

- [illegible]

- 上課上到一半停電
 - 純粹經濟上（利益）損失
 - 無任何絕對權被侵害，而 直接肇致經濟上不利益
- 因 甲 應有所有權被侵害
 - 所有權被侵害
 - 不以物理上毀損滅失為必要
 - 使用功能的剝奪 或 妨害即算
 - 無法進行養殖的使用目的，須排完有害工業廢水，才可使用
- 故
 - 侵權行為之 侵害客體
 - 所有權
 - 侵權行為之 損害賠償 請求權基礎
 - 184--1 前段
 - 侵權行為之 損害賠償 賠償範圍
 - 216（法定損害賠償範圍）之所失利益
 - 非 純粹經濟上（利益）損失
- 區分所有建物
 - 一棟建物（可能有上百個所有權），第L層樓的A、B、C戶，每一戶所有權獨立
 - 公寓
 - 甲 某一戶 345 買賣契約 乙
 - 甲 某一戶 758 移轉登記 乙
 - 移轉內容
 - 權狀
 - 室內坪數
 - 專有部分
 - 甲單獨所有之權利
 - 公設坪數
 - 共有部分
 - 非 甲單獨所有之權利（持分 即 應有部分）
 - 樓梯
 - 交誼廳
 - 地下室停車場
 - ...
 - 基地（上方有建物之土地）坪數
 - ==共有==部分
 - 非 甲單獨所有之權利（持分 即 應有部分）
 - 799（建築物之區分所有）
 - 799--1（定義 建築物之區分所有） 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分 共有之建築物。
 - 該建築物及其附屬物
 - 附屬物 為所有權之擴張
 - 799--2（解釋 前項定義） 前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。
 - 專有部分
 - 構造上及使用上皆獨立
 - 民總-權利客體-定著物（獨立所有權，可獨立買賣）之判斷
 - recall
 - 構造上獨立 vs 使用上獨立
 - 構造上獨立
 - 物理上、客觀上足與他物區別之獨立性
 - 使用上獨立
 - 獨立出入口
 - 獨立水電設備
 - 與原有建物依存情形
 - 向來使用狀況
 - 物（專有部分）
 - 構造上及使用上 皆獨立
 - 獨立之物權標的

- **物之成分**
 - 構造上及使用上 **皆不獨立**
 - **非獨立之物權標的（非物）**
 - **附屬物（共有部分）**
 - 構造上獨立 **使用上不獨立**
 - **非獨立之物權標的（非物）**
- 799--3 **專有部分**得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人**共同使用**；**共有部分**除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之**特定所有人使用**。
 - **前提**
 - **規約**
 - 區分所有權人 開會所約定之規範
 - **專有部分 可約定 共用（專有共用）**
 - 原始所有人（建商）規劃 **一戶的空間（專有部分） 當 圖書館、健身房（共用）**等
 - **共有部分 可約定 專用（共有專用）**
 - 地下室停車場（共有部分）中 各個**停車格（專用）**
 - 除法律另有規定外
 - 須符合 **公寓大廈管理條例**
 - eg
 - 防火巷（法定空地）不能給特定人 專用
- 799--4（**共有部分及基地之應有部分**） 區分所有人就區分所有建築物**共有部分及基地之應有部分**，依其**專有部分面積與專有部分總面積之比例**定之。但另有約定者，從其約定。
- 799--5 **專有部分**與其所屬之**共有部分及其基地之權利**，不得分離而為移轉或設定負擔。
 - **處分不可分性**
 - **專有部分**
 - **共有部分**
 - **基地之權利**
 - 設定負擔
 - 設定抵押權等任何物權行為
- 爭點（不會考，實務上有用）
 - 區分所有建物之 外牆、共用壁 係 專有部分 或 共有部分？
 - **區分所有權人 之 共用壁 專有部分**
 - 到共用壁**中央**
 - **外部關係（區分所有權人 與 第三人）**
 - **買賣、納稅等**
 - 僅到 共用壁 **表層**
 - **內部關係（區分所有權人 間）**
 - 利於建物之管理
 - 外牆
 - 實務
 - 專有部分
 - 區分所有權人 所有
 - 學說
 - 共有部分
 - 有 區分所有權人 開會所約定之規範
 - 現行用法
 - **除 有區分所有權人 開會所約定之規範（約定外牆共有） 外**
 - 附著於 **專有部分** 之外牆
 - 為 **該區分所有權人 專有部分**
 - 附著於 **共有部分** 之外牆
 - 為 **全體區分所有權人 共有部分**
- 799-1（建築物之費用分擔）
 - 799-1-1 區分所有建築物**共有部分之修繕費及其他負擔**，由各所有人按其應有部分**分擔之**。但規約另有約定者，不在此限。
 - 799-1-2 前項規定，於**專有部分**經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人**共同使用者**，**準用之**。
 - 799-1-3 **規約之內容**依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形**顯失公平者**，不同意之區分所有人得於**規約成立後三個月內，請求法院撤銷**之。
 - 799-1-4（*） 區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人**應受拘束**；其依其他約定所生之權利義務，**特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者**，亦同。

- **債權物權化**
 - **如 買賣不破租賃**
 - 區分所有人間 之 債之約定，符合要件下，可拘束第三人
 - **799-1-4**
 - **799-1-4 前段（規約 之 債權物權化）**
 - **799-1-4 後段（非規約 之 債權物權化）**
 - **799-1-4 前段（規約 之 債權物權化）** 區分所有人間依==規約所生之權利義務==，繼受人應受拘束
 - **公寓大廈管理條例 施行後（85年後）**
 - （*）管理費之約定 是否拘束 繼受人（799-1-4 於共有 亦有類似之條文）
 - 因 **公寓大廈管理條例 24** 規定 繼受前 有查閱規約（具**公示外觀**）之義務
 - 故 繼受人應受拘束
 - **799-1-4 後段（非規約 之 債權物權化）** 其依**其他約定所生之權利義務**，特定繼受人對於約定之內容**明知或可得而知者**，亦同。
 - **公寓大廈管理條例 施行前（85年前）**
 - 因 **無相關條例可規範**，且 僅有**其他約定**，故 要件為
 - 對於約定之內容 **明知（惡意）或可得而知（善意 but 有過失）**
 - 因 買房肯定要了解相關的**管理費用**，故 **起碼是 可得而知**
 - **繼受人**
 - **概括**繼受人
 - **繼承人**
 - 概括承受相關權利義務（約束）
 - **特定**繼受人
 - 買賣、贈與、交換等**法律行為取得某特定財產**的人
 - 758 之 **買受人 或 受贈人**
 - **法令（約束）**
 - 具有**普遍拘束力**之規範
 - 規範對象
 - 一般民眾
 - **規約（約束）**
 - 特定團體（如區分所有人）**依法律授權自訂的內部規範**
 - 規範對象
 - 區分所有人、承租人、使用人等
 - **其他約定**
 - **惡意**
 - **明知（拘束）**
 - **善意**
 - **有過失**
 - **可得而知（拘束）**
 - **無過失（不受拘束）**
 - **動產所有權（選擇題）**
 - **添附**
 - **811~816**
 - 兩物 成為 一物，其權利屬哪一方（**經濟價值高者，得其所有權**）
 - **附屬物（較無 不能分離或分離費過鉅 之情形）**
 - 合成物
 - 混合物
 - 加工物
 - **附合（可以是**不同種類**的動產（若兩者皆為動產時），須**不能分離或分離費過鉅**）**
 - 811
 - **動產 與 不動產**
 - **權利屬 不動產** 一方
 - 812
 - **動產 與 動產**
 - **原則（812--1）共有，例外（812--2）（有經濟價值高 之 主物）** 權利屬 **經濟價值高 之 主物**
 - **混合（通常是**同種類（或相似）**的動產，須**不能分離或分離費過鉅**）**
 - 813
 - **動產 與 動產**
 - **準用 812**
 - **加工**

- 814
 - 原則（814 前段）權利屬 材料所有權人，例外（814 後段）（加工價值 高於 材料價值）權利屬 加工人
- 815（添附（811~816）之效果－其他權利之同消滅）
 - 依 前四條之規定，動產之所有權消滅者，該動產上之其他權利，亦同消滅。
- 816（請求不當得利）
 - 因 前五條之規定而受損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。
- 其他規定
 - 802 無主物先佔
 - 803 遺失物拾得
 - 805-1（認領報酬之例外）有下列情形之一者，不得請求前條第二項之報酬：
 - 一、在公眾得出入之場所或供公眾往來之交通設備內，由其管理人或受僱人拾得遺失物。
 - eg 台鐵列車長
 - 二、拾得人未於七日內通知、報告或交存拾得物，或經查詢仍隱匿其拾得遺失物之事實。
 - 三、有受領權之人為特殊境遇家庭、低收入戶、中低收入戶、依法接受急難救助、災害救助，或有其他急迫情事者。
 - 808（埋藏物之發現）發見埋藏物而占有者，取得其所有權。但埋藏物係在他人所有之動產或不動產中發見者，該動產或不動產之所有人與發見人，各取得埋藏物之半。
 - 809（有學術價值埋藏物之歸屬）
- **共有（****幾乎每一年都在考共有，於 所有權 底下）
 - 分別共有
 - 可透過契約（意思表示）決定持分
 - 有明確的持分
 - 一定要有 應有部分（分別共有之財產）
 - 每個共有人 依其 應有部分 持有標的物
 - 每個共有人 可對其 應有部分 進行任意處分
 - 共同共有
 - 因 為解決共同目的，故 無法透過契約（意思表示）約定（即無法自行創設類型）
 - 無明確的持分
 - 共有人 對 共有物 皆有完整權利
 - 每個共有人 不可對其 共同共有之財產 進行任意處分
 - 全體共有人同意才能處分財產
 - eg
 - 遺產繼承
 - 因 為分配遺產（共同目的），故 處於 共同共有 之情形
 - 合夥契約
 - 律師、會計師事務所
 - 多名律師、會計師合開
 - 因 律師、會計師 主管機關非經濟部，故 無法成立公司
 - 因 為經營合夥事業（共同目的），故 處於 共同共有 之情形
 - 合夥契約 之 合夥財產
 - 辦公室之桌椅、裝潢等 所有權
 - 親屬編
 - 夫妻財產制
 - 法定財產制（預設）
 - 離婚時 剩餘財產 差額分配制
 - 針對 婚後財產
 - 婚後取得或登記所有權的財產 - 婚後負債
 - 剩餘財產
 - 婚後財產 - 因繼承或其他無償取得之財產 - 慰撫金
 - 例外 不列入剩餘財產差額分配 計算之項目
 - 因繼承或其他無償取得之財產
 - 慰撫金
 - 共同財產制
 - 離婚時 平均分配共同財產
 - 除 特有財產 外
 - 供夫或妻個人使用之物
 - 職業上必需之物
 - 經贈與人書面聲明為特有財產的贈物
 - 與 1087（子女之特有財產）之 特有財產 名詞相同 but 概念不同
 - 未成年子女，因繼承、贈與或其他無償取得之財產，為其特有財產。

- 合併為 共同財產，屬於夫妻 共同共有
 - 因 為經營夫妻關係（共同目的），故 處於 共同共有 之情形
- 法定財產制（預設）與 共同財產制，雖有 最後財產分配結果一樣 的錯覺，but 其差異為
 - 法定財產制（預設）
 - 財產歸屬與管理
 - 各自擁有、管理
 - 清算方式
 - 只就 剩餘財產 差額一半部分補償
 - 財產契約是否需要登記
 - 不需要，為預設制度
 - 共同財產制
 - 財產歸屬與管理
 - 雙方共有、須共同管理與處分
 - 清算方式
 - 除 特有財產 外，合併為 共同財產 均分
 - 財產契約是否需要登記
 - 需要簽約並登記
- 分別財產制
 - 離婚時 無重分配，各自歸各自
- 831（***準共有 最愛考）本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者 準用之。
 - 非 所有權 之 共有
 - eg
 - 甲 832 地上權 乙 土地
 - 甲 100萬 債權 丙
 - 若 甲 過世，則 丁戊 繼承
 - 丁戊 共同共有 地上權、債權（非所有權）
 - 準 共同共有 地上權
 - 準 共同共有 債權