

# 高點名師

給你最佳  
最精準的詳解!

## 高普考解題 & 講座 地特命題趨勢

連續30年人氣爆棚，題點  
超過10,000名上榜生！



中會  
會計學(概要)  
鄭泓(鄭凱文)



財政學(概要)  
經濟學(概要)、公經  
張政(張家璋)



審計  
陳仁易



政治學  
初錫(蘇世岳)



行政法(概要)  
陳熙哲



土地法、土地登記  
土地經濟學  
曾榮耀



行政學(概要)  
公共政策  
高凱(高凱傑)



各國  
考銓(概要)  
何昀峯



心理學(概要)  
黃以迦

## 10/19起線上開講！

詳細講座資訊 ▶▶▶



| 行政廉政              |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| 10/19(二)<br>18:30 | 【高普考行政學院】f<br>高凱：行政學/公共政策   |
| 10/20(三)<br>18:30 | 【高普考行政學院】f<br>何昀峯：各國人事/考銓制度 |
| 10/20(三)<br>18:30 | 【高點高上高普特考公職】f<br>陳熙哲：行政法    |
| 10/23(六)<br>18:00 | 【高點線上影音學習】y<br>初錫：政治學       |
| 10/23(六)<br>18:00 | 【高點線上影音學習】y<br>黃以迦：心理學      |

| 商科會科              |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| 10/19(二)<br>18:30 | 【高點高上高普特考公職】f<br>張政：財政學/公共經濟學/經濟學 |
| 10/20(三)<br>18:30 | 【高點會人會語】f<br>鄭泓：會計學/中級會計學         |
| 10/23(六)<br>18:00 | 【高點線上影音學習】y<br>陳仁易：審計             |

| 地政                |                                    |
|-------------------|------------------------------------|
| 10/20(三)<br>18:30 | 【高點來勝不動產專班】f<br>曾榮耀：土地法/土地登記/土地經濟學 |

【知識達數位科技股份有限公司附設臺北私立高上文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設私立高點文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設新竹市私立高點建國文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設臺中市私立高點文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設嘉義市私立高點建國文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設臺南市私立高點文理短期補習班】  
 【高點數位科技股份有限公司附設高雄市私立高點文理短期補習班】

另有 政大·淡江·三峽·羅東·逢甲·東海·中技·中科·彰化·雲科·中正

台北市開封街一段2號8樓  
 桃園市中壢區中山路100號14樓  
 新竹市東區民族路7號4樓  
 台中市東區大智路36號2樓  
 嘉義市垂楊路400號7樓  
 台南市中西區中山路147號3樓之1  
 高雄市新興區中山一路308號8樓

北市教四字第32151號  
 府教習字第0990091487號  
 府教社字第1020399275號  
 中市教終字第1090019268  
 府教社字第1011513214號  
 南市教社字第09912575780號  
 高市教四字第0980051133號



# 《民法物權編概要》

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>試題評析</b></p> | <p>第一題之考點：土地共有人可否依土地法第34-1條多數決規定處分土地予其他共有人。答題重點宜簡要分析肯定說及否定說之簡解，最後以實務見解(否定說)作結論。</p> <p>第二題之考點：抵押權之處分上從屬性。應引述民法第870條及第295條規定作答。</p> <p>第三題之考點：不動產役權具有從屬性。應引述民法第853條規定作答。</p> <p>第四題之考點：土地設定抵押權後得再設定地上權，惟抵押權人得聲請法院將地上權除去後拍賣。又該地上如有地上權人建造之建物，抵押權人得聲請法院併付拍賣，但賣得價金無優先受償權。應引述民法第866條及第877條規定作答。</p> <p>綜觀本次考題尚無偏狹題型，一般考生獲得60分以上尚屬正常。</p> |
| <p><b>考點命中</b></p> | <p>第一題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編著，頁59。</p> <p>第二題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編著，頁95。</p> <p>第三題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編著，頁86。</p> <p>第四題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編著，頁102、108。</p>                                                                                                                                                                   |

一、甲、乙、丙以各有三分之一應有部分比例分別共有A地。甲、乙同意將A地處分予甲後，未同意甲、乙處分A地的丙，得否主張該處分行為無效？併附具理由說明之。(25分)

**答：**

(一)土地共有人可否依多數決規定處分土地予其他共有人，學說及實務容有不同見解：

依土地法第34條之1第1項規定，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意行之，如應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。此一特別規定應優先民法規定而適用。茲有疑義者為，依上述多數決之規定出賣共有土地之全部時，受讓人可否為共有人？對此，學說及實務容有不同見解：

- 1.肯定說：認為共有土地之承受人，得否為共有人之一或必須為全體共有人以外之第三人，法律並未設禁止規定，不宜增加土地法第34條之1所無之限制，如加以限制，將與本條促進土地利用之立法目的相牴觸。亦即部分共有人擬依土地法第34條之1第1項規定，出賣共有土地之全部時，得自始以共有人為承買人(參最高行政法院91判214判決、最高法院86台上1737判決)。
- 2.否定說：依內政部101年2月1日內授中辦地字第1016650079號函示，同意處分之共有人依土地法第34條之1第1項規定代不同意之共有人處分其所有權，其性質係屬法定代理權；又民法第106條關於禁止雙方代理之規定，於意定代理及法定代理均有其適用(65台上840判例)。故部分共有人不得依土地法第34條之1第1項規定，就共有不動產全部處分或設定用益物權予其他共有人。

(二)丙得主張甲、乙依多數決處分共有之A地不生效力：

題示甲、乙、丙以各有三分之一應有部分比例分別共有A地，甲、乙同意依土地法第34條之1第1項多數決之規定將A地處分予甲，丙得依上述內政部函示，主張甲、乙違反民法第106條關於禁止雙方代理之規定，其處分不生效力，甲、乙當無法依民法第758條規定辦理處分(移轉)登記。

二、甲以其所有之A地供乙設定普通抵押權，以擔保乙對甲之B債權。其後，乙將B債權讓與予丙，但未將乙為A地抵押權人之登記變更抵押權人為丙之登記程序。甲於B債權清償期屆至時，未能對丙為清償，丙得否以其為抵押權人，對A地實行抵押權而受償？(25分)

**答：**

(一)抵押權具有從屬性：

**【版權所有，重製必究！】**

抵押權係以擔保債務之清償為目的，為主債權而存在，須從屬於主債權無法獨立存在。茲分述如下：

- 1.發生上之從屬性：抵押權之設定係以擔保債權之履行為目的而從屬於債權，故主債權未發生，抵押權無法設定。
- 2.消滅上之從屬性：主債權消滅，抵押權無法獨立存在，原則上應隨同消滅(民法第307條)。
- 3.處分上之從屬性：抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保(民法第870條)。就此規定分二

種情形說明如下：

- (1)抵押權人自己保留債權而將抵押權讓與他人時：此情形違反民法第870條之禁止規定，抵押權讓與無效。
- (2)抵押權人自己保留抵押權而將債權讓與他人時：依民法第295條規定「讓與債權時該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人。但與讓與人有不可分離之關係者，不在此限。」故抵押權原則上應一併移轉於受讓人，且辦理移轉登記時無須得抵押人之同意。惟如當事人特別約定僅讓與債權而不包括抵押權時，此際抵押權人所保留之抵押權已無擔保債權存在，應歸於消滅，抵押人得請求塗銷。故此種約定對於抵押權人並無實益。

(二)丙須辦理抵押權移轉登記始能對 A 地實行其抵押權：

題示抵押權人乙將其對甲之 B 債權讓與丙，除有特別約定外，依民法第 870 條及第 295 條規定，抵押權原則上應一併移轉於受讓人丙，而乙迄未將 A 地抵押權移轉登記予丙，丙仍須依民法第 758 條規定辦理抵押權移轉登記後，始能對 A 地實行其抵押權。

三、甲將其所有相鄰之 A、B 二土地中的A地出售予乙，為方便乙開發其所購得之A地，甲於移轉A地予乙時，並由乙於B地上設定「以通行為目的」之不動產役權。乙之債權人得否僅聲請查封拍賣乙在B地所設定之不動產役權？（25分）

**答：**

(一)不動產役權具有從屬性：

稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權(民法第 851 條)。不動產役權須從屬於需役不動產而同其命運，依民法第 853 條規定「不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。」詳言之，所稱不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，例如不動產役權人不得自己保留土地所有權，而將不動產役權讓與他人；另不動產役權亦不得由需役不動產分離而為其他權利之標的物，例如不動產役權人不得僅以不動產役權設定抵押權。

(二)乙之債權人不得僅聲請查封拍賣乙在 B 地所設定之不動產役權：

題示甲移轉 A 地予乙時，並由乙於 B 地上設定「以通行為目的」之不動產役權，亦即 A 地為需役不動產 B 地為供役不動產，依民法第 853 條規定，不動產役權須從屬於需役不動產，不得由需役不動產分離而為讓與。茲乙之債權人僅聲請查封拍賣乙在 B 地所設定之不動產役權，如標脫後，得標人僅取得不動產役權，乙仍為需役不動產(A 地)之所有人，將使不動產役權與需役不動產分離，違反上述規定，應不得為之。故乙之債權人應聲請法院將乙在 B 地所設定之不動產役權及 B 地併同查封拍賣，始符合從屬性之規定。

四、甲以其所有之A地供乙設定抵押權，以擔保甲對乙所負之X債務。其後，甲得否再以A地供丙設定普通地上權使其於A地上建造建物？又甲屆期未能清償X債務時，乙有無依據得聲請併付拍賣A地及丙基於其地上權建造於A地上之建物？（25分）

**答：**

(一)甲得將 A 地再為丙設定地上權惟乙之抵押權不因此而受影響：

依民法第 866 條第 1 項及第 2 項規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權或成立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。

題示甲先以其所有之 A 地供乙設定抵押權以擔保對乙所負之債務，其後，甲得依民法第 866 條規定，再將 A 地為丙設定普通地上權，但乙之抵押權不因此而受影響。如抵押權人乙實行抵押權受有影響者，法院得除去丙之地上權後拍賣 A 地。

(二)乙得於強制執行程序中聲請法院將丙建造之建築物與 A 地併付拍賣：

依民法第 877 條規定，土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣，但對於建築物之價金，無優先受清償之權。前項規定，於第 866 條第 2 項及第 3 項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之。

題示抵押人甲屆期未能清償債務，抵押權人乙得聲請法院拍賣抵押物(A 地)，就其賣得價金而受清償(民法

第 873 條)。惟因甲設定抵押權後另將 A 地為丙設定地上權，如乙實行抵押權受有影響者，得依民法第 866 條規定聲請法院除去丙之地上權後拍賣 A 地。又因丙已於 A 地上建造建築物，乙得同時依民法第 877 條第 2 項準用第 1 項規定，於強制執行程序中聲請法院將丙建造之建築物與 A 地併付拍賣，但對於建築物之價金，無優先受清償之權。

# 高點 · 高上

【版權所有，重製必究！】

大吉

## 總複習班 → 提升統整力

- 求勝科目** 共同科目+專業科目
- 好試解籤** 重點歸納、時事修法以及命題趨勢提醒。
- 達人推薦** 張逸仙 普考地政

高點總複習課程不僅可以快速複習重點，命中率也很高！我特別推薦許文昌跟于俊明老師，教學認真、教材豐富，非本科系的考生也能快速上手，讀書更有效率！



三等 **5,000** 元 定價 8,000元起

四等 **4,000** 元起

大吉

## 題庫班 → 打造高分力

- 求勝科目** 經濟學/財政學/稅法/會計/審計/政會
- 好試解籤** 名師嚴選經典考題，傳授看題能力以及教導高分答題技巧！
- 達人推薦** 柯辰穎

高普考財稅行政雙榜  
隨著考期越來越近，我開始感到心慌，所以跑去報名會計&經濟&財政的題庫班，老師解題讓我釐清觀念，增加解題能力。



**1,800** 元起/科

4堂/科 定價 5,000元

# 高點 · 高上

## 高普考 衝刺

商資 · 地政 / 必勝錦囊

考運亨通

大吉

## 申論寫作班 → 論正寫題力

- 求勝科目** 審計/民法
- 好試解籤** 課前練題，高質量批改服務，建立答題架構，提高寫作高分力！
- 達人推薦** 李濤亦 高普考會計雙榜

高點老師請申論題命中率非常高！審計公報後期時間不太凶，只抓老師重點來背，申論竟拿到**32分**！



**2,500** 元/科

6堂起/科 定價 5,000元



大吉

## 公經進階班 → 鞏固強試力

- 好試解籤** 透析考題趨勢，加強進階內容，使考生能進一步掌握艱深考題。
- 達人推薦** 陳樂庭 高普考經建行政【狀元】

推薦張政(張家璋)老師的公經進階課程，他用數理詳細說明觀念，讓我實力大增！



**2,500** 元

以上考場優惠 110/10/20 前有效，限面授/VOD，當期最新優惠洽各分班櫃檯或高上生活圈！



另有**行動版課程**隨時可上  
試聽&購課，請至

1

知識達購課館  
ec.ibrain.com.tw



2

高點網路書店  
publish.get.com.tw

