

等 別：三等考試

類 科：地政

科 目：民法（包括總則、物權、親屬與繼承）

考試時間：2 小時

座號：_____

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

一、A 向 B 買受土地一筆。但因 A、B 不懂登記程序，故兩人委由土地代書 C 代為申請所有權移轉登記。試按下列問題，分別回答土地所有權移轉的效力如何？

(每小題 10 分，共 20 分)

(一)買受人 A 是受輔助宣告之人。

(二)地政機關辦理查核過程中，B 始被輔助宣告。

二、A 將自己的土地設定一般抵押權給銀行 B。A 之後在土地上蓋一公寓大廈（區分所有建築物），在地政機關進行建物所有權第一次登記時，地政機關堅持將土地抵押權範圍，擴及新建的公寓大廈的區分所有部分。但 A 卻堅持土地抵押權不應及於新建物。請回答下列問題：(每小題 20 分，共 40 分)

(一)地政機關所根據的民法規範為何？

(二)按 A 的主張，銀行如何實行抵押權？

三、試分別回答下列問題：(每小題 20 分，共 40 分)

(一) A、B 二人在婚前合夥開設民宿，並登記民宿所有權「共同共有」。之後兩人結婚並完成結婚登記，特別約定分別財產制，也完成登記。A 因在外積欠個人債務，A 的債權人 C 主張 A 就民宿有 1/2 的持分，並欲對此為強制執行拍賣。是否有理？

(二)甲和好友乙合夥開設民宿，並登記民宿所有權「共同共有」。之後甲因故死亡，繼承人女兒丙向地政機關申請繼承登記，主張將民宿共同共有所有權人由甲變更為丙。但合夥人乙則認為，合夥人甲死亡，自是發生退夥效果才是，地政機關不應為繼承登記。誰有道理？