

高點

堅持夢想
全力相挺

公職快速通關

EXPRESS >>>

Pass!

地方特考准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢  了解問題再出發！

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點。

諮詢30分鐘，可找出與你未來考試攸關的方向與重點 ▶▶▶



111/12/10—18 商會 資訊 地政 考場限定

112 高普考 衝刺

- **總複習**：面授/VOD 特價 4,000 元起、雲端特價：5,000 元起
- **申論寫作班**：面授/VOD 特價 2,500 元起/科、雲端特價：4,000 元起/科
- **題庫班**：面授/VOD 特價 1,800 元起/科、雲端特價：單科 7 折
- **狂作題班**：限額！限面授！特價 5,000 元起/科

112、113 高普考 達陣

- **112全修班**：面授/VOD 特價 29,000 元起，
憑111高普考成績單，享差分優惠 20,000 元起
雲端享常態特惠再優 2,000 元
- **113全修班**：面授/VOD 特價 39,000 元起
凡報名以上面授/VOD課程，加贈30堂補課券（價值 3,000 元）
- **考取班**：高考特價 59,000 元、普考特價 49,000 元（限面授/VOD）

單科 加強方案

- **112年度**：面授/VOD 定價 5 折起、雲端定價 8 折起
加贈 IRT 大會考+解析讀書會
- **113年度**：面授/VOD 定價 6 折起、雲端定價 8 折起

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

高點

【台北】台北市開封街一段2號8樓
【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓
【台中】台中市東區大智路36號2樓

02-2331-8268
03-425-6899
04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓
【台南】台南市中西區中山路166之6號5樓
【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓

05-216-8787
06-223-5868
07-235-8996

各分班立案核准



題神降臨
萬試OK!

高點・高上 地方特考

解題講座

地政
王牌

曾榮耀老師

(蘇偉強)

- 土地法規概要
- 土地經濟學
- 土地登記概要

加入 **高點來勝不動產專班**

FB

粉絲團，

線上抽獎學金、圖書禮券、7-11禮券等好禮！



12/19(一) 起線上影音



各科解答即時下載



《民法物權概要》

試題評析	<p>第一題之答題重點：</p> <p>(一)考點為建物之起造人原始取得所有權，不待登記(民法第759條)；及動產因附合由不動產所有人取得所有權(民法第811條)。</p> <p>(二)因附合而喪失所有權者得依不當得利請求返還價額(民法第816、179條)或依侵權行為請求損害賠償(民法第184條)，及所有人對於無權占有人得依民法第767條請求拆屋還地。</p> <p>(三)土地先設定抵押權後出租他人，抵押權人實行抵押權受有影響時，得聲請法院終止租賃權(民法第866條)，必要時，並得聲請將地上建物併付拍賣(民法第877條第2項)。</p> <p>第二題之答題重點：</p> <p>(一)合夥財產為合夥人共同共有(民法第668條)。</p> <p>(二)共同共有土地，共有人得依土地法第34條之1第5項準用第1項規定，依多數決出售。</p> <p>第三題之答題重點：</p> <p>(一)土地所有人得終止地上權之情形(民法第836、836-3條)。</p> <p>(二)未定存續期間之地上權，得依法律規定確定存續期間之情形(民法第833-1、833-2條)。</p> <p>綜觀本次考題之難易，除第三題第(一)子題較為偏狹外，其餘各題尚屬正常，考生只須引敘條文把握重點作答，一般程度考生可望獲得70分以上之成績。</p>
考點命中	<p>第一題《高點民法物權講義》第一回，曾文回編撰，頁13、14、24、25、50、51、102、108。</p> <p>第二題《高點民法物權講義》第一回，曾文回編撰，頁57、69。</p> <p>第三題《高點民法物權講義》第一回，曾文回編撰，頁74、78。</p>

一、甲為建屋而備妥建材置於自己所有的 A 地，詎料其好友乙見甲遲未動工建造，竟未得其同意而偷偷利用甲所有的建材，於 A 地上興建完成 B 屋，並搬入居住使用中。甲在不知乙已興建 B 屋情況下，因財務困難而將 A 地設定普通抵押權於丙，以擔保向丙所貸款 1,000 萬元。試問：

- (一)甲嗣後發現乙興建 B 屋一事，遂對乙主張：「B 屋係以屬於甲所有的材料建造，且 B 屋因未依建築法規建造，無法為建物第一次保存登記，(俗稱「違章建築」)，乙未取得 B 屋所有權，該屋所有權應屬甲」。此主張是否有理由？(10 分)
- (二)甲就建材被乙盜用之損害以及 A 地被 B 屋占用之損害，得對乙為如何之法律主張？(15 分)
- (三)若乙嗣後向甲求情，甲同意將 A 地出租 10 年予乙作為 B 屋之基地。但不久後甲因投資失利而無法償還借款，丙遂向法院聲請查封拍賣 A 地以獲清償。丙於實行 A 地抵押權時，是否得主張除去 A 地租賃契約及將 B 屋併付拍賣？(15 分)

答：

(一)甲之主張並無理由，茲說明如下：

1. B 屋所有權屬起造人乙原始取得：

依民法第759條規定，「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物權者，應經登記，始得處分其物權。」亦即因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為而取得不動產物權者，雖未經登記亦生取得不動產物權之效力。準此，自己出資建築之建築物，係起造人因建築之事實行為而原始取得建築物所有權，與依法律行為而取得者有別，不在民法第758條第1項所謂非經登記不生效力之列(41台上1039判例、101台上127判決)。從而未辦理建物所有權第一次登記，亦不影響起造人取得所有權。

題示乙出資興建完成B屋，乙係起造人因建築之事實行為而原始取得建築物所有權。

2. 乙因「附合」取得甲之建材所有權：

【版權所有，重製必究！】

依民法第811條規定，動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人取得動產所有權。所謂「附合」，指所有人不同之物，結合成為一物，非毀損不能分離或分離需費過鉅而言。所謂「重要成分」，則指各部分相互結合，非經毀損或變更其性質不能分離時，則各該部分均屬重要成分。

題示乙雖盜用甲所有的建材，興建完成B屋，惟因該等建材(動產)已與B屋結合為一物非毀損不能分離，成為B屋之重要成分，故乙係B屋所有人，因「附合」取得甲之建材所有權，甲之所有權因而消滅(民法第815條)。

(二)甲得對乙主張下列權利：

- 1.就建材被乙盜用之損害，甲得依不當得利規定請求乙償還價額，或依侵權行為規定請求損害賠償：
 - (1)依民法第816條規定，因前5條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。又本條所謂「依關於不當得利之規定」，必須具備民法第179條所定不當得利之構成要件，始得請求(88台上419判決)。如前述說明，乙依民法第811條規定因「附合」取得甲之建材所有權，甲因而受損害，甲得依不當得利規定請求乙償還價額。
 - (2)依民法第184條規定，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。題示乙係盜用甲之建材興建B屋，係故意不法侵害甲之建材所有權，甲亦得對乙主張侵權行為損害賠償請求權。
- 2.就乙興建B屋無權占有甲之A地，甲得依物上請求權請求乙拆屋還地：
 依民法第767條第1項規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。稱之為「所有人之物上請求權」。
 依題示，乙擅自在甲所有之A地上興建B屋，並搬入居住使用，乙不僅無權占有甲之A地，亦妨害甲之所有權，故甲得依物上請求權請求乙拆除B屋並返還A地。

(三)丙於實行A地抵押權時，得主張終止A地租賃契約及將B屋併付拍賣：

- 1.依民法第866條規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係；但其抵押權不因此而受影響(第1項)。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者(例如估價不足清償抵押債權或拍賣無人應買)，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之(同條第2項)。
 題示甲在不知乙已興建B屋情況下，將A地設定普通抵押權於丙，嗣後甲再同意將A地出租予乙作為B屋之基地，惟對丙之抵押權並無影響，如丙實行抵押權受有影響者，法院得終止乙之租賃關係後拍賣A地。(註：依本條法律用語，係法院得除去地上權或「終止」租賃關係，而非除去租賃)
- 2.依民法第877條規定，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(第1項)。前項規定，於第866條第2項及第3項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之(同條第2項)。
 如前述說明，丙於實行A地抵押權時，得主張終止A地租賃契約，乙對A地即無合法使用權。必要時，丙得於強制執行程序中聲請法院將B屋與A地併付拍賣；但對於B屋賣得之價金，丙無優先受清償之權。

二、甲與乙、丙互約出資以共同經營土地開發事業，約定於合夥關係存續中所生權利義務應平均享受與分擔，如取得不動產則登記於甲、乙、丙全體合夥人名下。近來三人針對以合夥財產所購買取得之A地應如何處理之意見不合，乙、丙未得甲同意，竟私將A地出售及所有權移轉登記於善意不知情的丁，試問：乙、丙出售A地之處分行為效力如何？(30分)

答：

乙、丙出售A地之處分行為有效，茲說明如下：

(一)A地之所有權屬甲、乙、丙公同共有：

依民法第668條規定，各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之公同共有。題示甲與乙、丙互約出資以共同經營合夥事業，所生權利義務應平均享受與分擔，其取得之A地乃合夥財產，應登記為甲、乙、丙全體合夥人公同共有，其潛在應有部分平均享有。

(二)乙、丙得依土地法第34條之1第5項準用第1項多數決規定出售A地：

共有物之處分，依民法第819條第2項規定固然應得共有人全體同意，惟如係共有不動產之處分，則應

【版權所有，重製必究！】

依土地法第34條之1規定，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意行之，如應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算(第1項)。本條之「處分」，以有償讓與為限(例如買賣)，且不包括信託行為、共有物分割及事實上之處分行為。

上述得經多數決處分共有不動產之規定，於公同共有準用之(同條第5項)，其準用原則，應以公同共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意行之(84台上68判例)，例如繼承人就遺產之應繼分、合夥財產之出資比例、祭祀公業派下之房分，應合併計算。

如前述說明，A地屬甲、乙、丙公同共有，且潛在應有部分平均享有。乙、丙雖未得甲同意，將A地出售及所有權移轉登記於丁，因同意出售之共有人人數及潛在應有部分合計均已過半數，得出售並移轉公同共有之土地，故乙、丙出售A地之處分行為有效。

三、未定有期限之普通地上權，土地所有權人得否隨時終止地上權？如該地上權存續期間已逾 20 年，當事人是否得請求法院定其存續期間？(30 分)

答：

(一)地上權存續期間土地所有人不得任意終止地上權：

地上權存續期間，土地所有人除取得法定終止權外，不得任意終止地上權，對於未定有期限之地上權，亦然。有關土地所有人之法定終止權如下：

1.地上權人積欠地租達2年：

依民法第836條規定，地上權人積欠地租達二年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於期限內不為支付，土地所有人得終止地上權。地上權經設定抵押權者，並應同時將該催告之事實通知抵押權人(第1項)。終止，應向地上權人以意思表示為之(同條第3項)。

2.地上權人違反土地使用應遵守之方法：

按民法第836條之2第1項規定，地上權人應依設定之目的及約定之使用方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其得永續利用。地上權人如違反使用規定，依民法第836條之3規定，地上權人違反前條第1項規定，經土地所有人阻止而仍繼續為之者，土地所有人得終止地上權。

(二)未定存續期間之地上權，得依法律規定確定存續期間之情形：

當事人定有存續期間者從其約定，得約定一定期限、永久存續或無期限，且無最長或最短期限之限制。惟如當事人未定存續期間者，亦非永久存續，得依下列規定定其存續期間：

- 1.地上權未定有期限者，存續期間逾20年後或地上權成立之目的已不存在者，法院得因土地所有人或地上權人之聲請，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權(民法第833條之1)。
- 2.以公共建設為目的而成立之地上權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限(民法第833條之2)。

【版權所有，重製必究！】

高點・高上高普考地政 種類多，機會大，試通八達！

📍 完善課程+課輔課規劃！



先修班

快速建立基礎觀念，銜接正課更有效率。



正規班

構築理論體系，直擊關鍵考點。



總複習

考前重點整理、掌握破題、解題技巧。



【修法講座、課輔讀書會】

老師及助教親帶，課業討論交流、經典題目演練。



【IRT大會考】

全程擬真，精準施測，增加實戰經驗！



【不動產全制霸專欄】

最即時的時事議題、最透徹的修法重點及最精準的考題提點！



【高普考關懷講座】

考前猜題，考後解題，一覽菁華考點！

【學員專區】

提供課業諮詢、最新考情、課程相關增補資料。

【模考線上測】

蒐錄歷屆考古題，提供考生平時作答練習，預試高分！

【考古題演練】

提供之各年度各類國考歷屆試題解答。

【考前題示】

學員專屬「完整科目」「雙師資」考前猜題！

📍 本科系得心應手！

林○恩（北大地政系畢）考取 111 高考地政、普考地政【狀元】

許文昌老師及曾榮耀(蘇偉強)老師，將複雜的法規有條理地統整起來，又歸納常考重點，再把容易混淆的項目做成表格進行比對，讓我省去很多麻煩，能夠有效率找到重點。

📍 非本科系也能融會貫通！

黃○祺（台科大企管系畢）考取 111 高考地政

高點函授讓我彈性學習，還提供修法訊息及現場讀書會，減少備考時間和備考難度。除了勤做考古題練習，老師課後也會協助改題，助我金榜題名。

張○燕（北市大中文系畢）考取 111 普考地政

許文昌老師經驗老道，《土地法規論》採單元式編著，簡單易懂；教學簡潔有力，全程都是重點，上課的節奏把握相當好，讓我這個非本科系的初學者也能夠跟上。



高普考資訊 連年資訊好成績，都是高點人！

- ★ 111年高普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】孫○雅
- ★ 110年高普考資訊處理，高點·高上學員創佳績！【TOP6】曾○宸、【TOP10】陳○穎、施○昉、周○禮……
- ★ 111年普考資訊處理 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】王○傑、【探花】劉○程
- ★ 110年普考資訊處理，高點·高上學員捷報頻傳！【TOP8】曾○宸、【TOP9】侯○晴、張○曜、呂○柔……

高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

- ★ 111年高普考地政 TOP3，高點·高上學員全包辦！【狀元】王○傳、【榜眼】周○儀、【探花】張○涵
- ★ 110年高普考地政全國錄取前10名，高上人數過半！游○姩、施○好、曾○葵、黃○瑜、蔡○容、何○宏、楊○琦、黃○滿、張○庭……
- ★ 111年普考地政 TOP3，高點·高上學員即佔 2 名！【狀元】林○恩、【探花】周○儀
- ★ 110年普考地政狀元蔡○容，率領多位考取人數榮耀上榜！陳○婷、楊○琦、丁○惠、吳○德、范○穎、曾○琦、江○玟、陳○政……

不動產估價師 前三名年年都有來勝高手！

- ★ 111年不動產估價師，全台錄取 20 位，班內強佔 14 位！
【狀元】顏○任、【榜眼】方○芸、【探花】陳○庭、陸○晶、丁○昌、吳○綸、魏○萱、黃○寬、張○凱、李○晏凱、陳○丞、陳○佑、王○葉汪○翔……
- ★ 110 年不動產估價師，來勝學員實力超群，年年好成績！
【狀元】何○庭、【探花】卓○怡、莊○媛、黃○翰、游○銳、林○宏、廖○嘉、林○青、楊○盈……

地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

- ★ 111年地政士，來勝學員實力堅強，再創亮眼佳績！
【狀元】魏○瑜、【榜眼】呂○泉、【TOP6】李○軒、【TOP10】吳○家、林○禾、張○涵、劉○伶、許○誠、李○宜、林○庭、吳○慧、陳○棋、李○璇、李○雲、許○樺、宋○維、林○恩、王○甄、方○雅、翁○爾、張○珍、朱○璧……
- ★ 110年地政士，來勝學員前 10 佔 6，好成績不同凡響！
【狀元】柳○佑、【榜眼】許○方、【探花】施○好、【TOP4】鄭○聰、【TOP6】蔡○容、【TOP9】馮○思、陳○仁、顏○任、陳○葵、丁○文、江○芃、丁○惠、陳○龍、何○宏、李○晏、黃○庭、簡○宇、周○如、楊○立、吳○生、李○成、楊○○、陸○卿、簡○葵、王○珊、崔○睿、林○銘、洪○典、宋○皓……

不動產經紀人 年年成就逾百位菁英！

- ★ 110年不動產經紀人，來勝錄取人數遙遙領先！
楊○臻、陳○龍、施○元、戴○修、謝○雯、李○○、陳○仁、王○俞、胡○琳、潘○安、許○薇、陳○玲、吳○庭、許○竹、何○欽、陳○慧
- ★ 109年不動產經紀人，來勝再創亮眼佳績！
呂○盛、施○好、柳○佑、張○嘉、吳○城、何○宏、沈○均、謝○庭、陳○瑜、陳○庠、簡○宇、施○宸、李○賢、劉○郎、李○晏、賴○均、謝○玲……