

# 《民法物權編概要》

## 試題評析

第一題：第一子題為無權處分與動產善意受讓之規定；第二子題重點為無權代理無善意受讓適用之問題，此考點應屬民法總則之範疇，似有超過命題範圍之嫌；第三子題則須論及盜贓物與善意受讓之關係。  
第二題：考點為登記公信力(不動產物權之善意受讓)之規定。  
第三題：重點為抵押權次序讓與及次序拋棄之問題。  
第四題：重點則為未定期限之地上權應如何終止及地上權消滅後之法律關係。綜觀本次考題，均為基本觀念題型，高上學員應可獲得70分以上之成績。

### 一、試回答下列問題：(25分)

- (一)甲將A物寄放於乙處，嗣乙以其自己名義將A物出賣給善意之丙並為交付。試問：A物所有權應屬何人所有？
- (二)甲將A物寄放於乙處，嗣乙以甲名義將A物出賣給善意之丙並為交付。試問：A物所有權應屬何人所有？
- (三)乙竊取甲家之A物，得手後立刻將該物轉賣於知情之丙。試問：A物所有權應屬何人所有？

### 答：

- (一)1.無處分權之人以自己名義，就他人之權利標的物所為之處分，稱為無權處分，須經有權利人之承認始生效力(民法第118條第1項)。所謂「處分」指處分行為而言，包括物權行為及準物權行為，但不包括負擔行為(如買賣契約等債權行為)，蓋為負擔行為之本人不須具備處分權能。題示A物所有權人為甲，乙僅係受寄人，乙以自己名義將A物出賣給丙之債權行為固然有效，惟乙以自己名義將A物交付讓與丙之物權行為(民法第761條第1項)，係屬無權處分，並非有效之法律行為，故丙無法因乙之讓與行為而取得A物所有權。
- 2.以取得動產所有權為目的，善意受讓該動產之占有，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、第948條)，是為動產所有權之善意取得。題示丙係為取得A物所有權為目的，而善意受讓A物之占有，其占有受民法第948條規定之保護，縱讓與人乙無移轉所有權之權利，受讓人丙依民法第801條規定仍取得所有權。
- (二)無代理權人以代理人之名義而為法律行為，稱之「無權代理」。無權代理之效力，除有民法第169條規定表見代理之情形屬有效之行為外，依民法第170條第1項規定屬效力未定行為，非經本人承認對本人不生效力。題示乙以甲之名義將A物出賣給丙之債權行為及讓與所有權之物權行為均為無權代理，屬效力未定行為，非經本人甲之承認對甲不生效力。又因乙係無權代理而非無權處分，丙縱屬善意亦無法依民法第801條善意受讓之規定取得A物所有權。故A物所有權仍屬於甲。
- (三)依民法第949條規定，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，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，並自喪失其占有時起，回復其原來之權利，是為第948條動產善意受讓之例外規定。題示乙竊取甲之A物，該A物固屬盜贓物，惟因丙係明知乙無權處分，本不受民法第801條善意受讓規定之保護，甲仍為所有權人，故無適用民法第949條規定請求回復之必要。

### 二、甲、乙、丙為多年好友，甲將其所有A屋借與乙居住，惟嗣後乙竟將該A屋出賣予丙，並夥同他人先偽造登記所有權人為乙後，再陪同丙辦理移轉登記。丙雖懷疑A屋可能為甲所有，但仍相信地政機關之登記，而予以購買。試問：甲得否請求丙返還該A屋？(25分)

### 答：

- (一)民法物權編修正增訂759條之1第2項：「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。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損害賠償，不能請求塗銷登記。

(二)題示乙將A屋偽造登記為所有權人，因登記物權不實，乙未取得A屋所有權，從而乙將A屋出賣並移轉登記給丙係屬無權處分，並非有效之移轉，丙無法因乙之移轉行為而取得A屋所有權。惟丙可否依民法第759條之1第2項不動產善意取得之規定取得A屋所有權？須視丙是否善意信賴登記而定，所謂「善意」，指不知物權登記係屬不實而言，至於有無重大過失而不知則非所問，本題丙雖懷疑A屋可能為甲所有，但仍相信地政機關之登記，不論其相信是否有重大過失均為善意，有本條之適用。故丙得依民法第759條之1第2項不動產善意取得之規定取得A屋所有權，甲既已喪失所有權，自不得請求丙返還該A屋。

三、甲將其所有A屋，設定第一順位抵押權給乙，債權額為新臺幣（以下同）300萬元；復設定第二順位抵押權給丙，債權額為200萬元，又設定第三順位抵押權給丁，債權額為60萬元，設A屋被拍賣時，拍賣價金為500萬元。試問：（25分）

（一）乙、丙、丁應如何分配受償？

（二）若乙將其抵押權次序讓與丁，乙、丙、丁如何受償？

（三）若乙對丙、丁為抵押權次序之拋棄，乙、丙、丁如何受償？

**答：**

（一）依民法第865條規定，不動產所有人因擔保數債權，得於同一不動產上設定數抵押權，至其次序依登記先後定之。易言之，先次序之抵押權人有較後次序之抵押權人優先受償之權，學者稱此為「抵押權人之次序權」。題示乙、丙、丁分別為第一、二、三順位之抵押權人，應依順位依序受償債權，故先由第一順位之抵押權人乙受償債權300萬元；次由第二順位之抵押權人丙受償債權200萬元；因拍賣價金僅500萬元，已無餘額供第三順位之抵押權人丁分配受償。

（二）1.所謂「次序讓與」指同一抵押物之先次序或同次序抵押權人，為特定後次序或同次序抵押權人之利益，將其可優先受償之分配額讓與該後次序或同次序抵押權人之謂。次序讓與僅於當事人間產生相對效力，此時讓與人與受讓人仍保有原抵押權及次序，惟依其次序所能獲得分配之合計金額，由受讓人優先受償，如有剩餘，始由讓與人受償。至於其他抵押權人則不受影響（民法第870條之1）。

2.題示第一順位之抵押權人乙將其抵押權次序讓與第三順位之抵押權人丁，乙、丁按其順序所能獲得分配之合計金額為300萬元，由受讓人丁優先受償60萬元，剩餘240萬元由讓與人乙受償；至於其他抵押權人丙則不受影響，仍受償債權200萬元。

（三）1.對於同一抵押物之先次序抵押權人，為全體後次序抵押權人之利益，拋棄其優先受償利益者，謂之「次序之絕對拋棄」。此時後次序抵押權人之次序各依次序昇進，而拋棄人退處於最後之地位，但於拋棄後新設定之抵押權，其次序仍列於拋棄者之後（民法第870條之1）。

2.題示第一順位之抵押權人乙將其抵押權次序為第二及三順位之全體後次序抵押權人之利益，拋棄其優先受償利益者，屬「次序之絕對拋棄」，丙、丁之抵押權次序各依次序昇進，故先由丙受償債權200萬元，次由丁受償債權60萬元，乙僅得就剩餘240萬元受償。

四、甲所有之A地，設定地上權予乙興建房屋，未約定地上權存續期間，試問：（25分）

（一）當事人可否任意終止其地上權？

（二）地上權若終止後，甲乙間之法律關係為何？

（三）若A地係為興建捷運而成立之地上權，當事人可否任意終止？

**答：**

（一）依民法第833條之1規定，地上權未定有期限者，存續期間逾20年後或地上權成立之目的已不存在者，法院得因土地所有人或地上權人之聲請，斟酌地上權成立目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。題示甲將所有之A地設定地上權予乙興建房屋，未約定地上權存續期間，雙方不得任意終止其地上權，惟得依上述規定聲請法院酌定地上權存續期間或終止其地上權。

（二）地上權因終止或法院酌定之地上權存續期間屆滿而消滅時，甲、乙雙方當事人之權利義務關係如下：

1.地上權人之取回權與回復原狀義務：

地上權消滅時，地上權人得取回其工作物。但應回復土地原狀。地上權人不得於地上權消滅後1個月內取回者，工作物歸屬於土地所有人。其有礙於土地之利用者，土地所有人得請求回復原狀（民法第839條第1項）。

## 2.土地所有人之購買權：

地上權人取回其工作物前，應通知土地所有人。土地所有人願以時價購買者，地上權人非有正當理由不得拒絕(民法第839條第2項)。

## 3.地上權人之建築物補償請求權：

地上權人之工作物為建築物者，如地上權因存續期間屆滿而消滅，地上權人得於期間屆滿前，定1個月以上之期間，請求土地所有人按該建築物之時價為補償。但契約另有約定者，從其約定(民法第840條第1項)。補償時價不能協議者，地上權人或土地所有人得聲請法院裁定之(民法第840條第3項)。

## 4.地上權期間之酌量延長：

## (1)延長之原因：

有下列情形之一者，地上權之期間應酌量延長之。地上權人不願延長者，不得請求補償(民法第840條第2項)：

①土地所有人拒絕地上權人補償之請求或於期間內不為確答者。

②土地所有人於期間內對於補償之請求不為確答者。

③補償時價不能協議，經地上權人或土地所有人聲請法院裁定後，土地所有人不願依裁定之時價補償者。

## (2)延長之期間：

由土地所有人與地上權人協議定之，不能協議者，得聲請法院斟酌建築物與土地使用之利益，以判決定之(民法第840條第4項)。

## (3)延長期間屆滿後：

除經土地所有人與地上權人協議者外，不再適用地上權人建築物補償請求權及因此衍生期間延長之規定(民法第840條第5項)

(三)依民法第833條之2規定，以公共建設為目的而成立之地上權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。題示A地係為興建捷運而成立，係屬以公共建設為目的而成立之地上權，其未定有期限，應以捷運之使用目的完畢時，其地上權始歸消滅，故甲、乙雙方當事人不可任意終止地上權。