

110 年公務人員身心障礙人員考試

考試別：身心障礙人員考試

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

一、甲於某日新購百萬名車一輛，原停在自家旁所有權登記在乙名下但閒置之空地上，甲為保護其新車，遂在該空地上搭建車庫供其新車停放，時過境遷，二十多年來甲雖然已更換過數輛新車，但皆停放在該空地上之車庫中，今日乙忽然向甲主張拆除車庫回復土地原狀。試問，甲有何物權法上之權利對抗乙的主張？（25 分）

【擬答】

甲有何物權法上之權利對抗乙的主張，說明如下：

(一)甲可能可主張時效取得地上權：

1. 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。」準用民法第 769、770 條規定之結果須為：以行使地上權之意思，二十年間(或十年間)，和平繼續公然在他人土地上有建築物或其他工作物(而其占有之始為善意無過失者)，得請求登記為地上權人
2. 故，本題甲若是基於行使地上權之意思，在乙所有之空地上搭建車庫等工作物，依大法官釋字第 408 號解釋意旨，若該土地不得非耕地，且依大法官釋字第 291 號解釋之意旨，不論該工作物是否為合法建築物，並依民法第 772 條於後半段規定，縱然於他人已登記之土地上，亦可主張時效取得地上權之登記請求權。
3. 然，前開規定之效果為甲得請求所有人為地上權之登記，但未經實際辦理登記前，是否為有權占有，非無疑問，目前實務見解認為，須甲於乙起訴拆屋還地前，已因時效取得地上權登記請求權，而向該管地政機關申請為地上權登記並經受理，或經甲於該訴訟繫屬中依法提起反訴始為有權占有。

(二)甲可能可主張越界建築相關規定：

1. 建築房屋雖應於自己之疆界內為之，不得侵入鄰地。但樂見建築侵入鄰地時，鄰地所有人固得請求除去之，但對社會資源造成的浪費，故為了平衡個人利益與國民經濟，故民法第 796 條規定「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。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。」第 796-2 條並規定「前二條規定，於具有與房屋價值相當之其他建築物準用之。」
2. 本題，甲於自家旁所有權登記在乙名下但閒置之空地上搭建車庫，若該車庫為與房屋價值相當之建築物，而非可輕易移去或變動者，且車庫僅逾越地界一部份，甲又非故意或

重大過失之差別，且乙知甲越界，又未即提出異議，則甲可主張乙不得請求移去或變更其房屋。縱然甲不符合前開規定，甲亦有機會依民法第 796-1 條規定，請求法院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。但以甲非故意逾越地界者為限。

(三)甲可能可主張乙權利失效

- 1.最高法院 100 年度台上字第 445 判決稱，權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特殊救濟方法。
- 2.本題，若乙於相當期間內不行使其權利，至今二十多年來甲都已更換過數輛新車但皆停放在該空地上之車庫中，而足以甲正當信任乙已不欲行使權利，而依一般社會通念，可認乙突然主張權利之行使有違「誠信原則」者，甲得就該有利於己之事實為舉證，使乙之權利受到一定之限制而不得行使。

二、甲自其朋友處獲得紋路相當漂亮之原木一塊，並請求木工師傅乙幫忙，將該原木設計加工成客廳之酒櫃，乙於完工後發現，該原木紋路與其家裡裝潢風格極其吻合，簡直是天作之合，故不願將該酒櫃交還給甲，並將其搬回家使用。試就我國物權法之相關規定，論該酒櫃所有權之歸屬。(25 分)

【擬答】

論該酒櫃所有權之歸屬，說明如下：

- (一)查，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。
- (二)依題意，甲有一紋路相當漂亮之原木一塊，請求木工師傅乙幫忙，將該原木設計加工成客廳之酒櫃。依民法第 814 條規定，若經乙加工於甲之原木後，因加工所增之價值顯逾材料之價值者，則酒櫃之所有權屬於乙，乙因此獲有之利益，甲得依 816 條規定，依不當得利對於乙請求返還價額。反之，若經乙加工於甲之原木後，因加工所增之價值並未顯逾材料之價值者，則酒櫃之所有權屬於甲。
- (三)需附帶一提者係，若甲與乙之契約，已就該酒櫃之權利歸屬有所約定，自應優先尊重於甲乙間之約定。

三、普通地上權消滅原因之一為存續期間屆滿，故當事人於設定地上權時有約定期限，該地上權於期限屆滿時消滅，若當事人於設定地上權時未約定期限者，依我國物權法之規定，該地上權經過多久後會消滅？(25 分)

【擬答】

若當事人於設定地上權時未約定期限者，依我國物權法之規定，該地上權經過多久後會消滅，說明如下：

- (一)地上權之期間，若當事人有約定存續期間，從當事人之約定。但當事人未約定存續期間者，考量地上權沒有相當存續期間難以達到土地利用目的，不足以發揮地上權之機能，故民法第 833-1 條規定「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」，換言之，若當事人未約定地上權之存續期間，除非目的已經不存在，否則至少有 20 年。
- (二)而所謂「地上權成立之目的已不存在」。例如乙為了運送稀有的礦石為目的，在甲的 A 地上設定地上權且未定期限並鋪設軌道，若礦土已採盡，則屬地上權之成立目的已經不存在，縱然未到 20 年，法院仍可依照雙方之請求，終止地上權。
- (三)至於，若是以公共建設為目的之地上權，例如大眾捷運、高鐵之存在而設的地上權，則民法第 833 條之 2 特別規定「以公共建設為目的而成立之地上權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。」

四、何謂普通抵押權、共同抵押權及最高限額抵押權？請依我國相關法律規定解釋上述各種類型之抵押權。(25 分)

【擬答】

(一)普通地上權之意義

1. 民法第 860 條規定「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債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。」例如：債務人甲積欠債權人乙壹仟萬元，甲為了擔保債務之清償，提供 A 地為乙設定抵押權，並商請好友丙，提供 B 地為乙設定抵押權。但 A、B 兩地皆不宜轉占有於乙。此時，乙為抵押權人，甲為抵押人兼債務人，丙為抵押人，抵押物為 A、B 兩地，乙就該兩地有抵押權，若甲之債務屆期清償，債權一消滅，抵押權即隨之消滅，反之，若屆期未清償時，乙得按照一定之程序拍賣抵押物，就其賣得之價金優先清償擔保債權壹仟萬元。
2. 綜上所述，抵押權，係由債務人或第三人就其不動產設定之物權，且抵押權係不移轉標的物占有之物權，且抵押權是就標的物賣得之價金優先受償之物權。

(二)共同抵押權之意義

1. 共同抵押是指，為了擔保同一債權，而於數不動產上設定抵押權。例如：債務人甲為了擔保所欠乙伍佰萬元之債務，提供自己有的 A 屋、B 地、C 地上權，為乙設定抵押權，即屬於共同抵押。並約定 A 屋擔保其中一佰萬，B 地擔保二百五十萬元。基於一物一權主義，乙合計有三個抵押權。如此，可以解決僅提供一個抵押物，不能滿足擔保債權清償之遺憾(累積價值)，也可分散抵押物因毀損、滅失或其他因素導致價值減少之危險(分散危險)，對於債權人乙甚為有利。
2. 由上可知共同抵押之特徵有，分別為擔保者係同一債權且抵押物為複數而共同抵押權人若限定各抵押物所負擔之擔保債權金額，此時就各抵押物賣得之價金，僅能按該限定之金額受償。若未限定各抵押物所負擔之金額時，抵押權人得先後或同時就部分或全部抵押物拍賣，並就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。
3. 我國民法第 875 條即規定「為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部

之清償」，亦即，若未為限定，共同抵押權之數抵押物對於所擔保之債權，各負全部之擔保責任，有學者稱共同擔保為「連帶抵押」或「物上連帶擔保」。

(三)最高限額抵押權之意義

1. 民法第 881 條之 1 規定，稱最高限額抵押權者，謂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，最高限額抵押權人僅就此最高限額內可以主張優先受償的權利
2. 故最高限額抵押權之特色為，其所擔保的債權：一定範圍內的不特定債權。且最高限額抵押權是從屬於特定的法律關係（基礎關係）。換言之，設定最高限額抵押權時，不以有債權之發生為必要。也因最高限額抵押權雖屬抵押權之一種，然其性質上與普通抵押權諸多不同，為求體系完整，爰我國民法修正條文特於第 881 條之 1 以下增訂最高限額抵押權之相關規定，以示其不同之特性。