

115年公務人員普通考試試題

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、甲於 114 年 3 月 1 日前往乙建設公司所興建之某社區參觀，甲看中該社區 A 棟 13 樓 3 號之 B 屋一間，經與乙之銷售人員討價還價結果，雙方以價格新臺幣 3,000 萬元成交，惟並未當面寫下書面契約。試問：雙方之買賣契約是否有效成立？（10 分）如乙欲將 B 屋之所有權移轉給甲，是否應以書面為之？（7 分）倘移轉所有權行為未以書面為之，其效力為何？得否補正？（8 分）
- 二、乙於甲之 A 地上，營造未辦保存登記之 B 屋（違章建築）一棟，試問：
(一)乙於和平、公然、繼續占有 A 地 20 年後，可否主張時效取得地上權？（8 分）
(二)如乙將 B 屋之事實上處分權移轉於丙後，若甲欲依物上請求權請求返還 A 地，其相對人為何？（8 分）
(三)如丁於和平、公然、繼續占有 B 屋 20 年後，可否主張時效取得 B 屋之所有權？（9 分）
- 三、甲、乙、丙三人共有 A 地，應有部分各三分之一，嗣甲因與乙、丙請求協議分割不成，而向法院聲請為裁判分割，法院採變價分割之方式為之。於 A 地進行拍賣時，試問：
(一)如由甲、丁共同拍定，乙、丙是否仍對 A 地有優先承買權？（8 分）
(二)如由丁拍定，甲、乙主張優先承買時，法院應如何處理？（7 分）
(三)如由丁拍定，甲、乙聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買，法院應否准許？（10 分）
- 四、甲向乙借款新臺幣（下同）3,000 萬元，並提供自己所有之 A 屋及丙所有之 B 屋設定第一次序共同抵押權以擔保乙之該債權，另亦同時由丁擔任該債權之全額連帶保證人。嗣甲於 3,000 萬元債務屆清償期未清償時，試問：
(一)乙如聲請法院拍賣 B 屋，丙得否主張因 A 屋為債務人甲所有，故乙應先拍賣 A 屋受償？（12 分）
(二)乙如請求丁代為履行保證責任而清償該 3,000 萬元債務時，丁得否主張乙應先拍賣 A 屋或 B 屋，待強制執行無效果時，始得向其請求代為清償該債務？（13 分）