

連續30年人氣爆棚，題點超過10,000名上榜生

地方特考高點名師

線上解題講座

給你最快
最精準的詳解!



葛律 (邱顯丞)
行政法

f 高點高上
高普特考公職



12/16 (六) 首播



施敏 (張曉芬)
財政學

f 高點高上
高普特考公職



12/15 (五) 首播



陳世華 (邱垂炎)
會計學

f 高點會人會語



12/14 (四) 首播



曾榮耀 (蘇偉強)
土法/土登

f 高點來勝
不動產專班



12/16 (六) 首播



初錫 (蘇世岳)
政治學

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



何昀峯
考銓

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



高凱 (高凱傑)
行政學

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播



陳友心
政府會計

▶ 高點線上
影音學習



12/18 (一) 首播

《民法物權編概要》

試題評析	綜觀本次考題之難易，第二題第(二)子題及第四題，較為偏狹冷門，其餘各題尚屬正常，考生只須引敘條文把握重點作答，一般程度考生可望獲得60分以上之成績。
------	--

- 一、甲提供其所有之A土地設定普通抵押權於乙，以擔保乙對甲之金錢債權後，甲再以A土地設定普通地上權於丙時，乙主張其抵押權因此而受影響，故丙之地上權無效。請由「一物一權主義」之觀點，說明乙之主張是否有理？（25分）

試題評析	答題重點：(一)考點為一物一權主義之意涵。(二)土地先設定抵押權後得再設定地上權於他人，惟抵押權人實行抵押權受有影響時，得聲請法院除去該地上權(民法第866條)。
考點命中	(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。

答：

- (一)所謂「一物一權主義」，屬所有權不能並存於同一標的物上謂之。蓋物權係直接支配標的物之權利，同一標的物上，原則上不能有數個內容不相容之物權同時存在，故先存在之物權具有排除後物權再成立之效力，此即物權之「排他效力」。惟如數物權之性質能共存者則為排他效力例外。其例外相容之情形如下：

- 1.所有權得與其他限制物權並存。
- 2.非以占有標的物為內容之限制物權得並存，例如：抵押權之設定，因不以占有標的物為成立要件，故同一標的物上得設定數抵押權或與其他用益物權(如：地上權)並存在同一標的物上。(參高點民法物權講義第9頁)

- (二)同一標的物上，如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。如前述，抵押權得與地上權或其他限制物權並存於同一標的物上，何者效力優先，當以成立先後(登記先後)定之。因此，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)。至於是否有影響，應由執行法院調查決定之。(參高點民法物權講義第106頁)

- (三)丙在A土地之地上權仍屬有效，惟乙得聲請法院將該地上權除去後拍賣A地：

本題甲先提供其所有之A土地設定普通抵押權於乙，嗣後甲再以A土地設定普通地上權於丙，因抵押權不具排他效力，故後設定之地上權仍屬有效，惟乙之抵押權設定在先，效力優先於後設定之地上權，依民法第866條其抵押權不因而受影響。如抵押權人乙實行抵押權受有影響者，法院得除去丙之地上權後拍賣之。

- 二、甲於其所有之A地上建造B屋時，雖未逾越與鄰地所有人乙所有之C地的地界線，但卻有逾越建築法令所定建築物間應保持距離之建築線，且B屋設置之大量廢氣排氣口均有朝向C地排出之情形，乙得否請求甲拆除B屋逾越建築法令規定建築線部分？就排氣口之設置，乙有無請求甲不得排放廢氣至其土地上之依據？（25分）

試題評析	答題重點：(一)民法第796條對於越界建築者之保護乃民法第767條之例外規定。(二)民法第793條氣響侵入之禁止。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁25、39。

答：

- (一)乙不得請求甲拆除B屋逾越建築法令規定建築線之部分：

民法第767條第1項規定，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；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。又如占有人符合民法第796條，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議之規定者，土地所有人即不得請求移去或變更其房屋，但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金，且鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地。質言之，民法第796條對於越界建築者之保護，係民法第767條物上請求權之例外規定。故必須符合第767條之規定，始有必要進一步檢討占有人是否有越界建築之保護情形。(參高點民法物權講義第25、39頁)

題示甲於其所有之A地上建造B屋時，並未逾越與鄰地所有人乙所有之C地的地界線，即未無權占有甲之A地，乙不得依民法第767條請求乙拆屋還地，自亦無民法第796條越界建築保護問題，乙亦不得請求甲支付償金。至於甲建造B屋有越界建築法令所定建築物間應保持距離之建築線，應如何處理，係屬公法上之問題，應由建築管理機關依建築相關法規裁處。

(二)乙得請求甲不得排放廢氣至其土地上：

依民法第793條規定，土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限。

題示甲興建B屋設置之大量廢氣排氣口均有朝向乙所有之C地排出之情形，乙得依民法第793條規定請求甲不得排放廢氣至其土地上。

三、甲、乙、丙就三人分別共有之A土地協議分割不成後，甲可否單獨向法院請求裁判分割A土地？

經法院判決確定三人依序各自分得A1、A2、A3土地後，甲於三人未依前述法院確定判決辦妥分割登記前，除利用其所分得之A1土地外，並擅自使用乙分得之A2土地的一部分時，乙對甲得為如何之主張？(25分)

試題評析	答題重點：(一)民法第823條共有人之分割請求權。(二)裁判分割判決確定時共有人不待登記即取得單獨所有權(民法第759條)。(三)裁判分割後共有人對於他共有人分得之部分，即喪失共有權利，其占有為無權占有。
考點命中	(一)《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁65、66。 (二)《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁68。 (三)《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁25。

答：

(一)按民法第823條第1項，各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。此即為共有人之共有物分割請求權，共有人得依本條規定，隨時以一方之意思表示，請求他共有人終止共有關係。至於共有物之分割方法，依民法第824條第1項及第2項規定，原則上依共有人協議之方法行之。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，共有人得聲請法院為裁判分割。

題示甲、乙、丙三人分別共有之A土地，已協議分割不成，甲自得依上述規定，以乙、丙為被告，單獨向法院起訴請求裁判分割A土地。(參高點民法物權講義第65、66頁)

(二)於裁判分割判決確定時，甲、乙、丙不待登記即取得分割後土地之單獨所有權：

有關共有土地分割後，各分別共有人取得單獨所有權之時點，在協議分割，須經登記始取得單獨所有權(民法第758條)；在裁判分割，因屬形成判決，於判決確定時即生分割效力，不待登記即取得單獨所有權，僅非經登記不得處分其物權(民法第759條)。(參高點民法物權講義第68頁)

(三)甲無權占有乙分得之A2土地，乙得請求甲返還A2土地：

如前述，共有土地裁判分割後，乙不待登記即取得A2土地之單獨所有權。又共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利，則其占有即難謂有何法律上之原因(參51上2641判例)。故甲擅自使用乙分得之A2土地即屬無權占有，乙得依民法第767條第1項規定對甲行使所有物返還請求權，請求甲返還A2土地。(參高點民法物權講義第25頁)

(註：依強制執行法第131條第1項規定：「關於繼承財產或共有物分割之裁判，執行法院得將各繼承人或共有人分得部分點交之；其應以金錢補償者，並得對於補償義務人之財產執行。」依本條規定，裁判分割之判決，兼具形成判決及給付判決之性質，故當事人得請求執行點交，亦即無

庸另行起訴，得直接聲請強制執行。）

- 四、甲銀行於乙所有之A不動產設定有最高限額新臺幣1,000萬元之抵押權，以擔保甲對丙之「現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負之借款、墊款、票據、信用卡消費款等暨其他一切債務」。嗣甲銀行被丁銀行合併（丁銀行為存續銀行，甲銀行為消滅銀行），丁銀行基於合併前，其對丙有因保證契約發生之已屆清償期而尚未獲償之債權，丁銀行乃請求「確定」原債權。丁之請求是否有理？（25分）

試題評析	答題重點：民法第881條之7，法人合併對原設定最高限額抵押權之效力。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁124、125。

答：

丁銀行請求「確定」原債權並無理由，原因說明如下：

- (一)按法人合併後，其權利義務應由合併後存續或另立之法人概括承受。此時若法人為最高限額抵押權人時，為減少抵押人之責任，民法第881條之7訂有保護規定略為，原債權確定前，最高限額抵押權之抵押權人或債務人為法人而有合併之情形者，抵押人得自知悉合併之日起15日內，請求確定原債權。是為**抵押人之債權確定請求權，而非抵押權人之權利**。題示甲銀行被丁銀行合併(丁銀行為存續銀行，甲銀行為消滅銀行)，甲原設定之最高限額抵押權由丁銀行概括承受，丁為合併後之抵押權人，並無請求確定原債權之權利。(參高點民法物權講義第124、125頁)
- (二)若抵押人乙未於知悉合併之日起15日內請求確定原債權者，**合併後**之丁銀行基於原設定契約所約定之法律關係而取得之**新債權**者，固然亦在最高限額抵押權之擔保範圍；惟如係**合併前**丁銀行對債務人丙已取得之債權，則不在擔保範圍，此乃因該債權並非原抵押權人甲銀行之債權之故(參96台上927判決)。故丁銀行**不得主張**於合併前，其對丙有因保證契約發生之已屆清償期而尚未獲償之債權，亦在最高限額抵押權之擔保範圍。

【版權所有，重製必究！】



堅持夢想
全力相挺

公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地方特考准考證 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 ▶▶▶



112/12/9-15 商會 資訊 地政 考場限定

113 高普考 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 2,500 元起科、雲端：特價 7 折起科
 【狂作題班】面授：特價 5,000 元/科起

113、114 高普考 達陣

【全修課程】面授/VOD：准考證價再優 2,000 元 (需憑生活圈優惠券)
 舊生報名再折 2,000 元+15堂補課券
 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)

單科 加強方案

【113年度】面授/VOD：定價 6 折起、雲端：定價 8 折起
 【114年度】面授/VOD：定價 65 折起、雲端：定價 85 折起
 【差分優惠】憑 112 高普考成績單「差 3 分內」，
 享面授/VOD 單科定價 5 折起、雲端定價 8 折

研究生 專屬優惠

【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，含一科正課 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
 【中壢】桃園市中壢區中山路100號14樓
 【台中】台中市東區大智路36號2樓

02-2331-8268
 03-425-6899
 04-2229-8699

【嘉義】嘉義市垂楊路400號7樓
 【台南】台南市東區大學路西段53號4樓
 【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓

05-216-8787
 06-237-7788
 07-235-8996

各分班立案核准

