

- 所有權
 - 物權體系
 - 完全物權
 - 可佔有、使用、收益、處分...
 - 具有全部之權能
 - 所有權（最重要、愛考）
 - 通則（動產、不動產皆可使用）
 - 767
 - 取得時效
 - 動產
 - 添附
 - 不動產
 - 相鄰關係
 - 袋地通行權
 - 越界建築
 - 既成道路（公用地役關係）
 - 區分所有建物
 - 共有（*****幾乎每年都在考共有）
 - 限定物權
 - 所有權之通則
 - 767
 - (***) 占有連鎖理論
 - 取得時效
 - 立法目的
 - 物盡其用
 - 法律安定性
 - 類型
 - 動產 所有權之 取得時效
 - 768（動產所有權之取得時效）
 - 惡意（知情）
 - 十年
 - 768-1（動產所有權之占有時效）
 - 善意（不知情）
 - 五年
 - 944（* 占有態樣之推定）
 - 944--1 占有人推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有。
 - 推定
 - 對占有人有利
 - 容易 善意取得
 - 944--1 無提及 繼續之推定
 - 944--2 經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有。
 - 944--2 提及 繼續之推定
 - 不動產 所有權之 取得時效
 - 769（不動產之一般取得時效） 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。
 - 惡意（知情）
 - 二十年
 - 770（不動產之特別取得時效） 以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。
 - 善意（不知情）
 - 十年
 - 對 769、770 而言
 - 時效取得之客體
 - 限於未登記之不動產
 - 時效取得之效力
 - 取得 登記請求權（非取得 所有權）
 - 要辦完 758（設權登記－登記生效要件（因法律行為取得物權））後，才取得 所有權

- 故 時效取得不動產 幾乎不可能
 - 不動產沒登記之情形
 - 建物
 - 大部分為 違章建築
 - 違章建築 取得 登記請求權後，無法辦理登記取得所有權（僅有事實上處分權）
 - 土地
 - 不會沒登記
 - 私有
 - 國有（非私有，即國有）
- 772（*所有權以外財產權取得時效之準用，使上述條文仍有實益）==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==。
 - 前五條之規定
 - 取得時效之規定
 - 對 772 而言
 - 時效取得之客體
 - 因 所有權以外財產權
 - 地上權
 - 故 已登記之不動產亦可
 - 因 非時效取得 所有權，而是時效取得 所有權以外財產權（地上權）
 - 故 應用於 已登記之不動產，不會破壞交易安全
 - eg
 - 甲 土地 被乙 無權占有 蓋房 經21年
 - 乙 不可 時效取得 甲 土地之所有權
 - 因 土地 登記於甲名下
 - but 依 722，乙 可 時效取得 甲 土地之地上權
 - 以 地上權 之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人登記之不動產者，得請求登記為 地上權 人
 - 時效取得之效力
 - 取得 登記請求權（非取得 所有權以外財產權（地上權））
 - 要辦完 758（設權登記－登記生效要件（因法律行為 取得物權））後，才取得 地上權
- 綜整 769、770、772
 - 考試是非題
 - 已登記之不動產 不得時效取得 為非
 - 已登記之不動產 不得時效取得 所有權
 - but 已登記之不動產 得時效取得 所有權以外財產權（地上權）
- 時效取得地上權之相關爭點
 - 地上物為 違章建築，得否主張時效取得地上權
 - 得主張時效取得地上權
 - 因 時效取得地上權 本就是為 違章建築 而設計
 - 若未取得他人同意，於他人土地上蓋屋，即無法取得建築執照（無法提供土地使用同意書（承攬契約之協力義務）），肯定是違章建築
 - 「共有人間」得否就 共有物之特定部分，主張時效取得地上權
 - 得就 共有物之特定部分，主張時效取得地上權
 - 共有物之特定部分 有其他人之持分，而對於其他人之持分，得主張時效取得地上權
 - 「耕地」得否時效取得地上權
 - 不得時效取得地上權
 - 用益物權 皆有其特定目的
 - 地上權
 - 在他人土地上蓋建築物、工作物
 - 不動產役權
 - 為便利自己不動產的使用
 - 永佃權
 - 永久耕作他人土地並繳納地租
 - 典權（已過時，幾乎沒有在用）
 - 暫時賣出不動產（似擔保借貸（像 賣））、自己保留買回的選擇權（似長期租賃（亦像 租））
 - 典出人以出典為手段 借貸，典權人以受典為手段 收取孳息
 - 將不動產讓與他人占有使用並收取收益

- 因 地上權之目的 為 於其上蓋建築物、工作物
- 故 耕地 不得時效取得地上權
- 時效取得地上權 之登記請求權者，於未登記前，其占有人可否主張有權占有
 - 即時效取得 地上權 之要件該當，於未登記前，其占有人可否主張有權占有
 - 地政機關受理 時效取得地上權 之登記請求權
 - 之前
 - 不可主張有權占有（不可據以對抗土地所有權人）
 - 之後
 - 可主張有權占有
 - 法官須為實體裁判

以上所有權通則（選擇題）

以下不動產所有權（申論題）

- 不動產所有權
 - 相鄰關係
 - 立法目的
 - 課予容忍義務
 - 屬 所有權之限制
 - 所有權因公共利益，而被限制
 - 即 所有權社會化
 - 袋地通行權（787、788、789）
 - 787（有償之袋地通行權---袋地所有人之必要通行權）
 - 787--1 土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。
 - 土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用
 - 袋地
 - 得通行周圍地以至公路
 - 通行權
 - 787--2 前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金。
 - 償金
 - 用於相鄰關係
 - 不當得利 與 侵權行為 所取得之賠償總額
 - 僅能請求一筆費用（非多筆）
 - 取得償金後，所有權人仍持有土地所有權（但失去排除侵占的權利）
 - 787--3 第七百七十九條第四項規定，於前項情形準用之。
 - 788（開路通行權）
 - 788--1 有通行權人於必要時，得開設道路。但對於通行地因此所受之損害，應支付償金。
 - 788--2（袋地通行權之時價購買請求權） 前項情形，如致通行地損害過鉅者，通行地所有人得請求有通行權人以相當之價額購買（時價） 通行地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。
 - 以相當之價額購買
 - 時價
 - 畸零地
 - 坪數過少無法合理使用之土地
 - 789（無償之袋地通行權---通行權之限制）
 - 789--1 因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人或其他分割人之所有地。數宗土地同屬於一人所有，讓與其一部或同時分別讓與數人，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，亦同。
 - 789--2 前項情形，有通行權人，無須支付償金。
 - 因 讓與或分割 造成之 袋地
 - 無須支付償金
 - 讓與所造成
 - 僅得通行 受讓人 或 讓與人 之所有地
 - 分割所造成
 - 僅得通行 他分割人 之所有地
 - eg
 - 甲過世，其土地由 乙丙 繼承

- 由於 乙丙 自己約定之讓與或分割 造成 袋地，無須支付償金
 - 乙丙間可能已約定好租賃等契約
- **越界建築（796、796-1、796-2）**
 - **796（越界建屋之異議）**
 - 796--1 土地所有人**建築房屋 非因故意或重大過失 逾越地界者**，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。**但**土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。
 - **不得請求移去**
 - **行使 767 之權利被限制**
 - **不得請求移去 四要件**
 - **建築房屋**
 - 只保護房屋
 - **不保護 房屋以外：圍牆、噴水池...**
 - **非因故意或重大過失**
 - 若 **故意或重大過失**
 - 則 可以行使 **767（見 796-1-1 但書）**
 - but 若 造成龐大財產損失
 - 則 767之行使 **不符法益權衡，而構成權利濫用、違反誠信原則（148（權利行使之界限）亦訂於 796-1）**，會遭法院駁回
 - **逾越地界**
 - **知其越界而不即提出異議（最重要）**
 - 若 知其越界而**即時提出異議**
 - 則 可以行使 **767**
 - but 若 造成龐大財產損失
 - 則 767之行使 **不符法益權衡，而構成權利濫用、違反誠信原則（148（權利行使之界限）亦訂於 796-1）**，會遭法院駁回
 - **雖 行使 767 之權利被限制，仍為無權占有**
 - 可行使下列相關請求權，來取得 **一筆償金（不當得利 與 侵權行為 所取得之賠償總額）**
 - **179 不當得利**
 - **184 侵權行為**
 - **取得償金後，所有權人仍持有土地所有權（但失去排除侵占的權利）**
 - **796--2（越界建築之時價購買請求權）** 前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；**不能協議者，得請求法院以判決定之。**
 - **同 788--2（袋地通行權之時價購買請求權）**
 - eg
 - 乙之建物 越界 甲之土地
 - 依 796，甲 對 乙 行使 767 之權利會被限制，無法行使 拆屋還地
 - **796-1（越界建屋之移去或變更）**
 - **因 僅把 148（權利行使之界限）移來 物權條文，故 此條文可有可無**
 - 796-1-1 土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。**但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。**
 - **148（權利行使之界限）具體化**
 - **請求移去或變更時**
 - **表不該當 796之要件**
 - **知其越界而即時提出異議（適用 148（權利行使之界限） 796-1-1 本文）**
 - **故意或重大過失（不適用 148（權利行使之界限）？ 796-1-1 但書）**
 - 796-1-2 前條第一項但書及第二項規定，於前項情形準用之。
 - 前條（796）第一項但書及第二項
 - **796-1-1 準用 前條（796）第一項但書**
 - **償金**
 - **796-1-1 準用 前條（796）第二項**
 - **時價購買請求權**
 - **796-2 前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。**
 - eg
 - **立體停車場**
 - 倉庫（看個案）
 - 爭點：**相鄰關係所生之償金 性質為何？**
 - **不當得利 與 侵權行為 所取得之賠償總額**
 - 僅能請求**一筆費用**（非多筆）
 - 取得償金後，**所有權人仍持有土地所有權（但失去排除侵占的權利）**

- **800-1（※準用範圍）** 第七百七十四條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。
 - 地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人
 - **為例示，非列舉**
 - **利用人皆可準用**
 - **相鄰關係之申論題** 基本上不會考所有權人之間
- **公用地役關係（既成道路）**
 - 橫跨 公法、民法
 - **既成道路**
 - **私有土地** 因長期供公眾通行使用，形成公用地役關係，土地所有權人 對 該土地所有權權能 僅會在 通行之公用目的 受到限制
 - **要件**
 - **私有土地為不特定公眾通行，具必要性**
 - **無法成立租賃契約、地上權、不動產役權**（因對象為 **不特定公眾**）
 - **具公益色彩**（所有權受限，即所有權社會化）
 - **年代久遠未間斷**
 - **通行之初，所有權人未反對**
 - 上述要件即 **148（權利行使之界限）148--2之權利失效理論（誠實信用原則）之具體化**
 - **時間要素**
 - 經過一定時間**不行使權利**
 - **狀況要素**
 - 而產生一個狀況
 - **信賴要素**
 - 足以使義務人信賴 權利人不欲行使權利
 - **土地所有權人 對 該土地所有權權能 僅會在 通行之公用目的 受到限制**
 - 甲 仍可於其土地上 擺攤做生意
 - but 若 丙（非土地所有權人）於既成道路上 擺攤做生意（除 通行之公用目的以 外，屬無權占用）
 - 則 甲 對 丙 可以主張
 - **767 物上請求權**
 - **179 相當於租金 之不當得利**
 - eg
 - **既成灌溉用水道**
 - 土地所有權人 對 該土地所有權權能 僅會在 灌溉用水道之公用目的 受到限制
 - 若 **有工廠排放工業廢水**，則 土地所有權人 可要求 該工廠 停止排放工業廢水 到其既成灌溉用水道中，或與該工廠 設定
 - **不動產役權**
 - **租賃契約**
 - ...
 - **區分所有建物**
 - 一棟建物，有多個所有權