提醒

上述權利係以土地權利為標的之權利。可依類型分為所有權與他項權利：包含「民法」規定之地上權、不動役權、典權、抵押權或農育權、依習慣形成的物權；以及「土地法」所創設之耕作權。

2. 土地登記規則 § 4 | 有關土地登記之各種權利

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：我國不動之權利於取得、設定、移轉、喪失或變更時，皆應辦理登記，那麼到底有關土地登記之權利有九種呢？此外他們的法源都是從哪裡來的呢？今天三分鐘小教室帶你輕鬆了解吧！

土地登記之各種權利之意義

． 一、所有權：(民法 § 765)

所有人於法令限制之範圍，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

． 二、地上權：

1. 普通地上權(民法 § 832)

稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。

2. 區分地上權(民法 § 841-1)

稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍設定之地上權。

． 三、永佃權(民法 § 842 刪除)

指中華民國99年8月3日前發生之永佃權。

* 稱永佃權者，謂支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權。

． 四、不動役權(民法 § 851)

稱不動役權者，謂以他人不動供自己不動通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。

． 五、典權(民法 § 911)

稱典權者，謂支付典價在他人之不動為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動所有權之權。

． 六、抵押權

1. 普通抵押權：(民法 § 860)

稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供擔保之不動，得就其賣得價金優先受清償之權。

2. 最高限額抵押權：(民法 § 881-1I)

稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動為擔保，就債權人對債務人一定範圍之不特定債權，在最高限額設定之抵押權。

* 補充明：地上權、農育權及典權，均亦得為抵押權之標的物。(民法 § 882)

． 七、耕作權(土地法 § 133I)

承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償取得土地所有權。

． 八、農育權(民法 § 850-1)

稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。農育權之期限，不得逾二十年；逾二十年者，縮短為二十年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。

． 九、依習慣形成之物權

1. 原則：(民法 § 757)

物權除依法律或習慣外，不得創設。

2. 例外：(最高法院 19 年上字第 916 號判例參照)

民法第 757 條所稱「習慣」係指多年慣行之事實，經法院認定者，始得認係法律之一部分，故依習慣申請物權登記，除應由主張之當事人依法提出證據外，法院應依職權調之。

Logan 老師提醒

土地登記的權利種類，大部分都是來自於民法中，唯獨「耕作權」是規定在土地法，因此倘若未來學生在考試遇到「有關土地登記之各種權利」時，也可以利用不同法源做列項答題喔！

土地法 相關文章

共 11 篇文章

土地法 § 33 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 33 | 長期持有之減徵

發布日期：2022 年 11 月 17 日

摘要：長期持有之減徵：依土地法規定，民眾在移轉土地時，必須繳納土地增，而長期持有土地的話，則就持有期間長短，另分別有不同的減優惠，本篇將介紹長期持有土地相關的率優惠規定。

長期持有之減徵的意義

為活絡不動交易，政府對於長期持有 20 年以上之土地移轉，就其土地增超過最低率部分有減徵之優惠措施。我國土地增採用累進的 20%、30%、40%等三級率，長期持有土地年限超過 20 年、30 年、40 年以上者，可分別就其土地增超過最低率部分減徵 20%、30%、40%。

減徵率之計算

土地法長期持有減徵的規定係就其土地增「超過」最低率(即20%)部分減徵，減徵後相關率計算如下：

－ 第一級率：因未超過最低率，故維持20%－ 第二級率：【率（30%）－〔（30%－20%）×減徵率〕】－ 第三級率：【率（40%）－〔（40%－20%）×減徵率〕】

註：上述減徵率的部分，持有土地年限超過20年以上者為20%、30年以上者為30%、40年以上者為40%。

調及裁處程序的罰則

Q：小明於 75 年購入A地，並於 112 年出售，在適用一般率且考慮長期持有減徵之情形下，應課徵土地增之適用率為何？

A：小明持有之土地年限超過 30 年，可就超過基本率部分減徵 30%，故除適用第一級率之部分仍維持 20%率外，若有適用第二級率之部分率則降為 27%，若有適用第三級率之部分率則降為 34%。

$$30\% - [(30\% - 20\%) \times 30\%] = 27\%$$

$$40\% - [(40\% - 20\%) \times 30\%] = 34\%$$

Erin 老師提醒

土地增的長期減徵，僅適用於一般累進率的情形，若符合自用住宅優惠率的話，不論持有期間長短，率仍維持為 10%，並不另調降喔！

土地法 § 9、17、土地法施行細則 § 4 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 17 | 地價-自用住宅優惠率

發布日期：2023 年 3 月 19 日

摘要：土地所有權人，就其所擁有之土地，每年繳納給政府之賦。

自用住宅優惠率之意義

土地原則上按照一般率課徵地價，但符合自用住宅條件之土地，可按照自用住宅優惠率課徵地價。

自用住宅優惠率之要件

．面積之限制

都市土地面積未超過三公畝部分、非都市土地面積未超過七公畝部分。

．處數之限制

土地所有權人與其配偶及未成年之受扶養親屬，適用自用住宅用地率繳納地價者，以一處為限。

．用途之限制

無出租或供營業用之住宅用地。

．籍之限制

土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣籍登記

．建物所有人之限制

土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。

Hank 老師提醒

同學們作答時，判斷題目是否符合自用住宅優惠率，應仔細檢題目是否符合自用住宅優惠率的各個要件，若符合自用住宅優惠率，在計算時，要切記都市土地不超過3公畝、非都市土地不超過7公畝！

土地法 § 30 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 30 | 申報移轉現之標準

發布日期：2023 年 5 月 9 日

摘要：為了課徵土地增所需，每筆土地於所有權移轉或設定典權時，都必須申報移轉現，以作為計算漲價總數額（土地增課徵）之依據，然而移轉現的申報是否有相關的標準呢？本篇將為大家介紹在不同情況下，申報移轉現之標準。

申報移轉現之標準

－ 申報人於訂定契約之日起三十日申報者：以訂約日當期之公告土地現為準。－ 申報人逾訂定契約之日起三十日始申報者：以受理申報機關收件日當期之公告土地現為準。－ 遺贈之土地：以遺贈人死亡日當期之公告土地現為準。－ 依法院判決移轉登記者：以申報人向法院起訴日當期之公告土地現為準。－ 經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）拍賣之土地：以拍定日當期之公告土地現為準。

（但拍定價額低於公告土地現者，以拍定價額為準；拍定價額如已先將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準。）

－ 經政府核定照價收買或協議購買之土地：以政府收買日或購買日當期之公告土地現為準。

（但政府給付之地價低於收買日或購買日當期之公告土地現者，以政府給付之地價為準。）

未按前述標準申報之處理

- 前項第一款至第四款申報人申報之移轉現，經審核低於公告土地現者，得由主管機關照其自行申報之移轉現收買或照公告土地現徵收土地增。 - 前項第一款至第三款之申報移轉現，經審核超過公告土地現者，應以其自行申報之移轉現為準，徵收土地增。

Erin 老師提醒

依土地法第30條之規定，法院判決申報的土地移轉，如申報移轉現高於起訴日當期的公告現，仍須以起訴日當期的公告土地現為準核課土地增。

背後意義在於有些法院判決的案件是可以由權利人單獨申報移轉現的，為避免權利人故意高報移轉現而增加納義務人負擔，同時墊高自己本次取得的現（變相降低了自己之後移轉應繳納的增），所以才會有此規定喔！

土地法 § 12 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 12 | 公告土地現

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：直轄市及縣（市）政府依照法條所公告之土地現，用以課徵土地增。

公告現

1. 目的：課徵土地增。
2. 公告：每年公告一次。
3. 限制：申報移轉現時，若低於當期之公告土地現，得由主管機關照其自行申報之移轉現收買或照公告土地現徵收土地增。（土地法 § 30）

Hank 老師提醒

公告現與公告地價為不同的概念，同學們不要搞混囉。

土地法 § 28-2、28-3、39、39-2 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 28-2、28-3、39、39-2 | 土地增之不課徵

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：再符合法律規定之情況下，將不課徵土地增。

土地增不課徵之種類

1. 配偶贈與
2. 土地為信託財
3. 公共設施保留地移轉
4. 農地移轉

Hank 老師提醒

不課徵土地增與免徵土地增概念並不相同。不課徵土地增時，原地價並不會發生變動，屬於租遞延，待下次課徵土地增時一併計算。

土地法 § 28、28-1、39-1 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 28、28-1、39-1 | 土地增之免徵

發布日期：2023 年 10 月 23 日

摘要：符合法律規定，得免徵土地增，直接免除納義務人租之負擔。免徵之原地價將重新核計。

土地增之免徵

1. 繼承
2. 政府出售或贈與之公有土地及受贈之私有土地
3. 私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私有學校使用之土地
4. 被徵收之土地

Hank 老師提醒

免徵跟不課徵的概念並不相同，同學們一定要區分清楚，不要搞混了！

土地法 § 33及39-1、都市更新條例 § 67 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 | 土地增減徵

發布日期：2025 年 4 月 5 日

摘要：土地增是針對土地所有權人之土地，於移轉時因自然漲價所課徵的，政府為發展經濟，促進土地利用，對於特定移轉情形時，給予土地增減徵的政策優惠！

土地增減徵之種類

1. 長期持有減徵：

持有土地年限超過20年以上，就其土地增超過最低率部分減徵20%

持有土地年限超過30年以上，就其土地增超過最低率部分減徵30%

持有土地年限超過40年以上，就其土地增超過最低率部分減徵40%

2. 重劃區土地：經重劃後第1次移轉之土地

→減徵40%

3. 區段徵收領回抵價地：領回抵價地後第1次移轉之土地

→減徵40%

4. 都市更新單元之土地：

1. 依權利變換取得之土地，於更新後第1次移轉時，減徵40%。2. 不願參加權利變換而領取現金補償者，當次減徵40%。

Lemon 老師提醒

上述第2至4項情形之土地，於開發後(即重劃、領回抵價地和都更後)贈與配偶申請不課徵土地增，再移轉予第三人時，仍可享受上述土地增減徵之規定。但若為開發後才繼承之土地，繼承人辦妥繼承登記後再移轉時，已非屬開發後第1次移轉，故不適用減徵土地增40%之規定。

土地法 § 4之5 相關文章

共 1 篇文章

1. 所得法 § 4之5 | 房地合一免納範圍

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：「房地合一」實行後，自105年1月1日以後取得的房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地出售時均應繳納房地合一，但有3項例外是免納房地合一的情形！讓我們一起了解一下吧！

房地合一之免範圍

1. 符合《農業發展條例》§ 37及 § 38之1規定得申請不課徵土地增之土地。
2. 被徵收或被徵收前先行協議價購之土地及其土地改良物。
3. 尚未被徵收前移轉，依《都市計畫法》指定之公共設施保留地。

舉個例子

Lemon奶奶民國106年買入農業用地並於地上興建一棟合法農舍種植檸檬樹，持有期間皆維持農業使用，現欲退休，擬出售，是否應申報房地交易所得呢？

1. 取得「農業用地作農業使用證明書」及「農地不課徵土地增」繳款書，免申報繳納房地交易所得。
2. 依《農業發展條例》申請興建的農舍（農業設施），不論何時取得、出售，均按舊制規定，僅就房屋部分計算財交易所得，課徵綜合所得。

Lemon 老師提醒

依《農業發展條例》§ 37規定，農業使用的農業用地出售與自然人時，才能符合得申請不課徵土地增要件，因此，若將農業用地出售予非自然人（如公司法人）則仍須申報房地合一！

土地法第 34 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 34 | 土地增-自用率

發布日期：2022 年 4 月 14 日

摘要：土地增-自用率-個人出售土地，必須依照前一次取得與出售的土地公告現的漲價總數額，依漲價倍數與持有時間採累進率課徵土地增。不過，每人出售自用住宅若符合相關要件則可適用優惠率，有效達到節目標！

土地增-自用率的意義

已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增。而土地增一般率可分為三級，分別為 20 %、30 %、40 %，若符合自用住宅的條件，則可以申請以自用率課徵，率為 10 %。

土地增-自用率的要求

．【一生一次】

一、地上房屋為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有。

二、出售前1年無出租且無營業之情形。

三、出售時土地所有權人或其配偶、直系親屬應於該房屋辦竣籍登記。

四、都市土地面積未超過 300 平方公尺，非都市土地面積未超過 700 平方公尺。

五、未曾依上述條件申請過土地增自用住宅用地率。

【一生一屋】

曾適用自用住宅一生一次後，得再申請適用一生一屋自用住宅用地率，其適用要件：

一、曾使用過土地增一生一次自用住宅用地率。

二、出售都市土地面積未超過 150 平方公尺或非都市土地面積未超過 350 平方公尺。

三、出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋。

四、出售前持有該土地 6 年以上。

五、土地所有權人或其配偶、未成年子女於土地出售前，在該地設有籍且持有該自用住宅連續滿6年。

六、出售前 5 年，無供營業使用或出租。

實例明

甲名下有一筆供自住使用、未供出租或營業之不動，若符合上述面積、籍限制，且未曾申請過自用率課徵土地增，於出售時應繳納之土地增即可申請以自用住宅率10%課徵。若曾申請過一生一次自用率，但有符合上述一生一屋的要件時，也可以再行申請依自用率課徵土地增。

Erin老師提醒

如地上房屋部分供出租或營業使用，可申請依比例分別按自用及一般率課徵；另外贈與非出售，不適用自用住宅用地率喔！

土地法第 35 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地法 § 35 | 土地增重購退

發布日期：2022 年 1 月 30 日

摘要：為了促進土地利用，而發展出重購退，減輕所有權人的捐負擔。

土地增重購退的意義

土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年重購土地符合要件者，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增額，退還其不足支付新購土地地價之數額。

土地增重購退的要件

－ 性質條件：出售用地與重購用地須同性質（EX. 自用住宅用地）－ 時間限制：完成移轉登記之日，2 年重購；或先購買土地，2 年出售。－ 使用限制：出售前一年，未出租營業使用。－ 移轉限制：重購土地完成移轉登記之日，五年不得移轉改作其他用途。－ 登記限制：重購土地登記名義人要跟元出售土地登記名義人相同。－ 面積限制：重購土地都市 3 公畝、非都市 7 公畝以。－ 價格限制：重購價格大於出售價格扣除土增之餘額者才可退。

實例明

Q | 甲於 100 年賣自用住宅用地面積為 50 平方公尺，公告現為 3000 元/平方公尺，前次移轉現為 500 元/平方公尺，至 100 年的消費者物價指數為 500 %，後來又於 101 年買一面積為 1000 平方公尺，且現為 10000 元/平方公尺的自用住宅用地，請問甲是否可請求重購退？

A | 由於土地增的重購退，重購地價要高於賣的地價，故本題只要符合其他要件，甲即可行使重購退，退還依土第 35 條規定的土地增。

（小提醒：房地合一所得的重購退，重購的價格可低於賣的價格，與土增的規定不同）

Jasper 老師提醒

房地合一所得也有重購退的規定，其要件及法律效果不同，切記不要搞混。

土地法第28、28-1~28-3、39、39-2條 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比11 | 土地增之免徵 vs 不課徵

發布日期：2022 年 9 月 1 日

摘要：土地增之免徵 vs 不課徵：土地法中關於土地增之租優惠，常見有免徵及不課徵之規定，免徵與不課徵不是都不用繳嗎？那麼這兩者到底差在哪裡呢？

土地增之免徵 vs 不課徵的意義

- 土地增免徵：是指本次因移轉不需繳納土地增，且土地移轉後原地價重新核計。 - 土地增不課徵：是指本次移轉應課徵之土增暫時不課徵，而土地移轉後其原地價不變，待下次應課徵時一併計算土地漲價總數額。 - 兩者相異點在於免徵為「租之免除」、「原地價重新核計」，而不課徵為「租之遞延」、「原地價不變」。

實例說明

若甲於 100 年取得一筆土地，後於 105 年贈與其配偶乙，並申請「不課徵」土地增，至乙於 111 年移轉土地時，需課徵土地增，而其在計算土地漲價總數額時，原地價則必須以 100 年甲取得時之土地移轉現計算喔！

Erin 老師提醒

土地增之不課徵，是需要申請的，換句話，如果土地所有權人移轉土地，符合不課徵之要件，是可以依土地所有權人自己的意願，決定要申請不課徵土地增，或者直接依一般率課徵喔！

地政士法 相關文章

共 3 篇文章

地政士法 19 ~ 22 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 地政士法 § 19~22 | 地政士簽證

發布日期：2022 年 8 月 28 日

摘要：地政士簽證：依地政士法之規定，地政士得執行之業務包含「不動契約或協議之簽證」，地政士簽證到底是什麼？要有什麼特殊的資格才能辦理簽證嗎？

地政士簽證的意義

地政士的簽證，指當事人請地政士代辦不動交易移轉或設定負擔時，由簽證人核對當事人身分的真實性（為真正權利人）後，在不動契約或協議書上進行簽證，不動契約或協議經地政士簽證後，可免附義務人的印鑑證明，地政機關亦得免重複核簽訂人身分。

地政士簽證的要件

地政士要符合以下資格，才可以辦理簽證喔：

．積極條件

地政士符合下列規定，得向直轄市或縣（市）主管機關申請簽證人登記，於受託辦理業務時，對契約或協議之簽訂人辦理簽證：

－ 經地政士公會全國聯合會推薦者。－ 最近五年其中二年主管稽徵機關核定地政士執行業務收入總額達一定金額以上者。

．消極條件

地政士有下列情事之一，不得申請簽證人登記；已登記者，廢止其登記：

－ 經地政士公會全國聯合會撤回推薦者。－ 曾有第二十二條第二項因簽證不實或錯誤，致當事人受有損害者。－ 曾依第四十四條規定受申誡以上處分者。

Erin 老師提醒

另外，不是任何種類的案件都可以讓地政士簽證的，地政士法第21條就明文規定了不得辦理簽證的案件類型，畢竟若是金額龐大，或是該案件有影響到第三人的話，還是須回歸到地政機關的審，才能更謹慎地為人民的財權把關！

地政士法 § 49、50 相關文章

共 1 篇文章

1. 地政士法 § 49、50 | 地政士無照執業之罰則

發布日期：2022 年 11 月 20 日

摘要：地政士無照執業之罰則：地政士法施行以後，地政士要執行業務，必須考試及格，領有地政士證書及開業執照並加入地政士公會後，才可掛牌執行業務，至於違反規定擅自以地政士為業會有什麼罰則呢？

地政士無照執業之罰則的意義

一般民眾申請土地登記、土地測量、撰擬不動契約或協議等事項，都需委請地政士辦理相關事宜，地政士經手的不動價龐大，影響民眾權益甚鉅，所以必須有國家考試專業證照才能執業，以保護社會大眾的交易安全。

．擅自以地政士為業之情形

- 未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止 - 雖取得地政士證書，但有下列情形之一：
- 未依法取得開業執照 - 領有開業執照未加入公會 - 領有開業執照，其有效期限屆滿未依本法規定辦理換發 - 開業執照經撤銷或廢止者 - 受停止執行業務處分

．擅自以地政士為業之罰則

- 未依法取得地政士證書或地政士證書經撤銷或廢止→處新臺幣五萬元以上二十五萬元以下罰鍰。 - 雖取得地政士證書，但有前述情形之一→處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，若不改善得按次處罰。

Erin 老師提醒

地政士要執行業務，除了必須考試及格，領有地政士證書及開業執照並加入地政士公會後，才可掛牌執行業務外，事務所名稱還必須有「地政士」的字樣才符合規定，坊間部分招牌僅掛著「代書」字樣的事務所，其實是不合現行法規的喔！

地政士法第 4 ~ 7、16 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 地政士法 § 4 ~ 7、16 | 地政士的充任要件及執行業務之項目

發布日期：2022 年 9 月 22 日

摘要：地政士的充任要件及執行業務之項目：大家都知道「地政士」即是早年大眾所稱的「土地代書」，而一般民眾申請土地登記、土地測量、撰擬不動契約或協議等事項，都需委請地政士辦理。而考試最常出現的就是要具備何種資格才能充任地政士，以及主要的執行業務的項目又是什麼？來看看地政士法是怎麼規定的吧！

地政士的業務容

依地政士法第 16 條之規定，地政士得執行下列業務：

- 代理申請土地登記事項。 - 代理申請土地測量事項。 - 代理申請與土地登記有關之務事項。 - 代理申請與土地登記有關之公證、認證事項。 - 代理申請土地法規規定之提存事項。 - 代理撰擬不動契約或協議事項。 - 不動契約或協議之簽證。 - 代理其他與地政業務有關事項。

地政士的充任要件

．積極要件

經地政士考試及格者，得檢具申請書及資格證明文件，向中央主管機關申請核發地政士證書。

．消極要件

有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：

- 曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑一年以上刑之裁判確定者。 - 受本法所定除名處分者。 - 依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

Erin 老師提醒

甲參加了地政士考試及格，如果沒有上述消極要件的情況，就可以取得地政士證書後，這時甲即具備了充任地政士的資格，但是如果甲要開立事務所執業，還必須檢具申請書及資格證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請登記，並領得地政士開業執照，並且加入當地地政士公會，才可以開始執業喔！

地籍測量實施規則 相關文章

共 6 篇文章

地籍測量實施規則 § 204 相關文章

共 1 篇文章

1. 地籍測量實施規則 § 204 | 複丈之原因

發布日期：2023 年 5 月 23 日

摘要：已測量之土地，在經歷特殊情況後，得申請土地複丈，確認地籍圖之正確性。

複丈之意義

已辦地籍測量之地區，因土地自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併等，造成實際情況與地籍圖不相符，得申請再次測量。

建物複丈-建物分割的要件

土地有下列情形之一者，得申請土地複丈

1. 因自然增加、浮覆、坍沒、分割、合併或變更。
2. 因界址曲折需調整。
3. 依建築法第四十四條或第四十五條第一項規定調整地形。
4. 宗地之部分設定地上權、農育權、不動役權或典權。
5. 因主張時效完成，申請時效取得所有權、地上權、農育權或不動役權。
6. 鑑界或位置勘。

Hank老師提醒

建議同學將土地複丈的原因，搭配土地複丈之申請人去背誦！

地籍測量實施規則 § 258 相關文章

共 1 篇文章

1. 地籍測量實施規則 § 258 | 建物測量之種類

發布日期：2023 年 10 月 23 日

摘要：已完成地籍測量之地區，因建物的新建，或者是增建、改建、滅失、合併、分割等等標示變更，可申請建物第一次測量或建物複丈，並獲取建物測量成果圖，來辦理建物所有權第一次登記或建物標示變更登記。

建物測量之種類

1. 建物第一次測量：新建之建物得申請建物第一次測量。
2. 建物複丈：建物因增建、改建、滅失、合併、分割或其他標示變更等，得申請複丈。

Hank 老師提醒

新建之建物，有不得申請測量之情況，同學們要背誦起來喔！

地籍測量實施規則 § 232 相關文章

共 1 篇文章

1. 地籍測量實施規則 § 232 | 土地複丈錯誤逕行更正

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：符合特定情況下，已辦地籍測量之地區，發現錯誤，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理更正。但符合特定情況時，得由登記機關逕行辦理更正。

土地複丈錯誤逕行更正之情況

1. 原測量錯誤純係技術引起。
2. 抄錄錯誤。

Hank 老師提醒

原測量錯誤純係技術引起：錯誤屬於觀測、量距、整理原圖或計算錯誤所導致。

抄錄錯誤：錯誤屬於作業人員於記載時之疏漏所導致。

地籍測量實施規則 § 286 相關文章

共 2 篇文章

1. 地籍測量實施規則 § 286 | 特別建物

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：同一建築基地範圍屬於同一所有權人，供同一目的使用者之建物

特別建物之種類

1. 公有公用之建物。
2. 地方自治團體建物。
3. 學校。
4. 工廠倉庫。
5. 祠、廟、寺院或教堂。
6. 名勝史蹟之建物。

Hank 老師提醒

建議同學利用口訣，幫助加強記憶。

2. 地籍測量實施規則 § 286 | 特別建物

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：建物於同一個建築基地範圍屬同一所有權人，供同一目的使用者。

特別建物之要件

1. 同一個建築基地範圍
2. 同一所有權人
3. 供同一目的使用

Hank 老師提醒

同學們在讀土地登記這門考科時，可以自己想一個口訣，來幫助自己背誦。

地籍測量實施規則第 288 條規定 相關文章

共 1 篇文章

1. 地籍測量實施規則 § 288 | 建物複丈-建物分割

發布日期：2022 年 6 月 26 日

摘要：建物複丈-建物分割：已登記之建物辦理分割時，需先辦理建物複丈。

建物複丈-建物分割的意義

建物分割為建物複丈之其中一種，在辦理建物分割時，應先符合一定的要件，才得以辦理建物分割。

建物複丈-建物分割的要件

1. 建物已辦理登記。
2. 法令並無禁止分割。
3. 已編列門牌號或所在地址證明。
4. 分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁。

實例明

Q：甲、乙共有一棟建物，因為各自都想要使用該建物，商量好後，決定分割該建物，請問分割前應該先符合何種條件才可辦理。

A：依照地籍測量實施規則第 288 條規定，該建物應已辦理所有權登記，其分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割。並且甲、乙應提出申請書檢附分割位置圖以及編列門牌號證明文件來辦理建物分割。

Hank老師提醒

考試常常考建物複丈中的建物分割與建物合併的要件，要把該兩種要件搞清楚，並背熟來，才能在考試時拿高分。

大法官釋字 相關文章

共 1 篇文章

大法官釋字第 400 號 相關文章

共 1 篇文章

1. 大法官釋字第 400 號 | 既成道路所有權人的權利與義務

發布日期：2022 年 6 月 19 日

摘要：既成道路所有權人的權利與義務：如果名下擁有一筆既成道路土地，所有權人可以擅自將土地圍起來不給通行嗎？土地所有權人應受些限制？又該如何主張權益呢？

既成道路所有權人的權利與義務的意義

所謂「既成道路」，係指私人所有，但存有公用地役關係之土地。

既成道路所有權人的權利與義務的要件

符合下述三種要件，即為所謂的「既成道路」：

－ 土地須為不特定之公眾通行所必要，而非僅為通行之便利或省時 － 土地成為道路供公眾通行之初，所有權人並無阻止之情事 － 需歷經之年代久遠而未曾中斷

實例明

Q：如果名下擁有一筆既成道路土地，所有權人可以擅自將土地圍起來不給通行嗎？土地所有權人應受些限制？又該如何主張權益呢？

A：若該土地為既成道路，雖然私人仍保有該地之所有權，惟對於該地之權利行使應受相當限制，不得違反供公眾通行之目的而作他用，換句話，所有權人是不得擅自將繼承道路圍起來不給通行的！

而大法官釋字第 400 號也提到了，因為既成道路的關係使財之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。

Erin老師提醒

無償供公眾通行之道路土地，經明屬實者，在使用期間，可免徵地價，如屬建造房屋應保留之法定空地，則無免徵之適用喔！

契條例 相關文章

共 1 篇文章

契條例 § 12、§ 16 相關文章

共 1 篇文章

1. 契條例 § 12 | 變相取得所有權或使用權

發布日期：2025 年 4 月 6 日

摘要：容摘要：依契條例規定，不動之買賣、承典、交換、贈與、分割或因占有而取得所有權者，均應申報契。然而實務上不乏以「變相」取得不動所有權或使用權之情形，企圖規避契，今天就帶大家來認識契條例 § 12第2項常見之實務類型。

變相取得所有權或使用權之立法理由

為防杜假藉房屋委建之名，行買賣、交換、贈與之實，以承受人為建造執照之原始起造人，或中途變更起造人名義方式規避賦，捐稽徵機關按「實質課原則」課徵契，為確保租公平的目的，對特定的經濟行為進行課。

變相取得所有權或使用權之常見類型舉例

1. 買賣類型

L向地主A承租一地，興建甲屋。

L自費興建甲屋，卻以地主A作為建造執照原始起造人，取得使用執照。

→此處甲屋，實質係A因土地使用權取得甲屋，應按「買賣契」率向地主A課徵契。

2. 贈與類型

L出資興建乙屋，以L之子女或配偶等名義，作為建造執照原始起造人，或中途變更起造人名義，並取得使用執照。

→此處乙屋，實質係L子女或配偶受到L贈與取得，應按「贈與契」率向受贈人課徵契。

3. 交換類型

建商L向地主A合建分屋。

以建商L及地主A並列為房屋之起造人，地主A分得丙屋。

→此處丙屋，實質係以土地與建商L交換取得，應按「交換契」率向地主A課徵契。

契申報時間

建築物於建造完成前，因買賣、交換、贈與，以承受人為建造執照原始起造人或中途變更起造人名義並取得使用執照者，以主管機關核發使用執照之日起「滿30日」為申報起算日。

Lemon 老師提醒

捐稽徵機關在向人民課徵務時，著重於「實質課原則」，以上述的買賣類型為例，如L(土地承租人)自費建屋並為原始起造人取得建造執照，則不屬於契核課範圍。因此，不論在實務案例上，或是考題分析時，同學要切記先判斷利益取得方式，並依各項賦課徵原則認定課範圍。

平均地權條例 相關文章

共 2 篇文章

平均地權條例 § 47 II、81 - 2 相關文章

共 1 篇文章

1. 平均地權條例 § 47 II | 不動買賣實價登錄

發布日期：2022 年 11 月 3 日

摘要：不動買賣實價登錄：平均地權條例第 47 條第 2 項修法後，將原本房地交易的申報登錄責任由地政士回歸於買賣雙方，並且將申報時間提前至申請所有權移轉登記時一併辦理，所以買賣雙方在成交後辦理移轉登記時，別忘了確實做好申報實價登錄的動作，否則將會有一筆不小金額的罰鍰喔！

不動買賣實價登錄的意義

為促進不動交易資訊透明化，政府於公布實價登錄三法並於 101 年施行，而後為了精進制度，提供更為即時、透明、完整之不動交易資訊，實價登錄新制並於 109 年上路。

實價登錄新制重點

－ 申報義務人：調整由買賣雙方共同申報登錄（買賣雙方得協議由其中一人或其代理人申報送件）。－ 申報時點：提前於登記案件送件時辦理。

． 罰則規範

－ 逾期申報：

買賣案件已辦竣所有權移轉登記，並經主管機關限期申報而未申報者→ 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。

－ 申報不實：

－ 申報登錄價格資訊不實者→ 3 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。－ 申報登錄價格以外資訊不實者→ 台幣 6 千元以上 3 萬元以下罰鍰。

實例明

小華向小明買了某社區一房屋附帶車位 2 個，並且在移轉登記時申報實價登錄，但是於申報時僅申報移轉一個車位，此時小華及小明即違反第 47 條第 2 項規定，申報登錄「價格以外資訊」不實，直轄市、縣（市）主管機關應命其限期改正；如果未改正者，則可以處新臺幣 6 千元以上 3 萬元以下罰鍰，並可以按次處罰。

Erin 老師提醒

本篇所提到的容，係針對「成屋交易」的規定，而有關「預售屋買賣」實價登錄的規定，則是規定在平均地權條例第 47-3 條，罰則也稍有不同，請各位同學不要搞混了喔！

平均地權條例（修正）：4、47-3、81-2、87

平均地權條例（增訂）：47-4、47-5、79-1、81-3、81-4 相關文章

共 1 篇文章

1. 平均地權條例 | 112年修法重點

發布日期：2023 年 5 月 9 日

摘要：平均地權條例於112年2月公布修正後，政部並於同年4月25日預告相關子法，容包括禁止預售屋換約轉售，私法人買住宅採許可制，檢舉獎金制度，草案將預告20天後，報行政院核定施行日期。然而在子法上路前，本篇文章將帶大家了解本年度平均地權條例修正的幾大重點。

平均地權條例112年修法的意義

為抑制房市炒作與阻斷獲利源頭，本次修法針對虛假交易哄抬房價、新建成屋「紅單」轉售及預售屋、新建成屋之換約轉售牟利等不當炒作行為，提出對策，嚴懲不動炒作行為，並增訂私法人取得住宅採許可制，將有助維護不動市場交易秩序，保障居住需求者之購屋權益。

修正容

- 預售屋買賣契約之解約情形納入申報登錄資訊範圍，並將領得使用執照且未辦竣建物所有權第一次登記之成屋（以下簡稱新建成屋）之定金書面契據納入管理，及增訂銷售者不得同意或協助轉售該契據。（修正條文第47條之3）- 增訂預售屋或新建成屋買賣契約不得讓與或轉售之限制，且其銷售者不得同意或協助契約讓與或轉售，及例外得讓與或轉售之情形。（修正條文第47條之4）- 增訂任何人不得有不動炒作行為。（修正條文第47條之5）- 增訂私法人取得供住宅使用房屋許可制，並限制取得後於一定期限不得辦理移轉、讓與或預告登記。（修正條文第79條之1）- 增訂解除預售屋買賣契約申報登錄不實及銷售者違規同意或協助轉售書面契據之罰責。（修正條文第81條之2）- 增訂預售屋或新建成屋買賣契約違規讓與、轉售，或不動炒作行為之罰責。（修正條文第81條之3）- 增訂不動銷售、買賣或成交資訊申報違規之檢舉制度及授權中央主管機關訂定相關辦法。（修正條文第81條之4）

（資料來源：行政院<https://www.ey.gov.tw/Page/5B2FC62D288F4DB7/97bb37ca-0cc5-4b72-9326-d37d251565d1>）

Erin 老師提醒

本次平均地權條例修法僅有部分於公布後施行，其餘尚待配套法規研擬後才會由行政院公布施行喔！

另外這次平權條例的修法，主要都是「新增」的規定，與舊法衝突部分不多，大抵上重點為上面所提到的幾個大方向，同學可以先行參公布的條文來了解。考試基本上是依考試當時施行的法規來作答，但本次修正意義上較重大，同學還是要瞭解一下喔！

憲法 相關文章

共 1 篇文章

憲法、立法院職權行使法、中央法規標準法 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 | 法律何時生效

發布日期：2025 年 4 月 5 日

摘要：在立法者研擬出法律後，為了避免立刻施行而導致人民措手不及，故設置了一個緩衝期，讓我們一起來了解其相關規定吧。

法律何時生效之要點

一、第一階段：公布

- 立法院三讀通過後，法律會移送給總統和行政院。 - 若行政院未提出覆議，總統會在10日公布法律。
- 此階段僅為「公布」，告知大眾新規範，但法律尚未生效。

二、第二階段：生效

- 法律生效日期依據《中央法規標準法》而定。 - 沒有指定特定施行日：從公布日開始計算，第三天生效。 - 有指定特定施行日：由立法者直接指定，或授權其他機關（如行政院）決定。 - 直接以該特定日期為生效日。

三、目的：

提供緩衝期，讓民眾有時間適應新法律。

Ding 老師提醒

簡單來，法律通過後不是馬上生效，要先給總統公布，然後看有沒有特別哪天生效，沒的話就三天後生效。

房屋條例 相關文章

共 2 篇文章

房屋條例 § 15 相關文章

共 1 篇文章

1. 房屋條例 § 15 | 房屋免徵或減半徵收之情形

發布日期：2023 年 9 月 9 日

摘要：一般所有權人持有私有房屋，每年都必須繳納房屋稅，而如果有特殊情形的話，則就該房屋之情況，另分別有不同的減優惠，本篇將介紹房屋得免徵或減半徵收之情形。

房屋免徵或減半徵收之意義

．私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：

1. 業經立案之私立學校及學術研究機構，完成財團法人登記者，其供校舍或辦公使用之自有房屋。2. 業經立案之私立慈善救濟事業，不以營利為目的，完成財團法人登記者，其直接供辦理事業所使用之自有房屋。3. 專供祭祀用之宗祠、宗教團體供傳教佈道之教堂及寺廟。但以完成財團法人或寺廟登記，且房屋為其所有者為限。4. 無償供政府機關公用或供軍用之房屋。5. 不以營利為目的，並經政府核准之公益社團自有供辦公使用之房屋。但以同業、同、同學或宗親社團為受益對象者，除依工會法組成之工會經由當地主管稽徵機關報經直轄市、縣（市）政府核准免徵外，不在此限。6. 專供飼養禽畜之房舍、培植農品之溫室、稻米育苗中心作業室、人工繁殖場、抽水機房舍；專供農民自用之煙菸房、稻穀及茶葉烘乾機房、存放農機具倉庫及堆肥舍等房屋。7. 受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。8. 司法保護事業所有之房屋。9. 住家房屋現在新臺幣十萬元以下者。但房屋標準價格如依第十一條第二項規定重行評定時，按該重行評定時之標準價格增減程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者，按千元計算。10. 農會所有之倉庫，專供糧政機關儲存公糧，經主管機關證明者。11. 經目的事業主管機關許可設立之公益信託，其受託人因該信託關係而取得之房屋，直接供辦理公益活動使用者。

．私有房屋有下列情形之一者，其房屋減半徵收：

1. 政府平價配售之平民住宅。2. 合法登記之工廠供直接生使用之自有房屋。3. 農會所有之自用倉庫及檢驗場，經主管機關證明者。4. 受重大災害，毀損面積佔整棟面積三成以上不及五成之房屋。

Erin 老師提醒

雖然繳納房屋稅是所有權人應盡之義務，但因受天然災害等不可抗力因素造成的房屋毀損，必須修復後才能使用，所以在房屋條例中訂有相關賦稅優惠。而房屋也因毀損程度的不同，有不同的減免，例如受災害面積五成以上，必須修復始能使用的房屋，房屋「全免」；而受災害面積為三成以上不及五成的房屋，房屋「減半徵收」。此部分之差異常出現在不動經紀人考試的選擇題，請同學要特別留意喔！

房屋條例 § 5、6、6-1、15、25 相關文章

共 1 篇文章

1. 房屋條例 | 113年修法重點

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：《房屋條例》部分修正條文於已於113年1月3日總統公布，並於113年7月1日實施上路，將於114年5月正式開徵，一起來了解修法後的重點規範吧！

修法理由

為減輕單一自住房屋負、促進房屋有效利用及合理 化房屋負，並考量現行房屋依房屋使用情形，按月計徵，稽徵作業繁複，應予簡化。為避免房屋所有人藉編釘或增編房屋門牌號碼，將房屋分割為小坪數，形成租漏洞，予以防杜。

修法重點

1. 自住用房屋：房屋所有人或使用權人之本人、配偶或直系親屬應於該屋辦竣「籍登記」，且無出租或供營業情形。
2. 全國單一自住：自住房屋現一定金額以下全國單一自住率1%。此項規定本人、配偶及未成年子女在全國僅持有1房屋，供自住且房屋現在一定金額以下，自住房屋現一定金額由各地方政府訂定。
3. 全國總歸：非自住住家用房屋改按「全國歸」及調高其法定率為2%-4.8%，且各地方政府都必須按納義務人全國總持有數訂定差別率，並採「全數累進」方式課徵。
4. 免3：住家房屋現在新臺幣10萬元以下免徵房屋之適用對象，以自然人持有全國3為限。
5. 納基準日：以每年2月末日為納義務基準日，課所屬期間為上一年7月1日起至當年6月30日止。

Lemon 老師提醒

修法前房屋與地價的自住用率要件常常使人混淆，在修法後，兩種制的自住用要件一致化！且房屋改以年計徵，變更房屋使用情形時，應於每期房屋開徵40日(即3月22日)以前向當地主管稽徵機關申報！

所得法 相關文章

共 2 篇文章

所得法 § 4-5 相關文章

共 1 篇文章

1. 所得法 § 4-5 | 房地合一所得-自住之優惠

發布日期：2023 年 8 月 12 日

摘要：自住之房地，於出賣時，若符合所得法之要件，則可適用400萬的免金額，超過部分享有10%的優惠率。

房地合一所得-自住之優惠之意義

為鼓勵不動供自住使用，訂定有關於房地自住之優惠。

房地合一所得-自住之優惠之要件

個人與其配偶及未成年子女須符合下列規定：

1. 個人或其配偶、未成年子女辦竣籍登記、持有並居住於該房屋連續滿六年。2. 交易前六年，無出租、供營業或執行業務使用。3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前六年未曾適用本款規定。

Hank 老師提醒

房地合一所得自住之要件，是規定未成年子女，而非直系親屬喔！

所得法 § 14-8 相關文章

共 1 篇文章

1. 所得法 § 14-8 | 房地合一所得重購退要件

發布日期：2023 年 11 月 28 日

摘要：那現行的法裡面，除了土地增可以重購退以外，所得法裡面的房地合一所得也是可以重購退的，這兩者的要件大致上類似，都是以自用為大前提。本篇要帶大家複習房地合一所得重購退要件，而此部分也是考試非常愛考的重點喔！

房地合一所得重購退之要件

1. 重購時間及限制：房地出售後2年重購或先購買2年再出售。2. 所有權人：原出售及重購房地所有權人屬同一人或其配偶。3. 籍(居住)限制：本人、配偶及未成年子女應在該房屋辦竣籍登記並居住。4. 使用限制：房屋需做自用住宅使用，並於出售前1年無出租、供營業或執行業務使用。

Erin 老師提醒

與土地增重購退相比，除了上述要件容稍有不同、且無面積限制外，所有權人得於重購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之次日起算「五年」，申請按重購價額占出售價額之「比率退」，同學應特別注意喔！

未分類文章 相關文章

共 63 篇文章

未分類 相關文章

共 25 篇文章

1. 贈與之扣除額vs扣抵額

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：計算贈與時，其中可扣除之額度，分為扣除額、扣抵額。

贈與之扣除額vs扣抵額

贈與之扣除額：扣除額，是從【基】當中來扣除

贈與之扣抵額：扣抵額，是從【額】當中來扣除

Hank 老師提醒

同學們要注意，扣除額跟扣抵額並不相同，其中扣抵額的對於贈與的減少效果會大於扣除額。

2. 登記權利&登記原因

發布日期：2024 年 9 月 22 日

摘要：土地登記範圍，包含登記主體、登記客體、登記原因、登記權利

種類

登記權利

1. 所有權
2. 地上權
3. 不動役權
4. 典權
5. 抵押權
6. 農育權
7. 耕作權
8. 永佃權
9. 依習慣形成之物權

登記原因

1. 取得
2. 設定
3. 移轉
4. 喪失
5. 變更

Hank 老師提醒

同學們要注意，登記權利除了所有權與他項權利外，尚有依習慣形成之物權。

3. 登記主體&登記客體

發布日期：2024 年 9 月 11 日

摘要：土地登記範圍，包含登記主體、登記客體、登記原因、登記權利。

登記主體&登記客體之種類

登記主體

1. 登記權利人：基於登記原因直接取得不動權利或免除義務者
2. 登記義務人：基於登記原因直接喪失不動權利或承受義務者

登記客體

1. 土地
2. 建築改良物：附著於土地之建築物或工事

Hank 老師提醒

先了解登記主體的意義，有助於分辨各個登記之登記權利人&登記義務人。

4. 債之消滅

發布日期：2024 年 9 月 11 日

摘要：基於某些原因，而使得當事人之間之債權債務關係歸於消滅。

債之消滅之種類

1. 清償：依照債務之本旨，而為給付
2. 提存：清償人將給付物，為債權人寄託於提存所之行為
3. 抵銷：兩人互負債務，其給付之種類相同，並均已屆清償期者，使其債務與他方債務於相等額度互相抵消
4. 混同：債權與其債務同歸一人時，債之關係消滅
5. 免除：債權人向債務人表示免除其債務之意思

Hank 老師提醒

債之關係消滅後，包含其債權之擔保，及其從屬之權利，會同時歸於消滅。

5. 房地合一所得-重購退

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：房地所有權人於換屋時，若符合政府之法律規定，可將繳納之款，全額或比例退還（扣除）。

房地合一所得-重購退之要件

1. 使用要件：出售前一年，無出租、供營業或執行業務使用。
2. 籍要件：本人、配偶、未成年子女，於該出售及重購的房屋辦竣籍登記並實際居住。
3. 登記要件：出售及購買之房地，所有權人為本人或配偶。
4. 時間要件：出售舊房地與重購新房地的移轉登記時間在2年。
5. 出售要件：重購後5年不得移轉或改作其他用途。

Hank 老師提醒

實務上，房地合一所得-重購退對於【居住事實】，審核較為嚴格。除了設籍外，也要符合實際居住使用。

6. 債權性質-優先購買權

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：出賣人若未通知優先購買權人而將不動出售、登記予第三人時，優先購買權人僅得向出賣人請求損害賠償。

債權性質-優先購買權之種類

1. 土地法第34條之1第4項
2. 民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項
3. 農地重劃條例第5條第2款、第3款

Hank 老師提醒

同學們可以搭配土地登記規則第97條，了解債權性質之優先購買權，登記時所需要之文件。

7. 物權性質-優先購買權

發布日期：2024 年 11 月 10 日

摘要：出賣人若未通知優先購買權人而將不動出售、登記予第三人時，優先購買權人得主張移轉行為無效。

物權性質-優先購買權之種類

1. 土地法第104條、第107條、
2. 民法第426條之2、第919條
3. 耕地三七五減租條例第15條
4. 農地重劃條例第5條第1款

Hank 老師提醒

當債權性質與物權性質之優先購買權競合時，優先適用於物權性質之優先購買權。

8. 土地增-移轉現審核標準

發布日期：2024 年 11 月 10 日

摘要：土地移轉或設定典權時，依申報移轉現之審核標準，計算出土地漲價總數額，搭配相對應之率，計算出應繳納之土地增額。

土地增-移轉現審核標準

1. 如期申報：訂約日當期之公告土地現
2. 逾期申報：受理申報機關收件日當期之公告土地現
3. 遺贈：遺贈人死亡日當期之公告土地現
4. 法院判決移轉：申報人向法院起訴日當期之公告土地現
5. 法院或行政執行分署拍賣：拍定日當期之公告土地現，但拍定價額低於公告土地現者，以拍定價額為準
6. 政府核定照價收買或協議購買：政府收買日或購買日當期之公告土地現。但政府給付之地價低於公告土地現者，以給付之地價為準

Hank 老師提醒

提醒同學，計算土地增時，要熟記面對不同情形，申報移轉現該如何認定。

9. 概念比一比 20 | 地價區段、區段地價

發布日期：2023 年 4 月 28 日

摘要：在準備考試時，常看到公告區段地價與地價區段兩個不同的名詞，兩者都是政府在評定地價時會用到的專有名詞，但是到底「地價」與「區段」這個名詞不同的排列組合，有什麼不一樣呢？

地價區段、區段地價之定義

．地價區段

指政府於辦理規定地價或重新規定地價或公告土地現作業時，將地價相近、位置相連或情況相同之土地劃為同一地價範圍，此一範「圍稱」為地價區段。

．區段地價

政府依上述規定劃完地價區段後，就其區段搜集買賣或收益實例估計之中位數為各區段之區段地價，或無實例者採推估之方式決定其區段地價。

Erin 老師提醒

簡單來，相較於地價區段為一個範圍，區段地價則為一個價格。

另外有關政府實行地價調估計及土地建築改良物估價之估價標的、估價方法、估價作業程序、估價報告書格式及委託估價等事項，都規定於「地價調估計規則」中喔！

10. 概念比一比 19 | 公告地價、公告現

發布日期：2023 年 3 月 19 日

摘要：在準備考試時，常看到公告地價與公告現兩個專有名詞，兩者都是政府於固定期間會公告的一個地價標準，並與土地所有權人最關心的「金」息息相關，但是到底這兩種不同的「地價」，有什麼不一樣呢？

公告地價、公告現之意義

．公告地價

公告地價，係政府每2年重新規定地價時，參考當年期土地現、前一期公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力按法定程序評估，於1月1日公告，作為土地所有權人申報地價後據以課徵地價。

．公告現

公告土地現，係政府於每年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地現的參考，並作為主管機關審核土地移轉現之依據。

Erin 老師提醒

簡單來，公告地價是用來課徵地價的依據，而公告現則是用來課徵土地增的依據。對於土地所有權人來，地價必須年年繳納，土地增則是在土地移轉時才需繳納，而通常公告現會高於公告地價，土地所有權人持有土地的負擔才不會過於龐大喔！

11. 概念比一比23 | 限定價格、特定價格

發布日期：2023 年 10 月 8 日

摘要：不動估價技術規則中明訂了四個不同的價格種類，分別為正常價額、限定價格、特定價格及特殊價格，其中限定價格與特定價格常常會是考生容易混淆的，本篇將為大家明兩者的差異並舉例明。

限定價格、特定價格之差異

． 限定價格

定義：

指具有市場性之不動，在下列限定條件之一所形成之價，並以貨幣金額表示者：

- （一）以不動所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
- （二）以不動合併為目的。
- （三）以違反經濟合理性之不動分割為前提。

舉例：

- （一）承租人欲購買其承租的店面，此「所有權與租賃權合併」為目的之價，即為限定價格。
- （二）土地所有權人欲購買與其相鄰之土地，打算合併開發，此「以不動合併」為目的之價，即為限定價格。
- （三）政府欲開闢道路，須穿過一筆土地部分面積，協議價購時僅估計該部分面積，此「以違反經濟合理性之不動分割」為前提之價，即為限定價格。

． 特定價格

定義：

指具有市場性之不動，基於特定條件下形成之價，並以貨幣金額表示者。

舉例：

土地開發業者打算買下某筆土地，並請不動估價師估計該土地未來取得容積獎勵後之土地價，此「以取得容積獎勵之特定條件」為前提之價，即為特定價格。

Erin 老師提醒

限定價格僅限於不動估價技術規則第2條所規定的「三種限定條件」下所形成之價，而特定價格則是除了上述三種情況外，基於特定條件下形成之價。另以「特定價格」估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格喔！

12. 概念比一比 24 | 推定、視為

發布日期：2023 年 10 月 19 日

摘要：小明的媽媽失蹤7年後，受法院宣告其死亡，但是小明的媽媽真的已經死亡了嗎？依民法第9條第1項規定：「受死亡宣告者，以判決所確定死亡之時，推定其為死亡。」然而這個「推定」其實只是先假設小明的媽媽已經死亡，但如果其實小明的媽媽其實好好的在某處生活著，而沒有死亡的話，是用反證來推翻宣告死亡的事實。但如果法條的用語是「視為」那情況就完全不同了！本篇文章將帶大家了解「視為」與「推定」在法律用語上的不同之處。

推定、視為之差異

．推定

法律效果：

當達成某種要件時，「假設」發生某種法律效果。

是否可推翻：

可以舉證推翻。

舉例：

以一開始舉的例子來，小明的媽媽人活得好好的，卻被法院宣告死亡，活著的媽媽便可以提起「撤銷死亡宣告之訴」，請求法院將原來的宣告死亡的判決撤銷。

．視為

法律效果：

當達成某種要件時，會「直接發生」某種法律效果。

是否可推翻：

不可以。

舉例：

土地法104條第2項前段規定：「前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日不表示者，其優先權『視為』放棄。」意思是，只要優先購買權人接到出賣通知後10天不表示意見，法律上就當作他已經放棄這個權利，之後不能用任何理由再來主張自己有優先購買權。

Erin 老師提醒

不動經紀人考試的選擇題，常常會引用整個法條，卻只替換了「推定」與「視為」，讓同學混淆，這兩個詞表面上看起來意思相近，但其實在法律用語上卻完全不同，同學一定要分清楚喔！

13. 概念比一比 16 | 登記生效、登記處分

發布日期：2023 年 1 月 5 日

摘要：登記生效、登記處分：我國不動物權變動是採登記要件主義，且為強制登記，然而依不動權利取得方式的不同又分為「登記生效」與「登記處分」，主要差異在於權利人取得不動權利時間點的不同，本篇將為大家明兩者的差異。

登記生效、登記處分之定義

．登記生效

不動權利的取得，必須經過登記，始生效力。（民法第 758 條第 1 項）

舉例來，Jasper 向 Hank 買了一棟房子，簽約後，還必須經過所有權移轉登記的手續，Jasper 才算真正擁有這棟房子。

．登記處分

不動權利的取得，若非因一般法律行為（如買賣、贈與等），而是因為繼承、強制執行、徵收、法院判決等等而取得不動物權者，不必登記即取得不動權利，只是如果要處分不動，則必須先經登記。（民法第 759 條）

舉例來，Erin 因繼承取得了一筆土地，這筆土地在被繼承人死亡時就已經屬於 Erin，但是如果 Erin 想把這筆土地賣給 Jasper，則需先辦理繼承登記的手續，才可以處分土地。

Erin 老師提醒

民法第 759 條的法院判決，指的是「形成判決」，若為「給付判決」則仍需經過登記才生效喔！

14. 概念比一比 17 | 滯納金、滯報金、怠報金

發布日期：2023 年 1 月 19 日

摘要：滯納金、滯報金、怠報金：我國捐的課徵，除了捐本身外，另有利息、滯納金、怠報金、滯報金、強制執行相關費用等等，屬於捐附帶給付之項目，其中同學最常搞混的，就是滯納金與怠報金的差別了，本篇將以契條例第 24、25 條為例，讓大家清楚分辨兩者的差異。

滯納金、滯報金、怠報金之定義

．滯納金

捐義務人依法規定逾期繳納捐者，應加徵納金，也就是義務人「未繳納」時之處罰。（如：捐稽徵法第 20 條、契條例第 25 條之規定）

．滯報金、怠報金

捐義務人未依法規定期限履行申報捐義務時，則依其情形，應加徵滯報金或怠報金，也就是義務人「未申報」時之處罰，依其輕重順序為滯報金 → 怠報金。（如：契條例第 24 條之規定）

Erin 老師提醒

捐稽徵法第 20 條已於 110 年 11 月 30 日修正，並於 111 年 1 月 1 日施行，該條文因參酌司法院釋字第 746 號解釋意旨，將滯納金加徵方式，由「每逾二日」加徵 1%，修正為「每逾三日」加徵 1%，而捐稽徵法為各法之特別法，基於特別法優於普通法原則，修正後所有法關於滯納金的規定，都以「每逾三日」加徵 1% 為準喔！

15. 概念比一比 13 | 法定車位/獎勵車位/增設車位的意義

發布日期：2022 年 9 月 29 日

摘要：法定車位/獎勵車位/增設車位的意義：大樓車位權類型通常可分三種形式：「法定停車位」、「增設停車位」與「獎勵停車位」。而哪些可以單獨買賣，哪些又只能賣給社區住呢？看完這篇文章就可以清楚其中的差異囉！

法定車位/獎勵車位/增設車位的意義

． 法定停車位

建商依法必須設置的車位。（建案坪數愈大，需要設置的車位數量就愈多）

． 增設停車位

法定停車位以外，建商另外增加設置的停車位。

． 獎勵停車位

除了上述兩種車位外，建商另外增加設置以用來換取容積獎勵的停車位。

法定車位、獎勵車位、增設車位的比較

Erin 老師提醒

為了避免建商透過設置獎勵車位取得容積，在建物興建完成後卻未將停車位開放提供大眾使用之情形，「獎勵停車位」的容積獎勵措施，僅施行至 2012 年為止。雖然目前新建的建案幾乎已無獎勵停車位，但中古屋市場買賣，還是可能會碰到獎勵車位，所以大家在購買車位前，最好先確認一下自己買的是哪種類型的車位，以免造成後續的不便喔！

16. 概念比一比 12 | 樓層別效用比與地價分配率

發布日期：2022 年 9 月 25 日

摘要：樓層別效用比與地價分配率：當我們去看一個建案時，常會發現一樣的格局、一樣的面積，只是樓層不同，單價就不一樣，以不動估價技術規則來解釋的話，可以這是因為各層樓之效用不同所致。

樓層別效用比與地價分配率的意義

- 「樓層別效用比」：由於大樓或公寓中各層樓之效用不同，因此造成價格有所差別，如以某一層樓之單價為基準，求各層樓對此一基準的效用百分比率，並將各層樓之單價轉換為百分率方式來表示，即稱為「樓層別效用比」。
- 「地價分配率」：指的是地價在每一個立體空間都不同，因此造成價格有所差別，由樓層別效用比扣除建物效用比，即為地價分配率。

樓層別效用比與地價分配率的區別

- 樓層別效用比是「房地」價格立體化之比率，各樓層的價差是因為不同樓層的建物造價及土地單價均不同，屬聯合貢獻。
- 地價分配率是「土地」價格立體化之比率，每一樓層造價相同，各樓層的價差是因為土地的立體地價不同，屬土地貢獻。

Erin 老師提醒

雖然一般人會覺得樓層愈高愈好，但實際上在同一棟建物中，並非愈高樓層效用比就愈高，最常見的例子就是四樓的樓層別效用比，因為傳統觀念的忌諱以及可及性較差，通常會都比二樓還低，主要還是必須視各樓層之高度、可及性、寧適性、景觀等等因素來決定喔！

17. 想穩穩通過考試？-你需要的3大學習能力

發布日期：2022 年 2 月 17 日

摘要：一提到考試，大家想到的第一件事情幾乎都是先找老師來學習。但如果你想穩穩通過考試，那必須先明白，老師只是幫助你考上的因素之一，真正能在考試中讓你百戰百勝的，是你個人的學習能力與技巧。

100滿分的考試其實分成三個部分，且分別對應到下列3大學習能力，三者相輔相成，缺一不可。

學習能力 1：找到一位「適合」自己的老師

如何判斷老師適不適合自己呢？很簡單，如果老師話的邏輯你都能聽懂，即便有不懂的地方，老師也都會耐心的用其他方式解到你懂為止，這樣的老師就是適合你的！

比起自己買書土法煉鋼的讀，有老師的帶領，可以幫助你更快速的理解各考科的專業知識，也能針對考試重點學習，不浪費任何摸索、整理的時間。尤其法律的專業知識生硬複雜，學習過程中容易遇到許多問題，此時老師也是你最棒的詢問管道。當然，老師也能在最後階段針對考試制度協助你擬定適合自己的配分策略，藉此增加上榜機會。

如果你有找到一位適合自己的老師帶領你學習，恭喜你已經獲得了第一部分的分數，也就是33分。

學習能力 2：正確的讀書方法、並制定專屬讀書計畫

學生A：老師… 法律概念真的好複雜，有時寫錯答案，連看解答都似懂非懂，而且還常常背了又忘，明明花很多時間讀條文卻總是背不起來，到底該怎麼念書呢？

學生B：老師… 我身兼工作又要讀書，壓力真的好大，我該怎麼樣安排自己的讀書計劃呢？

Jasper：在協助上千位考生備考的經驗中，許多考生都曾遭遇上述的狀況，其中也有許多人會認為是因為自己沒那麼聰明，但這其實不是聰不聰明的問題，而是因為使用的讀書方法不對。

以我就讀台大的經驗，雖然真的有少數光是聊天就能知道他的智商一定超高的同學，但大多人都還是靠著正確的讀書方法、讀書計劃，以及堅持到底的毅力而考上台大的。

那究竟正確的讀書方法分別有什麼？又可以幫助到我什麼呢？

以下的圖表，將從「第一人稱」角度，帶你清楚了解在備考路途中各階段會面臨到的所有困難，以及教導你相對應的解決方式。

以上是一位考生從0到上榜一步一步將會面臨的各種學習階段，以及相對應需要的讀書方法，如果你有運用正確的讀書方法學習並擁有一套專屬於自己的讀書計劃，恭喜你，你已經獲得了第二部分的分數，跟第一部分相加已經66分囉！

學習能力 3：考題練習 & 「地獄式」檢討

大家以前在考試的時候，一定很常遇到小考、段考、模擬考的接連轟炸。應該不少人會在看到題目的時候驚覺—哇！怎麼跟我讀的，還有老師教的都不一樣？

這其實是一種出題技巧，出題老師會把題目透過包裝，讓我們看到題目時不容易直接聯想到答案，這就是所謂的考題「防護罩」。

所以，在練考古題、檢討時，不是單純寫過去就有用。而是要能分辨並針對考試重點的熱門題目做練習，去習慣每年出題老師的「防護罩」，並且透過課程中的「地獄式」檢討來攻破它。

所謂地獄式的檢討，不僅能透過題目地毯式的把自己所有的弱點蒐集完畢，還能幫助自己針對弱點去補足，在考試衝刺期如此精華的時間，若你能專注在訓練自己的弱點，得分效率將大大的提升。如此一來，在真正考試的時候，就能很有信心的面對題目，不容易感到心慌和害怕，是所有考生成為黑馬的關鍵！

考試很多時候是敗在「感性」，因為正式考試時難免有不少壓力，碰到不會的題目就很容易感到害怕跟緊張，導致原本會的題目都寫不出來。而上榜考生的共通點，就是能「理性」的根據題目線索找出答案，並在面對題目時保持信心與冷靜思考。

如果你以上都有做到，恭喜你，你已經獲得第三部分的分數，假設你前面也都有做到，相加起來就會是100分！

要如何才能擁有這三大學習能力呢？

找到一位好的老師、正確的讀書方法、擬定一套完善的讀書計畫、要找哪些考題練習、地獄式的檢討……實際上又該如何操作呢？

在我們的課程中，會詳細教學每項能力實際上的訓練方法，也會依照各考生學習背景、程度，提供一對一客製化的讀書建議，所有授課老師皆會在Line群組中提供考生24小時無限次的問答服務，相信一定能讓你了解實際上榜需要努力的方向以及詳細操作的方式。

想準備國家考試？Jasper老師提供免費的一對一考前諮詢服務，點擊下方按鈕即可開始詢問Jasper老師！

18. 地政士上榜學長姐心得分享

發布日期：2022 年 12 月 9 日

摘要：地政士上榜學長姐心得分享：#最勵志的媽媽 #一次上榜

Jasper的話

鄭同學同時肩負工作、家庭的壓力仍在考試中取得佳績。她不只好學努力，個性更是樂觀積極，總是能把自己逼到極限，然而後面即便再怎麼苦也能一笑置之，是所有媽媽考生們心中的榜樣！

考生心得

很感謝jasper及助教這段日子的輔導，讓我在備考時間，不覺得慌張、慌亂，不覺得孤單、寂寞。

無論，我提出的問題有多麼的小、或是簡單、白目，或者是我所提出的問題難度很高。Jasper總是耐心的回答我，解釋給我聽。同時，備考群組中的氣氛，是很友好的。考生們提出問題，其他同學知道的，也會回答，並非只有Jasper或助教回覆。

因為我們堅信「教學相長」。

在教導別人的過程中，自己也將專業知識、條文再次化過，才能有條理、清晰的給其他考生知道。當然，末了，Jasper或助教會再次確認是否正確，並針對提問做總結。

備考的期間，除了自己的努力以外，在的心不慌亂，有旁人給予支持與支撐，是很重要的事。我很認同Jasper、助教、群組裡考生們，所給予的力量與支持。彼此不斷的鞭策、鼓勵，終能走向成功的彼岸。

選擇好的備考團隊、好的輔導員，讓彼此的養分滋養彼此成長，讓成功的速度來得更快！

結語

考試是場戰爭，戰略錯誤的一方終將失敗。

精密規劃+積極努力，才是國考贏家的關鍵！

19. 概念比一比 15 | 形成判決、給付判決、確認判決

發布日期：2022 年 12 月 11 日

摘要：形成判決、給付判決、確認判決：依民法第759條的規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產權者，應經登記，始得處分其物權。」也就是，如果有依上述規定原因，在登記前就已取得不動產權的話，必須經過登記，才能處分，與一般法律行為（如買賣、贈與等）必須經過登記才能取得不動產權不同。然而，規定所提到的「法院之判決」必須是「形成判決」才有登記處分的適用，若法院判決為「給付判決」則還是必須先經過登記才能生效，究竟這些判決有甚麼不一樣呢？本篇將為大家詳細解。

形成判決、給付判決、確認判決的定義

． 形成判決

法院作成之判決確定後，可直接使法律關係發生取得、喪失或變更效果。如共有物分割判決。

． 給付判決

法院作成之判決確定後，可使原告具有請求被告為一定給付或為一定之意思表示之權利。如損害賠償判決。

． 確認判決

法院作成之判決確定後，可使存在關係確認。如確認親子關係存在之判決。

Erin 老師提醒

在實務上，通常共有物分割判決即是形成判決，判決確定時即生效力。但仍應注意判決的容，如果判決書容是「命兩造就分割結果應協同辦理分割登記」，仍是屬於給付判決的性質，還是要登記完畢才生效喔！

20. 民法 § 153 條 | 契約成立之要件

發布日期：2022 年 11 月 27 日

摘要：條文依據：民法第 153 條

契約成立之要件

當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之

實例明

Jason 有一棟房子 A 屋想出售，恰好遇見不知道要如何花錢的大富豪 Henry，Jason 就提議讓 Henry 花兩千萬把房子買下來，Henry 也豪爽地答應了，也談好要如何把錢付給 Jason。

在這個案例中，Jason 和 Henry 成立的是買賣契約，買賣契約的「必要之點」就是「買賣的標的」和「價金」，在題目中，Jason 和 Henry 針對買賣的標的為 A 屋，且價金為兩千萬元皆已經達成意思表示一致，因此雙方間的買賣契約就成立囉！

Josh 老師提醒

很多人在判斷契約是否成立的時候，會去考量債權人是否有權、是否有受到詐欺、是否有意思表示錯誤等情形，不過這些都是契約的「效力問題」，與契約「是否成立」屬於不同的兩回事。契約要先成立以後，才會有效力為有效、無效或得撤銷的問題。

換言之，只要契約當事人針對契約的必要之點都達成意思表示一致了，「契約就成立」，接下來才會檢視當事人有沒有受到詐欺、脅迫、有無意思表示錯誤等瑕疵，進一步判斷契約的效力究竟是有效、無效、效力未定或是得撤銷喔！

21. 土地法 § 73-1 | 111 年修法解析

發布日期：2022 年 10 月 13 日

摘要：土地法 § 73-1：之前分享過土地法第73條之1條文的容，相信大家已經大致了解未辦繼承登記後續地政機關的運作了，而該條又於111年5月31日經立法院三讀通過修正。究竟本次修正了哪些重點，而背後的意義又如何呢？ 條文依據 | 土地法 § 73-1

土地法 § 73-1 修法的意義

土地法第 73 條之 1 修正施行後，地政機關處理逾期未辦理繼承登記案件，除依法辦理公告之外，並應以書面通知繼承人，有助於繼承人獲知充分資訊俾及時行使權利，以落實憲法保障人民財權及正當法律程序之本旨。

修法後未辦繼承登記之處理的要件

． 只要符合以下要件，被繼承人遺留的不動就會被公開標售

－ 若自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經地政機關明後，應即公告繼承人於三個月聲請登記，並以書面通知繼承人。－ 公告逾三個月仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，期間為十五年。逾期仍未聲請登記者，地政機關以書面通知繼承人後始得將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財署公開標售。

財政部國有財署公開標售前應公告三十日三個月，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日三十日表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。

Erin 老師提醒

本次修正條文除了地政機關需在公告繼承人應聲請登記及移請財政部國有財署標售前，需「以書面通知繼承人」、財政部國有財署公開標售的公告從三十日修正為「三個月」、提起優先購買權的期限延長為「三十日」外，也將原本的國有財局之用詞，修正為「財政部國有財署」，以符現況。

22. 01 不動經紀人 | 證照介紹 & 優勢

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：房地熱度創新高，房仲店面數量比超商還多，也造成不動經紀人身價暴漲。報考人數年年激增！究竟不動經紀人的工作容是什麼？房仲、代銷業好賺嗎？證照能為我帶來多少好處呢？讓 Jasper——告訴你。

不動買賣的協商專家

不動經紀人是不動買賣的協商專家，多從事仲介、代銷業，幫助顧客協商交易，從中賺取佣金。依政部規定，傭金費用最多可收取至 6 %。比如一間總價 2500 萬元的不動買賣案件，最高就可收取 150 萬元的傭金。

國家級證照背書，業界最專業的象徵

大多數房仲、代銷從業人員僅有「不動營業員」執照。而「不動經紀人」證照則可以想像成法律上不動營業員的主管，根據不動經紀業管理條例第 11、22 條之規定，1 名經紀人可帶 20 名營業員，且有許多專業文件僅能由經紀人簽章。因此獲得經紀人證照，能大大的提升專業形象、讓客信賴感增加，來獲得更多獲利機會！

保障底薪5萬+每月證照獎金

台灣不動業長期仍穩定向上發展，信義、永慶等大型房仲公司，開出了保障底薪五萬的優渥薪水來招募新人，若取得不動經紀人證照，則有機會獲得每月額外發放 4000 ~ 8000 元的獎金，考上不動經紀人後等於擁有一年近 10 萬元的被動獎金收入，含金量非常高以外，也能大大提升專業形象。

可將牌照出租，創造被動收入

根據「不動經紀業管理條例」第 11 條規定，經紀業設立之營業處所至少應置經紀人一人。由此可見，每間店面皆需要至少一張不動經紀人證照，也因此許多公司會向外租取證照來拓展店面。

租牌行情依每縣市不一，大約落在每月 8000 ~ 12000 元左右，等於一年能有約 10 萬元的被動租金收入。

再攻取地政士證照，賺取先機

一件不動買賣案，通常由不動經紀人媒合買賣雙方，再由地政士代辦後續交易程序，維護買賣雙方應有的權益。同時考取兩張證照的人，就可以賺取一個案件從頭到尾所有的服務費用。不動經紀人及地政士這兩場證照考試不僅考試科目重複許多，且都屬於「普考」階級的考試，甚至連出題老師也時常重疊，因此許多人會一起準備，將不動的黃金雙照一次考取。

以上是不動經紀人的證照介紹與優勢。你，想準備考試嗎？歡迎聯絡老師一對一免費諮詢，老師將根據你的情況給出客製化的準備建議！

23. 01 地政士 | 證照介紹&優勢

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：隨著房地熱度越來越高，地政士（土地代書）身價也跟著水漲船高，究竟地政士的工作是什麼？自行開業年薪真的能破百萬嗎？考上證照有什麼好處呢？讓Jasper一一告訴你！

國家級證照背書，業界最專業的象徵

地政士，常被稱為土地代書，顧名思義就是在不動買賣案件時，擔任買賣雙方的代理人，維護買賣雙方應有權益。而一般民眾申請土地登記、土地測量、撰擬不動契約或協議等事項，也都會委託地政士辦理。

房地狂熱，地政士需求增加

房市熱度不減，交易案件越來越多，不少事務所、房仲、代銷業都在招兵買賣，隨著近年法規修正加上房地熱度的推波助瀾，地政士也成為最夯的工作選項之一，不僅出路廣，且案件計酬薪水高，報名考試人數也年年激增。

考取證照，晉升年薪百萬

地政士進入門檻並不高，只要考取證照，即便沒有相關背景也能成為地政士。只要考取證照，並且累積工作經驗，年薪百萬大有人在，後續也可自行開業，開業後因此月入 10 ~ 20 萬的地政士比比皆是。

再攻取不動經紀人證照，效益最大化

一件不動買賣案，通常由不動經紀人媒合買賣雙方，再由地政士代辦後續交易程序，維護買賣雙方應有的權益。同時考取兩張證照的人，就可以賺取一個案件從頭到尾所有的服務費用。

不動經紀人考試與地政士考試重複科目非常多，且經紀人考試相對簡單一些，有選擇題可以搶分，還能透過出租等方式獲取一年近十萬的被動收入，因此非常多考生會選擇兩場考試一起準備，來讓效益最大化！

以上是地政士的證照介紹與優勢。你，想準備考試嗎？歡迎聯絡Jasper一對一免費諮詢，我們將根據您的情況給出客製化的建議！

24. 02 不動經紀人 | 考試資訊全介紹

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：不動經紀人考試約每年八月報名，十一月考試，不動經紀人考試屬於國家考試「普考」階級，只要高中職畢業就能應考，想知道更多關於不動經紀人的考試資訊嗎？讓Jasper——來告訴你！

報名日期：約每年八月，到考選部官網報名

考試日期：約每年十一月

應考資格：滿足下列兩項條件則一即可

－ 公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。－ 高等或普通檢定考試及格者。

考試科目：

－ 共同科目（共一科）：國文－ 專業科目（共四科）：民法／土地法與土地相關法概要／不動估價概要／ 不動經紀相關法規概要

考試題型：

－ 共同科目：國文考兩篇作文，一篇佔 50 分，滿分 100 分。但共同科目僅佔總成績 10 %，因此重心應放在專業科目。－ 專業科目：四科皆為 50 分申論題＋ 50 分選擇題。申論題考兩篇，一篇佔 25 分，選擇題考25題，一題2分。專業科目佔總成績 90 %，應專心準備。

及格標準：

－ 總成績平均滿六十分及格。－ $\text{共同科目成績} \times 0.1 + \text{四個專業科目成績總和} \div 4 \times 0.9 \geq 60$ － 有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

歷年錄取率：約在 10 %~ 20 %之間，屬於國家考試中較為簡單的考試

地政士與不動經紀人併稱不動黃金雙證照，不僅實務上

配合密切、未來合作發展性高，兩張證照考試的考科當中最難的三科還都是重複的，考生只要多讀其他較簡單的小科目就可以一次考取兩張證照，因此非常多考生會選擇兩場考試一起準備，來讓效益最大化！

以上是不動經紀人考試資訊全介紹，想知道如何準備考試嗎？

歡迎聯絡Jasper一對一免費諮詢，我們將根據您的情況給出客製化的建議！

25. 02 地政士 | 考試資訊全介紹

發布日期：2022 年 1 月 14 日

摘要：地政士考試約每年三月報名，六月考試，地政士考試屬於國家考試「普考」階級，只要高中職畢業就能應考，想知道更多關於地政士的考試資訊嗎？讓Jasper——來告訴你！

報名日期：約每年三月，到考選部官網報名

考試日期：約每年六月

應考資格：滿下列兩項條件則一即可

－ 公立或立案之私立高級中等或高級職業學校以上學校畢業，領有畢業證書者。－ 高等或普通檢定考試及格者。

考試科目：

－ 共同科目（共一科）：國文－專業科目（共四科）：民法概要與信託法概要／土地法規／土地法規／土地登記實務

考試題型：

－ 共同科目：國文考兩篇作文，一篇佔 50 分，滿分 100 分。但共同科目僅佔總成績 10 %，因此重心應放在專業科目。－ 專業科目：四科皆為申論題。申論題考四篇，一篇佔 25 分。專業科目佔總成績 90 %，應專心準備。

及格標準：

－ 總成績平均滿六十分及格。－ $\text{共同科目成績} \times 0.1 + \text{專業科目成績總和} \div 4 \times 0.9 \geq 60$ － 有一科成績為零分或專業科目平均成績未滿五十分者，均不予及格。缺考之科目，以零分計算。

歷年錄取率：約在5%~10%之間

地政士與不動經紀人併稱不動黃金雙證照，不僅實務上配合密切、未來合作發展性高，兩張證照考試的考科當中最難的三科還都是重複的，考生只要多讀其他較簡單的小科目就可以一次考取兩張證照，因此非常多考生會選擇兩場考試一起準備，來讓效益最大化！

以上是地政士考試資訊全介紹，想知道如何準備考試嗎？歡迎聯絡Jasper一對一免費諮詢，我將根據您的情況給出客製化的建議！

§ 1003 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1003 | 日常家務代理權

發布日期：2023 年 12 月 6 日

摘要：小明婚後將存摺和印章等文件交由妻子小美保管，隨後便被派至國外出差，數年回國後，小明才發現小美不僅擅自挪用自己帳的錢拿去投資股票，還以自己的名義向仲介購屋，請問此時小明該如何主張自己的權利呢？

日常家務代理權之定義

為了讓夫妻雙方在處理家庭事務時更為方便，因此明訂在日常家務上，夫妻雙方為彼此的代理人，在必要範圍，可代理對方從事法律行為。

日常家務代理權之要點

一、日常家務的範圍

食衣住行等在生活中會遇到的各種瑣事，包含代收信件、維修房屋、訂購食材等。

二、超出日常家務的範圍

用對方名義

1. 簽訂和解契約
2. 申辦信用卡
3. 買賣房
4. 借錢、簽發票據

三、代理權的限制

當發現對方濫用代理權時，當事人可以對其加以限制，但不得對抗善意第三人。

Ding 老師提醒

按照上述情境，小美的所作所為都已超出日常家務的範疇，因此小明可以依據不當得利的相關規定，要求小美返還。

§ 1030-1、§ 1138、§ 1144 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 25 | 配偶的剩餘財分配權 v.s. 遺繼承權

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：坊間有一個法是：當丈夫過世時，妻子可以先分一半，剩餘的財再由繼承人們一起分，這句話乍聽之下好像沒問題，但其實是把配偶的剩餘財分配權和遺繼承權，兩者混在一起討論了，今天就來帶大家了解兩者的差異吧。

概念比一比 | 配偶的剩餘財分配權 v.s. 遺繼承權之要點

1. 所謂配偶的剩餘財分配權，是指當夫妻離婚或一方死亡時，財較少的一方可以請求雙方婚後財扣除婚後負債後，分配到雙方財差額的二分之一（§ 1030-1），所以並不是生存的配偶直接先分財的一半走。當配偶分配完差額財之後，死亡的他方財才屬於遺，接下來再進入遺分配環節。

2. 參考 § 1138、§ 1144 的規定，決定遺的繼承權和分配比例。

3. § 1148：「繼承人在繼承開始前二年，從被繼承人受有財之贈與者，該財視為其所得遺。」有些人會以為這句話代表在兩年受贈的財，需要再拿出來當作遺一起繼承，但這是錯誤的。

從法上來講，這樣做的目的是要確實課徵到，如果之前沒有課到贈與，此時還是可以課到遺。若是當初贈與財時有依法按實申報，並繳納贈與，在遺申報時則可以做扣抵。

從民法角度來，既然都已經贈與出去了，就代表所有權已經移轉，雖然會被計算在遺總額，但不會被要求改變所有權歸屬。

4. § 1148：結婚、分居或營業三種情況屬於特種贈與，該贈與價額，應於繼承人在分割遺時，由該受贈繼承人的應繼分中去做扣除，也就是所謂的「歸扣」。

Ding 老師提醒

透過上述的講解，同學們應該可以理解配偶的剩餘財分配權、遺繼承權，兩者之間的差別，除了配偶分配的剩餘財不等於遺之外，也要特別注意遺計算的相關規定哦。

§ 10~§ 12 相關文章

共 1 篇文章

1. 公寓大廈管理條例 § 3 | 專有部分和共用部分

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：公寓大廈是都市中很常見的居住型態，而近年來因應法規要求，新建案的公設比也越來越高，同學們知道在你買房的價錢中，有多少錢是屬於你獨有的房子面積，另有多少錢則是屬於共用的公共面積呢？

專有部分和共用部分之要點

公寓大廈基本上由兩個部分組成：專有部分、共用部分

- 專有部分：獨屬於你的，像是你的2F-1號小套房，你可以在裡面自由的改造。
- 共用部分：大家一起使用的，像是梯廳、電梯、中庭、會議室。
- 約定專用：約定將共用部分給某人使用，像是2樓的公共平台給2樓住當作花園。
- 約定共用：約定將專有部分給大家使用，像是1樓住的空地作為社區的騎樓。

Ding 老師提醒

公設比簡單就是在房屋所有權狀中持有非房屋實際使用坪數占總坪數的百分比，數字越高代表花越多錢在公共設施(共用部分)上，其中公設比越來越高的原因有很多，包含消防安全意識的提升、住希望在社區中有更多的樂空間等等，但其實很多公設的養護費用是非常驚人的，因此在看房時也要考慮之後社區管理費的負擔哦。

§ 1174 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1174 | 無效的事先棄繼承聲明

發布日期：2025 年 4 月 5 日

摘要：有些父母為了不讓特定子女繼承遺，會事先要求該子女簽署棄繼承聲明，但在法律上這種聲明是否有效呢？讓我們一起來了解棄繼承的規定吧。

無效的事先棄繼承聲明之定義

1. 繼承人得棄其繼承權。
2. 前項棄，應於知悉其得繼承之時起三個月，以書面向法院為之。
3. 棄繼承後，應以書面通知因其棄而應為繼承之人。但不能通知者，不在此限。

無效的事先棄繼承聲明之要點

1. 繼承的發生時點：

繼承始於被繼承人死亡時。在此之前，任何關於繼承人、繼承權或遺範圍的判斷都是不確定的。

2. 棄繼承的時機：

繼承人必須在繼承開始後（即被繼承人死亡後）才能棄繼承權。預先簽署的棄繼承聲明在法律上無效。

3. 棄繼承的程序：

棄繼承必須以書面向法院提出聲請，私下簽署的聲明不具法律效力。

Ding 老師提醒

簡單來，在長輩過世前簽的棄繼承聲明都是沒有用的，要過世後才能辦理棄繼承，而且要透過法院才算數哦。

§ 1190 ~ § 1195 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1190 | 遺囑的容

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：到遺囑，大家第一時間想到的應該都是該如何分配遺，但其實還有許多事情是可以在遺囑中交代的，今天讓我們一起了解一下吧

遺囑的容之要點

遺囑能記載的容包含如下

－ 指定遺分割方式：在不違反特留分的情況下，可以指定遺的分割方式。－ 禁止分割與期限：可以禁止遺分割，但期限不得超過十年。－ 指定保險受益人：可以重新指定保險金受益人，建議通知保險公司。－ 認領非婚生子女。－ 指定未成年子女監護人：必須是「最後行使親權的父或母」才能指定，若另一方仍行使親權則無效。－ 剝奪繼承權：若繼承人有重大虐待或侮辱行為，可完全剝奪其繼承權。－ 指定遺囑執行人：可以指定遺囑執行人，負責執行遺囑容。－ 遺囑信託：將遺交付信託，由受託人依遺囑容管理或處分。－ 捐贈遺。－ 器官捐贈與大體捐贈。－ 指定喪葬方式。－ 家訓叮囑。

Ding 老師提醒

遺囑容包含多項財及事務安排，建議在立遺囑前先確認財狀況、法定繼承人及想遺贈的對象，以便全盤思考分配比例及是否違反特留分等問題。

§ 13、§ 14 相關文章

共 1 篇文章

1. 公寓大廈管理條例 § 13 | 社區重建之規定

發布日期：2024 年 11 月 10 日

摘要：同學們知道如果一個社區因為屋齡很大，而導致有許多的安全隱患時，社區的區分所有權人該如何重建社區嗎？今天就來一起看看相關的規定吧。

社區重建之規定要點

一、重建同意人數

原則上：

區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人之同意

例外時：

1. 配合都市更新計畫而實施重建者。

2. 嚴重毀損、傾或朽壞，有危害公共安全之虞者。
3. 因地震、水災、風災、火災或其他重大事變，肇致危害公共安全者。

二、區分所有權人不同意時該如何處理

1. 區分所有權人不同意且不出讓其所有權
2. 區分所有權人同意後不按照決議進行

當有上述兩種情形時，管理負責人或管理委員會得訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分，而受讓人則視為同意重建之決定。

三、以區分所有權人會議之決議名義，申請重建的建造執照

Ding 老師提醒

要特別注意有表決權的只有區分所有權人及基地所有權人、地上權人或典權人，租客是沒有表決權的，因此租客須盡早做好撤離規劃哦。

§ 154 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 154 | 要約

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：今天來帶同學們一起認識何謂要約以及要約引誘，這屬於民法的基本概念，同學們一定要搞清楚哦。

要約之定義

契約之要約人，因要約而受拘束。但要約當時預先聲明不受拘束，或依其情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束之意思者，不在此限。

要約之要點

1. 要約就是一種邀約，一種締結契約的意思表示。
2. 提出要約的不僅可以是人，店家或公司亦可，像是超商中貨架上標有價格的商品，即屬要約。
3. 當事人若想接受要約，再做出承諾後即代表契約成立，像是拿著架上的商品走向櫃檯欲結帳的行為。
4. 要約引誘則沒有要約的拘束力，只是一個吸引目光的手段，像是商場發的周年慶宣傳單、路旁的房屋廣告等。
5. 判斷兩者的依據，應綜合參酌當事人之明白表示、相對人之性質、要約是否向一人或多數人為之、當事人之磋商過程、交易習慣，並依誠信原則合理認定。

Ding 老師提醒

以上就是要約和要約引誘的基本介紹，同學可以在生活中多加觀察哦。

§ 16 相關文章

共 2 篇文章

1. 公寓大廈管理條例 § 9 | 社區住在公共空間的合理使用範圍？

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：如今的新建大樓，多半擁有豐富的公共空間，比如健身房、游泳池、廚藝教室等等，過去曾有住戶因長期未繳水電費，遭斷水斷電後索性居住在社區交誼廳中，不僅照三餐使用廚藝教室，還將私人物品堆放在親子遊憩區，社區管委會在多次勸導後該住戶仍無改善，只好向法院請求賠償。在上述案例中，同學們知道該住的行為會面臨哪些法律問題嗎？

社區住在公共空間的合理使用範圍之要點

當有住戶在使用公共空間時，違反社區規約的規定，或是使用上嚴重超過比例原則，則該住戶會面臨以下法律問題

1. 刑事上的竊盜罪

當住戶使用公共空間的電/水費超過合理範圍時，有機會被指控竊盜罪。

2. 民法上的不當得利

當住戶將私人物品堆放在公共空間時，只要未取得全體住戶的同意，都屬於無

權占有他人的土地，因此除了可以要求該住戶搬走私人物品之外，還可以對其主張相當於租金利益的不當得利賠償請求權。

3. 民法上的侵權行為

當然住戶不合理的使用水電費的行為，讓全體住戶都為其多繳了額外的管理費，因此住戶們也可以對其要求損害賠償。

Ding 老師提醒

實務上若是遇到有侵占公共資源的住戶時，多半可以套用上述的觀念來進行思考，除了先請管委會出面交涉外，也要提前準備好相關的侵占證據哦，以免在法院交鋒上因證據不足而吃下悶虧。

2. 公寓大廈管理條例 § 16 | 何謂雜物？

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：小明搬家後按舊有習慣，將鞋櫃置於樓梯間並擺放整齊，孰料近日遭管委會勸導改善，若無改善將報請主管機關對其開罰，請問擺放整齊的鞋櫃算是公寓大廈管理條例中指的雜物嗎？小明能否主張不影響通行而避免遭罰？

雜物之定義

住不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。

雜物之要點

－ 鞋櫃屬於家必備之物，當不屬於本條例第16項所稱之雜物。－ 本條例第16項立法意旨為保障公共安全之目的，當有危害發生時，公共通道應維持暢通無阻，始能避免妨礙逃生避難。－ 不論是柵欄、雜物或是鞋櫃，都屬於住的個人行為，這些行為非全體住所能知悉並了解，而在危害發生、光線不佳時可能會造成其他住通行之阻礙，因此不論物品屬性為何，皆違反上述之立法意旨。

Ding 老師提醒

雖然現在房屋的使用面積越來越小，但將私人物品置於公共區域仍是不法行為，同學們若有遇到上述情形，應盡快改善以避免遭罰哦。

§ 16 經紀人員應專任一經紀業、並不得為自己或他經紀業執行仲介或代銷業務。但經所屬經紀業同意為他經紀業執行業務者、不在此限。 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 § 16 | 經紀人專任之規定

發布日期：2023 年 10 月 19 日

摘要：小明同時擁有不動營業員和不動經紀人兩個證照，他是否可以在A仲介掛營業員，然後跑去B代銷掛經紀人呢？讓我們一起來看第16條怎麼規定的。

經紀人專任之規定要點

1. 經紀人員原則上應專任一經紀業，例外情況才可以為他經紀業工作
2. 實務上經紀人員的設置有專任和兼任兩種
3. 每個經紀業都要符合第11條經紀人的專任配置規定，兼任則無
4. 經紀人只能專任於一經紀業，符合要點1的例外情況時，則以兼任方式為之

Ding 老師提醒

綜上所述，小明是可以在AB經紀業掛不同身分的，但其中的重點在於專任還是兼任，而隨著每一個營業處所中的經紀人員越多，也要注意其專任的經紀人數量哦。

§ 195 Ⅲ 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 195 | 配偶權

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：在2020年由大法官宣告的「通姦除罪化」，僅代表廢除了刑法上的通姦罪，受損害之配偶仍然可依民事訴訟，向第三者要求配偶權的損害賠償，今天就一起來了解相關容吧。

配偶權之定義

不法侵害他人基於父、母、子、女或配偶關係之身分法益而情節重大者，準用第一項規定。

配偶權之要點

一、構成要件

– 需故意或過失 – 存在權利損害 – 行為與損害之間須具備因果關係

二、有效證據

– 親密互動（親吻、摟腰）– 旅行同遊共宿 – 逾越一般兩性交往之界線（一同前往摩鐵、旅館）– 鹹濕對話或自拍照片 – 和第三者發生性行為

三、證據的完整性、合法性

– 相關證據越充足，配偶越能獲得應有的賠償 – 若獲取證據的過程不合法，可能會不予採納（以刀強迫第三者提供對話紀錄）

四、精神撫慰金額度

– 依個案情節狀況各不相同

Ding 老師提醒

在侵害配偶權的訴訟中，目前的多數見解是需要由原告（配偶）來負舉證責任，因此真正遇到時，一定要找相關的專業機構（徵信業、律師）來協助，以免因證據不足而無法獲得應有的賠償。

§ 22 相關文章

共 1 篇文章

1. 公寓大廈管理條例 § 22 | 強制出讓、惡鄰退散

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：在寶島社區中居住著一位暴力份子小明，他不僅常在半夜糾眾開轟，並多次在社區大廳宿醉罵人，長期下來已造成居民身心的嚴重困擾，經管委會與其多次溝通無果後，社區區分所有權人大會決議通過訴請法院請求小明強制遷離，請問若法院判決社區勝訴，小明該面臨何者處罰？以及相關的規定為何？

強制出讓之事由

1. 積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
2. 違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
3. 其他違反法令或規約情節重大者。

強制出讓之要點

公寓大廈管理條例第22條中，強制遷移和強制出讓須符合以下幾點要求：

- 一、唯有管理負責人或管理委員會才可提告，住無法以個人名義提告。
- 二、須先由管理負責人或管理委員會請惡鄰改善，而其於三個月仍未改善。

三、須經區分所有權人會議之決議通過，決議條件須符合本條例第31條所定之門檻。

四、當事人須符合上述三點事由之一。

五、若當事人非區分所有權人(ex一般住)，可以令其強制遷移；若其屬於區分所有權人，則可以在決議中請求強制出讓。

六、因牽扯到當事人的財權和住間的居住品質之衝突，因此法院會考量目的正當性、手段必要性、限制妥當性及衡平性等要求。

Ding 老師提醒

在本篇案例中，區分所有權人小明對住的騷擾行為，可以視為該區分所有權人嚴重違反對其他區分所有權人之義務，致無法維持共同關係，因此只有在法院確認沒有其他方法可以保證其他住的居住品質時，才會對小明採取強制出讓的手段。

§ 225 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 225 | 代償請求權

發布日期：2023 年 12 月 6 日

摘要：今天和同學講解何謂代償請求權，以及其相關要點。

代償請求權之定義

因不可歸責於債務人之事由致給付不能時，債務人如因此給付不能事由，對第三人取得代償利益，債權人得向債務人請求讓與其損害賠償請求權或交付其所受領之賠償物。

代償請求權之要點

1. 本權利是基於衡平思想，目的為調整失當之財價分配，以保護債權人之利益。
2. 雖然代償請求權規定在民法第225條「因不可歸責於債務人之事由…」中，但依舉重明輕之法理，既然在不可歸責債務人的情況都已經保護債權人了，那應類推適用於可責性更高的「可歸責債務人」之情形中。
3. 代償請求權為新生之債權而非原債權，因此消滅時效應重新計算。
4. 代償請求權能主張的情形為「債務人給付不能」，因此當原債權已罹時效消滅，而債務人主張時效抗辯拒給付時，則債務人無給付不能的情形，債權人自然也不能主張代償請求權。

Ding 老師提醒

以上就是針對代償請求權的簡單介紹，希望同學們能對此權利有更多的認識哦。

§ 269 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 269 | 第三人利益契約

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：今天帶同學們認識何謂第三人利益契約，在生活中也是很常見的，希望同學們看完後能對此有基本認知。

第三人利益契約之定義

指雙方約定，債務人直接將標的物給付於第三人，第三人對債務人亦有給付請求權。

第三人利益契約之要點

1. 性質

- 契約行為。

2. 要件

- 須為有效成立的契約。 - 契約須約定第三人取得債權，以此確定第三人對債務人有給付請求權。

3. 當事人的權利

- 第三人對債務人有給付請求權。 - 第三人未表示享受其利益之意思前，當事人得變更其契約或撤銷之。
- 第三人表示不欲享受其契約之利益者，視為自始未取得其權利。 - 發生債務不履行時由當事人負責而非第三人。

4. 不真正第三人利益契約（指示給付關係契約）

- 債權人和債務人僅約定向第三人給付，而未賦予第三人對債務人的給付請求權。

Ding 老師提醒

第三人利益契約的觀念其實並不難，同學只要把握好上述要點，就能輕鬆應付考試了哦。

§ 272 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 272 | 連帶債務

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：今天小明、小華、小玉三個人一起對小白有一筆120萬的債務，身為債權人的小白能否要求小明一個人償還全部120萬的債務呢？小明、小華、小玉三個債務人之間的關係又是如何，今天一起來了解一下吧。

連帶債務之定義

數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。

無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限。

連帶債務之要點

1. 連帶債務僅能以明示或是法律規定成立，像是民法第28條、民法第185條、民法第187條、民法第188條等，都是法律明文規定的連帶賠償情形。

2. 對外情形：債權人vs債務人間

- § 273：債權人得對任意債務人請求部分或全部債務之給付。 - § 274~§ 279：單一債務人所生之事情，依情況不同而效力不同。

3. 對內情形：債務人vs債務人

- § 280：原則上債務平均分擔。 - § 281~§ 282：債務人彼此間的求償權和代位權，以及分擔

Ding 老師提醒

針對上述案例，身為債權人的小白能否要求小明一個人償還全部120萬的債務，按照民法第273條規定，是可以的，而小明在償還全部債務後，可以回頭對小華和小玉兩個人要求給付他們應分擔的部分，也就是兩人各40萬元。以上就是今天對連帶債務的簡單介紹，希望同學們都能對此有基本的了解。

§ 3 相關文章

共 1 篇文章

1. 公寓大廈管理條例 § 3 | 區分所有權人會議決議之效力

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：愛心社區的新住小明一口氣買下了該社區20個停車位，並且每個車位都有獨立權，打算日後出租給外人，孰料愛心社區的區分所有權人在區分所有權人會議上決議通過，為了保障社區的居民出入安全，禁止小明將停車位出租給外人，請問區分所有權人會議的決議可以將不利少數人利益的規定寫進社區規約中嗎？是否會形成多數決之暴力呢？

區分所有權人會議決議之效力要點

當區分所有權人會議利用多數決通過的決議，和少數人利益相衝突時，須符合以下兩點始能有效，若是違反則應屬無效：

－ 應有充分理由，並且符合比例原則。－ 不違反公序良俗。

也就是如果社區住所得利益極少，而少數住損失甚大，又或是該決議違反了公序良俗，則該決議應屬無效。

Ding 老師提醒

關於本篇小明的案例，在實務上會針對以下幾點作為參考：小明擁有的停車位性質（法定、獎勵、增設）和數量，社區進出安全的加強（加裝監視器、要求承租人的身分證明），是否有出租外人的現況等。不同的因素將會導致不一樣的結果哦。

§ 406 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 406 | 贈與契約

發布日期：2024 年 9 月 11 日

摘要：今天帶同學們認識何謂贈與契約，除了生活中常見以外，也很常出現在考試中，希望同學們看完後能對此有基本認知。

贈與契約之定義

稱贈與者，謂當事人約定，一方以自己之財無償給與他方，他方允受之契約。

贈與契約之要點

性質

不要式、不要物、單務、無償、契約行為。

贈與人的義務

－ § 410：僅就其故意或重大過失，對於受贈人負給付不能之責任。－ § 411：原則上不負瑕疵擔保義務，除非贈與人故意不告知而造成損害。

撤銷權的行使

– § 408 I：原則上任意撤銷。 – § 408 II：例外情況不得撤銷。 – § 416：法定撤銷權，符合情況即可撤銷。

具有負擔/目的之贈與

– § 414：贈與人瑕疵擔保責任。 – § 412：贈與和負擔非為對價關係，因此具負擔之贈與仍為單務、無償契約。 – § 413：受贈人有限之負擔責任。

Ding 老師提醒

贈與契約的觀念其實並不難，同學只要把握好上述要點，就能輕鬆應付考試了哦。

§ 440 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 440 | 租金遲付之效力

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：每一位房客都希望能租到好房子，而房東當然也希望能遇到好房客，但如果今天不幸遇到惡房客欠租且失蹤時，房東該如何處理才不會日後惹上官司呢？今天老師就來帶同學一起了解相關規定吧。

租金遲付之效力-定義

承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限不為支付，出租人得終止契約。

租金遲付之效力-要點

1. 終止租約：房客欠租達兩個月以上，房東可以寄發存證信函催告，若房客仍未支付，即可合法終止租約。
2. 非法行為：在終止租約前，房東若未經房客同意擅自換鎖或取走房客物品，可能觸犯侵入住居罪、強制罪、加重竊盜罪及毀損罪。
3. 合法收回房屋：終止租約後，若租賃契約有公證，可直接聲請強制執行；若未公證，則需先提起訴訟取得勝訴判決後再聲請強制執行。透過強制執行情序，房東才能在警察、書記官等人員陪同下合法進入屋取回房屋使用權。

Ding 老師提醒

當遇到房客欠租時，應先催告房客支付租金，若房客仍未支付，則可合法終止租約。切記不可在終止租約前擅自換鎖或取走房客物品，以免觸法。終止租約後，應透過法律程序（強制執行）才能合法收回房屋，要避免因一時衝動而觸犯法律哦。

§ 464、§ 474、§ 345、§ 528 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比21 | 要物契約、不要物契約

發布日期：2023 年 7 月 11 日

摘要：有些契約的成立要件是規定須交付標的物，今天就來代同學們了解何謂要物契約、不要物契約吧。

要物契約、不要物契約之定義

． 要物契約

又稱踐成契約，除了雙方合意之外，而需要交付標的物，契約才能成立。

． 不要物契約

又稱諾成契約，只要雙方合意，契約即成立。

要物契約、不要物契約之要點

（一）契約以不要物為原則，要物為例外。

（二）要物契約的成立時間點為交付標的物的當下，而非雙方合意的當下哦。

實例明

． 不要物契約

§ 345買賣契約、§ 528委任契約：雙方只要口頭上達成協議即可。

． 要物契約

§ 464 使用借貸、§ 474 消費借貸：需要交付標的物後，契約才會成立哦。

Ding 老師提醒

就算今天甲好要借A車給乙，但在交付A車之前，A車的借貸契約都是還沒成立的哦。

§ 482 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 482 | 僱傭契約

發布日期：2024 年 9 月 22 日

摘要：今天帶同學們認識何謂僱傭契約，相信很多同學其實分不太清楚承攬、僱傭兩者的差別，就讓我們一起看下去吧。

僱傭契約之定義

稱僱傭者，謂當事人約定，一方於一定或不定之期限為他方服勞務，他方給付報酬之契約。

僱傭契約之要點

． 僱傭性質

有償、諾成、不要式之契約。

． 僱傭目的

受僱者提供職業上之勞務，聘僱者給付報酬。

． 獲取報酬的依據

受僱者須按聘僱者之要求方式完成工作後，始能獲取報酬。

． 從屬性高

受僱者自由度高，需服從聘僱者之指令，包含上下班時間、出席服裝、勞務工具。

． 勞工法令

勞基法、勞健保、職災保險、勞退提撥，以上聘僱者皆需遵守。

Ding 老師提醒

以上就是僱傭契約的基本介紹，要特別注意僱傭契約也是諾成(不要物)、不要式的契約。而平常大家的勞動契約(勞工)，其實就包含在僱傭契約中，當初因為民法上僱傭契約對於受僱者的權益保護太少，因此立法者另外規範了勞動基準法(勞基法)，只要符合勞基法要件的受僱人，都可以享有勞基法提供的更多保障。

§ 48~ § 69 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 48 | 成本法之簡介

發布日期：2023 年 9 月 9 日

摘要：今天和同學們介紹估價三大方法中的第三種：成本法，法條中包含了許多重要且相似的專有名詞，大家一定要分辨清楚哦。

成本法之意義

指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

成本法之程序

- ． 一、蒐集資料。
- ． 二、現況勘察。
- ． 三、調、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
- ． 四、選擇適當方法推算營造或施工費。
- ． 五、推算其他各項費用及利潤。
- ． 六、計算總成本。
- ． 七、計算建物累積折舊額。
- ． 八、計算成本價格。

成本法之要點

一、視情況需蒐集的額外資料 § 50- § 51 二、可單獨對建築物、特殊且不具市場性之不動進行估價(醫院&國立博物館) 三、針對建築物之增修或改建亦可使用四、成本法估出的價格，不具市場性和收益性。價格高不代表市場接受、價格高不代表未來收益高五、越老舊的建物，成本法越不準確

Hank 老師提醒

成本法是計算”過去”的價格，比較法是計算”現在”的價格，收益法是計算”未來”的價格，希望藉由以上的明，可以讓同學們更了解估價方法的差異。

§ 490 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 490 | 承攬契約

發布日期：2024 年 9 月 11 日

摘要：今天帶同學們認識何謂承攬契約，相信很多同學其實分不太清楚承攬、雇傭兩者的差別，就讓我們一起看下去吧。

承攬契約之定義

－ 稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。－ 約定由承攬人供給材料者，其材料之價額，推定為報酬之一部。

承攬契約之要點

承攬之性質

雙務、有償、諾成、不要式之契約。

目的

承攬人完成一定工作後，定作人給付報酬。

獲取報酬的依據

完成工作即可，處理過程/方式皆不受限。

從屬性低

承攬人自由度高，可拒定作人之指揮，亦可轉由第三人完成。

勞工法令

勞基法、勞健保、職災保險、勞退提撥，以上定作人皆不用遵守。

Ding 老師提醒

以上就是承攬契約的基本介紹，要特別注意承攬契約為諾成(不要物)、不要式的契約，而實務上多以書面簽約的原因，則是在日後必要時方能便舉證，下一篇則是介紹雇傭契約，同學們可以先預習兩者的規定有何不同哦。

§ 528 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 528 | 委任契約

發布日期：2024 年 9 月 22 日

摘要：今天帶同學們認識何謂委任契約，同學們可以和承攬契約、雇傭契約互相做比較哦。

委任契約之定義

稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方允為處理之契約。

委任契約之要點

．委任性質

諾成、不要式之契約。

．委任目的

委託他人處理特定事務。

．獲取報酬的依據

依照約定處理特定事務即可，不論該處理結果是否符合預期。

．從屬性低

受委任者自由度高，可依自身的專業選擇處理方式。

．勞工法令

視委任契約容而定。

Ding 老師提醒

以上就是委任契約的基本介紹，常見的例子包括委任律師幫忙處理訴訟，此時訴訟就是上述第2點的處理特定事務，而就算敗訴了，雖然不符合委任者的預期，但仍然要給律師訴訟費哦。

§ 71~ § 82 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 70 | 土開法之簡介

發布日期：2023 年 9 月 9 日

摘要：就像四大天王每次都有五位一樣，估價三大方法其實也有四個，今天就和同學們介紹：土地開發分析法，為成本法於宗地估價中的一種應用方法。

土開法之意義

指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，透過公式求得開發前或建築前土地開發分析價格。

土開法之程序

- ．一、確定土地開發容及預期開發時間。
- ．二、調各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- ．三、現況勘察並進行環境發展程度之調及分析。
- ．四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- ．五、估算開發或建築後總銷售金額。
- ．六、估算各項成本及相關費用。
- ．七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- ．八、計算土地開發分析價格。

土開法之公式

$$V=S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

其中：V：土地開發分析價格。S：開發或建築後預期總銷售金額。R：適當之利潤率。C：開發或建築所需之直接成本。M：開發或建築所需之間接成本。i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

Ding 老師提醒

土開法可用於評估建地、開發前或開發後的土地價格，不過在實務和學術上，因為納入計算的因素不盡相同，像是私人借貸利率、自建或合建的開發型態、公共基金成本和時間價等，所以得出的土地價格會有所差距。提醒同學在備考時，還是要以法條為主，之後等實務操作再做適當調整即可。

§ 739、§ 879 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 739 | 保證契約

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：今天來帶同學們一起認識何謂保證契約，其中保證人可以分成人保和物保兩種，同學們一定要分得清楚哦。

保證契約之定義

人保：稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約。

物保：為債務人設定抵押權之第三人，代為清償債務，或因抵押權人實行抵押權致失抵押物之所有權時，該第三人於其清償之限度，承受債權人對於債務人之債權。

保證契約之要點

一、人保

- 分成一般保證人和連帶保證人
- 以人的信用為主
- 一般保證人

擁有先訴抗辯權 代償責任較輕，屬於補充性質 - 擁有先訴抗辯權 - 代償責任較輕，屬於補充性質

- 擁有先訴抗辯權 - 代償責任較輕，屬於補充性質

- 連帶保證人

喪失先訴抗辯權 代償責任重，和債務人負連帶債務責任 - 喪失先訴抗辯權 - 代償責任重，和債務人負連帶債務責任

- 喪失先訴抗辯權 - 代償責任重，和債務人負連帶債務責任

二、物保

- 以自己之不動，為債務人設定抵押權之第三人，稱之為物上保證人。

- 責任僅以擔保之不動為限，無其他保證或債務責任。

Ding 老師提醒

一個債權可能同時有數個人保和物保，此時人保和物保間的部分擔採平等主義，人保以履行責任計算比例，物保以抵押物價/限定金額計算比例，這部分的負擔計算比較複雜，同學們先理解上述基本要點即可哦。

§ 756、§ 1187、§ 68、§ 118 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 756 | 處分行為定義

發布日期：2023 年 7 月 2 日

摘要：民法中對於處分行為有三種定義，今天就和同學們分享該如何判斷法條中的處分，究竟屬於哪一種吧。

處分行為定義之要點

在法律上處分的定義有三種：最廣義、廣義、狹義

一、最廣義的處分(756, 1187)：包含事實上的處分+法律上的處分。

事實上的處分：對物品進行變形、改造、毀損。

法律上的處分：可再分為負擔行為(債權行為)+最狹義的處分行為。

二、廣義的處分(68, 84)：不含事實上的處分，包含負擔行為和最狹義的處分行為。

負擔行為：對雙方生法律上履行義務的負擔，例如買賣契約。

三、最狹義的處分行為(118)：物權行為+準物權行為。

物權行為：對物權發生變更、取得、喪失的效果，例如取得所有權、設定抵押權。

準物權行為：針對物權以外的無體財權或債權的行為，例如債權讓與。

實例明

Q：限制行為人能不能買賣房子？能不能去銀行取錢呢？

A：民法§84的處分行為屬於廣義的處分行為，因此在未經法定人允許下，限制行為人自然不能處分財；而取錢則不屬於法律行為，所以取錢是可以的哦。

Ding 老師提醒

民法中的處分行為是非常重要的觀念，同學們一定要搞清楚其中定義的差異哦。

§ 757、§ 758 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 27 | 物權的基本特性

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：在不動經紀人的考試中，物權是一個很基本且重要的觀念，今天就來帶同學們初步了解，民法中物權有哪些基本特性吧。

物權的基本特性之要點

一、物權的種類

在民法中有規定八種物權，可以簡單分成三類：

1. 完全物權：所有權
2. 用益物權：地上權、農育權、不動役權、典權
3. 擔保物權：抵押權、質權、留置權

二、排他性

物權乃支配標的物之權利，因此原則上，同一標的物不能同時存在兩個容矛盾的物權，但以下情形例外：

1. 所有權得與擔保物權併存。

2. 抵押權得與其他抵押權或用益物權並存。
3. 不動役權得與其他用益物權並存。

三、優先性

1. 同一標的物上，得相容數個物權，效力按成立順序排之。
2. 定限物權優先於所有權。
3. 物權效力優先於債權效力。

四、追及性

物權成立後，其標的物不論輾轉入何人之手，權利人均得追及其所在，而直接支配其物行使權利。

舉例：甲將A地設定抵押權給乙，之後甲將A地出賣移轉給第三人丙，日後乙仍然可以聲請法院拍賣丙的A地。

Ding 老師提醒

以上就是針對物權的基本特性介紹，同學們不要覺得物權的種類很多很難記憶，只要先從基本的概念下手，再慢慢個別擊破即可。

§ 803 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 803 | 遺失物

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：在生活中撿到他人遺落的物品時，同學會怎麼做呢？今天就來一起了解民法中關於遺失物的規定吧。

遺失物之定義

拾得遺失物者應從速通知遺失人、所有人、其他有受領權之人或報告警察、自治機關。報告時，應將其物一併交存。但於機關、學校、團體或其他公共場所拾得者，亦得報告於各該場所之管理機關、團體或其負責人、管理人，並將其物交存。

遺失物之要點

一、撿到東西的處理原則

1. 所有權不因遺失而消失：即使東西遺失，原所有權人仍然擁有所有權。
2. 拾得人的義務：撿到東西的人（拾得人）應盡速通知失主、所有權人或其他有權領取的人，或向警察機關、自治機關報告並交付撿到的物品。
3. 可交付地點：除了警察局、自治機關外，若在機關、學校、團體或其他公共場所撿到，也可交給該場所的管理單位。
4. 切勿私自挪用：未經上述程序，擅自將撿到的東西佔為己有或挪作他用，可能觸犯侵占遺失物罪，最高可處15000元罰金。

二、無人認領的處理

1. 一般情況：

- a. 送交警察局後，經通知或招領6個月仍無人認領，則拾得人可取得所有權。
- b. 若拾得人經通知後3個月未領取，則歸地方自治團體所有。

2. 特殊情況（價500元以下）：

- a. 簡易招領程序：已知失主：通知後15天無人領取，拾得人可取得。不知失主：拾得後1個月無人認領，拾得人可取得。
- b. 不適用簡易招領的物品：不具財價的物品（如證件），仍須依一般程序處理。

Ding 老師提醒

最後提醒同學，在路邊看到遺失物想幫忙上交時，若遺失物為袋子或包包，建議全程保持錄影狀態，以免生不必要的糾紛。

§ 877、§ 876 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 877 | 營造物併付拍賣之規定

發布日期：2024 年 11 月 10 日

摘要：在民法中為了保障抵押權人的權利，因此在特定情形下，設立了一個併付拍賣的規定，今天就讓我們一起來了解一下吧。

營造物併付拍賣規定之定義

§ 877：土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。

§ 876：設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。

營造物併付拍賣規定之要點

（一）設定抵押權的時間點不同

§ 877：先設定抵押權後，才興建營造物。

§ 876：在設定抵押權前，土地上即有營造物。

（二）效果不同

§ 877：抵押權人於必要時，可聲請土地和營造物併付拍賣，但對營造物的拍賣金沒有優先受償之權。

§ 876：抵押權人僅能就抵押物（土地/營造物）執行抵押，此時視為已有地上權（法定地上權）。

Ding 老師提醒

§ 877之所以會給予抵押權人可以聲請併付拍賣的權利，是因為在設定抵押權後，土地所有權人若興建營造物，將會使土地的使用權能下降，進而導致土地被拍賣時的價降低，抵押權人的權益遭受損害，因此立法者給予抵押權人一個將土地和營造物併付拍賣的權利；而 § 876則相反，既然抵押權人已知土地和營造物皆存在，仍願意設定單個抵押權，此時就沒有必要保護抵押權人了。

§ 884 vs § 900 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 28 | 動質權 vs 權利質權

發布日期：2024 年 12 月 16 日

摘要：質權又可分成動質權和權利質權兩種，今天老師就帶同學們快速了解兩者間的差別吧。

動質權 vs 權利質權之定義

動質權：

謂債權人對於債務人或第三人移轉占有而供其債權擔保之動，得就該動賣得價金優先受償之權。

權利質權：

謂以可讓與之債權或其他權利為標的物之質權。

保證契約之要點

一、動質權

1. 生效要件：以占有質物為必要，質權人不得使出質人或債務人代自己占有質物。
2. 保管義務：質權人應以善良管理人之注意，保管質物。
3. 返還義務：擔保之債權消滅時，質權人應將質物返還於有受領權之人。
4. 質權的消滅原因：返還質物、喪失質物之占有、質物滅失。

二、權利質權

1. 準用規定：準用關於動質權之規定。
2. 生效要件：原則：富便利性，不須移交實務或任何登記過程。例外：以債權為設定標的時，應以書面設定，且債權有證書者，出質人有交付之義務。
3. 標的物範圍廣泛：各種讓與性的權利皆可，如金錢債權、證券、股份、知識權。

Ding 老師提醒

雖然可設定權利質權的標的物範圍很廣，但若是基於特殊信任關係之債權，如租賃權、勞務請求權、保險給付請求權等，是不能作為設定標的物的哦。

§ 982、§ 758、§ 345、§ 406 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比22 | 要式契約、不要式契約

發布日期：2023 年 7 月 11 日

摘要：讀民法時，常會碰到某某契約為要式契約、某某契約為不要式契約，究竟什麼是要式和不要式呢？

要式契約、不要式契約之定義

． 要式契約

需經過特定的方式、程序，契約才會成立或生效。

． 不要式契約

不需經過特定的方式、程序，契約也能成立或生效。

要式契約、不要式契約之要點

（一）契約以不要式為原則，要式為例外。

（二）常見的要式行為：書面、登記。

實例明

． 不要式契約

§ 345買賣契約、§ 406贈與契約：平常買(送)東西時不需要另外簽名或是寫合約。

． 要式契約

§ 982 結婚契約：結婚應以書面為之，有二人以上證人之簽名，並應由雙方當事人向政機關為結婚之登記。§ 758 物權取得、設定、喪失及變更者，皆需以書面登記，否則不生效力。

Ding 老師提醒

雖然買賣契約為不要式契約，但金額比較龐大時，雙方還是會寫合約，原因是為了避免糾紛及後續舉證困難。

§ 99~ § 102 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 26 | 附條件之契約 v.s. 附期限之契約

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：天爸爸和小明約定，如果小明期末考拿到100分，那爸爸就買一台遊戲機給他，但在暑假結束前，每天最多只能玩2個小時。以上是生活中很常見的情境，同學可以分辨屬於哪種條件和期限嗎？

附條件之契約 v.s. 附期限之契約之要點

一、條件和期限的差別：事實發生的可能性

1. 條件：以將來客觀上不確定事實之成就與否，來決定法律行為效力之發生或消滅的一種附帶條款。
2. 期限：以將來確定事實之到來，決定法律行為效力之發生或消滅的一種附帶條款。

二、停止條件、解除條件

1. 停止條件：條件成就時，發生效力。
2. 解除條件：條件成就時，失去效力。

三、始期期限、終期期限

1. 始期期限：期限屆至時，發生效力。
2. 終期期限：期限屆滿時，失其效力。

四、資訊不對等下的誠信問題

一般在附條件的契約中，雙方都是盡可能的往成就方向前進，例如案例中的小明會努力考取100分，但當某方已經能預知條件成就與否時，此時訂立的契約就會違反一般誠信原則，容易生意思表示錯誤、詐欺等違法問題。

Ding 老師提醒

在上述案例中，當小明考到100分時，爸爸就會買遊戲機，此時條件達成契約發生效力，屬於附停止條件的法律行為；而暑假結束前只能玩兩個小時，就屬於附終期期限的法律行為。看到題目時先看事實發生的可能性，再來判斷屬於哪一種類別，同學們就很容易做區分了哦。

不動仲介經紀業倫理規範 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 | 不動仲介經紀業倫理規範

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：今天和同學們分享在法條：不動仲介經紀業倫理規範中，從業人員在工作時很容易違規的法條。

不動仲介經紀業倫理規範之要點

． 第2條

經紀業應堅持公平交易及誠實信用。

經紀業應堅持公平交易及誠實信用。

． 第8條

經紀業經消費者通知停止使用其個人資料者，經紀業應即停止使用。

經紀業經消費者通知停止使用其個人資料者，經紀業應即停止使用。

． 第9條

經紀業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得違反法令惡性競爭，或使委託人終止對其他經紀業之委託。

經紀業之間應相互尊重，維護同業之正當權益，不得違反法令惡性競爭，或使委託人終止對其他經紀業之委託。

． 第10條

經紀業應依法令規定對消費者揭露不動明書應記載之容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。

經紀業應依法令規定對消費者揭露不動明書應記載之容，不得有蓄意矇蔽欺罔之行為。

． 第11條

經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。

經紀業不得與經紀人員通謀，使其未親自執行業務而假藉其名義對外執行業務。

． 第16條

經紀人員不得利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。

經紀人員不得利用土地登記及地價電子資料謄本之住址資料，侵擾所有權人。

． 第17條

不動之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介業務者，於簽訂各項不動交易契約，經紀人不得於空白契約上簽章。

不動之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介業務者，於簽訂各項不動交易契約，經紀人不得於空白契約上簽章。

Ding 老師提醒

相信已經在業界工作的同學們看到這些規定，應該會覺得很沒意思，畢竟現實的大環境已經很難改變了，但老師還是希望同學在使用一些灰色手段時，能多少保留點底線，畢竟不知道哪天會因此而受罰。

不當得利不屬於法律行為、也不屬於事實行為、其屬於「事件」、使得受損人與受益人間發生債權債務關係。 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 179 | 不當得利

發布日期：2022 年 1 月 5 日

摘要：不當得利為民法重要觀念，在考試中常常搭配民法各種題型出現，以下為同學們舉例明，帶同學更了解不當得利構成要件以及使用時機。

不當得利的意義

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。

不當得利的種類

– 給付型的不當得利 – 侵權型的不當得利

不當得利的要件

– 一方受利益 – 他方受損害 – 損益之間有因果關係 – 無法律上原因

實例明

以下介紹侵權型的不當得利：

Q | 若小明擁有一塊土地（A地），小明未使用該土地，將該土地放置不用，則乙未經過甲的同意，直接佔有該地，並作為旅館使用，賺取大筆利潤。十年後，甲想起自己擁有 A 地，想規劃成便利商店使用，則甲該如何保障自己的權益。

A | 甲雖將A地放置不用，但 A 地所有權人仍為甲所有，乙無權占有 A 地，並作成旅館使用，符合不當得利的 4 個要件（無法律原因[無權占有]、乙獲利、甲受損、且損益有因果關係），故甲可以行使民法第 179 條，依據不當得利，請求乙返回獲取的利益。

補充明

不當得利的消滅時效無特別規定，故屬於一般消滅時效，故依民法第 125 條，消滅時效為 15 年。

Hank 老師提醒

不當得利通常不會自己獨立一個考題，常搭配各種題型，故一定要先知道其意義，熟背要件，再了解其會發生的法律效果。

估價規則第2條第一到第四項 相關文章

共 1 篇文章

1. 不動估價技術規則 § 2 | 價格種類

發布日期：2022 年 9 月 8 日

摘要：價格種類：同學們在讀不動估價技術規則（以下簡稱估價規則）這一科時，首先你要知道估價師們到底在估什麼東西，再來是會用什麼方法或原因去估。因此今天就先介紹估價規則中的四種價格吧。

價格種類的意義

四種價格共通點：都要以貨幣金額表示

· 正常價格

– 具有市場性 – 買賣雙方都經過深思熟慮後達成共識

． 限定價格

－ 具有市場性但在下列限定條件中出現 － 權利合併 （EX地上權+所有權） － 合併使用 － 違反合理性使用 （使不動價減少）

． 特定價格

－ 具市場性 － 尚未實現 & 具不確定性 － 特殊土地 （EX 溫泉）

． 特殊價格

－ 不具市場性

實例說明

． 針對以下四種情境，你知道各自屬於哪種價格嗎？

Q1：討論總統府的買賣

Q2：想把兩間相鄰的店面打通，做一個更大的餐廳

Q3：東挑西選後買下一間房屋來居住

Q4：聽到未來會有捷運經過，趕緊去看附近的房子

A：答案依序為特殊價格、限定價格、正常價格、特定價格

Ding 老師提醒

估價規則是經紀人考試一定要好好把握住的，只要熟記特點加上勤練考古題，就可以拿高分，以此減輕民法和土地法的壓力了！

土登第 144 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 土地登記規則 § 144 | 登記機關-塗銷登記

發布日期：2022 年 7 月 21 日

摘要：登記機關-塗銷登記：符合一定的法定要件下，登記機關得報請地政機關核准，核准後辦理塗銷登記。

登記機關-塗銷登記的意義

已登記之土地權利，因登記錯誤或虛偽，致權利消滅時，所為之登記。

登記機關-塗銷登記的要件

－ 土地登記規則登記之土地權利 － 第三人取得該土地權利之新登記前 － 先報經直轄市或縣（市）地政機關明核准 － 須因登記錯誤或登記虛偽

實例說明

題目：已登記土地權利，在符合何情況下，登記機關得依法定程序，來辦理塗銷登記？

答案：依照土地登記規則第 144 條規定，依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關明核准後塗銷之：

－ 登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。 － 純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。

Hank 老師提醒

登記漏誤，有多種救濟方式：

- 更正登記 → 登記錯誤、登記遺漏 - 損害賠償 → 登記錯誤、登記遺漏、登記虛偽 - 塗銷登記 → 登記錯誤、登記遺漏

法條依據：財政部110年6月11日台財字第11004575360號公告 相關文章

共 1 篇文章

1. 所得法 § 14-4 | 房地合一：非自願性因素交易

發布日期：2025 年 4 月 6 日

摘要：容摘要：為抑制短期炒作不動，並防杜個人藉由設立營利事業短期買賣房地，規避負，房地合一2.0在所得法上規範短期處分不動適用高率，但此一規範恐生不公平之現象，故特頒佈此令，設有適用高率之例外規定的配套措施。

非自願性因素交易適用情形

1. 非自願離職情事：

個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或有符合就業保險法第11條第3項規定之「非自願離職情事」，或符合職業災害勞工保護法第24條規定「終止勞動契約，須離開原工作地」而出售該房屋、土地者。

2. 遭他人越界建屋：

個人依民法第796條第2項規定出售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有權人者。

3. 依法遭強制執行：

個人因無力清償債務(包括欠)，其持有之房屋、土地依法遭強制執行而移轉所有權者。

4. 因重大疾病或意外需支付醫藥費：

個人因本人、配偶、本人或配偶之父母、未成年子女或無謀生能力之成年子女罹患重大疾病或重大意外事故遭受傷害，須出售房屋、土地負擔醫藥費者。

5. 取得通常保護令為避家暴相對人：

個人依據家庭暴力防治法規定取得通常保護令，為避相對人而出售自住房屋、土地者。

6. 未經同意遭他共有人出售共有部分房地：

個人與他人共有房屋或土地，因他共有人依土地法第三十四條之一規定未經其同意而交易該共有房屋或土地，致須交易其應有部分者。

非自願性因素交易適用率

取得後5年出售，房地合一之率為20%。

舉個例子

Lemon於113年取得之小套房，然公司因發展考量，決議遷址遣散新進同仁，故Lemon於114年出售該小套房。其自行申報課所得新臺幣200萬元，並按非自願離職適用率20%計算繳納應納額88萬餘元，惟Lemon未於小套房辦理籍登記，且不符合財政部110年6月11日公告情形，經該局改按持有期間2年以出售房地率45%核課補徵額111萬餘元

法條依據：遺與贈與法 § 3-2、5-1及5-2 相關文章

共 1 篇文章

1. 遺與贈與法|信託關係裡的遺贈

發布日期：2025 年 4 月 5 日

摘要：信託關係的成立，時常伴隨著信託財產所有權在信託關係人間之移轉，發生於委託人與受託人間、受託人與受益人間或委託人與受益人之間，究竟哪些情形會生遺和贈與呢？就讓我們一起來了解一下吧！

信託關係裡的遺贈之意義

1. 課徵「遺」時機

自益信託：委託人過世時，其(委託人本人)以受益人身分所享有的信託利益→委託人之繼承人應申報遺。

他益信託：信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之權利未領受部分→受益人之繼承人應申報遺。

遺囑信託：因遺囑成立之信託，於遺囑人(即委託人)死亡時，其信託財產→遺囑執行人應申報遺。

2. 課徵「贈與」時機

他益信託：信託契約訂定之日起，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人→委託人應申報贈與。

自益信託：於信託關係存續中，信託利益之受益人變更為非委託人者，即變更為他益信託→委託人應申報贈與。

舉個例子

Lemon爸爸將名下的農地信託給專業經理人C打造成休閒農場經營，且此信託契約終將農地之全部利益均給予受益人Lemon。

此情形所生的遺贈關係，明如下：

1. Lemon爸爸將農地移轉予專業經理人C時，並沒有實際信託利益之移轉，不課徵贈與。
2. Lemon爸爸訂立信託契約時，Lemon即成為信託關係之受益人，因此，Lemon爸爸應以贈與時之農地時價申報贈與。
3. Lemon在信託契約成立後，不幸車禍意外離世，就農地利益上未受領之部分，應納入其遺總額中，申報遺。

Lemon 老師提醒

Lemon老師提醒：在信託關係裡，是否需要繳納贈與或遺，可以先從「信託利益」之歸屬對象來判斷，因信託成立而取得信託利益者，才是贈與或遺的課對象！

民事訴訟法 相關文章

共 1 篇文章

民事訴訟法—第七編 保全程序 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 3 | 假扣押 vs 假處分 vs 假執行

發布日期：2022 年 6 月 12 日

摘要：假扣押vs假處分vs假執行：在債務糾紛的新聞中，常會看到假扣押、假處分、假執行等字眼，今天就來帶同學們了解三者之間的差異吧

假扣押 vs 假處分 vs 假執行的意義

假扣押在還沒起訴或起訴後判決確定前，為了確保金錢債權可獲清償，針對債務人的「金錢」或「得易為金錢的物品」進行暫時性的扣押。

假處分在還沒起訴或起訴後判決確定前，針對金錢以外的財進行假扣押。（包含房屋、土地，或是權利及其他法律關係）

假執行起訴後判決確定前，先賦予其執行力，以避免敗訴之債務人濫行上訴致損及債權人權利之執行程序。

假扣押 vs 假處分 vs 假執行的特點

1. 聲請假扣押、假處分之目的：

A：具保密性，債務人事前無法得知，避免債務人進行。

B：向法院聲請過程簡單，無須和債務人進行言語辯論。

2. 性質不同：

A：假扣押、假處分：未經判決，只須明理由並提出擔保即可聲請，未處分債務人之財。

B：假執行；根據已完成之判決聲請強制執行程序，再提存擔保金後，聲請封拍賣債務人的財或返還房屋。

實例明

下次看到某某人的帳遭到假扣押聲請時，不要想已經判決確定了，因為假扣押是可以預先聲請的，也還沒處分他的財哦。

Ding老師提醒

以上就是假扣押、假處分、假執行的簡單介紹，相信同學們對這三者都有了更多的了解。

民法 相關文章

共 75 篇文章

以民法第199條第3項為例 相關文章

共 1 篇文章

1. 以民法第199條第3項為例 | 不作為請求權

發布日期：2023 年 12 月 12 日

摘要：民法上所謂「不作為」請求權之概念為何？

條文解釋

民法上所謂不作為請求權，指的是請求他人「不要做一定行為」的權利，例如請求侵權行為人不要繼續侵害自己權利，即屬一種。

舉例

樓上鄰居每天晚上12點都把音響開到最大聲，侵害樓下住的居住安寧權，此時樓下住除了可以請求樓上鄰居為損害賠償外，另可請求法院命樓上鄰居晚上12點過後不得將音響開到最大聲，以避免樓下住權利持續受到侵害。案例中，請求法院命樓上鄰居「不得將音響開到最大聲」就是一種「不作為」的給付。

使用借貸：民法第 464 條、消費借貸：民法第 474 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 464 & 474 | 消費借貸 VS 使用借貸

發布日期：2022 年 1 月 30 日

摘要：「跟你借一張衛生紙」同學們知道這種生活中很常出現的對話，在民法中也有規範嗎？今天就來讓大家了解何謂借貸契約，以及它們的特點。

消費借貸的意義

借貸契約在民法規定中分成兩類：使用借貸以及消費借貸

－ 使用借貸：當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約。－ 消費借貸：當事人一方移轉金錢或其他代替物之所有權於他方，而約定他方以種類、品質、數量相同之物返還之契約；當事人之一方對他方負金錢或其他代替物之給付義務而約定以之作為消費借貸之標的者，亦成立消費借貸。

消費借貸的要件

． 使用借貸

－ 要物性 － 無償使用 － 返還原物（未給予借貸物所有權）

． 消費借貸

－ 要物性 － 可以要求利息 － 返還相同之物或同等價之物（給予借貸物所有權）

實例明

Q | 以下行為何者屬於使用借貸、何者屬於消費借貸？

－ 去銀行申辦買房頭期款 － 考試時跟鄰座同學借用橡皮擦

A | 申辦頭期款是消費借貸、借橡皮擦是使用借貸

Ding 老師提醒

兩者最大的不同就是償還的借貸物是否仍為同一個！另外要注意兩個借貸契約都是要物契約，在移轉借貸物時才會發生效力喔。

民法 199 條、民法第 225，226，267，246，247，255，256，259，260，266，267 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 225、226 | 債務不履行給付不能

發布日期：2022 年 4 月 12 日

摘要：債務不履行給付不能—今天幫同學整理債務不履行中最重要的類型給付不能，條文比較多，請同學一定要努力搞懂。

債務不履行給付不能的意義

契約成立後，雙方就會生給付義務(或者是單方)，像是買東西要付錢並交付標的物，當違反給付義務時，就會構成債務不履行，債務不履行的類型又可以分成：給付不能、給付遲延、不完全給付。

債務不履行—給付不能的要件

．給付不能

根據契約成立的時間，分成：自始不能和嗣後不能。

根據歸責對象，分成：不能歸責雙方、可歸責債權人、可歸責債務人

實例明

今天甲和乙購買了一間房屋，簽好契約並約定三個月後交付房屋，但在交付前房屋因故毀壞了，甲乙的買賣契約該如何處理呢？

契約成立前－自始不能

契約成立後－嗣後不能

※補充：若燒毀房屋的是第三人丙，乙可對丙要求損害賠償，則甲可以按 § 225第二項對丙行使代位請求權，請求乙讓與對丙的賠償請求權或賠償物。

Ding 老師提醒

給付不能的條文和分類比較多，在思考時可以把表格中的關係圖給畫出來，方便同學們去記憶和背誦。

民法 § 1140 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1140 | 代位繼承

發布日期：2023 年 5 月 23 日

摘要：被繼承人死亡後，由法定繼承人繼承其財，在特殊情況下，可由法定繼承人之直系血親卑親屬代位繼承。

代位繼承之意義

民法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。

代位繼承之要件

1. 被代位繼承人須於繼承開始前死亡或喪失繼承權。
2. 被代位繼承人係為被繼承人之直系血親卑親屬。
3. 代位繼承人須為被代位繼承人之直系血親卑親屬。

Hank 老師提醒

這邊提醒同學們，要先符合代位繼承的所有要件，才可代位繼承！

民法 § 1140、1138 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1140 | 代位繼承

發布日期：2023 年 1 月 15 日

摘要：代位繼承：實務上偶爾會遇見父母早祖父母一步死亡，而留有年幼孩子的情況，往後祖父母死亡時，年幼孩子是否能代替父母繼承祖父母的遺呢？其實這就是所謂代位繼承之情形，本篇將帶您深入了解代位繼承的意義及要件！

代位繼承之意義

民法 1140 條規定：「第 1138 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。」

代位繼承顧名思義，就是「代替某人繼承」他原本應該繼承的部分。

代位繼承之要件

- 被代位繼承人(乙)原為被繼承人(甲)之第一順位繼承人。
- 代位繼承人(AB)是被代位繼承人(乙)的直系血親卑親屬。
- 被代位繼承人(乙)在繼承開始前死亡或喪失繼承權。

實例明

Q：

假設甲無配偶，有子女乙丙丁，乙不幸先死亡，留有子女AB，之後甲死亡，留有 900 萬的遺，此時遺將如何依法分配？

A：

丙、丁：各 300 萬。

A、B：各 150 萬。

(因AB符合民法 1140 條代位繼承之規定，可以共同繼承甲 1/3 的應繼分。)

Erin 老師提醒

常有同學提問，若繼承人棄繼承，其子女是否可以代位繼承？答案是不可以的喔！注意代位繼承其中一個要件是：被繼承人在繼承開始「前」死亡或喪失繼承權；而棄繼承是已經繼承了遺才得以棄，並非於繼承開始「前」喪失(註)，所以不符代位繼承的規定。

註：民法第 1147 條規定，繼承於被繼承人死亡時才開始，所以被繼承人死亡之前不發生繼承的情況，也無法預先棄繼承權。

民法 § 118 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 118 | 無權處分

發布日期：2023 年 1 月 29 日

摘要：無權處分：在日常交易行為中，出賣人係有權利之人乃多數情形，但少數情況中，會有「無權利之人」或「非真正權利人」擅自處分他人之物，例如將他人車子的所有權移轉給第三人等，此即所謂「無權處分」。無權處分的行為，在法律上必須視真正權利人是否要承認，如果真正權利人選擇承認該無權處分行為，則該處分行為才會對發生效力；反之，該無權處分行為不生效力，換言之，即為無效，也因為該無權處分的效力必須等待真正權利人決定是否承認才能塵埃落定，因次在真正權利人做成決定前，該無權處分行為的效力會是「效力未定」。

無權處分之意義

無權利人就權利標的物所為之處分，經有權利人之承認始生效力。

實例明

甲與乙簽訂A車買賣契約，約定甲將A車出售給乙，乙須給付新台幣五十萬元，甲並已將A車交付給乙，然事後才發現A車實際上為丙所有，甲只是為其保管而已，試問甲移轉A車所有權之處分行為效力？於上述例子中，甲並非A車之所有人，則無權利人甲對權利標的物A車所為之處分，即屬無權處分，依照民法第 118 條之規定，其處分行為效力未定，須視有權利人丙是否承認而論其效力。

民法 § 153 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 153 | 契約成立了嗎？

發布日期：2023 年 2 月 19 日

摘要：契約成立：簽訂契約是大家日常生活中經常發生，且很難避免的法律行為，但簽過的合約這麼多，要如何判斷哪些契約已經成立了呢？依照民法的規定，契約在雙方當事人的「意思表示」達成一致時，契約就已經成立了。而所謂「意思表示一致」並非指對於隨便一件事達成合意就可以，在民法條文中有明確規定，必須雙方當事人對「契約必要之點」達成意思表示一致，且對於「非必要之點」沒有相反意思表示、歧意的情況下，才能推定雙方的意思表示達成一致。另外，所謂「必要之點」指的是成立該契約「一定要具備的要件」，以租賃契約為例，必須出租人與承租人對於「租賃物」為何、「租金」數額即為租賃契約的必要之點，而至於「如何給付、押金幾個月」等則屬於非必要之點。

契約成立之要件

當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。

當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件性質定之。

實例明

甲與乙簽訂 A 車買賣契約，約定甲將 A 車出售給乙，乙須給付新台幣五十萬元，然雙方對於要以匯款或現金方式給付，並未特別約定，請問雙方契約是否成立？

於上述例子中，甲與乙針對買賣契約之必要之點，即「買賣標的物」與「價金」已經達成意思表示一致，雖然雙方對於給付要以現金或匯款方式為之並未特別表示意思，然此屬「契約非必要之點」，因此既然雙方對於「必要之點」已經達成意思表示一致，則依照條文規定，應推定雙方契約成立。

民法 § 169 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 169 | 表見代理

發布日期：2023 年 2 月 2 日

摘要：表見代理：在公司經營過程中，有些董事長會將自己的印章交給秘書、特助等重要之人保管，有些甚而會讓秘書、特助握有相當的決定權限，這也就讓有心人有機可乘，導致秘書、特助擅自把董事長的財轉讓給第三人，或是擅自簽訂文件等等，這時候就可能成立民法「表見代理」的情形。所謂表見代理，指的就是真正權利人做了一個「授予代理權的外觀行為，但實際上沒有授權的意思」，或是「明明知道有人以自己的代理人自居，卻不為反對之意思」，這些行為都會讓外人以外真正權利人真的有授予代理權，這就是「表見代理」，如果「表見代理人」因為這樣以代理人的名義做了法律行為，那真正權利人還是要負授權人責任的，畢竟是因為真正權利人自己的行為，使外人誤信其有代理權的授予。

表見代理之意義

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。

實例明

甲為丙的特助，丙為了方便甲為其處理事務，故將自己的印章、公司大小章等都交給甲保管。某日，乙找上門，想要買丙的車，甲因此在未經丙的同意下，以丙之代理人名義，將丙的車賣給了乙。試問上述買賣契約效力？

於上述例子中，丙雖未授予甲代理權，然而丙將其印章、公司大小章等重要印鑑都交給甲保管的行為，可能會讓外界的人誤以為其有授予代理權給甲，這時候甲若以丙的代理人自居而為法律行為，即屬「表見代理」之行為，而由於此等使人誤以為甲有代理權之情形係因丙自己的授權外觀所導致，故依照民法第 169 條的規定，丙應負授權人責任。

民法 § 170 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 170 | 無權代理

發布日期：2023 年 1 月 26 日

摘要：無權代理：在日常生活中，我們常會遇見有人以他人的代理人身分簽訂合約或辦理事務，而所謂「代理」，指的就是以「本人的名義」為法律行為之意，而非以「代理人自己」的名義為之。而於某些情形下，不肖人士會假裝自己是他人的代理人，並以他人之名義做成法律行為，導致他人的權利義務發生變動，此即屬「無權代理」，法律上為了保護真正權利人、防免不肖人士任意假冒他人名義而為法律行為，因此訂定民法第170條無權代理之規定，明定無權代理行為的法律效果必需視「本人是否承認」而定，若本人承認，則該代理行為才會對本人發生效力；反之，代理行為對本人不生效力。

無權代理之意義

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。

實例明

甲以丙的名義與乙簽訂A車買賣契約，約定丙將A車出售給乙，乙須給付新台幣五十萬元，甲並將A車交付給乙，然實際上丙根本未授予代理權給甲，試問A車買賣契約效力？

於上述例子中，丙並未授予甲代理權，故甲並非有代理權之人，惟甲（自己）仍以丙（本人）之代理人的名義，與乙簽訂買賣契約，此即無代理權人以代理人名義所為之法律行為，依照民法第170條第1項之規定，該買賣契約於丙（本人）承認前，對丙不生效力。

Josh 老師提醒

無權代理與無權處分的概念很類似，但實際上卻不一樣。無權處分的概念下，規範的是「處分行為」，屬於「物權行為」範疇，且須行為人以「自己的名義」為之；無權代理的概念則係規範「法律行為」，且須行為人以「本人之代理人」名義自居，才會該當條文的要件，考試時記得要看清楚題目的論述喔！

民法 § 170條第一項 相關文章

共 1 篇文章

1. 無權代理

發布日期：2023 年 2 月 23 日

摘要：無權代理：在日常生活中，我們常會遇見有人以他人的代理人身分簽訂合約或辦理事務，而所謂「代理」，指的就是以「本人的名義」為法律行為之意，而非以「代理人自己」的名義為之。而於某些情形下，不肖人士會假裝自己是他人的代理人，並以他人之名義做成法律行為，導致他人的權利義務發生變動，此即屬「無權代理」，法律上為了保護真正權利人、防免不肖人士任意假冒他人名義而為法律行為，因此訂定民法第170條無權代理之規定，明定無權代理行為的法律效果必需視「本人是否承認」而定，若本人承認，則該代理行為才會對本人發生效力；反之，代理行為對本人不生效力。

無權代理之意義

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。

實例明

甲以丙的名義與乙簽訂A車買賣契約，約定丙將A車出售給乙，乙須給付新台幣五十萬元，甲並將A車交付給乙，然實際上丙根本未授予代理權給甲，試問A車買賣契約效力？

於上述例子中，丙並未授予甲代理權，故甲並非有代理權之人，惟甲（自己）仍以丙（本人）之代理人的名義，與乙簽訂買賣契約，此即無代理權人以代理人名義所為之法律行為，依照民法第170條第1項之規定，該買賣契約於丙（本人）承認前，對丙不生效力。

Josh 老師提醒

無權代理與無權處分的概念很類似，但實際上卻不一樣。無權處分的概念下，規範的是「處分行為」，屬於「物權行為」範疇，且須行為人以「自己的名義」為之；無權代理的概念則係規範「法律行為」，且須行為人以「本人之代理人」名義自居，才會該當條文的要件，考試時記得要看清楚題目的論述喔！

民法 § 244 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 244 | 撤銷權

發布日期：2023 年 8 月 11 日

摘要：債務人之行為，有害及債權者，債權人得申請法院撤銷之權利。

撤銷權之意義

表意人之意思表示有瑕時，該表意人可以將其意思表示收回，讓該法律行為溯及既往失效，或是讓該法律行為不能成立。

撤銷權之要件

1. 債務人之行為 2. 有害於債權 3. 該有償行為須為惡意的 4. 以財為標的

Hank 老師提醒

有償行為較無償行為多一個要件，同學們要特別注意！

民法 § 334 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 334 | 抵銷

發布日期：2023 年 8 月 12 日

摘要：債務之其中一種消滅方式，互相負債務，而將各自之債務互相抵銷。

抵銷之意義

二人互負債務，而其給付之種類相同，並已屆清償期，為使相互間所負相當額之債務同歸消滅之一方的意思表示。

抵銷之要件

1. 須二人互負債務 2. 給付種類須相同 3. 債務均屆清償期 4. 債務性質可抵銷

Hank 老師提醒

債之消滅方式有很多種，當債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利，也會同時消滅。

民法 § 769、770 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 769、770 | 取得時效-不動

發布日期：2023 年 5 月 9 日

摘要：民法關於時效之規定，不僅有時效消滅，尚有時效取得之規定！

取得時效-不動之意義

和平公然占有他人之不動，經過一段時間後，得請求登記為該不動之所有人。

取得時效-不動之要件

1. 未登記之不動：

2. 別人之不動：
3. 以所有之意思和平公然占有
4. 10年間繼續占有/20年間繼續占有

Hank 老師提醒

同學們作答時，要先判斷其占有之始是否為善意並無過失者，才能知道該取得時效為10年或20年喔！

民法 § 873 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 873 | 抵押權之實行

發布日期：2023 年 8 月 12 日

摘要：擔保債權於清償期屆至而未受清償時，抵押權人得聲請拍賣該抵押物，於抵押物變賣後，得就其賣價優先受償。

抵押權實行之意義

抵押權為擔保物權，為了履行債務而在債務人的不動上設定的一種物權。

抵押權實行之要件

1. 聲請人須為抵押權人
2. 須有擔保之債權
3. 該債權須以屆清償期
4. 該債權須未受清償

Hank 老師提醒

抵押權之實行除了拍賣以外，仍有流抵契約之規定。

民法 § 92 相關文章

共 1 篇文章

1. 受詐欺或脅迫所為的意思表示

發布日期：2023 年 2 月 26 日

摘要：受詐欺或脅迫所為的意思表示：當表意人的意思自由受到限制時，其意思表示即屬於有瑕疵之意思表示，為了保護表意人的權利，因此明文規定於此情形下，表意人得撤銷其意思表示。所謂詐欺，指的是相對人以不符合事實之容告以表意人，使表意人誤信、陷於錯誤，並因此做出意思表示者而言；而所謂脅迫，指的是相對人以惡害告以表意人，使表意人心生恐懼而做出意思表示而言，例如威脅表意人如果不作成特定意思表示，就要傷害其身體等即屬之。

受詐欺或脅迫所為的意思表示實例明

甲是一位總是被利慾薰心的商人，為了賺錢而投資了負離子業，並宣稱負離子有諸多療效，然而實際上甲所宣稱的療效都未經證實，都是甲編造的，消費者乙因相信甲所言，故支付 100 萬元購買其品；另有一位消費者丙發現甲的謊言，本來打算拒給付，但卻被甲威脅：「如果取消訂單，我會對你家人不利！我有你家地址！」等語，丙心生恐懼，故仍完成交易。試問，乙與丙得否撤銷其意思表示？

於上述例子中，甲明顯是以「與事實不符的錯誤容」告知乙，使乙誤信其所言為真，陷於錯誤，並因此做了購買甲品之意思表示，乙之意思表示明顯係「被詐欺所為之意思表示」，依照民法第 92 條之規定，乙得撤銷其意思表示。

而甲以傷害丙家人之「惡害」告知丙，使丙心生恐懼，進而做出購買甲品的意思表示，此即「受脅迫所為之意思表示」，依照民法第 92 條規定，丙一樣可以撤銷其意思表示。

Josh 老師提醒

本條文的法律效力是「得撤銷」，表示原本的意思表示效力仍然是有生效的，在被撤銷前，效力仍會繼續維持，如果意思表示本來就是無效的，那就沒有被撤銷的可能囉！而一旦意思表示被撤銷，就會溯及失效！

民法 § 988 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 988 | 結婚無效

發布日期：2023 年 5 月 23 日

摘要：民法關於結婚之規定，要符合形式 & 實質要件，才得結婚。

結婚無效之意義

民法關於結婚之規定，在符合特定的情況下，結婚無效。

結婚無效之情況

1. 不具備第九百八十二條之方式。
2. 違反第九百八十三條規定。
3. 違反第九百八十五條規定。但重婚之雙方當事人因善意且無過失信賴一方前婚姻消滅之兩願離婚登記或離婚確定判決而結婚者，不在此限。

Hank 老師提醒

這邊提醒同學們，民法關於結婚之無效，是自始、當然、對無效！

民法 § 1145 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1145 | 喪失繼承權之事由

發布日期：2023 年 11 月 10 日

摘要：不肖子小明多年來對父母不聞不問，甚至對其口出惡言，請問小明父母可以剝奪其繼承權嗎？今天就來和同學簡單明什麼情況下，繼承人會喪失繼承權。

喪失繼承權之要點

1. 對失權：§ 1145第1項第1款

故意致被繼承人或應繼承人於死，或雖未致死因而受刑之宣告者。

2. 相對失權：§ 1145第1項第2款至第4款

詐欺、脅迫、變造遺囑，可因被繼承人之宥恕而回復其繼承權。

3. 表示失權：§ 1145第1項第5款

－ 對於被繼承人有重大虐待或侮辱 － 被繼承人須明確表示該繼承人不得繼承

Ding 老師提醒

以上就是對喪失繼承權之事由的簡單介紹，表示失權也就是俗稱的不肖條款，前提是要有重大虐待或侮辱才符合哦。

民法 § 1189 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1189 | 遺囑的意義與種類

發布日期：2023 年 11 月 10 日

摘要：身價百億的老明已有90高齡，近期他在煩惱該如何安排身後事，今天就來和同學明遺囑的種類和相關的規定吧！

遺囑的意義與種類要點

1. 誰不能立遺囑

－ 無行為能力人 － 未滿16的限制行為能力人

2. 遺囑容

在不侵害繼承人的特留分的情況下，遺囑人可以遺囑自由處分其遺。其中也包含身分行為，比如為未成年子女指定監護人。

3. 遺囑方式

－ 自書遺囑 § 1190 － 公證遺囑 § 1191 － 密封遺囑 § 1192 ， § 1193 － 代筆遺囑 § 1194 － 口授遺囑 § 1195~ § 1197

4. 口授遺囑的限制

－ 此方式為遺囑人因生命危急或有其他特殊情形，不能依前述四種方式為遺囑者，才能為之。－ 因缺乏遺囑人之認可(指印或簽名)，當遺囑人能依其他方式為遺囑之時起，該口授遺囑經過三個月而失其效力。
－ 為避免見證人扭曲遺囑人之真意，見證人必須於遺囑人死亡後三個月，將該口授遺囑提至親屬會議認定其真偽。

5. 效力

未依照上述法定方式訂立的遺囑，無效

Ding 老師提醒

以上就是對遺囑的簡單介紹，希望同學們能搞清楚各個遺囑之間的不同。

民法 § 172 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 172 | 無因管理人之報酬請求權

發布日期：2023 年 12 月 28 日

摘要：無因管理者可以請求報酬嗎？

無因管理人之報酬請求權

民法第172條規定，未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，即所謂無因管理。無因管理人並得依照民法第176條第1項請求必要費用之補償。然而，民法對於無因管理人得否請求報酬並無特別規定。

對於無因管理人報酬請求權，學有認為，如果無因管理之行為，剛好是無因管理人的專業工作，此時無因管理人可以向本人請求給付報酬，以此衡平無因管理人及本人間之權利義務關係。

舉例

甲行走於路上時，不小心被車撞，一旁的乙恰好是醫生，並立即前去施以急救，並順利為甲止血、穩定其生命跡象，甲亦因此康復出院。由於乙實際上並未與甲成立任何醫療契約，亦未受任何人委任為甲處理傷勢，故乙並沒有義務為甲施以必要緊急救助，但乙仍為之，此即所謂無因管理行為。又該無因管理行為恰好為乙之專業領域工作，故乙事後除得依民法第176條第1項請求必要費用之補償外，依學見解，乙並得向甲請求報酬之給付。

Josh 老師提醒

無因管理人的報酬請求權，目前於民法中並未明文規定，因此考試作答時，請記得要看清楚題目敘述，若為申論題，並請記得表示是學見解，而非法有明文規定。

民法 § 176 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 176 | 無因管理人之補償請求權

發布日期：2024 年 1 月 4 日

摘要：無因管理人因無因管理而受有損害甚至死亡，得否向本人請求損害賠償？

民法 § 176 條文內容

按民法第176條所定無因管理人補償請求權，旨在讓無因管理人因為無因管理行為而受有損害時，得向本人請求補償，以衡平各方權利義務關係。因此，無因管理人因為無因管理行為而支出之「必要費用」或「有益費用」，均得向本人請求補償。所謂「有益費用」指的就是對本人或該無因管理行為「有助益」的費用。

有疑義者即，如果今天無因管理人因為無因管理行為之實施而喪命，其繼承人是否仍然可以向本人請求損害賠償？答案是不行，因為無因管理人死亡時，其權利能力即併同消滅，既然無因管理人已經沒有權利能力，就沒有向本人行使民法第176條補償請求權的權利，其繼承人亦因此無繼承該等請求權之可能；另外，因為本人對於無因管理人之死亡結果並無故意或過失，因此無因管理人或其繼承人亦無法依照民法第184條第一項或第二項規定請求損害賠償。

舉例

甲在游泳池游泳時溺水，乙捨己救人，跳下池中希望能救起甲，卻因為換氣失誤而喪命，乙的家屬事後向甲請求損害賠償，是否有理由？

本件乙營救溺水的甲固然屬於適法無因管理，若乙因此受有損害，得依照民法第176條規定，向甲請求損害賠償，應屬無疑。然而，此須以乙仍存活為前提。

換言之，倘若乙因營救甲而身亡，乙之權利能力亦因此而消滅（民法第6條規定參照），此時乙已喪失主張民法第176條損害賠償請求權之權利能力，自不得再向甲請求損害賠償。

另外，針對乙因此喪失生命而受有非財上損害而言，由於乙本不得就喪失生命一事向甲請求損害賠償，其繼承人自亦無權請求甲為乙喪命一事負損害賠償責任。

結論

乙不得請求甲賠償。

民法 § 184 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 184 | 常見的車禍請求權基礎

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：每個人在生活中難免都會遇到一些車禍案件，同學們知道當車禍發生後，我們可以向加害人主張那些車禍請求賠償嗎？以下賠償項目供同學們參考，受傷越嚴重時，自然可索賠金額就會越高哦。

常見的車禍請求權基礎要點

醫療費用

拿此次事故相關的醫療單據來主張，不相干或是無因果關係的醫療單據則會被排除。

交通費用

通常是搭乘計程車去看診的車費。

看護費用

若是生活無法自理必須請看護或親人照料起居，這部分的費用也可以請求。

工作上的薪資損失

通常需要醫生在診斷書上註明需休養幾天才可請求賠償，賠償金額以當事人的日薪或月薪來計算。

勞動能力受損

依據醫師的診斷書及勞工保險條例第53條所定殘廢給付標準表換算價格，年數通常以強制退休年齡65為基準。

精神撫慰金

這部分並無一定的標準，法院會去審酌雙方的資力、學經歷、身分地位、個案情節等，來得出一個結論。

Ding 老師提醒

除了上述的基礎損害項目之外，更重要的是「找對人求償」，同學們可能會以為當車禍發生時，只要去警察局備案就好，甚至檢察官會幫你想好索賠容，以上都是錯誤的認知，在民事求償的部分，不論是請求權容的判斷、賠償金額的計算或是精神賠償的金額，有需要的話都建議找專業的律師來協助哦。

民法 § 345 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 345 | 買賣契約

發布日期：2024 年 1 月 28 日

摘要：買賣行為是最常見的一種法律行為，隨著社會的不斷發展，出現了各種不同的買賣方式，現今客人可以透過外送平台來向店家購買餐點，假如今天餐點有問題導致客人身體不適，同學們知道客人應該向哪方要求索賠嗎？客人-平台-店家三者的法律關係又是如何呢？

買賣契約之定義

- 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財權於他方，他方支付價金之契約。 - 當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。

買賣契約之要點

一、雙務契約

買賣契約成立時，雙方對彼此都有義務，一方需交付財，一方需交付價金。

二、諾成契約

買賣契約不需要交付任何標的物，雙方就必要之點(標的物和價金)達成一致時，契約即成立。

三、不要式契約

買賣契約不需照一定方式進行即能成立且生效，反之結婚就為要式契約，不遵守結婚的相關規定，則結婚無效。

Ding 老師提醒

在摘要中提到的客人-平台-店家三者之間的關係，客人和店家無疑是買賣契約，客人和平台則屬於委任契約，平台和店家則類似居間契約，因此當客人因餐點導致身體不適時，可以向店家請求 § 354 物之瑕疵擔保的損害賠償責任，以及 § 184 的侵權行為賠償責任。

民法 § 443 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 443 | 轉租

發布日期：2024 年 1 月 28 日

摘要：今天和同學們介紹轉租的相關規定，如果房東A將套房出租給房客B，隨後B又將套房轉租給房客C，此時A、B、C三人之間的法律關係為何？若房客C故意毀壞套房，房東A又該向何者請求賠償呢？

轉租之定義

- 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。 - 承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。

轉租之要點

一、原則禁止、例外允許

- 原則：租賃物禁止轉租給他人 - 例外：出租人同意、租賃物為房屋且未有反對之約定，並只轉租一部分而非全部。

二、契約終止權

承租人違反上述規定時，出租人有契約終止權。

三、轉租時的法律關係 § 444

承租人將租賃物轉租給次承租人時，兩者存在租賃關係，但出租人和次承租人之間並無法律關係，承租人需負擔次承租人造成的損害賠償責任。

四、租賃權不得讓與

租賃權是建立於當事人之信任，因此為不可讓與之債權，若承租人未得出租人之同意，擅自將租賃權讓與第三人，出租人自然得終止租約。

Ding 老師提醒

要注意當租賃物是耕地時，承租人縱經出租人承諾，仍不得將耕地全部或一部轉租於他人（土地法 § 108）。而在摘要的情境中，當房客C故意毀壞套房時，房東A可以依 § 444條向承租人B請求損害賠償，也可以依 § 184條向次承租人C請求損害賠償。

民法 § 801、948 vs 民法 § 759-1、土地法 § 43。 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 801、948 | 動 vs 不動之善意取得

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：若讓與人並未實質擁有其讓與物之所有權，便將該物讓與他人，則受讓人是否取得該物之所有權？

意義

非真正實質之所有權人，移轉所有權予善意第三人，善意第三人及獲取該所有權。

動 V.S. 不動善意取得之要件

動：

1. 有公示原則（占有）之外觀。2. 須為無權處分。3. 標的物已交付完成。4. 受讓人須為善意且無重大過失。

不動：

1. 原登記物權有不實之情事。2. 須因法律行為而已為物權變動之登記。3. 第三人須為善意。

實例明

Q：

甲與乙是好朋友，乙某天在甲的家中看到一個限量版模型，便謊稱想要向他其他朋友炫耀，詢問甲是否可以借他一個月，甲沒有多想便借給了乙，結果乙直接將其出售給毫不知情的丙，一個月後，甲得知此事，便著急地去找丙，想把模型要回來，請問甲是否可以把模型要回來？

A：

依照民法第801、948條規定，乙已將模型已交付給丙，且丙是善意受讓人，故丙善意取得該模型之所有權，故甲並不能將模型要回來。

Hank 老師提醒

大家要釐清動與不動善意取得的觀念，考試時才能作答正確！

民法 § 811-814 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 811、814 | 添附

發布日期：2023 年 12 月 28 日

摘要：將屬於不同所有權人之財或勞力成果合併在一起，進而生另一種不同形態的財。

添附之種類

1. 附合：將物與他人之物加以結合，非經毀損不得分離，或分離費用過於龐大者。
2. 混合：將物與他人之物加以混和，不能辨識，或辨識費用過於龐大者
3. 加工：將勞力與他人之物加以結合。

Hank 老師提醒

添附總共分成附合、混合、加工三種種類，相對應不同之法條，來判斷其歸屬~

民法 § 838-1、§ 876 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 838-1及 § 876 規定之差異

發布日期：2024 年 1 月 4 日

摘要：「視為有法定地上權」之條文應該如何適用呢？

條文容

民法 § 838-1

土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定

民法 § 76

設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定

比一比！條文容間之差異

民法第838條之1，是土地和建築物，因為「強制執行拍賣」，導致「土地和建築物所有人不同」，這時候視為有法定地上權，因此其要件為：

-因強制執行被拍賣

-土地和建築物所有人各異

而民法第876條則是指，土地和建築物本來「同屬一人所有」，將「其中一個」設定抵押權，而當抵押物被拍賣，導致所有人各異時，視為有法定地上權，因此其要件為：

-土地和建築物本同屬一人所有

-僅以其中一個設定抵押權

-被拍賣後所有人各異

Josh 老師提醒

這兩個條文的法律效果雖然均為「視為有地上權之設定」，但實際上的要件、適用情形並不相同，請同學在準備考試時，小心留意、仔細區分喔！

民法 § 863、864 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 863、864 | 抵押權與孳息

發布日期：2023 年 12 月 12 日

摘要：抵押權設定後，其效力範圍及於抵押物之天然孳息及法定孳息。

條文容

依照民法第863條及第864條之規定，抵押權經設定後，若抵押物上有得由抵押人收取之天然孳息或法定孳息，則抵押權效力範圍將擴張及於該等天然孳息及法定孳息。而所謂天然孳息即指果實、農作物等，法定孳息則如租金。

舉例

某甲以其所有之甲地設定抵押權予乙，此時如甲地上種有農作物，農作物即屬甲地的天然孳息，故也為抵押權效力所及。

又某丙以其所有之丙屋設定抵押權予丁，抵押物經扣押後，丙屋如出租予第三人，丙屋租金即屬丙屋之法定孳息，因此也為抵押權效力範圍所及。

民法 § 870 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 870 | 一般抵押權之從屬性

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：一般抵押權與其所擔保之債權，是否可以分開讓與？

一般抵押權之從屬性

．意義

一般抵押權具有從屬性，一般抵押權不得與債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。

．要件

屬於一般抵押權，而非最高限額抵押權。

實例明

Q：乙向甲借一大筆錢，甲有個條件：「乙需要將其名下的房子抵押給自己」，乙答應了，甲與乙便成立契約。後來某天，甲的好兄弟丙破，甲便將抵押權單獨讓與給丙，想自己留著債權即可，請問甲是否可以單獨讓與抵押權。

A：一般抵押權具有從屬性。若本題甲之抵押權唯一一般抵押權，則依據民法第870條規定，一般抵押權不得與債權分離而為讓與。故甲不得單獨讓與該抵押權。

Hank 老師提醒

一般抵押權跟最高限額抵押權，有許多相異之處，同學們在讀抵押權的時候，可以整理兩者差異，考試的時候要注意題目是何種抵押權！

民法 § 92 相關文章

共 1 篇文章

1. 得撤銷之意思表示 | 以民法第92條為例

發布日期：2023 年 9 月 29 日

摘要：民法中不乏看到部分法律行為的法律效果為「得撤銷」，但得撤銷的法律效果到底是有效還是無效呢？答案是：在有撤銷權之人行使撤銷權之前，這個法律行為雖然有瑕疵，但仍然是有效的。換言之，一個法律行為要能「得撤銷」的前提，是該法律行為本來是有效的，如果一開始這個法律行為就是無效的，那就沒有得不得撤銷的問題囉！

例子

舉例而言，Jasper因為受到Ding的詐欺，而答應將名下的愛車出售給Ding，事後Jasper依照民法第92條的規定，可以撤銷其受到詐欺的意思表示，但如果Jasper沒有去撤銷將車子出售給Ding的意思表示，則該意思表示就仍然是有效的，並不會因為Jasper受到詐欺、意思表示有瑕疵，就導致該意思表示無效喔！

Josh 老師提醒

法律行為的效力有很多種，大家除了要仔細區分之外，也要記得法律行為並不僅僅是有效或無效的差別，也還有得撤銷、效力未定等情形喔！

民法 § 1017 ~ § 1030-4 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1017 | 夫妻財制-法定財制

發布日期：2023 年 8 月 12 日

摘要：民法中的夫妻財制度可以分成兩種：法定財制和約定財制，今天就和同學們分享何謂法定財制吧。

夫妻財制-法定財制要點

一、婚前財 vs 婚後財

1. 婚前財：

結婚前各自取得的，或改變財制前取得的。

2. 婚後財：

結婚後取得的，或者無法證明時間or所有權人。

例外：§ 1030-1

二、財所有權

無論婚前財或婚後財，都屬於取得或登記名義的夫或妻所有，若無法證明的婚後財，則推定為夫妻共有。

三、管理權、使用收益權、處分權

夫妻各自管理、使用、處分。

四、債務清償責任

原則上各自負責清償。

五、剩餘財分配請求權

婚姻關係消滅時(離婚或配偶死亡)，財低的一方可向他方要求分配財。

Ding 老師提醒

同學要注意婚前婚後財和剩餘財分配請求權，這兩個名詞都是法定財制專有的，在約定財制中並不會出現哦。

民法 § 1031 , § 1044 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1031 | 夫妻財制-約定財制

發布日期：2023 年 8 月 11 日

摘要：今天繼續和同學們介紹另一種夫妻財制—約定財制，約定財制又可以分成共同財制以及分別財制，同學們千萬不要搞混了哦。

夫妻財制-約定財制要點

一、共同財制

- (一) 特有財vs共同財除了特有財(§ 1031-1)之外，通通合併為共同財
- (二) 財所有權、管理權、使用收益權、處分權特有財：各自處分共同財：共同處分
- (三) 債務清償責任共同債務：由共同財清償特有債務：他方代為清償後可要求本人償還
- (四) 所得共同財制 § 1041夫妻約定只將勞力相關所得列為共同財

二、分別財制

夫妻各管各的財，較不易有財務糾紛

Ding 老師提醒

同學要注意特有財是和共同財一組的，不要和法定財制的婚前婚後財混為一談了哦。

民法 § 1144 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1144 | 應繼分

發布日期：2024 年 7 月 9 日

摘要：繼承人應繼承的遺比例。

繼承人之應繼分

1. 配偶與第一千一百三十八條所定第一順序（直系血親卑親屬）之繼承人同為繼承時。同為繼承時，其應繼分與他繼承人平均。
2. 配偶與第一千一百三十八條所定第二順序（父母）或第三順序（兄弟姊妹）之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺二分之一。
3. 配偶與第一千一百三十八條所定第四順序（祖父母）之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺三分之二。
4. 無第一千一百三十八條所定第一順序至第四順序之繼承人時，配偶應繼分為遺全部。

Hank 老師提醒

要記熟各繼承人之應繼分比例，考試時才不會搞混。

民法 § 1177、1178 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1177、1178 | 無人繼承

發布日期：2025 年 2 月 12 日

摘要：繼承人有無不明時，該如何選定遺管理人

無人繼承

親屬會議選定：繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於一個月選定遺管理人，並將繼承開始及選定遺管理人之事由，向法院報明。

法院選定：無親屬會議或親屬會議未於法定期限選定遺管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺管理人。

Hank 老師提醒

繼承人之有無不明者，分為兩個方式來選定遺管理人，同學們可以延伸了解遺管理人之職務為何。

民法 § 424、452、453 相關文章

共 2 篇文章

1. 民法 § 424、452、453 | 定期租賃-提前終止

發布日期：2024 年 9 月 22 日

摘要：原則上，定期租賃，要等到租賃期限屆滿時，其租賃關係才會消滅。但特定情況下，其租賃契約得提前終止。

定期租賃-提前終止之情形

1. 租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，得終止契約
2. 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約。
3. 約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者

Hank 老師提醒

若租賃期限屆滿後，承租人仍繼續使用租賃物，且出租人並無反對，則視為以不定期限繼續租賃契約

2. 民法 § 424、452、453 | 定期租賃-提前終止

發布日期：2024 年 9 月 22 日

摘要：原則上，定期租賃，要等到租賃期限屆滿時，其租賃關係才會消滅。但特定情況下，其租賃契約得提前終止。

定期租賃-提前終止之情形

1. 租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，得終止契約
2. 承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約。
3. 約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者

Hank 老師提醒

若租賃期限屆滿後，承租人仍繼續使用租賃物，且出租人並無反對，則視為以不定期限繼續租賃契約

民法 § 761 I、II、III、§ 801、§ 948 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 761 | 動交付和善意受讓

發布日期：2022 年 6 月 23 日

摘要：動交付和善意受讓：民法規定動的物權讓與，以交付為必要條件，但同學們知道交付可以分成哪四種嗎？以及哪幾種交付是可以主張善意受讓的？

動交付和善意受讓的意義

．現實交付：民法 § 761 I 本文

甲當面將 A 車交付給乙

．觀念交付-簡易交付：民法 § 761 I 但書

甲先把 A 車借給乙，之後乙覺得不錯向甲提出購買意願，此時乙不需要把 A 車先還給甲，在甲乙合意時，就完成交付了

．觀念交付-佔有改定：民法 § 761 II

甲把 A 車賣給乙，但甲還想再開幾天，因此和乙約定三日後交付，此時 A 車雖然還在甲手上，但所有權已經歸乙了

．觀念交付-指示交付：民法 § 761 III

甲把 A 車賣給乙，但此時 A 車在丙手上，甲可以要丙直接將 A 車交付給乙，免去彼此交付的麻煩

實例明

雖然交付的種類有四種，不過按民法 § 948 第二項的規定，只有 § 761 第一項（現實交付+簡易交付）並在善意的情況下，始受到善意受讓的保護哦

Ding 老師提醒

現實中動交付的情形十分常見，同學們可以將生活與法條相結合，有利於法條的背誦與理解哦

民法 § 799 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 799 | 區分所有建物之專有部分

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：區分所有建物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。

區分所有建物專有部分之要件

1. 構造上獨立 2. 使用上獨立 3. 單獨為所有權之標的

Hank 老師提醒

約定共用部分：專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用。

民法 § 817~§ 831 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 4 | 公同共有 vs 分別共有

發布日期：2022 年 6 月 16 日

摘要：概念比一比4 | 公同共有vs分別共有：共有是很常見的一種物權關係，今天來帶大家瞭解公同共有和分別共有的差別。

同共有 vs 分別共有的意義

．分別共有

數人按其應有部分，直接對於一物有所有權

．公同共有

數人基於法律規定或契約，成立公同關係，間接對於一物有所有權

公同共有 vs 分別共有的要件

．發生原因

分別共有：隨意

公同共有：依法律或契約形成：繼承、合夥、夫妻財

．請求分割

分別共有：可隨時請求（§ 823 I）

公同共有：須待公同關係目的消滅（§ 829、§ 830）

．應有部分

分別共有：有（持分）

公同共有：無（合夥的股份或繼承的應繼分，也可稱潛在應有部分，是一種對公同關係的權利比例）

實例明

你能區分下列情形是屬於哪一種共有嗎？

Q1：甲和乙合資買了一塊A地

Q2：甲和乙從遺中繼承一塊A地

A：答案應該很簡單吧！Q1 是分別共有，Q2 是共同共有

Ding 老師提醒

共有是考試中很重要的觀念，破題的第一步就是區分其共有的類型，再來才能判斷該以哪些法條來解答。

民法 § 868-870、881 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 868-870、881 | 普通抵押權之特性

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：普通抵押權者，債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動，得就該不動賣得價金優先受償之權。

普通抵押權之特性

1. 從屬性：抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。

2. 不可分性：

(1) 抵押之不動如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動而以 其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。(2) 以抵押權擔保之債權，如經分割或讓與其一部者，其抵押權不因此而受影響。

3. 物上代位性：抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。

Hank 老師提醒

同學們要注意普通抵押權與最高限額抵押權並不相同，別搞混。

民法 § 881-3、881-6、881-8 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 881-3、881-6、881-8 | 最高限額抵押權之特性

發布日期：2024 年 3 月 26 日

摘要：最高限額抵押權，債務人或第三人提供其不動為擔保，就債權人對債務人一定範圍之不特定債權，在最高限額設定之抵押權。

最高限額抵押權之特性

1. 無從屬性：最高限額抵押權所擔保之債權，於原債權確定前讓與他人者，其最高限額抵押權不隨同移轉。第三人為債務人清償債務者，亦同。

2. 變動性：原債權確定前，抵押權人與抵押人得約定變更債權之範圍或其債務人。

3. 流動性：原債權確定前，抵押權人經抵押人之同意，得將最高限額抵押權之全部或分割其一部讓與他人。原債權確定前，抵押權人經抵押人之同意，得使他人成為最高限額抵押權之共有人。

Hank 老師提醒

同學們要搞清楚，普通抵押權跟最高限額抵押權之差異。

民法 § 106 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法第106條 | 自己代理及雙方代理之禁止

發布日期：2023 年 7 月 2 日

摘要：民法第106條規定，原則上同一個代理人不得代理本人與自己進行法律行為，也不可以同時擔任法律行為雙方當事人的代理人，目的在於避免利益衝突、損及本人之權利；然而，如果事先已經經過當事人之同意，則屬例外，此時自己代理或雙方代理即屬合法。

條文依據

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，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。

意義

「不得為本人與自己之法律行為」即所謂自己代理之禁止

「不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為」即所謂雙方代理之禁止

實例明

Jasper與Josh欲簽訂不動買賣契約，然而Josh實在太忙了，為了加快簽約速度，Jaspe提議請Josh授予代理權給自己，由Jasper代理Josh簽訂雙方間之買賣契約，請問是否合法？又如果不動買賣契約係Josh要與Erin簽訂，但由於二人外務實在太忙，Jasper遂提議由自己擔任雙方的代理人、為兩人簽約，請問是否合法有效？

在上述的案例中，「由Jasper代理Josh簽訂雙方間之買賣契約」即所謂「自己代理」行為，而「由Jasper同時擔任Josh和Erin之代理人，簽訂Josh及Erin間之不動買賣契約」即屬「雙方代理」之行為，此二行為依照民法第106條，原則上均非適法，然而，如果Jasper事前已經經過本人（上述案例即指Josh）之許諾，則屬例外允許、合法之情況。

民法 § 120 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 120 | 期日、期間

發布日期：2023 年 7 月 2 日

摘要：今天1/1號甲向乙借1萬元，約定20天後歸還，請問最晚哪天甲要還錢給乙呢？

期日、期間要點

在法律上處分的定義有三種：最廣義、廣義、狹義

一、第一天不計算(起算日)

因此由1/2號開始計算20天，因此最後一天為1/21號。

二、最後一天的判定(最後日)

A：若是以日為單位的話，則按照上述(一)的方法計算

B：若以星期、月、年為單位，則需要往前計算一天

1/1號甲乙約定1個月後還錢，從1/2號開始計算一個月為2/2號，需再往前一天，因此為後還錢的日期為2/1號。

三、最後一天遇到休息日，則順延一天

若是最後一日為10/10號，則需順延至10/11號。

Ding 老師提醒

民法中有許多關於期日、期間的規定，像是請求權要在2年行使等，這時候該只要把握好起算日和最後日，就可以輕鬆解決了喔。

民法 § 14、§ 15、§ 15-1、§ 15-2 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比7 | 監護宣告 vs 輔助宣告

發布日期：2022 年 7 月 14 日

摘要：監護宣告 vs 輔助宣告：輔助宣告和監護宣告兩者的差別到底是甚麼呢？受宣告者的權力有何不同？

監護宣告 vs 輔助宣告的意義

輔助宣告條件：成年人有基本理解、表達能力，但能力不好，因此在特定情況須由輔助人來協助做決定。

監護宣告條件：成年人無理解、表達能力，因此由監護人協助、代替其作決定

監護宣告 vs 輔助宣告的特點

→ 行為能力

受輔助宣告者：日常生活必須、純獲法律上利益皆可（類似限制行為人）

受監護宣告者：無行為能力（§ 15）

→ 協助者的職權範圍

輔助人：只在重大法律行為的交易安全上提供協助

監護人：從生活安排、健康照顧到財管理

實例明

在聲請輔助／監護宣告後，政機關、地政機關、金融機構的電腦系統裡都會對受宣告者特別註記，因此承辦人員就可以知道，面前的民眾是否有權力申辦業務了。

Ding 老師提醒

不論是聲請輔助宣告或監護宣告，法院都會請精神科醫生來鑑定，最後再由法官來判斷和決定喔！

民法 § 167、§ 531 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法第167條及第531條 | 代理權授予之要式性

發布日期：2023 年 7 月 2 日

摘要：在日常生活中，人們委由他人以「本人」之名義行使權利乃相當常見之法律關係，此一法律關係即屬民法中所稱之「代理」行為，惟究竟代理行為屬於要式行為或非要式行為，此乃許多考生在準備考試時，容易忽略之法律概念。

條文依據

民法第167條

代理權係以法律行為授與者，其授與應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之

民法第531條

為委任事務之處理，須為法律行為，而該法律行為，依法應以文字為之者，其處理權之授與，亦應以文字為之。其授與代理權者，代理權之授與亦同

意義

依照民法第167條規定，代理權之授予僅需本人向代理人以意思表示為之即可，並無需以書面為之，故單憑民法第167條規定容以觀，代理權之授予似非屬要式行為。

然而，民法第531條針對「須以文字為之之法律行為」，其代理權之授予亦須以文字為之，換言之，如果今天本人授予代理人行使權利之法律行為必須以文字為之，則依照民法第531條之規定，該代理權之授予就應該以文字為之，意即須以書面授予代理權，此時代理權之授予即屬要式行為。

實例明

Jasper授予代理權給Josh，請Josh以Jasper本人之名義，將名下的不動產過給Hank。此時，由於不動產所有權之移轉登記，依照法律規定須以書面為之，故Jasper代理權之授予，必須以「書面」為之。

Josh 老師提醒

請同學在學習代理相關章節及條文時，除須讀民法第167～171條之外，第103～110條及委任相關規定也請一併參照理解，才能完整掌握相關概念喔！

民法 § 174第1項 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法第174條第1項 | 無因管理人無過失責任

發布日期：2023 年 7 月 2 日

摘要：無因管理人之行為，如違反本人明示或可得而知之意思，即屬不法無因管理，若因此造成本人受有損害，無論無因管理人是否有過失，皆須負損害賠償責任，原因在於既然本人已明示其意思，或是本人之意思係可得推知之情形，而無因管理人仍然違背本人之意思，無因管理人本身之行為即已生過失之疑義，此時若進一步造成本人受有損害，對本人之權利而言當屬更大之侵害，因此應由無因管理人承擔風險及責任，而不問無因管理人是否有過失。

條文依據

民法第174條第1項

管理人違反本人明示或可得推知之意思，而為事務之管理者，對於因其管理所生之損害，雖無過失，亦應負賠償之責

實例明

Hank某日經過Erin家，發現Erin養的狗一直對著大馬路叫，Hank雖然知道Erin曾經過她的狗常常會對著大馬路叫是因為對路人有好奇心，千萬不可以讓他從籠子跑出去，因為他很不受控，可能會被車撞死。但Hank心想應該是因為Erin連續加班太多天，都沒有遛狗，狗才會一直對著外面叫，Hank就將籠子打開讓狗一解受困於籠子之煩。沒想到，籠子一打開後，狗真的不受控，就往大馬路直衝，不幸被路上的車子撞傷。

在上述的案例中，Hank的行為明顯違反Erin曾經明白表示之意思，Hank卻仍然為之，已屬不法無因管理，更因此使Erin的狗受傷、須支付大筆醫療費用，此即導致Erin受有損害，對此Hank應依民法第174條第1項負無過失損害賠償責任。

民法 § 176第1項及 § 177第1項 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 176第1項及 § 177第1項 | 不適法無因管理人請求權

發布日期：2023 年 7 月 3 日

摘要：不適法無因管理人之行為，雖然違反本人明示或可得而知之意思，但本人仍然可以選擇是否要享有無因管理之利益。而如果本人選擇享有無因管理行為之利益，對於無因管理人因為無因管理行為所支付之必要費用、負擔之債務或因此受有損害時等情形（請參見下方條文依據容），本人自應該補償、協助償還或賠償之，始能衡平雙方間之權利義務關係。

條文依據

民法第176條第1項

管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害

民法第177條第1項

管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第一項對於管理人之義務，以其所得之利益為限

實例明

Jasper是個有錢人家，名下有諸多不動，其中一棟A屋的屋頂因為年久失修加上颱風過境而損壞了，Hank眼見這樣的房子已經住不了人，所以決定發揮自己的長才，找了自己的建築團隊，幫Jasper把A屋屋頂修復好，但沒想到Jasper早就知道A屋屋頂毀損，只是因為家裡不動太多，也已經在大門口貼了一張紙公告周知，不缺這一棟，所以本來就不打算維修。

在上述的案例中，由於Hank的無因管理行為違反了Jasper明示的意思表示，因此原則上，Hank不能請求Jasper給付他修復屋頂所支出之費用。但如果Jasper決定要享有Hank修復A屋屋頂之利益，此時Hank就可以依照民法第177條第1項、第176條第1項規定請求該筆費用。

民法 § 758、759-1 II 相關文章

共 1 篇文章

1. 我國現行的土地登記制度

發布日期：2022 年 12 月 15 日

摘要：我國現行的土地登記制度：我國現行之土地登記制度係採「德國權利登記制」與「澳洲托崙斯登記制」之優點，融合成一種新的權利登記制度，與他國登記特色相比，我國的登記制度又有哪些特點呢？

我國現行的土地登記制度之意義

我國土地登記制度，係依循民法物權編採權利登記制之特長及土地法中規定地價的特點，並擷取托崙斯登記制之優點（設置損害賠償制度），以此達成清理地籍、保障地權、規定地價之目的，並有利實施土地政策及規劃土地利用。

．我國現行的土地登記制度之要件（我國土地登記制度特點）

1. 不動物權變動採「登記要件主義」

民法 § 758：不動物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。

2. 採「強制登記制」

土地法 § 38：辦理土地登記前，應先辦地籍測量，其已依法辦理地籍測量之地方，應即辦理土地總登記。

3. 登記採「實質審」

地政機關針對登記案件，除經過形式審（係指案件有照法定程序、文件規定等辦理），另外對於權利義務的「真偽」也會審無誤後才進行登記。

4. 登記「具公信力」

(1) 土地法 § 43：依土地法所為之登記有對效力

(2) 民法 § 759-1 II：因信賴不動登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。

5. 登記簿採「物的編成」

(1) 土登 § 17：登記簿就登記機關轄區情形按（鎮、市、區）或地段登記之

(2) 土登 § 18：登記簿應按地號或建號順序，採用活頁裝訂之，並於頁首附索引表。

6. 登記具「公示性」亦即登記簿公開

土登 § 24-1：任何人得申請「第二類」資料

7. 登記後繕發「權利書狀」

土登 § 65：土地權利於登記完畢後，除權利書狀所載容未變更、本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。但得就原書狀加註者，於加註後發還之。

8. 登記機關設置「損害賠償」

(1) 土地法 § 68：因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。

(2) 土地法 § 70：地政機關所收登記費，應提存 10 %作為登記儲金，專備第 68 條所定賠償之用。

9. 登記時應「申報地價」

土地法 § 156：土地所有權人聲請登記所有權時，應同時申報地價，但僅得為標準地價 20 %以之增減。

Logan 老師提醒

目前地政士考古題尚未出現有關「托崙斯登記制度」的考題，但在其他國考地政考試中已經有出現過幾次，因此老師提醒同學，「托崙斯登記制度」與「我國土地登記制度」的概念十分相近，建議同學可以一起比較背誦！

民法條文：民法 § 819第1項 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 819第1項 | 共有人應有部分及抵押權設定

發布日期：2023 年 12 月 28 日

摘要：共有人以其應有部分設定抵押權，是否不須經全體共有人同意？

共有人應有部分及抵押權設定

依照民法第819條第1項規定，各共有人對於其應有部分有處分權限。因此，各共有人均可以自由以其應有部分設定抵押權，無需經過其他共有人之同意。然而，如果該共有人設定抵押權之部分，已經超過其應有部分比例或及於共有物之全部，卻未經其他共有人同意，此時即屬無權處分。

舉例

甲、乙、丙三人共有土地A，甲為了向銀行借貸，欲以A地設定抵押權，此時甲得設定抵押權之範圍僅及於其所有之應有部分三分之一，超過其應有部分者，即非甲得自由處分之範圍，若擅自以超出其應有部分之範圍設定抵押權，即屬無權處分。

民法第 12 條、第 13 條、第 77 條、第 78 條、第 79 條、第 1086 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 79 | 限制行為能力人之契約行為

發布日期：2022 年 1 月 7 日

摘要：新聞上常看到小孩子為了支持偶像，拿爸媽的信用卡狂買周邊商品，事後父母能否主張交易無效，並要求廠商還錢呢？這就跟限制行為能力人之契約行為有關喔！

限制行為能力人之契約行為的意義

民法規定滿七以上之未成年人（滿18成年），為限制行為能力人，在法律上考量其社會歷練和承擔責任能力的不足，故以保護為目的，對其意思表示之能力做出限制。

限制行為能力人之契約行為的要件

－ 當事人為限制行為能力人 － 限制行為能力人的法律行為，原則上須經法定代理人同意，例外屬於「純獲法律上利益，或依其年齡及身份、日常生活所必需」的事項，則可以自己決定

實例明

依據民法，父母可以在事後以法定代理人的身分，不承認小孩和賣家簽訂的買賣契約，使其契約無效並要求賣家返還獲得的價金，若賣家不返還價金，就會構成不當得利的侵權行為喔，當然父母也要把偶像周邊還給賣家。

Ding 老師提醒

看到題目只要注意當事者年齡和不同行為能力人的效力就可以拿分了。

民法第 125 - 127 條、民法第 92 、93 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 125&93 | 消滅時效VS除斥期間

發布日期：2022 年 1 月 30 日

摘要：民法中的「消滅時效」和「除斥時間」是很多初學者容易搞混的地方，這次來帶大家快速了解兩者的不同。

消滅時效除斥期間的意義

．消滅時效

指因一定期間不行使權利，致其請求權消滅（或障礙）的法律事實。

．除斥期間

權利預定行使之期間。

．消滅時效除斥期間的要件

－ 適用客體不同：消滅時效—請求權；除斥期間—形成權。－ 效力不同：消滅時效完成後，請求權並未消失，被請求者獲得抗辯權；除斥時間完成後，形成權消失。－ 能否中斷：消滅時效有可以中斷、不完成、重新起算的效果；除斥時間：為固定周期，時間到就消滅。

實例明

你能分辨出下列題目想考的是消滅時效，還是除斥期間嗎？

A | 小明拿著25年前的借據，要求小華還錢

B | 小美在小麗的代購群組購買名牌包，二年後發現被騙想要撤銷交易拿回付款

題目A是問消滅時效，題目B是問除斥期間，有更加了解兩者的差異了嗎

Ding 老師提醒

在讀民法時，消滅時效和除斥期間會一直出現，同學們務必要搞懂兩者的不同哦！

民法第 125 條、第 1146 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 釋字第 771 號解釋與時效消滅

發布日期：2022 年 11 月 10 日

摘要：釋字第 771 號解釋與時效消滅：已登記之不動究竟有無時效消滅之適用？

釋字第 771 號解釋與時效消滅的意義

釋字第 771 號解釋公布後，已經登記之不動的物上返還請求權究竟有無時效規定之適用呢？

依照釋字的容，大法官係針對「真正繼承權人」本於「繼承權」行使「物上返還請求權」的情形做成解釋，於此情形下，大法官認為仍有民法第 125 條 15 年時效規定之適用。

然而，「已登記為真正所有人」者，若要行使其物上返還請求權，則無民法第 125 條 15 年時效規定之適用喔！

實例明

甲為乙唯一之繼承權人，乙離世後留有不動A屋，A屋原先即登記於乙名下，然丙卻自稱為乙之繼承人而占有A屋，並排除甲之繼承權，經過20年後，甲得否請求丙返還之？若A屋本來就登記為甲所有，然丙擅自占有之，情況是否不同？

於丙自稱為乙之繼承人而排除甲之繼承權情形，由於釋字第771號認定已經登記之不動，於真正繼承人本於繼承權行使物上返還請求權時，仍有時效消滅規定之適用，既然時間已經過20年，則甲之物上返還請求權自己罹於時效消滅。

於後者情形中，因為 A 屋本來即已登記在甲名下，因此依照釋字第 107 號解釋，無時效規定之適用，縱使已經經過 20 年，甲之權利仍不因之而受影響。

Josh 老師提醒

記得要區分清楚釋字第 771 號解釋適用之情形喔！

民法第 144 條：消滅時效抗辯權、第 198 條：惡意抗辯權、第 264 條：同時履行抗辯權、第 265 條：不安抗辯權 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 144 | 抗辯權的意義以及種類

發布日期：2022 年 1 月 30 日

摘要：生活中會聽到有人「欠錢時間久了，就不用還了」，這句話到底是不是真的呢？今天就來帶大家了解何謂抗辯權吧！

抗辯權的意義

因為土地或土地上建築物移轉，造成土地與土地上建築物不同人所有，為了避免房屋被拆除，就該地視為已有法定地上權的存在，來保障常見的四種權利分別為請求權、支配權、形成權和抗辯權，抗辯權是能「對抗權利人行使權利的權利」，也就是向對方不的權利。在法律上是屬於防守性質的權利，只有在對方向你提出請求權時，你才能以相對應的抗辯權進行對抗。

抗辯權的種類

按時效可以分成兩種：永久性抗辯權vs一時性抗辯權

－ 永久性抗辯權：民法144條消滅時效抗辯權、民法第198條惡意抗辯權。－ 暫時性抗辯權：民法第264條同時履行抗辯權、民法第265條不安抗辯權。

實例明

Q | 甲因為生意周轉不靈，向好友乙借了 30 萬，並承諾 2 年後還清，過了 20 年乙才忽然想起這筆借款，請問乙向甲要求還錢時，甲可以拒嗎？

A | 在民法第 125 條有規定，一般借款的請求權時效為 15 年，因此若乙在這 20 年間都沒有讓時效中斷（民法第129條）的話，甲在法庭上是可以依據民法第 144 條主張時效抗辯，來對抗乙的還錢請求權，以此拒還錢喔！

Ding 老師提醒

法律不會保障讓自己權利睡著的人，因此在日常生活中，一定要隨時注意不同契約的時間規範喔，不然最後權益受損時，只能自己哀嘆司法不公了。

民法第 172 條至第 178 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 172 | 無因管理

發布日期：2022 年 1 月 30 日

摘要：無因管理是「債之發生」的重要原因之一，其類型可以分成適法、不適法以及不真正的無因管理，以下為同學做簡單的介紹。

無因管理的意義

在民法私法自治的原則下，平衡「鼓勵社會互助」及「禁止干預他人」兩者的法律制度

無因管理的要件

一、未受委任、無法律上的義務：

– 公法上義務：如消防員救火 – 私法上義務：如父母幫子女出醫藥費

二、管理他人事務

無因管理的類型

一、適法無因管理

– 主觀：為本人利益 – 客觀：不違反本人明知或可得知之意思

二、不適法無因管理

– 主觀：為本人利益 – 客觀：違反本人明知或可得知之意思

三、不真正無因管理（如：不法管理、誤信管理）

– 要件：為自己的利益管理他人事務

實例明

Q | 甲在路邊看到乙走失的小狗，但甲誤以為小狗是朋友丙的，於是把小狗帶回家照顧。請問甲對乙或對丙是否有生無因管理的法律關係？

A | 對乙有無因管理，對丙則無。

首先甲在無委任和義務的情況下照顧他人的小狗，即構成無因管理的條件，再者受益者為乙，故甲對乙生無因管理的法律關係，而整件事與丙無關。

Ding 老師提醒

看到無因管理的考題首先要判斷是屬於哪一種類型，再依據題目給的條件就可以輕鬆拿分了喔。

民法第 184 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 184 | 一般侵權行為

發布日期：2022 年 1 月 19 日

摘要：侵權行為常是考試的重點所在，並且經常搭配不同的概念來出題，先打好有關一般侵權行為的基礎，對考試一定有幫助，特別幫大家來複習一下。

侵權行為的意義

一般侵權行為，簡單來就是處於一般情況下，不法（違反法律）侵害到他人的權利時，須負擔的責任。

民法第 184 條的侵權行為共分為 3 種類別

1. 第 184 條第 1 項前段：因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。

2. 第 184 條第 1 項後段：故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

一般侵權行為的構成要件：

3. 第 184 條第 2 項：違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。

侵權行為的要件

一般最常遇見的題型為第 1 種類別，所以接下來為大家介紹第 184 條第 1 項前段，

此種一般侵權行為的容。首先講解其構成要件：

－ 行為須不法 － 須有故意或過失 － 須侵害他人權利 － 須造成損害 － 須有加害行為 － 行為與損害間須有因果關係 － 侵害人須有識別能力

實例明

Q | 甲為11的小學生，跟同學乙因遊戲而吵架，甲最後吵輸了，不甘心的情況下，推乙一把，撞到後面的水泥牆，乙因此頭部受傷，請問甲需要負什麼責任。

A | 首先判斷此題是否符合一般侵權行為第 1 種類別的構成要件，若都符合，則本題乙則可以侵權行為要求甲損害賠償其損失。這邊需要特別注意，一般侵權行為其中一個要件為侵害人須有責任能力，（何謂識別能力，識別能力：明白自己的行為將生何種法律效果），本題甲是 11 的小學生，只要能認知到，他推人的這個舉動，會讓乙受，即具有識別能力，故本題甲須負損害賠償責任。

Hank 老師提醒

先釐清意義，並熟記構成一般侵權行為的要件，最後瞭解會一般侵權行為將發生何種法律效果。

民法第 200 條第一項和第二項 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比8 | 種類之債 vs 特定之債

發布日期：2022 年 7 月 28 日

摘要：種類之債 vs 特定之債：高中生甲向鞋店老闆乙表示想購買一雙Nike最新款的球鞋，請問此時球鞋在這段債之關係中，屬於種類之債還是特定之債？如果甲有特別要求紅黑版且尺寸為 40 號，性質會改變嗎？

種類之債 vs 特定之債的意義

種類之債：債之關係中未特定之給付物

特定之債：債之關係中已特定之給付物

種類之債 vs 特定之債的要件

－ 債務人交付種類之債時，應給予中等品質 － 種類之債在完成交付之必要行為，或債權人同意後，即轉變成特定之債 － 特定之債發生時，所有權即轉移 － 標的物損毀時，種類之債不能免除履行責任；特定物之債可免除履行責任，但需負違約責任

實例明

題目中甲未特別指明要最新款的哪一雙球鞋，所以當然是屬於種類之債，而之後雖然有指定紅黑款及尺寸，但老闆乙的倉庫不定有 100 雙符合條件的庫存，因此第二個問題的答案依然屬於種類之債。

Ding 老師提醒

民法第 200 條第二項有規定，若老闆乙將一雙符合條件的球鞋打包好交付給甲，此時這雙打包好的球鞋就會變成特定之債了哦。

民法第 227 、 226 、 231 、 254 、 255、 256 、 260 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 227 | 債務不履行-不完全給付

發布日期：2022 年 5 月 19 日

摘要：債務不履行-不完全給付：甲向乙購買了一隻公豬打算回去育種，殊不知乙販售的公豬患有口蹄疫，導致甲的豬群大量死亡，請問甲乙間的法律關係為何？終於講到債務不履行中的不完全給付了，同學們一定要搞懂其中的要件和類型喔。

債務不履行-不完全給付的意義

先次序的抵押權讓與或棄時，後次序的抵押債務人提供之債務不符合契約規定，或者債務有瑕疵、數量不對、運送時間和方式不合。

債務不履行-不完全給付的要件

1. 債務已給付
2. 債務容不完全和契約規定相同
3. 導致債權人有損害
4. 可歸責於債務人

債務不履行-不完全給付的類型

- A. 瑕疵給付：給付的債務有瑕疵應立即補正，按給付遲延處理；無法補正者，按給付不能處理。
- B. 加害給付：給付的債務造成額外的損害，理當負損害賠償責任。

實例明

案例中甲因為乙提供的病公豬，導致自己的豬群死亡，也就是所謂的加害給付，因此甲可以依法向乙請求賠償死去的豬群（甲的固有利益），以及解除契約。

Ding 老師提醒

不完全給付要特別注意形成要件，一定要「可歸責於債務人」，債權人在法庭上要負舉證之責任，如果不能歸責於債務人的話，是會判敗訴的哦。

民法第 229-234 ， 254 ， 255 ， 260 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 229 | 債務不履行給付遲延

發布日期：2022 年 4 月 14 日

摘要：債務不履行給付遲延-甲為了慶祝小孩生日，向乙約定五日後到店取蛋糕，但乙因為人手不足導致無法交付蛋糕，甲乙間的法律關係為何？上述案例是債務不履行的第二種類型-給付遲延，同學在讀的同時可以多和生活案例作聯想哦。

債務不履行給付遲延的意義

在清償期到來時，債務人因自己原因，導致無法如期交付債務給債權人，此時若債務仍屬於「可能履行」的情形，則構成給付遲延；若債務已滅失，則應歸於給付不能。

債務不履行給付遲延的後續法律關係

債權人可要求1. 遲延損害（§ 231）2下列三擇一（a）繼續履行債務（b）證明債務已無意義，請求賠償因不履行債務而造成的損害（§ 232）（c）解除契約（§ 254）；債務性質須和特定日期有關才能解除，否則須先催告（§ 255）

實例明

回到案例，甲因為有和乙約定蛋糕是要慶祝小孩生日的，因此在五日後乙拿不出蛋糕，過幾天再交付也已經沒有意義，因此甲除了可向乙請求給付遲延的損害賠償外，也可依法立刻向乙解除契約。

Ding 老師提醒

如果是金錢債務的話，因為「金錢本身」不會從世界上消失，所以在民法上認為給付金錢不會有「不可能給付」的情形，因此無法償還金錢債務，都算是給付遲延的範圍喔。

民法第 348 條、判例 37 年上字第 7645 號 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 348 | 債權行為不以有處分權為必要

發布日期：2022 年 1 月 29 日

摘要：甲在未經乙同意下，擅自把乙的汽車賣給丙並交付，請問甲丙間的債權行為是否有效？

債權行為的意義

債權行為是不會直接引起買賣標的物權利的變動，所以出賣人對於出賣之標的物，是不以有處分權為必要的。

債權行為的要件

債權行為：包含買賣、贈與、雇傭等會在當事人間成立契約關係的法律行為。

物權行為：包含棄、交付、移轉登記物等，以物權之得失變更容的行為。

處分權：財所有人在法律規定擁有對財處理的權利。

實例明

根據民法中「債權行為不以有處分權為必要」的規定，雖然甲並沒有汽車的處分權，但這並不影響甲丙成立買賣契約，因此甲丙間的債權行為是有效的。

簡單來今天甲既然敢賣不是自己的東西，那法律就承認這個買賣契約是有效的，如果甲有本事履行和丙的買賣契約，法律何必干涉影響該買賣契約的效力呢？當甲不能履行這個出賣乙車的買賣契約時，丙就可以用債務不履行的規定，向甲請求損害賠償或解除契約囉。

Ding 老師提醒

「債權行為不以有處分權為必要」很常出現在無權處分的題目中喔，同學們一定要搞清楚債權、物權間的關係，以及後續衍生的相關法條喔。

民法第 425 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 425 | 買賣不破租賃

發布日期：2022 年 4 月 14 日

摘要：買賣不破租賃-出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

買賣不破租賃的意義

立法目的在於保障承租人的權益。

買賣不破租賃的要件

1. 須出租人將租賃物之所有權讓與第三人。
2. 須其讓與在租賃物交付於承租人之後，而承租人繼續占有中。
3. 租賃契約有效
4. 未經公證之不動租賃契約，其期限於 5 年或未定期限者，不適用。

實例明

Q：何謂買賣不破租賃，其立法目的為何？

A：

(一)出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。故承租人與受讓人間無須另外訂立契約，受讓時當然發生租賃關係。

(二)立法目的為保障承租人的權益。

Jasper老師提醒

法律買賣不破租賃的要件第 4 點尤其重要，不是任何租賃契約均適用買賣不破租賃！

民法第 434 條、民法第 535 條前後段 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 6 | 注意義務與過失責任

發布日期：2022 年 7 月 7 日

摘要：注意義務與過失責任：民法上對於是否要負損害賠償的責任，有一套注意&過失的判定標準，今天就來跟同學們介紹其中的差異。

注意義務與過失責任的意義

民法上對於過失的定義為：行為人應注意能注意但不注意，而使其損害發生；因此當欠缺不同程度的“不注意”，就對應到不同的過失責任。

注意義務與過失責任的要件

重大過失責任：指行為人顯然欠缺一般人之注意具體輕過失責任：指行為人欠缺與處理自己事務之注意抽象輕過失責任：指行為人欠缺善良管理人之注意

注意義務由高到低：抽象輕過失>具體輕過失>重大過失（可以把注意義務想像成是三個同心圓，重大過失在最裡面，抽象輕過失在最外面）

實例明

Q：房客對於房子失火是否該負責呢？

A：按民法第 434 條規定，承租人僅負重大過失責任，意思就是，當房客因為欠缺一般人之注意而導致失火，此時房客就需要負責；相反若房客是欠缺善良管理人之注意（抽象輕過失），則不用對失火負責哦。

Ding 老師提醒

第一次讀注意&過失可能會覺得有一點繞口，建議可以配合法條一起讀，以此加深記憶哦。

民法第 767 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 767 | 所有物上請求權

發布日期：2022 年 7 月 24 日

摘要：所有物上請求權：甲未經乙允許將A屋蓋在乙所有之B地上，請問乙能對甲主張哪些權利呢？

所有物上請求權的目的

確保物權之圓滿執行

所有物上請求權的意義

物權人發現其標之物之物權，正被侵害或可能被侵害時，得要求回復其物權狀態之權利

767 第一項前段：所有物返還請求權

767 第一項中段：所有物妨害除去請求權

767 第一項後段：所有物妨害防止請求權

所有物上請求權的要件

－ 請求權人為所有權人或依法得行使所有權

所有權人：單獨所有人、分別共有人（§ 821）、公同共有人（§ 828） 依法得行使所有權人：破/遺管理人、代位權人－所有權人：單獨所有人、分別共有人（§ 821）、公同共有人（§ 828）－依法得行使所有權人：破/遺管理人、代位權人－相對人為無權占有

－所有權人：單獨所有人、分別共有人（§ 821）、公同共有人（§ 828）－依法得行使所有權人：破/遺管理人、代位權人

實例說明

根據題目敘述，甲無權占有乙之土地，因此乙可以對甲主張以下幾種請求權。

．物權請求權

767 第一項中段：所有物妨害除去請求權 → 拆屋

767 第一項前段：所有物返還請求權 → 還地

．債權請求權

179 不當得利：無權使用他人土地，應返還相當租金之利益

184 損害賠償：回復原狀或金錢賠償

Ding 老師提醒

要注意所有權人主張 767 條時，相對人行為之善惡皆在所不問，因此只要有侵害的事實，都可以對相對人請求哦。

民法第 769、770 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 769、770 | 時效取得所有權-不動所有權

發布日期：2022 年 9 月 18 日

摘要：時效取得所有權-不動所有權：關於時效的規定，除了時效消滅以外，民法仍有關於時效取得之規定，且不僅所有權得時效取得，所有權以外財權亦可時效取得。

時效取得所有權-不動所有權的意義

占有他人的物達到一定期間，且符合一定法定要件之情況下，占有人得取得他人未登記之不動。

時效取得所有權-不動所有權的要件

1. 以所有之意思。
2. 繼續占有 20 年/占有之始為善意並無過失者繼續占有 10 年。
3. 和平、公然占有
4. 占有他人未登記之不動

實例明

Q：甲占有乙已登記之土地長達 25 年之久，並且期間都是已所有之意思，並和平、公然占有，請問甲是否得請求登記為該地之所有權人。

A：雖然甲符合和平、公然、繼續占有乙之土地達 20 年以上，且是以所有之意思占有，但該地屬於乙已登記之土地，並不符合時效取得不動所有權之要件，故甲不得請求登記為該地之所有權人。

Hank 老師提醒

不動所有權之時效取得，並非直接取得該不動之所有權，而是得請求登記為該不動所有權人。

民法第 796 、 796-1 、 796-2 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 796、796-1、796-2 | 越界建築

發布日期：2022 年 4 月 12 日

摘要：越界建築是不管考試或者實務上都常碰見的議題，到底蓋好的房子佔用到別人的土地，是不是一定只能整棟拆除？還是可以有其他辦法解決呢？

越界建築的意義

依民法第 796 條規定，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。

越界建築的要件

1、越界建築者為土地所有人（其餘合法土地使用權人則為準用或類推適用）。2、越界建築者須非為故意或重大過失之情形。

3、房屋僅「部分」越界，如果是房子的「全部」建築在他人土地，則非屬越界建築。4、越界者需為房屋本體或具有與房屋價相當之其他建築物。5、鄰地所有人「知」其越界，而不「即」提出異議。

實例明

土地所有權人甲在自己的土地上蓋房子時，不小心將房屋的一部分蓋在鄰地上，而鄰地所有權人乙發現的當下，可以直接請求甲移去房屋（但法院有權依公共利益或當事人利益審酌之）；而如果乙發現甲越界後卻不及時提出異議，等甲蓋好房子後，乙就不能請求甲把房子拆掉了。這時候乙可以主張的權利是可以請求甲把越界的土地或因為甲越界建築而生的畸零地買下來，土地的價格則由甲乙雙方協議，協議不成的話可以請法院判決之。

Erin 老師提醒

上述越界建築的要件缺一不可，要特別注意的是必須是房屋「本體」的一部分佔用鄰地才有越界建築的適用哦，如果越界是房屋的圍牆、陽台、雨遮等等，是沒有民法第 796 條適用的，應該直接回歸第 767 條規定，逕行請求越界建築者拆屋還地！

民法第 820 條、民法第 826-1 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 820 & 826-1 | 分管協議契約

發布日期：2022 年 4 月 10 日

摘要：在生活中，動和不動除了單獨所有外，共有也是一種很普遍的現象，對於共有物的使用、收益上如果有紛爭該怎麼辦呢？今天帶同學們了解何謂分管協議契約。

分管協議契約的意義

在維持共有關係的前提下，共有人間彼此訂定的契約。

因此分管協議契約是屬於債權契約。

分管協議契約的效力

分管協議契約既然屬於債權契約，亦即僅對契約當事人有拘束力，原則上不能對抗契約以外的第三人。換句話若共有人發生變更（EX買賣），新共有人便不受到分管協議契約之約束，則容易導致社會秩序的動盪。

因此在最高法院 48 年台上字第 1065 號判例、大法官會議釋字第 349 號、民法第 826-1 條規定下，以客觀上是否登記來認定分管協議契約對第三人的效力，也就是所謂的債權（契約）物權化（登記）。

動：受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，效力有效不動：於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。

實例明

Q | 甲、乙、丙三人共有一塊 A 地，應有部分各 1/3。經三人協議後，甲給予乙丙兩人各 100 萬，甲取得 A 地的專用權，可以獨自利用、收益、保存、改良 A 地，並得排除其他共有人之使用。試問丁購買丙之應有部分後，能否向甲主張使用 A 地呢？

A | 若甲乙丙三人的協議有經過登記，則丁無權主張；反之則有。

Ding 老師提醒

民法的分管協議契約和公寓大廈的約定專用是不一樣的，要特別注意兩者的成立條件、記載方式等差異，避免搞混哦。

民法第 838 之 1、 876 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 838-1 | 法定地上權

發布日期：2022 年 1 月 30 日

摘要：為了保障土地上的房屋所有權人，避免房屋面臨拆除的命運，並促進社會的經濟效用，而發展出法定地上權的概念。

法定地上權的意義

因為土地或土地上建築物移轉，造成土地與土地上建築物不同人所有，為了避免房屋被拆除，就該地視為已有法定地上權的存在，來保障房屋所有權人。

法定地上權的要件

－ 土地及土地上建物，原本同屬同一人所有。－ 土地或土地上建物移轉過後，土地及土地上建築物不同人所有。－ 移轉原因為強制執行之拍賣，或是實行抵押權進行抵押物拍賣。

實例明

Q | 甲擁有 A 地及 B 屋，A 地上有設定抵押權，抵押權人丙，因為債務未受清償，而行使抵押權，A 地被拍賣，由丁取得，而拍定人丁，是否可行使民法第 767 條，請求甲拆屋還地。

A | 否，丁不得行使拆屋還地，因為民法第 767 條，拍定後，A 地與 B 屋上視為已有法定地上權的存在，故甲有權在 A 地上建屋，丁不得請求拆屋還地。

Ding 老師提醒

法定地上權其中一個很重要的要件為”土地及土地上建物，原本同屬同一人所有”，故大家要先審題是否符合此要件，才得行使法定地上權。

民法第 860 條、民法第 881-1 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 9 | 抵押權 vs 最高限額抵押權

發布日期：2022 年 7 月 31 日

摘要：抵押權 vs 最高限額抵押權：抵押權是考試中很常出現的考點，今天就來簡單介紹抵押權和最高限額抵押權的差別

抵押權 vs 最高限額抵押權的意義

抵押權：以不移轉佔有之不動擔保某特定債權，對該不動有優先受償之權

最高限額抵押權：以不動為擔保，就一定範圍之不定債權，設定抵押權

抵押權 vs 最高限額抵押權的特點

． 相同處

兩者都是以不動作為擔保

． 相異處

－ 擔保

抵押權：只能擔保已發生之債權

最高限額抵押權：可擔保過去、現在和未來

－ 從屬性

抵押權：確定債權後才能設立，債權移轉（消滅）後隨之移轉（消滅）

最高限額抵押權：可在無債權的情況設立，之後債權消滅仍能存在（範圍之債權可不斷增減）

－ 擔保額度

抵押權：設立時已確定

最高限額抵押權：在確定前額度都未定，經確定後轉為普通抵押權

Ding 老師提醒

實務上的最高限額抵押權會比貸款金額略高一點，因為銀行會在原本貸款額度上，多預估利息及違約金。

民法第 870-1 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 870-1 | 抵押權次序之讓與相對棄對棄

發布日期：2022 年 4 月 14 日

摘要：抵押權次序之讓與相對棄對棄-抵押權一直是考試很愛出的重點，今天帶同學們了解何謂抵押權次序的調整，其中包含了讓與、相對棄以及對棄。

抵押權次序之讓與相對棄對棄的意義

先次序的抵押權讓與或棄時，後次序的抵押權向前升進。

抵押權次序之讓與相對棄對棄的要件

一、抵押權之讓與或棄，非經登記，不生效力。並應於登記前，通知債務人、抵押人及共同抵押人。

二、抵押權次序調整後，其他抵押權人之利益不受影響

抵押權次序之讓與相對棄對棄的類型

I 讓與：讓後次序抵押權與先次序抵押權變成同次序，並在先次序債權額度裡優先受償。

II 相對棄：讓後次序抵押權與先次序抵押權變成同次序，並依債權比例在先次序債權額度裡受償。

III 對棄：先次序抵押權移至最後次序。

實例明

Q | 債務人甲抵押 A 地給乙、丙、丁作為債權擔保之用，其中第一次序抵押權為乙的200萬債權，第二次序為丙的 120 萬債權，第三次序為丁的 50 萬債權。假設 A 地拍賣價格為 300 萬，乙為了丁想調整次序，請問三種調整方式結果為何？

A | 在沒有調整之前，按照次序分配：乙 200萬， 丙 100 萬， 丁 0 萬

I 讓與：丁和乙成為第一次序，丁在乙的債權額度裡優先受償，而丙不受影響

→丁 50 萬，乙 150 萬，丙 100 萬

II 相對棄：丁和乙成為第一次序，丁乙按債權比例在乙的債權額度裡受償，丙不受影響。

→乙：丁= 200 : 50 =4 : 1。乙 2004/5=160 萬， 丁 2001/5=40 萬， 丙 100 萬

III 對棄：乙從第一次序降為第三次序

→丙 120 萬， 丁 50 萬， 乙 130 萬

Ding 老師提醒

次序調整並沒有想像中那麼複雜，看清楚題目問的是哪一種調整方式，就可以輕鬆拿分了哦。

民法第 980-985 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 980-985 | 結婚

發布日期：2022 年 8 月 17 日

摘要：結婚：現今男女雙方結合為夫妻時，需要透過一定的法定方式，才得結婚。

結婚的意義

一男一女以終生共同生活為目的而為之合法的結合關係。

要件

．實質要件

－ 須達到法定年齡 － 須當事人雙方合意 － 近親不得結婚 － 監護關係不得結婚 － 不得重婚即同時結婚

．形式要件

－ 以書面為之。 － 有二人以上證人之簽名。 － 雙方當事人向政機關為結婚之登記。

實例說明

Q：甲、乙雙方之父母，在甲、乙小時候就約定甲、乙長大後結為夫妻，但甲、乙都希望能追求自己的真愛，請問甲、乙長大後是否會因雙方父母約定，而被迫結為夫妻？

A：甲、乙並不會因為雙方父母之約定，而結婚成為夫妻，因為現今結婚須要符合實質要件以及形式要件，不得僅透過雙方父母口頭約定，就結為夫妻。

Hank 老師提醒

現今社會，結婚要符合一定的法定方式，故奉子成婚或雙方夫母擅自約定婚約等等，並不符合現今關於結婚之要件，均無效。

民法第1174條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 1174 | 棄繼承權

發布日期：2022 年 7 月 17 日

摘要：棄繼承權：繼承人得依法定方式，棄其繼承權。

棄繼承權的意義

繼承開始後，依法有繼承權之人依法定方式所為否認繼承效力之意思表示。

棄繼承權的要件

1. 繼承之時起三個月
2. 書面
3. 向法院為意思表示

實例說明

Q：小明死後，留有配偶乙跟兩個女兒（丙、丁），丙因為已經成年了，不想繼承爸爸遺，請問丙可以棄其繼承權嗎？

A：可以，但是乙必須符合法定要件，才可以棄繼承，依照民法第 1174 條規定，乙必須知悉其得繼承之時起三個月，以書面向法院為之，且棄繼承後，應以書面通知因其棄而應為繼承之人。

Hank 老師提醒

棄繼承後，也不必承擔被繼承人之債務。

民法第129條到第147條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 129 | 消滅時效之中斷與不完成

發布日期：2022 年 6 月 3 日

摘要：消滅時效之中斷與不完成：110 年 1 月 31 日甲發現家裡馬桶堵塞，故請好友乙到府維修，修好後甲表示最近手頭緊張，承諾幾天後會付清款項，乙身為多年好友不忍拒，事後乙為了情誼未主動提醒甲還錢，甲也故意拖延。請問甲何時可以主張時效消滅？若乙在 111 年 12 月 1 號對甲請求還錢，時效該怎麼算？

消滅時效之中斷與不完成的意義

時效中斷：在時效進行時，債權人有行使權利的事實，即可讓時效中斷。

時效不完成：在時效將要終止時，因特定原因使債權人無法行使請求權，故法律保障債權人在特定原因消滅後，仍有一段時間可以行使其權利。

消滅時效之中斷與不完成的要件

．時效中斷

原因：請求、承認、起訴 + § 129 第二項

效力：中斷後，若中斷之事由消滅，時效重新起算

．時效不完成

原因：不可避之事由（災害）、繼承等（§ 139 ~ § 143）

效力：已發生之時效時間仍有效，在障礙事由消滅後，時效繼續進行

實例明

在上述情境中

－因為甲乙間債權的時效為二年，故時效起算點為 110 年 2 月 1 日，至 112 年 1 月 31 日屆滿，因此甲在 112 年 2 月 1 日即可拒還錢了。

- 乙在 111 年 12 月 1 號對甲請求還錢，此時時效中斷，根據 § 130 規定，乙只要在六個月對甲起訴（112 年 5 月 31 日前），其請求權都有效哦。

Ding 老師提醒

時效問題雖然看起來數字很多，但把握好觀念後就可以輕鬆破解了。

民法第175條第1項 相關文章

共 1 篇文章

1. 急迫情形之無因管理 | 民法第175條第1項

發布日期：2023 年 11 月 27 日

摘要：小明某天因為失戀十分難過，對自己的人生及未來失去了所有熱情和希望，心想要一了百了，因此決定要從自家窗一躍而下。此時，小明的好友阿朱從小明的限時動態察覺有異，立即趕到小明住處，破門而入，並將小明從窗台上抱下來，事後才發現阿朱損壞了小明家的門、鎖、窗簾，且因為小明想掙，所以阿朱不小心撞壞了小明的立燈，請問事後小明可否向阿朱請求損害賠償？

急迫情形之無因管理之要點

依照民法第175條規定，管理人為免除本人之生命、身體或財上之急迫危險，而為事務之管理者，對於因其管理所生之損害，除有惡意或重大過失者外，不負賠償之責。前述情形，阿朱是為了免除小明生命安全之危險，所以破壞了小明的門、鎖、窗簾和傢俱等，符合條文所稱之情況，因此小明不可以向阿朱請求損害賠償。

民法第242條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 242 | 代位權

發布日期：2022 年 8 月 21 日

摘要：代位權：為了保全債權之權益，讓債權人未來能順利拿到債務人應清償的金錢或物品而設計的制度。

代位權的意義

債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。但專屬於債務人本身者，不在此限。

代位權的要件

1. 債務人給付遲延
2. 債務人怠於行使權利
3. 債權人有保全債權的必要（債權的容因此無法獲得滿足，或債務人無足經濟資力。）

實例說明

Q：甲欠乙 100 萬元，約定無須給予利息，但甲到了約定還錢之日，仍無法給出 100 萬元，假自己破了，身無分文，身上僅有對於丙的損害賠償請求權，約定拿到丙的賠償額，就會還錢，但甲遲遲不去行使該請求權，請問乙該如何保障自己的權益？

A：本題符合代位權之要件，債務人甲已經給付遲延，明明有損害賠償請求權，卻怠於行使該權利，而且甲身無分文，除了拿到丙的賠償額外，根本無法還錢，所以乙可以行使民法之代位權，以自己之名義，行使甲之損害賠償請求權。

Hank 老師提醒

代位權之第 3 個要件尤為重要，需要債權的容因此無法獲得滿足，或債務人無足經濟資力，若債務人仍有足資金返還債務，則不能行使代位權。

民法第348 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 348 | 出賣人之義務

發布日期：2022 年 9 月 15 日

摘要：出賣人之義務：當事人在協議過後，雙方訂立買賣契約，買受人和出賣人之間相互有須負責之義務。

出賣人之義務的意義

買受人與出賣人訂立買賣契約過後，出賣人須負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。

出賣人之義務的要件

1. 交付其物於買受人。
2. 使其取得該物所有權。

實例明

Q：甲出售房子給乙，已將房子交付給乙，但遲遲未辦理移轉登記（尚在 15 年以內），請問乙該如何保障其權益。

A：依照民法第 348 條規定，乙可請求甲辦理移轉登記，使自己可取得該物所有權。

Hank 老師提醒

除了交付買賣標的物以外，出賣人還需要使買受人取得該買賣標的物之所有權，有些考生會以為出賣人只須交付標的物即可。

民法第87條、最高法院105年度台上字第2247號民事判決 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 87 | 通謀虛偽的意思表示

發布日期：2022 年 1 月 19 日

摘要：甲為了避債主的討債，和乙達成協議進行名下 A 屋的買賣交易並完成過，以此達到的目的，日後乙是否可向甲以 A 屋所有權人身份，要求甲交付 A 屋呢？

通謀虛偽的意義

雙方對於將成立之法律行為，心中皆不欲發生其法律行為之效果，但仍為意思表示。

通謀虛偽的要件

- (一) 須有意思表示存在。
- (二) 表示與真意不符。
- (三) 其非真意表示與相對人通謀。

符合上述要件下，表意人與相對人間之法律行為構成通謀虛偽意思表示，效力為無效（不論債權行為或物權行為），且不得對抗善意第三人。

實例明

上述情境中，甲是為了達到目的才和乙進行A屋的買賣，而乙身為知情者並配合甲完成買賣行為，因此符合通謀虛偽的成立要件。若乙要求甲交付A屋時，甲可依民法第87條規定，主張當初的買賣意思表示為通謀虛偽，因此買賣和過行為的效果皆為無效，則甲仍為A屋實際上的所有權人，乙自然無法要求甲交付A屋。

Ding 老師提醒

通謀虛偽是一個很常考的觀念，只要熟記要件和效力，一碰到就是直接拿分喔。

民法第87條第1項 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法第87條第1項 | 通謀虛偽意思表示

發布日期：2022 年 9 月 11 日

摘要：通謀虛偽意思表示：奸商 Ace 為了避免被法院到自己名下還有不動，所以與 Amanda 講好，把自己的不動以「買賣」的名義讓與並登記於 Amanda 名下，並與 Amanda 簽訂買賣契約，請問 Ace 與 Amanda 間的買賣契約意思表示效力為何？

通謀虛偽意思表示的意義

當表意人與相對人雖然有做出意思表示，但實際上該意思表示是假的，雙方根本沒有要達成意思表示合致，只是雙方事前講好要演一場戲，那該雙方間的意思表示就屬無效。

實例明

以前述容摘要容為例，雖然 Ace 和 Amanda 表面上有達成「買賣不動」的意思表示，並簽訂契約，但實際上他們兩位都沒有想要真的成立買賣關係，只是為了「演戲給法院看」，這時依照民法第87條第1項本文的規定，Ace 和 Amanda 之間的買賣意思表示應屬無效。

Josh 老師提醒

請大家要留意本條的效果是「無效」，並不是「得撤銷」或是「效力未定」噢！另外，當「通謀虛偽意思表示」的法律行為影響到「善意第三人」的時候，依照同條第 1 項但書的規定，就算通謀虛偽意思表示無效，也不影響、不改變「善意第三人」原先已經取得的利益與權益！

消費者保護法 相關文章

共 1 篇文章

消費者保護法 § 12 相關文章

共 1 篇文章

1. 消費者保護法 § 12 | 定型化契約條款之容控制

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：在消費者保護法中，有專門限制定型化契約的容，以此保護消費者的權益，讓我們來了解相關規定吧。

定型化契約條款之容控制之要點

1. 違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

2. 有下列情形之一者，推定其顯失公平：

一、違反平等互惠原則者

二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。

三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。

其中有下列情形者，屬於違反平等互惠原則，推定無效：

一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。

二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。

三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。

四、其他顯有不利於消費者之情形者。

Ding 老師提醒

同學們要注意的是就算事業提供的定型化契約有通過政府的事前審，仍不得排除消費者保護法關於定型化契約規定的適用。因此就算事業自己提供的定型化契約有通過政府審，但違反了消費者保護法，仍然屬於無效哦。

經紀業管理條例 相關文章

共 7 篇文章

經紀業管理條例 § 13、§ 14 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 § 13 | 經紀人員之換證規定

發布日期：2022 年 12 月 18 日

摘要：經紀人員之換證規定：今天來和同學們介紹經紀人員的換證規定，其中包含當你順利通過經紀人考試後，該如何成從營業員申請成為經紀人。

經紀人員之換證規定之要件

． 一、營業員資格

1. 通過經紀人考試者，以及格證明直接申請營業員證照。
2. 通過指定機關之教育訓練 30 小時，得申請營業員證照。
3. 營業員證照期限為四年，到期時應再訓練 20 小時以更新期限。

． 二、經紀人資格

1. 通過經紀人考試為必要條件。
2. 申請經紀人證明時，除了提供經紀人考試及格證明之外，還需附上從事營業員工作滿一年的扣繳憑單。
3. 經紀人證照期限為四年，到期時應再訓練30小時以更新期限。

Ding 老師提醒

由上述可知，如果你在尚未從事營業員工作前，已經通過了經紀人考試，那你可以直接申請營業員證照，就不需要再接受教育 30 小時的教育訓練，但你還是要從事營業員滿一年之後，才能申請成為經紀人哦。

經紀業管理條例 § 7、§ 8、§ 9、§ 26 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 § 8 | 營業保證基金

發布日期：2022 年 12 月 25 日

摘要：營業保證基金：在開始經營經紀業之前，需依主管機關規定繳交一筆營業保證金，今天就來和同學們介紹營業保證金(以下簡稱營保金)的相關規定。

營業保證基金之要點

． 一、營業前繳存

在辦妥公司或商業登記後，經紀業就要向主管機關繳存營保金。

． 二、由專保管

營保金會統一放置在基金專中，由管理委員會負責保管，生的孳息用於健全不動經紀制度。

．三、運用時機

當受害人取得對經紀業的賠償執行名義後，主管機關會以營保金代為賠償。

．四、補足額度

當經紀業之營保金因上述原因低於規定額度時，主管機關應通知經紀業者於一個月補足。

．五、獨立性

營保金獨立於經紀業和經紀人員之外，不因此受經紀業和經紀人員之債權關係影響；若經紀業有合併等組織變更，營保金隨之移轉。

Ding 老師提醒

營保金基本上除了出現受害人時當作的賠償金之外，正常情況下是不會被動用到，因此簡單就是政府要求經紀業繳交的保險基金。

經紀業管理條例 § 22 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 18 | 斡旋金、要約書

發布日期：2023 年 3 月 8 日

摘要：斡旋金、要約書都是在買賣不動時，仲介會要求買方要簽署的文件，今天就來聊聊兩者的特點。

斡旋金、要約書之要件

．斡旋金

－ 通常為出價的2%，或者10萬元左右。－ 若賣方同意買方的價格，此時斡旋金會轉為定金。－ 斡旋金轉為定金後，若買方反悔，定金會被沒收；賣方反悔，需付雙倍定金予買方。

．要約書

－ 不需要事先支付金額，買方將購買之意願寫成文書，由仲介負責和賣方協商。－ 在賣方承諾前可以撤回要約。－ 若賣方承諾後買方後悔，此時仍要負賠償責任，實務上多為出價的3%。

Erin 老師提醒

政府有另外規定，經紀業在要求買方下斡旋金時，必須主動和買方明可以採用要約書的選擇，如果經紀業為了利益刻意隱藏要約書的資訊，那就會違反公平交易法而被公平會懲處哦。

經紀業管理條例 § 22、§ 23、§ 24、§ 26 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 § 23 | 不動明書

發布日期：2023 年 2 月 5 日

摘要：在不動交易時會常常看到不動明書出現，今天就來聊聊何謂不動明書，包含出現時機和記載規定。

不動明書之要點

． 一、製作&簽章

1. 經紀業仲介或代銷在處理不動交易時，其不動明書應交由指派之經紀人簽章。
2. 不動明書經委託人簽認後，委託人應留存其副本。

． 二、解

1. 經紀人員在執行業務前，應將明書交由委託人簽章，並誠實的以明書和交易相對人進行解。
2. 如有隱瞞不實之事，經紀業和經紀人員負連帶責任。

． 三、交付時機

1. 雙方當事人在「簽訂買賣契約書時」時，由相對人在不動明書上簽章。
2. 明書視為契約的一部分。

． 四、不得記載之容

1. 此明書僅供參考
2. 須繳回明書
3. 只能使用「實際所有權面積」這個名詞，不能使用如受益面積、銷售面積等其他類似詞語
4. 出售預售屋時，不得記載非法的夾層設計和面積。
5. 不能用其他明書來替代不動明書。
6. 不能出現預測房價上漲空間等相關敘述。

Ding 老師提醒

同學們在進行不動交易時，一定要留意不動明書的記載容，這樣在真的發生問題時，你才能依法要求損害賠償哦。

經紀業管理條例 § 4、§ 11、§ 16 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 § 11 | 營業處所之經紀人設立規定

發布日期：2023 年 3 月 11 日

摘要：經紀人證照除了可以向客展現你的專業價之外，也是每一個不動業都必須要具備的一張證照，今天就來向同學們介紹其中的原因吧。

營業處所之經紀人設立規定之名詞定義

． 營業處所

指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

根據條文定義，營業處所可以分為常態性和非常態性兩種

． 常態性

路邊的仲介業店面和代銷業的文書辦公室

． 非常態性

代銷業的預售屋接待中心

營業處所之經紀人設立規定之要點

一、常態性

至少1位經紀人。

場所超過20位經紀員時，需再增加1位經紀人。

二、非常態性

原則上不用設立經紀人，但如果銷售總額超過6億元，須至少1位。2. 場所超過20位經紀員時，需再增加1位經紀人。

Ding 老師提醒

今天A代銷的預售屋接待中心，總銷售額為10億且有6位經紀人員，請問這個接待中心需要準備幾張經紀人證照呢？答案是1張，你答對了嗎？另外要注意經紀人員是可以「兼任」多家經紀業的，但只能「專任」一個營業處所哦。

經紀業管理條例第 18 條~第 27 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 § 18 | 業務責任

發布日期：2022 年 8 月 14 日

摘要：業務責任：在經紀業管理條例中，有對經紀業和從業人員的業務責任做完整的規範，今天就來帶大家簡單了解一下吧。

業務責任的意義

規範經紀業和從業人員的行為標準，若有違規將按後續罰則懲處

業務責任的要件

- (一) 揭示證照及文件
- (二) 禁止差價或其他報酬
- (三) 禁止廣告不實
- (四) 需有經紀人簽章
- (五) 解及交付書明書
- (六) 確實申報登錄成交案件
- (七) 書面委託及相關規定
- (八) 保密
- (九) 損害賠償責任
- (十) 受政府單位檢

Ding 老師提醒

經紀業管理條例的法條都是偏實務面的，不像民法一樣有很多變化題，真的考純背誦只要有抓到關鍵字都會有基本分，所以只要能和實務經驗相結合，這部份讀起來不會太困難的！

經紀業管理條例第 5 條~第 7 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 經紀業管理條例 §5 | 經紀業設立時的積極和消極要件

發布日期：2022 年 8 月 25 日

摘要：經紀業設立時的積極和消極要件：在經紀業管理條例中，對於經紀業的設立有作一些規定，今天來介紹何謂經紀業設立的積極和消極要件。

經紀業設立時的積極和消極要件意義

經紀業在設立、開業時應遵守的規定

經紀業設立時的積極和消極要件

．積極要件

－ 獲得政府許可 － 辦妥公司、商業登記 － 繳存營保金 － 加入公會 － 在規定時間開始營業

．消極要件

有符合第 6 條中所列之情形者，不得申請經營經紀業，其經許可者，撤銷或廢止其許可（以下用簡稱代之）：

－ 無行為、限制行為人 － 破 － 犯詐、背、侵、性的罪 － 受感性處分 － 曾開業遭撤銷或廢止 － 經紀業停業處分 － 經紀人停止執行業務或廢止證書證明

Ding 老師提醒

近年的經紀人考試，單純考條文背誦的多半出現在選擇題，因此建議同學們在背誦時上述要件，以好記的名詞做成口訣，不用死記完整的條文。

遺及贈與法 相關文章

共 5 篇文章

遺及贈與法 § 15 相關文章

共 1 篇文章

1. 遺及贈與法 § 15 | 擬制遺

發布日期：2023 年 12 月 12 日

摘要：視同遺，指被繼承人在死亡前二年，有贈與財給特定對象，當被繼承人死亡時，該財會被視為被繼承人之遺。

擬制遺之情形

被繼承人死亡前二年贈與下列個人之財，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺，併入其遺總額，依遺及贈與法規定徵：

1. 被繼承人之配偶。
2. 被繼承人依民法第一千一百三十八條及第一千一百四十條規定之各順序繼承人。
3. 前款各順序繼承人之配偶。

Hank 老師提醒

擬制遺仍然視同遺，當被繼承人死亡時，該財會被視為被繼承人之遺，課徵遺~

遺及贈與法 § 5 相關文章

共 1 篇文章

1. 遺及贈與法 § 5 | 贈與的實質課原則

發布日期：2023 年 9 月 9 日

摘要：負的徵收，有所謂的「實質課原則」，其意思是：課與否，應以「實質的經濟或利益關係」來作為判斷標準，而不是以外在的形式來判斷，以達到租公平的效果。本篇將以遺及贈與法第5條的情況來為同學明。

贈與的實質課原則之意義

實質課之目的是在防止納義務人規避捐，以達到租公平的效果。

．依遺及贈與法第5條規定，仍須課徵贈與之情形

1. 在請求權時效無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。
2. 以顯著不相當之代價，讓與財、免除或承擔債務者，其差額部分。
3. 以自己之資金，無償為他人購置財者，其資金。但該財為不動者，其不動。
4. 因顯著不相當之代價，出資為他人購置財者，其出資與代價之差額部分。
5. 限制行為能力人或無行為能力人所購置之財，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者，不在此限。
6. 二親等以親屬間財之買賣。（但能提出已支付價款之確實證明，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限。）

Erin 老師提醒

以上的情況，都是因為行為的背後有「實質的經濟或利益關係」，例如「在請求權時效無償免除或承擔債務」背後隱含的意義即是「債權人將尚未償還的債務（金額）贈與給債務人」、「因顯著不相當之代價出資為他人購置財」，背後隱含的意義即是「贈與其出資與代價之差額部分」。同學在讀此條文的同時，可以以自己的邏輯思考、理解法條規定背後的意義，會比較容易記憶喔！

遺及贈與法 § 30 相關文章

共 1 篇文章

1. 遺及贈與法 § 30 | 遺及贈與之實物抵繳

發布日期：2024 年 5 月 14 日

摘要：遺或贈與之應納額在三十萬元以上，納義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納期限，就現金不足繳納部分申請以在中華民國境之課徵標的物或納義務人所有易於變價及保管之實物一次抵繳。

實物抵繳之方式

1. 課徵標的物：課徵標的物，不論是否易於變價及保管。
2. 納義務人所有易於變價及保管之實物：課徵標的物外，易於變價及保管之實物。

Hank 老師提醒

要符合1. 應納額在30萬元以上 2. 納義務人確有困難，不能一次繳納現金，才可以採用實物抵繳之方式。

遺及贈與法 § 5 相關文章

共 1 篇文章

1. 遺及贈與法 § 5 | 擬制贈與

發布日期：2023 年 12 月 12 日

摘要：視同贈與，指表面上以其他名目，例如：資助他人購買財或幫忙負擔債務等，但實際上將個人財移轉給他人。

擬制贈與之情形

1. 在請求權時效無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。
2. 以顯著不相當之代價，讓與財、免除或承擔債務者，其差額部分。
3. 以自己之資金，無償為他人購置財者，其資金。但該財為不動者，其不動。
4. 因顯著不相當之代價，出資為他人購置財者，其出資與代價之差額部分。
5. 限制行為能力人或無行為能力人所購置之財，視為法定代理人或監護人之贈與。但能證明支付之款項屬於購買人所有者，不在此限。
6. 二親等以親屬間財之買賣。但能提出已支付價款之確實證明，且該已支付之價款非由出賣人貸與或提供擔保向他人借得者，不在此限。

Hank 老師提醒

擬制贈與仍然視同贈與，要計入贈與總額，課徵贈與~

遺及贈與法第 12 條之 1 第 1 項 相關文章

共 1 篇文章

1. 遺及贈與法 § 12-1 | 免額及扣除額之調整

發布日期：2022 年 8 月 4 日

摘要：免額及扣除額之調整：免額及扣除額不是規定在法條裡了嗎？那財政部日前公告111年度發生之繼承或贈與案件適用遺、贈與之免額、課級距金額、不計入遺總額及各項扣除額之金額調整，其調整的理由及幅度又是如何決定的呢？

免額及扣除額之調整的意義

依遺及贈與法第 12 條之 1 第 1 項規定，遺及贈與之各項金額，每遇消費者物價指數（行政院主計總處公布，自前一年 11 月起至該年 10 月底為止 12 個月平均消費者物價指數）較上次調整之指數累計上漲達 10 %以上時，自次年起按上漲程度調整之，該項措施係為適度反映物價變動情形，尚有別於一般具特定政策目的之減措施。

免額及扣除額之調整的要件

消費者物價指數較上次調整之指數累計上漲達 10 %以上時。

實例說明

免額之調整：110 年遺及贈與之免額分別為 1,200 萬元及 220 萬元，係於 98 年 1 月 23 日修正生效，調整基期為 98 年，適用之 97 年消費者物價指數為 93.49，經與 110 年消費者物價指數 103.86 比較，上漲幅度 11.09%，已達 10% 以上，故 111 年度按上漲程度分別調整為 1,333 萬元及 244 萬元。

Erin 老師提醒

111 年度新的免額及扣除額規定，請同學務必記下來，以備考計算題不時之需，另其係適用於「111 年發生」之繼承或贈與案件，若被繼承人是 110 年死亡，但遲至 111 年才申報的話，則是適用 110 年的規定喔！

遺贈法 相關文章

共 1 篇文章

遺贈法第 30 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 遺贈法 § 30 | 遺及贈與-實物抵繳

發布日期：2022 年 6 月 2 日

摘要：遺及贈與-實物抵繳：遺及贈與，繳困難時，可採取實物抵繳的方式，來繳納賦。

遺及贈與-實物抵繳的意義

遺或贈與應納額在三十萬元以上，納義務人確有困難，不能一次繳納現金時，得於納期限，就現金不足繳納部分申請以在中華民國境之課徵標的物或納義務人所有易於變價及保管之實物一次抵繳。中華民國境之課徵標的物屬不易變價或保管，或申請抵繳日之時價較死亡或贈與日之時價為低者，其得抵繳之額，以該項財價占全部課徵標的物價比例計算之應納額為限。

遺及贈與-實物抵繳的要件

1. 限於遺與贈與
2. 應納額在 30 萬元以上
3. 納義務人有困難，不能一次以現金繳納

實例明

Q：甲死亡後留有大筆財，甲的法定繼承人乙總共需要繳納超過 100 萬元以上的遺，乙為大公司老闆，身價超過好幾億，但是乙卻想用甲的遺來實物抵繳，請問乙的行為是否可行？

A：遺價超過 30 萬，原則上可實物抵繳，但乙為大公司老闆，對於現金一次繳清並無困難，不符合上述第 3 個要件，所以乙不得使用甲的遺來實物抵繳，只能用現金繳納該遺。

Hank 老師提醒

可抵繳之實物

－ 課徵標的物，無論是否易於變價或保管，均可抵繳。－ 非課徵標的物，納義務人所有易於變價或保管之實物。

都市計畫法 相關文章

共 1 篇文章

都市計畫法、非都市土地使用管制規則、國家公園法 相關文章

共 1 篇文章

1. 概念比一比 1 | 都市土地vs非都市土地

發布日期：2022 年 5 月 26 日

摘要：都市土地vs非都市土地：都市土地？非都市土地？我的土地到底是依據什麼法律管制？什麼是土地使用分區？本篇文章一次告訴你！

． 都市土地vs非都市土地的意義

1都市土地：指已「發布都市計畫」之地區土地，其使用依「都市計畫法」管制之。

2非都市土地：指都市土地以外之土地，其使用依「非都市土地使用管制規則」管制之。

3前項範圍依國家公園法劃定之國家公園土地，依國家公園計畫管制之。

以上土地並各自依據其土地計畫目的之使用強度及使用類別而劃定土地使用分區，並做為管制之依據。

． 實例明

都市土地分為許多不同的使用分區，如常見的住宅區、商業區、農業區…等等，而這些分區在土地登記謄本並無記載，需向各直轄市、縣（市）政府的主管機關（如台北市的主管機關為台北市政府都市發展局）申請「土地使用分區證明」，才能得知該地的使用分區。

而非都市土地的管制則有「使用分區」及「使用地類別」兩種，依區域計畫法施行細則第 11 及 13 條規定，非都市土地共有 11 種使用分區及 19 種使用地類別，各筆非都市土地的使用分區及使用地類別均記載於土地登記謄本上。

所以如果擁有一塊土地，最簡單分辨其為都市與非都市土地之方法，就是調土地登記謄本，若是都市土地，土地登記謄本上之使用分區及使用地類別為會顯示為空白，反之，若有使用分區及使用地類別之記載，則為非都市土地。而該土地可以做甚麼樣的使用，則依不同的使用分區，而有不一樣的限制。

Erin 老師提醒

土地的管制除了依據不同分區有不同種類的使用項目限制外，使用強度的部分也是管制重點，一塊土地上能蓋出多少坪的房子，也與該使用分區所規定的容積率及建蔽率有關喔！