



考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1 不動產經紀人課程				2 地政士課程				3 不動產經紀人套書			
雙效輔導	DVD	雲端	面授	雙效輔導	DVD	雲端	面授	超值優惠價 1,943元			
22,800元	20,800元	18,800元	16,800元	22,800元	20,800元	18,800元	16,800元				
(DVD另加押金1000)				(DVD另加押金1000)							



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
新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-1218
台中站前 | 台中市西區綠川西街85號1樓 04-3707-3723
彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

(申論題型為名師擬答，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213號之3號1樓 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-3800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097
花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838

代號：60120
頁次：4-1

110年專門職業及技術人員高等考試建築師、
24類科技師(含第二次食品技師)、大地工程技師
考試分階段考試(第二階段考試)、公共衛生師
考試暨普通考試不動產經紀人、記帳士考試試題

等 別：普通考試
類 科：不動產經紀人
科 目：民法概要
考試時間：1小時30分

座號：_____

※注意：禁止使用電子計算器。

甲、申論題部分：(50分)

- (一)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在申論試卷上，於本試題上作答者，不予計分。
(二)請以藍、黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
(三)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、甲與乙共有一筆土地，甲持分 $\frac{2}{3}$ ，乙持分為 $\frac{1}{3}$ 。乙分別於 99 年 1 月 28 日、99 年 8 月 10 日、99 年 9 月 8 日設定最高限額抵押權與丙、丁、戊等人。嗣後甲與乙於 110 年 3 月 18 日訴請法院分割，兩人並因此取得因分割而形成單獨所有的土地，而上述三筆抵押權按應有部分比例移轉到甲與乙之土地上。甲不服該抵押權移轉到自己分得單獨所有的土地上，遂向法院起訴請求塗銷抵押權登記。請問甲之請求是否有理由？(25 分)

二、甲為了避免債主追討以及法院強制執行拍賣其不動產，而與乙通謀虛偽意思表示進行土地買賣。乙因此取得甲所有之 A 地，並且完成移轉登記。乙於 99 年 1 月 28 日死亡、其子女丙與丁於 99 年 2 月 2 日辦妥繼承登記。請問(一)丙丁何時取得 A 地所有權？又嗣後甲向丙與丁請求塗銷登記，返還其所有之土地，請問(二)甲之請求是否有理由？(25 分)

乙、測驗題部分：(50 分)

代號：2601

- (一)本測驗試題為單一選擇題，請選出一個正確或最適當的答案，複選作答者，該題不予計分。
(二)共25題，每題2分，須用2B鉛筆在試卡上依題號清楚劃記，於本試題或申論試卷上作答者，不予計分。

- B 1 甲與乙訂立買賣契約，契約條款記載「…價金新臺幣陸拾捌萬元整 (NT\$860,000)。前揭捌拾陸萬元價金應於訂約後 10 日內支付。」若嗣後雙方就價金金額爭訟時，法院應如何決定價金？
(A)應認為價金為最後書寫之文字：捌拾陸萬元
(B)應先探求當事人原意
(C)應認為價金為兩項金額之平均值：柒拾柒萬元
(D)如法院不能決定當事人原意，應以數字為準：NT\$860,000
- B 2 關於胎兒的敘述，下列何者正確？
(A)人之權利能力，始於出生，終於死亡。胎兒無權利能力
(B)胎兒以將來非死產者為限，關於其個人利益之保護，視為既已出生
(C)胎兒為繼承人時，於胎兒出生前，他繼承人不得分割遺產
(D)胎兒為繼承人時，以其母為繼承人

A

- 3 關於失蹤人的敘述，下列何者正確？
(A)失蹤人失蹤滿七年後，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，為死亡之宣告
(B)失蹤人為八十歲以上者，得於失蹤滿五年後，為死亡之宣告
(C)失蹤人為遭遇特別災難者，得於特別災難終了滿三個月後，為死亡之宣告
(D)失蹤人失蹤後，未受死亡宣告前，其財產之管理，除其他法律另有規定者外，依破產法之規定

D

- 4 關於行為能力之敘述，下列何者錯誤？
(A)受監護宣告之人之意思表示，無效，應由其法定代理人代為意思表示，並代受意思表示
(B)限制行為能力人未得法定代理人之允許，所為之單獨行為，無效
(C)未滿法定結婚年齡之男女，其結婚之法律效果並非無效，而是得撤銷
(D)為保障胎兒之行為能力，胎兒以將來非死產者為限，關於其個人利益之保護，視為既已出生

C

- 5 關於代理的敘述，下列何者正確？
(A)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，以書面授權方式代理為之
(B)代理人有數人者，其代理行為應單獨為之。但法律另有規定或本人另有意思表示者，不在此限
(C)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
(D)代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。而無代理權人以代理人之名義所為之法律行為則為無效

B

- 6 下列何種法律行為屬法定書面要式行為？
(A)動產所有權之拋棄 (B)子女之收養
(C)贈與契約 (D)演藝經紀契約

D

- 7 關於意思表示不一致的敘述，下列何者正確？
(A)表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示者，其意思表示無效
(B)表意人無欲為其意思表示所拘束之意，而為意思表示，其情形為相對人所明知者，其意思表示有效
(C)表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示不因之無效
(D)虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定

B

- 8 關於抵押權所擔保而得優先受償之利息，以於抵押權人實行抵押權聲請強制執行前幾年內發生及於強制執行程序中發生者為限？
(A)二年 (B)五年 (C)十年 (D)十五年

C

- 9 依現行民法規定，下列何者須經登記始生法律效力？
(A)遺產之繼承 (B)土地買賣契約
(C)設定抵押權之物權行為 (D)夫妻就共同財產制之約定

B

- 10 下列何者屬於授與代理權？
(A)甲創作民法總則一書，授權乙出版社於五年間印製出版該書
(B)甲有一 A 車，授權乙以甲本人名義買賣 A 車
(C)甲為知名影星，授權乙週刊使用甲肖像照片
(D)甲有一昆蟲標本，授權乙予以拍攝

D

- 11 民法於保證契約一節中規定，保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無效果前，對於債權人得拒絕清償，概念上一般稱為？
(A)同時履行抗辯 (B)撤銷訴權 (C)追索權抗辯 (D)先訴抗辯



考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1

不動產經紀人課程

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

2

地政士課程

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

3

不動產經紀人套書

超值優惠價 1,943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
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓	02-2625-0625
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓	02-2951-8880
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓	03-271-4658
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓	03-275-0001
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓	03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓	03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓	04-3707-1218
台中復興	台中市復興路四段80號1樓	04-3702-5858
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153號1樓	04-3707-1218
台中站前	台中市中國路川西街85號1樓	04-3707-3723
彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓	04-706-0188

(申論題型為名師擬答，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213號之3號1樓	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓	06-703-0899
台南成功	台南市中西區成功路25號1樓	06-703-4455
高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓	07-972-1068
高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓	07-976-8899
高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓	07-976-9838
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號1樓	07-812-2398
屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓	08-821-8800
屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
屏東潮州	屏東縣潮州鎮延平路209號1樓	08-820-3097
花蓮站前	花蓮縣國聯一路131號1樓	03-8315-838

- 代號:60120
頁次:4-3
- C** 12 關於連帶債務的敘述，下列何者正確？
- (A)連帶債務人相互間，縱因債務人中之一人應單獨負責之事由所致之損害及支付之費用，仍應平均分擔義務
- (B)連帶債務人中之一人，因清償、代物清償、提存、抵銷或混同，致他債務人同免責任者，得向他債務人請求償還各自分擔之部分，但不得請求利息
- (C)連帶債務人中之一人，不能償還其分擔額者，其不能償還之部分，由求償權人與他債務人按照比例分擔之
- (D)連帶債務人中之一人，不能償還其分擔額，而他債務人中之一人應分擔之部分已免責者，無須負其責任
- B** 13 下列何種情形，當事人一方須以向法院聲請撤銷方式為之？
- (A)因受詐欺所為之意思表示
- (B)債務人所為之無償行為，有害及債權者
- (C)締結違反公共秩序之契約
- (D)違反民法第 983 條特定親屬間禁止結婚規定之結婚行為
- B** 14 關於合夥的敘述，下列何者正確？
- (A)各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之分別共有
- (B)合夥人除有特別訂定外，無於約定出資之外增加出資之義務。因損失而致資本減少者，合夥人無補充之義務
- (C)合夥財產不足清償合夥之債務時，各合夥人對於不足之額，無須負其責任
- (D)合夥人退夥後，對於其退夥前合夥所負之債務，無須負其責任
- C** 15 關於買賣瑕疵擔保的敘述，下列何者正確？
- (A)買受人對於由他地送到之物，主張有瑕疵，不願受領者，買受人無暫為保管之責
- (B)從物有瑕疵者，買受人得就主物併同從物，解除全部契約
- (C)為買賣標的之數物中，一物有瑕疵者，買受人僅得就有瑕疵之物為解除，但當事人之任何一方，如因有瑕疵之物，與他物分離而顯受損害者，得解除全部契約
- (D)買賣之物，僅指定種類者，如其物有瑕疵，買受人得不解除契約或請求減少價金，而即時請求另行交付無瑕疵之物。出賣人就另行交付之物，不負擔保責任
- C** 16 關於果實自落於鄰地，而鄰地非為公用地者，下列何者正確？
- (A)視為遺失物
- (B)視為無主物
- (C)視為屬於鄰地所有人
- (D)視為屬於原土地所有人
- A** 17 地上權未定有期限者，存續期間逾多少年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，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。下列何者正確？
- (A)二十年
- (B)十五年
- (C)十年
- (D)五年
- D** 18 依民法第 880 條規定，實行抵押權期間以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，幾年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅？
- (A)一
- (B)二
- (C)三
- (D)五
- D** 19 關於夫妻財產制契約的敘述，下列何者正確？
- (A)夫妻得於結婚前以契約就民法所定之約定財產制中，選擇其一，為其夫妻財產制。結婚後則不行
- (B)夫妻未以契約訂立夫妻財產制者，除民法另有規定外，以聯合財產制，為其夫妻財產制
- (C)夫妻財產制契約之訂立、變更或廢止，非經登記，不生效力
- (D)夫妻財產制契約之登記，不影響依其他法律所為財產權登記之效力

- 代號:60120
頁次:4-4
- D** 20 分別財產制有關夫妻債務的敘述，下列何者正確？
- (A)夫妻於行為時明知有損於婚姻關係消滅後他方之剩餘財產分配請求權者，以受益人受益時亦知其情事者為限，他方得聲請法院撤銷之
- (B)夫妻之一方以自己財產清償他方之債務時，於婚姻關係存續中，不得請求償還。但於婚姻關係消滅時，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
- (C)夫妻之一方以自己財產清償他方之債務時，於婚姻關係存續中，不得請求償還。但於婚姻關係消滅時，應分別納入現存之婚後財產或婚姻關係存續中所負債務計算
- (D)夫妻各自對其債務負清償之責
- A** 21 關於共同財產所負之債務，而以共同財產清償者，下列何者正確？
- (A)不生補償請求權
- (B)不生補償請求權，但於共同財產制關係消滅時，應分別納入現存之婚後財產或婚姻關係存續中所負債務計算
- (C)有補償請求權，但於婚姻關係存續中，不得請求
- (D)有補償請求權，雖於婚姻關係存續中，亦得請求
- A** 22 民法關於非婚生子女之規定，下列何者錯誤？
- (A)如有受推定為婚生子女情形，夫妻之一方或子女能證明子女非為婚生子女者，得提起認領之訴
- (B)非婚生子女，其生父與生母結婚者，視為婚生子女
- (C)非婚生子女經生父認領者，視為婚生子女
- (D)非婚生子女或其生母，對於生父之認領，得否認之
- C** 23 甲早年父母雙亡，僅有一兄長乙，甲與配偶離異後獨自養育一子丙。某日甲死亡，於丙拋棄繼承前，乙亦不幸意外死亡，留下乙之配偶丁。下列何者錯誤？
- (A)甲之遺產繼承人順序，丙優先於乙
- (B)配偶丁與乙有相互繼承遺產之權
- (C)就甲之遺產，既然丙已拋棄繼承，應由次順序之乙繼承，雖然乙早於丙拋棄繼承前死亡，仍應由丁繼承乙所繼承自甲之遺產
- (D)拋棄繼承權，應於知悉其得繼承之時起三個月內，以書面向法院為之
- A** 24 關於喪失繼承權情事的敘述，下列何者正確？
- (A)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
- (B)以詐欺或脅迫使被繼承人為關於繼承之遺囑，或使其撤回或變更之，因而受刑之宣告者
- (C)以詐欺或脅迫妨害被繼承人為關於繼承之遺囑，或妨害其撤回或變更之，因而受刑之宣告者
- (D)偽造、變造、隱匿或湮滅被繼承人關於繼承之遺囑，因而受刑之宣告，但經被繼承人有恕者
- D** 25 關於遺產分割的敘述，下列何者正確？
- (A)繼承人於服喪三年後得隨時請求分割遺產
- (B)遺囑禁止遺產之分割者，其禁止之效力以二十年為限
- (C)遺產分割後，各繼承人按其所得部分，對於他繼承人因分割而得之債權，就應清償時債務人之支付能力，負擔保之責
- (D)繼承人之連帶責任，自遺產分割時起，如債權清償期在遺產分割後者，自清償期屆滿時起，經過五年而免除



考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1

不動產經紀人課程

雙效輔導

22,800元

DVD

20,800元

雲端

18,800元

面授

16,800元

2

地政士課程

雙效輔導

22,800元

DVD

20,800元

雲端

18,800元

面授

16,800元

3

不動產經紀人套書

超值優惠價

1,943元

(DVD另加押金1000)

(DVD另加押金1000)

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
新北淡水 | 新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
新北板橋 | 新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
桃園站前 | 桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
桃園中壢 | 桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
桃園南崁 | 桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
新竹站前 | 新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-1218
台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723
彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

(申論題型為名師擬答，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213號之3號1樓 05-536-1568
嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南新營 | 台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
台南成功 | 台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄楠梓 | 高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄站前 | 高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄鳳山 | 高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
高雄五甲 | 高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398
屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097
花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838

1	B	文字與號碼各表示數次各不相同，法院不能決定真意時，以文字最低額為準(66 年法律座談會彙編)。§4、§5
2	B	A-部分權利能力 C-非保留應繼分(§1166) D-其母為法定代理人
3	A	B-3 年 C-一年 D-依家事事件法 §8、§10
4	D	D-胎兒之權利能力§7
5	C	A-以意思表示為之§167 B-共同為之§168 D-無權代理效力未定§170
6	B	§1079
7	D	A-意思表示不因之無效§86 B-相對人明知時無效§86 C-通謀虛偽意思表示無效§87
8	B	§861
9	C	§758
10	B	代理權是一種權限，不是權利。§103
11	D	§745
12	C	A-單獨負擔§280 B-自免責時起之利息§281 D-仍負依比例分擔責任§282
13	B	A-意思表示§92 C-無效§72 D-無效§988
14	B	A-公同共有§668 C-連帶負責§681 D-退夥前合夥所負之債務仍應負責§690
15	C	A-暫為保管之責§358 B-得僅解除從物§362 D-仍負擔保責任§364
16	C	§798
17	A	§833-1
18	D	
19	D	A-結婚後仍得變更§1004 B-法定財產制§1005 C-不得對抗§1008
20	D	§1046 §1023
21	A	§1038
22	A	婚生否認之訴§1063
23	C	同時存在原則：在被繼承人死亡的同時，繼承人必須生存始具有權利能力
24	A	§1145
25	D	A-隨時請求分割§1164 B-十年為限§1165 C-遺產分割時債務人之支付能力§1169

一、基於抵押權的不可分性，且於裁判分割時未賦予抵押權人丙、丁、戊程序的保障，故依據民法第 824 條之 1 的規定，甲的主張無理由。

抵押權具不可分性，抵押權的目的，即在以抵押物的全部價值，擔保所有抵押債權得受清償。因此，於設定抵押權後，抵押的不動產就算經分割，該抵押權仍不受影響(民法第 868 條)；此外，不動產分別共有人以其持分定抵押權時，因共有物分割效力採移轉主義，基於同一法理，原則上亦同。

(一)乙以其分別共有 1/3 持分設定最高限額抵押權為法所容許

民法第 819 條第 1 項，各共有人得自由「處分」其應有部分，但同條第 2 項規定共有物的「處分」應得全體共有人同意。前者「處分」指法律上處分，包含債權行為與物權行為；後者「處分」除標的為共有物外，且兼指法律上處分與事實上處分。抵押權之設定為物權行為，屬於法律上處分，故乙自得「自由」不經甲同意，以其分別共有 1/3 持分設定最高限額抵押權。此亦為大法官會議解釋釋字第 141 號解釋之意旨。

(二)基於抵押權不可分性，原則於法院分割之後乙應有部分的抵押權亦得存於甲分得之單獨所有的土地，故甲主張塗銷丙、丁、物的抵押權登記無理由

1.應有部分乃共有人對整體共有物所有權份量上應享的部分
應有部分是抽象的存在於共有物的任何一個部分，而非特定部分。因此，乙以其持分 1/3 設定抵押權時，該抵押權效力及於所有的土地(共有物)，而非土地的特定部分。

2.依題意因甲、乙訴請法院分割時，並未賦予抵押權人丙、丁、戊民法第 824 條之 1 但書規定的程序保障，故甲主張塗銷抵押權登記無理由
不動產分別共有人以其持分定抵押權時，因共有物分割效力採移轉主義，故依據民法第 824 條之 1 第 2 項本文規定應有部分原有抵押權，於分割時其權利仍存在於原應有部分上。故丙、丁、戊就乙的持分所設定的最高限額抵押權，原則不會因為裁判分割而受影響，仍存續於全部土地之上。

此外，依據題意因甲、乙訴請法院分割時，並未經過抵押權人丙、丁、戊同意，且分割程序亦未告知丙、丁、戊，連同三人亦未參與該共有物分割訴訟，故原應有部分抵押權依據民法第 824 條之 1 的規定並不會移存於乙所分得土地，仍依原有應有部分存在甲、乙所得到的土地上，故甲的主張無理由。

二、(一)甲、乙通謀意思表示，兩者對於 A 地的買賣契約與 A 地移轉行為皆為無效

甲、乙共謀避免甲被強制執行而做假買賣與假移轉，兩者皆明知對方與自己都沒為法律行為的意思，所以依據民法第 87 條與共同瑕疵理論，買賣契約與 A 地移轉行為皆為無效，A 地所有權人應為甲(乙為登記名義人)。

(二)丙、丁並無法取得 A 地所有權

1. 丙、丁並無法依據民法第 87 條第 1 項但書主張甲、乙之間兩個法律行為有效，取得 A 地所有權。



考場限時優惠

即日起至110/11/30止，憑本人「110年不動產准考證」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價為台北地區，台北以外地區請洽服務人員)

1

不動產經紀人課程

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

2

地政士課程

雙效輔導 22,800元	DVD 20,800元	雲端 18,800元	面授 16,800元
-----------------	----------------	---------------	---------------

(DVD另加押金1000)

3

不動產經紀人套書

超值優惠價 1,943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
新北淡水	新北市淡水區學府路24號1樓 02-2625-0625
新北板橋	新北市板橋區館前東路50號1樓 02-2951-8880
桃園站前	桃園市桃園區復興路173號1樓 03-271-4658
桃園中壢	桃園市中壢區中山路66號2樓 03-275-0001
桃園南崁	桃園市蘆竹區中正路227號1樓 03-271-6612
新竹站前	新竹市東區東門街64號1樓 03-621-4368
台中豐原	台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興	台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-1218
台中站前	台中市中國路綠川西街85號1樓 04-3707-3723
彰化員林	彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

(申論題型為名師擬答，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213號之3號1樓 05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
台南新營	台南市新營區新進路14號1樓 06-703-0899
台南成功	台南市中西區成功路25號1樓 06-703-4455
高雄楠梓	高雄市楠梓區建楠路22號1樓 07-972-1068
高雄站前	高雄市三民區建國二路219號1樓 07-976-8899
高雄鳳山	高雄市鳳山區光遠路422號1樓 07-976-9838
高雄五甲	高雄市鳳山區五甲三路42號1樓 07-812-2398
屏東光復	屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
屏東潮州	屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097
花蓮站前	花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838

民法第 87 條第 1 項但書的善意第三人，是指當事人(含概括繼承人)外的人，繼承事實並非法律行為。所以丙、丁為乙的繼承人不得主張之。

2. 丙、丁並無法依據民法第 759 之 1 條主張取得 A 地所有權

民法第 759 之 1 條中的善意第三人，指因處分行為取得權利之人，丙、丁為乙的繼承人，就算辦第 759 條的繼承登記，也不過有宣示作用，並非經由法律行為(處分行為)而取得登記名義，不符合民法第 759 之 1 條的條件，故不得主張之。

(三)甲請求丙、丁塗銷 A 地所有權登記，返還土地有理由。

如上述甲為 A 地所有權人，丙、丁無權占有 A 地，故甲可以依據民法第 767 條向丙、丁主張塗銷登記，並返還 A 地占有。

另甲亦可以依據不當得利向丙、丁各自主張塗銷登記與返還 A 地占有，蓋因為丙、丁並無法律上原因(買賣契約無效)，而取得 A 地登記名義利益與 A 地的占有。

最後丙、丁因為取得時效制度僅限定在自始「未登記」不動產，本題中 A 地已為登記，故並非取得時效對象，故丙、丁不得主張取得時效對抗甲。

此外甲亦依據民法第 184 條侵權行為，以丙、丁侵害 A 地所有權完整性為由，請求回復原狀塗銷登記，並返還 A 地占有。

3people



3people

優惠價 1,943元



台中豐原 | 台中市豐原區中正路236號1樓 04-3707-1218
台中復興 | 台中市復興路四段80號1樓 04-3702-5858
台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-1218
台中站前 | 台中市中國路川西街85號1樓 04-3707-3723
彰化員林 | 彰化縣員林市中山路二段85-11號1樓 04-706-0188

屏東光復 | 屏東縣屏東市光復路120號1樓 08-821-8800
屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
屏東潮州 | 屏東縣潮州鎮延平路209號1樓 08-820-3097
花蓮站前 | 花蓮縣國聯一路131號1樓 03-8315-838



3people