

# 《民法物權編概要》

試題評析	<p>第一題之答題重點：(一)考點為民法第759-1條第2項登記公信力之要件。(二)題示涉及地政機關可否逕行更正登記之問題，惟更正登記之法據為土地法第69條，考生應分析其要件並據以作答。茲令人費解者為，民法物權之考題，為何以土地法及土地登記規則為命題重點？前所未見。</p> <p>第二題之答題重點：時效取得地上權，須引敘民法第772條並分析其要件據以作答。</p> <p>第三題之答題重點：袋地通行權，須引敘民法第787及800-1條並分析其要件據以作答。</p> <p>第四題之答題重點：抵押權之效力範圍及於抵押物之從權利(民法第862條)；另土地設定抵押權後，抵押人在抵押之土地上營造建築物者，得聲請併付拍賣(民法第877條)。</p> <p>綜觀本次考題之難易，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70分以上之成績。</p>
考點命中	<p>第一題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁15、16。</p> <p>第二題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁29、30。</p> <p>第三題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁34～36。</p> <p>第四題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁98、107。</p>

一、因地政機關公務員甲之疏失，誤將屬於乙所有之A地登記為不知情之丙所有。嗣後，乙見到丙占有使用A地，向地政機關查詢後，才知道此錯誤登記之情事。乙乃準備所有足資證明A地為其所有之文件向地政機關請求更正錯誤登記。試問：

(一)丙是否有權占有使用A地？(15分)

(二)地政機關可否因乙提出之證明文件，即逕行更正該錯誤之登記，而將A地所有人變更為乙？(10分)

**答：**

(一)丙非A地所有權人無合法占有使用權源：

1.本題應檢討之重點為，丙不知地政機關之錯誤登記，可否依登記公信力之保護而取得所有權。按民法第759條之1第2項規定，「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。」乃將登記之公信力予以明文規定。有關本項登記公信力保護之要件如下：

- (1)須不動產物權登記或限制登記之不實。
- (2)須受讓人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)須受讓人善意信賴登記。
- (4)須受讓人已完成物權變動登記。

2.題示地政機關公務員甲之疏失，誤將屬於乙所有之A地登記為不知情之丙所有，其登記與實體法律關係不一致，係屬不實登記，丙雖不知情(善意)，惟因丙與乙間並無讓與所有權之法律行為，即丙之登記非因法律行為而取得物權，不適用民法第759條之1第2項登記公信力之保護，丙無法因登記而取得所有權，且丙亦無其他合法使用權源，故丙無權占有使用A地。

(二)地政機關不得將A地逕行更正登記為乙所有，而應將丙之登記逕為塗銷：

1.按土地法第69條規定，「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」有關更正登記之要件如下：

- (1)須因登記錯誤或遺漏。
- (2)須不妨害原登記之同一性(行政法院48判72)。指更正登記後，登記事項所示之法律關係應與原登記相同，不得變更。換言之，須視更正後與原登記者，是否為同一土地、同一權利種類及同一登記權利人而定。

- (3)須由登記人員或利害關係人申請。  
 (4)須於登記完畢後申請。  
 (5)須以書面向上級機關申請核准，惟例外始得逕行更正。  
 2.題示乙提出證明文件申請地政機關逕行更正該錯誤之登記，將所有權人更正為乙，惟因更正後將與原登記之登記權利人不同，有妨害原登記之同一性，地政機關不得逕行辦理更正登記。其補救方式，應由地政機關依土地登記規則第 28 條及第 144 條規定，因純屬登記機關之疏失而為錯誤之登記，報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後逕為塗銷丙之登記，將 A 地回復為乙所有。

二、A地登記為甲所有，甲死亡後由乙繼承，但乙遲未辦理繼承登記。嗣後，丙見A地閒置許久無人使用，遂占用該地，並於其上建屋居住逾20年。試問：丙可否聲請登記為地上權人？（25分）

**答：**

丙無法證明係以行使地上權之意思占有使用 A 地，不得主張時效取得地上權：

- (一)本題之重點為丙可否主張時效取得地上權。按民法第 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。」詳言之，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，應準用動產所有權取得時效之規定，以登記為要件之權利，則準用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，亦得為不動產物權取得時效之客體。故時效取得地上權應依民法第 772 條準用第 769 條或第 770 條之規定。茲分析地上權取得時效之要件如下：
- 1.占有人之主觀意思：須以行使地上權之意思而占有土地（參 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或工作物。
  - 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。
- (二)如前述，時效取得地上權之客體固不以未登記土地為限，惟占有人之主觀意思仍須以行使地上權之意思而占有土地為要件。依題示，丙僅因 A 地閒置許久無人使用，遂占用該地並於其上建屋居住，未能證明係以行使地上權之意思占有使用 A 地，即便建屋居住逾 20 年，亦不得主張時效取得地上權。  
 （註：土地登記規則第 118 條第 1 項：「土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。」）

三、甲將自有之A地設定地上權於乙，供其建造B屋，乙遷入B屋居住後，發現A地為袋地，如未經過丙所有之土地，無法通行至公路。試問：乙得否通行丙之土地到達公路？（25分）

**答：**

乙得主張袋地通行權通行丙之土地到達公路：

- (一)按民法第 787 條規定，土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路；有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金，稱之為袋地通行權。茲分析其要件如下：
- 1.須為土地所有人或其他利用權人。詳言之，依民法第 800 條之 1，地上權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人，亦有準用之規定。
  - 2.須土地與公路無適宜之聯絡。
  - 3.須土地不能為通常之使用。
  - 4.須非因土地所有人之任意行為所致。
- (二)題示 A 地之地上權人乙，發現 A 地為袋地，如未經過丙所有之土地，無法通行至公路，乙得依民法第 800 條之 1 準用第 787 條規定，主張袋地通行權通行丙之土地到達公路，丙不得拒絕。惟對於通行地因此所受之損害，丙得請求乙支付償金。

四、甲為便於從自有之A地通行到公路，於相鄰之乙所有之B地上設定不動產役權後，將A地設定抵押權於丙，向其借貸1千萬元。抵押權設定後，甲於A地上建造C屋。試問：丙實行抵押權時，其得聲請拍賣之標的物為何？（25分）

**答：**

丙得聲請拍賣之標的物包括：

(一)抵押物(A地)：

稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權(民法第 860 條)。又抵押權人於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。題示甲將所有之 A 地(抵押物)設定抵押權於丙，故丙實行抵押權時得聲請拍賣 A 地。

(二)抵押物之從權利(B 地上之不動產役權)：

抵押權之效力範圍，除抵押物外，尚及於抵押物之從物與從權利，而屬於同一抵押權之範圍(民法第 862 條第 1 項)。所謂「從權利」，指無法單獨存在，僅能從屬於主權利而存在之權利。例如：不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物(民法第 853 條)，須從屬於需役地。亦即不動產役權為土地之從權利，故以需役地設定抵押權時，其效力及於其不動產役權。

題示甲為便於從自有之 A 地通行到公路，於相鄰之乙所有之 B 地上設定不動產役權，A 地(需役地)設定抵押權之效力及於 B 地上之不動產役權，故丙亦得聲請拍賣該不動產役權。

(三)聲請法院將甲之 C 屋併付拍賣：

土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣，但對於建築物之價金，無優先受清償之權(民法第 877 條第 1 項)。

題示甲將 A 地設定抵押權於丙後，甲於 A 地上建造 C 屋，丙除得聲請拍賣 A 地外，於強制執行程序中得聲請法院將甲之 C 屋併付拍賣，但對於 C 屋之價金，無優先受清償之權。

【版權所有，重製必究！】