

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

高普考 高點名師

線上解題講座

給你最快
最精準的詳解!



高凱 (高凱傑)

行政學/
公共政策

f 高點行政學院



7/17 (一) 首播



張政 (張家瑋)

財政學/
經濟學

f 高點高上
高普特考公職



7/17 (一) 首播



陳世華 (邱垂炎)

會計學/
中會

f 高點會人會語



7/18 (二) 首播



曾榮耀 (蘇偉強)

土法/土登/
土經

f 高點來勝
不動產專班



7/18 (二) 首播



王致強 (蕭立人)

資料結構

高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播



何昀峯

考銓

高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播



陳熙哲

行政法

高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播



葉哲瑋

抽樣/
迴歸

高點線上
影音學習



7/19 (三) 首播

《民法物權編概要》

試題評析	<p>第一題考點：1.物權優先效力之意涵。2.抵押權設定在先，於拍賣抵押物時，得依民法第866條將抵押物上之地上權除去後拍賣。3.抵押權之次序權。</p> <p>第二題考點：涉及共有物之管理及處分問題，應引敘民法第818、819、820條之規定作答。</p> <p>第三題考點：依民法第772條規定，說明地上權取得時效之要件。</p> <p>第四題考點：依民法第814、815、816條規定，說明「加工」之法律效力。</p> <p>綜觀本次考題尚無偏狹題型，一般考生獲得70分以上尚屬正常。</p>
考點命中	<p>第一題：(一)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁9。 (二)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁106、107、114。</p> <p>第二題：(一)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁56。 (二)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁56。 (三)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁63、64。 (四)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁59、60。</p> <p>第三題：(二)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁30、31。</p> <p>第四題：(一)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁53。 (二)《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁53。</p>

一、某甲因缺錢，遂向乙銀行貸款新臺幣（下同）100萬元，並以其所有之A土地設定抵押權以供擔保，甲再次缺錢，再向丙銀行貸款100萬元，且以其所有之A土地設定第二次抵押權以供擔保，隨後，甲將A地設定地上權給丁，約定為期10年每年地租10萬元，並完成登記。試問，何謂物權優先效力（或稱優先性）？（15分）以本題為例，乙銀行實行抵押權時，應如何主張其優先效力？（10分）

答：

(一)同一標的物上，有多數能相容支配之物權存在時，限制物權之效力優先於所有權，先成立物權之效力優先於後成立之物權；又若該標的物亦為債權給付之標的物時，無論物權發生先後，物權之效力均優先於債權，謂之物權之優先效力(優先權)。分述如下：

1.物權相互間之優先效力：(兩物權得併存時)

(1)限制物權優先於所有權。限制物權係於一定範圍內，限制所有權之權利，故在同一標的物上，限制物權雖成立在所有權之後，仍當然優先於所有權。

(2)同一標的物上，得相容之數限制物權間，先成立之物權，其效力優先於後成立之物權。例如同一不動產上先後設定之數抵押權間。

2.物權優先於債權之效力：

物權與債權競合時，物權無論成立之先後如何，均有優先於債權之效力。例如一物二賣時，後買者如先受移轉而取得所有權，其所有權當然優先於先買者之債權。(註：物權優先於債權為原則，惟尚有例外情形，例如民法第425條買賣不破租賃之規定即是租賃權之物權化)

(二)乙銀行實行抵押權時，得主張之優先效力如下：

1.乙實行抵押權如受丁之地上權影響者，法院得除去丁之地上權後拍賣抵押物：

依民法第866條規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係；但其抵押權不因此而受影響(第1項)。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者(例如估價不足清償抵押債權或拍賣無人應買)，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之(同條第2項)。用益物權被除去後，執行法院於發給權利移轉證書時，應依職權通知地政機關塗銷該物權之登記。而是否有影響抵押權，由執行法院調查決定之。

題示甲先將A地設定抵押權給乙銀行供擔保，嗣後再設定地上權給丁，乙銀行實行抵押權拍賣抵押物，如受丁之地上權影響而無法標脫時，乙得聲請法院除去丁之地上權後重新估價拍賣。

2.就拍賣抵押物所得價金，乙得對丙主張優先受償：

依民法第874條規定，抵押物賣得之價金，除法律另有規定外，按各抵押權成立之次序分配之，其次序相

同者，依債權額比例分配之。稱之為「抵押權之次序權」。

題示甲先將A地設定抵押權給乙銀行供擔保，嗣後再設定第二次序抵押權給丙銀行供擔保，故就抵押物賣得之價金，乙銀行得對丙銀行主張優先受償。

- 二、某大學法律系同班同學甲、乙、丙、丁合資購買機車一輛，每人出資新臺幣一萬元但未約定應有部分。甲、乙、丙、丁四人對於如何使用該機車、是否加裝導航機、機件故障之維修，以及能否將機車高價賣給同學戊，皆爭執不休。試問，前述行為依法應如何為之？（25分）

答：

- (一)甲、乙、丙、丁合資購買機車屬四人分別共有，應有部分各四分之一：

數人按其應有部分而共同享有一物之所有權者，為「分別共有」。所謂「應有部分」，乃各共有人就共有物之所有權在分量上得享有之抽象比例。應有部分之比例，按共有發生之原因，依法律規定或當事人之約定而定，如應有部分不明時，則推定為均等(民法第817條第2項)。

題示甲、乙、丙、丁合資購買機車一輛，每人出資均為一萬元，未約定應有部分，故應依每人出資比例計算，每人應有部分均各四分之一。

- (二)共有人使用共有機車應經協議分管：

依民法第818條規定，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。所謂「按其應有部分」，係指共有人行使用益權須受應有部分之限制，不能影響他共有人按其應有部分所得行使之用益權。故共有人於無害他共有人之用益權時，固得自由使用收益，例如共有之道路得各自為通行之使用。惟如其使用將影響他共有人之用益權時，共有人即無自由使用收益之權利，而須由共有人全體協議約定使用方法(通常稱之為分管契約)，此已涉及共有物之管理問題，自有第820條第1項之適用。

本題甲、乙、丙、丁共有之機車，其使用方法，依民法第818條規定，應經共有人全體協議分管，否則任何共有人均不得擅自使用。

- (三)共有機車欲加裝導航機，應經共有人多數決同意；如為故障之維修，則各共有人均得單獨為之：

依民法第820條規定，共有物之管理(包括使用、收益、改良及保存等行為)，除契約另有約定外，原則上應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算(第1項)，亦即得經共有人多數決為之；惟如係共有物之簡易修繕及其他保存行為，則例外得由各共有人單獨為之(第5項)。又所謂「保存行為」，指維護共有物之應有效用或防止其價值降低之行為，例如共有汽車之輪胎破裂，共有房屋漏水等，各共有人得單獨修繕。

本題共有機車如欲加裝導航機，依民法第820條規定，應經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者其人數不予計算；惟如係共有機車故障之維修，因屬維護共有物之應有效用或防止其價值降低之保存行為，各共有人均得單獨為之。

- (四)共有機車欲出售並移轉給同學戊，應經共有人全體同意：

依民法第819條第2項規定，共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體同意。又通說認為本條之法律上處分，僅指處分行為(即物權行為)，不包括負擔行為(即債權行為)。詳言之，僅物權行為始須全體同意。此乃因債權行為(如買賣)之行為人，對於標的物本不須具備處分權能之故。

本題共有機車欲出售並移轉給戊，涉及共有物之移轉(處分行為)，依民法第819條第2項規定，應經共有人全體同意始得為之。

- 三、依民法第772條規定：「前五條之規定，於所有權以外財產權之取得，準用之。於已登記之不動產亦同。」故所有權以外之其他財產權，亦可依取得時效取得之。試以地上權之取得時效為例，說明其要件為何？（25分）

答：

- (一)依民法第772條規定，所有權以外財產權(例如限制物權、債權、無體財產權等)，其取得時效準用所有權取得時效之規定。亦即不以登記為要件之權利，應準用民法第768條及第768條之1有關動產所有權取得時效之規定；以登記為要件之權利，則應準用民法第769條及第770條有關不動產所有權取得時效之規定。另對於他人已登記之不動產，亦得為不動產限定物權取得時效之客體。

- (二)以地上權之取得時效為例，因係準用民法第769條及第770條規定，其要件如下：

1. 占有人之主觀意思：須以行使地上權之意思而占有土地(64台上2552判例)。例如土地所有人已與占有人

簽訂地上權契約，惟迄未辦理地上權設定登記之情形，應足堪認定占有人係以行使地上權之意思而占有土地。

- 2.占有之客觀狀態：須為和平、公然、繼續占有，並在他人之土地上有建築物、工作物。
- 3.占有之期間：原則上須繼續占有20年；如占有之始善意並無過失則為10年。
- 4.占有之客體：須以他人之土地為客體，且不限於未登記之土地，已登記之土地亦包含在內
- 5.取得時效完成後，占有人仍須經登記始能取得地上權(60台上1317判例)。

四、某甲從友人手中購得高級樟木一塊，因其篤信佛教，遂委託著名雕刻師傅乙，將該樟木雕刻成一尊彌勒佛像，事成之後，因該彌勒佛像栩栩如生，深受各人喜愛，故甲與乙均對外宣稱為佛像之所有權人。試就我國物權法之規定，論該佛像所有權之歸屬？（25分）

答：

- (一)按施勞力於他人動產而成新物之謂「加工」，例如將布料作成衣服是。有關加工物所有權之歸屬，依民法第814條規定，加工於他人之動產者，其加工物之所有權，屬於材料所有人。但因加工所增之價值顯逾材料之價值者，其加工物之所有權屬於加工人。
- (二)如乙雕刻之佛像價值顯然逾材料之價值者，該佛像之所有權屬於乙：
題示甲將其所有之樟木，委由乙雕刻成一尊彌勒佛像(即加工物)，如該佛像價值顯然逾材料(甲之樟木)之價值者，依民法第814條規定該佛像之所有權屬於加工人乙取得。甲因而喪失其樟木之所有權(民法第815條)。
又依民法第816條規定，因添附喪失動產所有權而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。如前述，乙因加工取得樟木所有權，甲因而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求乙償還樟木之價額。

【版權所有，重製必究！】



堅持夢想
全力相挺

公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

高普考准考證就是你的 **VIP券**

弱科健檢

權威專家 & 考試優勝者 & 輔導顧問，共同指引備考盲點 ▶▶▶



7/7—16 商會 資訊 地政 考場限定

112 地方特考 衝刺

【總複習】面授/VOD：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
【申論寫作班】面授/VOD：特價 3,000 元起科、雲端：特價 7 折起科
【題庫班】面授/VOD：特價 2,000 元起科、雲端：特價 7 折起科

113 高普考 達陣

【全修課程】面授/VOD：准考證價再優 2,000 元，舊生報名再折 2,000 元
雲端：常態價再優 2,000 元
【考取班】高考：特價 62,000 元、普考：特價 52,000 元 (限面授/VOD)
【狂作題班】面授：特價 5,000 元/科

單科 加強方案

【112年度】面授/VOD/雲端：定價 6 折起
【113年度】面授/VOD：定價 65 折起、雲端：定價 85 折

研究生 專屬優惠

【購書贈課】出示考場期間高點購書證明，即贈對應科目VOD總複習
【113高考面授/VOD】全修：特價 33,000 元起
【中山專案】中山大學研究生，贈一科正課VOD (限中山育成中心，詳洽櫃檯)

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準



【台北】台北市開封街一段2號8樓 02-2331-8268
【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓 03-425-6899
【台中】台中市東區大智路36號2樓 04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓 05-216-8787
【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1 06-223-5868
【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓 07-235-8996

各分班立案核准

