

112 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

袁翟老師

一、甲提供其所有之 A 土地設定普通抵押權於乙，以擔保乙對甲之金錢債權後，甲再以 A 土地設定普通地上權於丙時，乙主張其抵押權因此而受影響，故丙之地上權無效。請由「一物一權主義」之觀點，說明乙之主張是否有理？(25 分)

1. 《考題難易》：★★簡單
2. 《破題關鍵》：一物一權主義的意義；用益物權與擔保物權之並存。
3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：民法第 866 條第 1 項、第 2 項；民法第 877 條第 2 項。

【擬答】

乙之主張並無理由，說明如下：

(一)一物一權主義的意義：

所謂物權，係指人對物加以支配的權利。內容包括完全物權及定限物權。所謂完全物權，係指所有權，定限物權又可分為用益物權及擔保物權，前者如地上權等是、後者如抵押權等是。又所謂一物一權主義，係指一個物僅受一個完全物權即所有權所支配，以避免於物的支配上發生衝突。至於一個物上存有數種定限物權，只要其性質相容，民法並不排斥其並存。

(二)系爭抵押權與地上權得以並存：

1. 抵押權與地上權並非不能相容之物權：

(1)依民法第 860 條，稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。抵押權係擔保物權，抵押權人僅享有其交換價值而不享有利用價值，故抵押權人僅得就抵押物拍賣所得之價金優先受償，並不得對抵押物使用收益。

(2)依民法第 832 條，稱普通地上權者，謂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。地上權係用益物權，地上權人得享有土地之利用價值。是上開二種物權在性質上並非不能相容於同一不動產。

2. 抵押人於抵押權設定後仍得將抵押物設定地上權於他人：

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。據此規定，抵押人於抵押權設定後，仍得就同一不動產設定地上權於他人。

3. 抵押權人之權利並不因設定地上權而受影響：

民法第 866 條第 2 項規定，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。據此，倘地上權之存在影響抵押權之實行，法院亦得除去該地上權後再行拍賣，對於抵押權人之權益並無影響。故上開二物權確實得以並存。

(三)乙之主張無理由：

本題中，甲將 A 地設定普通抵押權於乙後，依民法第 866 條第 1 項規定，仍得就同一土地設定地上權於丙。若丙之地上權影響乙實行其抵押權，法院亦得依民法第 866 條第 2 項除

去之。若丙於土地上建有房屋，乙亦得依民法第 877 條第 2 項準用第 1 項聲請法院將該房屋併付拍賣，故上開二物權並非不能並存於同一不動產。且所謂一物一權主義，係指一物僅受一所有權所支配，倘二物權並存於同一不動產，並不違反上開原則，故乙之主張無理由。

二、甲於其所有之 A 地上建造 B 屋時，雖未逾越與鄰地所有人乙所有之 C 地的地界線，但卻有逾越建築法令所定建築物間應保持距離之建築線，且 B 屋設置之大量廢氣排氣口均有朝向 C 地排出之情形。乙得否請求甲拆除 B 屋逾越建築法令規定建築線部分？就排氣口之設置，乙有無請求甲不得排放廢氣至其土地上之依據？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★困難

2. 《破題關鍵》：

(1) 逾越建築線並非越界建築，本題不能以越界建築的方式作答，只能依 767 條討論得否請求拆屋還地。

(2) 有關廢氣之侵入，應討論民法第 767 條、第 793 條等規定。若行有餘力，亦可討論民法第 184 條第 1 項前段。

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：民法第 767 條、民法第 793 條。

【擬答】

(一) 乙不得請求甲拆除 B 屋逾越建築線部分：

1. 依民法第 767 條第 1 項前段、中段，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。所謂無權占有，應以占有為前提，倘未占有他人所有物，自不構成無權占有。

2. 甲之 B 屋並未逾越 A 地與 C 地之地界，自未占有乙之 C 地，乙無從依民法第 767 條第 1 項前段請求甲返還土地。又 B 屋雖然逾越建築線，但 B 屋本身並未妨害乙對 C 地的所有權（妨害乙使用收益者係系爭廢氣排氣口），是乙亦不得依民法第 767 條第 1 項中段請求甲拆除 B 屋逾越建築線之部分，故乙請求甲拆屋還地，應無理由。

(二) 乙得依下列規定請求甲不得排放廢氣至其土地：

1. 乙得依民法第 767 條第 1 項中段、後段請求甲不得排放廢氣至其土地：

(1) 民法第 767 條第 1 項中段、後段規定，所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。所謂妨害，須影響他人對所有物之積極權能（使用、收益、處分）且逾越一般人所能忍受之範圍。

(2) 本件甲所排放之廢氣，係近距離且大量排放，顯然逾越一般人所能忍受之範圍。故乙得依民法第 767 條第 1 項中段及後段請求甲除去並防止該侵害（例如改善排氣方式等），避免影響乙對 C 地之積極權能。

2. 乙得依民法第 793 條請求法院禁止甲排放廢氣：

(1) 民法第 793 條規定，土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭氣、熱氣、灰屑、喧囂、震動及其他相類者侵入時，得禁止之。按土地形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限。故若有逾越一般人所能忍受範圍之廢氣侵入時，土地所有人得依本條規定請求法院禁止其排放。

(2) 本件甲所排放之廢氣，已經影響乙對 C 地之使用收益，且逾越一般人所能忍受之限度，應構成廢氣之侵入。再者，該廢氣之侵入，與土地形狀無關，而係甲將廢氣排氣口朝向 C 地所致，亦無民法第 793 條但書之適用。據此，乙得依民法第 793 條請求法院禁止之。

三、甲、乙、丙就三人分別共有之 A 土地協議分割不成後，甲可否單獨向法院請求裁判分割 A 土地？經法院判決確定三人依序各自分得 A1、A2、A3 土地後，甲於三人未依前述法院確定判決辦妥分割登記前，除利用其所分得之 A1 土地外，並擅自使用乙分得之 A2 土地的一部分時，乙對甲得為如何之主張？(25 分)

1. 《考題難易》：★★簡單

2. 《破題關鍵》：共有物分割之方法及效力

3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：民法第 759 條、第 767 條、824 條、824 條之 1

【擬答】

(一)甲得單獨向法院請求判決分割 A 地：

民法第 824 條第 2 項規定，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配。本件甲、乙、丙三人共有 A 地，因其不能協議分割，法院得因任何共有人（包括甲）之請求為裁判分割，故甲得單獨向法院請求裁判分割 A 地。

(二)乙對甲所能主張之權利如次：

1. 乙對甲分得之 A1 不得主張任何權利：

(1)民法第 824 條之 1 第 1 項規定，共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。所謂共有物分割之效力發生時，於裁判分割，係指判決確定時。又共有物之裁判分割判決，性質上係形成判決，於判決確定時即發生效力，縱使所有人尚未辦理分割登記，亦不影響其取得分得部分所有權之事實，依民法第 759 條，僅不能處分而已。

(2)本件甲請求法院就 A 地為裁判分割，於判決確定時，甲取得 A1 所有權，甲對 A1 有使用、收益、處分之權，乙自不得對甲主張任何權利。

2. 乙對自己之 A2 得主張下列權利：

(1)如前所述，乙於判決確定時，亦單獨取得 A2 所有權，A2 已非甲乙丙共有之土地，甲除非經乙同意，否則對 A2 並無使用、收益、處分之權。

(2)本件甲擅自使用 A2 之一部分，係無權占有乙之土地，乙得依民法第 767 條第 1 項前段請求甲返還之，並得依民法第 179 條請求甲返還相當於租金之不當得利。



跟著  學儒  志光  保成 一起成為

地政大贏家

見證地  真實力
狀元之位 邀你入席

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力

陳○文 地特三等地政 基隆區	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 原特二等 地政	黃○蓁 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 地特四等地政 桃園市	張○棋 地特四等地政 基隆區	廖○宇 地特四等地政 台中市	張○芬 地特四等地政 花東區	洪○甄 原特四等 地政	胡○鮮 地特四等地政 竹苗區
李○萍 地特四等地政 桃園市	張○期 地特四等地政 雲嘉區	張○嫻 地特四等地政 金門縣	陳○穎 地特五等地政 桃園市	林○華 地特五等地政 花東區	何○彤 地特五等地政 新北市	林○靜 地特五等地政 新北市	楊○任 地特五等地政 竹苗區	謝○茹 地特五等地政 台北市
吳○興 地特五等地政 雲嘉區	秦○略 地特五等地政 屏東縣	葉○偉 地特五等地政 台中市	林○鈺 地特五等地政 花東區	謝○茹 地特五等地政 彰投區	姚○紘 經濟部營聯招 台糖公司	吳○儀 經濟部營聯招 台灣中油	下一位上榜的就是你 更多榜單 請上公職王查詢	

四、甲銀行於乙所有之 A 不動產設定有最高限額新臺幣 1,000 萬元之抵押權，以擔保甲對丙之「現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來所負之借款、墊款、票據、信用卡消費款等暨其他一切債務」。嗣甲銀行被丁銀行合併（丁銀行為存續銀行，甲銀行為消滅銀行），丁銀行基於合併前，其對丙有因保證契約發生之已屆清償期而尚未獲償之債權，丁銀行乃請求「確定」原債權。丁之請求是否有理？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★困難
2. 《破題關鍵》：本題涉及法人於最高限額抵押權設定後發生法人合併之問題
3. 《使用法條》or《學說文章》or《重要爭點》：民法第 881 條之 7

【擬答】

丁不得請求確定原債權，應由乙請求之，說明如下：

- (一)民法第 881 條之 7 第 1 項規定，原債權確定前，最高限額抵押權之抵押權人或債務人為法人而有合併之情形者，抵押人得自知悉合併之日起十五日內，請求確定原債權。但自合併登記之日起已逾三十日，或抵押人為合併之當事人者，不在此限。
- (二)所謂最高限額抵押權，係指債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權(民法第 881 條之 1 第 1 項)。因其所擔保者係一定範圍內之不特定債權，若債務人係法人，且係由第三人提供之擔保，於債務人與他法人合併後，若該最高限額抵押權繼續存在，將使第三人須對合併後法人所負之債務持續為擔保，甚為不利。故抵押人得依民法第 881 條之 7 第 1 項請求確定原債權並依民法第 881 條之 13 請求結算，並依結算結果請求變更為普通抵押權登記。於變更為普通抵押權後，抵押人僅須就確定之債權額為擔保即可，無須就合併後法人往後發生之債務為擔保。
- (三)本件甲銀行係法人，由乙（抵押人）提供 A 不動產，供甲（債務人）設定最高限額抵押權於丙（債權人），以擔保甲、丙間一定範圍內之不特定債權。可認乙有為「甲銀行」提供擔保之意思。是甲銀行與丁銀行合併後，合併後之法人為丁銀行，乙不見得有為「合併後之丁銀行」提供擔保之意思，為保護乙之權益，乙得依民法第 881 條之 7 請求確定原債權，並依民法第 881 條之 13 請求結算並變更為普通抵押權之登記，將來合併後之丁銀行對丙之債務，即不受該抵押權所擔保。
- (四)丁銀行與甲銀行合併後，概括承受甲之債務，其中甲對丙之債務，係受該最高限額抵押權之擔保，且將來合併後之丁銀行就甲銀行的業務部分對丙所負之債務，亦受該最高限額抵押權之擔保，是該抵押權之存續，對丁並無任何不利益可言，丁無請求確定之必要。民法第 881 條之 7 亦僅規定「抵押人」得請求確定原債權，本件抵押人為乙，故僅乙得請求確定，丁不得請求之。

學儒 志光 保成

跟著地政上榜學長姐

一起輕鬆考取

111地方特考三等地政 - 劉○明(一年考取)



老師教學非常易懂，很多重要考試觀念不斷叮嚀，真的非常受用。這次就靠不動產估價拿到所有科目的最高分，考試小秘訣就是多次、計畫性複習，在腦中回想強化記憶。相關名詞、議題運用聯想的方式串聯，講給自己聽。考古題多練筆，掌握考點。名詞解釋多準備，老師上課強調的內容，真的會考!!

111地方特考四等地政 - 林○慈(雲嘉區探花/一年考取)



補習班提供兩個不同班別的地政課程供我選擇，我覺得非常不錯。我滿喜歡土地法規/土地登記/土地政策/不動產估價老師的課，可以從兩個班別不同的科目選課上，老師上課風格有趣，又不會有壓力，要感謝民法老師，老師超級會教，對於每個觀念都講得很清楚，舉例也都很有貼切。給我一個很棒的民法基礎。