

111 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

苗星老師解題

一、時效取得地上權之法律要件為何？甲占有已登記為乙所有之 A 地（一般土地），於時效取得地上權要件具備後，乙對甲起訴主張所有物返還請求權（民法第 767 條），甲始向地政機關為時效取得地上權登記之申請，試問：法院就甲是否具備時效取得地上權要件部分，是否應為實體審理？（25 分）

1. 考題難易：★★★★

2. 解題關鍵：第一個問題屬單純法條要件說明較容易，但第二個問題採開放式問法，對考生而言不易回答，解題上需從過去學習過之最高法院 80 年第 2 次決議出發做解題之推論。

3. 《使用法條》or《使用學說》：民法第 769~772 條、最高法院 80 年第 2 次決議。

【擬答】：

(一)時效取得地上權之要件

1. 占有土地使用客觀狀態
2. 行使地上權之主觀意思而為占有
3. 占有他人土地，未登記或已登記之土地均可（民法第 772 條）
4. 占有達一定期間（惡意占有，需達 20 年；占有之始為善意無過失，需達 10 年）
於符合上開要件後，占有人得請求登記為地上權人。

(二)法院應為實體審理

1. 按民法第 771 條第 2 項，所有人依第七百六十七條規定起訴請求占有人返還占有物者，占有人之所有權取得時效因而中斷。
2. 次按土地登記規則第 118 條，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出以行使地上權意思而占有之證明文件及占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。該登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告 30 日並通知土地所有權人；土地所有權人若有異議，需經土地法第 59 條第 2 項由地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理。
3. 再按占有人主張因時效而取得地上權登記請求權者，以已具備時效取得地上權之要件，向地政機關請求為地上權登記，地政機關受理「後」，經土地所有人提起訴訟，主張占有人應拆屋還地時，占有人如已具備時效取得地上權之要件，且向該管地政機關請求為地上權登記，並經地政機關受理，則受訴法院即應就占有人是否具備時效取得地上權之要件，為實體上裁判。（最高法院 80 年第 2 次決議參照）
4. 經查，甲係於乙提出所有物返還請求權訴訟之後，始為時效取得地上權登記之申請，雖與最高法院 80 年第 2 次決議之案例事實不同，然考量甲提出時效取得地上權之登記申請時，僅需提出土地登記規則第 118 條所述文件，地政機關經形式審查無誤後即應公告，就實質事項（如取得時效是否中斷）無審查、司法調查之權限，故於乙所提出之拆屋還地訴訟中，雖甲似已生民法第 771 條第 2 項取得時效中斷之效果，然此屬取得時效要件是否符合之實體爭執，非經民事法院審理調查，無從認定，故本案受訴法院仍應為實體審理。

二、甲在自有之 A 地上未依建築法規規定興建完成 B 屋（即無法為建物保存登記之違章建築），甲將 B 屋出賣並交付予乙使用，同時與其訂立 20 年期間之 A 地（基地）租賃契約，並經公證之。一年後甲因財務困難向丙貸款 1000 萬元，並將 A 地設定抵押權予丙擔保該借款，然甲終因投資失利而無法償還借款，丙遂向法院申請查封拍賣 A 地求獲清償。試問：

(一)乙是否取得 B 屋所有權？（10 分）

(二)丙於實行 A 地抵押權時，是否得主張除去 A 地租賃約以及將 B 屋併付拍賣？若嗣後 A 地由丁拍定買得時，乙就 B 屋得對丁為如何之法律主張？（15 分）

1. 考題難易：★★★★

2. 解題關鍵：本題算是過去常見考點，於其他國考民法試題中已出現數次，關鍵在於需了解違章建築是否得適用現行民法物權編相關之規定？違章建築是否受到民法之保障？

3. 《使用法條》or《使用學說》：民法第 767 條、866 條、強制執行法第 98 條，最高法院 99 年台上 1723 號判決、高等法院 103 年度上更一字第 138 號判決、最高法院 85 年度台上字第 1051 號判決

【擬答】：

(一)乙未取得 B 屋所有權

1. 按民法第 758 條，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。次按最高法院 67 年第 2 次民事庭庭長會議，違章建築之讓與，雖因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築之事實上處分權讓與受讓人。

2. 經查，甲所興建之 B 屋，因自建而取得 B 屋之所有權（原始取得），然因該 B 屋未依建築法規興建，無從辦理保存登記而屬違章建築，自無從透過民法 758 條之移轉登記移轉所有權與他人。故甲雖出賣 B 屋與乙並交付與乙，然乙並未取得 B 屋所有權，僅取得 B 屋之事實上處分權。

(二)丙不得主張除去 A 地租賃契約及將 B 屋併付拍賣

1. 按民法第 866 條第 2 項，抵押權人得就抵押權設定「後」始成立之用益物權或租賃關係請求法院除去或終止。次按強制執行法第 98 條第 2 項，因強制執行拍賣所取得之不動產，其上之租賃關係將隨同移轉與買受人，此規定之意義同民法第 425 條，即所有權讓與不破租賃之規定

2. 有疑義者在於，若承租人於租賃物上興建違章建築，或租賃之標的物為違章建築，是否仍有民法第 425 條、425-1、426-2 條之適用？或有論者以為，違章建築買受人並不符合法條「所有權讓與」之文義而無適用，惟本文以為，「事實上處分權」較之所有權人之權能，實屬無益，且為保障違章建築之經濟價值顧應採肯定見解，實務多數見解亦採相同之立場（最高法院 99 年台上 1723 號判決、高等法院 103 年度上更一字第 138 號判決、最高法院 85 年度台上字第 1051 號判決參照）。

3. 經查，甲係「先」與乙就 A 地成立租賃關係，始將 A 地設定抵押權與丙，丙無從本於民法第 866 條第 2 項主張除去租賃關係及就 B 屋主張併付拍賣。

(三)若 A 地由丁拍得，乙得本於租賃關係主張為有權占有

1. 承如前述，若租地興建違章建築，於土地轉售或拍賣時，仍有民法第 425、425-1、426-2 條之適用。

2. 經查，乙與甲就 A 地之租賃關係成立在先，且該租約經公證，並無 425 條第 2 項不得主張所有權讓與不破租賃之情形，故於 A 地遭拍賣時，乙除得依民法第 426-2 條、土地法 104 條主張優先承買權。若乙未行使優先承買權，確定由丁拍定取得 A 地所有權時，依民法第 425 條、強制執行法第 98 條第 2 項，甲乙間之租賃關係將法定移轉於乙丁之間，故乙得本於與丁之租賃關係主張為有權占有。

112年 虛實整合

多元學習新型態

突破傳統上課形式 **5大方式彈性又便利**

| 面授學習 | 直播學習 | 在家學習 | 視訊學習 | Wifi學習 |

✦學習✦
零時差

同類科各班別
皆可同步直播上課

✦服務✦
零死角

服務緊貼需求
隨時掌握學習狀況



線上
課業諮詢



老師
申論批閱



雙師資
雙循環



多元
補課方式



上榜生
經驗親授



時事
專題講座



歷屆試題
練習



班導師
制度

各班服務略有不同，詳情請洽全國 志光、保成、學儒門市

三、甲過世後留下遺產 A 地一筆、B 車一台，由乙、丙、丁繼承，應繼分均為三分之一。乙、丙未得丁同意，竟偽造其同意書，私將 A 地出售及移轉登記予戊，並將 B 車出售交付予戊，戊對出售行為所涉不法均善意不知情，試問：出售 A 地、B 車之處分行為效力各如何？（25 分）

1. 考題難易：★★
2. 解題關鍵：本題需使用民總結合物權編及土地法之概念解題，針對共有物屬動產或不動產而有不同的法條適用。
3. 《使用法條》or《使用學說》：土地法第 34 條之 1、民法第 819 條。

【擬答】：

(一)出售 A 地之處分行為

1. 按土地法第 34 條之 1，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，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。上開規定於公同共有準用之。
2. 經查，甲過世後，其遺產 A 地、B 車於遺產分割前，屬乙丙丁所公同共有，乙丙偽造丁之同意書而為處分，其債權行為本不以有處分權為必要，故乙丙若以自己名義為交易，其債權行為仍屬有效。至於乙丙所為處分行為，雖未得丁之同意，然乙丙之應繼分合計已達三分之二，超過共有人之半數、應繼分合計亦過半數，故依土地法第 34 條之 1 第 1、4 項，仍屬有權處分，其所有權將因此移轉與戊。
3. 附言者為，丁依土地法第 34 條之 1 第 4 項，得主張優先承買權，若乙丙未為通知逕自移轉登記於戊，丁雖不得依給付不能之規定向乙丙請求，然仍得依侵權行為法則向乙丙請求損害賠償（最高法院 109 年度台上大字 2169 號裁定參照）。

(二)出售 B 車之處分行為

1. 按民法第 819 條第 2 項，共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
2. 承如前述，甲過世後，其遺產 B 車於遺產分割前，屬乙丙丁所公同共有，其處分自應得全體繼承人（公同共有人之同意）。乙丙偽造丁之同意書所為之處分，屬無權處分行為，依民法第 118 條，該處分行為係屬效力未定。於將該 B 車交付與戊時，由於戊屬善意不知情，故得依民法第 801、948 條主張善於取得 B 車之所有權。
3. 附言者為，乙丙係偽造丁之同意書，其內容乃同意處分，似尚非偽造代理權之授權書，故本案應非無權代理，而屬無權處分之法律關係。

志光×保成×學儒
打擊力UP! 防禦力UP!

缺上榜實力???

15大環狀學習架構

全國第1 輔考資源 最齊全	面授學習 親臨名師風采 學習成效加倍	數位學習 課程隨選隨看 名師任你欽點	在家學習 在家輕鬆補課 學習更不受限	WIFI補課 免排隊免預約 學習更有效率	函授學習 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------



師資多元
旁聽制度
筆記借閱
隨堂班導
補課系統



平時測驗
申論批改
全國模考
落點分析
班級讀書會



考取經驗傳承
時事專題講座
考生關懷講座
考取自修教室
手機APP系統

四、建商甲於自有的A地上興建樓高10層的豪華B大廈，每層獨立一戶（已申請門牌號）。乙向甲買房一戶，受讓登記取得B大廈10樓獨戶所有權、公共設施空間（如管理室、電梯/樓梯間等）及A地十分之一之應有部分比例，請問其法律性質各如何？若甲欲將公寓內太平梯（逃生梯）、車道作為自己專用，得否對此兩部分公共設施請求共有物分割？（25分）

1. 考題難易：★★

2. 解題關鍵：本題在於了解區分所有建築之規定，屬單純之法條適用題。

3. 《使用法條》or《使用學說》：民法第799條

【擬答】：

(一)乙購入B大廈10樓、公共設施空間、A地十分之一應有部分

1. 按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。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，民法第799條第1、2項參照。
2. 經查，B大廈之10層樓每層均獨立申請門牌號，各層樓之獨立戶均具有構造上及使用上之獨立性，故乙所購入之10樓獨戶，乃屬單獨之所有權，且為區分所有建築之專有部分。至於乙所取得之公共設施空間、A地十分之一應有部分，則與其他住戶共有，屬B大廈該區分所有建築之共有部分。

(二)甲就公寓內逃生梯、車道，不得請求共有物分割

1. 按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。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，民法第799條第4、5項參照。
2. 經查，甲所欲作為自己專用之逃生梯、車道屬共有部分，依法本不得分離而為移轉及設定負擔，且其應有部分之比例若欲變更，除非係透過另為約定，否則不得為之，甲自不得就此部分另請求共有物分割。