

高點

堅持夢想  
全力相挺

# 公職 EXPRESS 快速通關

Pass!

地特准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢 

加入【高點·高上生活圈】可免費預約參加 ▶▶▶



113/12/7-31 前 **商管** **會計** **資訊** **地政** 享考場獨家優惠！

114  
高普考  
衝刺

- 【總複習】面授/網院：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 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
- 【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

114、115  
高普考  
達陣

- 【面授/網院全修班】特價 34,000 元起
  - 114年度：再優 10,000 元(高考法制、公職社工師除外，輔限至114.7.31止)
  - 115年度：享 ①再折 2,000 元 + ②線上課程 1 科 + ③ 60 堂補課券 舊生再優 1,000 元
- 【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

114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

- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折  
舊生贈圖禮：500 元

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

# 《民法物權編概要》

<b>試題評析</b>	<p>第一題之答題重點：不動產物權之變動方式，須援引民法第758、759條據以作答。</p> <p>第二題之答題重點：(一)共有人須經取得管理權始得使用共有物(民法第818條)。民法第820條之協議分管契約包括默示分管。(二)分管契約之效力是否即於受讓人？1.釋字349認為不及善意受讓人。2.民法第826-1條採登記對抗要件。</p> <p>第三題之答題重點：(一)民法第880條規定於主債權時效消滅後5年間不實行抵押權者，抵押權消滅。(二)土地法第104條第1項規定基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。(三)僅將土地設定抵押權，於實行抵押權時，依民法第876條地上建物所有人取得法定地上權。</p> <p>綜觀本次考題之難易，除第二題涉及默示分管部分較為偏狹冷門，其餘尚屬正常，考生只須引敘條文把握重點作答，一般程度考生可望獲得60分以上之成績。</p>
<b>考點命中</b>	<p>第一題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁12~14。</p> <p>第二題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁55、63。</p> <p>第三題：《高點·高上民法物權講義》第一回，曾文田編撰，頁120、114。</p>

一、請解釋不動產物權變動之登記生效要件與登記處分要件之意義，以及民法物權編中之具體規定。(30分)

**答：**

(一) 不動產物權變動之登記生效要件：

1. 意義：指不動產物權因法律行為而變動時，須另有物權變動之意思表示，以及履行登記之法定形式，始能成立或生效力。此種立法例之特色為，(1)發生債權之意思表示與發生物權變動之意思表示，兩者分開，物權行為具獨立性，(2)因物權行為有獨立性，故物權行為之效力不受其原因行為(即債權行為)之影響，此即物權行為之無因性。我國及德國民法均採此立法例。

2. 民法物權編之規定：

依民法第 758 條規定，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(第 1 項)。前項行為，應以書面為之(第 2 項)。茲分析本條之要件如下：

(1) 須經登記：本條第 1 項明定，不動產物權之變動係以登記為生效要件，經登記後，即生創設物權之效力，學說上稱之為「設權登記」。

(2) 須訂立書面：本條第 2 項所謂應以書面為之，係指物權行為而言，並非指買賣、贈與等債權行為。

(二) 不動產物權變動之登記處分要件：

1. 意義：指非因法律行為而依法律規定直接取得不動產物權者，雖未經登記亦生取得不動產物權之效力，僅非經登記，不得處分其物權。

2. 民法物權編之規定：

依民法第 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。係採登記處分要件，分述如下：

(1) 繼承：於繼承開始時，被繼承人之不動產物權當然由繼承人取得(民法第 1148 條)。

(2) 強制執行：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(強制執行法第 97、98 條)。

(3) 徵收：被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止(土地法第 235 條)，故徵收機關因公用徵收而取得被徵收不動產所有權之時間，應於補償費發給完竣之日。

(4) 法院之判決：所謂「法院之判決」，係指依法院之宣告，足生取得不動產物權效果，且對當事人以外之第三人亦有效力之判決而言，此種判決僅「形成判決」始足當之，不包括給付判決及確認判決(最高法院 43 台上 1016 判例)。「形成判決」涉及不動產物權變動者例如共有土地分割判決。

(5) 其他非因法律行為而取得者：例如自己出資建築之建築物，係起造人因建築之事實行為而原始取得建築物所有權，與依法律行為而取得者有別，故不在民法第 758 條所謂非經登記不生效力之列。

(最高法院 41 台上 1039 判例、101 台上 127 判決)。從而未辦理建物所有權第一次登記，亦不影響起造人取得所有權。

- 二、乙丙丁繼承家族祖先開墾的A地已有多數年，A地上早年興建之祖厝被乙拆除後，自行興建一棟兩層樓的建物，乙居住其內，已有十餘年。拆除興建等行為，乙從未徵得他人同意，但丙丁亦未曾表達異議。其後，甲受丁之贈與1/200之A地成為土地共有人，甲認為乙以其所有之建物長期占有、使用A地無法律上之理由，依據民法第767條請求拆屋還地。乙則認為拆除祖厝建自宅之合法性，來自共有人間默示分管契約，甲應受拘束。請附理由說明甲乙何者有理。(40分)

**答：**

- (一) 乙丙丁對共有的 A 地成立默示分管契約：

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。若共有人如未經協議即擅自使用共有物之特定部分，即為未按應有部分使用收益，已侵害他共有人之權利，他共有人得請求拆屋還地。故共有人欲使用共有土地，須先依民法第 820 條規定，經協議分管或依多數決之決定，取得共有物之管理權後，始能使用。

又分管契約之性質屬債權契約，不以書面為必要，且依實務見解，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在(最高法院 105 台上 209 判決)。

題示乙丙丁繼承 A 地已有多數年，乙在 A 地上自行興建一棟兩層樓的建物，居住使用已有十餘年，乙從未徵得他人同意，但丙丁亦未曾表達異議，應可認為丙丁容忍他共有人乙之使用，從而成立默示分管契約。

- (二) 甲受丁之贈與 1/200 之 A 地成為土地共有人後，甲可否請求乙拆屋還地？須進一步檢討分管契約對應有部分受讓人是否有效之問題。茲分析如下：

1. 依大法官釋字第 349 號解釋，認為共有物分管契約對善意第三人無拘束力。準此，若受讓人甲不知他共有人乙丙丁間有默示分管契約，甲即不受分管契約之拘束，得請求乙拆屋還地。反之，若甲明知該默示分管契約存在，甲仍應受拘束，不得請求乙拆屋還地。
2. 依民法第 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。又本增修條文係於民國 98 年 7 月 23 日施行，如分管契約於本條施行後始成立，即應適用本條規定，不得援引前述釋字第 349 號解釋。準此，若乙丙丁間之默示分管契約係於民國 98 年 7 月 23 日後成立，因默示分管契約無從登記，分管契約之效力不及於受讓人甲，故甲得請求乙拆屋還地。

- 三、甲有一宗土地並於其上自建違建A屋一棟。甲於民國75年1月1日向乙借款1,000萬元，約定於87年1月1日清償，並以其土地為乙設定抵押權。甲屆期未清償借款，乙遂於107年1月1日向法院聲請拍賣甲之土地。甲以請求權消滅時效完成為由抗辯，主張法院不得實行抵押物之拍賣，更進一步表示若土地被拍賣，他要以建物所有人的身分，行使優先承買權，請問甲之主張有無理由？(30分)

**答：**

**【版權所有，重製必究！】**

- (一) 乙向法院聲請拍賣甲之土地，甲不得以請求權消滅時效完成為由抗辯，惟甲得主張抵押權已因 5 年除斥期間經過而消滅，請求法院駁回乙之拍賣聲請：

依民法第 880 條規定，以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，5 年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。詳言之，主債權消滅時效完成後，僅債務人取得抗辯權而已(民法第 144 條)，債權本身並不消滅，故其抵押權不因而消滅；但為避免權利狀態久懸不決，本條特別規定，抵押權人於債權請求權之消滅時效完成後 5 年間不實行其抵押權者，其抵押權仍歸於消滅。

題示甲於民國 75 年 1 月 1 日向乙借款 1,000 萬元，約定於 87 年 1 月 1 日清償，甲並以其土地為乙設定抵押權。甲屆期未清償借款，乙於 107 年 1 月 1 日向法院聲請拍賣甲之土地。因乙對甲之債權請求權於 87 年 1 月 1 日起算消滅時效，乙 15 年未行使，其請求權於 102 年 1 月 1

日消滅時效已完成，甲固然得抗辯拒絕給付借款，惟如前述，抵押權不因主債權之消滅時效完成而消滅，故甲不得以**請求權消滅時效完成為由**拒絕法院實行抵押權拍賣。

又因乙係於 107 年 1 月 1 日始向法院聲請拍賣甲之土地，其抵押權已因 5 年除斥期間經過而消滅，故甲得向法院聲明異議，請求法院駁回乙之拍賣聲請。

(二) 若土地被拍賣，甲不得以建物所有人的身分行使優先承買權，惟甲得對拍定人取得之土地主張法定地上權：

依土地法第 104 條第 1 項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。題示若甲之土地被法院拍賣，甲雖係地上建物所有人，惟拍賣時，甲並非土地之地上權人、典權人或承租人，因此甲不得以建物所有人的身分行使優先承買權。

次依民法第 876 條第 1 項規定，設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，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。又本條所謂「土地上之建築物」，包括未辦理所有權登記之建築物在內。題示甲在其土地上自建違建 A 屋一棟，且僅就土地為乙設定抵押權，該土地被法院拍賣時，視為已有地上權之設定，因此甲得以建物所有人的身分行對拍定人取得之土地主張有法定地上權。

高  
上

【版權所有，重製必究！】

高點

# 用一套書連續成功

# 高普特考 打通關！

2025  
最新版



7月高普考

報名：03/11~03/20 考試：07/04~07/08

12月地方特考

報名：09/09~09/18 考試：12/06~12/08

重點整理



解題完全制霸



工具書



113高普考  
命中事實



好書+好課  
立即嘗鮮



更多套書

## 歷屆高手聯合推薦，上榜必讀這套！

一般行政



一般民政



人事行政



財稅行政



會計



高點文化事業  
publish.get.com.tw



113/12/10-31高普考書籍特惠中  
手刀購買，快至高點網路書店