

《民法物權編概要》

試題評析	<p>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。</p> <p>第一題之答題重點：(1)應有部分之意涵，(2)依民法第819條第1項規定共有人得自由處分其應有部分，(3)大法官釋字第141號解釋肯定各共有人得就其應有部分設定抵押權，(4)通說認為共有人之應有部分僅係抽象的權利比例，並無具體特定的使用範圍，無從為排他用益，性質上不得為用益物權之客體。</p> <p>第二題之答題重點：(1)取得時效之意涵，(2)依民法第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。</p> <p>第三題之答題重點：民法第801條、第948條善意受讓規定，及喪失占有者為遺失物，則屬善意受讓之例外，應援引民法第949條及第950條規定作答。</p> <p>第四題之答題重點：民法第862條第3項規定，以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及，但其附加部分為獨立之物，如係於抵押權設定後附加者，準用第877條之規定。</p>
考點命中	<p>第一題：《高點・高上民法物權講義》，曾文田編撰，第50-53頁。</p> <p>第二題：《高點・高上民法物權講義》，曾文田編撰，第25、27頁。</p> <p>第三題：《高點・高上民法物權講義》，曾文田編撰，第42、43頁。</p> <p>第四題：《高點・高上民法物權講義》，曾文田編撰，第95頁。</p>

一、甲、乙、丙三人共有一塊土地、各有應有部分三分之一。試附理由回答下列問題：

(一)何謂應有部分？(10分)

(二)甲未經乙、丙同意，將其共有土地之應有部分轉讓給丁是否有效？(5分)

(三)甲可否將其共有土地之應有部分設定抵押權，擔保欠戊之新臺幣(下同)一百萬元債務？(5分)

(四)甲可否將其共有土地之應有部分設定地上權供庚使用？(5分)

答：

- (一)數人按其應有部分而共同享有一物之所有權者，稱之為分別共有。所謂「應有部分」，乃各共有人就共有物之所有權在分量上得享有之抽象比例，一般稱之為「持分」。又「應有部分」係存在於共有物之任何一部分，並非共有物的具體特定部分。應有部分之比例，按共有發生之原因，依法律規定或當事人之約定而定，如應有部分不明時，則推定為均等(民法第817條第2項)。
- (二)依民法第819條第1項規定，各共有人得自由處分其應有部分。準此，甲有權處分其應有部分，不須經乙、丙同意，故甲將其共有土地之應有部分轉讓給丁應屬有效。至於乙、丙得依土地法第34條之1第4項規定主張優先購買權則為另一問題。
- (三)依大法官釋字第141號解釋：「共有之房地，如非基於公同關係而共有，則各共有人自得就其應有部分設定抵押權。」題示甲將其共有土地之應有部分設定抵押權，以擔保欠戊之新臺幣一百萬元債務，應屬有效。
- (四)有關分別共有人可否將應有部分設定地上權等用益物權之問題，通說認為用益物權均須占有標的物並得排除他人使用收益，而共有人之應有部分僅係抽象的權利比例，並無具體特定的使用範圍，其對於共有物之使用收益須受其他共有人之限制，從而應有部分既無從為排他用益，性質上自不得為用益物權之客體。故本題甲不得將其共有土地之應有部分設定地上權供庚使用。

二、何謂取得時效？在已為所有權登記之不動產上，可否因時效完成而取得不動產物權？(25分)

答：

- (一)所謂取得時效，指占有人以取得某一物權之意思，於一定期間內，和平、公然、繼續占有他人之物，而得以取得其物權之謂。取得時效之立法目的，主要為保護長期占有所形成之新秩序，以增進公共利益。

- (二)在已為所有權登記之不動產上不可因取得時效完成而取得所有權：依民法第 769 條規定，以所有之意思，二十年間和平、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。此乃因登記有絕對效力之緣故(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。
- (三)在已為所有權登記之不動產上可因取得時效完成而取得他項物權：依民法第 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。

三、甲於今年元旦參加升旗典禮時遺失其勞力士手錶，隔日被乙拾獲，乙隨即將該只手錶以二千元代價賣給收購二手商品之丙，丁於今年暑假期間在跳蚤市場向丙以二萬元代價購得該只手錶。今天甲在路上看到丁戴著他所遺失之勞力士手錶，甲可否向丁要求返還其手錶，丁又該如何抗辯？以民法物權編之規定附理由說明之。(25分)

答：

(一)甲得向丁請求返還其手錶：

動產之受讓人占有動產，而受關於占有規定之保護者，縱讓與人無移轉所有權之權利，受讓人仍取得其所有權(民法第 801 條)。所謂「受關於占有規定之保護」，指民法第 948 條，以動產所有權，或其他物權之移轉或設定為目的，而善意受讓該動產之占有者，縱其讓與人無讓與之權利，其占有仍受法律之保護而言。稱為動產所有權之善意受讓，以保護社會大眾之交易安全。惟占有物如係盜贓、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失其占有者，民法第 949 條規定，原占有人自喪失占有之時起 2 年以內，得向善意受讓之現占有人請求回復其物，是為善意受讓之例外規定。

本題乙拾獲甲之勞力士手錶並以 2 千元代價賣給收購二手商品之丙，乙係無權處分，其讓與行為雖不生效力(民法第 118 條)，惟如丙係善意，應可善意取得所有權。嗣後丙再將手錶讓與丁，應屬有權處分，丁固然取得手錶所有權。惟因乙係因遺失而喪失手錶之占有，乙得依民法第 949 條規定，自喪失占有之時起 2 年以內，向善意受讓之現占有人丁請求回復其物。故甲得向丁請求返還其手錶。

(二)丁得向甲請求償還其支出之價金二萬元以資抗辯：

依民法第 950 條規定，盜贓、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失其占有之物，如現占有人由公開交易場所，或由販賣與其物同種之物之商人，以善意買得者，非償還其支出之價金，不得回復其物。本題如甲向丁請求返還其手錶，因丁係向販賣與其物同種之物之商人丙善意買得，故丁得向甲請求償還其支出之價金二萬元以資抗辯。

四、甲因缺錢而向乙銀行貸款五百萬元，並以其所有之三層樓A屋設定抵押權擔保該筆貸款，嗣後因其子女長大致三層樓A屋不夠使用，而在A屋上增建一間套房，最後因甲無力清償乙銀行之貸款，乙銀行為實行其抵押權而向法院請求拍賣A屋加上套房全部，並就其賣得價金之全部主張優先受償，有無法律上理由？(25分)

答：

(一)依民法第 862 條第 3 項規定，以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及，但其附加部分為獨立之物，如係於抵押權設定後附加者，準用第 877 條之規定。詳言之，抵押建築物之附加物如不具獨立性，附加部分僅屬該建築物之成分，並非獨立之不動產，本為抵押權之標的物範圍，債權人自得聲請拍賣抵押物全部優先受償；惟如附加物如具有獨立性，則構成另一獨立之不動產，並非原抵押權之標的物範圍，此時應準用第 877 條之規定，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。

(二)本題甲以其所有之三層樓 A 屋為乙銀行設定抵押權以擔保貸款，嗣後在 A 屋上增建一間套房，該套房如為獨立物，即非原抵押權之標的物範圍，乙銀行固得於強制執行程序中聲請法院將該套房與土地併付拍賣，但對於套房賣得之價金，無優先受清償之權。

【版權所有，重製必究！】