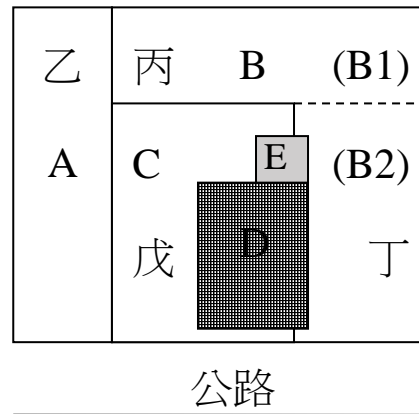


壹、請參考右圖回答以下問題。(共計 90 分)

- 一、甲和平且持續占用未登記之國有地 A 長達 9 年，對外宣稱為自己之土地。甲死後，其唯一繼承人乙以相同之方式占用 A 地達 6 年。國有財產局（簡稱國產局）發現後，依民法第 767 條起訴請求乙返還 A 地。



- (一) 乙抗辯其已依法取得 A 之所有權，有無理由？(10 分)

【擬答】

乙之主張無理由。

- I. 按民法第 769 條不動產時效取得之規定：「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。」(3)
 - II. 首先，民法第 769 條使土地占有人取得者，為登記為所有人之請求權，須進一步申請並且完成登記，方取得不動產所有權。本題乙未曾申請登記為 A 之所有人，依法尚未取得 A 之所有權。(3)
 - III. 其次，按時間計算，雖依民法第 947 條：「占有之繼承人或受讓人，得就自己之占有或將自己之占有與其前占有人之占有合併，而為主張。」乙可合併甲之占有，惟合併後僅 15 年，未達第 769 條之法定時間門檻。(3)
 - IV. 因此，A 之所有權仍屬國產局，有基於民法第 767 條第 1 項之請求權，乙之抗辯無理由。(1)
 - V. 此外，民法第 771 條第 2 項規定：「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。」國產局之起訴造成乙之取得時效計算中斷。(此處有寫額外加 2 分，沒寫不扣分)
- (二) 若改為乙占用 A 地 13 年，並登記為所有人。結果是否不同？(7 分)

【擬答】

結果不同，乙取得 A 之所有權。

- I. 按民法第 769 條不動產時效取得之規定：「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。」(2)
(不用重複條文內容，但要寫出條號，並且稍微說明)
- II. 首先，依民法第 947 條占有合併之規定，乙若選擇合併甲之占有，則合併後已達 22 年，超過第 769 條 20 年之法定時間門檻。(2)
- III. 乙承襲甲自主、和平、公然且繼續之占有方法，符合第 769 條占有之法定要件。(1)
- IV. 乙依民法第 769 條取得登記為所有人之請求權後，進一步進行登記，依法已取得 A 之所有權。故國產局已無權依第 767 條起訴請求。(2)

二、丙、丁原共有 B 地，嗣後協議將 B 地分割為 B1 與 B2，分別為丙、丁所有，
B1 因此與公路無法聯絡。

(一) 請問丙該如何通行至公路？(6 分)

【擬答】

丙僅得通行丁之 B2 地以至公路。

I. 民法第 789 條規定：「因土地一部之讓與或分割，而與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人因至公路，僅得通行受讓人或讓與人
或他分割人之所有地。」(3) (不用抄法條內容，只要寫出條號，並簡
述法條內容即可)

II. 本題，因丙、丁將其原有之土地 B 分割為 B1、B2，造成 B1 地與公路無
適宜聯絡，丙欲通行至公路，依法僅得經由另一原共有人丁之所有地
B2 為之。(3)

(二) 民法第 774 條以下所規定之償金有哪些類型？請各舉一例說明。本題通行
地所有人得否主張償金？此處所稱之償金應屬於何類型？(15 分)

【擬答】

I. 第 774 條以下所規定之償金，概分為二類：

1. 對價性質之償金：

(1) 此類償金具對價性，不以發生損害為要求，非以填補損害為限，
當事人得就其金額為協商決定。(3)

(2) 例如：

第 783 條餘水取用權，規定土地所有人，因其家用或利用土地
所必要，非以過鉅之費用及勞力不能得水者，得支付償金對鄰
地所有人請求給與有餘之水。(2) (簡述即可)

2. 補償性質之償金：

(1) 此類償金不具對價性，以損害發生後之填補為重點，故償金之
多寡以實際發生之損害為度。(3)

(2) 例如：

第 786 條之管線安設權，規定土地所有人非通過他人之土地，
不能設置電線、水管、瓦斯管或其他管線，或雖能設置而需費
過鉅者，得通過他人土地之上下而設置之。但應擇其損害最少
之處所及方法為之，並應就其損害支付相應之償金。(2) (簡述
即可)

(以上僅為舉例，若舉其他如§779、§785、§787、§788、§792、
§796、§800 等條文亦可，但必須稍微描述規定基本內容。)

II. 通行地所有人丁不得主張償金，此處償金屬於補償性質之償金。

1. 民法第 789 條第 2 項規定，於土地受讓人依法通行土地讓與人土地
之情形，「有通行權人，無須支付償金。」(2) 因此，乙於通行甲之
B 地時，無須支付償金。(1)

2. 此處所稱之償金，乃指第 787 條第 2 項之償金，按該條項「對於通行地因此所受之損害，並應支付償金」之規定，顯然屬於損害填補型之補償性償金。(2)

三、C 地所有權人戊興建房屋 D，並於 D 之一樓增建無獨立出入口之 E，因（非因重大過失）誤認地界而將部分興建於 B2 地上。B2 之所有權人丁於建 D 之初立即提出異議，請求移去或變更 D、E。

(一) 請問法院該如何決定較為合理？(20 分)

【擬答】

I. 依民法第 796 條第 1 項本文規定：「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。」(3) (不用抄法條內容，只要寫出條號，並簡述法條內容即可)

II. 按民法第 796 條第 1 項本文之反向解釋 (1)，加上第 800 條之 1 之規定 (1)，B2 地所有權人丁如知戊越界後，立即提出異議，即得請求法院移去或變更其房屋 (含 D 與 E)。(1)

III. 惟民法第 796 條之 1 第 1 項本文規定：「土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。」(3) (不用抄法條內容，只要寫出條號，並簡述法條內容即可) 故法院仍得斟酌具體情狀作出免除移去或變更之決定。(1)

IV. 至於法院如何認定，最高法院 67 年台上字 800 號判例 (2) 提供具體之準則，主張若所建房屋整體，一部分越界，則拆除會損害全部房屋之經濟價值，鄰地所有人應有忍受義務 (2)；反之，若所建房屋整體之外，加建之部分越界，則拆除無礙房屋整體經濟價值，鄰地所有人無忍受義務 (2)。

V. 根據以上標準，則：

1. D 越界之部分：

(1) 拆除將會損害 D 整體房屋經濟價值，故法院應為免除移去或變更之決定。(1)

(2) 惟應依民法第 796 條之 1 第 2 項準用第 796 條第 1 項但書與第 2 項之規定，使戊對 B2 因越界所受之損害支付償金 (償金請求權)，並使丁得請求戊以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸零地 (鄰地購買請求權) (1)

2. E 越界部分：

(1) 因 E 屬於 D 之增建部分，拆除無礙房屋整體經濟價值，故法院可為移去或變更之決定。(2)

(二) 若提出異議者為 B2 之地上權人庚，是否具法律效力？(5 分)

【擬答】

庚所提出之異議及移去變更 D、E 之請求有效（具法律效力）。

- I. 雖民法第 796 條以下關於越界建築之規定僅適用於土地所有人，然新增之民法第 800 條之 1 規定：「第七百七十四條至前條（第 800 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。」使地上權人準用而得為主張。(3)
- II. 本題庚為土地之地上權人，自得依民法第 800 條之 1 準用第 796 條之規定，有權就越界建築為主張，其所提出之異議及移去變更 D、E 之請求具法律效力。(2)

四、假設丁、戊達成和解，戊建成四層樓之 D 屋，按樓層分為四個專有部分，完成登記後分別售予四人。

- (一) D 之規約當中載明：「1.頂樓平台為四樓區分所有權人所專用；2.二樓專有部分開放為交誼廳供所有住戶共用；3.一樓對外大門門廊專供一樓住戶擺攤之用。」各事項是否合法？（20 分）

【擬答】

I. 事項 1：合法

1. 頂樓平台為共有部分，約定為特定住戶專用，屬於共有專用之類型。(1)
2. 民法第 799 條第 3 項規定：「共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」(2) (不用抄法條內容，只要寫出條號，並簡述法條內容即可)
3. 因頂樓平台空間非公寓大廈管理條例或其他法律所特別規定排除專用之部分，依法得透過規約之約定規特定所有人專用。(2)
4. 事項 1 將頂樓平台約定為四樓區分所有權人專用，應屬合法。(1)

II. 事項 2：若經二樓專有部分之區分所有權人同意則合法；反之則否。

1. 二樓專有部分，約定為交誼廳供所有住戶共用，屬於專有共用之類型。(1)
2. 民法第 799 條第 3 項前段規定：「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；」(3) (不用抄法條內容，只要寫出條號，並簡述法條內容即可)
3. 本題題意不清，應分二情形：(3)

(1) 除規約規定外，若二樓專有部分之區分所有權人同意專有共有，則事項 2 合法。

(2) 除規約規定外，若二樓專有部分之區分所有權人未同意專有共有，則事項 2 不合法。

(若未區分二情形，而有寫出其中一種的，扣 1 分)

III. 事項 3：不合法

1. 一樓對外出入所用大門門廊應屬於民法第 799 條第 2 項後段所規定區分所有建築物專有部分以外之其他共有部分，原為共有共用。(1)

2. 惟按公寓大廈管理條例第 7 條第 2 款之規定，「寓大廈共用部分...不得為約定專用部分：...二、...其通往室外之通路或門廳；...。」 (3) (不用抄法條內容，只要寫出條號，並簡述法條內容即可)
3. 一樓對外大門門廊屬通往室外之通路或門廳，雖屬共有共用部分，因屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，不得為約定專用。 (2)
4. 因此，一樓出入所用大門門廊依法不得約定為二樓區分所有權人專用，事項 3 不合法。 (1)

(二) 三樓住戶嗣後將其專有部分售予辛，辛主張未參與規約制訂，不願意亦無義務遵守規約事項 1。辛有無理由？(7 分)

【擬答】

辛之主張無理由。

- I. 依民法第 799 條之 1 第 4 項前段之規定：「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；」 (3) (不用抄法條內容，只要寫出條號，並簡述法條內容即可)
- II. 規約所生之權利義務由(區分所有人)團體運作所生，依團體法之法理，為了維護團體秩序安定，無論區分所有之後手知悉與否、同意與否、參與規約制定與否，皆應當然受規約之拘束。 (3)
- III. 因此，辛之主張為無理由。 (1)