

附錄


歷屆試題

筆者收錄近年來的歷屆試題，坊間參考書也好，網路各家補習班所出的解題也好，也包括筆者自己的，我希望各位同學不要抱著老師寫的都是對的，而就相信那是唯一的正確解答，因為寫題解題跟你們考場上答題一樣，都是一念之間的決定，若有一絲懷疑，可以自己再求證。多一點思考，也是幫助理解，有助於將來在考場上作答唷！筆者觀察近年來考試的變化，題目越來越長，以及112年考試趨向變為測驗實務見解，所以請各位同學留意最新近2到3年實務見解！因為沒看過實務見解就是一翻兩瞪眼，不會就是不會，寫不到考點的話，分數就拿不高。在看歷屆試題時，請先不要看答案，先遮起來自己練習解析看看唷！



113年地政士試題

一、甲為購買屬意區域之不動產，乃委託具有不動產交易專業經驗之乙代為尋找在一定金額以下之適當物件，並授與乙於尋得適當物件時即辦理相關締約及辦理移轉登記手續之代理權。乙為獲取甲應允之高額報酬，於尋找過程中詐騙丙，以低於市價甚多之金額購得丙所有之A地。甲、丙雙方履行各自支付價金及交付A地及移轉登記義務後，丙始得知受乙詐騙之情事。丙得如何主張以取回A地所有權？甲得否以自身並未為任何詐騙行為、且全然不知乙之詐騙行為，主張丙之請求無理由？（25分）

 擬答

(一)民法第92條第1項規定，因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷。


(二)1. 丙得主張撤銷意思表示，請求返還A地。

甲委託乙代為購買適當物件不動產，並授權締約、辦理登記手續之代理權。惟代理人乙為獲取高額報酬，故詐騙丙，以低於市價甚多之金額購得丙之A地，使丙陷於錯誤而出售A地予甲，丙可主張受甲之代理人乙詐欺，丙得撤銷其意思表示。

2. 甲不得主張丙之請求無理由。

因本件詐欺行為人是代理人乙（即第三人）所為，本人甲並不知情乙對丙詐騙情事，似乎不符合上開條文但書之情形，惟該「第三人」應限縮解釋，排除代理人或輔助人，係為合理分配當事人間之風險，相對人透過代理人或輔助人締約，擴大其經濟生活上之利益，應承擔風險。故甲不得以自己未為任何詐騙行為、且全然不知代理人乙之詐騙行為，而主張丙之請求無理由。

二、甲將A地移轉登記予乙，並成立信託契約，由受託人乙管理運用。未料信託存續期間，乙因意外身故。乙之子丙主張A地已移轉登記於乙名下，故應由其繼承；甲則主張因受託人乙死亡，故信託關係消滅。請依信託法規定說明甲、丙之主張有無理由。（25分）

 擬答

(一)1. 信託法第8條第1項規定，信託關係不因委託人或受託人死亡、破產

或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。

2. 信託法第10條規定，受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。


(二) 1. 甲之主張可能有理由。

信託關係原則上不因受託人乙死亡而消滅，但信託行為另有規定者，不在此限。

2. 丙之主張無理由。

本件甲為委託人、乙為受託人，信託存續期間中，乙意外身故，依信託法第10條規定，乙受託人死亡，信託財產不屬於受託人之遺產，故不應由乙之繼承人丙繼承。

三、甲、乙、丙、丁、戊、己6人共有A地，於民國36年6月辦理總登記，甲、乙、丙、丁、戊、己每人的應有部分均為 $\frac{1}{6}$ ，丙、丁、戊三人在A地上各自蓋B1、B2、B3房屋，各自使用的基地面積大致符合丙、丁、戊三人各自的應有部分，甲、乙和己都未干涉。甲、乙、丙、丁、戊、己的應有部分之後都由其各自繼承人所繼承，丙、丁、戊三人的繼承人為丙1、丁1、戊1，各自繼承了丙、丁、戊三人在A地的應有部分及B1、B2、B3房屋所有權，己的A地應有部分由其繼承人己1、己2、己3、己4所繼承，各繼承應有部分 $\frac{1}{24}$ 。民國107年7月己1將其應有部分 $\frac{1}{24}$ 出賣並辦理移轉登記給庚，庚於民國108年6月以丙1、丁1、戊1三人為被告，請求法院命被告拆除B1、B2、B3房屋，將A地返還給全體共有人。請問法院應如何判決？（25分）

 擬答

法院應判決如下述之：

(一) 1. 民法第820條第1項規定，共有物之管理，除契約另有約定外，應以

共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

最高法院109年度台上字第1668號民事判決，按分管契約，乃共有人以維持共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之契約。該分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，固亦得認有默示分管契約之存在。

2. 本件A地於民國36年6月辦理總登記時，就由甲、乙、丙、丁、戊、己6人共有A地，丙、丁、戊三人在A地上各自蓋B1、B2、B3房屋，甲、乙、己都無干涉，依上開實務見解，可認有默示分管契約存在。

(二) 1. 實務見解認為，應有部分受讓人對於分管契約之存在，通常有可得而知的情形，應受分管契約之拘束。惟有學者認為，民法第826條之1未明文規定默示分管契約對第三人具有拘束力，故回歸司法院大法官釋字第349號解釋，認為對於明知或可得而知之第三人，具有拘束力。故若庚明知或可得而知原共有人間默示分管契約的存在，應受該分管契約拘束。

2. 若庚為善意第三人不知有默示分管契約存在，則不受分管契約約束。

(三) 法院之判決應視庚是否明知或可得而知A地具有默示分管契約而定，若應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受有不測損害之虞，與憲法保障人民財產權意旨有違。

四、甲喪偶，於民國113年5月10日召集子女乙丙丁三人商議並告知遺產分配，所有人皆無異議，隨後當場自立一紙未記載日期之遺囑，為求慎重，一行人隔日至公證人處請求公證，公證人認證時註記認證日期為民國113年5月11日，數日後甲死亡，乙因當時分配較少遺產心生不滿，主張該遺囑無效，是否有道理？（25分）

✍ 擬答

(一)民法第1190條規定，自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。

依最高法院108年度台上字第444號民事判決，按遺囑制度在尊重故人之遺志，因其內容多屬重要事項，或攸關遺囑人之財產處分，或涉及身分指定，而其效力發生在遺囑人死亡後，如起紛爭已難對質，為確保遺囑人之真意，並防免利害關係人之爭執，我國民法乃規定遺囑須具備法定之方式，始生遺囑之效力。次按自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減、塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名，民法第1190條定有明文。故自書遺囑以自書為要件，倘遺囑人未自行記明日期，除得由遺囑人自書其他部分為其日期之補充外，倘不得由第三人代記日期補充之。

(二)本件甲於民國113年5月10日召集子女乙、丙、丁三人商議並告知遺產分配後，當場自立一紙未記載日期之遺囑，未載明日期，違反上開規定，不符合法定要件而無效。

縱使隔日至公證人處請求公證，公證人有註記認證日期，依上開實務見解自書遺囑以自書為要件，倘遺囑人未自行記明日期，除得由遺囑人自書其他部分為其日期之補充外，倘不得由第三人代記日期補

充之。故不因公證人有註記認證日期而使自書遺囑生效。

(三)小結：故乙主張該遺囑無效為有道理。



112年地政士試題

一、甲參觀即將落成的建案後，向乙建商購買A屋，買賣契約中約定：(一)價金分24期，按月給付，每期應付20萬元；(二)甲完成給付18期價金後，乙應先將A屋所有權移轉登記給甲，以利甲先裝潢施工；(三)雙方特約若甲有1期未能如期支付價金，乙方即得解除契約外，並將甲方已支付的價金均沒收轉為違約金。未料，甲在原訂給付第21期價金時，卻因疫情被裁員無法繼續支付價金，乙依約解除契約，主張甲應移轉登記A屋所有權登記予乙，以回復原狀，並將甲所給付的價金全部沒收充為違約金。甲認為其已繳納逾8成價金，卻全部被沒收，還失去A屋所有權，甚為不公，起訴請求法院減免違約金，請問法院審理時考量的因素為何？倘經法院審理後，認為甲應負擔的違約金以契約價金30%為適當，在乙建商尚未返還溢收的違約金時，甲得如何維護自己權益？(25分)

【範圍】債 總

✍ 擬答

(一)法院審理違約金酌減考量因素如下：

民法第252條規定，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。

最高法院79年台上字第1915號判例，酌減是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。