

《民法物權編概要》

一、甲自其父親繼承A屋及其坐落土地所有權，並未辦理繼承登記，但甲因需要錢，所以將A屋及其坐落之土地出售給乙，售價三千萬元。請說明不動產物權變動之要件並說明甲應如何讓乙有效取得A屋及其坐落之土地之所有權？（25分）

試題評析	本題考點：不動產物權變動之要件，及因繼承取得不動產物權非經登記不得處分。答題重點為民法第758、759條。
考點命中	1.《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田老師編撰，頁13。 2.《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田老師編撰，頁14。

答：

(一)不動產物權變動之要件如下：

1.由於法律行為而變動者：

- (1)須訂立書面：依民法第 758 條第 2 項規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，應以書面為之。本條所謂書面，係指物權行為而言，於地政機關辦理登記實務上，稱之為公契。
- (2)須經登記：民法第 758 條第 1 項規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。故不動產物權之變動，係以登記為生效要件，經登記後，即生創設物權之效力，學說上稱之為「設權登記」。

2.非由於法律行為而變動者：

依民法第 759 條規定，因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。故因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為而取得不動產物權者，雖未經登記亦生取得不動產物權之效力，僅非經登記，不得處分其物權。茲分析本條之效力如下：

(1)不須登記即生不動產物權變動效力。即當然取得物權之謂。

(2)應經登記始得處分其物權：

①因登記前物權變動之效力已發生，故此之登記無創設物權之效力，僅為將已發生之物權宣示於社會大眾而已，是以稱之為「宣示登記」。

②所謂不得「處分」，僅指不得為處分行為(物權行為)，不包括債權行為，其訂立買賣、贈與、租賃或其他債權契約均無不可。故繼承人所定買賣契約僅屬債權行為，訂約時，即令繼承人未辦繼承登記，亦不生違反民法第 759 條規定，而使債權契約無效之問題(參 74 台上 2024 判例)。

(二)甲應先辦理 A 屋及其坐落土地之繼承登記再將所有權移轉登記給乙：

- 1.題示甲自其父親繼承A屋及其坐落土地，甲固不待登記即取得所有權，惟非經登記不得處分其物權(民法第759條)。所謂不得處分，指不得為物權行為，尚非不得為債權行為。故甲未完成繼承登記前，將A屋及其坐落土地出售給乙之買賣行為係屬有效，惟須完成繼承登記始得移轉所有權給乙。
- 2.甲欲將A屋及其坐落土地之所有權移轉給乙，係依法律行為而移轉不動產物權，其物權行為須以書面為之並完成登記始生效力(民法第758條)。

二、甲旅居國外，乙逕行在甲所有之土地上建A屋，A屋建完後，乙住在A屋，請說明地上權之意義，並說明乙如何取得A屋所在地之地上權？（25分）

試題評析	本題考點：時效取得地上權之規定。答題重點為民法第772條並分析其要件。
考點命中	1.《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田老師編撰，頁71。 2.《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田老師編撰，頁28。

答：

(一)普通地上權之意義：

稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權(民法第832

條)。故地上權之標的物係土地，而非建築物或工作物，建築物或工作物不必於地上權設定時已存在，其後雖已滅失，地上權亦不因之而消滅(民法第841條)。

(二)時效取得地上權之規定：

依民法第 772 條，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準用民法第 769 條及第 770 條規定。茲分析其要件如下：

- 1.占有之主觀意思：須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、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。
- 5.須經登記始能取得地上權。

(三)乙須經登記始能取得 A 屋所在地之地上權，其方式如下：

- 1.如經甲同意為乙設定地上權，雙方須依民法第758條規定，向地政機關提出書面並完成登記始能取得地上權。
- 2.如乙以行使地上權之意思在甲之土地上建A屋，並和平、公然、繼續占有該土地20年以上；如占有之始善意並無過失則為10年以上，得向地政機關申請時效取得地上權登記，須經完成登記始能取得地上權。

三、甲因個人因素，不便登記為A屋之所有權人，與好友乙約定，將A屋登記在乙之名下。好友乙因需資金，將A屋賣給不知情的丙，並將A屋移轉登記給丙，請問丙是否取得A屋所有權？(25分)

試題評析	本題考點：不動產物權登記之公信力。答題重點為民法第759條之1第2項並分析其要件。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田老師編撰，頁15。

答：

(一)不動產物權登記之公信力：

依民法第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。故真正權利人僅得請求該無權處分之人損害賠償，不能請求善意取得之人塗銷登記。稱之為登記之公信力。本條之要件如下：

- 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。另，物權變動之原因為何並非所問，贈與亦可包括。
- 3.須善意信賴登記：有關善意之判斷時點，司法實務以「辦理登記完畢時」為準(最高法院89台上1165判決)，惟學者則認為登記過程非當事人所能控制，應以「申請登記時」為準，較為合理。
- 4.須受讓人已完成物權變動登記。

(二)丙得依不動產物權登記公信力之規定善意取得 A 屋所有權：

- 1.題示甲將其A屋所有權登記在乙之名下，因甲、乙間並無真實之法律行為，其移轉登記行為係通謀虛偽意思表示，應屬無效(民法第87條第1項)，故乙之登記係不實登記，乙並未取得A屋所有權，甲仍為真正所有權人。

(註：通謀虛偽之登記與借名登記不同，須加以區別。所謂借名登記，指借名人出資向他人購買不動產，並由出賣人直接移轉登記在出名人名下。依最高法院見解，借名人與出名人間類推適用委任關係，且出賣人移轉登記給出名人係真實行為屬合法登記)

- 2.乙並非A屋所有權人，其將A屋賣給丙之買賣契約，固然有效(因債權行為不必具有處分權)，惟將A屋移轉登記給丙之物權行為則屬無權處分，不生效力(民法第118條)，丙無法因乙之移轉登記取得所有權。
- 3.茲因丙不知乙非所有權人屬善意第三人，其善意信賴乙之登記，且A屋已依法律行為移轉登記給丙，依登記公信力之規定，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。故丙善意取得A屋所有權。

四、甲向乙借款三百萬元，並以自己所有之A果園之土地提供為乙之債權設定抵押權，作為擔保。甲

在A果園上有結果實之芒果樹。請說明甲應如何設定抵押權給乙？以及乙之抵押權效力範圍。
(25分)

試題評析	本題考點：抵押權之設定應經登記及其效力範圍。答題時須依民法規定逐項臚列。綜觀本次考題尚無偏狹題型，一般考生獲得70分尚屬正常，程度較好的考生有機會取得80分以上高分。
考點命中	1.《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田老師編撰，頁93。 2.《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田老師編撰，頁97-100。

答：

(一)抵押權屬不動產物權其設定應經登記始生效力：

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)。故民法所定之抵押權須以不動產為標的，屬不動產物權，其因法律行為取得、設定、喪失及變更，須依民法第758條規定，以書面為之並完成登記始生效力。

本題甲向乙借款三百萬元，甲為擔保該債權欲設定抵押權給乙，須向地政機關提出書面並完成登記。

(二)抵押權之效力範圍：

1.擔保債權之範圍：

除當事人有特別約定外，包括原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用。得優先受償之利息、遲延利息、1年或不及1年定期給付之違約金債權，以於抵押權人實行抵押權聲請強制執行前5年內發生及於強制執行程序中發生者為限(民法第861條)。

2.標的物之範圍：

(1)抵押物本身。

(2)抵押物之從物與從權利(民法第862條第1項)。

(3)附加於抵押建築物而不具獨立性之部分(民法第862條第3項前段)。

(4)抵押物滅失後之殘餘物及抵押物之分離物(民法第862條之1)。

(5)抵押物扣押後，得由抵押人收取之天然孳息(民法第863條)。

(6)抵押物扣押後，抵押人就抵押物得收取之法定孳息(民法第864條)。

(7)抵押人因抵押物滅失或毀損，得受賠償或其他利益(民法第881條)。

(三)乙之抵押權標的物範圍及於A果園上之芒果樹：

因抵押權標的物範圍除抵押物本身外，尚及於抵押物扣押後，得由抵押人收取之天然孳息。題示甲以自己所有之A果園之土地為乙設定抵押權，其抵押權標的物範圍，除A果園之土地外，尚及於A果園上之芒果樹(含芒果)，如甲屆期未向乙清償借款，乙得聲請法院拍賣A果園土地及地上之芒果樹(含芒果)，並就賣得價金優先受清償(民法第873條)。

【版權所有，重製必究！】