



弱科健檢

加入【高點 · 高上生活圈】可免費預約參加 ►►►



114/12/6-31 前 享考場獨家優惠！

115  
高普考  
衝刺

【總複習】面授/網院：特價 4,500 元起、雲端：特價 6,000 元起

【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科

【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起/科

【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

115  
高普考  
達陣

【面授/網院全修班】

特價 41,000 元起，考場獨家再折 2,000 元+線上課程 2 科

【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

115 國營

【企管/政風/地政/資訊/財會】

網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

單科  
加強方案

【115年度】

面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

# 《民法物權編概要》

一、甲、乙締結購買乙所有之A房地的契約，並已完成移轉登記。惟甲、乙締結A房地之買賣契約及完成移轉登記前，A房地已由丙占用中。完成移轉登記後，甲主張丙無正當權源占用A房地，請求丙返還該房地；丙則主張甲、乙間之買賣契約及移轉登記係基於雙方通謀虛偽之意思表示所為，甲並非A房地之真正所有權人，不得請求其返還。甲、丙之主張，何者有理？（25分）

試題評析	<p>本題考點有二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民法第767條第1項所有物返還請求權之請求權人須為所有權人。</li> <li>2. 民法第759條之1第1項登記推定力。</li> </ol> <p>本題為基礎考題，考點均屬物權法之重點。</p>
考點命中	《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁15、27。

答：

(一) 甲得請求丙返還A房地的請求權基礎為民法第767條第1項所有物返還請求權，是否符合本條規定，應檢討下列構成要件：

1. 甲須為A房地所有權人：

按民法第759條之1第1項規定，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。稱之為「登記之推定力」，係指依法完成登記之不動產物權，推定登記權利人適法有此權利，於行使其權利時不須證明其權利存在，若有主張登記權利人係無權利者，由其負舉證責任。

題示甲向乙購買乙所有之A房地，並已依民法第758條規定完成移轉登記為甲所有，故甲應為A房地之所有權人，且依上述登記推定力之規定，甲於行使其所有權人之權利時不須證明其權利存在。丙主張甲、乙間之買賣契約及移轉登記係基於雙方通謀虛偽之意思表示所為，甲並非A房地之真正所有權人乙節，應由丙負舉證責任。

2. 丙須為無權占有：

依題示A房地現由丙占用中，未敘明丙有何占有權源，故丙應屬無權占有。

(二) 結論：甲為A房地所有權人，丙無權占有A房地，甲得依民法第767條第1項規定，請求丙返還A房地。至於丙主張甲並非A房地之真正所有權人乙節，應由丙負舉證責任。

二、甲於乙之A土地上建造建物，並基於時效取得，登記為A地之上地權人。其後，甲將該地上權贈與其子丙，並辦妥移轉登記。惟因系爭地上權並未約定地租，乙有無得請求丙支付相當地租之依據？乙得請求丙支付之地租應自何時起算？（25分）

試題評析	<p>本題考點有二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 司法院釋字第291號解釋，因時效取得登記為地上權人須支付地租。</li> <li>2. 地上權之地租須經登記始及於受讓人。</li> </ol> <p>本題考點之難易度屬於中等，其中地上權地租是否及於受讓人之間問題較為冷門。</p>
考點命中	《高點・高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁35、83。

答：

(一) 乙得請求丙支付地租：

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。惟依司法院釋字第291號解釋意旨，因取得時效完成而經登記為地上權人者，應與土地所有人就地租作成協議，如有所爭議，應由法院裁判之。

題示甲係基於時效取得登記為A地之上地權人，其後甲又將該地上權贈與丙，依上述司法院釋字第291號解釋意旨，土地所有人乙得向地上權人丙請求支付地租。

(二) 乙得請求丙支付之地租應自丙受讓登記為地上權人時起算：

按地上權人於有地租之約定者，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(即採登記對抗效力)。準此，地上權讓與時：

1. 地租之約定經登記者，將來地租支付義務，隨同地上權移轉於受讓人(新地上權人)。且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(民法第836條第2項)。

2.若地租未經登記者，則僅發生債之關係，地上權讓與時，該地租支付義務並不隨同移轉於受讓人。土地所有人僅得依債權關係，向原地上權人請求地租債權。

本題甲基於時效取得登記為A地之上權人時，乙固然對甲取得地租債權，惟因其地租債權並未登記，前地上權人甲應支付地租之義務並不隨同移轉於受讓人丙，故乙請求丙支付之地租應自丙受讓登記為地上權人時起算。

三、甲向乙借款新臺幣（以下同）70萬元，於尚未清償該筆債務前死亡。甲之繼承人丙為清償其自甲繼承之A屋的貸款，乃向乙借款300萬元，雙方以書面約定借期5年、每年支付週年利率2%之利息、逾期未償還則依法定利率給付遲延利息。丙為擔保此筆借款及利息等債務，乃提供A屋供乙設定普通抵押權，並於登記設定上開抵押權時，附上上述書面約定為附件。事後，乙要求追加甲生前對其所負之70萬元債務亦應屬前述抵押權擔保之債務的範圍，丙亦口頭應允之。

因丙屆期未清償其對乙所負上述債務，乙乃實行對A屋之抵押權，並主張其就拍賣A屋所得價金，得優先受償包含前述70萬元在內之全部金額。乙之主張是否有理？（25分）

試題評析	本題之考點為民法第861條抵押權所擔保債權之範圍，且應經登記始生物權之效力。本題亦屬基礎考題。
考點命中	《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁106。

答：

乙對A屋實行抵押權拍賣所得價金，其優先受償範圍包含丙之借款300萬元及已登記之利息、遲延利息，但不包含系爭70萬元之債權金額。說明如下：

(一)有關抵押權所擔保債權之範圍：

依民法第861條規定，抵押權所擔保債權之範圍，除當事人有特別約定外，包括原債權、利息、遲延利息、違約金及實行抵押權之費用5種；其得優先受償之利息、遲延利息、1年或不及1年定期給付之違約金債權，以於抵押權人實行抵押權聲請強制執行前5年內發生及於強制執行程序中發生者為限。又依法院實務見解，普通抵押權所擔保債權之種類及範圍(包括利息、違約金或其他約定)，除實行抵押權之費用外，已成為抵押權之內容，應經登記始生物權之效力(最高法院84台上1967判例)。

(二)依題示乙對丙之債權，除丙之借款300萬元及約定之利息、遲延利息外，固然包括丙繼承自甲之70萬元債務，惟因抵押權所擔保債權之範圍應經登記始生物權效力，系爭乙對丙之70萬元債權，僅口頭約定列為抵押權擔保範圍而未經登記，並不生物權之效力，故乙不得主張優先受償範圍包含該70萬元債權。

四、甲為從事採取、加工、販售砂石業務之業者，因有部分不法盜採之嫌，致其堆置於河川行水區域內之土石（下稱系爭土石堆）經檢察機關扣押並發還予管理該河川之乙主管機關。其後，乙公開標售系爭土石堆，經丙得標，並於得標後已載離部分土石（下稱A土石）。

在上述情形下，如甲主張乙係無權處分其所有之A土石，請求乙應賠償該部分之損害時，甲是否應證明自己為A土石之所有權人？又，乙得否主張其係基於檢察機關之發還而善意取得系爭土石堆之所有權？（25分）

試題評析	<p>本題考點有二：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>民法第813條動產與他人之動產混合，由各動產所有人按其動產附合時之價值共有合成物。</li> <li>民法第948條、第801條動產所有權善意取得之要件，須善意第三人係因無權處分人之物權契約移轉所有權，而善意取得標的物之占有。</li> </ol> <p>本題考點之難易度屬於中等，其中動產之混合問題較為偏狹。實則本題答題之難度不在於考點，而在於題目內容相關前提事實未盡明確(如系爭土石係堆置於河川區域惟未說明究於何處採取？僅部分有盜採之嫌，檢察機關究係全部扣押或僅部分扣押？是否已起訴並經法院判決確定？上開事實，均足以影響土石所有權屬之判斷)，因而增加考生審題及擬定答題方向之難度。</p>
考點命中	《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁8、55。

答：

(一)甲因混合而為系爭A土石之共有人，不須證明自己為所有權人即得請求乙損害賠償：

稱「天然孳息」者，指果實動物之產物，及其他依物之用法所收穫之出產物(民法第69條)。所謂「依物之用法所收穫之出產物」，例如：土地之礦物、土石，即屬之。另有關天然孳息之所有權歸屬，依民法第

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。詳言之，本條採原物主義，即原則上由原物所有人取得天然孳息之所有權，其依法律或約定由其他人收取者為例外(例如：承租人依民法第421條規定具有使用收益之權)。其次，河川區域土地屬國家所有(管理機關僅係依職權代表國家行使管理權)，由國有土地收穫之土石，係天然孳息，原則上屬國有，惟人民得依法申請採取而取得土石所有權，倘若為非法盜採之土石，其所有權則仍屬國有。題示甲為從事採取砂石之業者，因有部分不法盜採之嫌，致其堆置於河川行水區域內之土石經檢察機關扣押並發還予管理該河川之乙主管機關。換言之，該等土石堆僅部分為非法盜採，其所有權屬於國有，至於合法採取之土石，仍權屬甲所有。末依民法第813條規定，動產與他人之動產混合，不能識別，或識別需費過鉅者，準用前條之規定，即由各動產所有人，按其動產附合時之價值共有合成物。如前述，系爭土石堆有部分仍屬甲所有，乙機關將系爭土石堆混合標售，因系爭土石堆包含甲之土石與國有土石，二者混合後已無法識別各自所有權之所在，已形成國私共有狀態，甲無須另行證明其為土石堆之所有權人。故乙機關擅自標售系爭土石，由丙善意取得所有權並已載離部分(下稱A土石)，已損害他共有人甲之權利，甲得基於係A土石之共有人，請求乙機關損害賠償。

(二)乙機關不得主張善意取得系爭土石堆之全部所有權：

按所謂「善意取得」(又稱善意受讓)，指以動產所有權或其他物權之移轉或設定為目的，而善意受讓該動產之占有者，縱其讓與人無讓與之權利(無權處分)，其占有仍受法律之保護；如受讓人係以受讓動產所有權為目的而受讓占有並受占有規定之保護，即取得其所有權(民法第948條、第801條)。詳言之，善意取得係為保護第三人之交易安全而設，故善意第三人須因無權處分人之物權契約移轉所有權，而善意取得標的物之占有，始受善意取得之保護。

題示系爭土石堆係經檢察機關扣押並發還予管理該河川之乙主管機關，就甲合法取得之部分土石，並不在發還之範圍。復次，乙機關雖以取得所有權之意思善意占有系爭土石堆，惟乙機關並非因物權移轉契約而受讓占有，不符合前述善意取得規定之要件，故乙機關不得主張善意取得系爭土石堆之全部所有權。



【版權所有，重製必究！】

# 從高點開始

## 加入國營世界薪生活！



✓ 每年都有數萬人報考！ ✓ 待遇、福利媲美公職！

✓ 新世代最偏好的求職選擇！

### 國營考試3好 · 3多 · 3少

- |  |  |   |
|--|--|---|
|  <b>福利好！</b><br>準時上下班&並有週休2日！       |  <b>薪資好！</b><br>起薪36000元，還能每年調薪。          |  <b>獎金好！</b><br>年終獎金最高4.4個月。        |
|  <b>考試多！</b><br>每年有台電、台糖、台灣菸酒&國營聯招。 |  <b>選擇多！</b><br>有企管、財會、法務、政風、資訊、地政、土木等類科。 |  <b>缺額多！</b><br>111國營聯招實際錄取破千人。     |
|  <b>科目少！</b><br>僅二科專業科目能快速準備！       |  <b>申論少！</b><br>多數類科有過半是考選擇題。             |  <b>時間少！</b><br>考科少、題型簡單，適合快速求職或轉職。 |

### 高點 · 高上國營事業專攻班

#### 企管/政風/地政

網院 · VOD：享准考證 優惠價\$25,000 (另含線上1科)  
 115雲端函授：考獨價\$31,000

#### 資訊

網院 · VOD：享准考證 優惠價\$25,000 (另含線上1科)  
 115雲端函授：考獨價\$32,000

#### 財會

網院 · VOD：享准考證 優惠價\$29,000 (另含線上1科)  
 115雲端函授：考獨價\$36,000

※以上網院 · VOD課程輔限至115.10.30止 ※詳細課程內容與價格以櫃檯公告為準。



高點·公職/國營  
/銀行·一試高上



全台服務據點