

《民法物權編概要》

- 一、甲名下有A地，為建築用地，與乙之B地為相鄰地。甲申請建築執照準備營造房屋，因A地對外僅有一條1.5公尺之聯絡道路，乃向乙主張袋地通行權，請求得就B地有人員、車輛之通行權。乙認為A地對外仍有1.5公尺之既有巷道可以通行，故予拒絕，雖甲說明消防車寬度2.5公尺，難以利用該巷道進出，致無法進行相關管線布置等，仍遭乙拒絕。試問：乙之拒絕有無理由？（25分）

試題評析	須引敘民法第787條並分析袋地通行權之成立要件。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》，曾文田編撰，頁34、35。

答：

- (一)按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路，周圍地所有人負有容忍土地所有人通行之義務，謂之土地所有人之必要通行權，又稱袋地通行權(參民法第787條)。有關袋地通行權之成立要件如下：
- 1.須為土地所有人或其他利用權人。
 - 2.須土地與公路無適宜之聯絡。
 - 3.須土地不能為通常之使用。
 - 4.須非因土地所有人之任意行為所致。
- 其中，是否為土地通常使用所必要之判斷，應按土地現在之位置、用途定之，不以從來使用方法為標準，若改變使用方法，仍應重新考量有無通行必要。又法院實務認為判斷袋地之通常使用，應符合土地使用管制規定，如袋地為建築用地時，須將建築法令之規定納入考量，如不敷土地建築法令之基本需求，即屬不能為通常之使用。
- (二)題示甲名下之A地為建築用地，依土地使用管制規定得申請建築使用，惟A地對外僅有一條1.5公尺之聯絡道路，甲欲將A地申請建築執照，顯不敷建築法規之基本要求，應認A地不能為通常之使用係屬袋地，故甲得對相鄰乙之B地主張袋地通行權，乙之拒絕並無理由。

- 二、甲向乙借款新臺幣（下同）200萬元，約定借期2年，甲並以名下坐落於一樓之A屋設定抵押權以供擔保。甲於A屋玄關處懸掛一幅價值60萬元之B畫。貸款期間，因家中人口增加，甲未申請建造執照即僱工自A屋內側增建一間對外無獨立出入口之C浴廁。2年借期屆至，甲無力清償，乙實行抵押權。試問：抵押權效力所及範圍是否及於B與C？（25分）

試題評析	抵押權標之物之範圍，尤其依民法第862條第3項規定，附加於抵押建築物而不具獨立性之部分，亦屬抵押權範圍。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》，曾文田編撰，頁99-101。

答：

- (一)抵押權須以不動產為標的，有關抵押權標之物之範圍如下：
- 1.抵押物本身。
 - 2.抵押物之從物與從權利(民法第862條第1項)。
 - 3.附加於抵押建築物而不具獨立性之部分：依民法第862條第3項規定，以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分(學說上稱之為附屬物)，為抵押權效力所及，但附加部分如為獨立物，因係另一所有權，非在同一抵押物範圍，如於抵押權設定後附加者，則準用民法第877條之規定，得聲請將附加物併付拍賣，惟就附加物賣得價金，無優先受清償之權。至於是否為獨立物，得參照民法第799條第2項規定，區分所有建築物專有部分之成立要件，即須具備構造上獨立性及使用上獨立性。
 - 4.抵押物滅失後之殘餘物及分離物(民法第862條之1)。
 - 5.抵押物扣押後，得由抵押人收取之天然孳息(民法第863條)。

6.抵押物扣押後，抵押人就抵押物得收取之法定孳息(民法第864條)。

7.抵押物的代位物(民法第881條)。

- (二)1.題示甲為抵押人，A屋為抵押物，A屋玄關處懸掛之B畫屬動產，無從設定抵押權，且B畫亦非屬A屋之從物、附屬物、孳息或代位物，不屬於抵押權標之物之範圍，故非債權人乙之抵押權效力所及。
- 2.甲於抵押權設定後，僱工自抵押物A屋內側增建一間對外無獨立出入口之C浴廁，尚不能認為具有獨立之經濟效用，C浴廁顯不符合單獨所有權之要件，僅係屬A屋之附屬物，應為乙之抵押權效力所及。

三、甲乙共有A地，應有部分各為二分之一。雙方口頭約定以A地之中線為中心，各自使用中線之左半邊與右半邊。甲將其應有部分出售於丙並辦理移轉登記完畢，惟丙對雙方使用A地之口頭約定，並不知悉。嗣後丙即對乙主張應重新約定使用之部分。乙以A地使用方式行之多年，且甲未經他共有人之同意即擅自出售應有部分，拒絕承認丙為A地共有人及丙之請求。試問：乙之拒絕有無理由？(25分)

試題評析	共有人之分管協議是否及於應有部分之受讓人？依民法第826條之1規定，採登記對抗效力。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》，曾文田編撰，頁54、60-61。

答：

(一)本題所涉及A地共有人甲、乙及受讓人丙之法律關係，應加以說明者如下：

- 1.共有人出售其應有部分，應否經他共有人之同意？依民法第819條第1項規定，各共有人得自由處分其應有部分。故甲將其A地應有部分二分之一出售於丙，不須經他共有人乙之同意。至於乙得依土地法第34條之1第4項規定主張優先購買權，為另一問題。又縱然甲未通知乙是否行使優先購買權，逕將其應有部分辦理移轉登記於丙，乙亦不得對丙主張移轉無效，僅得向甲請求損害賠償。此乃因共有人之優先購買權僅具有債權效力，不得對抗第三人之緣故。
- 2.甲、乙之分管約定僅以口頭約定是否有效？按共有人間之分管協議，並未涉及物權之變動，其性質為債權契約，屬不要式行為，不須適用民法第758條第2項應作成書面之規定，故以口頭約定亦屬有效。
- 3.丙自甲受讓A地之應有部分後，甲、乙原分管協議是否及於丙？依大法官釋字349號解釋，認共有物分管契約對善意第三人無拘束力。嗣民法增訂第826條之1第1項規定，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，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。是採登記對抗效力。準此，本題甲、乙之分管協議並未辦理登記，且丙對甲、乙間使用A地之口頭約定並不知悉係屬善意，故該協議之效力不及於丙。

(二)結論：丙不須受甲、乙原協議(以A地之中線為中心，各自使用中線之左半邊與右半邊)之拘束，丙得對乙主張應重新約定使用之部分，乙之拒絕並無理由。

四、何謂法定地上權？請就我國民法物權編第三章地上權之相關規定說明之。(25分)

試題評析	民法物權編第三章之法定地上權係規定於第838條之1，作答時應引敘條文並分析其要件及法律效果。至於其地租、期間及範圍之決定，則與第876條所定抵押權執行所生之法定地上權之情形相同。 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。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》，曾文田編撰，頁74、111。

答：

(一)依法律規定而取得之地上權，稱之為法定地上權。就民法物權編第三章規定之法定地上權，係規定於第838條之1第1項，即土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之，不能協議者，得聲請法院以判決定之。其僅以土地或建築物為拍賣時，亦同。

(二)本條法定地上權之成立要件：

- 1.就適用標的物言，須拍賣時為同屬一人所有之土地及其土地上之建築物。

2.須因強制執行之拍賣造成土地與建築物之所有人各異。

3.土地上之建築物須繼續存在，如建築物滅失，其法定地上權因而消滅(民法第838條之1第2項)。

(三)法律效果：

1.於建築物或土地移轉時法定地上權即成立，無須登記當然取得。

2.須支付地租，屬有償之地上權。地租之數額及支付期間由當事人協議定之，不能協議時，得聲請法院以判決定之。

3.地上權之存續期間與範圍，亦由當事人協議定之，不能協議時，得聲請法院以判決定之。通常其存續期間應解為至建築物滅失為止，此乃因本條法定地上權之立法意旨係為維護建築物之存在之故。

高
點
·
高
上

【版權所有，重製必究！】