代號：42650
頁次：1－1

115年公務人員普通考試試題

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：㈠禁止使用電子計算器。
㈡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。
㈢本科目除專門名詞或數理公式外，應使用本國文字作答。

一、甲於114年3月1日前往乙建設公司所興建之某社區參觀，甲看中該社區A棟13樓3號之B屋一間，經與乙之銷售人員討價還價結果，雙方以價格新臺幣3,000萬元成交，惟並未當面寫下書面契約。試問：雙方之買賣契約是否有效成立？（10分）如乙欲將B屋之所有權移轉給甲，是否應以書面為之？（7分）倘移轉所有權行為未以書面為之，其效力為何？得否補正？（8分）

二、乙於甲之A地上，營造未辦保存登記之B屋（違章建築）一棟，試問：
㈠乙於和平、公然、繼續占有A地20年後，可否主張時效取得地上權？（8分）
㈡如乙將B屋之事實上處分權移轉於丙後，若甲欲依物上請求權請求返還A地，其相對人為何？（8分）
㈢如丁於和平、公然、繼續占有B屋20年後，可否主張時效取得B屋之所有權？（9分）

三、甲、乙、丙三人共有A地，應有部分各三分之一，嗣甲因與乙、丙請求協議分割不成，而向法院聲請為裁判分割，法院採變價分割之方式為之。於A地進行拍賣時，試問：
㈠如由甲、丁共同拍定，乙、丙是否仍對A地有優先承買權？（8分）
㈡如由丁拍定，甲、乙主張優先承買時，法院應如何處理？（7分）
㈢如由丁拍定，甲、乙聲明按「甲三分之二，乙三分之一」之比例優先承買，法院應否准許？（10分）

四、甲向乙借款新臺幣（下同）3,000萬元，並提供自己所有之A屋及丙所有之B屋設定第一次序共同抵押權以擔保乙之該債權，另亦同時由丁擔任該債權之全額連帶保證人。嗣甲於3,000萬元債務屆清償期未清償時，試問：
㈠乙如聲請法院拍賣B屋，丙得否主張因A屋為債務人甲所有，故乙應先拍賣A屋受償？（12分）
㈡乙如請求丁代為履行保證責任而清償該3,000萬元債務時，丁得否主張乙應先拍賣A屋或B屋，待強制執行無效果時，始得向其請求代為清償該債務？（13分）