

# 1

## 民法概要與 信託法概要

- 一、金榜題名者應有的認知
- 二、歷屆重要試題暨解析
- 三、其他歷屆試題及參考答案解析

## 出題年度一覽

<b>92年度</b> .....		<b>103年度</b> .....	
地政士考試民法概要	1-2	地政士考試民法概要與信託法概要	1-93
<b>93年度</b> .....		<b>104年度</b> .....	
地政士考試民法概要	1-11	地政士考試民法概要與信託法概要	1-102
<b>94年度</b> .....		<b>105年度</b> .....	
地政士考試民法概要	1-20	地政士考試民法概要與信託法概要	1-109
<b>95年度</b> .....		<b>106年度</b> .....	
地政士考試民法概要	1-28	地政士考試民法概要與信託法概要	1-117
<b>96年度</b> .....		<b>107年度</b> .....	
地政士考試民法概要	1-37	地政士考試民法概要與信託法概要	1-126
<b>97年度</b> .....		<b>108年度</b> .....	
地政士考試民法概要與信託法概要	1-44	地政士考試民法概要與信託法概要	1-136
<b>98年度</b> .....		<b>91-94年度</b> .....	
地政士考試民法概要與信託法概要	1-53	91年土地登記專業代理人特種考試【民法概要】試題與解答參考	1-146
<b>99年度</b> .....		91年第一次土地登記專業代理人檢覈筆試【民法概要】試題與解答參考	1-147
地政士考試民法概要與信託法概要	1-61	91年第二次土地登記專業代理人檢覈筆試【民法概要】試題與解答參考	1-148
<b>100年度</b> .....		92年土地登記專業代理人檢覈筆試【民法概要】試題與解答參考	1-149
地政士考試民法概要與信託法概要	1-69	93年土地登記專業代理人檢覈筆試【民法概要】試題與解答參考	1-143
<b>101年度</b> .....		94年第一次土地登記專業代理人檢覈筆試【民法概要】試題與解答參考	1-151
地政士考試民法概要與信託法概要	1-76	94年第二次土地登記專業代理人檢覈筆試【民法概要】試題與解答參考	1-155
<b>102年度</b> .....			
地政士考試民法概要與信託法概要	1-85		

# 民法概要與 信託法概要

金榜題名者應有的認知



民法概要這個科目，對於法律以及相關科系的畢業生而言，實在是駕輕就熟，猶如探囊取物，因為他們在學校讀了好幾年，而且地政士考的是〔民法概要〕，比起他們所深入研究的〔民法〕而言，只是〔基礎〕而已。

話雖如此，對於其他的考生而言，〔民法概要〕讓大家讀得非常辛苦，尤其是剛開始接觸法律的人。

然而許多的法學學者，一致認為民法是一切法律的基礎，所以非常重要，當民法讀熟之後，其他法律便能以很快的時間上手。

這樣的見解，絕對沒錯，因此許多的考生知悉這個金科玉律之後，用去絕大多數的時間，企圖要將民法搞定，結果研讀其他科目的時間相形變少，最後放榜了，民法成績也高人家沒幾分，最慘的是其他科目的成績也無力回天，結論就是放棄當初的夢想，或明年再見。

要考上地政士執照，一定要瞭解民法的應對方式，否則是很危險的，本科的特性如下：

### 一、考的是【民法概要】，而非〔民法〕

有什麼不一樣呢？二者可是天淵之別，【民法概要】是民法的結構與法條的規定，而〔民法〕可以非常深入，一大堆的特殊學術名詞，一個難以判斷的觀念，還分〔甲說〕、〔乙說〕以及〔通說〕，讓您猶如丈二金剛。

所以當您手頭上的資料都是這樣寫，或是做這麼深入的探討時，強登老師必須建議您將該書束之高閣，等哪天要攻讀法律碩士或博士時，再拿出來研究，便符合您的程度了。

其實這些書根本不是為我們量身訂做的，更慘的是，一大堆民國六十多年的考題，法條都已經改了，還是那些答案，錯得一塌糊塗，這些根本讀不完的東西，反而徒增壓力與浪費時間。

### 二、特殊的名稱非常多

舉凡〔善良管理人〕？〔抽象輕過失〕？〔無過失責任〕？〔占有改訂〕？〔信賴利益〕？----這些名稱，有的是當初直接將日本字印過來；有的是法學學者為了展現自己的德高望重，所發明出來的詞句；有的是為了方便學習，將之歸納所賦予的標題。

這樣的結果，讓一般的考生在查閱答案時，從法條上根本就找不到，若考試時出現這種題目，實在令人欲哭無淚。

### 三、法條內容饒舌，跟古代的古文一樣，都令人感到艱深晦澀

剛開始讀民法的人，最大的痛苦就在這裡，即使國文造詣不錯的人，也不容易看懂，甚至教授的老師也解釋得非常吃力，遑論一般的考生。

### 四、範圍太廣，法條極多

為了囊括全部的規範，法條非常多，共有一千多條，即使考的是〔概要〕，對於考生的負擔，仍然沉重。

## 五、變化多端，不易抓題

雖然民法有所謂的帝王條款，然而大重點並非命題委員的最愛，即使是名師預測，均難以見效，主要的原因在於民法可以變化多端，對於學問淵博的典試委員而言，易如反掌，隨便轉個彎，就讓人吃不完兜著走了。

綜上所述，對於一般考生而言，〔民法概要〕是最難拿分的科目，他的得分〔投資報酬率〕最低，因此您切莫奢望要在這邊拿到不可一世的分數。

因此，針對民法，您只要設定四十五分至五十分左右就可以了。

在98年之前，〔民法概要〕基本的四題申論題中，在出題時，原則上都做了非常均勻的分配，也就是〔總則編一題〕、〔債編一題〕、〔物權編一題〕、〔親屬編或繼承編一題〕。

從98年開始，新增了〔信託法概要〕的命題範圍，在基本的四題之中，大約占據一題的份量，許多的考生覺得此舉增加了準備上的負擔，然而強登老師卻持反對看法，因為信託法的法條只有86條，而且條文比民法淺顯易懂，具備了土地法規或土地稅的色彩，所以經由抓題與背記後，可以輕鬆地完成作答。

換言之，信託法這一題務必拿下來，輔以超強的答題技巧，以獲取高分，如此則可立於不敗之地。

其次，親屬編與繼承編以及總則編相對較為容易，也值得多用點心思。

最難的是〔債編〕，加上本身法條多，念起來也痛苦，不需要有過度的期待，甚至我們將時間放在其他科目，得分的投資報酬率比這邊要高很多。

現在民法的考題比以前更富變化，多偏向橫跨兩編或三編的〔綜合題〕或〔實例題〕，由於這類問題在题目的敘述就很強，很多考生看到這個現象就暈了，其實對於懂得運用答題技巧的人而言，這反而是好事，因為不怕篇幅太少。

另外，針對這類的題目，您可將讀過而且覺得相關的內容統合起來，經過整理之後，敘述出來，便容易言之有物，即使不會的題目，都能獲得不少的分數。

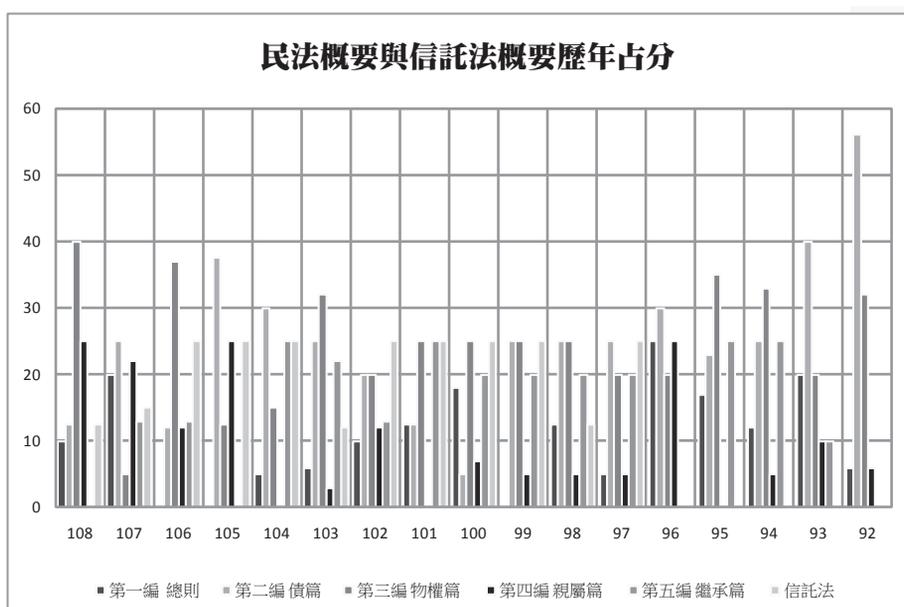
研讀本書，一定要記得，不僅要〔知道答案〕而已，而是您要去知道：【強登老師為什麼是這樣寫】？以及【學習讓自己也能這樣寫】，因為如此的表達方式最能擄獲閱卷老師的心，其中均發揮著超強答題技巧的精髓，也只有透過這樣的秘訣，讓您每科多拿8到12分，如此勝券在握，不枉費強登老師的嘔心瀝血，畢竟有著麼好的幸運與福報買到最棒的書，就讓它結晶，成為您願望的實現。

準備民法，除了歷屆考題之外，不妨收集地政類科的高普考以及不動產經紀人最近一到兩次的考題，基本上應該可以抓到類似的題目。

強登老師，要您成為〔強〕者，要您享受〔登〕科的成就；強登老師，要用最〔強〕的方法，讓您榮〔登〕金榜，在最棒的出版公司，編寫最佳的書籍，讓您如虎添翼，一飛沖天，加油！您必定如願以償，拿到黃金證照。

# 民法概要與信託法概要各科法條歷年占分

年度 \ 法條	第一編 總則	第二編 債篇	第三編 物權篇	第四編 親屬篇	第五編 繼承篇	信託法
108	10	12.5	40	25	0	12.5
107	20	25	5	22	53	15
106	0	12	37	12	13	25
105	0	37.5	12.5	25	0	25
104	5	30	15	0	25	25
103	6	25	32	3	22	12
102	10	20	20	12	13	25
101	12.5	12.5	25	0	25	25
100	18	5	25	7	20	25
99	0	25	25	5	20	25
98	12.5	25	25	5	20	12.5
97	5	25	20	5	20	25
96	25	30	20	25	0	0
95	17	23	35	0	25	0
94	12	25	33	5	25	0
93	20	40	20	10	10	0
92	6	56	32	6	0	0



# 民法概要與 信託法概要

歷屆重要試題暨解析



# 92年地政士考試 民法概要

一、試述動產與不動產之意義及二者區別在法律上之實益。(25分)

## 作答之前，超強審題破解秘訣

\* 本題共有以下幾個應申論之項目：

1. 〔不動產〕之意義。
2. 〔動產〕之意義。
3. 〔動產〕與〔不動產〕在法律上之區別實益。

## 以超強答題技巧與核心內容，讓閱卷老師青睞的作答建議

答：茲依民法之規定，說明如下：

由於定義上之緣故，於作答時，由〔不動產〕先進行解析，合先敘明。

### 一、〔不動產〕之意義說明如下：

- (一) 所謂的〔不動產〕者，謂〔土地〕及其〔定著物〕。
- (二) 不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。
- (三) 析言之：

- (1) 土地：包含地球表面以及其上空與地下，例如河川與溝渠亦屬土地所涵蓋。
- (2) 定著物：非屬土地之成分，且具備固著性、經濟使用性、繼續性之物。
- (3) 不動產之出產物，尚未分離者：如果樹所結之果實，未與果樹分離之前，均屬不動產。

### 二、〔動產〕之意義說明：

- (一) 民法之規定：所謂的〔動產〕，係為〔不動產以外〕之物。
- (二) 故可移動之物，如電腦、行動電話、衣服、手錶等等。
- (三) 此為概括性之規定，將財產分為〔動產〕與〔不動產〕兩大類。

### 三、〔動產〕與〔不動產〕在法律上之區別實益如下：

- (一) 物權變動方式之差異：  
〔不動產〕：不動產之物權之變動以〔登記〕為生效之關鍵，須於地政事務所辦竣登記，方生效力。  
〔動產〕：動產之物權變動，以〔交付〕（包含〔現實交付〕、〔簡易交付〕、〔占有改定〕、〔指示交付〕等四種方式）為生效之要件。
- (二) 時效取得要件、條件、期限之差異：  
〔不動產〕：時間較長、條件較嚴格。  
〔動產〕：時間較短、條件較簡易。
- (三) 所設定擔保物權或他項權利之差異：  
〔不動產〕：不動產以〔典權〕、〔地上權〕、〔農育權〕、〔不動產役權〕及〔抵押權〕為之，僅以不動產為標的。  
〔動產〕：動產以〔質權〕、〔留置權〕為之，僅以動產為標的。
- (四) 占有取得時效之差異：  
二者均分善意與惡意兩種，其時間之規定不同：  
〔不動產〕：善意占有，取得他人未登記之不動產所有權之時間為十年；惡意占有，取得其所有權之時間為二十年。

- 〔動產〕：善意占有，取得其所有權之時間為五年；惡意占有，取得其所有權之時間為十年。
- (五) 債權人受領遲延時，債務人處理方式之差異：  
 〔不動產〕：債權人受領遲延時，債務人得拋棄該不動產之占有。  
 〔動產〕：債權人受領遲延時，債務人得提存給付物。
- (六) 租賃時，轉租規定之差異：  
 〔不動產〕：租賃物為房屋者，原則上，承租人得將其一部分轉租於他人，但得以約定禁止。  
 〔動產〕：租賃物為動產者，不得將租賃物轉租於他人，但經出租人承諾，則得以進行。
- (七) 租賃是否須書面之差異：  
 〔不動產〕：租賃期間逾一年者，應以字據定之。  
 〔動產〕：無書面契約之規定。
- (八) 監護人處分受監護人財產規定之差異：  
 〔不動產〕：監護人代理受監護人購置或處分不動產，或就供受監護人居住用之建築物或其基地出租、供他人使用或終止租賃等，非經〔法院〕許可，不生效力。  
 〔動產〕：監護人不得以受監護人之財產為投資。但購買〔公債〕、〔國庫券〕、〔中央銀行儲蓄券〕、〔金融債券〕、〔可轉讓定期存單〕、〔金融機構承兌匯票〕或〔保證商業本票〕，不在此限。
- (九) 是否得受善意受讓保護之差異：  
 〔不動產〕：因以登記為取得所有權之關鍵，故無善意取得之規定。  
 〔動產〕：取得者得受善意受讓規定之保護。
- (十) 管轄法院之差異：  
 〔不動產〕：不動產之分割或界址訴訟，以及強制執行，多以所管轄之法院為之。  
 〔動產〕：無此規定之必要。

### 解題關鍵，秘訣點破，金榜必我

\* 本題對深入了解民法的人而言，是大題目，對於一般人而言，是小題目，因此〔大題小作〕或〔小題大作〕務必予以調和。

### 超強口訣 輕鬆記憶

\* 第三小題這類比較性之題目，應發揮〔團體分化〕之精神，分得越多項，得分效果越佳。

### 一網打盡，相關考題，延伸重點報您知

\* 相對於〔動產〕與〔不動產〕之區別實益，〔主物〕與〔從物〕也是常考的觀念，務必了解。  
 民法第 68 條：主物與從物之定義。

### 名師密技，超級補帖，加分策略

\* 〔加分秘訣（一）〕：將〔主物與從物之意義〕另外再加以分析，讓閱卷老師知道您深得法律精髓。

\* 〔加分秘訣（二）〕：將作答內容加上標題，條理分明，全文結構嚴謹而有系統。

\* 〔加分秘訣（三）〕：第三子題的寫法，不僅清晰且簡捷有力，並讓全文充實而技冠群倫。

### 他漏我不漏，重要內容務必有

\* 由於定義上的關係，與題目所問的順序有點差異，為了方便而有條理的作答，必須在前面交代清楚，以表現對閱卷老師的尊重。

# 108年地政士考試 民法概要與信託法概要

- 一、甲有市價500萬元A地之所有權，為避免債權人追債，遂與友人乙聯繫，約定兩人假裝做成買賣，辦畢所有權移轉登記，並交A地予乙。其後，乙將A地出賣給不知前揭情事的丙，並將A地移轉登記且交付給丙。試問：
- (一) 何謂負擔行為？何謂處分行為？甲、乙間所為的負擔行為及處分行為之效力為何？(10分)
- (二) 乙、丙間的買賣契約是否有效？丙依法要如何才能取得A地所有權？(15分)

## 作答之前，超強審題破解秘訣

- \* 本題共有以下幾個應申論之項目：
- 一、〔負擔行為〕、〔處分行為〕之意義。
  - 二、甲、乙間所為的負擔行為及處分行為之效力說明。
  - 三、乙、丙間的買賣契約之效力說明。
  - 四、丙要取得A地所有權之方式說明。

## 以超強答題技巧與核心內容，讓閱卷老師青睞的作答建議

答：茲依民法總則編之規定，敘明如下：

### 一、「負擔行為」、「處分行為」之意義，說明如下：

- (一) 「負擔行為」之意義：
- (1) 所謂的「負擔行為」，又稱為「債權行為」，指當事人之間，以發生債權或債務關係內容之行為，又稱為「債務行為」。
  - (2) 「負擔行為」之主要特徵在於，使債務人負有給付義務，尚未發生物權之變動，若屆時不履行，則發生「損害賠償」之問題。
- (二) 「處分行為」之意義：
- (1) 所謂「處分行為」，又稱為「物權行為」，指當事人之間，造成某種權利發生、變更或消滅之法律行為。
  - (2) 「處分行為」之主要特徵在於發生物權之變動，包含物權或準物權行為。

### 二、甲、乙間所為的負擔行為及處分行為之效力，說明如下：

- (一) 案例之情形：  
甲為逃避債務，與乙進行假買賣，將自己所有A地之所有權過戶予乙，辦畢所有權移轉登記，並交付A地予乙。
- (二) 法律之規定：  
表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。
- (三) 本子題之結論：  
由甲、乙間所為的負擔行為及處分行為，均屬法律規定之「通謀虛偽意思表示」，不僅雙方之間的不動產買賣（負擔行為）無效，而且交付A地（處分行為），亦屬無效，故縱然完成移轉登記，實際上乙並未因而取得A地所有權。

### 三、乙、丙間的買賣契約之效力，說明如下：

- (一) 案例之情形：  
乙將A地出賣給不知前揭情事的丙，並將A地移轉登記且交付給丙。

- (二) 法律之規定：  
乙因通謀虛偽意思表示，於法律上雖未取得A地所有權，但乙、丙間之買賣契約，於性質上係屬「負擔行為」，其行為人並不以具備處分權能為要件，因此乙、丙間之買賣契約，仍屬有效。
- (三) 本子題之結論：  
乙、丙間之買賣契約，係屬於有效之法律行為。

#### 四、丙取得A地所有權之方式，說明如下：

- (一) 案例之情形：  
乙將A地出賣給不知前揭情事的丙，並將A地移轉登記且交付給丙。
- (二) 丙得主張之理由：
- (1) 通謀虛偽意思表示之但書：  
表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。
  - (2) 信賴登記之保護：  
因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。
- (三) 本子題之結論：  
丙不知甲乙間之移轉係屬通謀無效之行為，而向乙購買A地，為善意第三人，故應受前述法律之保護，且為得主張取得A地之理由，於法於理甚為明確。

#### 名師密技，超級補帖，加分策略

- \*〔加分泌訣（一）〕：將〔題目旨旨〕再加以闡述，讓閱卷老師知道您深得法律精髓。
- \*〔加分泌訣（二）〕：將作答內容加上標題，條理分明，全文結構嚴謹而有系統。
- \*〔加分泌訣（三）〕：加上各子題有力的結論內容，配合實例題的需求，一氣呵成，鏗鏘有力。
- \*〔加分泌訣（四）〕：運用強登老師〔法條解碼〕以及〔破解申論，最厲害的搶分與金榜捷徑〕二本秘笈的寫法，讓全文充實而技冠群倫。

#### 引經據典 法條尋根

##### 民法第87條：通謀虛偽意思表示無效★★★

- ┆表意人與相對人〔通謀而為虛偽〕意思表示者，其意思表示〔無效〕。但不得以其無效對抗〔善意第三人〕。
- ┆虛偽意思表示，〔隱藏〕他項法律〔行為〕者，適用關於該項法律行為之規定。

##### 民法第758條：設權登記…登記生效要件★★★★★

- ┆〔不動產〕物權，依法律行為而〔取得〕、〔設定〕、〔喪失〕及〔變更〕者，非經〔登記〕，不生效力。
- ┆前項行為，應以〔書面〕為之。

##### 民法第759-1條：登記效力之推定及善意第三人之保護★★

- ┆不動產物權經〔登記〕者，〔推定〕登記權利人適法有此權利。
- ┆因〔信賴〕不動產登記之〔善意第三人〕，已依法律行為為物權變動之〔登記者〕，其變動之〔效力〕，不因原登記物權之〔不〕實而受〔影響〕。

二、甲具有原住民身分，為丙之利益，以丙為受益人將其所有之原住民保留地A地信託予不具原住民身分的自然人乙，依原住民保留地開發管理辦法第18條之規定，原住民保留地所有權移轉對象為具原住民身分者。

另甲於2019年5月1日向乙購買B屋，於乙尚未移轉B屋所有權登記及交付予甲，同月6日因丁駕車不慎撞上B屋，致B屋全毀。試問：

(一) 甲、乙間就A地所為之信託契約效力如何？(10分)

(二) 乙對丁得為如何之主張？就甲、乙間的B屋買賣契約，甲、乙各自可以對契約相對人為如何之主張？(15分)

### 作答之前，超強審題破解秘訣

\* 本題共有以下幾個應申論之項目：

- 一、甲、乙間就A地所為之信託契約效力說明。
- 二、乙對丁得為如何之主張說明。
- 三、甲、乙各自可以對契約相對人之主張說明。

### 以超強答題技巧與核心內容，讓閱卷老師青睞的作答建議

答：茲依信託法以及民法之規定，敘明如下：

#### 一、甲、乙間就A地所為之信託契約效力，說明如下：

(一) 案例之情形：

甲將其所有之原住民保留地A地，信託予乙，但乙不具原住民身分，並指定丙為受益人。

(二) 信託行為無效之特別規定：

(1) 強制或禁止：

其目的違反強制或禁止規定。

(2) 公序良俗：

其目的違反公共秩序或善良風俗。

(3) 訴願或訴訟：

以進行訴願或訴訟為主要目的。

(4) 依法受益人不得受讓該財產：

以依法不得受讓特定財產權之人，為該財產權之受益人。

(三) 原住民保留地開發管理辦法第18條之規定：

原住民保留地所有權移轉對象，為具原住民身分者。

(四) 本子題之結論：

(1) 法條規範：

於信託法與原住民保留地開發管理辦法中，所明文規定者係為受益人或承受人，須具備原住民資格，該信託契約方為有效。

(2) 丙之資格探討：

惟本案例之受益人丙，題示中並未載明是否具備原住民身分，若丙並非原住民，則甲與乙之信託契約為無效，自不待言。

(3) 信託契約應屬無效之分析：

而爭議者係受託人乙，本身並不具原住民身分，以信託法與原住民保留地開發管理辦法之立法意旨以及法理而言，受託人基本上有處分A地之權能，是故受託人與受益人二者，仍以具備承受該土地之資格為允當，因此，甲、乙間就A地所為之信託契約，應屬無效。

#### 二、乙對丁得為如何之主張，說明如下：

(一) 案例之情形：

甲向乙購買B屋，尚未移轉登記及交付予甲之前，丁駕車不慎撞上B屋，致B屋全毀。