

**高點**  
堅持夢想  
全力相挺

# 公職快速通關

EXPRESS >>> Pass!

地特准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢

加入【高點·高上生活圈】可免費預約參加 >>>



113/12/7-31 前 商管 會計 資訊 地政 享考場獨家優惠！

### 114 高普考 衝刺

- 【總複習】面授/網院：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
- 【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科
- 【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起
- 【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

### 114、115 高普考 達陣

- 【面授/網院全修班】特價 34,000 元起
  - 114年度：再優 10,000 元(高考法制、公職社工師除外，輔限至114.7.31止)
  - 115年度：享 ①再折 2,000 元 + ②線上課程 1 科 + ③ 60 堂補課券 舊生再優 1,000 元
- 【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

### 114國營

- 【企管/政風/地政/資訊/財會】  
網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

### 單科 加強方案

- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折  
舊生贈圖禮：500 元

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

# 《民法（包括總則、物權、親屬與繼承編）》

一、A將一筆土地通謀虛偽出售給B，以隱瞞自己擁有該筆土地的事實，並在地政機關完成所有權移轉登記。但B卻在未取得A同意下，將該筆土地出售並讓與移轉登記給C，而C並不知A、B間的通謀虛偽事實。問：C能否取得土地所有權？（25分）

試題評析	本題乃通謀虛偽意思表示之傳統考點，考生僅須知悉民法第87條之規定，應可輕鬆作答。
考點命中	1.《高點・高上民法講義》第一回，倪律編撰，頁48-49。 2.《高點・高上民法總複習講義》第一回，倪律編撰，頁79-81。

答：

C得依民法第87條第1項但書規定，主張甲乙間就土地買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為間之通謀虛偽意思表示有效，因而取得土地之所有權：

- 1.依民法第87條第1項規定，表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。
- 2.依題示，甲乙間針對土地之買賣契約及移轉所有權登記均係為協助甲脫產而為之通謀虛偽意思表示，則依民法第87條第1項本文規定，無論係A屋買賣契約之債權行為或移轉所有權之物權行為均屬無效，此時土地之所有權人仍為甲，故乙在未經甲之同意而將土地出售予丙之買賣契約，因債權行為不以有處分權為必要，故仍為有效，然將土地所有權移轉登記予丙之物權行為，屬無權處分，本應待甲之承認後，該物權行為始生效力。
- 3.惟因C並不知悉甲乙間通謀虛偽之情事，乃為善意第三人，則依上開民法第87條第1項但書之規定，C自得主張甲乙間就土地買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為間之通謀虛偽意思表示有效，從而，C自己取得土地之所有權。

二、A有一筆已登記的耕地。鄰居B在該耕地上，蓋有一鐵皮屋工廠，A雖知此事，但卻也未提出反對意思。10年後，A去世，A的唯一繼承人女兒C起訴請求B拆除鐵皮屋。B有無拒絕的可能？（25分）

試題評析	本題除考時效取得之法條規定外，亦涉及大法官釋字第408條關於耕地無從為地上權之登記，時效取得地上權而登記亦同之考點，並可同時提及最高法院80年第2次民庭決議之內容，同學應把握上開幾點論述。
考點命中	1.《高點・高上民法講義》第三回，倪律編撰，頁8-10。 2.《高點・高上民法總複習講義》第一回，倪律編撰，頁141-142。

答：

(一)B無從時效取得該筆耕地之所有權，且因該筆耕地屬農牧用地，無從為地上權之登記，故B無拒絕之可能，茲分述如下：

- 1.依民法第770條及第772條規定，以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人已登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為地上權人。
- 2.本題中，B占有該耕地興建鐵皮屋工廠時，該耕地仍屬A所有，且A對於B占有該耕地興建鐵皮屋工廠之行為亦無反對之意思，衡諸常情，對於A不為反對意思之行為，一般人應會解為A已為同意其使用，故應可認B占有之始為善意且無過失，並屬和平公然之占有，且B占有之期間亦已達10年，故依上開民法第770條及第772條之規定，B應可主張時效取得該耕地之地上權。
- 3.惟依最高法院第80年第2次民事庭會議決議，時效取得地上權之人須先行向地政機關請求為地上權登記，並經地政機關受理後，始得於所有權人請求其拆屋還地之訴訟中為主張。又依大法官釋字第408

號解釋，耕地既僅供耕作之用，自不適於建築房屋或設置其他工作物，亦不適於種植竹木而供林地之用，性質上即不符設定地上權之要件，亦無從依時效取得地上權而請求登記為地上權人。

4. 因此，當C起訴請求B拆除鐵皮屋時，若B仍未向地政機關因時效取得而申請為地上權之登記，依上開最高法院第80年第2次民事庭會議決議意旨，B即無從依此向C為主張，且即便B已提出申請，然依上開大法官第408號解釋，該耕地性質上本不符設定地上權之要件，且B又係於其上興建鐵皮屋工廠，故B本不得依此為由向地政機關因時效取得地上權而請求登記為地上權人，故依此對C為抗辯亦將經法院認定為無理由。
5. 綜上，B應無拒絕拆除鐵皮屋之可能。
6. 惟因C並不知悉甲乙間通謀虛偽之情事，乃為善意第三人，則依上開民法第87條第1項但書之規定，C自得主張甲乙間就土地買賣之債權行為及所有權移轉登記之物權行為間之通謀虛偽意思表示有效，從而，C自已取得土地之所有權。

三、A有一空地，由好友B出資，委由營造廠C蓋一公寓大廈。為清楚釐清工程的工安責任，因此以C為起造人，並向營建機關申報完成。問：何時該公寓大廈區分所有權，具備獨立的不動產所有權性質？如何認定該完工後的公寓大廈區分所有權的所有權人？（25分）

試題評析	本題係考同學對於定著物之要件是否熟悉，且對於不動產所有權之取得應經登記之制度是否知悉，屬簡單之考題，同學若把握上開爭點並為論述，應可得不錯之分數。
考點命中	1. 《高點・高上民法講義》第一回，倪律編撰，頁28-29。 2. 《高點・高上民法講義》第三回，倪律編撰，頁3。 3. 《高點・高上民法總複習講義》第一回，倪律編撰，頁72、139。

答：

(一)當該公寓大廈具備最高63年度第6次民庭總會決議之4要件時，即具備獨立的不動產所有權性質：

1. 依民法第66條規定，定著物亦屬不動產之種類之一。又依最高63年度第6次民庭總會決議內容，須具備：非土地之構成部分、繼續附著於土地上、達一定經濟上目的及不易移動其所在之要件，始稱定著物。
2. 本題中，該公寓大廈本非屬土地之構成部分，且於其興建過程中均係繼續附著於土地上且不易移動，則當該公寓大廈所有樓層均已興建完成而達一定經濟效用，亦即若各該樓層均已完成樓地板興建並各自具有對外獨立之出入口且完工時，應可認各該樓層均有自身之經濟效用，此時即可認各該樓層之區分所有權已具備獨立的不動產所有權性質。

(二)完工後的公寓大廈區分所有權之所有權人為何人，應視向地政機關提出登記為各該區分所有之建物之所有權人為何人而定：

1. 依民法第758條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。當行為人興建房屋後欲成為該房屋之所有權人，此時即須向地政機關提出所有權之登記，此即為「建物保存登記」，又稱為「建物所有權第一次登記」。
2. 本題中，雖營造廠C為該公寓大廈之起造人，然依上開民法第758條規定，在未為建物所有權登記前，營造廠C仍非該公寓大廈之所有權人，此時，即應視於該公寓大廈興建完成並取得使用執照後，向地政機關提出建物所有權第一次登記時，係由何人為登記名義人，該登記名義人經地政機關受理並通過審核後，始為該公寓大廈之所有權人。

四、喪偶之A育有未成年之B及C。因A的妹妹D無子女，所以A決定出養B給D，A、D二人成立書面收養契約，並向法院申請認可。就在法院審理中，A因意外去世，法院是否應繼續完成收養認可？A留有一筆土地，誰是該筆土地繼承人？（25分）

試題評析	本題為收養、未成年監護及繼承之綜合考題，同學若對於各該制度有一定之了解，並依序依不同情形詳細作答，應可得不錯之分數。
考點命中	1. 《高點・高上民法講義》第四回，倪律編撰，頁41-43、53、57-58。 2. 《高點・高上民法總複習講義》第一回，倪律編撰，頁157-158、163、165。

**答：**

(一)法院是否應繼續完成收養認可，應視B之法定代理人是否同意而定：

- 1.依民法第1076條之2第1項、第2項規定，被收養者未滿七歲時，應由其法定代理人代為並代受意思表示，而滿七歲以上之未成年人被收養時，應得其法定代理人之同意。再依民法第1094條第1項及第3項規定，父母均不能行使、負擔對於未成年子女之權利義務或父母死亡而無遺囑指定監護人，依下列順序定其監護人：一、與未成年人同居之祖父母。二、與未成年人同居之兄姊。三、不與未成年人同居之祖父母，若未能依上開順序定其監護人時，法院為其選定為監護人。
- 2.本題中，雖未成年B之母A已與D成立收養契約，並向法院聲請為認可，應可認未成年B之母對於收養已為同意，然因A於法院認可前即已過世，未成年B即因A過世而成為未有監護人之未成年人，此時，仍應先依上開民法第1094條之規定，定B之監護人為何人後，再由該監護人依上開民法第1076條之2之規定，對於收養為同意與否之表示，若同意者，法院始得為收養之認可。

(二)該筆土地之繼承人為何人，應視B、D間之收養契約是否經法院認可而定：

- 1.依民法第1138條、1141條規定，直系血親卑親屬為第一順位之遺產繼承人，若有數名直系血親卑親屬，應按人數平均繼承。
- 2.承上述，若後續成為B之法定代理人同意B由D收養，此時B即為D之直系血親卑親屬，於B、D間收養關係存續中，B與A間之權利義務將暫時停止之，此時，B即非屬A之直系血親卑親屬，故依上開民法第1138條規定，僅由C單獨繼承該筆土地；然若B之法定代理人不同意B由D收養，此時，B仍為A之直系血親卑親屬，依上開民法第1141條規定，由B、C共同繼承該筆土地，應繼分並應平均分配而各為1/2。

【版權所有，重製必究！】



# 用一套書連續成功

## 高普特考 打通關！

2025  
最新版



7月高普考

報名：03/11~03/20 考試：07/04~07/08

12月地方特考

報名：09/09~09/18 考試：12/06~12/08

重點整理



解題完全制霸



工具書



113高普考  
命中事實



好書+好課  
立即嘗鮮



更多套書

### 歷屆高手聯合推薦，上榜必讀這套！

一般行政



一般民政



人事行政



財稅行政



會計



高點文化事業  
publish.get.com.tw



113/12/10-31高普考書籍特惠中  
手刀購買，快至高點網路書店