

# 109 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

考試時間：1 小時 30 分

一、試說明下列各詞之意義：(每小題 10 分,共 20 分)

(一)建物區分所有權

(二)區分地上權

《考題難易》☆☆

《破題關鍵》建物區分所有權與區分地上權之基本定義

【擬答】

(一)建物區分所有權：民法第 799 條第 1 項：「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。」參照。值得對照的是，公寓大廈管理條例對於「公寓大廈」（該條例第 3 條第 1 款：「本條例用辭定義如下：一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」參照）與「區分所有」（該條例第 3 條第 2 款：「本條例用辭定義如下：二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」參照）之定義。

(二)區分地上權：稱區分地上權者，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權(民法第 841-1 條參照)。其與普通地上權的差異僅在於量的不同，而非質的不同，故原則上區分地上權可以準用普通地上權之規定，民法第 841-6 條「區分地上權，除本節另有規定外，準用關於普通地上權之規定」參照。

二、甲將其 A 地先後依序設定普通抵押權於乙、丙、丁擔保新臺幣(下同)500 萬元、300 萬元、200 萬元之債權，嗣後因甲未依約履行債務，乙實行抵押權拍賣抵押物，A 地以 700 萬元拍定。試問：下列各項行為之法律效果如何?(每小題 10 分,共 30 分)

(一)乙為丙、丁之利益，拋棄其抵押權之次序

(二)丙對甲拋棄抵押權

(三)丁對甲拋棄債權

《考題難易》☆☆☆

《破題關鍵》次序權處分、拋棄抵押權與拋棄債權的混合考型

【擬答】

(一)丙分得 300 萬元、丁分得 200 萬元、乙分得 200 萬元。民法第 870-1 條第 1 項第 3 款「同一抵押物有多數抵押權者，抵押權人得以下列方法調整其可優先受償之分配額。但他抵押權人之利益不受影響：三、為全體後次序抵押權人之利益，拋棄其抵押權之次序。」參照。

(二)乙分得 500 萬元、丁分得 200 萬元、丙分得 0 元。蓋丙對甲拋棄抵押權(民法第 764 條第 1 項「物權除法律另有規定外，因拋棄而消滅」參照)，丙之債權即變成無擔保債權，而分配次序即在乙與丁之後。

(三)乙分得 500 萬元、丙分得 200 萬元、丁分得 0 元。蓋丁對甲拋棄債權，丁之抵押權基於消滅上從屬性亦歸於消滅(民法第 307 條「債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。」參照)，自僅由乙、丙依序分配(民法第 874 條「抵押物賣得之價金，除法律另有規定外，按各抵押權成立之次序分配之。其次序相同者，依債權額比例分配之」參照)。

三、甲將 A 地設定普通地上權於乙，供乙在 A 地上興建 B 屋，B 屋興建完成後，乙將之設定抵押權於丙擔保新臺幣三千萬元之借款債務，詎料各項權利存續中，B 屋為丁縱火燒毀。試問：乙之地上權、丙之抵押權是否因之消滅?(25 分)

《考題難易》☆☆☆

《破題關鍵》地上權與抵押權的基本性質

【擬答】

(一)乙之地上權不會消滅，民法第 841 條「地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅」參照。

(二)丙得就乙對丁所得主張之所有權被侵害之侵權行為損害賠償請求權(民法第 184 條第 1 項前段「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任」參照)主張有權利質權，此即為抵押權之物上代位性，民法第 881 條第 1 項「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」及第 2 項「抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。」參照。

四、甲、乙共有一 A 建地，應有部分登記為各二分之一，甲未經乙之同意，擅自在 A 地之東半部興建一幢 B 違章建築居住。試問：乙得否依物上請求權、占有請求權訴請甲拆除 B 屋，返還 A 地?(25 分)

《考題難易》☆☆☆

《破題關鍵》共有與共同占有的基本概念

【擬答】

(一)乙得依物上請求權(民法第 767 條第 1 項：「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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」參照)訴請甲拆除 B 屋、返還 A 地。最高法院 74 年度第 2 次民事庭決定：「未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。但不得將各共有人之應有部分固定於共有物之特定部分，並進而主張他共有人超過其應有部分之占用部分為無權占有而請求返還於己。本院七十年度台上字第三五四九號、七十一年度台上字第一六六一號判決與七十年度台上字第二六〇三號判決所持見解，並無歧異。」參照。

(二)乙不得依占有請求權(民法第 962 條：「占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害。」參照)訴請甲拆除 B 屋、返還 A 地。民法第 965 條「數人共同占有一物時，各占有人就其占有物使用之範圍，不得互相請求占有之保護」參照。