



1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元

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
 新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
 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
 新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10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 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556

台中站前 | 台中市區綠川西街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
 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 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 07-812-2398
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
 花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

代號：20110
頁次：2-1

114年專門職業及技術人員高等考試大地工程技師考試分階段考試（第一階段考試）、驗船師、引水人、第一次食品技師考試、高等暨普通考試消防設備人員考試、普通考試地政士、專責報關人員、保險代理人保險經紀人及保險公證人考試試題

等 別：普通考試
 類 科：地政士
 科 目：民法概要與信託法概要
 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)請以黑色鋼筆或原子筆在申論試卷上作答。
 (四)本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、甲與乙共有位於鄉村郊區的 A 地，持分各二分之一。雙方於民國 90 年間協議將 A 地分割為 A-1 地與 A-2 地，分別由甲、乙各自取得，但甲因工作的緣故長期旅居國外，雙方始終未辦理分割登記。至民國 108 年，甲死亡，其獨子丙整理遺產時始發現甲有 A 地二分之一持分的所有權狀。丙前往 A 地查看時，發現 A 地一部分已遭鄰地所有人丁擅自占用，搭建 B 屋作為倉庫及車庫使用。試問：(一)丙向丁請求拆除 B 屋及返還占用部分的土地，丁得否以其占有已超過 15 年為由拒絕？(二)若丙認為甲、乙當年分割協議內容顯失公平而拒絕履行，丙得否另行請求裁判分割 A 地？試依民法相關規定說明之。(25 分)

二、甲因創業失敗，為了避免其名下 A 屋遭債權人強制執行，遂與其友人乙通謀，作成虛偽買賣契約，將 A 屋登記移轉至乙名下，但實際上是將 A 屋便宜的出租予乙，並每月收取租金。甲將名下財產安排妥當之後，隨即出國繼續為事業謀求新的發展。嗣後，乙因公司實施無薪假，收入極不穩定，而 A 屋因地段良好，周邊房屋租金普遍上升，乙在未經甲同意的情況下，擅自將 A 屋全部出租給善意的丙居住，賺取與支付給甲租金間的差額以貼補日常開銷。試問：(一)A 屋的所有權為何人所有？乙、丙間房屋租賃契約的效力為何？(二)某日甲回國後發現不認識的丙占有使用 A 屋，甲得否請求丙返還 A 屋？試依民法相關規定說明之。(25 分)

代號：20110
頁次：2-2

三、甲繼承了郊區的一筆土地 A 地，整理後發現甲的祖父於民國 60 年間將該 A 地提供給其叔公乙設定地上權，讓乙蓋造兩層樓的 B 屋自住使用。雙方未明訂地上權存續期間，亦未約定收取地租。B 屋未辦理建物保存登記，B 屋目前出租中。隨著近年來郊區土地價格上揚，A 地周邊陸續有新建案推出，亦有不動產仲介人員與甲洽談，建議應將資產活化利用。試問：(一)地上權是否必須支付地租？甲得否重新主張要收取 A 地的地租？(二)甲得否請求終止 A 地的地上權？試依民法相關規定說明之。(25 分)

四、某甲育有三子兩女，皆已成家立業並各有子女。甲於退休後返鄉定居於其名下之一處老厝，該厝不僅為其日常之住處，亦為其兒孫返鄉團聚之溫馨場所。甲素有家族觀念，爰有意在身故後仍保留該老厝之完整性，作為家族成員情感凝聚之空間，而非因日後繼承之分割或處分而喪失。為此，甲考慮將該不動產設立信託，並擬以其長年信任之地政士事務所為受託人，以維持該不動產之使用目的及完整性。試問甲是否得將其所有之老厝設立信託，並指定地政士事務所為受託人？又依據信託法之規定，委託人對受託人有那些監督權限？(25 分)



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800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
 新北三重 | 新北市三重區正義北路225號 02-7739-7720
 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
 新竹站前 | 新竹市東區東門街62號10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 | 台中市東區復興路四段80號1樓 04-3702-5858
 台中逢甲 | 台中市西屯區逢甲路153號1樓 04-3707-4556

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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
 雲林斗六 | 雲林縣斗六市民生路213號之3 05-536-1568
 嘉義站前 | 嘉義市西區中山路502號1樓 05-320-9389
 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 07-812-2398
 屏東中山 | 屏東縣屏東市中山路28號1樓 08-821-9199
 花蓮站前 | 花蓮市國聯一路131號1樓 03-8315-838

一、

(一) 丁不得以占有超過十五年為由拒絕拆除 B 屋及返還占有土地

丁無權占有甲與乙共有之 A 地，依民法第 767 條第 1 項前段之規定，甲、乙得對丁請求返還 A 地。甲於民國 108 年死亡，甲之獨子丙為繼承人，依民法第 1148 條第 1 項本文，繼承甲之 A 地所有權，再依民法第 821 條本文，丙得對丁行使所有物返還請求權，請求拆除 B 屋並返還 A 地。又依民法第 821 條但書之規定，丙回復共有物的請求，僅得為共有人全體（即乙與丙）之利益為之。

然而，丁可否以其占有 A 地超過十五年為由，主張丙之所有物返還請求權罹於時效而拒絕丙之請求？依題旨，甲、乙共有 A 地且應有部分各二分之一，可推知 A 地係已登記之不動產。按大法官釋字第 164 號解釋，已登記不動產所有人之除去妨害請求權，無民法第 125 條消滅時效規定之適用。因此，丁不得以占有超過 15 年，拒絕拆除 B 屋並返還 A 地之一部。

(二) 丙得另行請求裁判分割 A 地

甲與乙於民國 90 年協議將 A 地分割為 A-1 地與 A-2 地，分別由甲、乙各自取得，但甲、乙間之分割協議至民國 108 年仍未辦理分割登記，其履行分割協議之請求權，已逾 15 年而未行使，依民法第 125 條，歸於消滅。

由於甲、乙分割協議履行請求權已罹於消滅時效，丙得拒絕履行。至於丙可否另行請求裁判分割？實務見解認為，為避免共有物不能分割，妨礙物之融通與經濟價值，故共有人丙得依民法第 824 條第 2 項之規定，請求法院裁判分割 A 地。

二、

(一) A 屋所有權歸屬與乙、丙間 A 屋租賃契約之效力

1. 甲為 A 屋所有權人

甲與乙通謀虛偽作成 A 屋之買賣契約，並將 A 屋移轉登記至乙名下，依民法第 87 條第 1 項本文之規定，該買賣契約與移轉登記 A 屋之物權行為均無效。乙未取得 A 屋之所有權，A 屋之所有權人仍為甲。然而依民法第 759 條之 1，乙雖非 A 屋所有權人，但為登記名義人，有推定適法之權利。

2. 乙、丙間 A 屋租賃契約有效

關於乙、丙間房屋租賃契約之效力，涉及轉租之問題，須先討論甲、乙間 A 屋租賃契約是否有效，分述如下：

(1) 甲、乙間租賃契約有效

甲、乙通謀虛偽買賣 A 屋，買賣契約無效，已如前述，然而實際上甲係將 A 屋出租於乙。換言之，甲、乙間之租賃契約乃隱藏於通謀虛偽之買賣契約，依民法第 87 條第 2 項，應適用租賃契約之規定，故甲、乙間之租賃契約有效。

(2) 乙、丙間 A 屋租賃契約有效

乙將承租的 A 屋全部轉租於丙，依民法第 443 第 1 項但書，乙違反僅得一部轉租之規定，其出租 A 屋於丙屬違法轉租。然而，基於債之相對性，乙丙間之 A 屋租賃契約仍有效成立。

(二) 甲須先解除甲、乙間之 A 屋租賃契約，始得請求丙返還 A 屋

乙違法轉租 A 屋給丙，甲得否直接向丙請求返還 A 屋？實務見解認為，承租人未得出租人承諾，擅將其所租出租人所有之基地，轉租於第三人，現該基地係由該第三人占有使

用，出租人在未終止租賃契約以前，不能逕向第三人請求返還。因此，甲如欲請求丙返還 A 屋，須先依民法第 433 條第 2 項之規定，解除甲、乙間的租賃契約，始得為之。

三、

(一)

1. 地上權不以支付地租為必要

地上權之設定依當事人約定，有償或無償皆可。有償之地上權設定，其對價即為地租。因此，地上權之設定並不以支付地租為必要。

2. 甲得主張重新支付地租

A 地於民國 60 年由甲之祖父設定地上權予甲之叔公丙，未明定地上權存續期間，亦未約定收取地租，甲繼承 A 地後得否重新主張收取地租？依實務之見解，未訂有地租之地上權，土地所有人必先經法院酌定地租後，始得據以請求地上權人如數給付。因此甲須先提起形成之訴請求法院酌定地租後，才得向地上權人請求支付。又地租應自請求酌定之意思表示時起算，不得溯及請求酌定該意思表示前之地租。

(二) 甲得請求法院終止 A 地的地上權

由於 A 地之地上權未定有存續期間，依民法第 833 條之 1，地上權未定有期限，當事人如欲終止地上權，須以地上權存續期間超過 20 年或是地上權成立之目的不存在為要件，始得請求法院為之。本案 A 地之地上權設定於民國 60 年，其存續期間已逾 20 年，故甲得請求法院終止地上權。

又法院應斟酌地上權成立之目的，決定是否終止地上權。甲之祖父設定 A 地地上權予乙，目的是讓乙建 B 屋自住使用，然而 B 屋目前出租中，該地上權成立目的已不存在，法院即得依甲之請求，終止 A 地之地上權。

四、

(一)

1. 甲得將其所有之老厝設立信託

甲為老厝之所有權人，依信託法第 1 條之規定，甲得將老厝設立信託，移轉老厝所有權，使受託人依信託本旨，以老厝使用之完整性為目的，管理或處分老厝。

2. 甲不得指定地政士事務所為其受託人

依信託法第 1 條之立法理由，受託人係指依信託行為就信託財產為管理、處分之具有權利能力及行為能力之自然人或法人。又法人為受託人時，依實務之見解，須符合民法、公司法及相關法律之規定。本案甲得否指定地政士事務所為其受託人？依地政士法第 12 條第 1 項之規定，地政士應設立事務所執行業務，或由地政士二人以上組織聯合事務所，共同執行業務。地政士事務所的性質應為個人獨資商號或是合夥，而非法人。因此甲不得指定地政士事務所為其受託人。

(二) 委託人對受託人之監督權限

1. 知情權

依信託法第 32 條第 1 項，委託人得請求閱覽、抄錄或影印受託人製作之帳簿、信託財產目錄與收支計算表，並得請求受託人說明信託事務之處理情形。



續戰不動產經紀人

三民名師群到班親授，助您科科突破，衝出高分！

◎6/7-6/15持114年地政士准考證報名，立即享超低課程優惠：請速洽全國三民輔考（其他服務方式請洽服務人員）

1 地政士全系列課程優惠(憑准考證)						2 不動產全系列課程優惠(憑准考證)					
精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000	精修面授	精修雲端	精修DVD 另加押金1000	雲端+面授	雲端+雲端	雲端+DVD 另加押金1000
17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800元	17,800元	19,800元	21,800元	22,800元	24,800元	26,800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
新北三重	新北市三重區正義北路225號	02-7739-7720
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
新竹站前	新竹市東區東門街62號10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	台中市東區復興路四段80號1樓	04-3702-5858
台中逢甲	台中市西屯區逢甲路153號1樓	04-3707-4556

(此為名師擬答，以考選部最新公告為準)

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
雲林斗六	雲林縣斗六市民生路213號之3	05-536-1568
嘉義站前	嘉義市西區中山路502號1樓	05-320-9389
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	07-812-2398
屏東中山	屏東縣屏東市中山路28號1樓	08-821-9199
花蓮站前	花蓮市國聯一路131號1樓	03-8315-838

2. 損害賠償與減免報酬請求權

依信託法第 23 條之規定，受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。

又依信託法第 35 條第 3 項，受託人違反同條第 1 項之規定，將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利，委託人除準用信託法第 23 條行使權利外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入。

3. 受託人辭任同意權與解任聲請權

依信託法第 36 條第 1 項本文，受託人除信託行為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。又依同條第 2 項之規定，受託人違背其職務或有其他重大事由時，法院得因委託人之聲請將其解任。

4. 信託終止權

依信託法第 64 條第 1 項之規定，信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。

3people



3people