

112 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

一、某甲因缺錢，遂向乙銀行貸款新臺幣（下同）100 萬元，並以其所有之 A 土地設定抵押權以供擔保後，甲再次缺錢，再向丙銀行貸款 100 萬元，且以其所有之 A 土地設定第二次抵押權以供擔保，隨後，甲將 A 地設定地上權給丁，約定為期 10 年每年地租 10 萬元，並完成登記。試問，何謂物權優先效力（或稱優先性）？（15 分）以本題為例，乙銀行實行抵押權時，應如何主張其優先效力？（10 分）

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：本題涉及是物權法基本觀念，即對於我國物權性質，以及一物同時涉及數個物權（或債權）時之效力優先性是否熟悉。有關定義題型，是考生要好好把握的拿分關鍵，區分各種情形（如物權 vs. 債權；物權 vs. 物權），再行分析不同情形之優先性判斷。

【命中特區】：民法第 865 條、第 866 條。

【擬答】：

(一)所謂物權之優先效力，應區分二面向說明：

1. 物權與債權間之優先性

由於物權乃絕對權（對世權），債權僅為相對權（對人權）。當二者發生衝突之情形時，物權所生效力優先於債權。如一屋二賣之情形，出賣人（甲）先後將房屋（A 屋）出賣予不同人（乙、丙），甲僅先將 A 屋交付予乙，卻移轉 A 屋所有權予丙並辦理登記完畢。此際，因丙取得 A 屋之所有權，得本於所有權人地位向乙請求返還所有物（民 §767I 前段）。乙不得以其與甲間買賣契約之債權為由，向丙抗辯。

2. 物權與物權間之優先性

(1)所有權與定限物權

由於定限物權有限制所有權之作用，故定限物權縱然於所有權之後而存在，但其效力應優先於所有權。如地上權人得對土地優先使用。

(2)擔保物權與擔保物權

原則上得以併存，並依照成立先後次序定其效力。如先設定之抵押權，應優先於後設定的抵押權而受清償；但出於特定目的，依法律規定而發生之抵押權，則優先於先設定之抵押權，此為先後次序之例外。如民法第 824 條之 1 第 4 項規定，共有不動產為裁判分割時，共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配，而以金錢補償時，其應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。

(3)擔保物權與用益物權

原則上得以併存，並依照成立先後次序定其效力。如先設定擔保物權，後設定用益物權，參見民法第 866 條第 1 項規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響；反之，若先設定用益物權，後設定擔保物權，參見釋字第 139 號解釋之意旨，就同一不動產先設定典權後，仍得為他人設定抵押權。

(4)用益物權與用益物權

不論性質是否相同，僅其無相互排斥之情形，應可允許併存，如不動產役權與地上權，通常可以併存；反之，若性質上互為排斥者，後設立之用益物權，不得有妨害先設定之用益物權之效力，如民法第 851 條之 1 規定，同一不動產上有不動產役權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物

權。

(二)本件乙實行抵押權，得主張其抵押權設立在先，應優先受償

- 1.按民法第 865 條規定：「不動產所有人，因擔保數債權，就同一不動產，設定數抵押權者，其次序依登記之先後定之。」；同法第 866 條第 1、2 項規定：「(I) 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。(II) 前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。」
- 2.經查，本件甲所有之 A 地，依照時間先後，分別由乙設定第一次序之抵押權、丙設定第二次序之抵押權、丁設定地上權。依上開有關擔保物權與擔保、用益物權間之優先效力說明，以及民法上具體之規定，當乙實行抵押權，自得主張其抵押權設立在先，應優先於丙設定之抵押權而受償，同時亦不受丁之地上權影響。若有影響者，乙得向法院聲請除去丁之地上權後拍賣之。

二、某大學法律系同班同學甲、乙、丙、丁合資購買機車一輛，每人出資新臺幣一萬元但未約定應有部分。甲、乙、丙、丁四人對於如何使用該機車、是否加裝導航機、機件故障之維修，以及能否將機車高價賣給同學戊，皆爭執不休。試問，前述行為依法應如何為之？(25 分)

1.【考題難易】：★★★★

2.【破題關鍵】：本題涉及所有權之共有類型判斷，考生須清楚如何判斷「分別共有」與「共同共有」？進而適用相關規定。因此，本題較有挑戰性的考點不在於「適用何種規定」，反而在於前端有關「合資財產」之共有類型的認定。尤其合資契約並非有名契約，並未明文就合資財產之所有權歸屬進行說明，但因合資類似於合夥，故從合夥觀念下手，考生比較能抓到本題拿分關鍵。

【命中特區】：民法第 668 條、第 820 條、第 828 條第 3 項。

【擬答】：

(一)甲等四人對於機車，應屬共同共有關係

- 1.民法第 668 條規定：「各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有。」；另按「合資契約係雙方共同出資完成一定目的之契約；而合夥乃二人以上互約出資以經營共同事業之契約，二者均係契約當事人共同出資，雙方就出資及獲利比例均按約定定之，差異僅在合夥以經營共同事業為特點，則就性質不相牴觸部分，合資契約非不得類推適用民法合夥之相關規定，以定合資人間之權義歸屬。」此有最高法院 107 年度台上字第 2070 號民事判決可資參照。
- 2.據此，甲等四人約定每人出資新臺幣一萬元合資購買機車，應屬無名之合資契約關係。依上開實務見解，由於合資類似於合夥，且其等又未約定應有部分之比例，因此就合資財產之所有權歸屬，亦應類推或參酌民法 668 條規定，即該機車之所有權應由甲等四人共同共有。

(二)甲等四人就機車之使用、收益及處分，應依民法上有關共同共有之規定為處理

1.對於機車之使用，應屬共有物之管理行為

按民法第 820 條第 1 項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，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。」；同法第 828 條第 2 項規定：「第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。」據此，有關共有物之管理，依實務認為包括共有物之保存、改良以及使用收益之行為。是以，有關機車之使用，屬共有物之管理行為。依

民法第 828 條第 2 項準用第 820 條第 1 項規定，甲等四人須過半數同意，始得為之。

2. 對於機車加裝導航機、機件故障之維修，亦屬共有物之管理行為

(1) 按民法第 820 條第 1 項、第 828 條第 2 項規定，已如前述。有關機車加裝導航機，應屬不變更共有物之性質，而增加其價值之改良行為，並依實務認為亦屬共有物之管理行為，是以，依民法第 828 條第 2 項準用第 820 條第 1 項規定，甲等四人須過半數同意，始得為之。

(2) 另就機車之機件故障維修，應區分此種修繕是否簡易而非重大？若屬簡易修繕者，依民法第 828 條第 2 項準用第 820 條第 5 項規定：「共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。」，此時甲等四人不須過半數同意，自得單獨為之；惟非簡易之修繕行為，依通說認為屬改良行為，則仍回歸民法第 828 條第 2 項準用第 820 條第 1 項規定為之。

3. 對於機車出賣予他人，應屬共有物之處分行為

按民法第 828 條第 3 項規定：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」據此，就機車能否高價賣給同學戊，實涉共有人是否同意將「機車之所有權」移轉予他人，並因價金多寡而影響決定。此屬共有物之處分行為，應依上開規定，須得甲等四人全體之同意，始得為之。

三、依民法第 772 條規定：「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。」故所有權以外之其他財產權，亦可依取得時效取得之。試以地上權之取得時效為例，說明其要件為何？（25 分）

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：本題涉及時效取得之相關規定，只要考生熟悉民法第 769 條至第 772 條規定，對於地上權時效取得之要件說明，就不會太困難。考生尚應注意，主張時效取得地上權之占有，不是只有單純占有土地，尚包括行使地上權而為占有之意思，以及經過法定期間後僅取得請求登記之權利，而不當然取得地上權喔！

【命中特區】：民法第 769 條、第 770 條、第 772 條、第 832 條。

【擬答】：

(一)地上權時效取得之要件，如下所述

1. 須以行使地上權之主觀意思而占有他人土地

地上權，係以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權利。因此，主張時效取得地上權之人，自應就該土地為占有，並進而於該土地上存有建築物或其他工作物，始有行使地上權之主觀意思。換言之，單純占有該土地，無法認定有行使地上權之意思。

2. 須為和平、公然、繼續占有該土地

占有人以行使地上權之意思而占有該土地者，其占有須為和平、公然、繼續占有。所謂和平，係指取得占有後，須以非暴力之方式持續為和平占有者；所謂公然，係指非以隱匿方式為占有者。二者通常均受法律之推定（民§944I）。至於，所謂繼續，則指無中斷之占有，當占有人能證明其前後兩時為占有者，即可推定兩時之間為繼續占有（民§944I）。

3. 須法定期間之經過且屆滿

由於地上權同所有權，皆為物權。透過時效經過而取得權利，亦須考量法安定性、占有人之善惡意等因素，而分別設計不同法定期間。因此，依照占有人主觀上知悉其是否擁有占有、使用權限為判斷標準，若惡意（知悉）者為 20 年（民§769）；反之，若善意無過失（不知悉）者則為 10 年（民§770）。是以，占有人占有該土地之期間，須屆滿法定期間。

4. 不以未登記之土地為限

依民法第 772 條規定：「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。」據此，所有權之時效取得，依民法第 769、770 條規定，限於「未登記之不動產」，若地上權之時效取得逕自準用者，亦限於未登記之不動產。惟經民國 98 年修正後，於民法第 772 條後段增訂「於已登記之不動產亦同」，以杜爭議。

(二)地上權時效取得之中斷與法律效果

除上述之要件外，尚應注意地上權時效取得中斷之事由，亦由民法第 772 條準用民法第 771 條規定，分別為：1. 變為不以所有之意思而占有。2. 變為非和平或非公然占有。3. 自行中止占有。4. 非基於自己之意思而喪失其占有。但依第九百四十九條或第九百六十二條規定，回復其占有者，不在此限。此外，當符合上開要件之占有人，並不當然取得地上權，僅係取得請求登記為地上權人之權利而已，尚須登記，始取得地上權。

四、某甲從友人手中購得高級樟木一塊，因其篤信佛教，遂委託著名雕刻師傅乙，將該樟木雕刻成一尊彌勒佛像，事成之後，因該彌勒佛像栩栩如生，深受各人喜愛，故甲與乙均對外宣稱為佛像之所有權人。試就我國物權法之規定，論該佛像所有權之歸屬？（25 分）

1. 【考題難易】：★★★

2. 【破題關鍵】：本題涉及動產所有權因「添附」而發生變動之歸屬問題，從題意而言，即測驗考生對於加工之定義是否了解，並要考生點出判斷加工物所有權歸屬之因素何在？民法第 814 條但書規定之判斷標準為何？此部分需要考生多加留意。

【命中特區】：民法第 814 條。

【擬答】：

(一)民法上有關動產與動產之加工規定

1. 加工之構成要件

所謂加工，係指就他人之動產材料，施以工作力，使該材料成為一新物。按民法第 814 條規定：「加工於他人之動產者，其加工物之所有權，屬於材料所有人。但因加工所增

之價值顯逾材料之價值者，其加工物之所有權屬於加工人。」據此，適用加工規定之要件應分別為：1.加工物須為動產。2.加工之材料須為他人之所有。3.須因加工而製成新物。

2.加工之法律效果

當符合上開要件所生之法律效果，其一為加工物之所有權歸屬，原則上應歸屬於材料所有人。當加工物所增加之價值「顯逾」材料之價值時，例外則歸屬於加工人所有，其係以加工物之交易價值與材料加工時之價值間的差額作為判斷標準，以決定其是否「顯逾」（即應排除低於或等於材料價值之情形）。若加工後，由材料所有人取得所有權時，加工人僅得依民法第 816 條規定，請求償還價額。

(二)本件應適用加工之規定，並視情形決定佛像所有權之歸屬

- 1.經查，本件甲所有之材料，即高級樟木一塊，經乙雕刻成一尊佛像，即屬上開加工之定義，自應適用民法上關於加工之規定。而該佛像所有權之歸屬，依民法第 814 條規定，原則上屬甲所有。
- 2.至於，乙主張佛像為其所有，則應以「佛像」所增之交易價值與「高級樟木」於加工時之價值間的差額為判斷。若「樟木」於加工時之價值為 10 萬元，而經加工後的「佛像」之交易價值為 25 萬元，則「佛像」之增加價值為 15 萬元，高於「樟木」於加工時之價值為 10 萬元，此時該佛像應歸屬於乙所有；反之，若經加工後的「佛像」之交易價值為 15 萬元（或 20 萬元），則「佛像」之增加價值為 5 萬元（或 10 萬元），低於（或等同）「樟木」於加工時之價值為 10 萬元，此時該佛像應歸屬於甲所有。故本件佛像之所有權歸屬，應視情形決定之。

考公職·考證照 找 學儀×保成×志光

展現你的地政榮耀

黃○榮 地特三等地政 基宜區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花東區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花東區	施○屏 原特三等 地政	陳○文 地特三等地政 花東區	張○期 地特三等地政 雲嘉區
柯○庭 原特三等 地政	周○安 地特三等地政 新北市	張○如 地特三等地政 台中市	朱○謙 原特四等 地政	陳○宇 地特四等 桃園市	胡○薛 地特四等 竹苗區	李○萍 地特四等 桃園市	張○期 地特四等 雲嘉區
張○姍 地特四等 金門縣	張○棋 地特四等 基宜區	廖○宇 地特四等 台中市	見證地 1 真實力 狀元 之位 邀你入席				謝○茹 地特五等 台北市
洪○甄 原特四等 地政	葉○偉 地特五等 台中市	楊○任 地特五等 竹苗區					張○芬 地特四等 花東區
謝○茹 地特五等 彰投區	姚○紘 經濟部營聯招 台糖公司	林○鈺 地特五等 花東區	何○彤 地特五等 新北市	林○靜 地特五等 新北市	陳○穎 地特五等 桃園市	吳○興 地特五等 雲嘉區	吳○儀 經濟部營聯招 台灣中油

>>更多榜單 請上公職王查詢<<