

《民法（地政）》

一、A向B買受土地一筆。但因A、B不懂登記程序，故兩人委由土地代書C代為申請所有權移轉登記。

試按下列問題，分別回答土地所有權移轉的效力如何？（每小題10分，共20分）

（一）買受人A是受輔助宣告之人。

（二）地政機關辦理查核過程中，B始被輔助宣告。

試題評析	本題係測驗受輔助宣告人為法律行為之效力，以及行為能力有無欠缺之判斷時點。第一小題應說明，受讓所有權之物權行為對於被輔助人為純獲法律上利益之行為，故依民法第15-2條第1項但書，故授與代理權之行為有效；第二小題應說明，依民法第95條第2項，行為能力有無限制之判斷時點為意思表示發出時，故發出後受輔助宣告，不影響其法律行為之效力。
考點命中	1.《高點·高上民法講義》第一回，輔助宣告制度，蘇律編撰，頁42。 2.《高點·高上民法講義》第一回，意思表示之發出，蘇律編撰，頁12-13。

答：

（一）買受人A為受輔助宣告之人時，土地所有權移轉之物權行為有效，理由如下：

1.依民法第15-2條第1項5款之規定，受輔助宣告之人為不動產、船舶、航空器、汽車或其他重要財產之處分、設定負擔、買賣、租賃或借貸，應經輔助人同意。次依同條第1項但書之規定，純獲法律上利益，或依其年齡及身分、日常生活所必需者，不在此限。此輔助宣告規定之目的，係為保障精神障礙者之人性尊嚴，避免其思慮不周，故重大行為應得輔助人之同意。然而若為純獲利益之行為，自無限制必要。

2.本案，受輔助人A授與代理權予C，使其為受讓不動產所有權之行為，因受讓所有權對於買受人本身，為純獲法律上利益之行為，故A授與代理權予C之行為，依民法第15-2條1項但書之規定為有效。準此，A與B間之物權移轉行為並無任何瑕疵，為有效。

3.小結

土地所有權移轉之效力為有效。

（二）審查中始被輔助宣告之情形，土地所有權移轉之物權行為有效，理由如下：

1.依民法第106條本文之規定，代理人非經本人之許諾，不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。此為禁止雙方代理之規定，其立法目的係避免雙方之利害衝突。然而，如經本人許諾者，自無不許之理。次依民法第95條第2項，表意人於發出通知後死亡或喪失行為能力，或其行為能力受限制者，其意思表示，不因之失其效力。依本條規定，行為能力有無欠缺，係以意思表示發出之時點為判斷準據。

2.本案，A與B之移轉土地所有權之物權行為，委由C代理為之，此為經本人許諾之雙方代理，非法之不許。再者，雖然地政機關辦理查核過程中，B被輔助宣告，然而依民法第95條第2項，表意人發出意思表示後，行為能力受限制者，不影響意思表示，準此，此不影響A與B間之已作成之物權行為，故為有效。

3.小結

土地所有權移轉之效力為有效。

二、A將自己的土地設定一般抵押權給銀行B。A之後在土地上蓋一公寓大廈（區分所有建築物），在地政機關進行建物所有權第一次登記時，地政機關堅持將土地抵押權範圍，擴及新建的公寓大廈的區分所有部分。但A卻堅持土地抵押權不應及於新建物。請回答下列問題：（每小題20分，共40分）

（一）地政機關所根據的民法規範為何？

（二）按A的主張，銀行如何實行抵押權？

試題評析	本題測驗抵押權之規定。第一小題測驗同學是否知悉民法第862條抵押權效力範圍之規定；第二小題測驗同學是否知悉民法第877條第1項併付拍賣之規定，皆為抵押權之重要條文，若能正確援引條文，應有不錯分數。
------	--

考點命中

- 1.《高點·高上民法講義》第四回，普通抵押權之效力範圍，蘇律編撰，頁59-60。
- 2.《高點·高上民法講義》第四回，抵押權之併付拍賣，蘇律編撰，頁64-65。

答：

(一)地政機關之依據為民法第862條第1項，然其主張無理由，論述如下：

- 1.依民法第862條第1項之規定，抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。次依民法第68條第1項之規定，從物之定義係指非主物之成分，常助主物之效用且同屬一人所有而言。此規定係本於主物與從物具有客觀恆久之功能性關連，處分上不宜分割。
- 2.本案，A於抵押之土地上蓋一公寓大廈，依題示判斷，顯已非土地之成分，應已符合最高法院63年第6次民事庭決議所揭之定著物要件，故為獨立之不動產；又該公寓大廈是否為土地之從物？解釋上，不應以「房屋不得與土地分離而獨立存在」為由，逕自認為土地上之建物即為土地之從物，仍應視該土地上建築物之向來使用目的綜合判斷，本案公寓大廈之使用目的顯然與土地並無關連。準此，地政機關依民法第862條第1項之規定，認為土地抵押權之範圍，應及於新建之公寓大廈區分所有部分，應無理由。
- 3.小結

土地上之公寓大廈非土地之從物，地政機關依民法第862條之主張無理由。

(二)銀行應得依民法第877條第1項之規定，若有必要得主張併付拍賣土地上之建物，論述如下：

- 1.依民法第877條第1項之規定，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。本條為併付拍賣之規定，係為保障抵押權人之權利，恐因抵押物上存有建物受有影響，故於必要時（例如：抵押物上存有建物致使其拍賣金額顯不足清償債權），則得主張併付拍賣。然而應注意者，抵押權並未及於其上建物，故對建物之拍賣價金無優先受償之權利。
- 2.本案，雖然銀行之抵押權範圍不及於土地上之公寓大廈，然公寓大廈之存在，致使銀行拍賣土地時之價金顯不足清償其債權時，銀行得依第877條第1項，主張公寓大廈應與土地併付拍賣，以維護抵押權人銀行之權利。

3.小結

銀行有必要時，得依民法第877條第1項主張應併付拍賣土地上之公寓大廈。

三、試分別回答下列問題：（每小題20分，共40分）

- (一)A、B二人在婚前合夥開設民宿，並登記民宿所有權「共同共有」。之後兩人結婚並完成結婚登記，特別約定分別財產制，也完成登記。A因在外積欠個人債務，A的債權人C主張A就民宿有1/2的持分，並欲對此為強制執行拍賣。是否有理？
- (二)甲和好友乙合夥開設民宿，並登記民宿所有權「共同共有」。之後甲因故死亡，繼承人女兒丙向地政機關申請繼承登記，主張將民宿共同共有所有權人由甲變更為丙。但合夥人乙則認為，合夥人甲死亡，自是發生退夥效果才是，地政機關不應為繼承登記。誰有道理？

試題評析	第一小題測驗共同共有之觀念，應說明共同共有不同於分別共有，並無應有部分之概念，僅有「潛在之應有部分」；第二小題測驗共同共有之消滅，然而本題應對退夥之觀念稍加了解方能作答，筆者認為似有逾越命題大綱之嫌。退夥後，甲、乙之合夥關係當然消滅，故共同共有自公同關係終止亦隨之消滅。又本題雖有提到分別財產制，但涵攝上並不具任何意義，無庸加以論述。
考點命中	1.《高點·高上民法講義》第四回，共同共有之意義，蘇律編撰，頁41。 2.《高點·高上民法講義》第四回，共同共有之消滅，蘇律編撰，頁42。

答：

【版權所有，重製必究！】

(一)C不得對A共同共有物之持分為強制執行拍賣，理由如下：

- 1.依民法第827條第3項之規定，各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。又實務及通說認為，共同共有人對共有物並無應有部分，僅依公同關係有「潛在之應有部分」（例如：合夥財產之股份、繼承財產之應繼分、祭祀公業之房分）。
- 2.本案，民宿為A與B共同共有，A對民宿之持分僅為潛在之應有部分，A之債權人不得對共同共有物主張

強制執行，否將侵害他公司共有人之權利。準此，C不得對民宿之持份主張強制執行拍賣。

3.小結

C不得對公司共有物之持分主張強制執行拍賣。

(二)公司關係消滅，丙不得主張為公司共有登記，分述如下：

- 1.依民法第830條第1項之規定，公司共有之關係，自公司關係終止而消滅。公司共有係本於公司關係，為公司目的而存在，具有人之結合基礎（例如：合夥、結婚、繼承），故自公司關係終止時消滅。次依民法第687條之規定，合夥人死亡為法定退夥事由。
- 2.本案，依第687條之規定，甲死亡後即當然退夥，又甲、乙之合夥契約，因甲退夥而當然消滅。準此，依民法第830條第1項，因公司關係（合夥關係）消滅而使公司共有關係消滅。故丙不得向地政機關為公司共有之登記。

3.小結

丙不得主張為公司共有之登記。

【版權所有，重製必究！】