



CIVIL & REAL RIGHT

林洲富◆著

民法物權

案例式

2010年最新版



AW

本書特色

物權法乃規範財貨歸屬秩序之法律，具有定分止爭與提供生產誘因之功能，誠為經濟基本法。物權法之定義，可分廣義與狹義兩種。廣義物權法，係指以物權關係為其規範對象之法律，故凡屬規定物權之法律，不問是否為一般物權或特別物權，均屬實質物權法之範圍。至於狹義物權法，係專指民法物權編，就其他規範物權關係之法律而言，為普通與形式意義之物權法，其他規範物權關係之法律則屬特別物權法。

作者從事民事審判多年，本於教學及實務經驗，本諸國內、外學說、實務見解及審判經驗，並依據2007年3月、2009年1月及2010年2月修正之民法物權編內容，依序介紹物權法總則、所有權、用益物權、擔保物權及占有，為總括及系統化之解說，並以例題之方式，說明及分析法律之原則，使實務與理論相互印證，將物權法理論轉化成實用之學。本書計有案例六十二則，茲於介紹各章節理論之前，先提出案例，使讀者產生問題意識，繼而說明及分析其原理，以解析案例之方式，俾於有志研習者，除能全面瞭解物權法之原理原則外，亦可應用於實際之具體個案，期能增進學習效果及實務運作。最後於本節項後之末，以習題之模式，研習者得自行檢視學習之成效，其有溫故知新之效果。

CIVIL & REAL RIGHT LAW



五南文化事業

ISBN: 978-957-11-6046-7



9 789571 160467 00320

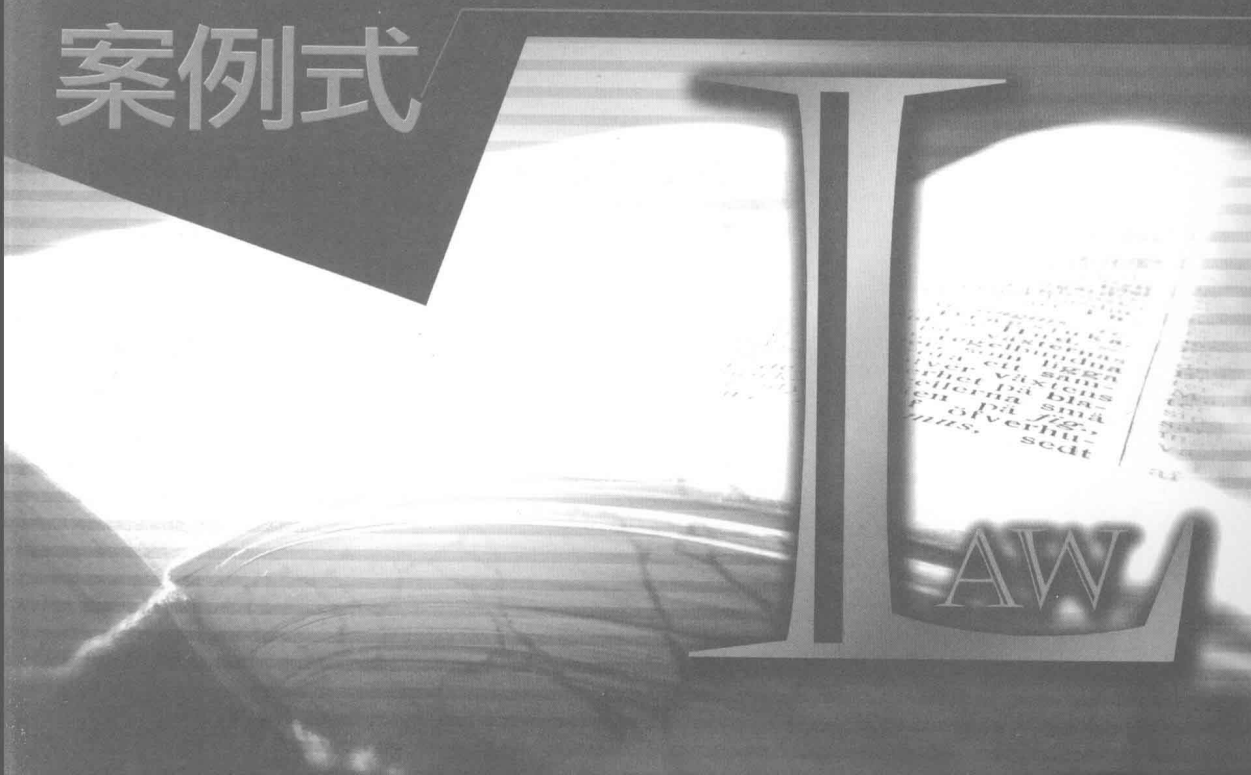
五南圖書出版公司

CIVIL & REAL RIGHT

林洲富◆著

民法物權

案例式



AW

國家圖書館出版品預行編目資料

民法物權：案例式／林洲富著．--三版．--臺北市：
五南，2010.09
面；公分．

I S B N 978-957-11-6046-7（平裝）

1.物權法

584.2

99013731



1S11

民法物權—案例式

作 者 — 林洲富(134.2)

發行人 — 楊榮川

總編輯 — 龐君豪

主 編 — 劉靜芬 林振煌

責任編輯 — 李奇羣

封面設計 — 斐類設計工作室

出版者 — 五南圖書出版股份有限公司

地 址：106 台北市大安區和平東路二段 339 號 4 樓

電 話：(02)2705-5066 傳 真：(02)2706-6100

網 址：<http://www.wunan.com.tw>

電子郵件：wunan@wunan.com.tw

劃撥帳號：01068953

戶 名：五南圖書出版股份有限公司

台中市駐區辦公室 / 台中市區中山路 6 號

電 話：(04)2223-0891 傳 真：(04)2223-3549

高雄市駐區辦公室 / 高雄市新興區中山一路 290 號

電 話：(07)2358-702 傳 真：(07)2350-236

法律顧問 元貞聯合法律事務所 張澤平律師

出版日期 2007 年 9 月初版一刷

2009 年 7 月二版一刷

2010 年 9 月三版一刷

定 價 新臺幣 320 元

三版序

本次再版距前次出版日已逾 1 年，期間發現有部分内容有增刪之必要，適逢 2010 年 1 月 7 日修正民法物權編之用益物權與占有部分條文，故本人利用 3 版校正與付梓同時，加以修正與勘誤，並增刪最新法律規定與實務見解，期盼法律規範與社會現狀相互契合。因著者才學容有不足，不周之處在所難免，期盼各界賢達先進，惠予指教，俾有所精進，實為本人之萬幸。

林洲富 謹誌

2010 年 7 月 1 日

於台灣高等法院

二版序

本次再版距前次出版日已逾1年6個月，然近年民法修法頻繁，期間發現有部分內容有增刪之必要，適逢民法物權編於2009年1月12日經立法院三讀修正部分條文，故茲利用2版校正與付梓同時，加以修正與勘誤，並增刪最新實務見解，期盼法律規範與社會現狀相互契合。因著者才學容有不足，不周之處在所難免，期盼各界賢達先進，惠予指教，俾有所精進，實為本人之萬幸。

林洲富 謹誌

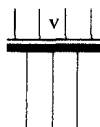
2009年2月28日
於台灣台中地方法院

自序

物權法乃規範財貨歸屬秩序之法律，具有定分止爭與提供生產誘因之功能。廣義物權法，係指以物權關係為其規範對象之法律，故凡屬規定物權之法律，均屬實質物權法之範圍。而狹義物權法，係專指民法物權編所規範之物權關係之法律而言，其為普通與形式意義之物權法，其他規範物權關係之法律則屬特別物權法。

作者於 2005 年 5 月間承蒙五南圖書之厚愛，出版《民法實例解析》一書，即思索以該書為藍本，就我國民法典所規範之體例，預計以案例式之文體，陸續撰寫總則、債法、物權法及身分法等論著，適逢 2007 年 3 月 5 日立法院三讀通過民法物權編之修正條文，物權法有大幅修正，受五南主編靜芬之邀，乃欣然同意撰寫本書，以完成平日之素願。

作者本諸民事審判與教學多年之經驗，依據國內外學說與實務見解，依序介紹物權總則、所有權、用益物權、擔保物權及占



有，為總括及系統化之解說，並以例題之方式，說明及分析法律之原則，使實務與理論相互印證，將物權法理論轉化成實用之學，期能使有志研習者，除能全面瞭解物權法之原理原則外，亦可應用於實際之具體個案，期能增進學習效果及實務運作。因筆者學識不足，所論自有疏誤之處，敬祈賢達法碩，不吝賜教，至為感幸。

林洲富 謹識

2007年6月1日

於台灣台中地方法院民事庭



目次

第一章 物權總則	001
第一節 概說	001
第二節 物權之種類	009
第三節 物權之變動	014
第二章 所有權	027
第一節 概說	027
第二節 不動產所有權	038
第一項 土地所有權之範圍	038
第二項 相鄰關係	040
第三項 區分所有	053
第三節 動產所有權	057
第一項 善意受讓	057
第二項 先占	060
第三項 遺失物之拾得	062
第四項 埋藏物之發現	066
第五項 添附	068
第四節 共有	071
第一項 概說	072
第二項 分別共有	073
第三項 共同共有	084
第四項 準共有	088

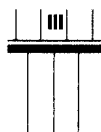


第三章 用益物權	091
第一節 概說	091
第二節 地上權	093
第一項 普通地上權	093
第二項 區分地上權	106
第三節 農育權	108
第四節 不動產役權	115
第五節 典權	125
第四章 擔保物權	139
第一節 概說	139
第二節 抵押權	143
第一項 普通抵押權	143
第二項 最高限額抵押權	164
第三項 特殊抵押權	176
第三節 質權	184
第一項 動產質權	184
第二項 權利質權	193
第四節 留置權	200
第五節 特殊之動產擔保	210
第五章 占有	217
第一節 概說	217
第二節 占有之取得與效力	224
第三節 占有之變動	238
第四節 準占有	241



索引	243
----	-----

參考書目	247
------	-----



第一章 物權總則

民法物權編為普通物權法，其內容有物權之原理原則、所有權、用益物權、擔保物權及占有。除其他特別法有特別規定，原則應適用民法物權編之規範。本章物權總則（general provisions）係說明物權之原理原則，故研讀本章目的，在於瞭解物權之定義、效力、種類、變動及消滅。

第一節 概 說

本節目標在使研讀者瞭解 2009 年 1 月 12 日、2010 年 1 月 7 日分別三讀通過民法物權編之修正條文、物權法之定義、物權之定義、物權之效力、物權行為無因性及物權與債權之區別，此均為國家考試之重心。



例題 1

甲將其所有 A 土地設定抵押權於乙，以擔保其對乙之借款債權，並經登記在案，嗣後甲將該土地所有權移轉登記與丙，甲不依約清償借款債務，乙是否得以抵押權人之地位，拍賣 A 土地取償？



例題 2

丁將其所有 B 土地出售與戊，丁與戊為此簽訂買賣契約，約定丁移轉所有權予戊後，戊應於 10 日給付買賣價金，倘戊逾期未給付者，丁得解除該買賣契約。丁固依約先將 B 土地所有權移轉登記予戊名下完畢，然戊逾期未依約給付買賣價金予丁，丁依約解除該買賣契約，而戊未經丁同意，將 B 土地出售予己，並辦理所有權移轉登記在案。試問丁是否得請求己返還 B 土地？

壹、民法物權編之修正

立法院於 2009 年 1 月 12 日三讀通過民法物權編部分條文修正草案及民法物權編施行法部分條文修正草案，修正範圍在於通則章與所有權章，其修正要點如後：

一、增訂習慣法物權

承認具備慣行之事實與法之確信的習慣，亦可形成之新物權，緩和物權法定主義，以促進社會經濟發展（民法第 757 條）。

二、確立登記公信力

因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為完成不動產登記者，不受原登記不實之影響，以保障交易安全（民法第 759 條之 1）。

三、增修不動產之相鄰關係

除使不動產相鄰關係多元化與擴大請求權主體外，並增加法院介入解決紛爭之機制，有助不動產之善加利用（民法第 774 條至第 800 條之 1）。

四、增訂區分所有建築物之原則性規範

為配合當今社會居住型態，就區分所有建築物之原則性規範，建立完整之所有權制度。即明定區分所有建築物定義、專有部分定義、共有部分之定義、共有比例、基地應有部分、區分所有建築物與基地之移轉限制及規約之效力等事項（民法第 799 條至第 799 條之 2）。

五、共有物之分割方法多樣化

為順應現代社會需求，將裁判上之分割方法多樣化及柔軟化，將過去共有物裁判分割方法僅有即原物分配、價金分配及兩者兼具等 3 種類型，經由分割方法交互運用而增加達 8 種，其有效增加分割方法之彈性（民法第 824 條）。限制共有物不分割約定期限可達 30 年（民法第 823 條第 2 項）。

六、共有物管理之彈性化

因現行民法對共有物管理方法之規範缺乏彈性，當共有人不能達成協議時，法院亦無法介入，故爰仿土地法第 34 條之 1，修正共有物之管理得以多數決為之，並建立共有不動產管理之登記制度。倘共有人間有爭議時，得請

求法院裁判處理（民法第 820 條）。

七、增修拾得遺失物之處理程序

現行民法就拾得人之權利義務規定程序繁瑣，不符時代潮流，本次修正爰採雙軌制，可將遺失物報告交存警察或自治機關，亦可向場所管理人為之，避免課予拾得人過重之義務；倘拾得人有違反通知、報告或交存義務，或者經查詢後，仍隱匿不告知其拾得之事實，除可能觸犯刑法侵占遺失物罪外，亦不得請求報酬。再者，本次修正除限定遺失物之報酬不得逾其物財產價值 10 分之 3 外，並增設遺失物價值在新臺幣 500 元以下者，縮短其招領時間及程序，達成迅速及節省招領成本之目的（民法第 803 條至第 807 條之 1）。

立法院嗣於 2010 年 1 月 7 日三讀通過民法物權編部分條文修正草案與民法物權編施行法部分修正草案，修正範圍在於用益物權與占有，其修正要點如後：地上權章增訂區分地上權一節、地上權章分為普通地上權與區分地上權二節、刪除永佃權章、增訂農育權章、地役權修正為不動產役權、修正與增訂不動產役權章、修正與增訂典權章、修正與增訂占有章。

貳、物權法之定義

物權法之定義，可分廣義與狹義兩種。廣義物權法，係指以物權關係為其規範對象之法律，故凡屬規定物權之法律，不問是否為一般物權或特別物權，均屬實質物權法之範圍。例如，民法物權編、土地法、耕地三七五減租條例及動產擔保交易法等。至於狹義物權法，係專指民法物權編，就其他規範物權關係之法律而言，為普通與形式意義之物權法，其他規範物權關係之法律則屬特別物權法。例如，動產擔保交易法規定之動產抵押、附條件買賣及信託占有三種擔保制度；或者土地法規定之耕作權（土地法第 113 條）與優先購買權（土地法第 104 條、第 107 條）。依特別法優先普通法之原理，特別法設有規定時，依其規定，無規定時，應適用或準用民法。



參、物權之定義

物權法乃規範財貨歸屬秩序之法律，具有定分止爭與提供生產誘因之功能，誠為經濟基本法。所謂財貨之歸屬秩序，係指各個財貨均歸屬於特定之權利主體，權利主體對該歸屬之財貨，得為直接支配，就由該財貨所生之任何利益，在其支配之範圍內，不僅有排除他人支配之作用，而他人對此種歸屬負有絕對不作為義務¹。準此，物權者（rights in rem），係指直接支配特定物而享有其利益之一種財產權。

一般而言，稱法律上之物，係指人體以外，人力所能支配，並能滿足人類生活需求之有體物與自然力²。茲分析物權定義如後：

一、物權為支配權

物權係以直接支配標的物為內容之支配權，故物權人無須借助他人之意思或行為，即得實現其權利之內容。例如，土地所有權人，自得於土地上為耕作行為，不須他人之介入，始得為之。此直接支配標的物之特性與債權不同，因債權人僅能請求債務人為一定行為，須待債務人之意思或行為之介入，始得實現其權利之內容，故就同一標的可成立二個以上之債權。例如，房屋租賃契約雖已成立，倘出租人未將租賃物交付予承租人，承租人不得直接使用該房屋。

二、物權以特定物或權利為標的

物權之標的物須為特定物與獨立物，此與債權係以「行為」為標的者不同。而物之構成部分，除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物，非特定物僅能成立債權，如種類之債。至於是否為獨立物，應依社會上之經濟觀念認定。例如，有特定地號之土地，為特定物與獨立物。

三、物權係直接享受物之利益的權利

物權之權利人，得依據己意直接享受其物之利益。其利益包含用益與擔

¹ 謝在全，民法物權上冊，自版，修訂3版，2004年8月，頁2。

² 林洲富，民法實例解析，五南圖書出版股份有限公司，2005年5月，頁55。

保。前者為物資之利用，可供自己享用，亦得供他人利用，以收取對價，如所有權、地上權。後者係就其價值而為債務之擔保，如抵押權、質權。因物權係直接支配特定物或權利，故具有獨占性，其具有排他性，同一物不容許有性質不相容之兩個以上物權同時併存，係採「一物一物權主義」。例如，同一動產上，無法併存一個以上之單獨所有權。此與同一標的物上，得有多數相同內容債權存在，各債權間並無排他性或優先效力存在。

四、物權為絕對權

物權作為一種物之歸屬的權利，其具有絕對性，對任何人均有效力，故亦稱對世權。任何人非經物權人同意不得侵害，物權人於受他人侵害時，其得對侵害人主張物上請求權，排除他人之侵害，以回復物權應有之圓滿狀態³。而債權僅具相對性，對於債權之違反侵害，倘有妨害債權之實行者，僅得對債務人請求履行或請求不履行之損害賠償，原則上對債務人以外之第三人，不得直接請求排除妨害。

肆、物權之效力

一、排他效力

所謂排他效力，物權有排他性，在同一標的物上，不能同時成立或設定兩個以上互不相容之物權，其在先之成立或設定為有效。例如，甲對某特定房地有單獨之所有權，乙不能再擁有該房地之單獨所有權，除非甲、乙就該房地維持共有關係。在同一標的物有數個物權得併存之情形有三：(一)所有權與限定物權併存，如不動產所有權人得為他人設定地上權或抵押權。(二)擔保物權併存，如同不動產得設定多數或次序不同之抵押權（民法第 865 條）。(三)用益物權與擔保物權併存，如同不動產設定抵押權後，得再設定地上權或其他以使用收益為目的之物權（民法第 866 條第 1 項）。

³ 王澤鑑，民法物權第 1 冊，通則·所有權，自版，1992 年 4 月，頁 32。

二、優先效力

(一) 物權優先於債權

物權優先於債權之效力，係指同一標的物上有債權與物權併存時，物權優先於債權，物權不論成立之先後，均有優先於債權之效力。例如，甲一屋二賣，先後出賣與乙、丙，丙先取得所有權登記，乙不得以其先與甲簽訂買賣契約之債之關係，對抗丙之所有權。惟物權優先於債權之效力亦有例外情形。例如，出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，此為買賣不破租賃（民法第 425 條第 1 項）。

(二) 物權間之優先效力

物權相互間之優先效力，係指內容相衝突之物權，其相互間之效力，依據成立之順序而定，先成立之物權優先於後成立之物權。例如，甲先後以其所有之土地為乙、丙設定第一順位及第二順位之抵押權，甲之所有土地嗣後經法院拍賣，乙就賣得之價金有優先於丙之清償權利。惟亦有成立在後者，優先於成立在後。例如，丁取得土地所有權後，以該土地為戊設定地上權，此時地上權戊在該土地之使用權，即優先於所有人丁，此為限定物權優先於所有權之事例。

三、追及效力

所謂追及效力，係指標的物不論輾轉入於何人之手，物權之權利人均得追及其所在而行使權利。例如，甲之汽車遭丙竊取，丙將該車交與乙使用，甲得依據民法第 767 條第 1 項規定之行使物上請求權，請求間接占有人丙或直接占有人乙返還該物車。惟為保護交易安全，對追及效力有所限制，如善意受讓之保護（民法第 801 條、第 886 條、第 948 條）。或者，丁向戊借款，並提供其所有 A 土地設定抵押權作為擔保，嗣後丁將 A 土地所有權移轉予己，該抵押權之效力會追及至己所有 A 土地的所有權上（民法第 867 條）。

伍、物權行為之無因性

一、無因主義

法律行為分為債權行為與物權行為，物權行為之效力受債權行為所左右者，為有因主義。反之，物權行為之效力，不受債權行為之影響，謂之無因主義。債權行為係發生債的關係為目的之要因行為，其為負擔行為；而物權行為之目的，在使物權直接發生變動，其為處分行為。為避免法律關係趨於複雜，影響交易安全，我國採相對無因主義，原則上使物權行為獨立於原因行為以外而成為無因行為，此謂物權行為無因性原則⁴。除非，依據行為之形態及當事人之意思，得為有因行為。例如，就買賣不動產標的物所有權而言，除登記外，尚須當事人就該標的物所有權移轉作成一個獨立於買賣契約（債權行為）之意思合致，該意思合致係以物權變動為內容，此物權行為與債權行為為互相分離，買賣契約不成立、無效或被撤銷時，該物權行為之效力，不受其原因行為（買賣契約）影響⁵。

二、無因性之緩和⁶

（一）共同瑕疵

共同瑕疵者，係指債權行為與物權行為具有共同之瑕疵，凡影響債權行為效力之瑕疵者，會導致物權行為與債權行為因同一瑕疵而不生效力。例如，當事人為通謀虛偽之買賣不動產所有權意思表示，該買賣債權行為與所有權移轉物權行為，同歸無效。

（二）條件關聯

條件關聯者，係指依據當事人之意思，將物權行為效力之發生繫於有效的債權行為成立，即以有效的債權行為作為物權行為之停止條件（民法第 99

⁴ 最高法院 88 年度台上字第 1310 號判決。

⁵ 王澤鑑，民法概要，自版，2003 年 10 月，5 刷，頁 494。

⁶ 吳光明，民法 70 年之回顧與展望紀念論文集（3），論基於法律行為之物權變動——德國與我國現行制度之檢討，元照出版公司，2000 年 9 月，頁 152-154。

條第 1 項)。反之，原因行為無效，則物權行為亦因而無效。

(三) 法律行為一體性

法律行為一體性，係指在私法自治之原則下，債權行為與物權行為依據當事人之意思使之互相結合者，而適用民法第 111 條規定，法律行為之一部分無效，全部均為無效。使債權行為與物權行為為同一運命，此時之物權行為係有因行為。

陸、物權與債權之區別

	物權	債權
性質	支配權	請求權
	絕對權	相對權
效力	排他效力	得成立同一內容之數債權
	優先效力	債權平等主義
	追及效力	債權人僅得向債務人請求履行

柒、例題解析

一、物權之追及效力

不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響（民法第 867 條），此為抵押權之追及效力。故甲將其所有 A 土地設定抵押權於乙，以擔保其對乙之借款債權，嗣後甲雖將該土地所有權移轉登記與丙，因抵押權有追及效力，甲不依約清償借款債務，乙得以抵押權人之地位，拍賣 A 土地，就其賣得價金而受清償（民法第 873 條）。

二、物權行為無因性

物權行為之效力，原則上不受債權行為之影響，此為物權行為無因性。丁將其所有 B 土地出售予戊，丁與戊為此簽訂買賣契約，約定丁移轉所有權予戊後，戊應於 10 日給付買賣價金，是丁、戊就 B 土地該標的物所有權移轉作成買賣契約（債權行為）之意思合致（民法第 345 條）。就買賣 B 土地所有權而言，該買賣契約係以物權變動為內容，戊欲取得 B 土地所有權，必須

辦理登記（民法第 758 條第 1 項），故物權行為與債權行為互相分離，買賣契約解除後，該物權行為之效力，不受其買賣契約影響。丁已依約先將 B 土地所有權移轉登記予戊名下完畢，戊取得 B 土地所有權。而戊未依約於 10 日給付買賣價金予丁，丁固得依約解除該買賣契約，然在未塗銷戊之 B 土地所有權登記前，戊仍為 B 土地所有權人，丁非所有權人，故戊將 B 土地出售予己，並辦理所有權移轉登記在案，己成為 B 土地所有權人，丁不得請求己返還 B 土地，其僅能請求戊負損害賠償責任。

【習題】

一、甲以所有之 A 土地為乙設定抵押權，以擔保甲對乙之借款債權，嗣後甲再以 A 土地為丙設定地上權，因甲不依約履行債務，因有地上權之故，導致抵押權人實行抵押權受有影響，試問乙應如何救濟？

提示：不動產所有人，設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權。但其抵押權不因此而受影響（民法第 866 條第 1 項）。倘該地上權導致抵押權人實行抵押權受有影響，法院得除去該地上權後拍賣之（第 2 項），此涉及物權間之優先效力。

二、丙至丁便利商店購買旅行用品一組，內有洗髮乳、洗面乳及沐浴乳各一瓶，試問丙擁有幾個所有權？

提示：丙基於一個買賣契約購買旅行用品一組，其內有三件物品，依據一物一物權主義，丙共擁有三個所有權⁷。

三、物權有何效力？試說明之。

提示：(一)排他效力。(二)優先效力。(三)追及效力。

第二節 物權之種類

本節目標在使研讀者瞭解物權法定主義與物權之分類。而物權法定主義

⁷ 陳聰富，民法概要，元照出版有限公司，2005 年 10 月，初版 2 刷，頁 219。

之概念及各物權種類之內容及其比較，常成為國家考試之重心所在。茲表列我國物權之種類如後⁸：

種類	內容	法律規定
所有權	使用、收益及處分	民法第 765 條
用益物權	地上權	民法第 832 條、第 841 條之 1
	農育權	民法第 850 條之 1
	不動產役權	民法第 851 條
	典權	民法第 911 條
	耕作權	土地法第 133 條
擔保物權	普通抵押權	民法第 860 條
	最高限額抵押權	民法第 881 條之 1
	權利抵押權——地上權、農育權及典權	民法第 882 條、第 883 條
擔保物權	動產質權	民法第 884 條
	權利質權	民法第 900 條
	留置權	民法第 928 條
	動產抵押權	動產擔保交易法第 2 條
占有	對物事實上之管領力	民法第 940 條

例題 3

甲將其所有 A 房屋為乙設定無期限之典權，試問乙是否得永久占有 A 房屋，而為使用及收益？

⁸ 2007 年 3 月公告修正之我國民法物權編，就擔保物權有大幅之修正。



例題 4

丙所有 B 土地為丁設定無期限之農育權，乙是否得永久在土地上為農作或畜牧？

壹、物權法定主義

所謂物權法定主義，係指物權之種類與其內容，應依據法律規定，當事人不得自由創設而言。物權除依法律或習慣外，不得創設（民法第 757 條）。此所謂法律，依據物權限定主義之本旨，係指成文法（code or act）而言，不包含習慣。所稱習慣，係指具備慣行之事實及法的確信，即具有法律上效力之習慣法。物權法定主義之目的，在於貫徹公示原則，確保物權之內容明確，以維護交易安全，此為強行規定，當事人不得任意創設與法定物權種類或內容相異之物權⁹。例如，創設不移轉占有之質權，縱使名之為質權，然其與質權之法定內容有異，應屬無效。故違反物權法定主義而創設物權，除非法律有特別規定者，從其規定，原則上應為無效（民法第 71 條）。至於私有土地實際上供公眾通行而成為既成巷道，公法上認為已有公用地役關係之存在，惟其非民法上之物權，與私法上之地役權不同，自不得依民事訴訟程序訴求保護¹⁰。

貳、物權之分類

一、完全物權與限定物權¹¹

以對於標之物之支配範圍為區分標準，即所有權係對其標之物為全面性

⁹ 蔡明誠，物權法研究，學林文化事業有限公司，2003 年 6 月，頁 157-159。採取物權法定主義之理由有三：1. 物權之絕對性。2. 因應社會之變遷而重整舊物權。3. 交易安全之保護。

¹⁰ 最高法院 89 年度台上字第 1020 號判決。

¹¹ 限定物權亦可稱定限物權。

之物權，亦稱為完全物權。限定物權係指僅能於特定限度內，對於標的物為支配之物權。僅有所有權為完全物權，所有權以外之物權，均屬限定物權，又稱他項權利（土地法第 11 條）¹²。限定物權有限制所有權之作用，又稱限制物權，其效力得對抗所有權。例如，地上權人對於土地之用益權限，優先於所有人。

二、動產物權、不動產物權及權利物權

以標的物之種類為區分標準，即物權存在於動產之上者，為動產物權，如留置權。存在於不動產之上者，為不動產物權，如地上權。存於權利之上者，為權利物權，如權利質權。

三、用益物權與擔保物權

以對物權之目的為區分標準，用益物權（usufructuary right）係以標的物之使用、收益為目的之物權，著重於支配物之使用價值。例如，地上權、永佃權、地役權及典權等。擔保物權（real rights for security）係以擔保債務之履行為目的之物權，著重於支配物之交換價值。例如，抵押權、質權及留置權等。

四、主物權與從物權

此以能否獨立存在為區分標準。主物權不以他種權利之存在為前提，其為獨立存在之權利。例如，所有權、地上權、典權、永佃權。從物權，係必須依附他權利始能存在之權利，從物權隨主權利之命運。例如，地役權、抵押權。

五、有期限物權與無期限物權

此以物權之存續有無期間限制為標準而區分，有存續期間限制之物權，謂之有期限物權，如典權、抵押權、質權或留置權。倘存續期限無限制，而得永久存續之物權，謂之無期限物權，如所有權。

¹² 土地法第 11 條規定，土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。

參、例題解析——物權法定主義

一、典權為有期限之物權

依據物權法定主義之定義，物權之種類與其種類，應依據法律規定，當事人不得自由創設。典權約定期限不得逾30年，逾30年者縮短為30年（民法第912條）。故典權係有一定存續期限之有期限物權，其別於無期限物權。例如，永久存續之所有權或永佃權。違反物權法定主義而創設無期限之典權，其逾法定30年之期限時，該典權並非無效，僅期限須縮短至法定期限。準此，甲將其所有A房屋為乙設定無期限之典權，乙僅得於30年之期限內占有A房屋，為使用及收益之權利。

二、農育權

稱農育權者，係指在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權（民法第850條之1第1項）。農育權之期限，原則上不得逾20年；逾20年者，縮短為20年。例外情形，係以造林、保育為目的或法令另有規定者，不受20年之限制（第2項）。準此，丙所有B土地為丁設定無期限之農育權，乙無法永久在土地上為農作或畜牧。

【習題】

一、甲為擔保其對乙之借款債權，而提供其所有之A土地為乙設定地上權，試問乙是否取得地上權？

提示：地上權為用益物權，係以標之物之使用、收益為目的之物權，著重於支配物之使用價值。故當事人係以擔保債務之履行為目的設定地上權，顯然違反物權法定主義，應為無效（民法第71條）。

二、何謂物權法定主義？試申其義。

提示：（一）物權以民法或其他法律所規定者為限。（二）物權非依法律規定不得創設新種類物權或創設與物權法定內容相異之物權。

第三節 物權之變動

本節目標在使研讀者瞭解物權變動之概念、不動產物權變動、動產物權變動及物權之消滅。其中不動產物權與動產之變動要件，為國家考試之重點。



例題 5

甲將所有其汽車出賣與乙，並交付乙占有完畢，惟未至監理機關辦理過戶手續，嗣後甲之債權人聲請法院查封該汽車，乙得否主張其為汽車所有人排除法院之查封？



例題 6

丙將其所有之 A 房屋與其基地 B 出賣與丁，並交付丁占有使用，丁亦付清價金。詎丙竟再將上開房地出賣與戊，並辦理所有權移轉登記完畢，戊得否以丁無權占有，請求丁交還房地¹³？



例題 7

己繼承 C 土地，尚未登記，因政府欲興辦學校而徵收 C 土地，惟己主張政府不得徵收未登記之土地，而拒絕領取徵收補償金，試問政府得否取得 C 土地之所有權？

¹³ 楊與齡，民法物權，五南圖書出版有限公司，1987年11月，5版，頁1-17。



例題 8

庚竊取辛所有身分證、印鑑章及 D 土地所有權狀，並將 D 土地所有權移轉於自己名下，嗣後庚向癸借款新台幣 100 萬元，而以 D 土地為善意之癸設定抵押權，試問辛得否請求塗銷所有權或抵押權登記？



例題 9

卯未取得建築執照，即出資興建建物，建築完畢後亦無法取得使用執照而辦理建物第一次保存登記，試問卯有無取得該違章建築之所有權？

壹、物權變動之概念

一、物權變動之定義

物權之發生、變更及消滅而言，即民法第 758 條第 1 項規定之物權之取得、設定、喪失及變更者。茲分述該等之定義如後¹⁴：

(一) 物權之發生

物權之發生 (create) 即物權之取得，係指物權與特定之權利主體間之結合，可分原始取得及繼受取得。原始取得者，係非基於他人之權利而原始取得物權，此為權利之絕對發生。例如，時效取得動產或不動產所有權、無主物先占。繼受取得者，係基於他人之權利而取得物權，乃權利之相對發生。例如，因繼承關係而取得所有權。

(二) 物權之消滅

物權之消滅 (lose) 或稱即物權之喪失，係指物權與特定主體分離而言，可分絕對消滅及相對喪失。物權之絕對喪失者，係指物權與主體分離後，並未歸屬另一主體，如物之拋棄或物之滅失。物權之相對喪失者，係指

¹⁴ 朱鈺洋，民法概要，三民書局股份有限公司，修訂 4 版 1 刷，頁 404-405。

物權與主體分離，而立即歸屬另一主體，如遺產之繼承或移轉物之所有權。嚴格言之，相對喪失係物權之取得或變更之問題，並非物權之消滅。

（三）物權之變更

物權之變更（alter），係物權仍存在，僅其原來之態樣發生變更。換言之，物權不失其同一性，僅其內容有所變異。自廣義而言，包括主體變更、客體變更及內容變更。狹義之變更，專指內容之變更。例如，地上權期間之延長或縮短。

二、物權變動之原因

物權變動之原因可分法律行為與法律行為以外之事實兩種，茲分說明如後：

（一）法律行為

法律行為可分為單獨行為及物權契約，係當事人以意思表示為要素，而以物權發生、變更或消滅為目的之物權行為。前者如拋棄、捐助行為；後者如設定抵押權或典權。

（二）法律行為以外之事實

法律行為以外之事實，係指依法律規定而發生之物權變動，行為人無須表現其一定之心理狀態，僅要有此行為，即發生一定法律效果之行為。例如，徵收、繼承、強制執行、法院判決（民法第 759 條）、混同、取得時效、先占、標的物滅失、沒收、存續期限屆滿¹⁵、清償債務¹⁶及沒收等。

三、物權變動之原則

為保護交易安全，物權之變動有公示原則與公信原則兩大原則，茲說明其定義如後¹⁷：

（一）公示原則

公示原則者，係指物權變動之際，須有足以使社會大眾辨識之客觀外在

¹⁵ 存續期間屆滿，構成物權變動原因者，僅限於有期限物權。

¹⁶ 清償債務，構成物權變動原因者，僅限於擔保物權。

¹⁷ 朱鈺洋，民法概要，三民書局股份有限公司，修訂 4 版 1 刷，頁 409-410。

表徵，始能發生一定之法律效果。物權變動之徵象，不動產與動產不同，即不動產以「登記」為公示方法（民法第 758 條第 1 項）；而動產以「交付」為公示方法（民法第 761 條）。例如，不動產之買受人雖已給付全部價金完畢，惟未辦理所有權移轉登記完成前，並非不動產之所有人。同理，動產之買受人固依約給付全部價金，然出買人未移轉動產之占有與買受人前，買受人尚未取得動產之所有權。

（二）公信原則

公信原則係指信賴該外在表徵而有所作為之善意第三人，縱令其主觀所信賴者與客觀存在之權利歸屬，並不一致，法律亦保護其主觀之信賴。不動產與動產不同，動產以占有外觀為公信方法，故有善意受讓之規定（民法第 801 條）；而不動產則賦予登記有絕對效力（土地法第 43 條），以保護善意第三人。例如，A 土地登記於甲之名下，乙信賴此項登記物權而向甲買受，並為所有權移轉合意與登記，縱使甲非實際之所有人，乙亦取得所有權。準此，公信原則係保護交易安全（動的安全）而犧牲真實權利者之利益（靜的安全），此為利益衡量下之結果。

貳、不動產物權變動

一、須為處分權人所為

債權行為之有效存在，不以當事人須具有處分權為必要，然物權行為必須行為人具有處分權，其始生效力（民法第 118 條第 1 項）。例如，債務人之物經查封後，債務人所為處分行為對於債權人不生效力（強制執行法第 51 條）。

二、須有物權變動之意思表示

物權行為係使物權發生取得、喪失、變更之意思表示的法律行為，自應具備一般法律行為之成立與生效要件。例如，甲出售 A 土地與乙，當事人除應為債權行為之意思表示（買賣契約）外，另須有物權行為之意思表示（所有權讓與合意）存在。

三、須訂立書面

不動產物權之移轉或設定，應以書面（writing）為之（民法第 758 條第 2 項）。不動產物權之移轉或設定，為要式行為，是當事人間約定一方以其不動產之物權移轉或設定於他方，債務人為履行其債務，負有訂立移轉或設定物權之書面，使債權人取得該不動產物權之義務。例如，買賣不動產之債權契約係非要式行為，當事人就其移轉之不動產及價金業已互相同意，其買賣契約即為成立。出賣不動產之一方，自應負交付該不動產，並使他方取得該不動產所有權之義務，倘出買人拒絕訂定書面移轉所有權之物權契約，買受人於取得出賣人協同辦理所有權移轉登記之確定判決，則得單獨聲請登記取得所有權，移轉不動產物權書面之欠缺，即因之補正（強制執行法第 130 條）¹⁸。

四、須經登記

為保護交易安全，避免第三人受不測之損害，不動產物權之變動，須經登記。是不動產之變動，以登記為公示方法，藉登記將不動產物權變動之情形，公示於眾，俾於任何人得知悉物權之歸屬。準此，不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響（民法第 759 條之 1）。其登記分為設權登記及宣示登記，茲說明如後：

（一）設權登記

不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失及變更者，非經登記（recordation），不生效力（民法第 758 條第 1 項）。所謂不動產登記，係指登記機關依據土地登記規則，將應行登記之事項於登記簿，並校對完竣，加蓋登記簿及校對人員名章後，為登記完畢後，始生登記效力（土地登記規則第 7 條）。若僅申請登記，而未經登入登記簿者，尚不發生登記之效力。物權之法律行為，應以書面為之（民法第 758 條第 2 項）。所謂書面，

¹⁸ 最高法院 57 年台上字第 1436 號判例。

係指具備足以表示有取得、設定、喪失或變更某特定不動產物權之物權行為之書面而言¹⁹。

(二) 宣示登記

因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權（民法第 759 條）。此為法律行為以外之原因取得不動產物權，雖不登記亦發生取得之效力，惟欲加以處分時，應先行登記始可處分。茲說明如後：

1. 繼承

繼承開始時，除法律另有規定外，繼承人當然承受被繼承人財產上之一切權利義務（民法第 1148 條第 1 項本文），無待繼承人有所主張，依據繼承關係，其於繼承開始時取得之不動產所有權，無須登記之，亦無待於繼承人之主張。然而，繼承人繼承不動產後，其欲處分該不動產，則必須先完成繼承登記，始得處分之。

2. 徵收

徵收者，係國家為特定之公共事業或公共事業而強制取得他人之財產的行政處分，不問原權利人之意思如何（土地法第 208 條、第 209 條）。被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權（土地法第 235 條本文）。

3. 強制執行

債務人之不動產，經法院強制執行時，無論該不動產係第三人拍定或債權人承受，均於執行法院核發權利移轉證書予買受人後，取得不動產所有權（強制執行法第 98 條第 1 項）。

4. 法院判決

所謂判決，係僅指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，具有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力之形成判

¹⁹ 最高法院 33 年上字第 5374 號判例。

決。例如，分割共有物之判決始足當之。其不包含其他之給付判決或確認判決在內²⁰。例如，命被告履行不動產物權登記之判決，性質屬給付判決，原告於取得該確定判決後，尚須持該判決向地政機關辦理登記，登記完畢後，始得取得不動產物權²¹。

參、動產物權變動

動產物權之變動要件，除有當事人間物權變動之合意外，尚應以交付為動產物權變動之公示方法。其交付有二：現實交付及觀念交付。觀念交付者，不必有現實交付之行爲，而與現實交付有同等效力之謂，其可分簡易交付、占有改定及指示交付三種類型。茲分別說明如後：

一、現實交付

現實交付，係指動產物權之讓與，將其對於動產之直接管領力，現實移轉於受讓人。因動產物權之讓與，非將動產交付（*deliver*），不生效力（民法第 761 條第 1 項）。故動產物權之變動以交付為生效要件。例如，汽車為動產，其物權之讓與以交付為生效要件，出買人已將汽車交付與買受人，縱使未在監理機關所辦理過戶，亦生物權移轉之效力。

二、簡易交付

受讓人已占有動產者，於讓與合意時（*agree to transfer*），即生效力（民法第 761 條第 1 項但書），得免無謂之周折²²。例如，甲將其所有之汽車借與占有使用，嗣後甲將該汽車出賣與乙，於買賣成立生效時，該汽車所有權歸於借用人乙所有，毋庸現實交付。所謂讓與合意，係指以動產物權之讓與為內容之物權合意，其為物權契約，不以訂立書面為必要。

三、占有改定

讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓與人與受讓人間，得訂

²⁰ 最高法院 43 年台上字第 1016 號判例。

²¹ 最高法院 49 年台上字第 1225 號、65 年台上第 1797 號判例。

²² 最高法院 46 年台上第 64 號、69 年台上第 1665 號判例。

立契約，使受讓人因此取得間接占有（indirect possession），以代交付（民法第 761 條第 2 項）。例如，甲將其機器出買與乙，再向乙承租該機器，繼續占有該機器，即已生交付於買受人乙之效力，而乙取得機器之所有權²³。

四、指示交付

讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人（transferor）得以對於第三人之返還請求權（claim），讓與於受讓人，以代交付，此為返還請求權之讓與（民法第 761 條第 3 項），其應對第三人為通知，對之始生效力。例如，甲將其機車借與乙使用占有，嗣後甲將機車出賣與丙，甲將借用物之返還請求權，讓與買受人丙，以代交付。

肆、物權之消滅

一、混同

物權混同者，係指兩個無併存必要之物權，同歸一人之事實。物權之混同有二種情形：

（一）所有權與限定物權混同

同一物之所有權（ownership）及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同（merge）而消滅（民法第 762 條本文）。例如，甲以其所有土地為乙設定抵押權，乙取得該土地之所有權後，則抵押權消滅，較強之權利吸收較弱之權利。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限（同法條但書）。例如，丙以其土地為丁設定典權後，丁以典權為戊設定抵押權，而丁取得土地所有權，該典權並未消滅，否則會導致戊之抵押權無法存在，為戊之利益，該典權依然有效存在。

（二）限定物權與以其為標之物之權利混同

所有權以外之物權，及以該物權為標之物之權利，歸屬於一人者，其權利因混同而消滅（民法第 763 條第 1 項）。例如，甲以其在乙土地之地上權，為丙設定抵押權，嗣後丙取得甲之地上權，則抵押權消滅，較強之權利

²³ 最高法院 48 年第 611 號判例。

吸收較弱之權利。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限（第 2 項）。例如，丁將其所有之土地為戊設定地上權，戊分別以地上權為己、庚設定第一順位及第二順位抵押權，己嗣後取得地上權，為己之利益，己之抵押權不因其取得地上權而混同消滅，否則庚之抵押權即升為第一順位抵押權，其有害己於法律上之利益。

二、拋棄

拋棄者，係權利人表示放棄其權利之單獨行為。原則上，物權為財產權，物權人自得拋棄之物權。例外情形，物權拋棄之行為，第三人以該物權為標的物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之（民法第 764 條第 2 項）。準此，物權，除法律另有規定外，因拋棄（waive）而消滅（民法第 764 條第 1 項）。例如，地上權有支付地租者，拋棄時應受限制，係法律另有規定之情形（民法第 835 條第 1 項）。拋棄之方法，在不動產應塗銷其登記（民法第 758 條第 1 項）²⁴，在動產應拋棄其占有（民法第 764 條第 3 項）。

伍、例題解析——物權變動之要件

一、動產物權之變動要件

動產物權之讓與，將動產交付，而發生讓與之效力（民法第 761 條第 1 項）。有關車輛之管制檢驗及變更登記等，固須經公路監理機關之登記，並以發給行車執照記載之車主為準。然車輛為動產，其所有權之讓與，因交付而生效，不因有無辦理過戶而有所不同²⁵。出買人甲依據買賣關係將其所有其汽車交付買受人乙占有，乙已取得所有權，縱使未至監理機關辦理過戶手續，亦不影響物權變動之效力，因甲已非所有人，是甲之債權人聲請法院查封該汽車，乙得以所有權人之身分，依據強制執行法第 15 條之規定，提起第

²⁴ 最高法院 74 年台上字第 2322 號判例。

²⁵ 最高法院 72 年度台上字第 1933 號判決。

三人異議之訴，排除對該汽車之強制執行²⁶。

二、不動產物權之變動要件

丙將其所有之 A 房屋與其基地 B 出賣與丁，依據買賣契約，已將房地並交付丁占有使用，丁亦付清價金（民法第 348 條第 1 項、第 367 條）。因不動產所有權之移轉，不以交付該不動產為其效力發生要件，不動產之買受人雖未受交付，惟出賣人移轉所有權於買受人之法律行為已生效力者，自不能因買受人尚占有，而稱其未取得所有權。故不動產之重複買賣，以先辦妥所有權移轉登記者，取得所有權²⁷。準此，丙再將上開房地出賣與戊，並辦理所有權移轉登記完畢，戊為不動產之所有權人，丙丁間之買賣契約，為債權關係，不得據此對抗所有權人，故戊得以所有權人之地位（民法第 767 條第 1 項），主張丁無權占有，請求丁交還房地。

三、非法律行為之不動產物權變動

（一）繼承

繼承開始時，除法律另有規定外，繼承人當然承受被繼承人財產上之一切權利義務（民法第 1148 條），無待繼承人有所主張。故已繼承 C 土地，雖尚未登記，惟依據繼承關係，其於繼承開始時取得 C 土地之所有權，無須登記之。

（二）徵收

徵收者，係國家為特定之公共事業或公共事業而強制取得他人之財產的行政處分，不問原權利人之意思如何（土地法第 208 條、第 209 條）。被徵收土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受補償發給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權（土地法第 235 條本文）。故公用徵收而取得被徵收之不動產所有權時期，係補償費發給完竣之日，其屬原始取得，該不動產之原有權利歸於消滅。因政府欲興辦學校而徵收 C 土地，C 土地雖未登記，政府亦得依法徵收，不以被徵收之不動產所有權已登記為要件（土

²⁶ 林洲富，實用強制執行法精義，五南圖書出版股份有限公司，2006 年 9 月，3 版 2 刷，頁 100-101。

²⁷ 最高法院 59 年台上字第 1534 號判例。

地法第 228 條、第 229 條)。準此，已不得以未登記之土地為由，主張政府不得徵收。倘已拒絕領取徵收補償金，政府得依法提存（民法第 326 條），並將提存日視為補償發給完竣日，於該日取得 C 土地之所有權。

四、公信原則

（一）惡意第三人

不動產則賦予登記有絕對效力（土地法第 43 條、民法第 759 條之 1），以保護善意第三人，縱令其登記原因無效或撤銷，真正權利人不得以之對抗該第三人。庚竊取辛所有身分證、印鑑章及 D 土地所有權狀，並將 D 土地所有權移轉於自己名下。因此，D 土地之所有權移轉登記有無效原因，而庚並非信賴登記而取得所有權之善意第三人，不受土地法第 43 條、民法第 759 條之 1 規定之保護，辛得訴請塗銷庚之所有權移轉登記。

（二）善意第三人

庚向癸借款新台幣 100 萬元，並持 D 土地為善意之癸設定抵押權，因癸信賴登記而取得抵押權登記，自應受土地法第 43 條、民法第 759 條之 1 規定之保護，縱使庚之所有權移轉登記得塗銷，惟癸之抵押權仍存在於辛所有之 D 土地，辛不得訴請塗銷之。

五、出資建築建物之所有權取得

自己出資興建建物，其屬非依法律行為而原始取得建物之所有權，其與依法律行為而取得者有別，縱使未經登記，亦取得所有權。卯出資興建之建物，因未取得建築執照與使用執照，雖無法辦理建物第一次登記，其亦取得該違章建築之所有權。然而，該違章建築所有權，亦應適用民法第 759 條之規定，非經登記，不得處分之。

【習題】

一、甲以附條件買賣之方式，向機車經銷商乙購買 A 重型機車一輛，當事人約定先交付機車予甲占有使用，嗣乙給付全部價金完畢後，乙始取得該 A 重型機車之所有權，因甲之債權人丙持執行名義執行該 A 重型機車，試問乙應如何救濟？

提示：附條件買賣者，謂買受人先占有動產之標的物，約定至支付一部或全

部價金，或完成特定條件時，始取得標的物所有權之交易（動產擔保交易法第 26 條）。倘甲尚未給付全部價金，乙仍為該 A 重型機車之所有權人，自得提起第三人異議之訴，排除法院就該機車之強制執行（強制執行法第 15 條）。

二、說明不動產物權因法律行為變動者，應具備何種要件？

提示：(一)須為處分權人所為。(二)須有物權變動之意思表示。(三)須訂立書面。(四)須經登記。

三、動產物權之移轉須以交付為之，交付方式依據民法規定有幾種？試說明之。

(一)現實交付。(二)簡易交付。(三)占有改定。(四)指示交付。

第二章 所有權

所有權者，係指所有權人於法令限制之範圍內，全面性支配標的物而具有永久性之物權。本章所有權之內容，係說明所有權之原理原則、不動產所有權、動產所有權及共有關係。

第一節 概 說

本節目標在使研讀者瞭解所有權之定義、權能及取得時效，其亦為國家考試之重心。茲表列動產與不動產所有權之取得時效要件如後：

標的物	事實狀態	期間	客體	法條依據
動產之一般取得時效	自主、和平、公然及繼續占有	10 年	他人之動產	民法第 768 條
動產之特別取得時效	1. 自主、和平、公然及繼續占有 2. 占有之始為善意並無過失	5 年	他人之動產	民法第 768 條之 1
不動產之一般取得時效	自主、和平、公然及繼續占有	20 年	他人未登記之不動產	民法第 769 條
不動產之特別取得時效	1. 自主、和平、公然及繼續占有 2. 占有之始為善意並無過失	10 年	他人未登記之不動產	民法第 770 條



例題 10

甲之四周鄰居於乙所有 A 土地上通行，雖已歷數十年，惟未為地役權之登記，A 土地經政府機關編為巷道，並鋪設柏油路面。乙以 A 土地為其所有，依無權占有之法律關係，請求政府機關除去柏油交還 A 土地，其請求是否正當？

**例題 11**

丙將其所有B車一輛借與丁使用，滿10年後，丁主張其以所有之意思，10年間和平、公然占有丙之B車，取得其所有權，丙是否喪失該輛汽車之所有權？

**例題 12**

戊趁己出國經商之際，以所有之意思占有己未登記之C房屋，期間已逾20年，戊年老欲落葉歸根返還家鄉定居，知悉C房屋遭戊占用中，乃向戊請求返還，戊以其已時效取得該房屋所有權而拒絕歸還，試問己之請求是否有理？

壹、所有權之定義

所謂所有權（ownership），係指所有權人於法令限制之範圍內，得全面性、彈性地及有永久性支配標之物之物權。茲說明如後：

一、全面性之物權

所有人對於標之物之占有、管理、使用、收益及處分，亦不侷限於一定內容，故所有權為完全物權，對標之物為全面支配。其與限定物權不同，蓋限定物權僅能於一定範圍內，支配其客體。例如，地上權或永佃權為限定物權。

二、具有彈性之物權

所有權係於法令限制範圍內，得彈性地利用權利內容之物權，故其內容具有彈性，得自由伸縮。例如，所有權人於其土地上設定地上權，該所有權之內容應受其所設定之物權所拘束。嗣後地上權消滅後，所有權仍回復其圓滿之狀態，此謂所有權具有彈性所致。

三、永久性之物權

所謂永久性，並非永不消滅，係指所有權不預定之存續期間，亦無罹於時效之適用，其與有期限之物權不同。例如，地上權或地役權，有預定存續期間，期限屆滿後，該等物權當然歸於消滅。

四、社會性之物權

權利之行使應符合社會生活之目的，故所有權亦受法令之限制，其負有一定之義務，以維護社會公益，此為權利社會化之表徵。此對所有權所為之拘束，即形成所有權自由行使與其限制之內容。例如，因飛機起降之安全，而限制機場附近土地興建大樓之高度（民法第 773 條）。

貳、所有權之權能

一、積極權能

所有人（owner），於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物（民法第 765 條前段）。此為所有權之積極權能，茲說明其定義如後：

（一）使用

所謂使用者（use），係指不毀損物體或變更其性質，依據其用法，以供生活之需求。例如，駕駛車輛、閱讀書籍、房屋居住或樂器演奏。

（二）收益

所為收益者（profit），係指收取所有物之天然孳息及法定孳息。前者，如果樹之果實；後者，如出租之租金。至於物之成分及其天然孳息，於分離後，除法律另有規定外，仍屬於其物之所有人（民法第 766 條）。因此，物之構成部分，不得獨立為權利之客體。例如，房屋內之電梯，其與該房屋有不可分離之關係，而為該房屋之構成部分，故房屋所有權移轉後，該房屋之受讓人即為該電梯之所有人。

（三）處分

處分者（dispose），包括事實處分及法律處分。事實處分係就標的物為物質上之變形、改造、毀損或消滅等事實行為。例如，拆除房屋、銷毀車

輛。法律處分係指法律行為，使標之物之權利發生移轉、變更或消滅。例如，設定抵押權或地上權。

(四) 占有

就物之使用、收益，均必須以占有為必要，故所有權在法律上自應有對所有物得為實際上管領之占有權能。因此，占有亦為所有權的積極權能之一（民法第 767 條第 1 項）。

二、消極權能

(一) 內容

所有人，於法令限制之範圍內，得排除他人之干涉（民法第 765 條後段）。其排除他人干涉之方法，係所有人之物上請求權（民法第 767 條第 1 項），此為所有權之消極權能。物上請求權亦得為消滅時效之客體，惟已登記之不動產之所有人，其所有權返還請求權、防止妨害及除去妨害請求權，並無民法第 125 條消滅時效規定之適用¹。物上請求權之內容有三：

1. 所有物返還請求權

所有物返還請求權者或回復請求權，係所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之（民法第 767 條第 1 項前段）。請求權之主體須為所有人，相對人須為現在無權占有其物之人，包含直接占有人與間接占有人。所謂無權占有，係指無占有權源而占有他人之物。所謂侵奪者，係違背所有人之意願而強行取之。例如，甲之所有汽車遭乙偷竊或搶劫，甲得本於所有權之效用，對於無權占有之乙請求返還所有物。

2. 所有權除去妨害請求權

所有權除去妨害請求權者，係指所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之（民法第 767 條第 1 項中段）。例如，甲未經土地所有人乙之同意，任意在甲之所有土地堆置雜物或種植樹木，乙得請求甲除去雜物或移開樹木。至於對於他人所有權加以妨害者，不論有無故意或過失，均負排除妨害之義務。

¹ 司法院大法官會議解釋釋字第 164 號。

3. 所有權預防妨害請求權

預防妨害請求權，所有人對有妨害其所有權之虞者，得請求防止之（民法第 767 條第 1 項後段）。有無妨害之虞，應就具體事實，依據社會之一般通念決定。例如，甲、乙之房屋相鄰，甲之房屋年久失修，有隨時傾倒危及乙屋，乙得請求甲修補房屋，以防止甲屋倒塌後，導致乙屋受損。該排除妨害之費用，應由甲負擔之²。

（二）消滅時效之適用

已登記之不動產所有人所有物返還請求權與除去妨害請求權，並無民法第 125 條消滅時效之適用。反之，未登記不動產或動產所有物返還請求權或除去妨害請求權仍應適用民法第 125 條之規定，因 15 年間不行使而消滅³。所謂已登記之不動產，係指其登記依據我國土地法與土地登記規則所完成之不動產登記者而言⁴。

（三）共有人逾越其應有部分行使權利

各共有人本其所有權之作用，固對於共有物之全部，均有使用收益權。然而，其使用收益之權，應按其應有部分而行使之，如共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意，倘未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人之權利。他共有人自得本於所有權，請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分⁵。簡言之，共有人中之一人逾越其應有部分，行使所有權時，他共有人對該共有人得對其行使物上請求權。

（四）土地利用權

土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在。故使用房屋必須使用該房屋之地基，而土地及

² 鄭玉波，民法物權，三民書局股份有限公司，1989年2月，修訂13版，頁64。

³ 司法院大法官會議釋字第107號與第164號解釋。

⁴ 最高法院70年台上第311號判例。

⁵ 司法院(77)廳民1字第1199號，發文日期1988年10月8日。

房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，其間雖無地上權設定，然除有特別情事，可解釋為當事人之真意，限於賣屋而無基地之使用外，均應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地。因此，土地所有人不得向房屋承買人主張拆屋還地⁶。

參、取得時效

一、取得時效之定義

所謂取得時效者，係指無權利人繼續行使某種權利，經過一定期間，符合一定要件，而依法律規定原始取得其權利之制度。取得時效不以意思表示為要素，故非法律行為，故取得時效之主體，不以有行為能力為必要。承認取得時效之理由，在於保護長期所生之法律關係，以謀社會秩序與法律安定之公益。

二、取得時效之要件

(一) 占有

因取得時效係以占有為基礎事實，是占有人必須以所有之意思（*intent of being an owner*），和平、公然、繼續占有標的物。所謂以所有之意思而占有，係占有人以與所有人對於所有物支配相同之意思而支配動產或不動產之占有，其為自主占有⁷。所謂和平占有，係指不藉強暴手段開始或維持其占有而言。至於公然占有，則謂占有人對於物之利害關係人，不以隱密之方法占有標的物。法律對於占有人，推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有，經證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有（民法第 944 條）。

(二) 他人之物

取得時效係於他人物上取得所有權之方法，在自己物上雖無取得時效之可言。然而，共同共有物或分別共有物之所有權，其屬於共有人之全體，非

⁶ 最高法院 48 年台上字第 1457 號判例、71 年度台上字第 2718 號判決。

⁷ 最高法院 81 年度台上字第 285 號判決。

各共有人對於共有物均有一個單獨所有權。如公司共有人或分別共有人中之一人以單獨所有之意思占有共有物，亦屬占有他人之不動產⁸。國家或其他公法機關，以國家或公法人所有之意思占有人民之物者，亦得依據時效取得所有權⁹。

(三) 取得動產所有權之法定期間

1. 占有之始非善意所有之意思

10 年間和平、公然及繼續占有他人之動產者（personal property），取得其所有權（民法第 768 條）。所有權取得時效之要件，須為以所有之意思而占有。例如，甲竊取乙機車，10 年間和平、公然使用之，該機車之所有權於 10 年期滿時，即歸甲原始取得所有權，使該動產所有權之歸屬狀態，得以確定。因時效而取得權利，民法既有明文規定，即與無法律上之原因而受利益之情形有別，自不生不當得利之問題（民法第 179 條）。

2. 占有之始為善意及無過失

以所有之意思，5 年間和平、公然及繼續占有他人之動產，而其占有之始為善意並無過失者，取得其所有權（民法第 768 條之 1）。所謂無過失，係指已盡善良管理人之注意，仍不知自己係無權利之人。而占有之標的物，不論有無過失，均須為他人之物，若為自己之物或無主物，均不生取得時效問題。

(四) 取得不動產所有權之法定期間與標的物

1. 占有之始非善意

占有人以所有之意思，20 年間和平、繼續及公然占有他人未登記之不動產者（real property），得請求登記為所有人（民法第 769 條）。例如，甲以所有之意思，占有乙未辦理登記之房屋，經過 20 年後，即得經土地四鄰證明，可由一方單獨聲請為房屋所有權登記（土地法第 54 條）¹⁰。一經登記完

⁸ 最高法院 32 年上字第 110 號、第 826 號判例。

⁹ 司法院院解字第 2926 號。

¹⁰ 最高法院 68 年台上字第 1584 號判例。

成時，甲即原始取得所有權。

2. 占有之始為善意及無過失

占有人以所有之意思，10 年間和平、繼續及公然占有他人未登記之不動產，而其占有之始為善意（good faith）並無過失者，得請求登記為所有人（民法第 770 條）。

3. 他人未登記之不動產

因不動產登記有絕對之效力，故他人已登記之不動產，縱使占有人善意而無過失，亦不因時效而取得其所有權。取得時效僅具有請求登記為所有人之資格，故登記未完成前，尚未取得所有權。準此，對於無法辦理登記之違章建築，自不能依時效取得其所有權。

三、取得時效之中斷

取得時效中斷者，係指於取得時效進行中，有與取得時效要件相反之事實發生，使已經過之期間失其效力，而必須重新起算其期間。取得時效中斷之事由有三：

（一）自行中止占有

占有人自行中止占有，係指占有人依據自己之意思而放棄占有，如拋棄占有。惟占有人僅疏於監督，並未完全脫離其管領關係，或直接占有變成間接占有，均不能認為已中止其占有。

（二）變為他主占有

占有人本於所有之意思而占有，嗣後變為不以所有之意思而占有，即以其他意思之他主占有。例如，占有人承認物主所有權，而成為占有輔助人之地位。或者變為取得其他物權之意思而占有其物。例如，變為以取得地上權之意思而占有。

（三）占有被侵奪而未回復

占有為他人侵奪者，係指非基於占有人自己之意思而被他人奪取而喪失占有。倘占有人無法依據民法第 949 條規定之盜贓物之回復請求權或第 962 條規定之占有人之物上請求權，回復其占有者。遺失物之部分應適用民法第 803 條至第 807 條之規定，不生取得時效中斷問題。



四、取得時效之效力

(一) 原始取得

因取得時效完成而取得物之所有權，為原始取得，原權利人之權利，即歸於消滅，在訴訟上，縱使占有人未主張取得時效，法院亦得依據職權認定而據以裁判。

(二) 動產

就動產而言，動產占有人即取得所有權，無須其他手續（民法第 768 條、第 768 條之 1）。占有人於取得時效完成時，取得動產所有權，不溯及占有開始之時期。

(三) 不動產

取得時效完成後之效力，動產與不動產不同。詳言之，以所有之意思，占有他人未登記之不動產，於取得時效完成時，僅取得請求登記為所有人之權利，並非當然取得所有權。取得時效係依占有之事實而取得權利，並非使原所有人負擔義務，所謂得請求登記為所有人，並非得請求原所有人同意登記為所有權人之意，而係指得請求地政機關登記為所有人而言。縱令占有人依時效得請求登記為所有權人，參照土地法第 54 條規定，應向該管地政機關聲請登記，在未依法登記為所有權人以前，仍不得據以對抗所有權人，而主張其為有權占有¹¹。

五、其他財產權之取得時效

民法第 768 條至第 771 條規定之取得時效及時效中斷，於所有權以外財產權之取得，準用之（民法第 772 條前段）。不動產所有權取得時效之客體，固以未登記之不動產為限。然限定物權，並不以未登記之不動產為限（民法第 772 條後段）。例如，時效取得地上權之構成要件有四¹²：(一)占有之主觀意思——占有人以行使地上權之意思占有土地。(二)占有之客觀狀態

¹¹ 最高法院 69 年度台上字第 1443 號判決。

¹² 蘇永欽主編，民法物權實例問題分析，謝哲勝，時效取得地上權，五南圖書出版股份有限公司，2002 年 1 月，初版 2 刷，頁 58-60。



——和平繼續公然在他人地上有建築物或其他工作物或竹木者。(三)占有他人之不動產——他人土地不論是否登記，均得請求登記為地上權人¹³。(四)經過法定期間——占有之始為善意與無過失者為 10 年，善意有過失或惡意者為 20 年。

肆、例題解析

一、所有權之消極權能

所有人，於法令限制之範圍內，得排除他人之干涉（民法第 765 條後段）。故所有人之物上請求權於法令限制之下，其有容忍之義務。甲之四周鄰居於乙所有 A 土地上通行，已歷數十年，是乙之 A 土地為既成巷道，既成為公眾通行之道路，自不容許私人在該道路上起造任何建築物，妨害交通。換言之，私有土地具有公用地役關係存在時，土地所有權人行使權利，不得違反供公眾通行之目的，而排除他人之使用¹⁴。乙之 A 土地已因時效完成而有公用地役關係之存在，公用地役關係並非私法上之權利，並不以登記為成立要件，蓋公用地役關係人係不特定之公眾，實際上無從為地役權之登記，且公用地役關係不以有供役地與需役地之存在為必要，故公用地役關係與私法上之地役權性質上不同。從而，乙所有之 A 土地為實際供公眾通行數十年之道路，雖未為地役權之登記，亦不礙其有公用地役關係存在，政府機關將該有公用地役關係之土地編為巷道，並鋪設柏油路面，乙有容忍之義務，不得行使所有權人之物上請求權，主張政府機關無權占有之法律關係，訴求政府機關除去柏油交還 A 土地¹⁵。

二、動產所有權之取得時效要件

所有權取得時效之要件，須為以所有之意思而占有，如丁係依據使用借貸關係而使用丙之 B 車，係屬他主占有，並非自主占有，即不能主張以所有意

¹³ 最高法院 60 年台上字第 1317 號、第 4195 號判例。

¹⁴ 最高法院 88 年度台上字第 698 號判決。

¹⁵ 行政法院 61 年判字第 435 號判例。