

# 《民法物權編概要》

## 試題評析

第一題，是基本解釋名詞，只要平時稍加留意應不難作答；第二題，其第一子題為不動產物權之取得與動產附合不動產之問題，第二子題為不動產所有權及地上權取得時效問題，均為熱門考題，考生只要留意實務有地上權取得時效不以未登記土地為限之見解，應可順利作答；第三題，為共有人間之各種法律關係之問題，共有人間之各種法律關係是重點中的重點，一般考生均會留意，老師在課堂上也會特別叮嚀。不過共有之權利關係相當繁瑣，而且涉及土地法特別規定與實務見解，考生應清楚援引作答始能獲得分數。綜觀今年物權概要考題尚屬正常，未出現艱深題型，稍微用功的學生應可獲得七十分以上成績。

## 一、說明下列各詞之意義：(30分)

- (一)物權排他性
- (二)物權行為獨立性
- (三)擔保物權從屬性

**答：**(一)物權係直接支配標的物之權利，故同一標的物上，原則上不能再成立與之內容不相容之物權，但不以占有標的物為成立要件者，則為例外，例如抵押權。此即為物權之排他性。(參來勝講義第7頁)

(二)有關物權行為之立法我國係採形式主義，即物權行為與債權行為相分離，債權成立，不當然發生物權之變動，還須經物權行為始發生物權變動效力，亦即物權行為係獨立於債權行為之外之法律行為，謂之「物權行為獨立性」。例如甲將所有之A地以五百萬元之價金出售予乙，則甲乙就買賣標的物及價金意思表示合致後即成立買賣契約，惟買賣契約為債權行為，甲乙雙方僅互相取得請求權，須另為交付價金及移轉A地之物權行為，甲乙始得分別取得價金及A地之所有權。參見《高上講義》P.10

(三)擔保物權之共通特性有三，其中擔保物權須從屬於債權而存在，其成立以債權成立為前提，並因債權之移轉而移轉，因債權之消滅而消滅，稱之為擔保物權之從屬性。擔保物權以抵押權為典型，其從屬性之內容分述如下：

- 1.發生上之從屬性：抵押權之設定係以擔保債權之履行為目的而從屬於債權，故主債權未發生，抵押權無法設定。
- 2.消滅上之從屬性：主債權消滅，抵押權無法獨立存在，原則上應隨同消滅(民法三七條)。
- 3.處分上之從屬性：抵押權不得由債權分離而為讓與(民法八七條)，例如抵押權人自不得將抵押權單獨讓與他人，而自己保留債權；亦不得將債權單獨讓與他人，而自己保留抵押權。參見《高上講義》P.61、P.63

## 二、甲名下之A地為乙竊佔在其上興建B屋及種植C樹，試問：(30分)

- (一)B屋、C樹之所有權誰屬？
- (二)若乙佔用A地達二十年以上，則乙得否主張依時效取得之規定，請求登記為A地之所有權人或地上權人？

**答：**(一)1.B屋之所有權屬乙：  
按不動產物權非由於法律行為而取得，無庸依民法七五八條規定辦理登記，僅非經登記不得處分(民法七五八條)。另依實務見解，自己出資建築之建築物，其取得係原始取得性質，與依法律行為而取得者有別，不在民法七五八條規定所謂非經登記不生效力之列(41台上1039)。  
本題B屋係乙起造，應由乙原始取得所有權，至於乙竊佔甲的土地，甲可依物上請求權請求乙拆屋還地，則為另一法律關係。參見《高上講義》P.12

2.C樹所有權屬甲：  
動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人取得動產所有權(民法八一一條)。所謂「重要成分」，指各部分相互結合，非經毀損或變更其性質不能分離時，則各該部分均屬重要成分。換言之，動產轉變為不動產之重要成分時，已非一個物，重要成分不得獨立成為物權之客體。  
本題C樹在種植前原為乙所有之動產，經乙種植在A地上即成為A地之重要成分，已不得獨立成為物權之客體，乙因而喪失C樹所有權，而由A地所有人甲取得所有權。參見《高上講義》P.37

(二)1.乙不得依所有權時效取得規定請求登記為所有人：  
按不動產所有權之時效取得，須以占有他人未登記之不動產為要件(民法七六九、七七條)，此乃登記有絕對效力之故(土地法四三條)。  
本題甲之A地係屬已登記土地，乙縱然繼續占有二十年，亦不得依所有權時效取得規定請求登記為所有人。參見《高上講義》P.22

2.乙如以行使地上權之意思占有A地得依地上權時效取得規定請求登記為地上權人：  
實務認為地上權之登記必須於辦理土地所有權登記同時或以後為之，如土地未經辦理所有權登記，即無從聲請為

取得地上權之登記，故聲請為地上權之登記，不以未登記之土地為限，以擴大地上權時效取得之適用對象(60台上1317)。對此見解學者有不同看法，認為地上權時效取得依民法七七二條準用民法七六九條或七七 條之結果，應以未登記土地為限。

本題乙如以行使地上權之意思占有A地，依實務見解，A地雖屬已登記土地，乙仍得依民法七七二條準用民法七六九條規定，請求登記為地上權人。參見《高上講義》P.23

三、甲、乙、丙、丁、戊共有一筆A地，應有部分各五分之一，試問：(40分)

- (一)甲得否未經他共有人之同意，將其應有部分設定抵押權於庚，以擔保對己之債務？
- (二)乙得否未經他共有人之同意，將其應有部分設定地上權於辛，供辛在A地上建築B屋居住？
- (三)丙、丁、戊得否未經他共有人之同意，將A地設定地役權於壬，供壬在A地上通行？
- (四)A地分割時，A地上之物權人其權利是否生影響？

**答：**(一)分別共有人之權能中，各共有人得自由處分其應有部分(民法八一九條一項)。另依大法官釋字一四一號解釋，應有部分之處分包括就其應有部分設定抵押權(公同共有則不得為之)。

本題分別共有人甲將其對A地之應有部分為庚設定抵押權，係屬處分其應有部分之行為，無庸他共有人之同意。參見《高上講義》P.41

- (二)如前述各共有人得自由處分其應有部分，所謂「處分」是否包括將應有部分設定地上權等用益物權或出租之問題，學者通說認為，該等權利均須占有標的物並進而排除他人使用收益，而共有人基於應有部分對於共有物之使用收益須受他共有人之限制，應有部分僅係所有權之比例，無從為排他用益，故除共有人間已就共有物之使用收益達成協議(分管契約)外，應有部分性質上不得為地上權或其他用益物權或出租之客體。

本題乙未經他共有人同意，不得將其應有部分設定地上權予辛。參見《高上講義》P.41

- (三)按共有物之處分、變更及設定負擔，原則上應得共有人全體同意(民法八一九條二項)惟如屬不動產之處分，依土地法三四之一第一項規定，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，得以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意行之，如應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。此一依多數決為之的特別規定應優先民法規定而適用。

本題丙、丁、戊三人之人數及應有部分均超過共有之半數，其等將A地設定通行地役權予壬之行為無須經其他共有人之同意。參見《高上講義》P.42

- (四)共有不動產之分割，在協議分割，須經登記始取得單獨所有權(民法七五八條)；在裁判分割，因屬形成判決，於判決確定時即生分割效力，不待交付或登記即取得單獨所有權，僅非經登記不得處分其物權(民法七五九條)。換言之，共有物分割之效力係向將來發生，基於物權之追及效力，共有物上原有之其他物權不因分割而受影響，仍存在於各共有人所分得部分之上。

本題A地分割時，不論為協議分割或裁判分割，對於A地上之其他物權人之權利均無影響，仍存在於各共有人所分得部分之上。參見《高上講義》P.47