

105 年特種考試交通事業鐵路人員考試試題

等 別：員級考試

類 科：地政

科 目：民法物權編概要

一、甲、乙與丙三人共有 A 地，應有部分各三分之一；就區分所有建築物 B 各有一專有部分。甲、乙、丙三人約定：僅甲得占有、使用與管理 A 地；僅乙得占有、使用與管理區分所有建築物 B 之屋頂（共同部分）。甲因此占有 A 地，乙占有區分所有建築物 B 之屋頂：

(一)甲將其對 A 地之應有部分讓與丁，交付 A 地於丁，並登記丁為 A 地共有人。丙請求丁返還 A 地於自己，有無理由？（20 分）

(二)丙將其就區分所有建築物 B 之專有部分讓與戊，並登記戊為該專有部分之所有人。戊請求乙返還區分所有建築物 B 之屋頂與共有人全體，有無理由？（20 分）

【擬答】：

(一)丙請求丁返還 A 地於自己，無理由

1. 甲、乙、丙間之分管契約是否對受讓人丁有效

(1)按民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生效力。準此，共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人是否仍繼續存在？應視應有部分之受讓人是否知悉有分管契約，若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，則受讓人不應受讓與人所訂分管契約之拘束；反之則否（司法院大法官釋字第 349 號解釋理由書意旨參照）。

(2)次按不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第 820 條第 1 項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同，民法第 826 條之 1 第 1 項定有明文。蓋上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，新法特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第 349 號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。

(3)查本題甲、乙、丙三人約定，僅甲得占有、使用與管理 A 地，為共有人內部約定之分管契約，嗣甲將其對 A 地之應有部分讓與丁，交付 A 地於丁，並登記丁為 A 地共有人。丁是否受上開分管契約所拘束？依民法第 826 條之 1 第 1 項規定須視該分管契約是否經登記，若未經登記，則該分管契約屬債權行為，基於債之相對性對受讓人丁不生效力；若經登記，則特賦予物權效力，對於受讓人丁具有效力。

2. 丙不得請求丁返還 A 地於自己

(1)按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第 821 條定有明文；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第 767 條第 1 項前段定有明文。

(2)次按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而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 70 年度台上字第 3549 號、71 年度台上字第 1661 號判決與 70 年度台上字第 2603 號判決所持見解，並無歧異（最高法院 74 年第 2 次民庭決議意旨參照）。

(3)承前所述，丁是否受該分管契約受拘束，須視該分管契約是否經登記。如該分管契約經登記，則具有物權效力，丁得主張其得占有、使用與管理 A 地，乙、丙均不得請求丁返還 A 地於自己；如該分管契約未經登記，則僅具債權效力，丁未經他共有人乙、丙同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人乙、丙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，惟丙僅得請求丁返還 A 地於共有人「全體」，仍不得請求丁返還 A 地於「自己」。

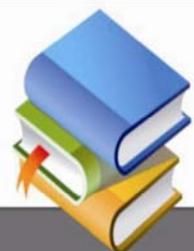
(二)戊請求乙返還區分所有建築物 B 之屋頂與共有人全體，無理由

- 1.按專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用，民法第 799 條第 3 項定有明文。次按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同，民法第 799 條之 1 第 4 項亦定有明文。
- 2.本題甲、乙、丙就區分所有建築物 B 各有一專有部分，並約定僅乙得占有、使用與管理區分所有建築物 B 之屋頂（共同部分），即為民法第 799 條第 3 項之依規約「共有約定專用」，則依民法第 799 條之 1 第 4 項規定，受讓人戊應受該規約拘束，自不得請求乙返還區分所有建築物 B 之屋頂與共有人全體。

志光 學儒

熱門類科推薦

郵局 考試	專業職(二) 內勤	1.國文及英文 2.企業管理大意 3.郵政三法大意 (含郵政法、郵政儲金匯兌法、簡易人壽保險法)
	專業職(二) 外勤	1.國文 2.企業管理大意 3.郵政法大意及交通安全常識 (備註:外勤今年不考英文了喔!)
國營 事業	企管	1. 國文(論文寫作)、※英文(測驗題型) 2. ※專業A: 企業概論+法學緒論 3. 專業B: 管理學+經濟學



公職王歷屆試題 (105 鐵路特考)

二、甲登記為 A 地所有人，出賣 A 地於乙。試問：

(一)甲雖已交付 A 地於乙，但尚未移轉 A 地所有權於乙。甲請求乙返還 A 地，有無理由？(10 分)

(二)乙自行占有 A 地。甲請求乙返還 A 地，有無理由？(10 分)

(三)甲移轉 A 地所有權於乙，登記乙為 A 地所有人，但遲不交付 A 地於乙。乙請求甲返還 A 地，有無理由？(10 分)

【擬答】：

(一)甲請求乙返還 A 地，無理由

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第 767 條第 1 項前段定有明文。次按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第 373 條亦定有明文。本題甲登記為 A 地所有人，出賣 A 地於乙，並已交付，乙係基於出賣人甲之交付，而承受 A 地之使用收益權限，既具有正當權源，故乙並非無權占有，甲不得請求乙返還 A 地。

(二)甲請求乙返還 A 地，有理由

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第 767 條第 1 項前段定有明文。次按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第 373 條亦定有明文。本題甲登記為 A 地所有人，出賣 A 地於乙，惟甲尚未交付，甲仍有 A 地之使用收益權限，故乙自行占有，屬無權占有，甲自得請求乙返還之。

(三)乙請求甲返還 A 地，有理由

按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第 767 條第 1 項前段定有明文。次按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第 348 條定有明文。本題甲既為出賣人，則除負有移轉 A 地所有權於乙之義務外，亦負有交付 A 地於乙之義務，惟甲遲未交付 A 地於乙，已違反上開出賣人義務，並為無權占有，是乙得本於民法第 348 條請求甲交付 A 地，亦得依民法第 767 條規定，請求甲返還 A 地。



感謝眾多學員的肯定

志光 學儒

輔導用心

補習班給考生除了課程師資之外，就是心理上的支持，我想說，還好來到志光。

鄭揚仁

104鐵路佐級事務管理

師資專業

特別感謝老師，幫考生建立了清楚完整的法學架構體系表，解題時快速抓到方向。

王子豪

104鐵路佐級事務管理

教材精準

課本讀起來讓人很快進入狀況並打好基礎，我是把課本細讀後，再針對重點部分加強記憶。

蔡宛錚

104鐵路佐級運輸營業

資料豐富

志光擁有豐富資料庫及考古題解析，讓我能夠隨時補充運用。

蔡孟玲

104鐵路高員級運輸營業

三、甲登記為 A 地所有人。甲於 A 地上設定農育權於乙，登記乙為農育權人。甲其後於 A 地上設定抵押權於丙，登記丙為抵押權人。試問：

(一)甲於 A 地上燃燒廢五金。丙就此對甲有何權利可資主張？(15 分)

(二)丙實行抵押權，聲請法院拍賣 A 地者，法院得否除去乙於 A 地上之農育權，以進行拍賣？(15 分)

【擬答】：

(一)抵押權人丙得請求甲停止其行為，如有急迫之情事，抵押權人丙得自為必要之保全處分

1. 按抵押人之行為，足使抵押物之價值減少者，抵押權人得請求停止其行為。如有急迫之情事，抵押權人得自為必要之保全處分。因前項請求或處分所生之費用，由抵押人負擔。其受償次序優先於各抵押權所擔保之債權，民法第 871 條定有明文。
2. 次按抵押物之價值因可歸責於抵押人之事由致減少時，抵押權人得定相當期限，請求抵押人回復抵押物之原狀，或提出與減少價額相當之擔保。抵押人不於前項所定期限內，履行抵押權人之請求時，抵押權人得定相當期限請求債務人提出與減少價額相當之擔保。屆期不提出者，抵押權人得請求清償其債權。抵押人為債務人時，抵押權人得不再為前項請求，逕行請求清償其債權。抵押物之價值因不可歸責於抵押人之事由致減少者，抵押權人僅於抵押人因此所受利益之限度內，請求提出擔保。民法第 872 條定有明文。
3. 本題 A 地為農地，燃燒廢五金除致使地下水及土壤受到重金屬污染，更將產生戴奧辛等有毒物質，嚴重影響人體健康，足使 A 地之價值減少，抵押權人丙得請求甲停止其行為，如有急迫之情事，抵押權人丙得自為必要之保全處分，因上開請求或處分所生之費用，由抵押人甲負擔，其受償次序優先於各抵押權所擔保之債權。倘已減少其價值，則抵押權人丙得定相當期限，請求抵押人回復抵押物之原狀，或提出與減少價額相當之擔保。抵押人不於前項所定期限內，履行抵押權人之請求時，抵押權人得定相當期限請求債務人提出與減少價額相當之擔保。屆期不提出者，抵押權人得請求清償其債權。

(二)丙實行抵押權，聲請法院拍賣 A 地者，法院不得除去乙之農育權，以進行拍賣

1. 按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。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，民法第 866 條第 1、2 項定有明文。
2. 次按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。前項不動產原有之地上權、永佃權（即農育權舊法名稱）、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限，強制執行法第 98 條第 1、2 項定有明文。
3. 本題甲將 A 地設定農育權於乙，係發生於甲設定抵押權於丙之「前」，與民法第 866 條第 1、2 項規定設定抵押權「後」始設定用益物權者不相符。況丙於設定抵押權時，即應知悉 A 地設有農育權，自就將來實行抵押權時可能影響抵押物之賣價而為考量，仍為設定，是此種情形並非民法第 866 條立法所欲保護之範疇。從而，法院並無法除去乙於 A 地上之農育權，該農育權應依強制執行法第 98 條第 2 項規定，隨同 A 地移轉於拍定人。