來勝・知識達
高普考地政雲端課程

功能強大 看課最順暢 | 配套完整 正課+總複習 | 不限次數收看 反覆複習

課程與面授同步，年年重新錄製

操作介面易上手，觀看課程穩定順暢

播放倍速
最高2.0倍播放速度，影音完美同步快轉/倒轉功能。

線上諮詢
課業問題即拍即問，掌握疑難考點！

時間記錄與隨堂筆記
從時間記錄點繼續播放，看課同時直接記下重點！

標記複習
「完成、不懂、重要」聰明標記好複習！

仿真模測
蒐錄歷屆考古題，隨時驗收學習成效！

提醒通知
資料更新、諮詢回應等，從通知專區看到提醒。

增補資料下載
進入「課程列表」，下載相關增補資料。

課程完整配套，只須專心備考

【正規課程】 全套影音 + 上課用書 + 課後、社團答疑

- 內容年年跟進最新修法、時事案例
- 含：基礎先修、正規精修及補充課程
- 老師親撰上課講義、高點出版上課指定用書
- 學員專區登入即時知：考情、法規、考古題...
- 知識達課業諮詢服務
- 學員社團答疑服務
- 學員獨享精準考前提示（上述服務僅提供輔導期限內學員）

【加強課程】 另有總複習、申論寫作正解班，透析考點提升應試力

2025/7/4-31 考場優惠

※憑114高普考准考證辦理，詳洽各分班櫃台

面授/網院 優惠諮詢 ▶▶▶ 雲端函授 優惠諮詢 ▶▶▶

【速攻114地特】 網院/雲端全修26,000元起 雲端兩年班最高折扣5,000元

鄭○醇（實踐應外畢）

私校跨考 **113地特四等台北市地政【狀元】**

許文昌老師擅長簡化複雜的法律條文，曾榮耀(蘇偉強)老師口訣超厲害，上完課就背好了！像帶了考點壓縮包，解碼後就能順利取分。

【贏戰115高普考】 面授/網院全修最高折7,000元 雲端兩年班最高折扣3,000元

紀○慈（政大地政畢）

應屆考取 **113高考地政【狀元】**

高點・來勝的老師們將知識點化繁為簡，直擊各科考試關鍵！考前總複習課程對我而言幫助很大，著重相關時事、最新修法、重要考點，能直接掌握各科精華。

《民法物權編概要》

試題評析	第一題考點：民法第767條第1項前段之所有物返還請求權。答題時應分析本條之構成要件。 第二題考點：民法第824條共有物裁判分割之方法，及第824-1條裁判分割所衍生之法定抵押權。 第三題考點：(一)借名登記之出名人對於該借名財產是否有處分權之問題，宜依法院實務見解作答。 (二)共有土地設定持分抵押權，於裁判分割時應如何處理？應援引司法院釋字第671號解釋及民法第824-1條第2項規定作答。 第四題考點：民法第814、816條加工之法律效果。 綜觀本次考題基調雖非偏狹題型，惟部分內容涉及民法債編之問題，似有逾越出題範圍之嫌，一般考生不易完整作答，能獲得70分以上已屬高分。
考點命中	第一題：《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁25。 第二題：《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁66、67、69。 第三題：《高點・高上民法物權講義》基礎第一回，曾文田編撰，頁51、52； 《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁69。 第四題：《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁53。

一、甲向乙承租土地自建A屋，未辦理保存登記，民國（下同）96年甲將A屋出租與丙，並交由丙占有使用，該租賃契約約定為不定期限且未經公證。100年時，甲復將A屋以新臺幣300萬元售與丁，並改由丁與乙簽訂基地租賃契約。試問：丁得否對丙主張返還A屋？（25分）

答：

丁得否對丙主張返還A屋，所涉及之請求權基礎檢討如下：

(一)丁可否對丙行使民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，請求返還A屋？

民法第767條第1項前段規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。學理上稱之為「所有物返還請求權」，其構成要件包括：

1.請求權之主體須為所有人或依法得行使所有權之人。

2.相對人須為現在占有該物之人。

3.相對人之占有須為無權占有。(參《高點・高上民法物權講義》第25頁)

題示甲向乙承租土地自建A屋未辦理保存登記，且甲於100年時將A屋出售與丁。買受人丁基於買賣契約，固然得依民法第348條規定請求出賣人甲移轉A屋所有權並交付，惟因民法第758條規定不動產物權之移轉須經登記始生效力，甲顯然無法將A屋之所有權移轉予丁，丁對甲僅能取得債權而無法取得買賣標的物A屋之所有權。

結論：丁既非A屋所有權人，不符合上述要件1，丁自不得對丙行使民法第767條第1項前段之所有物返還請求權請求返還A屋。

(二)丁可否代位甲對丙行使民法第767條第1項前段之所有物返還請求權請求返還A屋？

題示甲於100年時將A屋出售與丁，買受人丁基於買賣契約得依民法第348條規定請求出賣人甲交付A屋之占有。茲因A屋目前由丙占有中，倘若甲得對丙主張所有物返還請求權而怠於行使時，丁即得依民法第242條代位甲向丙請求返還A屋。惟檢討結果，甲將A屋出租與丙並交由丙占有使用，丙基於租賃契約對甲係有權占有，甲不得對丙主張所有物返還請求權，丁當無從代位甲向丙請求返還A屋。

至於題示甲將A屋出租與丙，該租賃契約約定為不定期限且未經公證乙節，所涉及之法律關係為民法第425條，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用買賣不破租賃之規定，亦即丙不得主張其租賃契約對於丁仍繼續存在。惟如前述，丁本不得對丙行使物上請求權，丙是否有上述買賣不破租賃規定之保護，並無影響。

結論：丁不得代位甲對丙行使民法第767條第1項前段之所有物返還請求權請求返還A屋。

【版權所有，重製必究！】

二、A土地坐落於住商混合區，鄰近主要幹道，交通方便、生活功能良好，原為中華民國（管理者為財政部國有財產署，以下簡稱國產署）與乙丙丁所共有，惟多年後丙丁先後死亡，因繼承成為共有者（以下簡稱乙等共有人）人數眾多，A土地管理、使用及處分困難，多次召開土地協議分割會議，乙等共有人均未出席，現況部分土地為空地、部分有建物由部分共有人占有使用。試問：國產署能否主張共有物分割？若分割應受補償，其法律上擔保應如何辦理？（25分）

答：

(一)國產署得聲請法院裁判分割共有之A地：

按共有物之分割之方法，以協議分割為原則，若不能協議決定或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，共有人得聲請法院為裁判分割(民法第824條第1、2項)。題示A地為中華民國與乙等共有人所共有，因共有人不能協議分割共有土地，國有持分之管理機關國產署得依上述規定聲請法院裁判分割共有之A地。

至於裁判分割之方式，依民法第824條第2項至第7項規定歸納如下：

1.以原物分配於各共有人。
2.以原物分配各共有人，其中有不能按其應有部分受分配者，以金錢補償之。
3.各共有人均受原物分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，未受分配之其餘共有人，則以金錢補償之。
4.以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
5.原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人。變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。
6.以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
7.共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。
8.共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得請求合併分割，但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。(參《高點・高上民法物權講義》第66、67頁)

(二)裁判分割應受補償者，法律上對其擔保之方式如下：
1.不動產裁判分割，在原物分配兼金錢補償或未受原物分配之情形，應受金錢補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有法定抵押權(民法第824條之1第4項)。
2.前項法定抵押權應於辦理共有物分割登記時一併申請登記，其次序優先於第2項但書因裁判分割而移存於特定應有部分之抵押權(民法第824條之1第5項)。又如應受補償者有多數人時，應按受補償比例登記為共有抵押權人。(參《高點・高上民法物權講義》第69頁)

三、甲乙約定借用乙的名義，將甲名下之A土地登記為甲乙共有，惟乙死亡後，乙之繼承人丙因向丁借款，遂以其A土地之應有部分設定抵押權予丁，並完成抵押權設定登記。試問：前述抵押權設定及登記之效力，與借名登記之關係如何？若因借名與否甚難釐清，甲請求裁判分割A土地，丁未參與該訴訟，則丁得如何主張實行抵押權？（25分）

答：
(一)借名登記之出名人有權處分借名財產，丙將A地設定抵押權予丁為有權處分：
所謂「借名登記」契約，依法院實務之見解，係指「當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約」。最高法院對「借名登記」契約，肯認若不違反法律強制禁止規定，構成脫法行為而無效外，原則上認定借名登記契約有效，屬於民法債編所未規定之「無名契約」，應類推適用民法「委任」之規定。
有關借名人與出名人就特定不動產成立借名登記關係之效力，出名人未經借名人之同意，將該不動產所有權移轉登記予第三人，其處分行為效力如何之問題，依最高法院106年第3次民事庭決議，認為不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。(參《高點・高上民法基礎班講義》第51、52頁)
題示甲乙約定借用乙的名義，將甲名下之A土地登記為甲乙共有，乙死亡後應由丙繼承乙之共有持分及該借名登記契約。依上述最高法院之見解，出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分登記予第三人，係屬有權處分，故丙將A地設定抵押權予丁為有權處分，應屬有效。
(二)甲請求法院裁判分割A土地，丁之抵押權之處理方式如下：
1.基於民法第868條抵押權不可分性及土地登記規則第107條之規定，土地裁判分割後原則上抵押權仍存在於抵押人原有之應有部分上，故抵押權須按應有部分分別轉載於分割後各宗土地上。
又依司法院釋字第671號解釋意旨，依土地登記規則第107條規定抵押權按應有部分分別轉載於分割後各宗土地上，強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分。
2.依民法第824條之1第2項但書規定，有下列情形之一者，抵押權可移存於抵押人所分得之部分土地：(1)抵押權人同意分割；(2)抵押權人已參加共有物分割訴訟；(3)抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。故如甲聲請法院向抵押權人丁告知訴訟，而丁未參與該訴訟，則法院得將其抵押權移存於抵押人丙所分得之部分土地上。
3.依本條第2項但書移存之情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用民法第881條第1項代物擔保性之規定，原抵押權消滅惟原抵押權人取得權利質權。(參《高點・高上民法物權講義》第69頁)

四、甲藝術協會舉辦藝術博覽會，甲邀約乙畫家創作巨幅畫作參加展出，約定創作所需畫布及顏料由甲提供，畫作若於展覽期間賣出時，其價金應分歸創作人及該協會各二分之一。乙創作題為「漁港」之畫作參展，嗣於該博覽會結束後，乙畫作未售出，且畫作亦未歸還乙。試問乙得如何主張權利？甲主張共有該畫作有無理由？（25分）

答：
(一)乙得主張取得「漁港」畫作之所有權並請求甲返還畫作：
1.依民法第814條規定，加工於他人之動產者，其加工物之所有權，屬於材料所有人。但因加工所增之價值顯逾

材料之價值者，其加工物之所有權屬於加工人。

題示甲邀約乙畫家創作巨幅畫作參展，創作所需畫布及顏料由甲提供，乙創作完成題為「漁港」之畫作，該畫作乃乙將甲之畫布、顏料等動產施以勞力創意，經加工而產生之加工物，因加工完成之畫作所增之價值顯超過畫布、顏料等材料之價值，依民法第814條但書規定，該畫作之所有權屬於加工人乙原始取得。(參《高點・高上民法物權講義》第53頁)

2.乙係「漁港」畫作之所有權人，甲於博覽會結束後，對於畫作已無占有權源，甲未將畫作歸還乙係屬無權占有，乙得依民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，請求甲返還畫作。

(二)甲不得主張共有「漁港」畫作，惟甲得請求乙償還價額：

如上述，「漁港」畫作之所有權由乙原始取得，甲不得主張共有畫作，惟甲得請求乙償還價額，其請求權基礎如下：

1.依民法第816條規定，因前五條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。又本條所謂「依關於不當得利之規定」，必須具備民法第179條所定不當得利之構成要件，始得請求(參最高法院88台上419判決)。(參《高點・高上民法物權講義》第53頁)

如上述，乙因加工取得「漁港」畫作所有權，致甲喪失所提供之畫布、顏料等材料之所有權，甲得依民法第179條不當得利之規定，請求乙償還所損害之價額。

2.至於甲、乙曾約定，乙創作之畫作若於展覽期間賣出時，其價金應分歸創作人及該協會各二分之一乙節，因展覽期間已結束，乙之畫作並未售出，其契約已因屆期而消滅，甲不得請求乙出售該畫作並給付二分之一價金。

【版權所有，重製必究！】

高點 2025 WINNER

公職 高錄取時代

7/13前>>憑114高普考准考證 享上榜紅利

弱科健檢 加入【高點・高上生活圈】可免費預約

114 地特

【速　攻　班】網院/線上：特價26,000元起
雲端(兩年班)：特價44,000元起，舊生再優2,000元
【總 複 習 班】網院：特價2,000元起、雲端：特價3,500元起
【申論寫作正解班】網院：特價3,000元起/科、雲端：特價 6 折起/科
【經典題庫班】網院：特價2,500元起/科、雲端：特價 6 折起/科

115 高普考

【全　修　班】面授/網院：高考44,000元起、普考39,000元起（舊生另有加碼優惠）
雲端：高考49,000元，普考44,000元
【考　取　班】高考：特價65,000元、普考：特價55,000元（限面授/網院）
【狂作題班】面授：特價5,000元起/科

單科加強方案

【114年度】網院：定價 5 折起、雲端：定價 6 折起
【115年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折

眾多考生證實，不止「快速上榜」還要「好名次」

感謝高點老師帶領，高分贏向公職人生

黃○敏 轉職考取
(高科大會資系畢)
113高考會計【探花】
普考會計【狀元】
關務特考四等關稅會計(英文)

可以參加高普考經典題庫班以及IRT大會考。題庫班會有大量題目加歷屆試題講解，對考前衝刺十分有效，IRT大會考則是模擬考試，題目有鑑別度，事後也會開解題講座，在考前參加可以增加臨場感。

用堅持突破備考難點，如願一試成狀元

林○安 應屆考取
(高大金管系畢)
113高考財稅【狀元】
普考財稅【TOP8】

考前的總複習課我建議如果時間允許盡量參加，民法老師會把近幾年的判決帶大家看過一次並點出這個時事中的民法概念，最後幫怕背法條的同學打隻強心針！

※以上優惠限商管/會計/資訊/地政類科，114/7/31前憑114高普考准考證方可享有，詳細優惠辦法速洽高點・高上考場攤位或各地分班！

【台北】台北市開封街一段2號8樓　02-2331-8268　【台南】台南市東區大學路西段53號4樓　06-237-7788
【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699　【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓　07-235-8996

各分班立案核准