

等 別：四等考試

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。

一、甲將其所有房屋設定抵押權予乙，以擔保其向乙之借貸。試問：

(一)若甲於設定抵押後，將該屋出租予丙，則將來乙實行抵押權時，若發生影響抵押物價值之情形，則甲得對丙之租賃權為如何之處理？（10 分）

(二)若甲設定抵押後，復於該房屋頂樓增建一層。則若將來乙實行抵押權拍賣該房屋時，對於該頂樓上所增建之樓層，得否主張其亦為抵押權之效力所及？（15 分）

二、甲、乙、丙共有 A 地一筆，應有部分各為 $\frac{1}{3}$ 。試問甲未得乙、丙之同意所為之下列行為，其效力各如何？

(一)甲擅自將其應有部分設定抵押權登記予丁。（8 分）

(二)甲擅自將該 A 地之特定部分出租予丁。（9 分）

(三)甲擅自將 A 地全部出賣予丁。（8 分）

三、甲將其所有之 A 屋出售於乙，請問以下情形，當事人間得否主張民法第 767 條之所有物返還請求權？

(一)甲將 A 屋出售於乙，並已辦妥所有權移轉登記，但遲遲未交付房屋於乙。乙遂向甲主張所有物返還請求權。（12 分）

(二)甲將 A 屋出售於乙，已先交付予乙占有，但經過 15 年而迄未辦理所有權移轉登記。甲遂向乙主張所有物返還請求權，請求返還 A 屋。（13 分）

四、甲無權占有乙已登記之房屋，自為居住使用已逾 20 年，試問：

(一)若乙請求甲返還房屋，甲以乙之返還請求權已罹於消滅時效而拒不返還，是否有理？（13 分）

(二)若甲不主張消滅時效抗辯，而主張其係自主、和平、公然，繼續占有達法定期間，請求依時效取得登記為房屋所有權人，是否有理？（12 分）