

# 《民法物權編概要》

試題評析	第一題：動產所有權讓與之要件及動產質權善意取得之規定。
	第二題：共有動產之處分須經共有人全體同意；共有不動產之處分得依多數決為之，但不包括設定抵押權。
	第三題：抵押權之保全包括：1.防止抵押物價值減少請求權，2.抵押物價值減少之回復請求權，3.第三人侵害抵押物之保護。
	第四題：地上權因拋棄消滅及因屆期消滅之法律效果。
	綜觀本次考題，難易適中，其中動產質權善意取得及地上權因拋棄消滅之效果，較為偏狹考生平常不會留意，故不易完整作答。一般程度考生獲得60分，應屬正常。

一、甲擁有汽車一輛，因缺錢而佯稱要換新車，將該車以30萬元賣給好友乙，在監理機關辦理過戶前，甲已將該汽車交由乙使用。隔幾天後，甲藉故向乙借用該車，乙不疑有他，將該車交由甲使用，甲遂向丙之當舖典當30萬元。試論：該汽車物權法上權利於甲、乙、丙間如何變動？（25分）

答：

(一)乙因甲之讓與行為取得汽車所有權：

依民法第761條第1項規定，動產物權之讓與，非將動產物權交付，不生效力。所謂「讓與」，係指移轉其物權使他人取得之物權行為。準此，動產物權依法律行為而變動者，具備「讓與合意」及「交付」二個要件即生效力。題示甲將其汽車以30萬元賣給乙，並已將該汽車交由乙使用，其交付行為應可認為係移轉汽車所有權之物權行為，該行為已具備「讓與合意」及「交付」之要件，發生物權變動之效力，乙已取得該車所有權。至汽車移轉應向監理機關辦理過戶，係屬行政機關之行政管理行為，其性質屬公法關係，尚非民法上動產物權讓與之要件，故本題甲將汽車讓與乙，縱然未向監理機關辦理過戶，並不影響乙取得汽車所有權。

(二)丙得依善意受讓取得汽車之動產質權：

題示甲藉故向乙借用該車，乙將該車交由甲使用，甲遂向丙之當舖典當30萬元(所謂典當應指設定動產質權而言，參民法第884條)。惟如前述，乙已取得汽車所有權，甲將汽車為丙設定動產質權之物權行為應屬無權處分不生效力，丙無法因甲之處分而取得動產質權。茲須進一步檢討者為丙是否受善意取得之保護。

按法律為保護交易安全與占有之公信力，賦予善意受讓人原始取得之權利，稱之為善意取得。物權法有關善意取得之規定：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(民法第948條)。如受讓人係以受讓動產所有權為目的而受讓占有並受占有規定之保護，即取得其動產所有權(民法第801條)；如受讓人係以受讓動產質權為目的而受讓占有並受占有規定之保護，則取得其動產質權(民法第886條)。本題丙如不知甲非汽車所有人而善意受讓該車之占有，其占有即受民法第948條規定之保護，又丙係以受讓動產質權為目的而受讓占有並受占有規定之保護，得依民法第886條規定善意取得汽車之動產質權。

二、甲、乙、丙三兄弟共有房屋一棟、土地一筆及汽車一輛，應有部分各占三分之一。甲長年旅居國外，乙、丙因缺錢而聯手將共有之汽車以30萬元出售並完成交付，房屋則以300萬元出售並完成登記，復將土地設定抵押權以擔保銀行債權500萬元。試問：乙、丙對共有之汽車、房屋與土地之處分行為效力各如何？（25分）

答：

按共有物之處分、變更及設定負擔，依民法第819條第2項規定，應得共有人全體同意；惟如屬共有不動產之處分，依土地法第34-1第1項規定：共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意行之，如應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。此一特別規定應優先民法規定而適用。本題甲、乙、丙三兄弟共有房屋一棟、土地一筆及汽車一輛，應有部分各占三分之一，乙、丙對共有之汽車、房屋與土地之處分行為效力如下：

- (一)對共有汽車之處分：依民法第819條第2項規定應得共有人全體同意，乙、丙未經甲之同意即以30萬元出售並完成交付，所為買賣之債權行為固然有效，惟讓與並交付汽車之物權行為則屬無權處分行為不生效力。
- (二)對共有房屋之處分：得依土地法第34之1第1項多數決之規定為之，故乙、丙二人以共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，將共有房屋以300萬元出售並完成登記，其處分行為有效。
- (三)對共有土地設定抵押權之處分：因土地法第34之1第1項得依多數決處分共有不動產之規定，並不包括設定抵押權，詳言之，共有不動產設定抵押權仍須依民法第819條第2項規定經共有人全體同意始得為之。乙、丙未經甲之同意即將共有土地設定抵押權以擔保銀行債權500萬元之行為，屬無權處分行為不生效力。

### 三、何謂抵押權之保全？試就我國物權法相關規定說明之。(25分)

**答：**

按抵押權係以支配抵押物之交換價值，以供擔保債權之優先受償為內容，為確保其所支配抵押物之交換價值無減損之虞，物權法自須賦予抵押權人必要之保護權利，稱之為抵押權之保全。茲就物權法之相關規定分述如下：

#### (一)防止抵押物價值減少請求權：

抵押人之行為足使抵押物之價值減少者(指有減少之虞)，抵押權人得請求停止其行為，如有急迫情事，抵押權人得自為必要之保全處分(民法第871條第1項)。所謂「抵押人之行為」包括作為與不作為。例如：拆卸抵押之房屋(作為)，或房屋任其漏水崩塌而不修繕(不作為)均是。因前項請求或處分所生之費用，由抵押人負擔。其受償次序優先於各抵押權所擔保之債權(民法第871條第2項)。

#### (二)抵押物價值減少之回復請求權：

##### 1.因可歸責於抵押人之事由而減少者：

(1)抵押物之價值因可歸責於抵押人之事由致減少時，抵押權人得定相當期限，請求抵押人回復抵押物之原狀，或提出與減少價額相當之擔保(民法第872條第1項)。例如：抵押人使用化學藥劑污染土地，致減少土地價值是。

(2)抵押人與債務人非同一人者，如抵押人不於前項所定期限內，履行抵押權人之請求時，抵押權人得定相當期限請求債務人提出與減少價額相當之擔保。屆期不提出者，抵押權人得請求清償其債權(民法第872條第2項)。

(3)抵押人為債務人時，抵押權人得不再為前項請求，逕行請求清償其債權(民法第872條第3項)。

##### 2.因非可歸責於抵押人之事由而減少者：

抵押物之價值因不可歸責於抵押人之事由致減少者，抵押權人僅於抵押人因此所受利益之限度內，請求提出擔保(民法第872條第4項)。

#### (三)第三人侵害抵押物之保護：

##### 1.侵權行為損害賠償請求權：

第三人不法侵害抵押物，因其價值減少致債權無法完全受償時，抵押權人得本於侵權行為，依民法第184條規定請求加害人賠償損害。

##### 2.物上請求權之準用：

依民法第767條第2項規定：前項所有權人之物上請求權之規定，於所有權以外之物權，準用之。有關抵押權準用之方式，於準用本條第1項中段及後段之除去妨害請求權及預防妨害請求權之規定，應無爭議；至於本條第1項前段之所有物返還請求權之規定，因抵押權人無占有標的物之權，原則上應認無準用之餘地。

### 四、甲擁有土地一筆，為乙設定存續期間20年之地地上權，供乙建屋居住。10年後乙在他地另購新屋，該地上權因乙之拋棄而消滅。試問：地上權消滅後，當事人間物權法上之法律效果如何？(15分)若該地上權係因20年存續期間屆滿而消滅，當事人間物權法上之法律效果又如何？(10分)

**答：**

(一)地上權為財產權之一種，財產權以得自由拋棄為原則(民法第764條第1項)，故地上權應可任意拋棄，其拋棄除應以書面為之，且非經登記不生效力(民法第758條)。物權法對於地上權拋棄之法律效果規定如下：

1.無償地上權：地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利(民法第834條)。

2.有支付地租之地上權(民法第835條)：

- (1)地上權定有期限：地上權人得支付未到期之3年分地租後，拋棄其權利。
- (2)地上權未定有期限：地上權人拋棄權利時，應於1年前通知土地所有人，或支付未到期之1年分地租。
- (3)因不可歸責於地上權人之事由，致土地不能達原來使用之目的時：地上權人於支付前2項地租二分之一後，得拋棄其權利。
- (4)因可歸責於土地所有人事由，致土地不能達原來使用之目的時：地上權人亦得拋棄其權利，並免支付地租。

3.地上權已為抵押權之標的物者：因地上權之拋棄將影響抵押權之存在，故無論有無地租之支付，非經抵押權人之同意不得為之，否則對其不生效力(民法第764條第2項)。

(二)附終期之法律行為，於期限屆滿時，失其效力(民法第102條第2項)，故有存續期間之地上權於期限屆滿時，當然消滅。物權法對於地上權因存續期間屆滿而消滅之法律效果規定如下：

1.地上權人之工作物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項第2項)。

2.土地所有人對工作物之購買權：

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3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)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)。

【版權所有，重製必究！】