**民法物權期中考考題及擬答**

一、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：1.該買賣契約是否有效？

擬答: 乙、丙將該土地出售予丁之買賣契約有效。

法理論述如下:(1)依民§828Ⅲ規定:公同共有物之處分及其他權利之行使，應得公同共有人全体之同意。本條所謂「處分」僅指事實行為及法律行為，不包括「債權」行為在內，本案乙、丙將該土地出售予丁，是屬「債權」行為，自不在限制之內，故本買賣契約有效。

(2)按大法官釋字第562號解釋:概以依土地法§34-1第5項規定共有土地處分，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。準此，本案乙、丙(應有部分已逾2/3)將該土地出售予丁之行為，仍屬有權處分。

2.甲可否請求塗銷該所有權之移轉登記？

擬答: 甲不可以請求丁塗銷該所有權之移轉登記。

法理論述如下:(1)依民§828Ⅲ規定:公同共有物之處分及其他權利之行使，應得公同共有人全体之同意。本案乙、丙未經全体共有人之同意將該土地出售予丁，是屬「無權處分」之行為。

(2)另依土地法§34-1第5項規定:公同共有土地處分，準用土地法§34-1第1項規定:即應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。準此，本案乙、丙(應有部分已逾2/3)將該土地移轉所有權並登記給丁之行為，仍屬有權處分，依特別法優於普通法之規定，丁已取得所有權，甲不得請求丁塗銷移轉登記。

(3)本案甲可向乙丙請求「債務不履行」之價金損害賠償。

3.就該農地之買賣言，甲與丁孰有優先權？

擬答:本案甲對該農地之買賣有優先權。

法理論述如下:(1)依土地法§34-1第4項規定:甲對該農地之買賣有優先購買權。但按最高法院68年第13次民庭會議決議: 共有人乙、丙未經全体共有人甲之同意，將該土地全部出售予丁，甲具有「債權」之效力而已，本案乙、丙將該共有土地出售予丁之行為，仍屬有效，丁已取得土地所有權，甲可向乙丙請求損害賠償。

(2)另依土地法§104、107及耕地375減租條例§15規定:出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買權，具有「物權」之效力，本案丁是買受人及承租人，似對丁有利。

(3)依題示:本案甲出租予丁屬管理行為非法律行為，依民§828Ⅱ準用民§820規定:出租共有物，應經過半數共有人之同意，甲出租予丁未過半數共有人之同意，故甲之出租行為無效，租約不得對抗乙丙，故丁不是合法承租人。

(4)結論:綜上丁不能主張土地法§104、107及耕地375減租條例§15之優先購買權。甲反敗為勝，甲取得優先購買權。

二、甲現年17歲。一日甲趁其父乙不注意，偷取乙珍愛的鋼筆一枝，出售予丙。乙發現此情事，立即向丙請求返還，丙則以其已善意受讓而拒絕之。此時距離該鋼筆被竊約1年。試問：乙、丙的主張，孰為有理？

擬答:本案乙向丙請求返還該鋼筆的主張，為有理。

法理論述如下:(一)依民§78、79規定: 甲現年17歲屬「限制行為能力」之人，其單獨行為無效，其契約行為要經法定代理人承認，始生效力。本案乙不承認，故契約無效，甲屬無權處分之行為，乙仍為鋼筆所有權人，丙無權占有。

(二)本案丙主張依民§801、948規定:為善意受讓人，但甲將鋼筆賣給丙為無權處分之債權行為均效力未定，無民§118成立生效要件之適用，故丙不能主張善意取得，故乙為有理由。

(三)綜上，乙仍為鋼筆所有權人，丙無權占有，乙可依民§767之規定向丙請求返還該鋼筆。

(四)另本案該鋼筆被竊約1年，依民§949Ⅰ之規定:並未罹失竊盜贓物2年內之時效，乙得向善意受讓之現占有人丙請求回復其物。

三、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？

擬答:本案甲不得拒絕遷出A屋。

法理論述如下:

(一)就B地而言:

1、乙有B地所有權登記，乙是所有權人。

2、依民§769規定:若甲有20年公然占有他人「未登記」之不動產情形時得請求登記為所有人，但本案土地乙已有登記，甲不具備時效取得主張。

3、綜上，B地所有權人為乙，甲無權占有，乙可依民§767之規定向甲請求返還該地。

(二)就A屋而言:

1、乙為A屋所有權人(起造人)，但未作第一次所有權登記，甲主張依民§769規定，取得登記為A屋所有權之請求權，但尚未向地政機關提出申請，故甲不能對抗乙，甲屬無權占有。

2、甲依民§125規定，主張乙未行使請求權，致超過時效抗辯權期限，則甲主張「時效抗辯權」為有理由，乙會敗訴，似對甲有利。

3、但依大法官釋字第107、164號解釋:概以占有建物之時效利益，不能擴及於基地之占有，甲對已登記之土地不能主張民§125「消滅時效」之規定，故甲仍需遷出A屋。

四、某日甲外出郊遊，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，證明當初棄置次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？

擬答:本案甲主張權利法理論述如下:

(一)就農地而言:

1、乙有農地所有權登記，乙是所有權人。

2、甲依民§769規定主張，因不具備他人「未登記要件」，因本案農地乙已有登記，甲不具備時效取得主張。

3、甲依民§772規定主張，占有20年時效取得農地所有權，但甲尚未提出申請，甲為不具備時效取得主張仍無權占有，不得對抗乙。

(二)就農舍而言:

1、甲為農舍原始起造人，但木材屬乙所有，不能適用「違章建築」原始起造人之法理，無法取得農舍所有權，乙是農舍所有權人。

2、甲不適用民§811規定，動產因附合而為不動產之重要成分者，由不動產所有人取得動產所有權，本案乙是不動產所有人，故取得農舍所有權。

3、甲依民§814規定主張，其加工興建農舍之價逾起乙木材之價值，則由甲取得農舍所有權，顯對乙不利，但乙可依民§816、181但書之規定，向甲請求償還其所有木材「不當得利」之價金。

(三)就作物而言:

1、依民§811、69規定:由乙取得作物之所有權。

2、依民§69規定: 由乙取得作物之收取權。

3、本案甲可依民§816，關於不當得利之規定，向乙請求償還「種子」之價金。但乙可依民§184Ⅰ前段之規定，向甲請求其已收取之20年作物之孳息。