地政士 高手齊聚榜上，好成績不同凡響！

★113年地政士，來勝學員前10佔5強勢過半，好成績有目共睹！
【探花】白○青・【TOP6】張○霖・【TOP8】劉○娟・【TOP9】吳○哲・【TOP10】林○銘・丁○瑋・牙○棻・王○璽・白○文・白○宇
石○君・吳○蓁・吳○真・吳○儒・吳○逸・李○婷・李○潔・李○玲・李○松・李○蓉……

★112年地政士，蟬聯勇冠全台佔榜率，來勝錄取人數遙遙領先！
許○君・張○平・許同學・陳○昀・楊○筠・張○倫・蘇○翰・洪○評・施○禧・李○宇・吳○曉・洪○澤・王○瑜・張○涵・張○貞
吳○桐・林○妤・李○霈・郭○宇・楊○婷・郭○銓・李○麗・李○軒・陳○維・林○億・馮○彥・陳○琦・吳○承・簡○錞……

不動產經紀人 年年成就數百位菁英！

★113不動產經紀人，數百位來勝學員齊聚榜上，戰果輝煌！
尤○崎・方○源・方○芳・毛○懿・牙○　・王○珊・王○豪・王○麒・王○玫・王○智・王○文・王○鈞・石○文・朱○成・朱○樑
江○憲・何○儀・余○勳・余○馨・吳○玉・吳○樺・吳○真・吳○霏・吳○晏・吳○璇・吳○昀・吳○仲・呂○軒・呂○佑・呂○任
李　○・李○龍・李○雯・李○穎・李○頡・李○慶・李○璿・李○芸・李○瑋・汪○棟・沈○強・沈○迪・卓○馨・周○鈞・周○鈞……

★112不動產經紀人，前5佔3，佔榜率再奪第一！
【狀元】方○詠・【榜眼】郭○濠・【TOP5】林○芳・丁○瑋・方○盈・王○婷・王○豪・白○青・石○雅・石○伶・江○嫻・吳○璇
吳○儒・呂○叡・呂○玄・李○璇・杜○芯・汪○菁・林　○・林○蓉・林○璇・林○伶・林○銘・林○妤・林○侑・姜○妮・洪○軒……

不動產估價師 來勝締造全台最高勝佔率，年年總榜錄取者強勢過半！

★113年不動產估價師，全台前10名即佔9名，來勝學員實力堅強！
【狀元】楊○傑・【榜眼】康○婷・【探花】林○丞・【TOP5】邱○賓・【TOP6】王○嶸・【TOP7】賴○銀・【TOP8】呂○霖・【TOP9】徐○愛
【TOP10】江○宏・王○淯・何○欽・何○照・吳○璇・李○賢・李○樺・李○霖・汪○陽・周○謙・林○福・林○安・邱○真……

★112年不動產估價師，全台前5名即佔4名，佔榜率勇破6成！
【榜眼】楊○興・【探花】陳○政・【TOP4】林○毅・【TOP5】莊○翰・張○涵・張○哲・許○君・王○瑩・徐○軒・黃○明・蔡○帆……

高普考地政 連年狀元、榜眼、探花，都是高上人！

★113年高考地政前10名，高點・高上學員即佔8名！【狀元】紀○慈・【榜眼】陳○元・【探花】黃○雅・【TOP4】康○育
【TOP5】林○芳・【TOP6】陳○鈺・【TOP8】楊○傑・【TOP10】張○涵・王○融・江○雯・吳○儒・吳○任・宋○儀・李○志……

★113年普考地政前6名，高點學員學員即佔3名！【探花】張○豪・【TOP5】陳○鈺・【TOP6】李○廷・王○鈞・王○玟・田○豪
江○雯・宋○庭・宋○儀・林○妤・林○妏・林○泰・林○晏・洪○淵・徐○苓・徐○婷・崔○蘋・陳○儒・陳○豪……

★112年高考地政前5名，高點・高上學員即佔4名！【榜眼】張○倫・【探花】林○嫻・【TOP4】陳○睿・【TOP5】周○瑩
112年普考地政前3名，高點・高上學員全包辦！【狀元】王○媛・【榜眼】周○瑩・【探花】張○倫

施○禧・莊○翰・林○蓉・郭○銓・陳○純・崔○瑞・陳○女・黃○豪・馬○耘・吳○潢・謝○蘋・吳○蓁・張○寧・呂○叡・林○亭
顏○庭・陳○珍・郭○雪・魏○紘・賴○融・林○辰・翁○廷・許○辰・張○維・卜○芸・歐○辰・林○芳・張○尉・曾○清・葉○軒
陳○樺・李○丞・張○心・陳○達・陳○珊・黃○欣・陳○昀・羅○涵・曾○崙・洪○祐・李○融・蔡○宇・汪○妤・陳○宏・劉○娟……

地方特考地政 高點・高上包辦最高勝率！

★113三等地政、四等地政，狀元・榜眼・探花都在高點・高上！
【三等台中市狀元】陳○隆・【三等台中市探花】薛○云・【三等金門縣狀元】李○陽・【四等竹苗區榜眼】陳○軒……

★112三等地政、四等地政，高點・高上囊括眾多優秀前三名！
【三等新北市狀元】劉○娟・【三等竹苗區狀元】王○婕・【三等台南市狀元】陳○亨・【三等彰投區狀元】周○湘
【三等桃園區榜眼】許○婷・【三等新北市探花】張○心・【四等台北市探花】高○佐・【四等桃園區探花】林○晏……

更多完整榜單

《民法概要與信託法概要》

一、甲與乙共有位於鄉村郊區的 A 地，持分各二分之一。雙方於民國 90 年間協議將 A 地分割為 A-1 地與 A-2 地，分別由甲、乙各自取得，但甲因工作的緣故長期旅居國外，雙方始終未辦理分割登記。至民國 108 年，甲死亡，其獨子丙整理遺產時始發現甲有 A 地二分之一持分的所有權狀。丙前往 A 地查看時，發現 A 地一部分已遭鄰地所有人丁擅自占用，搭建 B 屋作為倉庫及車庫使用。試問：(一)丙向丁請求拆除 B 屋及返還占用部分的土地，丁得否以其占有已超過 15 年為由拒絕？(二)若丙認為甲、乙當年分割協議內容顯失公平而拒絕履行，丙得否另行請求裁判分割 A 地？試依民法相關規定說明之。（25 分）

考點命中	1.《高點・來勝民法課堂講義》第一回，高律老師編撰，頁 111-116、頁 125。 2.《高點・來勝民法課堂講義》第二回，高律老師編撰，頁 81。 3.《高點・來勝民法課堂講義》第四回，高律老師編撰，頁 71-74。

答：

(一) 丁不得以其占有超過 15 年為由，拒絕拆除 B 屋及拒絕返還占用部分的土地：

1. 按民法第 767 條第 1 項前段及中段規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。此為民法上請求拆屋還地之請求權基礎。準此，本題丙得否請求丁拆屋還地，須視是否符合丙係 A 地所有權人，丁係屬無權占有之要件。
2. 本題，甲乙為 A 地之共有人，應有部分為各二分之一，因此甲乙對於 A 地各有二分之一之所有權。嗣甲死亡，由其獨子丙繼承，故丙為 A 地二分之一之所有權人。又依題意，丁係未經甲乙同意擅自於 A 地上搭建 B 屋作倉庫及車庫使用而屬無權占有。準此，本題丙得依民法第 767 條第 1 項前段及中段規定，請求丁拆除 B 屋及返還占用部分的土地。
3. 又丁無權占有 A 地雖已超過 15 年，惟依司法院大法官釋字第 107 號、第 164 號解釋，已登記不動產所有人之回復請求權及防害除去請求權，無民法第 125 條消滅時效規定之適用。是以，丁不得以其占有超過 15 年為由，拒絕拆除 B 屋及拒絕返還占用部分的土地。

(二) 丙除非符合民法第 227 條之 2「情事變更原則」，否則僅得依民法第 824 條第 2 項規定，請求法院裁判分割 A 地：

1. 按民法第 227 條之 2 第 1 項規定，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。
2. 次按民法第 824 條第 2 項規定，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，為裁判分割。由此可知，實務上裁判分割之情形有二：「分割之方法不能協議決定」或「協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行」。
3. 本題，甲、乙雙方於民國 90 年間已有協議分割之情事，丙認為甲、乙當年之協議分割顯失公平，除非有情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，丙得依民法第 227 條之 2 主張「情事變更原則」，得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。
4. 惟依「情事變更原則」於實務上該要件非常嚴格，故本題丙欲主張裁判分割者，似得依民法第 824 條第 2 項「協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行」。準此，本題甲、乙雙方於民國 90 年間已有協議分割之情事，惟雙方並未履行協議而為分割登記，並至民國 108 年由丙繼承而與乙成為共有人，此共有物分割登記請求權已逾民法第 125 條所定 15 年之消滅時效。是以，倘乙主張民法第 144 條第 1 項時效完成之抗辯拒絕履行者，丙自得依民法第 824 條第 2 項規定，請求法院裁判分割 A 地。

【版權所有，重製必究！】

二、甲因創業失敗，為了避免其名下 A 屋遭債權人強制執行，遂與其友人乙通謀，作成虛偽買賣契約，將 A 屋登記移轉至乙名下，但實際上是將 A 屋便宜的出租予乙，並每月收取租金。甲將名下財產安排妥當之後，隨即出國繼續為事業謀求新的發展。嗣後，乙因公司實施無薪假，收入極不穩定，而 A 屋因地段良好，周邊房屋租金普遍上升，乙在未經甲同意的情況下，擅自將 A 屋全部

出租給善意的丙居住，賺取與支付給甲租金間的差額以貼補日常開銷。試問：(一)A 屋的所有權為何人所有？乙、丙間房屋租賃契約的效力為何？(二)某日甲回國後發現不認識的丙占有使用 A 屋，甲得否請求丙返還 A 屋？試依民法相關規定說明之。(25 分)

考點命中｜《高點・來勝民法課堂講義》第一回，高律老師編撰，頁 74-75。

答：

(一) A 屋所有權人為甲，乙丙間之租賃契約仍為有效：

1. 按民法第 87 條第 1 項規定，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。但不得以其無效對抗善意第三人。
2. 本題，甲為避免其名下 A 屋遭債權人強制執行，係與乙以通謀虛偽意思表示作成買賣契約並將 A 屋移轉登記至乙名下，依民法第 87 條第 1 項本文規定，其買賣契約及移轉登記之物權行為均屬無效。準此，本題 A 屋所有權人仍為甲。
3. 又 A 屋所有權人為甲，乙未經甲之同意而將甲之 A 屋出租給丙，係屬無權出租行為，惟乙、丙之租賃契約係屬負擔行為而無涉及物權之變動，而負擔行為不以行為人對標的物有處分權為必要，故乙、丙間之租賃契約仍為有效。

(二) 本題甲得否依民法第 767 條第 1 項前段規定，請求丙返還 A 屋，茲分述如下：

1. 按民法第 767 條第 1 項前段及中段規定，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。準此，本題甲得否請求丙返還 A 屋，須視是否符合甲係 A 屋所有權人，丙係屬無權占有之要件。
2. 本題，甲為 A 屋所有權人，已如前述。又乙、丙間之租賃契約雖然有效，惟在物權關係上，基於債之相對性，丙僅得對乙主張租賃契約存在，且如乙係未經甲之同意出租予丙，係屬無權出租，丙無法取得合法之占有連鎖，故對真正所有權人甲而言，丙仍屬無權占有，然丙是否可主張其係屬民法第 87 條第 1 項但書所稱之「善意第三人」，似有疑問。
3. 按民法第 87 條第 1 項但書所稱之「善意第三人」，通說見解認為，係指因「法律行為」而就系爭標的物「取得物權地位」之第三人。本題乙、丙僅有租賃契約關係存在，並無物權變動之存在，故丙不受到本條但書之保護。準此，本題甲得依民法第 767 條第 1 項前段規定，請求丙返還 A 屋。
4. 惟另有學者認為，本題乙、丙租賃契約成立後，承租人丙占有 A 屋，於租賃契約存續中，出租人乙將該地依民法第 767 條第 1 項中段塗銷所有權登記並返還予甲者，為貫徹民法保護弱勢承租人之意旨，此時丙得主張類推適用民法第 425 條第 1 項規定，對於甲主張其係有權占有，故此時依學說見解，甲不得依民法第 767 條第 1 項前段規定，請求丙返還 A 屋之占有，併予敘明。

三、甲繼承了郊區的一筆土地 A 地，整理後發現甲的祖父於民國 60 年間將該 A 地提供給其叔公乙設定地上權，讓乙蓋造兩層樓的 B 屋自住使用。雙方未明訂地上權存續期間，亦未約定收取地租。B 屋未辦理建物保存登記，B 屋目前出租中。隨著近年來郊區土地價格上揚，A 地周邊陸續有新建案推出，亦有不動產仲介人員與甲洽談，建議應將資產活化利用。試問：(一)地上權是否必須支付地租？甲得否重新主張要收取 A 地的地租？(二)甲得否請求終止 A 地的地上權？試依民法相關規定說明之。(25 分)

考點命中｜《高點・來勝民法課堂講義》第四回，高律老師編撰，頁 129-130、頁 138。

答：

(一) 地上權得不用支付地租，甲得依民法第 835 條之 1 第 2 項規定，請求法院酌定其地租：

1. 按民法第 835 條之 1 規定，地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之。未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。
2. 由上開條文可知，我國民法係承認「有償」及「無償」之地上權，因此地上權之設定得不用支付地租。
3. 又本題因為近來附近土地價格上漲，如因土地所有人甲就土地之租稅及其他費用等負擔增加，而非甲之祖父於設定地上權當時所得預料者，如仍令土地所有人甲單獨負擔，且乙仍繼續無償使用而顯失公平者，基於情事變更法則，甲得依民法第 835 條之 1 第 2 項規定，請求法院酌定其地租。

(二) 甲得依民法第 833 條之 1 規定，終止乙之地上權：

【版權所有，重製必究！】

1. 按民法第 833 條之 1 規定，地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。
2. 準此，本題甲之祖父與乙於民國 60 年間設定地上權時，並未有設定地上權之存續期間，故依民法第 833 條之 1 規定，土地所有人甲或地上權人乙均得於逾二十年後，請求法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之各種狀況而定地上權之存續期間；或於地上權成立之目的不存在時，請求法院終止其地上權。

四、某甲育有三子兩女，皆已成家立業並各有子女。甲於退休後返鄉定居於其名下之一處老厝，該厝不僅為其日常之住處，亦為其兒孫返鄉團聚之溫馨場所。甲素有家族觀念，爰有意在身故後仍保留該老厝之完整性，作為家族成員情感凝聚之空間，而非因日後繼承之分割或處分而喪失。為此，甲考慮將該不動產設立信託，並擬以其長年信任之地政士事務所為受託人，以維持該不動產之使用目的及完整性。試問甲是否得將其所有之老厝設立信託，並指定地政士事務所為受託人？又依據信託法之規定，委託人對受託人有那些監督權限？（25 分）

考點命中｜《民法概要與信託法概要（第 23 版）》，高點文化出版，許文昌博士編著，頁 6-10~6-12。

答：

(一) 地政士事務所不得為受託人。理由如下：
1. 辦理信託登記必須將不動產所有權登記於受託人名下。因此，受託人必須為自然人或法人。
2. 地政士事務所屬於獨資或合夥之組織型態，而非屬於法人之組織型態。因此，地政士事務所不得為不動產之所有權人。

(二) 委託人得監督受託人下列事項：
1. 受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。
2. 受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。信託財產為金錢者，得以分別記帳方式為之。
3. 受託人應自己處理信託事務。但信託行為另有訂定或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。
4. 受託人不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利。
5. 受託人就各信託，應分別造具帳簿，載明各信託事務處理之狀況。
6. 受託人除應於接受信託時作成信託財產目錄外，每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人。
7. 委託人得請求閱覽、抄錄或影印信託帳簿及信託財產目錄，並得請求受託人說明信託事務之處理情形。

【版權所有，重製必究！】

價值萬元的准考證
值得換取不動產黃金證照！

2025/6/30前，
持「2025地政士准考證」報名可享以下優惠！

在職備考一年勇奪雙證照！

113不動產經紀人．地政士
吳○真 (銘傳大學畢)

我是在職中備考，非常推薦時間較少的考生選擇高點！老師們都很用心準備教材，此外曾榮耀老師的考猜命中率超超高，今年選擇及申論都命中很多題目，讓我第一次備考就高分上榜！

高效學習，首選高點函授！

113不動產估價師
112政大地政所．地政士
110普考地政．不動產經紀人
楊○筠(高科金融畢)

選擇高點雲端課程，可自行調整上課時段，線上標註課程重點或不熟悉要再複習的章節。許文昌老師在業界從事估價師相關工作，除了基礎理論，還能吸收實務見解；曾榮耀老師善於編制口訣，讓同學容易有記憶點！

考前衝刺課助我精準掌握重點！

113不動產經紀人
郭○佑（逢甲土管畢）

高點提供各科考猜、總複習、經典題庫班等等課程，幫助非常大！從經典題庫班的試題當中可以清楚知道考試重點在哪；考前把總複習講義的知識點都記起來，考猜練習3遍，上考場非常加分！

※ 曾榮耀(蘇偉強)

現在報名面授/VOD課程，萬元優惠省最多！

★不動產經紀人或地政士精修班(定價39,000)：特價**25,000**
★不動產經紀人+地政士差異科目(定價60,000)：特價**36,500**
【6/7-6/15考場獨家】
報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★不動產估價師全修班(定價48,000)：特價**37,000**
★高考地政全修班(定價60,000)：特價**46,000**
★普考地政全修班(定價55,000)：特價**41,000**
★國營地政(定價38,000)：特價**28,000**
【6/7-6/15考場獨家】
報名以上課程再優2,000元，加碼再贈20堂補課券，
舊生、二人同行再贈高點《土地暨不動產實用小法典》！

★地政士模考解析班：特價**1,800**
★不動產經紀人模考解析班：特價**1,300**
★不動產經紀人或地政士總複習：特價**6,500**
★不動產經紀人或地政士經典題庫班：特價**6,500**
★不動產經紀人考衝包(總複習+經典題庫班)：特價**12,300**
★地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：特價**12,800**
※以上課程內容不包含國作文

數位函授課程，搶先購課！

★不動產經紀人或地政士全修班(定價33,000)：特價**26,000**
★不動產估價師全修班(定價54,000)：特價**45,000**
★不動產經紀人+地政士差異科目(定價47,000)：特價**34,500**
★不動產經紀人或地政士總複習：特價**7,500**
★不動產經紀人或地政士經典題庫班：特價**7,500**
★不動產經紀人或地政士考衝包(總複習+經典題庫班)：特價**13,000**
【6/7-6/15考場獨家】
不動產估價師、高普考地政全修，特價再優1,000元！

※以上均為最特惠價，恕不再與其他優惠併行。詳細課程與活動辦法請以各分班櫃檯公告為準。