

等 別：四等考試  
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、甲為建屋而備妥建材置於自己所有的 A 地，詎料其好友乙見甲遲未動工建造，竟未得其同意而偷偷利用甲所有的建材，於 A 地上興建完成 B 屋，並搬入居住使用中。甲在不知乙已興建 B 屋情況下，因財務困難而將 A 地設定普通抵押權於丙，以擔保向丙所貸款 1,000 萬元。試問：
- (一)甲嗣後發現乙興建 B 屋一事，遂對乙主張：「B 屋係以屬於甲所有的材料建造，且 B 屋因未依建築法規建造，無法為建物第一次保存登記（俗稱「違章建築」），乙未取得 B 屋所有權，該屋所有權應屬甲」。此主張是否有理由？（10 分）
- (二)甲就建材被乙盜用之損害以及 A 地被 B 屋占用之損害，得對乙為如何之法律主張？（15 分）
- (三)若乙嗣後向甲求情，甲同意將 A 地出租 10 年予乙作為 B 屋之基地。但不久後甲因投資失利而無法償還借款，丙遂向法院聲請查封拍賣 A 地以獲清償。丙於實行 A 地抵押權時，是否得主張除去 A 地租賃契約及將 B 屋併付拍賣？（15 分）
- 二、甲與乙、丙互約出資以共同經營土地開發事業，約定於合夥關係存續中所生權利義務應平均享受與分擔，如取得不動產則登記於甲、乙、丙全體合夥人名下。近來三人針對以合夥財產所購買取得之 A 地應如何處理之意見不合，乙、丙未得甲同意，竟私將 A 地出售及所有權移轉登記於善意不知情的丁，試問：乙、丙出售 A 地之處分行為效力如何？（30 分）
- 三、未定有期限之普通地上權，土地所有權人得否隨時終止地上權？如該地上權存續期間已逾 20 年，當事人是否得請求法院定其存續期間？（30 分）