

《民法物權編概要》

試題評析	<p>第一題之考點：不動產所有權取得時效的要件、法律效果及中斷之問題，答題重點為民法第769、770、771條。</p> <p>第二題之考點：越界建築的要件及其法律效果，答題重點為民法第796條。</p> <p>第三題之考點：不動產役權之定義、特性及其標的物(包括土地、建築物、自己之不動產)。須引敘之條文為民法第851、851-1、853、856、857、859-4條。</p> <p>第四題之考點：1.民法增修後已限制排除概括最高限額抵押權； 2.最高限額抵押權於債權確定前不具從屬性。</p> <p>綜觀本次考題，除第三題較為偏狹外，其他題目均不難作答。一般程度考生獲得65分，尚屬正常。</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27-28。</p> <p>第二題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁37-38。</p> <p>第三題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁87-88。</p> <p>第四題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁95-96、118、127。</p>

一、甲25年前開始占有乙的A地，並築起圍牆，在圍牆內種菜，甲擬就A地所有權主張時效取得。試問：不動產所有權取得時效的要件及法律效果為何？何種情形會使時效中斷？（25分）

答：

(一)按民法第769條規定，以所有之意思，20年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。另第770條規定，以所有之意思，10年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。此即為不動產所有權取得時效，茲分析其要件如下：

- 1.須為自主占有：即以所有之意思占有。
- 2.須為和平占有：即非以強暴、脅迫手段開始及維持其占有。
- 3.須為公然占有：即非以隱密之方法維持其占有，申言之，須無故意使他人不知其占有之情事。就不動產之占有，通常固為公然，但以隱密方式為之者，亦有可能，例如暗闢地道在地下為占有者，即無取得時效之適用。
- 4.須繼續占有一定期間：如占有人占有之始為善意並無過失者，為10年；否則為20年。關於善意之要件，民法第944條第1項已有推定之規定，至有無過失，通說認為占有人應負舉證責任。
- 5.須占有他人未登記之不動產：因登記有絕對效力(土地法第43條)，故他人已登記之不動產，不生時效取得所有權之問題。所謂「他人未登記之不動產」，通常指自始未經地政機關就其所有權之歸屬登記於土地登記簿而言。另水利用地(如溝渠、堤堰)依法免予編號登記(土地法第41條)，無從因時效取得請求登記為所有權人。本題甲占有乙的私有地，必屬已登記土地，故不符合不動產所有權取得時效之要件。

(二)不動產所有權取得時效的法律效果：

占有人取得登記請求權，未辦妥登記(屬所有權第一次登記而非移轉登記)之前，尚未取得不動產所有權。故對不能辦理登記的違章建築，不能依時效取得所有權。

(三)取得時效中斷者，已進行之時效期間當然失其效力，須再具備取得時效之要件後，始重新開始新取得時效期間之進行。依民法第771條規定，占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷：

- 1.變為不以所有之意思而占有。
- 2.變為非和平或非公然占有。
- 3.自行中止占有。
- 4.非基於自己之意思而喪失其占有。但依第949條或第962條規定，回復其占有者，不在此限。

二、甲有A地，與乙的B地僅有一線之隔，甲準備在A地上興建員工宿舍。試問：越界建築的要件及其法律效果為何？（25分）

【版權所有，重製必究！】

答：

(一)按民法第796條規定，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，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。前項情形，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，其價額由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之。稱之為越界建築之保護，茲分析其要件如下：

- 1.越界建築人須為土地所有人或其他利用權人：本條之越界建築人須為土地所有人。至於地上權人、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，依第 800 條之 1，亦有準用之規定。
- 2.越界者須為房屋：如非為房屋之構成部分，或於房屋整體外越界加建之房屋，其移去變更並無妨礙所建房屋之整體者，均無本條之適用。
- 3.須逾越疆界者僅為房屋之一部分：如全部房屋建於他人土地，則無本條之適用。
- 4.越界建築人須非因故意或重大過失逾越地界：越界建築人就其越界建築無故意或重大過失之情形，應負舉證責任。
- 5.須鄰地所有人知其越界情事而不即提出異議：所謂「不即提出異議」，指鄰地所有人於知悉土地所有人越界後，依一般社會觀念，於相當時期內能提出異議而未提出者而言。

(二)越界建築的法律效果：

- 1.鄰地所有人之容忍義務：鄰地所有人不得請求土地所有人移去或變更其建築物。鄰地所有權如有轉讓或繼承，該土地承受人應承受此項容忍義務。惟此項容忍義務既因越界建屋所生，故於越界部分之房屋消滅時，歸於消滅。
- 2.鄰地所有人之損害賠償請求權：土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。
- 3.鄰地所有人之土地購買請求權：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，其價額由當事人協議定之，不能協議者，得請求法院以判決定之。

三、甲、乙共有A地，各有應有部分2分之1。甲、乙各自在A地上建築B屋及C屋。試問：何謂不動產役權？A地及B屋、B屋及C屋得否成立不動產役權？不動產役權有何特性？（25分）

答：

(一)所謂不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權(民法第851條)。詳言之，不動產役權係以他人之不動產承受一定負擔以提高自己不動產利用價值之物權，具有以有限成本實現提升不動產資源利用效率之重要社會功能。自己受便宜之不動產，稱為需役不動產，他人供便宜之不動產，稱為供役不動產。例如甲為在乙地上通行，經乙同意設定通行不動產役權，此即為乙地供甲地便宜之用，甲地之價值因而提高。

(二)題示A地及B屋、B屋及C屋得否成立不動產役權之問題，應屬肯定，分析如下：

- 1.依民法第 851 條規定，不動產役權係存在於他人不動產上之物權。其標的物當包括土地及建築物，故亦得在他人之建築物上設定不動產役權。
- 2.依民法第 859 條之 4 規定，不動產役權亦得就自己之不動產設定之。是為自己不動產役權，乃物權因混同而消滅原則(民法第 762 條)之例外。故共有人得就自己之共有土地為自己之建築物設定不動產役權。

(三)不動產役權之特性：

- 1.從屬性：不動產役權須從屬於需役地同其命運，故不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，例如不動產役權人不得自己保留土地所有權，而將不動產役權讓與他人；不動產役權亦不得由需役不動產分離而為其他權利之標的物，例如不動產役權人不得僅以不動產役權設定抵押權(民法第 853 條)。
- 2.不可分性：不動產役權的存在對於需役不動產及供役不動產均為全部，不得分割為數部分或僅為一部分而存在。分述如下：
 - (1)需役不動產經分割者，不動產役權為各部分之利益仍為存續，例如甲地在乙地有通行不動產役權，若甲地因繼承關係而分割為丙、丁兩地，則不動產役權為丙、丁兩地之利益仍為存續(民法第 856 條前段)；但不動產役權之行使，依其性質祇關於需役不動產之一部分者，僅就該部分仍為存續，例如甲地在乙地有不得在離界址 10 公尺內建築房屋之不動產役權，嗣甲地經分割成為丙、丁兩

地，僅丙地與乙地相鄰時，則僅丙地所有人享有不動產役權是(民法第 856 條但書)。

(2)供役不動產經分割者，不動產役權就其各部分仍為存續，例如甲地在乙地有通行不動產役權，若乙地因繼承而分割為丙、丁兩地，則不動產役權就丙、丁兩地仍為存續(民法第 857 條前段)；但不動產役權之行使，依其性質祇關於供役不動產之一部分者，僅對於該部分仍為存續，例如甲地在乙地有汲水不動產役權，嗣乙地分割為丙、丁兩地，若水源全部在丙地內，則不動產役權僅對丙地仍為存續(民法第 857 條但書)。

3.不具獨占性：不動產役權對供役不動產不具排他之獨占性，此於消極不動產役權最為明顯。蓋不動產役權設定後，供役不動產所有人僅於役權人行使必要之範圍內，負容忍或消極不作為義務，於無礙役權人權利行使之範圍內，供役不動產所有人之用益權能仍能繼續存在。是以，民法第 851 條之 1 規定，同一不動產上不動產役權得與以使用收益為目的之物權同時存在，僅其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。

四、甲有A屋，擬設定最高限額抵押權給乙。試問：民法如何限制甲、乙設定概括最高限額抵押權？最高限額抵押權是否具有從屬性？(25分)

答：

(一)所謂「概括最高限額抵押權」，指抵押權人與抵押人之間，得僅約定在一定金額之限度內，擔保現在已發生及將來可能發生之債權，而未具體約定擔保何特定或一定之法律關係所生之債權。在民法抵押權章修正增訂最高限額抵押權之前，通說及實務係肯定得設定「概括最高限額抵押權」。惟修法時，立法政策考量概括最高限額抵押權恐妨害抵押物交換價值之有效利用，爰採限制說。增修第881條之1第2項明定，最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。所謂「一定法律關係」，例如買賣、借貸、侵權行為等是。至於由一定法律關係所生之債權，當然包括現有及將來可能發生之債權，及因繼續性法律關係所生之債權，自不待言。又設定抵押權時，必須約明所擔保債權究屬上述何種範圍，並予以登記始生效力。本題甲有A屋擬設定最高限額抵押權給乙，因違反上述規定應屬無效。

(二)按抵押權係以擔保債務之清償為目的，為主債權而存在，須從屬於主債權無法獨立存在，稱之為普通抵押權之從屬性。析述如下：

- 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(民法第 307 條)。
- 3.處分上之從屬性：抵押權不得由債權分離而為讓與，亦不得由債權分離而為其他債權之擔保(民法第 870 條)。

(三)惟最高限額抵押權係就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權，於債權確定前不須從屬於最高限額抵押權，故其從屬性較為緩和。茲分析其差異如下：

- 1.就發生上之從屬性言：普通抵押權之設定係以擔保已發生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。而最高限額抵押權係以擔保未來可能發生之不特定債權之履行為目的，故主債權雖未發生，抵押權得預先設定。
- 2.就消滅上之從屬性言：最高限額抵押權存續中雖所擔保之債權已消滅，只要原擔保債權所由發生的法律關係尚存在，原訂抵押權仍然有效，嗣後再發生之債權，在約定限額範圍內者，仍屬抵押權效力所及。
- 3.就處分上之從屬性言：最高限額抵押權於原債權確定前，將債權讓與他人者，其最高限額抵押權不隨同移轉(民法第 881 條之 6)；抵押權人於原債權確定前，經抵押人之同意，亦得單獨讓與最高限額抵押權(民法第 881 條之 8)。

【版權所有，重製必究！】