

ISSUES

爭 點 整 理

律師 司法官 法研所用書

「物權法」

Issues in Property Law

附贈 考前即時回顧別冊



物權法

Issues in Property Law

唸了再多，唸了就忘，沒有用！背了再多，考試寫不出來，實在沒有用！本系列書均以爭點方式呈現，只用最容易記憶的篇幅協助讀者快速融會貫通，達到最高投資報酬率！

- 一、「爭點式」方式編排，快速學習、複習，爭點全盤掌握不遺漏。
- 二、精選重要文章，節省考生搜羅、閱讀文章的瑣碎時間，並揭示文章重點，使考生更易記憶。
- 三、去蕪存菁，精選重要實務見解，結合理論的「應然面」與事務的「實然面」，使兩者得以激盪出燦爛星光火花。
- 四、補充修法條文見解及修法說明，俾使考生能從容比較現行法與新法之差異。
- 五、附贈考前即時回顧別冊，隨時隨地都可輕鬆快速瀏覽複習。



台北市大安區和平東路二段三三九號九樓
Tel: 02-2700-1808 Fax: 02-2705-9080
<http://www.sharer-space.com.tw>
E-mail: sharer@sharing.com.tw



快上FB來按讚！

ISBN 978-986-295-231-3



00510



9 789862 952313

定價：510 元

ISSUES

爭

點

整

理

「物權法」

Issues in Property Law

物權法爭點整理

編著者 唐 浩
出版者 唐 浩

2013 年 9 月 一版一刷
2014 年 3 月 一版二刷

副總編輯 林靜妙
主 任 陳瑩甄
主 編 陳曉玉
責任編輯 高雅筠
製程管理 鍾瑞瑾
美術編輯 鍾瑞瑾

總經銷 新學林出版股份有限公司
門市地址 台北市和平東路二段339號9樓
團購專線 (02) 27001808 分機 18
傳 真 (02) 27059080
郵撥帳號 19889774 新學林出版股份有限公司
購書未滿1000元加收郵資50元

讀者服務 sharer@sharing.com.tw
電子商務 <http://www.sharing.com.tw>
學總官網 <http://www.sharer-space.com.tw>

ISBN：978-986-295-231-3

定 價：510 元

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換

閱 · 讀 · 看見未來
READING, THE FUTURE



閱讀・看見未來

READING, THE FUTURE



■ Preface Ver.3

三版序

物權法爭點整理一書邁入第三版，筆者心中充滿了感激之情，首先還是要感謝各位讀者的愛戴。本次改版除了新題目與部分爭點補充外，也針對用語部分進行潤飾，因民法物權編自 96、98、99 年三次大幅度修正後，至今已過數年，用語上不宜再稱新法，故本書中遇到修正後之條文，仍均以民法稱之，以免讀者混淆是否最近又有修法。然而，歷經三次大幅度修正之民法物權編，就修正部分而言，仍然是考試之重點，這點是沒有改變的，還望讀者特別注意。

常有許多人問我該如何準備國家考試，我想學問之道無他，惟勤而已。相信許多考生都有這樣的經驗，在考場時放眼望去，一間間的教室，滿山滿谷的競爭者，更有許多不知名的高手臥虎藏龍，但自己念的書總覺得還不夠，這樣下去，到底何時才能輪到自己上榜呢？在此想要勉勵各位考生，在準備考試的過程中，雖然十分枯燥乏味，也不時遭遇挫折，但千萬不要因此喪志，自信心是成功的原動力，只要持續堅持下去，幸運女神肯定會到來。「一生懸命」是我很喜歡的一個日文字語，其意義為做事很認真、態度很執著，拚命盡全力去做一件事的樣子，人的一生中，總有些事情是你非做不可的，為了達到這樣的目標，要以拚死的決心、盡最大的力量去完成它。努力一定會有回報的，與各位讀者共勉之。

最後，在改版的過程中，要特別謝謝學稔優秀的編輯團隊，細心的校閱稿件並提供我許多建議，對這次改版幫助很大。每本書的形成，絕對不是作者一人之功，而是許許多多的幕後英雄大家合力共同完成的，謝謝你們。

唐浩

102 年 8 月

■ Preface

作者序

身為法律系學生，參加國家考試似乎是一種「義務」，每到了盛夏的八月，一波波前仆後繼的勇者，踏入國家考試的戰場，與不可預知的未來對決。在律師名額逐漸放寬後，8%的錄取率，看似容易，卻令92%的考生感到遙不可及，更不用提有錄取名額限制的司法官考試了。隨著律師名額的放寬，考生的壓力日益增加，以往名額少，沒考上是正常的，考上者歡天喜地；現今名額多，上榜者固然欣喜，未錄取者卻背負更大的壓力，尤其班上同學、宿舍室友、親戚與父母同事的小孩，到處都可以聽到考上者的音訊，對於還在國家考試戰場的奮鬥者，確實有種「天地之大，竟無我容身處所」之悲憤情感，法律系學生的「原罪」深深烙印於自己身上，無法自拔。

在這荊棘的道路上，看到許多人迷惘、挫折，有時心生「不如歸去」的念頭，但又受環境所逼迫，回到國家考試上面。無論是志在律師或司法官之人，每每被這畸形的考試制度折磨，年華歲月如水東流，當年意氣風發的天之驕子，如今皆為考試所惑，絕非社會之福。

相信有許多用功之人，對考試準備已苦讀數年，但卻一再被考試所阻；相反地，有一群人，平常似乎看不到他在念書，就只有考前衝刺個二個月，卻反而容易考上。筆者不是要否定認真念書的功效，事實上，埋首苦讀絕對是上榜之必要條件之一，但除此之外，上榜者通常有幾項關鍵要素，則為一般人容易忽略，而遭到突襲。

許多人將自己考不上歸咎於運氣，但筆者認為，考上者或許可因為運氣好而上榜，但沒考上者除了運氣差外，絕對還有其他因素。並且，就律師考試而言，如果曾經考過總平均45分者，都已具備上榜的實力，也就是說，在45分左右

徘徊之人，除了運氣之外，絕對還欠缺某個「關鍵因素」，可以讓自己在運氣欠佳的狀況下，還能乘風破浪往前衝。

就筆者的觀察，通過國家考試須具備的要素為「基礎實力」、「考前衝刺」與「臨場穩定」。基礎實力來自於平日累積，考前衝刺為出題趨勢的掌握，臨場穩定則是個人特質。並非三者皆具備才能上榜，而是具有互相影響的狀態。如果將考試結果視為基礎實力的展現，基礎實力具備 60 分者，正常來說應該是可以過關斬將，但有時因為忽略考前衝刺的重要性，或臨場緊張導致實力無法發揮，而僅發揮 40 分的實力。相反地，基礎實力只有 40 分者，卻可能因為考前衝刺與臨場穩定，表現出來有 50 分，甚至 55 分的水準，也因而通過國家考試，這或許就是一般人所說的「考運」吧。

在上述三個要素中，臨場穩定性是與生俱來的特質，有些人較易受外在影響，遇到不會的題目就慌了手腳，導致後面的題目也被拖累。不過，隨著基礎實力的提升與考前衝刺的完備，在考場上被突襲的機會降低，也有助於臨場的發揮。因此，總結而言，基礎實力的累積與考前衝刺的完備，為上榜的不二法門。

以物權法的學習而言，基礎實力累積首重教科書，不論是謝在全教授或王澤鑑教授的書，皆十分重要。但是筆者也知道，謝在全教授的三本巨作，厚如「磚頭」，硬啃下去不知如何消化；王澤鑑教授的民法物權，則是擔保物權部分過於簡略，而抵押權又為物權之重點，應付國家考試似有未足。至於考前衝刺，以教科書作為複習之用，更是談何容易。

筆者有幸認識新學林暨學稔的承勳，得知學稔要出版一系列考用書籍，針對考前迅速複習之用，這個構想十分符合我上述的想法，因而接下了編寫物權法參考書的任務。回顧自己準備考試的過程，的確缺乏一本能做為基礎實力打底與考前快速複習的參考書，在編寫之前，筆者特地去書局翻了市面上的物權參考用書，結果不是失之過繁（800 頁的參考書直逼教科書厚度），就是內文混雜（本文、實務見解、立法理由、題目擬答全部混在一起，不易閱讀，更遑論有效率的複習）。並且，因為物權修法如魔戒三部曲，每年定時上映一齣，一般參考書改版不及，而出現針對新法的修正問題研析，立意雖佳，但以物權法僅占一題的份量，原有參考書再加上修正問題研析，也非一般考生所能負荷，甚至荷包因此大失血。

本書即在上述思維下改良而成的產物，一本兼具基礎實力與快速複習的考用書籍。在寫作方法上，以爭點式的寫法突顯物權之重點，射程範圍包含傳統考點與新法重點，使讀者閱讀後基礎實力大增。重要實務見解與學說爭議，皆以粗體字或表格之方式呈現，讀者在閱讀時容易記憶。同時，每章皆有爭點一覽表與即時回顧，使讀者能於考前快速複習，以作為衝刺之用。這樣的嘗試，雖談不上創新，但筆者認為這是一本適合國家考試的用書，或許可幫助考生節省準備物權的時間，而更有效率的分配念書時間於各科上。

一本書的完成，絕非一人之功，而是有賴身邊所有好朋友的幫助。承勳親切待人，令我有倍受禮遇之感；璦尹聰敏伶俐、認真負責，每次拜託妳的事總是快速達成，幫我節省許多時間精力，並對編排方式提出許多建議；apple 閱讀稿件後，總能對內容提出意見，使本書內容更加完備；還有全體新學林暨學稔的工作團隊，在此我要對你們致謝。還有謝謝爸爸和媽媽，長年在外地求學，在家裡的時間不多，我會好好照顧自己，也希望你們平安喜樂、身體康健。

由於筆者才疏學淺，書中難免有錯誤遺漏，還請讀者不吝指教。希望本書能對各位準備國家考試有些許助益，這樣筆者將會十分高興。

唐浩

2010 年 2 月

■ How to Use

本書使用方法

本書定位是屬於律師司法官考試的參考用書，目的在為讀者節省時間、考前快速複習之用。因此，本書係採取爭點式之體例寫作，使讀者能對物權法的爭點熟稔。當然，既然是屬於考試參考用書，就必須捨去艱深的學理探討，而集中火力於考試重點上，讀者在看本書之前，最好對物權法有基礎認識，才容易進入狀況。不過這個基礎認識不用太多，大概以大學時修過物權、或於補習班聽過一輪民法的課，即已足夠。

在取材上，主要係以謝在全教授與王澤鑑教授的教科書為主，此二本教科書體系完整，內容豐富，絕對為佳作。而溫豐文教授、朱柏松教授、陳榮隆教授，三位教授皆為物權修法委員，全程參與民法物權修正之過程，熟知修正之脈絡，也為國家考試出題之常客，其文章甚有參考價值，自不待言。學者論著部分，蔡明誠教授、吳光明教授與鄭冠宇教授，對物權法研究甚多，常為物權修法提出建議，亦為取材參考之對象。

本書共分為 10 章，每章主要架構有四部分：「主題概說」、「問題分析」、「考題參照」與「即時回顧」。

1. 「主題概說」算是緒論，簡要介紹本章之主題，並搭配體系表與爭點提示，使讀者明瞭本章之架構與各爭點之出現範圍。
2. 「問題分析」是主要內容，筆者整理教科書與文章上的精華內容，以爭點之方式表現給讀者看。通常一個大爭點下面還有一些細部問題，筆者皆盡量提及，避免遺漏，近年來國家考試有走偏鋒的趨勢，什麼小問題都有可能考出來，讀者不可輕忽。並且，物權考試特別重視實務見解，許多考題直接以判例或民庭決議為命題，筆者特地將重要之實務見解列出，並用簡短之字句表達該實務見

解之內容，使讀者易於理解，也可直接背誦，於考場上呈現出來，絕對有加分之效果。同時，筆者穿插一些考古題與例題於本文內容中，使讀者能馬上對照這個問題如何隱藏於考題中，更能明白考題爭點之所在。

3. 「考題參照」為考古題的觀摩，筆者於每一題下面皆有重點提示，讀者可仔細研究考題與爭點如何連結，或以何種方式包裝爭點。在出題委員的精心設計下，每一題皆有要測驗的爭點，考生的工作就在於如何看出爭點，就爭點回答，在看完主要內容後，別忘了熟悉爭點的出題方式喔！
4. 「即時回顧」是主要內容的回顧。在念書階段，許多人的困擾就是，念到後面就忘了前面，然後念完一本書，大概也都忘了差不多了。在這一方面，筆者將每一章的爭點以表格方式呈現，就如同自己製作筆記一樣，使讀者能在讀完一章後，看看即時回顧的表格，測驗自己是不是真的記得了。於國家考試前三天，也可瀏覽即時回顧的表格，作為複習之用，甚至帶到考場於考前觀看，都很有幫助。

■ Guidance

導讀

這個部分作為物權法導讀，目的是在使大家對於各個部分之重點先有大概的認識。在學習效果上，先對整體架構有所認識，再去看細部爭點，可免見樹不見林之憾。並且，讀者可於考試前將此部分快速掃描，測驗自己對各部分重點是否了解，尤其律師司法官考試特重共有與抵押權，這二章絕對為物權法上的重點。

第一章 通則

- 1、物權法定主義（§ 757）：物權法定主義為物權之立法精神，具有強制性，但在物權法定主義緩和論下，情形已些許改變。
- 2、不動產物權變動（§ § 758 ~ 759-1）：可分為依法律行為取得物權（§ 758）與非依法律行為取得物權（§ 759），二者就登記要件之要求不同。並且，因登記所衍生之問題，包括不動產物權善意取得（§ 759-1）與違章建築產權移轉，前者為登記之公示原則與公信原則，後者則為因違章建築無法登記所生之交易安全問題。
- 3、動產物權變動（§ 761）：動產物權移轉方式為交付，可分為現實交付、簡易交付、占有改定與指示交付。此部分必須與動產善意取得一併觀之（§ § 948、801），何種交付方式能發生善意取得之效力。
- 4、物權之消滅（§ § 762 ~ 764）：物權消滅之原因有混同（§ § 762、763）與拋棄（§ 764）。重點在於混同與拋棄之要件。

第二章 所有權

第一節 通則

1. 所有權之權能（§ 765）：除法令限制外，得自由處分收益。

2. 物上請求權（§ 767）：所有物返還請求權之重點為在於被請求人是否有占有權源，占有權源包括物權與債權，由於債權相對性原則，遂有占有連鎖等理論發展。
3. 時效取得（§ § 768 ~ 772）：時效取得之要件，區分動產與不動產，且占有人為善意或惡意，均有不同。至於時效取得不動產物權之效力，僅為請求登記之權利，得否對抗原所有人之物上請求權，即為問題所在。

第二節 不動產所有權

1. 不動產相鄰關係（§ § 773 ~ 798）：相鄰關係條文繁多，考試上重點集中在過水權（§ 779）、袋地通行權（§ 787）與越界建築（§ § 796 ~ 796-2）。三者之構成要件與法律效果為其重點，另外償金之性質為補償關係或對價關係，亦影響相鄰關係之效力。
2. 區分所有建築物（§ § 799 ~ 800）：區分所有建築物可分為專有部分、共有部分與基地，專有部分與共有部分如何使用收益？專有部分、共有部分之處分一體性以及規約與區分所有人會議之效力為何？皆為此部分之重點。
3. 相鄰關係準用（§ 800-1）：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得準用相鄰關係之規定。

第三節 動產所有權

1. 善意取得（§ 801）：動產所有權之善意取得係本於占有規定之保護，故須配合第 948 條之規定。
2. 無主物先占（§ 802）。
3. 遺失物拾得（§ § 803 ~ 807-1）：遺失物拾得後之報告流程與報酬請求權之要件。
4. 埋藏物發現（§ § 808 ~ 810）：看看條文就好，重要性不高。
5. 添附（§ § 811 ~ 816）可分為動產與不動產附合、動產與動產附合、動產與動產混合、加工等四種，須注意動產所有權消滅之情形，以及受損害人之損賠請求權。

第四節 共有

1. 分別共有的意義與應有部分（§ § 817、819 I）：應有部分之意義與應有部分之使用收益為此處之重點。

2. 分別共有的內部關係（§§ 818～820、822）：共有物之使用收益屬於全體共有人，其處分與管理，皆須以多數決之方式為之。
3. 分別共有的外部關係（§ 821）：共有人就共有物本於所有權的請求包括何者？回復共有物之請求，僅得為共有人之利益為之，在訴訟上該如何主張？此為民事實體法與訴訟法交錯之處。
4. 分別共有物的分割（§§ 823～826）：共有物分割可分為協議分割與裁判分割。協議分割需得全體共有人同意，未能協議分割時，任一共有人得訴請裁判分割；在裁判分割上，法院之分割方法須符合法律規定。至於分割的效力，對應有部分之抵押權人效力為何？關係分割共有物對利害第三人之保護。
5. 共有物使用、管理或分割等約定對第三人的效力（§ 826-1）：共有物分管契約或不分割契約性質上為債權契約，但為維持共有關係之安定，當共有人變更時，有對第三人生效之可能，此為債權約定的物權效力。物權效力之依據，不動產係依登記產生公示效力，動產則依受讓人知悉或可得而知。
6. 公同共有（§§ 827～830）：公同共有之特色在於共有物所有權屬於全體共有人，無應有部分之概念。公同共有人的權利義務，依其公同關係定之。公同共有物之處分，應得全體共有人同意。
7. 準共有（§ 831）：所有權以外之財產權，由數人共有或公同共有者，稱為準共有。

第三章 地上權

1. 地上權的意義與取得（§§ 832、838-1）：地上權之取得可基於法律行為而設定，亦可基於法律行為外之事實而取得，如繼承、時效取得、法定地上權、徵收。
2. 地上權的期間（§§ 833-1、833-2）：地上權存續期間，民法未設規定，由當事人約定。當事人未定存續期間，地上權存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，當事人得請求法院定其存續期間或終止其地上權。
3. 地上權的效力（§§ 835～836-3）：地上權人得使用收益土地，並得自由讓與地上權。而地上權的設定得為有償或無償，如當事人約定地租，地租支付係地上權人的主要義務。