



■主題 1：民法上之「物」與物之成分

基本概念題

1. 下列何者，屬於民法上之物？ (A)活人胸腔中跳動之心臟 (B)博物館中展示之木乃伊 (C)天上飄浮的雲 (D)植入身體的人造關節。 (B)
- (100不動產經紀人)
- 學說通說認為民法上之「物」之定義為：除人之身體外，凡能為人力所支配，獨立滿足人類社會生活需要之有體物之自然力。據此分析本題選項如下：
- (1)選項(A)(D)：均係人身體之一部，故非「物」。
- (2)選項(C)：天上飄浮的雲非人力所能支配，故亦非「物」。
- (3)選項(B)：符合前述民法之「物」之定義。
2. 成長中之行道樹屬於下列何種之物？ (A)不動產 (B)定著物 (C)動產 (D)土地之部分。 (D)
- (100身障四等財稅行政)
- 「成長中」表示行道樹尚未與土地分離，按民法第66條第2項，該行道樹仍屬土地之一部。
3. 請問下列何者係物之重要成分？①房屋的樑柱；②土地上種植的果樹；③腳踏車的警鈴；④汽車的備用輪胎；⑤土地上的圍牆 (A)①② (B)①③ (C)②④ (D)④⑤。 (A)
- (100地特四等財稅行政、商業行政)
- 所謂「重要成分」係指，因相互結合而非經毀損或變更其性質之各個部分。準此，選項①②方屬重要成分。

■主題 2：動產與不動產

基本概念題

1. 下列何者為動產？ (A)生長於土地上之果樹的果實 (B)臨時敷設之輕便軌道 (C)房屋 (D)以鋼筋水泥圍築而成之獨立的養魚池。 (B)
- (99地特法制)

►(1)選項(A)：依民法第66條第2項，土地上之果樹的果實，於分離前仍為土地一部分，故屬不動產。

(2)選項(B)：釋字第93號解釋雖謂「輕便軌道」為定著物，惟本選項特別強調臨時敷設，此顯不符定著物之「繼續性」要件，故屬動產。

(3)選項(C)：符合定著物之四個要件，故屬不動產

(4)選項(D)：不知道為什麼，考試很喜歡考養魚池，養魚池屬定著物，此可參最高法院76年台上字第2346號判決：「養魚池係以水泥鋼筋圍築而成之堅固物體，有固定性、永久性，費資頗鉅。在社會觀念上有獨立供人養魚使用之經濟效益，核與民法第六十六條第一項規定之不動產，及司法院大法官會議釋字第九三號解釋，尚無不符。」

2. 尙未收割之稻穀是： (A)獨立之動產 (B)獨立之不動產 (C)動產之部分 (D)不動產之部分。 (99高考法制、公平交易管理、智慧財產行政) (D)

►「尙未收割」表示稻穀尙未與土地分離，按民法第66條第2項，該稻穀仍屬土地之一部。

3. 下列何者，屬於動產？ (A)學校操場 (B)公寓 (C)立體停車場 (D)課本。 (98普考財稅行政、商業行政) (D)

4. 下列何者屬於土地上之定著物？ (A)停在車庫的汽車 (B)公寓大樓 (C)種在土地上的花椰菜 (D)可移動的籃球架。 (99地特四等財稅行政、商業行政) (B)

►(1)選項(A)(D)：不符合定著物四要件中「不易移動其所在(固定性)」

之要件。

(2)選項(B)：正確。

(3)選項(C)：依第66條第2項規定，該花椰菜為土地之部分。

5. 下列何者為動產？ (A)種植於農地的橘子樹上尙未摘下的橘子 (B)煤礦公司在地上敷設的運煤台車軌道 (C)八八水災臨時設置之貨櫃屋 (D)已經蓋好的違章建築。 (102身障法制) (C)

►(1)選項(A)：尙未摘下的橘子依第66條第2項規定，該橘子仍屬農地之一部分，故屬不動產。

(2)選項(B)：輕便軌道除係臨時敷設者外，凡繼續附著於土地而達其一

定經濟上之目的者，應認為不動產（釋字第93號）。

(3)選項(D)：完工之違建已符合最高法院63年第6次民事庭會議決議明示之定著物要件，故屬定著物。附帶而言，違章建築僅表示該定著物不符合建築法規，然此無礙定著物之認定。

(4)選項(C)：該貨櫃屋雖為民法上之物，然不符合定著物四要件之「繼續性」要件，故非不動產。又依第67條規定，非屬不動產之物均為動產。

實力強化題

【解題架構】凡涉及定著物判斷之考題，請依以下3步驟思考：



例題

甲於自有A地號農地上興建三層樓農舍一棟、鋼筋混凝土造之養魚池一座及水泥鋪設之晒穀場一面，並種植數十株油桐樹。又，甲於該農舍興建完成後，向登記機關辦竣建物所有權第一次登記；依建物登記簿記載，其建物總面積為180平方公尺，另有附屬建物陽台20平方公尺。請解析說明前揭「農舍」、「養魚池」、「晒穀場」、「油桐樹」及「陽台」性質上，

究係為土地、定著物，或為其成分？抑或為動產？。

(100身障地政)

【擬答】

按民法第66條規定，不動產包含土地及定著物，其中定著物依最高法院63年第6次民事庭會議決議意旨，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物。復依第67條規定，凡非屬土地及定著物之物均屬動產。以下即本此說明，就題示各種標的回答如次：

(一)農舍：

題目雖未明示農舍是否獨立長久存在，惟該農舍既有三層樓高，依社會通念，該農舍係長久繼續附著於土地，且已達經濟上使用之目的，故為定著物。

(二)養魚池：

我國實務見解向來認為養魚池係以水泥鋼筋圍築而成之堅固物體，有固定性、永久性，費資頗鉅。在社會觀念上有獨立供人養魚使用之經濟效益，當屬定著物（最高法院76年台上字第2346號判決參照）。

(三)晒穀場：

以水泥鋪設之晒穀場已與土地結合，並達與土地非經毀損不能分離之狀態，故屬土地之重要成分，而非定著物。

(四)油桐樹：

按民法第66條第2項規定，不動產之出產物，尚未分離，為該不動產之部分。準此，行道樹為土地之出產物，在與土地分離前，為土地之一部分。

(五)陽台：

查陽台雖具構造上獨立性，惟使用上需與原有建築物一體使用，即欠缺使用之獨立性。是以，陽台仍屬原建築物（定著物）之一部分，而非獨立之物。

例題演練

(一)何謂定著物？定著物有何特性？下列各項是否為定著物？

(91高考一般行政、一般民政、人事行政)

1. 高速公路。
2. 茶園中之茶樹。
3. 露營搭蓋之帳篷。

▶▶說明

請先依最高法院63年第6次民事庭會議決議說明定著物之四要件。後再據前揭標準回答各個小題。

1. 第1.小題：符合最高法院63年第6次民事庭會議決議之定著物四要件，故屬定著物。
2. 第2.小題：茶樹既尚未與土地分離，按民法第66條第2項，仍係土地之一部分，自非定著物。
3. 第3.小題：不符合定著物四要件中之繼續性，故非定著物。

(二)何謂不動產？屋頂尚未完工之房屋在民法「物」的屬性上，屬於動產或不動產？試附理由說明之。

(97原民四等財稅行政)

▶▶說明

按民法第66條規定，不動產包含土地及定著物，其中定著物依最高法院63年第6次民事庭會議決議意旨，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物。又該決議亦認為屋頂尚未完全完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的者，即屬土地之定著物。

(三)甲在自己所有的房屋後面防火巷內，擅自加蓋一間水泥磚造倉庫，用來儲藏物品。由於該間倉庫嚴重堵塞防火巷，經附近居民檢舉後，被查報為違規情節重大的違章建築物，面臨即將被拆除的命運。甲趁該間倉庫尚未被拆除前，又將該間倉庫出賣於在附近開設商店的乙，供其堆放貨物之用。請附理由回答下列問題：

1. 該間倉庫性質上為一「動產」、「不動產」、或「不動產之成分」？
2. 甲乙間買賣契約是否有效？

(95身障地政)