

# 《民法物權編概要》

一、甲自乙購入A屋，為避人耳目乃與丙約定借其名義登記所有權並嚴守秘密，A屋實際則由甲占有使用。數年後丙因病死亡，其單獨繼承人丁不知上情，於整理丙之遺產時誤以為該屋為丙所有而完成繼承登記。嗣後，丁發現該屋為甲占有中，乃向甲請求返還A屋。試問：

(一)何謂登記之公信力？(20分)

(二)丁之請求有無理由？(20分)

試題評析	綜觀本次考題均屬基本概念，無偏狹之題型，考生只須引敘條文把握重點作答，一般程度考生可望獲得70分以上之成績。 第一題之答題重點為登記之公信力，考生須援引民法第759條之1第2項規定並詳述其要件及效力。
考點命中	《高點民法物權講義》，曾文田編撰，頁14、15、22。

**答：**

(一)所謂登記之公信力，指因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響(民法第759條之1第2項)。茲分述本條之要件及效力如下：

1. 要件：

- (1) 須不動產物權登記或限制登記之不實：至於面積、形狀等登記之不確實則不在保護範圍。
- (2) 須因法律行為而取得物權：如依法律規定而登記取得物權者，不包括在內(例如繼承登記取得)，此乃因善意取得制度旨在維護交易安全之故。
- (3) 須善意信賴登記：有關善意之判斷時點，實務以「辦理登記完畢時」為準(最高法院89台上1165判決參照)。
- (4) 須受讓人已完成物權變動登記。

2. 效力：

- (1) 善意第三人已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。故真正權利人僅得請求損害賠償，不能請求塗銷登記。
- (2) 惟此項規定並非於保護交易安全必要限度之外，剝奪真正權利人之權利，在善意第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。

(二)本題丁欲請求甲返還A屋之請求權基礎為民法第767條第1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」之規定。本條應檢討之要件如下：

1. 丁須為A屋所有人：

按借名登記之法律關係應屬信託關係，信託之受託人僅為「名義所有權人」，受益人始為「實質所有權人」，於信託關係消滅時，信託財產應歸屬受益人或其他法定歸屬權利人(信託法第1條、第65條)。本題甲借丙之名義登記為A屋所有權，A屋為信託財產，受託人丙僅為「名義所有權人」，其登記丙為「實質所有權人」係屬不實登記，丙死亡時信託財產不屬於其遺產(信託法第10條)，故丙之繼承人丁無法因繼承而取得A屋所有權。

其次，丁雖然因善意信賴丙之不實所有權登記並完成A屋之繼承登記，惟因丁係因繼承登記取得，而非因法律行為而取得物權登記，不受民法第759條之1第2項登記公信力之保護，故丁亦無法依本條善意取得A屋所有權。

2. 甲須無權占有A屋：

所謂「無權占有」，指無占有之正當權源，而仍占有其物之謂。若占有人對所有人有正當之權利者，無本條之適用。本題A屋為信託財產，委託人甲為實質所有權人，其占有A屋為有權占有。

結論：丁並非A屋之所有人且甲有權占有A屋，故丁請求甲返還A屋並無理由。

二、甲、乙、丙三人共有A地，應有部分各為三分之一，甲以其應有部分為丁設定普通抵押權擔保其對丁之120萬元債務。甲、乙、丙三人協議將A地分割為A1、A2、A3三筆，甲取得A1，乙取得A2，丙取得A3之單獨所有權。試問：A地之分割於何時生效？於丁之抵押權有何影響？（30分）

試題評析	第二題之第1子題答題重點為共有物分割效力的發生時期，應依民法第824條之1第1項規定作答；第2子題涉及共有不動產之應有部分設定抵押權後，該不動產分割時，抵押權之處理方式，考生應分別援引民法第868條及第824條之1第2項，以作為答題依據。
考點命中	《高點民法物權講義》，曾文田編撰，頁60、90。

**答：**

- (一) 有關共有物分割效力的發生時期，依民法第824條之1第1項規定，共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。明示採移轉主義而不採宣示主義(認定主義)。亦即共有物的分割，係共有人各以其應有部分相互移轉而取得單獨所有權，其效力自分割完畢向後發生，而非溯及既往。又本條所謂「效力發生時」，如分割者為不動產，在協議分割，係指依民法第758條於辦畢分割登記時；至於裁判分割，則指依民法第759條在分割之形成判決確定時。
- 本題甲、乙、丙三人共有A地係採協議分割方式，其分割係於依民法第758條規定辦畢分割登記時發生效力。
- (二) 以共有不動產之應有部分設定抵押權後，該不動產分割時，抵押權之處理方式如下：
1. 依民法第868條規定，抵押之不動產，如經分割或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，抵押權不因此而受影響。本條稱為抵押權不可分性。詳言之，原則上抵押權仍存在於抵押人原有之應有部分上，故抵押權按應有部分分別轉載於分割後各宗土地上，抵押權人得對各該應有部分行使抵押權，於拍定後，由拍定人取得抵押權客體之應有部分，此時拍定人與其他共有人就該不動產全部回復共有關係(司法院釋字第671號解釋參照)。
  2. 依民法第824條之1第2項但書規定，有下列情形抵押權可移存於抵押人所分得之部分土地，是為不可分性之例外規定：
    - (1) 抵押權人同意分割。
    - (2) 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
    - (3) 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。
- 本題甲、乙、丙三人共有之A地採協議分割，依民法第868條規定對於丁之抵押權不因此而受影響，丁得主張將抵押權按應有部分分別轉載於分割後各宗土地上；惟如經丁同意，亦得將其抵押權移存於抵押人甲所分得之部分土地上。

三、甲以其所有之A屋為乙設定抵押權，未料A屋因鄰居丙用火不慎發生氣爆而燒燬。經法院判決甲可自丙獲得500萬元之賠，則乙得如何行使其權利？（30分）

試題評析	第三題之答題重點為抵押權之代物擔保性之問題，作答時應援引民法第881條並詳述其要件及效力。
考點命中	《高點民法物權講義》，曾文田編撰，頁90、91。

**答：**

- (一) 按抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失或毀損而消滅，但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，為抵押物之代位物，抵押權人得對之行使權利(民法第881條)。本條稱為抵押權之代物擔保性或物上代位性。茲分述本條之要件及效力如下：
1. 代位物之範圍，須符合下列要件：
    - (1) 須因抵押物滅失或毀損所生：指絕對消滅而言，如係相對消滅，例如將抵押物出賣第三人，因其抵押權不受影響，對於出賣人(抵押人)所得之價金，非抵押物之代位物。
    - (2) 須因滅失或毀損而得受賠償或其他利益：如拆除抵押物在原地重建之建築物，並非抵押物之代位物。

(3) 須為抵押人得受之賠償或其他利益：如係第三人之賠償請求權或其他利益，則非抵押物之代位物。

2. 效力：

(1) 因抵押物滅失或毀損，抵押人得受賠償或其他利益為抵押權效力所及。亦即負賠償或其他給付義務之給付義務人應向抵押權人給付。

(2) 抵押權人對於抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。

(3) 給付義務人因故意或重大過失向抵押人為給付者，對於抵押權人不生效力。易言之，抵押權人如請求給付，給付義務人仍負給付之義務。

(二) 題示A屋(抵押物)因丙用火不慎發生氣爆而燒燬，抵押人甲因此可自丙獲得500萬元之賠償，抵押權人乙對該500萬元之賠償請求權有權利質權，故乙就原抵押權所擔保之債權，得在500萬元範圍內向丙請求優先受償。

【版權所有，重製必究！】