

類 科：地政
科 目：民法物權編概要
考試時間：1小時30分

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。

(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、時效取得地上權之法律要件為何？甲占有已登記為乙所有之A地（一般土地），於時效取得地上權要件具備後，乙對甲起訴主張所有物返還請求權（民法第767條），甲始向地政機關為時效取得地上權登記之申請，試問：法院就甲是否具備時效取得地上權要件部分，是否應為實體審理？（25分）

- 二、甲在自有之A地上未依建築法規規定興建完成B屋（即無法為建物保存登記之違章建築），甲將B屋出賣並交付予乙使用，同時與其訂立20年期間之A地（基地）租賃契約，並經公證之。一年後甲因財務困難向丙貸款1000萬元，並將A地設定抵押權予丙擔保該借款，然甲終因投資失利而無法償還借款，丙遂向法院申請查封拍賣A地求獲清償。試問：
(一)乙是否取得B屋所有權？（10分）
(二)丙於實行A地抵押權時，是否得主張除去A地租賃契約以及將B屋併付拍賣？若嗣後A地由丁拍定買得時，乙就B屋得對丁為如何之法律主張？（15分）

- 三、甲過世後留下遺產A地一筆、B車一台，由乙、丙、丁繼承，應繼分均為三分之一。乙、丙未得丁同意，竟偽造其同意書，私將A地出售及移轉登記予戊，並將B車出售交付予戊，戊對出售行為所涉不法均善意不知情，試問：出售A地、B車之處分行為效力各如何？（25分）

- 四、建商甲於自有的A地上興建樓高10層的豪華B大廈，每層獨立一戶（已申請門牌號）。乙向甲買房一戶，受讓登記取得B大廈10樓獨戶所有權、公共設施空間（如管理室、電梯/樓梯間等）及A地十分之一之應有部分比例，請問其法律性質各如何？若甲欲將公寓內太平梯（逃生梯）、車道作為自己專用，得否對此兩部分公共設施請求共有物分割？（25分）