



考場限時優惠

即日起至108/6/30止，憑本人「108年地政士准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



1 不動產經紀人課程

課程內容：
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、
不動產估價、不動產經紀相關法規

雙效輔導 22,800元
DVD 20,800元
面授/雲端 16,800元
數位學院 12,800元

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

課程內容：
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

雙效輔導 22,800元
DVD 20,800元
面授/雲端 16,800元
數位學院 12,800元

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地
法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

超值優惠價 1,817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
桃園中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹站前 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
台中逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556
彰化員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188

(申請題型為名師親答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南成功 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

108 地政士解題-民法概要與信託法概要

蘇奕 老師提供

一、甲有市價 500 萬元 A 地之所有權，為避免債權人追債，遂與友人乙聯繫，約定兩人假裝做成買賣，辦畢所有權移轉登記，並交 A 地予乙。其後，乙將 A 地出賣給不知前揭情事的丙，並將 A 地移轉登記且交付給丙。試問：

(一) 何謂負擔行為？何謂處分行為？甲、乙間所為的負擔行為及處分行為之效力為何？

(10 分)

(二) 乙、丙間的買賣契約是否有效？丙依法要如何才能取得 A 地所有權？(15 分)

【擬答】

(一) 1. 法律行為係以意思表示為要素，以發生私法上效果為目的之行為。可分為財產行為與身分行為。財產行為可分為債權行為、物權行為、準物權行為。身分行為可分為親屬行為、繼承行為。合先敘明。

(1) 負擔行為即債權行為，又稱原因行為，係以發生債之關係為目的之法律行為，如：買賣、贈與、租賃等。

(2) 處分行為即物權行為，又稱履行行為，係以發生物權之直接得、喪、變更為目的之法律行為，如：所有權移轉、抵押權設定等。

2.(1) 民法(下同)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。」通說認為通謀虛偽意思表示的要件為：須有意思表示存在、須效果意思與表示行為不一致、須相互明知彼此的效果意思與表示行為不一致、須雙方對非真意之表示達成合意。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。(第 1 項)前項行為，應以書面為之。(第 2 項)」

(2) 本例甲、乙假裝做成買賣(負擔行為)，並辦畢 A 地所有權移轉登記(處分行為)，均屬基於通謀虛偽意思表示而成立之法律行為，故甲、乙間所為的負擔行為、處分行為均無效。

(二) 1.(1) 第 345 條規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。(第 1 項)當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。(第 2 項)」通說認為，買賣契約之成立並不以出賣人擁有標的物之處分權為必要。

(2) 本例乙縱未取得 A 地所有權(因甲、乙間處分行為無效)，亦不影響乙、丙間買賣契約之效力(第 345 條)，故乙、丙間買賣契約有效。

2.(1) 為保障交易安全與第三人的善意信賴，第 87 條第 1 項但書規定，表意人與相對人不得以其通謀虛偽意思表示無效對抗善意第三人。亦即第三人得對表意人、相對人主張該通謀虛偽意思表示為有效，以維自身權益。

(2) 本例乙將 A 地出賣並移轉登記給不知情(善意)的丙，雖甲、乙間就 A 地的買賣行為(負擔行為)、所有權移轉行為(處分行為)均屬無效，但丙仍得主張甲、乙間前揭法律行為均屬有效(第 87 條第 1 項但書)，並基於乙、丙間的 A 地所有權移轉登記行為(第 758 條)，適法取得 A 地所有權。

二、甲具有原住民身分，為丙之利益，以丙為受益人將其所有之原住民保留地 A 地信託予不具原住民身分的自然人乙，依原住民保留地開發管理辦法第 18 條之規定，原住民保留地所有權移轉對象為具原住民身分者。另甲於 2019 年 5 月 1 日向乙購買 B 屋，於乙尚未移轉 B 屋所有權登記及交付予甲，同月 6 日因丁駕車不慎撞上 B 屋，致 B 屋全毀。試問：

(一) 甲、乙間就 A 地所為之信託契約效力如何？(10 分)

(二) 乙對丁得為如何之主張？就甲、乙間的 B 屋買賣契約，甲、乙各自可以對契約相對人為如何之主張？(15 分)

【擬答】

(一) 1. 原住民保留地開發管理辦法第 18 條規定：「原住民保留地所有權移轉對象為具原住民身分者。」信託法第 5 條規定：「信託行為，有左列各款情形之一者，無效：一、其目的違反強制或禁止規定者。二、其目的違反公共秩序或善良風俗者。三、以進行訴訟或訴訟為主要目的者。四、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。」民法第 71 條規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限。」

2. 本例原住民甲以原住民丙為受益人，將甲所有的原住民保留地 A 地信託予不具原住民身分的自然人乙，違反原住民保留地開發管理辦法第 18 條之強行規定，故甲、乙間就 A 地所為之信託契約無效。

(二) 1. 乙對丁得否依民法(下同)第 184 條第 1 項前段規定請求侵權行為損害賠償？

(1) 第 184 條第 1 項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」通說認為本類型侵權行為損害賠償成立要件為：行為人具故意或過失、不法、侵害行為、侵害他人權利、他人受有損害、行為與損害間有相當因果關係、行為人有責任能力。第 196 條規定：「不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。」



考場限時優惠

即日起至108/6/30止，憑本人「108年地政士准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



1 不動產經紀人課程

課程內容：
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、
不動產估價、不動產經紀相關法規

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

課程內容：
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地
法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

超值優惠價 1,817元

全國服務 www.3people.com.tw

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
桃園中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
新竹站前 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
台中逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556
彰化員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188

(申請題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
台南成功 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097



(2)本例丁駕車不慎(過失)撞上乙所有的B屋，致B屋全毀，具侵權行為損害賠償之要件，故乙對丁得依第184條第1項前段規定請求侵權行為損害賠償。

2.甲對乙得否依第225條第2項請求讓與「乙對丁之侵權行為損害賠償請求權」？

(1)第225條規定：「因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。(第1項)債務人因前項給付不能之事由，對第三人有損害賠償請求權者，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。(第2項)」第348條第1項規定：「物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」

(2)本例乙所有的B屋於甲、乙契約成立後，因遭丁駕車不慎撞上致全毀(不可歸責於債務人乙之事由)，乙免除給付B屋之義務(第225條第1項)，但因乙對丁(第三人)有損害賠償請求權(第184條第1項前段)，故甲對乙得依第225條第2項請求讓與「乙對丁之侵權行為損害賠償請求權」。

3.乙對甲得否依第367條請求給付B屋價金？

(1)第266條規定：「因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。(第1項)前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還。(第2項)」第367條規定：「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。」

(2)本例甲於2019年5月1日向乙購買B屋，B屋於5月6日被第三人丁毀損致乙給付不能(因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能)：

若甲對乙未依第225條第2項請求讓與「乙對丁之侵權行為損害賠償請求權」，則乙對甲不得依第367條請求給付B屋價金(第266條第1項)。若甲對乙依第225條第2項請求讓與「乙對丁之侵權行為損害賠償請求權」，則乙對甲得依第367條請求給付B屋價金。

三、甲向乙借款200萬元，並以自己所有之A地設定抵押權，甲於清償期屆至時無力償還借款，請附理由分別依下列不同情形回答問題：

(一)如甲無力清償時，乙應如何實行抵押權？另假設於抵押權設定時，甲於A地上已蓋有B屋，但僅就A地設定抵押權，則實行抵押權後拍定人可以依法主張何種權利？(15分)

(二)假設於抵押權設定後，甲另於A地上蓋有B屋，則乙為便於實行其抵押權，應對法院為如何之主張？(10分)

【擬答】



(一) 1.(1)民法(下同)第860條規定：「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其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。」第873條規定：「抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。」第873條之1規定：「約定於債權已屆清償期而未為清償時，抵押物之所有權移屬於抵押權人者，非經登記，不得對抗第三人。(第1項)抵押權人請求抵押人為抵押物所有權之移轉時，抵押物價值超過擔保債權部分，應返還抵押人；不足清償擔保債權者，仍得請求債務人清償。(第2項)抵押人在抵押物所有權移轉於抵押權人前，得清償抵押權擔保之債權，以消滅該抵押權。(第3項)」第878條規定：「抵押權人於債權清償期屆滿後，為受清償，得訂立契約，取得抵押物之所有權，或用拍賣以外之方法，處分抵押物。但有害於其他抵押權人之利益者，不在此限。」

(2)本例甲無力清償200萬元時，乙自得選擇拍賣A地，就賣得價金優先受清償(第873條)或訂立契約取得A地所有權或用拍賣以外之方法(如：變賣)處分A地以受清償(第878條)；若甲、乙於借款時即先行約定，甲於200萬元債權已屆清償期而未為清償時，A地之所有權移轉於乙，則乙亦得請求甲移轉A地所有權以受清償(第873條之1)。

2.(1)第876條第1項規定：「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。」

(2)本例甲於抵押權設定時，於自己所有的A地上已有B屋(土地與其上建築物同屬一人所有)，但僅就A地設定抵押權，則A地拍定人自得主張於拍賣時，甲於A地上已視為有地上權設定，並與甲協議或聲請法院決定A地之地租、期間及範圍。(第876條第1項)

(二) 1.第877條第1項規定：「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。」

2.本例甲於抵押權設定後，於A地上蓋B屋(在抵押之土地上營造建築物)，若因此導致實行抵押權困難，乙自得於強制執行程序中聲請法院將B屋與A地併付拍賣，就A地賣得價金優先受清償，但對於B屋之價金，則無優先受清償之權。(第877條第1項)



考場限時優惠

即日起至108/6/30止，憑本人「108年地政士准考證」預報課程即享優惠！
請速洽全國三民輔考(本活動之雙效課程優惠僅為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)



1 不動產經紀人課程

課程內容：
國文、民法、土地法規、土地相關稅法、
不動產估價、不動產經紀相關法規

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD另加押金1000)

2 地政士課程

課程內容：
國文、民法、信託法規、土地法規、土地稅法、土地登記實務

雙效輔導 DVD 面授/雲端 數位學院
22,800元 20,800元 16,800元 12,800元

(DVD另加押金1000)

3 不動產經紀人套書

套書內容：
多元型式作文、民法概要、不動產估價概要、土地
法與土地相關稅法概要、不動產經紀相關法規概要

超值優惠價 1,817元

全國服務 www.3people.com.tw

(申論題型為名師擬答，正確解答依考選部公告為準)

台北總部 | 台北市中正區重慶南路一段13號3樓 02-2388-1051
 台北站前 | 台北市中正區重慶南路一段1-2號1樓 02-2311-6296
 新北板橋 | 新北市板橋區館前東路33號1樓 02-7728-5757
 桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號 03-271-4658
 桃園中壢 | 中壢市中山路66號2樓 03-275-0001
 新竹站前 | 新竹市東門街64號1樓 03-621-4368
 台中復興 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中站前 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3707-3723
 台中逢甲 | 台中市西屯區青海路2段365號1樓 04-3707-4556
 彰化員林 | 員林鎮中山路二段85-11號 04-706-0188

雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路170號2樓 05-770-6691
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路578號1樓 05-320-9389
 台南中山 | 台南市中西區中山路91號3樓 06-703-4516
 台南成功 | 台南市北區成功路25號1樓 06-703-4455
 高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
 高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
 高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
 屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號 08-821-8800
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路24號 08-821-9199
 屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097

108 地政士解題-民法概要與信託法概要

四、甲男乙女結婚，未約定夫妻財產制。甲男結婚前因工作存款 400 萬元，結婚後持續在外工作，賺得 1000 萬元工作所得，另因甲男父親車禍死亡，繼承獲得遺產 600 萬元，並向加害人請求獲得 100 萬元慰撫金。乙女結婚前工作存款 600 萬元，結婚後靠寫作貼補家用，賺得稿費 200 萬元，另因母親恭賀女兒結婚，給與市價 500 萬元房屋一棟。兩人結婚 30 年後，雙方欲協議結束婚姻關係。試問：甲、乙兩人所採取之夫妻財產制為何？又甲、乙兩人離婚後，依民法之規定，原則上要如何分配前述財產？(25 分)

【擬答】

- (一) 民法(下同)第 1005 條規定：「夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除本法另有規定外，以法定財產制，為其夫妻財產制。」本例甲、乙未約定夫妻財產制，故以法定財產制為其夫妻財產制。
- (二) 1. 第 1030 條之 1 規定：「法定財產制關係消滅時，夫或妻現存之婚後財產，扣除婚姻關係存續所負債務後，如有剩餘，其雙方剩餘財產之差額，應平均分配。但下列財產不在此限：一、因繼承或其他無償取得之財產。二、慰撫金。(第 1 項)依前項規定，平均分配顯失公平者，法院得調整或免除其分配額。(第 2 項)第一項請求權，不得讓與或繼承。但已依契約承諾，或已起訴者，不在此限。(第 3 項)第一項剩餘財產差額之分配請求權，自請求權人知有剩餘財產之差額時起，二年間不行使而消滅。自法定財產制關係消滅時起，逾五年者，亦同。(第 4 項)」
2. 本例甲之婚前工作存款 400 萬元、繼承遺產 600 萬元、父親死亡慰撫金 100 萬元等，均不計入其剩餘財產，故甲之剩餘財產為其婚後工作所得 1000 萬元。乙之婚前工作存款 600 萬元、無償取得房屋 500 萬元，均不計入其剩餘財產，故乙之剩餘財產為婚後工作稿費 200 萬元。故乙對甲得依第 1030 條之 1 請求分配剩餘財產差額 400 萬元。



3people

3people