

(四) 甲、乙、丙三人共同繼承農地一方。甲因見大家均無暇耕作，乃將其中三分之一出租於佃農丁使用。乙、丙因不滿甲未徵求其意見即擅自處分，故亦不經甲之同意，即共同決定，該土地出售予丁，並辦妥所有權移轉登記。請問：

- (一) 該買賣契約是否有效？
- (二) 甲可否請求塗銷該所有權之移轉登記？
- (三) 就該農地之買賣言，甲與丁孰有優先權？

共同共有之 LR.

§ 759 { 甲
乙
丙

§ 3

§ 1148 繼承 → 共同共有。甲將 1/3 出租丁 (成立租賃 LR)。

物權行為

乙、丙，出售土地丁，並登記。(丁成為全部所有人)

(一) 有效 (買賣契約)

共同繼承 (1151) → 共同共有

處分 { 事實 → 拆屋
法律 → 出售

出租 → § 828 (處分，在全体同意)。處分，事實、法律上的處分行為。買賣、債權行為，非處分

故不適用 § 828，而適用 § 153，意思表示合致，有效。

(二) 出賣。共同全體同意。要約處分 (§ 828 III, § 118) → 從價低者承買權。

土地 § 34-1 (100.1.15 修)。改採多數決。計及有人手數方便利用。

土地法是特別法 (人數及持分，過半) (§ 34-1 VI) → 持分，過半，處分有效

故，丁取得全部的所有權。甲會致訴。

→ 甲得主張全額賠償。

(三) 丁是承租人 ↓ (簡略)

依 § 34-1 第 9 項 (該處分有效 (多數決))

甲之主張 § 34-1 4 項，優先權、債權效力，故無效。

甲只能主張租金之損賠。

* 丁承租人，買受人地位

↓

丁再取得優先購買權 → 須為「合法承租人地位」依 § 828 第 820 要過半數。

甲未過半即出租丁，無效。故甲丁的契約，甲會對抗乙、丙

故，丁主張 § 34-1 的優先購買權。

823 條 § 20

→ 104.107.

優先購買權：

1. 依 § 34-1 15V - 債權效力

2. 依 § 104.107 - 物權效力

3. 耕地 § 5 條例

債權 = 相對效，對人。

物權 = 對世效，對物。

高雄市立空中大學法政系 101 學年度第 1 學期第 1 次大面授民法物權講義

(101.10.6) 李慶隆老師

- 二、甲見自家鄰近有 A 屋一幢，閒置已久，不知所有權人是誰，乃興起占用的念頭，將 A 屋略加整理之後，當作車庫與倉庫使用。日子過得很快，不覺匆匆已過了 20 年頭。一日某乙找上門來，表示自己是 A 屋及 A 屋所座落之 B 地之所有權人，並出示 B 地所有權登記，但乙提出其他證明文件與證人，證明自己確是 A 屋的原始起造人。乙請求甲在 10 天之內遷出 A 屋，甲心有不甘，乃向律師徵詢法律意見。試問甲有哪些可能管道，可以拒絕遷出 A 屋？

甲不能拒絕，

請求基礎 = 769

83.6.7, 第 13 次

J. 107. 164

1. 乙是否為 B 地所有人？ 甲無權占有？

乙是所有人，甲無權？ → 不動產時效取得 § 769，以他人未登記之不動產為限，B 地已登記，故不具備，故甲無權占有，甲得主張 769。

2. 乙要求遷還 A 屋，須乙為所有人，甲無權占有。

甲主張 769，符合 → 但無用，其僅取得登記為 A 屋之所有權之請求權而已，甲尚未向地政机关提出申請 → 不得對抗乙，故甲仍為無權占有。

• 請求權，最高時效 5 年，→ 甲得拒絕遷出 A 屋。

但依 83 年 6 月 7 日第 13 次決議，甲對 A 屋之抗弁權，不得抵反 B 地。

故甲仍要遷出 A 屋！

- 四、某日甲出外郊遊，看見一塊荒廢的農地，上面存放若干廢棄的木料。甲因為正想準備考試，乃興起在此隱居的念頭，故動手將廢棄的木料搭建一農舍，因為木料不夠，甲又自己出資購買若干。搭建完畢後，甲居住在此，並自行購買種子，在周圍種植作物，自給自足，其樂無窮，自此從未搬離。20年後，為乙所發現，乙提出所有權狀證明自己是該農地的所有權人，並提出其他證明文件，證明當初棄置於此的木料亦為乙所有，乙並無拋棄的意思。乙乃請求甲搬走，惟應留下農舍及未收成的作物。試問：甲應如何主張權利？

四、(第17)

076

⇒ 就農地而言。

乙要將甲趕走 → §767. 乙是所有人，甲無權占有？

甲、769 → 他人未登記的土地，故不符合（甲主張時效取得）

§832 時效取得地上權？ → 他人有登記的土地，不行。（§772）

但甲尚未提出申請，仍屬無權占有，→ 要返還

⇒ 就農舍而言。（甲無權占有）

為甲所建，不得適用違章建築，應依取得之法理（因木材一部分為乙的）

● 动产，附合在不动产（§11）

但附合，必須該不动产即存在，才適用§11

§801 动产加工 → 不动产

農舍的价值 超過木材价值，→ §814，由甲取得農舍的所有權

乙位主張 的不當得利向甲返還木材的相當价值。

1816

⇒ 農作物。

種子，甲所有，種到不动产 → 附合 → §11，乙取得農作物所有權，甲請求種子損賠。

收取權 → §29，乙的，甲一直收取，乙得主張返還（§841前）

又之類。