

104 年公務人員特種考試外交領事人員及外交行政人員、 民航人員、原住民族及稅務人員考試試題

考試別：原住民族特考

等 別：四等考試

類科組：地政

科 目：民法物權編概要

一、甲有 A 地，設定地上權於乙，存續期間為 20 年，乙在該地上建築 B 倉庫使用。乙積欠地租，經常與甲發生爭執，目前存續期間已屆滿，上開倉庫之市價為新臺幣 1000 萬元。試問：甲在地上權期間屆滿前，何種情形下得終止地上權？地上權消滅後，關於倉庫及其座落於 A 地的問題，甲、乙各有何種權利？(30 分)

【擬答】

(一)甲得於期間屆滿前終止地上權之情形

1. 按民法第 836 條規定：「地上權人積欠地租達二年之總額，除另有習慣外，土地所有人得定相當期限催告地上權人支付地租，如地上權人於期限內不為支付，土地所有人得終止地上權。地上權經設定抵押權者，並應同時將該催告之事實通知抵押權人。地租之約定經登記者，地上權讓與時，前地上權人積欠之地租應併同計算。受讓人就前地上權人積欠之地租，應與讓與人連帶負清償責任。第一項終止，應向地上權人以意思表示為之。」
2. 本件甲將其 A 地，設定地上權於乙，存續期間為 20 年，系爭地上權原則上係於期限屆滿時消滅，惟因乙長期積欠地租，倘乙積欠地租達二年之總額，甲在地上權期間屆滿前，得依上開規定，定相當期限催告地上權人乙支付地租，如乙於期限內不為支付，A 地所有人甲得向乙以意思表示終止地上權。

(二)地上權消滅後，甲乙之權利

按民法第 839 條規定：「地上權消滅時，地上權人得取回其工作物。但應回復土地原狀。地上權人不於地上權消滅後一個月內取回其工作物者，工作物歸屬於土地所有人。其有礙於土地之利用者，土地所有人得請求回復原狀。地上權人取回其工作物前，應通知土地所有人。土地所有人願以時價購買者，地上權人非有正當理由，不得拒絕。」準此，土地所有權人及地上權人得主張之權利，分述如下：

1. 土地所有權人甲之權利

(1) 塗銷地上權登記與返還土地

因系爭地上權消滅後，地上權人乙即屬無權占有，從而甲得依民法第 767 條規定，塗銷地上權登記並請求返還土地。

(2) 取得工作物所有權及回復原狀請求權

依民法第 839 條第 2 項規定：「地上權人不於地上權消滅後一個月內取回其工作物者，工作物歸屬於土地所有人。其有礙於土地之利用者，土地所有人得請求回復原狀。」查本件地上權人乙在該地上建築 B 倉庫使用，系爭地上權消滅後，B 倉庫即無座落權源，乙應於地上權消滅後一個月內取回其工作物，否則 B 倉庫即歸屬於甲所有。其有礙於土地之利用者，土地所有人甲得向乙請求回復原狀。

(3) 工作物購買權

依民法第 839 條第 3 項：「地上權人取回其工作物前，應通知土地所有人。土地所有人願以時價購買者，地上權人非有正當理由，不得拒絕。」如前所述，乙應一個月內取回 B 倉庫，惟取回前應通知甲，若甲願以時價購買者，乙非有正當理由不得拒絕。

2. 地上權人乙之權利

(1) 工作物取回權

按民法第 839 條第 1 項規定：「地上權消滅時，地上權人得取回其工作物。但應回復土地原狀。」準此，乙得取回其 B 倉庫，但應回復 A 地原狀。

(2) 乙無建築物補償請求權

按民法第 840 條第 1 項規定：「地上權人之工作物為建築物者，如地上權因存續期間屆滿而消滅，地上權人得於期間屆滿前，定一個月以上之期間，請求土地所有人按該建築物之時價為補償。」惟本件 B 倉庫並非建築物，僅係一般工作物，故無上開條文適用，乙不得向甲行使建築物補償請求權。

二、甲有 A 地，與乙之 B 地相鄰。甲於 20 多年前死亡，由丙單獨繼承，但丙一直未辦理繼承登記，丙繼承之土地甚多，對 A 地甚少聞問。乙見 A 地未積極利用，未經丙同意，於 A 地上興建鐵皮房屋、種植果樹、鋪上水泥磚塊走道，丙發現後提出抗議，但乙置之不理。試問：不動產物權登記的效力為何？丙請求乙返還 A 地時，關於 A 地之孳息、費用及賠償問題，乙應負之責任為何？(40 分)

【擬答】

(一) 不動產登記效力

1. 登記生效原則

按民法第 758 條第 1 項規定：「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。」蓋物權，既有極強之效力，得對抗一般之人，故關於不動產物權取得、設定、喪失、及變更之法律行為，若不令其履行方式，即對於第三人發生效力，第三人必蒙不測之損害。充其弊，必至使交易有不能安全之虞，自來各國為保證第三人利益及交易安全計，設種種制度。我國採登記生效要件主義，即於各不動產所在地之官署，備置公簿，於簿上記載不動產物權之得喪變更，使有利害關係之第三人，得就該公簿推知該不動產物權之權利狀態，而不動產物權之得喪變更，若不登記於該公簿上，不能生不動產物權得喪變更之效力也（非但不能對抗第三人，即當事人之間，亦不能發生效力）。

2. 登記處分原則

按民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」蓋不依法律行為而有不動產物權得喪變更之事者，以法令別無規定為限，無須登記即生效力。我國民法對於不動產物權，係採登記要件主義，已如前述。惟因繼承、強制執行、公用徵收、或法院之判決等非因法律行為，在未登記之前，業已取得不動產所有權者，亦非經登記後，不得處分該不動產物權，以貫徹登記要件主義之本旨。

(二) 乙應負之責任

1. 乙應返還 A 地之孳息

按民法第 70 條第 1 項規定：「有收取天然孳息權利之人，其權利存續期間內，取得與原物分離之孳息。」、第 765 條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」、第 766 條規定：「物之成分及其天然孳息，於分離後，除法律另有規定外，仍屬於其物之所有人。」查本件 A 地所有權人甲於 20 多年前死亡，由丙單獨繼承，雖未辦理繼承登記，僅係不能處分，仍不影響丙已取得 A 地所有權之效力，已如(一)所述，準此，丙既為 A 地所有權人，自有 A 地之使用收益權限，乙為無權占有人，非有權收取孳息之人，從而乙就已收取 A 地之孳息，屬不當得利及侵權行為，應依民法第 179 條、184 條第 1 項前段規定返還其利益及賠償其損害，此外乙亦屬明知為他人之事務，而為自己

公職王歷屆試題 (104 原住民族特考)

之利益管理之不法管理，甲得依民法第 177 條第 2 項請求乙所收取之孳息；而尚未收取之孳息，丙則依民法第 70、765、766 條規定有收取權，併此敘明。

2. 乙應將 A 地返還並回復原狀

按民法第 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。」查本件乙為無權占有，已如前述，故 A 地所有權人丙得向乙請求返還，惟乙於其上所建之鐵皮房屋、種植之果樹、鋪上之水泥磚塊走道等，均應除去即回復原狀。

3. 乙應給付相當於租金之不當得利

按社會通常之概念，無權占有他人之土地，即等同於獲得相當於租金之利益，故土地所有人像無占有權源之人請求占有土地期間，相當於租金之不當得利，則非無據（最高法院 103 年台上字第 1642 號民事判決意旨參照）。從而，乙應給付其 20 多年間相當於租金之不當得利。惟須注意其依民法第 125 條之 15 年時效，依民法第 144 條規定乙得就罹於時效部分拒絕給付。

三、甲有 A 地，與乙之 B 地相鄰。甲將 A 地設定地上權給丙，丙建築 C 別墅，B 地上 20 多年來均無建物，C 別墅之視線一直可穿過 B 地，眺望河畔。試問：不動產役權有何特性？因時效而取得不動產役權的要件為何？（30 分）

【擬答】

(一) 不動產役權之特性

按民法第 851 條規定：「稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。」其特性分述如下：

1. 從屬性

按民法第 853 條規定：「不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。」地役權者，為供需役地便益而存之物權也。故地役權應從屬需役地不得分離，當地役權移轉時，若當事人間無特別約定，應與需役地之所有權一併移轉，惟不得僅以地役權讓與他人或以其為他權利之標的物。如需役不動產所有人某甲僅將不動產役權移轉於某乙，而自己保留不動產所有權，則移轉行為無效。如需役不動產所有人某甲僅將不動產役權設定抵押權於某乙，則設定行為無效。

2. 不可分性

地役權者，為需役地之便益而使用供役地之物權也，有不可分之性質，故分割需役地或將需役地之一部讓與時，地役權仍為各部而存續之。然地役之性質，有僅關於土地之一部者，則為例外，其地役權不為各部而存續，僅為一部而存續。例如有地一區，其隅有園庭，為其園庭設觀望地役，當其地未分割時，其地全部皆為需役地，既分割後，祇有園庭之土地為需役地，亦僅取得該土地有所有人之地役權。易言之，不動產役權乃為整體，不因需役不動產或供役不動產之分割而分割。茲分述如下：

(1) 按民法第 856 條規定：「需役不動產經分割者，其不動產役權為各部分之利益仍為存續。但不動產役權之行使，依其性質祇關於需役不動產之一部分者，僅就該部分仍為存續。」如需役不動產為甲、乙兩人共有，經分割後，甲不動產與乙不動產仍皆存有不動產役權，均得便宜利用供役不動產；但分割後，祇甲不動產有便宜利用供役不動產之必要，則不動產役權僅存續於甲不動產上。

(2) 按民法第 857 條規定：「供役不動產經分割者，不動產役權就其各部分仍為存續。但不動產役權之行使，依其性質祇關於供役不動產之一部分者，僅對於該部分仍為存續。」如供役不動產為丙、丁兩人所共有，經分割後，丙不動產與丁不動產仍皆為不動產役權之標的

，均負有容忍或不作為之義務；但分割後，需役不動產祇需利用丙不動產者，則不動產役權僅存續於丙不動產上。

(二)不動產役權時效取得之要件

按民法 852 條第 1 項規定：「不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。」故依民法 772 條規定得準用民法第 769 條至 770 條之規定，得時效取得不動產役權。要件分述如下：

1. 主觀要件

依民法 772 條規定得準用民法第 768 條至 770 條，主觀上須有行使不動產役權之意思，始得有時效取得之適用。

2. 客觀要件

(1) 和平、公然、繼續、表見以他人不動產供自己不動產便宜之用：

依民法第 772 條準用第 769 條規定，20 年間以行使不動產役權之意思，和平、公然、繼續、表見以他人不動產供自己不動產便宜之用，得請求登記為不動產役權人。

(2) 善意無過失

依民法第 772 條準用第 770 條規定，倘表見以他人不動產供自己不動產便宜用之始，為善意且無過失，又以行使不動產役權之意思和平繼續表見者，則其取得之時效不妨略短，十年間即可登記為不動產役權人。

3. 時效中斷

按民法第 771 條規定：「占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷：一、變為不以所有之意思而占有。二、變為非和平或非公然占有。三、自行中止占有。四、非基於自己之意思而喪失其占有。但依第 949 條或第 962 條規定，回復其占有者，不在此限。依第 767 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亦因而中斷。」

4. 需役不動產為共有者

(1) 需役不動產為共有者，可否因時效而取得不動產役權？再者，如數人共有需役不動產，其中部分需役不動產所有人終止通行，其餘需役不動產所有人是否因此而受影響？舊法尚無明文規定，易滋疑義。鑑於共有人間利害攸關，權利與共，民國 99 年 02 月 03 日新法爰仿日本民法第 284 條規定，增訂第 852 條第 2 項，明定「共有人中一人之行為，或對於共有人中一人之行為，為他共有人之利益，亦生效力」。又本項中之「行為」係包括「作為」及「不作為」，亦屬當然。

(2) 為對供役不動產所有人之衡平保護，如部分需役不動產共有人因行使不動產役權時效取得進行中者，則供役不動產所有人為時效中斷之行為時，僅需對行使不動產役權時效取得進行中之各共有人為之，不需擴及未行使之其他共有人，即對全體共有人發生效力；準此，中斷時效若非對行使不動產役權時效取得之共有人為之，自不能對他共有人發生效力，民國 99 年 02 月 03 日新法爰參照前開日本民法第 284 條第 2 項規定，增訂第 852 條第 3 項：「向行使不動產役權取得時效之各共有人為中斷時效之行為者，對全體共有人發生效力。」。