

《民法物權編概要》

試題評析

綜觀本次考題均屬基本概念，無偏狹之題型，考生只須引敘條文把握重點作答，一般程度考生可望獲得70分以上之成績。

一、甲、乙締結甲所有A地的買賣契約後，甲於辦理A地所有權移轉登記前，先將A地交付予乙，乙旋即將該地出售予丙並交由丙使用。其後，因乙未依約支付價金，甲乃解除與乙間就A地之買賣契約，並請求丙返還A地予甲。試附理由說明：甲之主張是否有理？（25分）

試題評析

答題重點：因買賣關係占有連鎖取得占有權源者，出賣人與買受人間的買賣契約經解除而消滅，其占有連鎖中斷即構成無權占有。所有權人得對占有人行使民法第767條之所有物返還請求權。

考點命中

《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁23-24。

答：

(一)本題甲可否請求丙返還 A 地之請求權基礎為民法第 767 條第 1 項之所有物返還請求權。應檢討之要件如下：

- 1.甲須為 A 地所有權人：依題示甲係於辦理 A 地所有權移轉登記前，先將 A 地交付予乙，既未辦理移轉登記，甲仍為 A 地所有權人。
- 2.丙須為無權占有：所謂「無權占有」，指無占有之正當權源，而仍占有其物之謂。丙是否屬無權占有 A 地，涉及買賣關係上的占有連鎖問題。占有連鎖者，指多次連續的有權源占有，亦可構成有權占有。例如：不動產買受人已占有標的物但未取得所有權，將其標的物出賣（或出租）第三人並移轉占有，次買受人（或承租人）係基於一定法律關係自買受人取得占有，而買受人對出賣人本有占有之權利，成立占有連鎖，應認為次買受人（或承租人）對出賣人有合法占有權源。惟如出賣人與買受人間的買賣契約經解除或撤銷而消滅，其占有連鎖中斷，次買受人（或承租人）對出賣人之占有權源亦隨之消滅，變為無權占有。

題示出賣人甲將 A 地交付買受人乙，乙基於買賣關係取得占有權源，乙又將 A 地出賣丙並交付，丙基於占有連鎖關係對甲取得正當占有權源，此時丙對甲非無權占有。惟嗣後乙因未依約支付價金，甲解除與乙間就 A 地之買賣契約，其占有連鎖中斷，丙對甲之占有權源亦隨之消滅，變為無權占有。

(二)結論：甲仍為 A 地所有權人，丙無權占有 A 地，故甲得依民法第 767 條第 1 項規定之所有物返還請求權，請求丙返還 A 地。

二、甲、乙、丙共有A地，應有部分各三分之一。甲未得乙、丙之同意，擅自利用A地一隅（未超過A地總面積之三分之一）建造簡易倉庫並自行使用。試附理由說明：乙、丙得否請求甲拆除該倉庫並不得再擅自利用？（25分）

試題評析

答題重點：依民法第818條規定分別共有人應按其應有部分使用共有物，而應有部分係存在於共有物之任何一部分，並非共有物的具體特定部分，共有人如未經協議即擅自使用共有物，即為未按應有部分使用收益。

考點命中

《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁50-51。

答：

(一)分別共有人對於共有物之使用收益關係，依民法第 818 條規定，各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。所謂「按其應有部分」，係指共有人行使用益權須受應有部分之限制，不能影響他共有人按其應有部分所得行使之用益權。故共有人於無害他共有人之用益權時，固得自由使用收益，例如：共有之道路得各自為通行之使用是。惟如其使用將影響他共有人之用益權時，共有人即無自由使用收益之權利，而須由共有人全體協議約定使用方法（通常稱之為分管契約），此已涉及共有物之管理問題，自有第820條第1項之適用。例如：二人共有一筆土地、一輛汽車，其應有部分各二

分之一，土地可劃分各自使用範圍；汽車可輪流使用；亦可出租平分租金。

又因應有部分乃各共有人就共有物之所有權在分量上得享有之抽象比例，係存在於共有物之任何一部分，並非共有物的具體特定部分。故共有人如未經協議即擅自使用共有物，即為未按應有部分使用收益，已侵害他共有人之權利，其他共有人得為下列主張：

1. 所有人之物上請求權（民法第 767 條第 1 項）。
2. 不當得利返還請求權（民法第 179 條）。
3. 侵權行為損害賠償請求權（民法第 184 條第 1 項）。

(二) 本題甲、乙、丙共有 A 地，應有部分各三分之一，屬分別共有。甲未得乙、丙之同意，擅自利用 A 地一隅建造簡易倉庫並自行使用，雖使用範圍未超過 A 地總面積之三分之一，惟因應有部分係存在於共有物之任何一部分，並非共有物的具體特定部分，丙使用之範圍亦存在甲、乙之應有部分，故亦屬「未按其應有部分」使用，乙、丙得依民法第 767 條第 1 項所有人之物上請求權之規定，請求甲拆除該倉庫並不得再擅自利用。

三、甲以其所有之 A 地供乙設定抵押權後，將 A 地無償供丙使用，丙復將 A 地出租予丁。甲知丙出租 A 地予丁一事後，並未表示異議。嗣因 A 地所擔保之債權未獲清償，乙乃向法院聲請扣押 A 地，同時並聲請法院除去 A 地上之丁的承租權。丁主張其並非自甲承租 A 地，與民法第 866 條之規定不符。試附理由說明：乙、丁之主張，何者有理？（25 分）

試題評析	答題重點：說明民法第 866 條之規定，又所稱「成立租賃關係」，法院實務認為包括將抵押物出租他人或同意第三人將抵押物出租之情形在內。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁 96-97。

答：

(一) 依民法第 866 條之規定，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。所謂「抵押權不因此而受影響」，指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。又所稱「不動產所有人」，指抵押人及取得抵押物所有權之第三人。所稱「其他以使用收益為目的之物權」，指農育權、不動產役權、典權等用益物權。所稱「成立租賃關係」，法院實務認為包括將抵押物出租他人或同意第三人將抵押物出租之情形在內。

(二) 本題甲將所有之 A 地為乙設定抵押權後，無償供丙使用，丙復將 A 地出租予丁，甲知情未表示異議，屬默認同意丙之出租行為，符合民法第 866 條，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上「成立租賃關係」之規定，抵押權人乙得聲請法院除去丁之租賃權。

四、甲於乙所有之 A 地設定應支付對價之地上權，但二人就約定之地租並未辦理登記。試附理由說明：丙自乙受讓甲之地上權尚存續之 A 地後，丙得否請求甲支付地租？（25 分）

試題評析	答題重點：土地所有權讓與時，地上權地租未經登記者，受讓人因取得土地所有權後當然承受租金債權，故得對地上權人請求支付地租。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁 72-73。

答：

(一) 有關地租之約定與地上權之關係，按地租之約定非地上權之成立要件，故地上權之設定可為有償或無償。於有地租之約定者，如未經登記，僅於當事人間發生債權效力；於經登記則發生物權效力。準此：

1. 地上權讓與時：

(1) 地租之約定經登記者，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，應與讓與人連帶負責清償責任（民法第 836 條第 2 項）。

(2) 地租未經登記者，則僅發生債之關係，地上權讓與時，該地租債務並不當然由受讓人承擔。

2. 土地所有權讓與時：

(1) 地租之約定經登記者，因發生物權效力，其地租約定及於受讓人（新土地所有人）。

- (2)地租未經登記者，基礎理論為，受讓人（新土地所有人）取得土地所有權後當然承受租金債權，故得對地上權人請求支付地租。至於已預付之地租，非經登記，不得對抗第三人，例如：受讓人或抵押權人（民法第 836 條之 1）。詳言之，未經登記者，地上權人縱已預付於讓與人，因不得對抗受讓人，故仍應再支付受讓人，惟其得向讓與人請求返還該預付部分地租。
- (二)本題乙所有之 A 地為甲設定應支付對價之地上權，二人就約定之地租並未辦理登記，丙自乙受讓 A 地後，受讓人丙取得土地所有權後當然承受租金債權，故得對地上權人甲請求支付地租。又因地租未經登記者，地上權人甲縱已預付地租於讓與人乙，因不得對抗受讓人丙，故仍應再支付丙，惟甲得向乙請求返還該預付部分地租。

高點
·
高上

【版權所有，重製必究！】