

等別：普通考試

科目：地政

類科：民法物權編概要

一、甲 25 年前開始占有乙的 A 地，並築起圍牆，在圍牆內種菜，甲擬就 A 地所有權主張時效取得。試問：不動產所有權取得時效的要件及法律效果為何？何種情形會使時效中斷？

擬答

(一)不動產所有權取得時效之要件及法律效果

1.要件：

(1)依民法第 769 條規定，以所有之意思，二十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產者，得請求登記為所有人。又依民法第 770 條規定，以所有之意思，十年間和平、公然、繼續占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意並無過失者，得請求登記為所有人。

(2)依上開規定，不動產取得時效為：

A.以所有之意思。

B.和平、公然（不得以隱密方式為之）、繼續占有。

C.占有之不動產為他人未登記之不動產。

D.占有一段期間，占有多久期間以占有人占有之始是否為善意並無過失為斷，若占有之始為善意並無過失，則占有期間為十年；反之，則為一般規定之二十年。

2.法律效果：

依民法第 769、770 條規定，占有人為得請求登記為該不動產之所有權人，辦理時效取得所有權登記。

(二)取得時效中斷之情形，依民法第 771 條規定

1.占有人有下列情形之一者，其所有權之取得時效中斷：

(1)變為不以所有之意思而占有。

(2)變為非和平或非公然占有。

(3)自行中止占有。

(4)非基於自己之意思而喪失其占有。但依第九百四十九條或第九百六十二條規定，回復其占有者，不在此限。

2.依第七百六十七條規定起訴請求占有人返還占有物者，占有人之所有權取得時效亦因而中斷。

二、甲有 A 地，與乙的 B 地僅有一線之隔，甲準備在 A 地上興建員工宿舍。試問：越界建築的要件及其法律效果為何？

擬答

民法物權編有越界建築相關規定，是考量房屋價值較高，一旦輕易拆除，將增加社會整體經濟利益無謂的損失、建築成本及侵害鄰地所有權之經濟上價值比例可能懸殊，且越界建築是從建築人之所有地踰越地界至鄰地，與單純無權占有他人之地情形有若干落差，故對越界建築特別規定之。

依民法第 796 條規定，土地所有人建築房屋非因故意或重大過失逾越地界者，鄰地所有人如知其越界而不即提出異議，不得請求移去或變更其房屋。但土地所有人對於鄰地因此所受之損害，應支付償金。前項情形，鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地，其價額由當事人協議定之；不能協議者，得請求法院以判決定之。

(一)越界建築之要件

1.越界建築房屋人為土地所有人或其他使用人：

又依民法第 800-1 條規定，第七百七十四條至前條規定，於地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土地、建築物或其他工作物利用人準用之。故越界建築房屋者應為土地所有人或其他使用人。

2.建築房屋部分逾越地界：

越界建築物必為房屋，如果非房屋之構成部分則縱使越界，亦無本條適用。

3.越界建築房屋人非因故意或重大過失：

若不區分越界建築人是否有無過失，一律保護原先已是例外的越界建築，對鄰地所有人有失公允。

4.鄰地所有人知其越界而不即時提出異議：

如若鄰地所有人於越界建築行為發生時，即時提出異議者，即可避免越界建築之發生，自無本條適用之餘地。

(二)越界建築之法律效力

1.鄰地所有人不得請求越界建築人移去或變更其房屋。

2.鄰地所有人得向土地所有人請求支付對於鄰地因此所受損害之償金。

3.鄰地所有人得請求土地所有人，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地。價額如當事人間不能協議者，得請求法院以判決定之。

三、甲、乙共有 A 地，各有應有部分 2 分之 1。甲、乙各自在 A 地上建築 B 屋及 C 屋。試問：何謂不動產役權？A 地及 B 屋、B 屋及 C 屋得否成立不動產役權？不動產役權有何特性？

擬答

(一)不動產役權之定義

依民法第 851 條規定，稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。故不動產役權是指不動產間基於以他人之不動產承受一定程度的負擔，而提高自己不動產使用上之方便或是價值之目的所設定之用益物權。

(二)得成立不動產役權

- 1.甲、乙為 A 地之共有人，於 A 地上分別起造 B 屋及 C 屋，基於建造 B、C 屋，須互相利用二人共有之 A 地而供自己房屋特定便宜之用，得成立不動產役權。
- 2.又依民法第 859-4 條規定，不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。故共有人甲乙得就共有之 A 地為自己所有之不動產 B 屋及 C 屋設定不動產役權。

(三)不動產之特性

1.不具獨占性：

基於不動產役權之特性，多是消極不妨礙需役不動產之便宜使用，與其他用益物權產生互斥或效力順序有別之情況幾乎不發生，故即便設定不動產役權，仍然能自行利用該不動產，故民法第 851-1 條規定，同一不動產上有不動產役權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。

2.從屬性：

由於不動產役權是提供需役不動產便宜之用，若得分離讓與，不動產役權失其效用，違背其制度設立之本質，故依民法第 853 條規定，不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。不動產役權從屬於需役不動產，不得就需役不動產以外，單獨處分之。

3.不可分性：

不動產役權是為了使需役不動產便宜使用而存在，即便供役不動產或需役不動產因分割，不動產役權存續仍不受影響，僅若因性

質關係，可集中在其中一部分而為例外規定，如民法第 856、857 條規定。

四、甲有 A 屋，擬設定最高限額抵押權給乙。試問：民法如何限制甲、乙設定概括最高限額抵押權？最高限額抵押權是否具有從屬性？

擬答

(一)概括最高限額抵押權之限制，依民法第 881-1 條規定

- 1.概括最高限額抵押權，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權，定有明文。
- 2.最高限額抵押權所擔保之債權，以由一定法律關係所生之債權或基於票據所生之權利為限。例如因買賣、借貸等法律關係而生。
- 3.本題甲有 A 屋，擬設定最高限額抵押權給乙，並未言明其是由一定法律關係所生之債權，亦未設定擔保債權之範圍，故甲、乙間所設定概括最高限額抵押權應屬無效。

(二)最高限額抵押權仍具從屬性，僅較普通抵押權寬鬆

1.普通抵押權與債權間，就從屬性可分為下列三種：

(1)成立之從屬性：

按抵押權為從物權，以其擔保之債權存在為發生之要件，契約當事人間除以債權之發生為停止條件，或約定就將來應發生之債權而設定外，若所擔保之債權不存在，縱為抵押權之設定登記，仍難認其抵押權業已成立，乃抵押權成立上（發生上）之從屬性。

(2)移轉之從屬性：

依民法第 870 條規定，抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。

(3)消滅之從屬性：

依民法第 307 條規定，債之關係消滅者，其債權之擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。

2.最高限額抵押權之從屬性：

(1)成立之從屬性：

由於最高限額抵押權的性質，是擔保將來可能基於一定範圍內而成立之不特定債權，故主債權仍是有可能未確定的狀態下，故其成立僅要求在一定範圍內有債權存在即可，而不若一般抵押權強制要求有債權存在始有抵押權，故相當程度上放寬成立上之從屬性。

(2)移轉之從屬性：

依民法第 881-6 條規定，已規定最高限額抵押權確定前，移轉其擔保債權，最高限額抵押權並不隨同移轉，故欠缺移轉上之從屬性，惟若其所擔保之債權確定後，則成為普通抵押權，其移轉回歸民法第 870 條規定。

(3)消滅之從屬性：

最高限額抵押權所擔保之主債權縱已消滅，然其擔保之一定法律關係仍存在者，該最高限額抵押權仍為有效，一段期間內嗣後再發生之債權，於約定範圍內，仍為該抵押權效力所及。