

# 第一章 土地法

## 第1條 (土地之定義)

本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

## 第2條 (土地之種類)

I 土地依其使用，分為左列各類。

第一類 建築用地；如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲台、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。

第二類 直接生產用地；如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

第三類 交通水利用地；如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。

第四類 其他土地；如沙漠、雪山等屬之。

II 前項各類土地，得再分目。

1. 土地法規定，土地依其使用，得分為各類。下列何者錯誤？ (D)  
(A)建築用地 (B)直接生產用地  
(C)交通水利用地 (D)要塞軍備用地。 (97年←)
2. 下列何者屬於土地法所稱之建築用地？ (B)  
(A)港灣 (B)船埠 (C)堤堰 (D)漁地。 (98年)
3. 土地法將土地依其使用分為四類，其中第三類為交通水利用地，下列何者非屬交通水利用地項目？ (B)  
(A)溝渠 (B)池塘 (C)湖泊 (D)堤堰。 (100年)
4. 依土地法規定，碼頭、墳場屬於下列何種用地？ (C)  
(A)直接生產用地 (B)交通水利用地  
(C)建築用地 (D)其他用地。 (102年)
5. 下列何者是土地法第二條所稱之直接生產用地？ (A)  
(A)水源地 (B)溝渠 (C)湖泊 (D)水道。 (103年)

**第4條**（公有土地之定義）**重要！**

本法所稱公有土地，為國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。

1. 土地法所稱公有土地，係指：  
(A)國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地  
(B)國有土地、直轄市有土地、縣（市）有土地或國營企業有之土地  
(C)國有土地、直轄市有土地、國營企業有之土地或鄉（鎮、市）有之土地  
(D)國有土地、國營企業有之土地、縣（市）有土地或鄉（鎮、市）有之土地。  
(97年←) (A)
2. 土地法所定義公有土地與國有土地兩者意涵範圍之關係為何？  
(A)公有土地小於國有土地 (B)公有土地等於國有土地  
(C)公有土地大於國有土地 (D)公有土地與國有土地無關係。  
(100年) (C)
3. 登記於臺灣糖業股份有限公司名下的土地，依其土地登記之權屬係為：  
(A)公有土地 (B)國有土地 (C)直轄市有土地 (D)私有土地。(103年) (D)
4. 下列土地何者屬於土地法第四條所稱的公有土地？  
(A)所有權人登記為台灣糖業股份有限公司  
(B)所有權人登記為臺灣石門農田水利會  
(C)所有權人登記為國家中山科學研究院  
(D)所有權人登記為埔里鎮。  
(108年) (D)

**第5條**（土地改良物之定義）**重要！**

I 本法所稱土地改良物，分為建築改良物及農作改良物二種。

II 附著於土地之建築物或工事，為建築改良物，附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。

1. 依土地法規規定關於農作改良物之定義，下列何者不屬之？  
(A)農作物 (B)維護保育 (B)

- (C)水利土壤之改良 (D)農作物以外之其他植物。(102年)
2. 下列何者並非土地法中的農作改良物？ (A)
- (A)置於農地上的盆栽 (B)附著於農地上的芒果樹
- (C)農田的灌溉設施 (D)農地上所施加的肥料。(114年)

**第7條** (土地債券之定義)

本法所稱土地債券，為土地銀行依法所發行之債券。

1. 土地法所稱土地債券，係指何種金融機構依法所發行之債券？ (B)
- (A)中央銀行 (B)土地銀行
- (C)合作金庫銀行 (D)農業金庫銀行。(95年)

**第10條** (私有土地與國有土地之區別) **重要!**

I 中華民國領域內之土地，屬於中華民國人民全體，其經人民依法取得所有權者，為私有土地。

II 私有土地所有權消滅者，為國有土地。

1. 私有土地所有權消滅者，其所有權歸下列何者？ (C)
- (A)直轄市、縣(市)有 (B)鄉、鎮、市有
- (C)國有 (D)無主土地。(95年)
2. 依土地法之規定，私有土地之所有權消滅者，其最終歸屬為何？ (A)
- (A)國有土地 (B)直轄市有土地
- (C)縣(市)有土地 (D)鄉(鎮、市)有土地。(99年)

**第11條** (他項權利之種類)

土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。

1. 以在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育為目的而設定之土地他項權利，稱為下列何種權利？ (D)
- (A)地上權 (B)耕作權 (C)農役權 (D)農育權。(99年)
- ▶▶參照民法第850條之1。
2. 我國物權係採法定主義，於土地所有權以外之其他不動產物權，謂之他項權利，依民法及土地法之規定，下列何者非屬物權？ (D)

I-4 第一部分 土地法規

(A)抵押權 (B)農育權 (C)耕作權 (D)租賃權。 (112年)

**第12條** (私地所有權之消滅及回復) **重要!**

I 私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅。  
II 前項土地，回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。

1. 下列有關私有土地地權之敘述何者正確？ (C)
- (A)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，仍有其所有權
- (B)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，由國家發放補償後收歸國有
- (C)私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅
- (D)湖澤及可通運之水道，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，自然取得其所有權。 (103年)
2. 私有土地所有權消滅之情形眾多，下列何者為相對消滅之情形？ (C)
- (A)因逾期未辦理土地總登記而消滅
- (B)因土地流失而消滅
- (C)因買賣而消滅
- (D)因拋棄而消滅。 (105年)
- ▶▶ 絕對消滅，乃私有土地所有權客觀上消滅，而無償歸屬於國有，選項(A)、選項(B)及選項(D)即是。相對消滅，乃私有土地所有權雖消滅，但僅發生權利移轉他人，選項(C)即是。

**第13條** (岸地增加之優先取得) **重要!**

湖澤及可通運之水道及岸地，如因水流變遷而自然增加時，其接連地之所有權人，有優先依法取得其所有權或使用受益之權。

**第14條** (私有之限制) **重要!**

I 左列土地不得為私有：

- 一 海岸一定限度內之土地。
- 二 天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。

# 第一章 不動產經紀業管理條例

## 第1條 (立法目的)

為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。

1. 下列何者為制定不動產經紀業管理條例之目的？ (A)  
(A)建立不動產交易秩序 (B)促進國民消費安全  
(C)建立公平合理之競爭環境 (D)加強公寓大廈之管理維護。  
(90年(→))
2. 下列何者非為不動產經紀業管理條例之立法目的？ (C)  
(A)建立不動產交易秩序 (B)保障交易者權益  
(C)確保公平競爭 (D)促進不動產交易市場健全發展。  
(95年)
3. 關於不動產經紀業管理條例立法目的之敘述，以下何者錯誤？ (B)  
(A)管理不動產經紀業 (B)限制交易者權益  
(C)建立不動產交易秩序 (D)促進不動產交易市場健全發展。  
(102年)
4. 關於不動產經紀業管理條例立法目的之敘述，下列何者正確？ (D)  
(A)加強公寓大廈之管理維護 (B)發展租賃住宅服務業  
(C)保障國民消費生活安全 (D)促進不動產交易市場健全發展。  
(109年)

## 第3條 (主管機關)

本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。

1. 不動產經紀業管理條例所稱之主管機關，在直轄市為何者？ (B)  
(A)直轄市政府建設局 (B)直轄市政府地政處  
(C)直轄市政府工務局 (D)直轄市政府教育局。 (90年(→))

### 3-2 第三部分 不動產經紀相關法規

2. 有關不動產經紀業之地方主管機關，下列何者正確？ (A)
- (A)在直轄市為市政府地政處  
(B)在直轄市為市政府消費者服務中心  
(C)在縣（市）為縣（市）政府建設局或工務局  
(D)在縣（市）為縣市政府地政局。 (90年(二))
3. 有關主管機關，下列何者錯誤？ (B)
- (A)消費者保護之中央主管機關為目的事業主管機關  
(B)不動產經紀業之中央主管機關為經濟部商業司  
(C)公寓大廈管理之縣（市）主管機關為縣（市）政府  
(D)公平交易之中央主管機關為行政院公平交易委員會。 (90年(二))
4. 不動產經紀業管理條例所稱主管機關，下列敘述何者錯誤？ (A)
- (A)內政部營建署 (B)內政部  
(C)直轄市政府地政處 (D)縣（市）政府。 (106年)
5. 不動產經紀業管理條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市 (C)  
為直轄市政府何等局處？  
(A)都市發展、城鄉發展 (B)產業發展 (C)地政 (D)財政。 (109年)

#### 第4條 (用辭定義) **重要!**

本條例用辭定義如下：

- 一 不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。
- 二 成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。
- 三 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
- 四 經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。
- 五 仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。
- 六 代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。
- 七 經紀人員：指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務。
- 八 加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。

九 差價：係指實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額。

十 營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。

1. 依不動產經紀業管理條例第四條第二款之規定，所謂成屋，除於實施建築管理前建造完成之建築物外，係指以下何種建築物？ (B)
- (A)領有建造執照之建築物 (B)領有使用執照之建築物  
(C)完成保存登記之建築物 (D)完成門牌登記之建築物。  
(102年)
2. 依不動產經紀業管理條例之規定，經紀人員不得收取差價。此「差價」係指下列何者？ (B)
- (A)實際買賣交易價格與課稅評定價格之差額  
(B)實際買賣交易價格與委託銷售價格之差額  
(C)買賣契約價格與委託銷售價格之差額  
(D)買賣契約價格與實價登錄價格之差額。  
(104年)
3. 依不動產經紀業管理條例規定，下列關於條例用辭定義之敘述何者正確？ (D)
- (A)成屋：指領有建造執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物  
(B)預售屋：指領有使用執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標之物  
(C)經紀業：指依不動產經紀業管理條例規定從事買賣、互易、租賃之居間或代理業務者  
(D)營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或非常態之固定場所。  
(106年)
4. 關於不動產經紀業管理條例之用辭定義，下列敘述何者正確？ (D)
- (A)預售屋指領有使用執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標之物  
(B)差價係指買方支付斡旋金之交易價格與賣方委託銷售價格之差額  
(C)經紀人員包含經紀人或經紀營業員。經紀人指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務  
(D)加盟經營者係指經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服

3-4 第三部分 不動產經紀相關法規

- 務、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。(109年)
5. 不動產經紀業管理條例之「用辭定義」，下列何者正確？ (A)
- (A)不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利  
(B)成屋：指領有建造執照之建築物  
(C)經紀人員：經紀營業員之職務為執行仲介或代銷業務  
(D)營業處所：指經紀業經營仲介或代銷業務之店面、辦公室或常態之非固定場所。(112年)

第5條 (經營許可)

- I 經營經紀業者，應向主管機關申請許可後，依法辦理公司或商業登記；其經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限。  
II 前項申請許可之事項及其應備文件，由中央主管機關定之。  
III 經紀業分設營業處所，應向直轄市或縣(市)政府申請備查。

1. 經紀業經營國外不動產仲介或代銷業務者，應如何登記？ (A)
- (A)應以公司型態組織依法辦理登記為限  
(B)應以商業型態組織依法辦理登記為限  
(C)應以商號向內政部或縣(市)政府依法辦理登記為限  
(D)應以公司或商業型態組織依法辦理登記為限。(99年)
2. 依不動產經紀業管理條例規定，下列關於經紀業之敘述，何者正確？ (D)
- (A)主管機關檢查經紀業之業務時，經紀業得以商業機密之理由拒絕檢查  
(B)經紀業取得主管機關許可，依法辦理公司或商業登記後，即可開始營業  
(C)不動產銷售廣告稿必須經主管機關審查，再由不動產經紀業簽章後刊行  
(D)經營國外不動產仲介業務者，以依法辦理登記之公司型態組織為限。(100年)
3. 依據不動產經紀業管理條例，關於經營仲介業務者之規定，下列敘述何者正確？ (D)
- (A)向主管機關申請許可，經審查後即得經營仲介業務

受領狀態之債務。

### 第三節 債之效力

#### 第一款 給付

1. 下列何種責任不得預先免除？ (D)
- (A) 具體輕過失責任 (B) 抽象輕過失責任  
(C) 不可抗力責任 (D) 故意或重大過失責任。  
(90年特考(-)10)
- ▶▶ 請參閱民法第222條。
2. 依過失程度的輕重區分，若欠缺「善良管理人」應有的注意義務者，是為下列何者？ (D)
- (A) 重大過失 (B) 故意 (C) 具體輕過失 (D) 抽象輕過失。(92年特考9)
- ▶▶ 請參閱民法第220條。過失以其欠缺注意之程度不同，可區分為：  
(1) 重大過失：指顯然欠缺一般人之注意者。(2) 具體輕過失：指欠缺與處理自己事務為同一注意，即以債務人處理自己一定事務向來所用之注意，為判斷有無過失之標準。(3) 抽象輕過失：指欠缺善良管理人之注意，即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應有之注意，為判斷有無過失之標準。
3. 甲向乙購買房屋一棟，豈料該房屋竟然為輻射屋，乙卻明知而未告知，甲並因此罹患癌症，甲可以何種理由向乙請求賠償？ (\*)
- (A) 不當得利 (B) 無因管理  
(C) 侵權行為 (D) 債務不履行。(97年普考(-)39)
- ▶▶ 請參閱民法第184、227、227條之1。本題依考選部公布之答案，答(C)或(D)者均給分。究其原因，依題示事實同時構成侵權責任及債務不履行（不完全給付）之契約責任，發生請求權競合之情形。
4. 甲出賣一隻種豬給乙，交付的種豬有口蹄疫，致乙的豬群遭受感染，而全部銷毀。請問乙對甲可以請求何種損害賠償？ (B)
- (A) 給付遲延的損害賠償 (B) 不完全給付的損害賠償

- (C)受領遲延的損害賠償 (D)給付不能的損害賠償。

(98年普考9)

▶請參閱民法第227條。

- 5.甲為房屋仲介公司之員工，經甲之斡旋乙同意將其所有房屋出售於丙，乙、丙雙方皆委任甲處理登記及付款事宜並授與代理權，事成之後乙、丙應支付甲相當之報酬。以下敘述何者錯誤？ (B)
- (A)此時雖屬所謂雙方代理，但因已經本人許諾，故可有效  
 (B)甲有要事需出國，乃將辦理登記事宜委託同事丁代為處理，因丁之疏失致丙受損害，由於甲並無過失可以無庸負責  
 (C)由於委任之事項中包含不動產登記事宜，就此部分包含代理權之授與應做成書面契約  
 (D)甲處理相關事務時，應以善良管理人之注意程度，謹慎為之。

(99年普考12)

▶請參閱民法第106、224、531、535條。

- 6.銀行對於肉眼顯能辨識之票據印文真偽，而未為辨識，其責任係屬何種性質之責任？ (A)
- (A)屬重大過失之責任 (B)屬抽象輕過失之責任  
 (C)屬具體輕過失之責任 (D)無過失責任。 (99年普考18)

▶請參閱民法第222條。重大過失，指顯然欠缺一般人之注意者，即僅需輕微之注意即可避免損害，竟怠於注意。具體輕過失，指欠缺與處理自己事務為同一注意，即以債務人處理自己一定事務向來所用之注意，為判斷有無過失之標準。抽象輕過失，指欠缺善良管理人之注意，即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應有之注意，為判斷有無過失之標準。

- 7.甲與乙締結將甲所有A屋出售予乙之買賣契約後，A屋於甲依約交付予乙前因火災燒毀致不能給付。下列敘述何者最正確？ (C)
- (A)如A屋之燒毀係可歸責於甲之事由所致，乙僅須支付二分之一之價金  
 (B)如A屋之燒毀係可歸責於乙之事由所致，甲僅得請求支付二分之一之價金  
 (C)如A屋之燒毀係可歸責於甲之事由所致，乙得解除契約

(D)如A屋之燒毀係可歸責於第三人丙之事由所致，乙仍須支付二分之一之價金。 (101年普考6)

▶請參閱民法第226、256條。

8.甲與乙締結A畫的買賣契約，約定由出賣人甲在兩天內將A畫送至乙處；甲將A畫交由店員丙送至乙處，因丙之過失，A畫滅失。下列敘述何者最正確？ (C)

(A)甲免給付義務

(B)乙得向丙主張侵害所有權之損害賠償責任

(C)甲應對乙負擔給付不能之損害賠償責任

(D)丙應對乙負擔給付不能之損害賠償責任。 (101年普考38)

▶請參閱民法第224、226條。

9.甲賣給乙一隻狗狗，名喚S，乙光看甲提供的S犬照片就喜歡的不得了，馬上承諾以10萬元的價金訂立契約。下列何者錯誤？ (C)

(A)若S實則在甲、乙訂立契約前已死亡，則甲、乙契約無效

(B)若S身上有跳蚤，並傳染給乙的貓咪B和乙家的環境，則甲應負加害給付責任

(C)若S其實是甲母的狗，僅因甲母出國，暫時寄放於甲處，則乙即使已經把S抱回家照顧，乙絕不可能取得S的所有權

(D)若乙向甲主張交付S，甲得主張同時履行抗辯。 (114年普考11)

▶請參閱民法第246、227、801、948、264條。(C)甲將其母的S狗任意出售乙並交付，其讓與行為係無權處分行為，依民法第118條屬效力未定行為（不生效力），惟因乙係善意受讓，故乙仍取得S狗之所有權。

10.甲與乙於民國（下同）一百零三年十月一日簽訂買賣契約將自有古董錶以新臺幣（下同）二十萬元出售予乙，約定同年十一月一日交付該錶予乙。但同年十月五日不知情的丙向甲表示願以二十五萬元之價格購買該古董錶，甲同意出售，並當場銀貨兩訖。關於乙如何主張其權利，下列敘述何者正確？ (A)

(A)乙基於買賣契約所生之債權得向甲請求交付該錶，並移轉該錶所有權。甲對乙須負可歸責給付不能之損害賠償責任

(B)乙基於買賣契約所生之債權得向丙請求交付該錶，並移轉該錶所

▶請參閱民法第766條。因甲係無權占有，無取得天然孳息所有權之法律依據。

2.果實自落於鄰地者，果實之所有權為鄰地所有權人所有，倘鄰地係公有用地時，該自落之果實為何人所有？ (C)

(A)國家所有

(B)該果實為無主物，誰先占即取得所有

(C)為該果實之果樹所有權人所有

(D)由國家及果樹所有權人所共有。

(112年普考11)

▶請參閱民法第766、798條。

3.關於不同權利之作用，下列何者為是？ (B)

(A)請求權為得自行請求之權利，其行使無須他人行為介入

(B)所有人對於無權占有其所有物者，有請求權

(C)債權屬於請求權，具有優先性

(D)基於人格權所行使之請求權，沒有消滅時效之適用。

(96年普考(=)14)

▶答案(B)請參閱民法第767條。又基於人格權而生之除去侵害等不作為請求權(民§18 I)，為維護人格利益所必要且不具財產權性質，固不適用消滅時效規定；惟如因人格權被侵害而生的損害賠償請求權，具財產權的性質，依民法第197條規定仍應適用消滅時效。

4.以所有之意思和平繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之時，為善意並無過失者，得請求登記為所有人之時效為幾年？ (A)

(A)十年 (B)五年 (C)十五年 (D)二十年。

(96年普考(=)29)

▶請參閱民法第770條。

5.甲將其土地設定抵押權於乙，其後該抵押權因擔保債權清償而消滅，但乙不塗銷抵押權登記，則甲得對乙行使何種權利以塗銷該抵押權登記？ (C)

(A)所有物返還請求權

(B)占有物返還請求權

(C)所有權除去妨害請求權

(D)占有除去妨害請求權。

(98年普考22)

▶請參閱民法第767條第1項中段。又本題亦可依民法第179條不當得利之規定請求塗銷抵押權登記。

6.關於時效取得地上權，下列敘述何者錯誤？ (A)

- (A)時效取得地上權之土地，以他人未登記之土地為限
- (B)占有人以建築物為目的而主張時效取得地上權者，不以該建築物係合法建物者為限
- (C)共有人之一人以在他共有人土地行使地上權之意思而占有共有土地者，亦得主張時效取得地上權
- (D)占有人於取得時效完成後，仍須辦理地上權登記完畢後始取得地上權。 (98年普考23)

▶請參閱民法第772條準用第769、770條。

7.甲所有的A屋蓋在乙已登記的B地上十八年。下列敘述何者正確？ (A)

- (A)乙可向甲主張B地的所有物返還請求權，請求甲拆屋還地
- (B)已經超過十五年，乙不可向甲主張B地的所有物返還請求權，請求甲拆屋還地
- (C)甲可主張時效取得B地的所有權
- (D)甲如為善意占有人，始得主張時效取得B地的所有權。

(102年普考21)

▶請參閱民法第767、769條。依大法官釋字第107號解釋：「已登記不動產所有人之回復請求權無消滅時效規定之適用。」所謂回復請求權，指民法第767條第1項前段之所有物返還請求權而言。故雖然超過十五年，乙仍得向甲主張B地的所有物返還請求權。

8.關於不動產所有權取得時效，下列敘述何者錯誤？ (D)

- (A)應以所有之意思
- (B)應和平公然繼續占有
- (C)應占有他人未登記之不動產
- (D)時效完成即取得不動產所有權。

(102年普考36)

▶請參閱民法第769、770條。

9.甲以行使普通地上權之意思，二十年間和平、公然、繼續在乙已登記之A地上有B屋，下列敘述，何者正確？ (B)

- (A)甲已經取得普通地上權
- (B)甲得請求登記為普通地上權人

(C)因乙之A地已辦理登記，故甲無法時效取得

(D)甲得直接以乙為被告，起訴請求乙同意甲登記為普通地上權人。

(113年普考15)

▶請參閱民法第772、769條。地上權取得時效之規定，不限於未登記土地。

10.甲自行出資建造違章建築房屋一幢，將之出售予乙，並已交付乙占有。但事後甲對乙主張其為所有權人，請求乙返還房屋。下列敘述何者正確？ (D)

(A)甲之請求為無理由。因為違章建築是違法行為，甲無法取得該屋所有權

(B)甲之請求為有理由。因為違章建築買賣是違法行為，買賣契約無效，甲得請求回復原狀

(C)甲之請求為有理由。甲可根據民法第七百六十七條第一項前段，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之

(D)甲之請求為無理由。縱甲根據民法第七百六十七條第一項前段，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。乙基於買賣契約非無權占有該屋，故無須返還。(103年普考20)

▶請參閱民法第758、767條。不動產物權之移轉須經登記始生效力，違章建築屬民法第66條規定之定著物範圍，因無從辦理移轉登記，其所有權仍屬於甲。惟甲基於買賣關係將該屋交付乙占有，乙屬有權占有，故乙無須返還。

11.甲將自己所有的違章建築A屋賣給乙，有關於買賣違章建築之法律關係。下列敘述，依實務見解，何者錯誤？ (B)

(A)土地與土地上之違章建築同屬於一人所有，嗣將違章建築與土地分別讓與相異之人，仍有民法第四百二十五條之一推定租賃關係規定之適用

(B)違章建築之買受人對於無權占用房屋之人，得行使民法第七百六十七條之物上請求權

(C)違章建築遭拍賣，拍定人自取得法院權利移轉證書之日起，取得該違章建築之權利