

民 法 叢 書

民 法 物 權

王澤鑑著

二〇一〇年六月增訂二版

# 民法叢書

民法學說與判例研究(八冊)

法律思維與民法實例

民法總則

債法原理

不當得利

侵權行為

民法物權

民法概要



# 民法物權

王 澤 鑑

德國慕尼黑大學法學博士

前司法院大法官

國立台灣大學法律學院名譽教授

版權所有·翻印必究

# 民 法 物 權

發行者：王 慕 華

著作者：王 澤 鑑

印刷者：興豐綜合印刷有限公司

中和市永和路363巷40號2樓

電話：2 2 2 2 0 4 0 5

經銷處：三 民 書 局

台大法學院福利社

二〇〇九年七月初版(三刷)

二〇一〇年六月增訂二版(二刷)

# 物權法的現代化

## -自由的擴大、效率的提昇-

民法物權編制定於民國十八年(一九二九)，施行迄今已有八十年，建立了我國物權法秩序，明確產權制度，維護人民的自由與尊嚴，著有重大深遠的貢獻。為因應社會經濟變遷，民國九十六年修正物權編「擔保物權」，於九八年修正「通則、所有權」部分，九九年二月三日公布新修正的「用益物權」及「占有」部分條文，將於六個月後(九九年八月三日)施行。為配合此項發展，特整理補充拙著，納入最近判例學說，闡述物權法的指導原則、體系構造及解釋適用的基本問題。

物權編修正明定物權，除法律外，亦得依習慣(法)創設，緩和了物權法定主義。所有權發展的重點在於建物區分所有及共有制度，以規範公寓大廈的權利義務關係，調整共有物的管理及分割機制，並明定共有物上債權約定的物權效力。用益物權中的永佃權及典權業已式微沒落，設定地役權的，亦屬不多，突顯了台灣的土地利用關係的變遷。物權編修正將地上權分為普通地上權及區分地上權二個次級種類；刪除永佃權，創設農育權以強化農地的使用；將地役權修改為不動產役權擴大物(不動產)及人(不動產所有人、需役不動產使用收益權人)的適用範圍；調整典權的內容避免爭議，此次重大修訂能否再現用益物權的功能，實值關注。擔保物權的修正明定最高限額抵押權，解決數十年來因法律不備法院造法的困難，由於抵押權的設定已普遍使用定型化契約，將有助促進融通資金，活潑社會經濟活動。占有制度旨在維護社會平和秩序，為物權的基礎，自一八〇三年薩維尼發表著名的占有論以後，一直為民法學的核心問題，因其有助於培養增進概念體系的法律思考方法，提昇法釋義的素養，特詳為論述。

民法物權編已完成全面修正，在傳統的基礎化加以現代化，

加強對所有權的保護；活化用益物權，物盡其用及永續利用的功能，並增設用益物權關係上債權約定物權化的規定；完善擔保物權制度，活潑資金融通，均有助於重構物權法體系，促進社會經濟發達。物權法的現代化使人民在私法自治上有更多物權種類的選擇及內容形成的自由，提昇資源利用的效率，更進一步維護體現人的尊嚴及人格自由發展。

本書在若干章節之前設有「問題及例題」，包括物權制度的設計及立法上的價值判斷與利益衡量，現行法上解釋適用的爭議，尤其是採用請求權基礎的案例，其目的在於引發思考方向，可以作為預習及複習之用，希望讀者特為留意，若能共同討論，形成自己的見解，並儘可能寫成簡要書面，必有益於啟發法學研究的靈感及想像力。

本書承蒙林清賢先生細心校閱，實深感荷。台大法律學院圖書館、法務部司法官訓練所圖書室、學林出版社及月旦出版社的同仁協助查閱資料，併致誠摯謝意。願得蒙 神的恩典與保守，仍有時日對本書再作全面的修訂。

王 澤 鑑

二〇一〇年六月二日

# 民法物權

## 目 錄

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第一章 總 論 .....             | 01 |
| 第一節 物權法的意義和性質 .....       | 01 |
| 第一款 物權法的意義.....           | 01 |
| 第二款 物權法的性質.....           | 02 |
| 一、私法性質與公法規定.....          | 02 |
| 二、物權法上的強行規定、任意規定.....     | 02 |
| 第二節 物權法體系 .....           | 04 |
| 第一款 民法物權編.....            | 04 |
| 一、民法物權編的制定和結構.....        | 04 |
| 二、民法其他各編關於物權關係的規定.....    | 06 |
| 第二款 物權的特別法.....           | 10 |
| 第三款 物權法與憲法.....           | 11 |
| 一、物權（財產權）在憲法上的保障.....     | 11 |
| 二、物權法令（包括判例決議）的合憲性審查..... | 12 |
| 三、符合憲法的法律解釋.....          | 13 |
| 第三節 物權法的基本原則 .....        | 14 |
| 第一款 物權法上的自由和效率.....       | 14 |
| 第二款 私有財產制度.....           | 14 |
| 一、以私有財產制為基礎的物權法秩序.....    | 14 |
| 二、私有財產制的倫理性.....          | 15 |
| 三、私有財產的經濟功能.....          | 15 |
| 四、私有財產的普遍性及讓與性.....       | 16 |
| 五、私有財產的社會義務.....          | 16 |
| 第三款 物權法上的私法自治.....        | 17 |
| 一、物權上的契約自由.....           | 17 |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 二、物權行使上的自由.....             | 18 |
| 第四款 物權法的結構原則.....           | 19 |
| 第五款 物權法的解釋適用.....           | 20 |
| 一、法律的解釋.....                | 20 |
| 二、類推適用、準用：相鄰關係.....         | 21 |
| 三、法律經濟分析.....               | 24 |
| 第四節 物權法的發展.....             | 25 |
| 第一款 物權法與台灣社會變遷.....         | 25 |
| 第二款 物權法的演變.....             | 28 |
| 一、所有權社會化的繼續進行與所有權保護的強化..... | 29 |
| 二、相鄰關係的雙軌規範體系.....          | 29 |
| 三、共有制度的調整.....              | 29 |
| 四、用益物權與擔保物權的消長.....         | 30 |
| 五、物權與債權的相對化.....            | 32 |
| 六、比較法和物權法的發展.....           | 32 |
| 第三款 民法物權編的修正.....           | 33 |
| 一、通則及所有權的修正.....            | 33 |
| 二、擔保物權的修正.....              | 34 |
| 三、用益物權及占有的修正.....           | 35 |
| 四、物權法的現代化.....              | 36 |
| 第四款 物權法發展的年表.....           | 36 |
| 第二章 物權通論.....               | 37 |
| 第一節 物權的意義.....              | 37 |
| 第一款 物權的概念.....              | 37 |
| 第二款 物權與債權.....              | 39 |
| 一、物權與債權的區別.....             | 39 |
| 二、物權關係上債權約定的效力.....         | 41 |
| 第二節 物權的種類.....              | 42 |
| 第一款 物權法定原則.....             | 42 |



|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 一、立法政策.....                           | 42 |
| 二、物權法上的習慣.....                        | 46 |
| 第二款 物權的類型體系.....                      | 46 |
| 一、民法上的物權類型.....                       | 46 |
| 二、特別法上的物權類型.....                      | 48 |
| 三、物權類型的體系構成.....                      | 49 |
| 第三節 物權的客體.....                        | 50 |
| 一、物權客體特定原則.....                       | 50 |
| 二、物、不動產、動產.....                       | 51 |
| 三、主物與從物.....                          | 53 |
| 四、物之成分.....                           | 54 |
| 五、天然孳息.....                           | 56 |
| 六、例題解說.....                           | 56 |
| 第四節 物權的效力.....                        | 58 |
| 一、排他效力.....                           | 58 |
| 二、優先效力.....                           | 59 |
| 三、關於區分地上權與不動產役權排他性及優先效力的<br>特別規定..... | 60 |
| 四、追及效力.....                           | 60 |
| 五、物上請求權.....                          | 61 |
| 六、例題解說.....                           | 61 |
| 第五節 物權的保護.....                        | 62 |
| 第一款 民法上的保護.....                       | 62 |
| 第二款 公法上的保護.....                       | 65 |
| 第三章 物權變動.....                         | 66 |
| 第一節 基本理論.....                         | 66 |
| 第一款 物權變動和法律事實.....                    | 66 |
| 一、物權變動的意義和態樣.....                     | 66 |
| 二、法律事實.....                           | 67 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 第二款 | 立法原則和規範模式.....                             | 68 |
| 一、  | 問題的提出和規範模式.....                            | 68 |
| 二、  | 現行民法的規定.....                               | 69 |
| 第三款 | 例題解說.....                                  | 72 |
| 一、  | 物權變動的體系構成.....                             | 72 |
| 二、  | 例題一：別墅上的物權變動.....                          | 73 |
| 三、  | 例題二：白猴的故事.....                             | 73 |
| 第二節 | 物權行為.....                                  | 74 |
| 第一款 | 物權行為的意義、體系構成與適用法律.....                     | 74 |
| 一、  | 物權行為的意義.....                               | 74 |
| 二、  | 物權行為在法律行為上的體系構成.....                       | 75 |
| 三、  | 法律的適用.....                                 | 76 |
| 第二款 | 物權行為獨立性與無因性.....                           | 81 |
| 一、  | 問題的提出.....                                 | 81 |
| 二、  | 無因性的理論和當事人間的權利義務關係.....                    | 82 |
| 三、  | 分析討論.....                                  | 83 |
| 四、  | 例題解說.....                                  | 85 |
| 第三節 | 不動產物權變動.....                               | 86 |
| 第一款 | 公示、公信原則與土地登記制度.....                        | 86 |
| 第一項 | 公示原則與公信原則.....                             | 87 |
| 第二項 | 土地登記制度.....                                | 87 |
| 第二款 | 依法律行為而生的不動產物權變動.....                       | 88 |
| 第一項 | 法律行為（物權行為）.....                            | 88 |
| 一、  | 民法七五八條規定.....                              | 88 |
| 二、  | 不動產物權行為的方式：民法第七六〇條的廢除及<br>第七五八條第二項的增訂..... | 90 |
| 第二項 | 登記.....                                    | 92 |
| 一、  | 登記為不動產物權變動的生效要件.....                       | 92 |
| 二、  | 登記與物權行為內容的一致.....                          | 93 |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 三、物權行為作成後，登記前的法律狀態.....          | 93  |
| 四、登記與交付.....                     | 95  |
| 五、日據時代發生的不動產物權變動與登記.....         | 96  |
| 第三款 非基於法律行為而生的不動產物權變動.....       | 97  |
| 第一項 不動產物權的取得與處分.....             | 97  |
| 一、民法第七五九條規定.....                 | 97  |
| 二、自己出資建築建物(包括違章建築)所有權的取得與處分..... | 102 |
| 第二項 不動產物權的消滅.....                | 105 |
| 一、概說.....                        | 105 |
| 二、混同.....                        | 105 |
| 第三項 不動產物權的善意取得.....              | 107 |
| 一、規範基礎：土地法第四三條與民法第七五九條之一.....    | 107 |
| 二、不動產物權登記的推定效力.....              | 109 |
| 三、不動產物權善意取得.....                 | 109 |
| 第四項 預告登記.....                    | 113 |
| 一、功能和性質.....                     | 113 |
| 二、預告登記的發生.....                   | 114 |
| 三、預告登記的效力.....                   | 116 |
| 四、預告登記的消滅.....                   | 117 |
| 第四節 動產物權的變動.....                 | 118 |
| 第一款 依法律行為而生的動產物權變動.....          | 118 |
| 第一項 動產物權的讓與.....                 | 118 |
| 一、讓與合意.....                      | 118 |
| 二、交 付.....                       | 118 |
| 三、代理與動產物權之讓與.....                | 124 |
| 第二項 動產物權的拋棄.....                 | 127 |
| 第二款 非依法律行為而生的動產物權變動.....         | 127 |

|  |     |
|--|-----|
| 一、概說.....                                  | 127 |
| 二、混同.....                                  | 128 |
| 第五節 體系構成及綜合實例 .....                        | 129 |
| 一、物權變動的體系構成.....                           | 129 |
| 二、不動產物權的變動.....                            | 130 |
| 三、動產物權變動.....                              | 132 |
| 四、不動產所有權「登記塗銷」請求權與不動產所有權<br>「移轉登記」請求權..... | 134 |
| 第四章 所有權 .....                              | 136 |
| 第一節 概 說 .....                              | 136 |
| 第一款 所有權的意義、功能和保障.....                      | 136 |
| 一、所有權的意義和性質.....                           | 136 |
| 二、所有權的功能.....                              | 138 |
| 三、所有權的保障.....                              | 139 |
| 第二款 所有權的權能及限制.....                         | 140 |
| 第一項 所有權的權能 .....                           | 140 |
| 一、所有權的積極權能.....                            | 140 |
| 二、所有權的消極權能.....                            | 141 |
| 第二項 所有權的限制 .....                           | 142 |
| 一、所有權應受法令限制.....                           | 142 |
| 二、私法上限制.....                               | 143 |
| 三、公法上限制.....                               | 145 |
| 第三項 所有權概念的再思考 .....                        | 147 |
| 第三款 基於所有權而生的請求權(物上請求權).....                | 149 |
| 第一項 所有物返還請求權 .....                         | 149 |
| 一、構成要件.....                                | 149 |
| 二、法律效果.....                                | 159 |
| 三、所有物返還請求權的讓與性.....                        | 160 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 四、民法債編規定的類推適用.....          | 161 |
| 五、消滅時效.....                 | 162 |
| 第二項 所有權妨害除去請求權.....         | 162 |
| 一、構成要件.....                 | 163 |
| 二、法律效果.....                 | 165 |
| 三、讓與性.....                  | 166 |
| 四、消滅時效.....                 | 166 |
| 第三項 所有權妨害防止請求權.....         | 167 |
| 第四項 民法第七六七條規定對所有權以外物權的準用... | 167 |
| 第四款 所有權和其他財產權的時效取得.....     | 168 |
| 第一項 時效取得制度的意義、性質和功能.....    | 168 |
| 一、意 義.....                  | 168 |
| 二、性 質.....                  | 168 |
| 三、功能和憲法保障.....              | 169 |
| 第二項 動產所有權的時效取得.....         | 169 |
| 一、要 件.....                  | 170 |
| 二、法律效果.....                 | 174 |
| 第三項 不動產所有權的時效取得.....        | 175 |
| 一、要 件.....                  | 175 |
| 二、法律效果.....                 | 177 |
| 第四項 所有權以外其他財產權的時效取.....     | 178 |
| 一、民法第七七二條的修正.....           | 178 |
| 二、得為時效取得客體的其他財產權.....       | 178 |
| 第二節 不動產所有權.....             | 178 |
| 第一款 土地所有權的範圍.....           | 178 |
| 一、土地所有權的水平範圍.....           | 179 |
| 二、土地所有權的垂直範圍.....           | 179 |
| 第二款 不動產相鄰關係.....            | 180 |
| 第一項 概 說.....                | 180 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 一、規範目的和內容.....                    | 181 |
| 二、相鄰關係的法律性質：相鄰關係與不動產役權...         | 181 |
| 三、相鄰關係的規定與保護他人的法律.....            | 182 |
| 四、相鄰關係規定的法律性質：強行規定與私法自治<br>.....  | 182 |
| 五、相鄰關係的當事人.....                   | 183 |
| 六、若干基本概念：習慣、鄰地、償金.....            | 184 |
| 七、私法上與公法上的相鄰關係：雙軌規範體系的建構<br>..... | 185 |
| 第二項 鄰地損害的防免 .....                 | 185 |
| 第三項 排水及用水關係 .....                 | 186 |
| 一、排水關係.....                       | 186 |
| 二、用水關係.....                       | 188 |
| 第四項 鄰地的利用 .....                   | 189 |
| 一、管線安設.....                       | 189 |
| 二、鄰地通行.....                       | 191 |
| 三、營繕的鄰地利用.....                    | 195 |
| 第五項 侵入他人的土地 .....                 | 195 |
| 一、人之侵入.....                       | 195 |
| 二、氣響侵入.....                       | 195 |
| 第六項 越界建築 .....                    | 196 |
| 一、要件.....                         | 197 |
| 二、法律效果.....                       | 198 |
| 三、增訂民法第七九六條之二：保護客體的擴大.....        | 200 |
| 第七項 越界竹木枝根及果實自落於鄰地 .....          | 200 |
| 一、竹木枝根越界.....                     | 200 |
| 二、果實自落於鄰地.....                    | 201 |
| 第三款 建築物區分所有與公寓大廈的管理.....          | 201 |
| 第一項 概 說 .....                     | 202 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 第二項 民法上的建築物區分所有 .....             | 202 |
| 一、民法第七九九條與公寓大廈管理條例.....           | 202 |
| 二、區分所有建築物，專有部分及共有部分.....          | 203 |
| 三、區分所有人的權利義務.....                 | 204 |
| 四、對於區分所有建築物屬於一人所有的準用.....         | 206 |
| 五、區分所有建築物正中宅門的使用.....             | 206 |
| 六、相鄰關係規定的適用.....                  | 206 |
| 第三項 公寓大廈管理條例 .....                | 207 |
| 一、住宅憲法.....                       | 207 |
| 二、立法目的和立法原則.....                  | 208 |
| 三、法律體系上的地位.....                   | 209 |
| 四、適用範圍.....                       | 209 |
| 五、區分所有公寓大廈的基本法律關係.....            | 210 |
| 第四項 區分所有的公寓大廈 .....               | 211 |
| 一、公寓大廈的意義、起造、銷售.....              | 211 |
| 二、基 地.....                        | 212 |
| 三、建築物區分所有權和基地利用權的一體性.....         | 213 |
| 第五項 公寓大廈的區分所有、專有部分及共用部分 .....     | 214 |
| 第一目 區分所有的意義、發生及消滅 .....           | 214 |
| 一、區分所有的意義.....                    | 214 |
| 二、區分所有的發生.....                    | 215 |
| 三、區分所有的消滅.....                    | 215 |
| 第二目 專有部分 .....                    | 215 |
| 一、專有部分的意義和要件：構造上及使用上的獨立性<br>..... | 215 |
| 二、專有部分的範圍.....                    | 217 |
| 三、專有部分所有權的權能和限制.....              | 218 |
| 四、專有部分的修繕、管理維護.....               | 219 |
| 第三目 共用部分 .....                    | 220 |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 一、共用部分的意義、分類和登記.....             | 220 |
| 二、共用部分的法律性質和應有部分.....            | 222 |
| 三、共用部分的使用、收益、處分和修繕.....          | 223 |
| 四、共用部分的專用權：約定專用部分.....           | 224 |
| 第六項 公寓大廈住戶的權利義務 .....            | 225 |
| 第七項 公寓大廈的管理 .....                | 226 |
| 一、管理組織.....                      | 226 |
| 二、管理經費：公共基金.....                 | 228 |
| 三、管理規章：規約.....                   | 228 |
| 四、違反義務行為的制裁.....                 | 229 |
| 第八項 實務上爭議問題在公寓大廈管理條例的規範 .....    | 230 |
| 一、外牆懸掛廣告牌.....                   | 230 |
| 二、屋頂平台.....                      | 232 |
| 三、地下室（地下層） .....                 | 234 |
| 四、停車位.....                       | 236 |
| 第三節 動產所有權 .....                  | 237 |
| 第一款 善意取得 .....                   | 237 |
| 第二款 先 占 .....                    | 237 |
| 一、意義和法律性質.....                   | 238 |
| 二、要 件.....                       | 238 |
| 三、法律效果.....                      | 240 |
| 第三款 遺失物之拾得.....                  | 240 |
| 一、意義和法律性質.....                   | 240 |
| 二、要 件.....                       | 241 |
| 三、法律效果.....                      | 243 |
| 四、關於遺失物價值在新台幣五百元以下的特別規定<br>..... | 246 |
| 五、拾得漂流物.....                     | 246 |
| 第四款 埋藏物的發見.....                  | 246 |



|                         |     |
|-------------------------|-----|
| 一、意義和法律性質.....          | 247 |
| 二、要件.....               | 247 |
| 三、法律效果：物權變動.....        | 248 |
| 第五款 添 附 .....           | 249 |
| 第一項 概 說.....            | 249 |
| 第二項 不動產附合 .....         | 251 |
| 一、意 義.....              | 251 |
| 二、要 件.....              | 252 |
| 三、法律效果：物權變動.....        | 254 |
| 第三項 動產之附合 .....         | 254 |
| 一、意 義.....              | 254 |
| 二、要 件.....              | 255 |
| 三、法律效果：物權變動.....        | 255 |
| 第四項 混 合 .....           | 256 |
| 第五項 加 工 .....           | 257 |
| 一、意 義.....              | 257 |
| 二、要 件.....              | 257 |
| 三、法律效果：物權變動.....        | 258 |
| 第六項 債權法上的求償關係 .....     | 260 |
| 一、不當得利請求權.....          | 260 |
| 二、損害賠償請求權.....          | 264 |
| 第六款 綜合實例研討.....         | 264 |
| 一、丁為惡意時之法律關係.....       | 265 |
| 二、丁為善意時之法律關係.....       | 268 |
| 第四節 共有 .....            | 269 |
| 第一款 共有制度、社會變遷與民法修正..... | 269 |
| 一、所有權制度.....            | 269 |
| 二、共有制度社會變遷.....         | 272 |
| 三、共有規定的修正.....          | 272 |

|  |     |
|--|-----|
| 第二款 分別共有 .....                                 | 273 |
| 第一項 分別共有的意義、發生和規範體系 .....                      | 273 |
| 一、分別共有的意義.....                                 | 273 |
| 二、分別共有的發生.....                                 | 274 |
| 三、法律規範結構.....                                  | 274 |
| 第二項 應有部分 .....                                 | 275 |
| 一、應有部分之意義.....                                 | 275 |
| 二、應有部分的性質.....                                 | 275 |
| 三、應有部分的比例.....                                 | 276 |
| 四、應有部分的處分.....                                 | 276 |
| 五、他共有人對應有部分的優先承買權.....                         | 279 |
| 六、基於應有部分而生的請求權.....                            | 282 |
| 第三項 分別共有的內部關係 .....                            | 283 |
| 一、共有物的使用收益.....                                | 283 |
| 二、共有物的處分.....                                  | 286 |
| 三、共有物的管理.....                                  | 296 |
| 四、共有物的費用負擔.....                                | 300 |
| 第四項 分別共有的外部關係 .....                            | 301 |
| 一、對第三人之權利.....                                 | 302 |
| 二、對第三人的義務.....                                 | 303 |
| 第五項 分別共有物的分割 .....                             | 304 |
| 一、分割自由及其限制.....                                | 304 |
| 二、共有物分割方法：協議分割.....                            | 308 |
| 三、分割方法：裁判分割.....                               | 309 |
| 四、分割的效力.....                                   | 314 |
| 五、分別共有物的分割：共有物證書之保管及使用... ..                   | 319 |
| 第六項 關於共有物使用、管理或分割等約定對第三人的<br>效力：債權約定的物權效力..... | 320 |
| 第三款 公同共有 .....                                 | 321 |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 第一項 共同共有的意義及發生 .....         | 322 |
| 一、共同共有的意義及其法律結構 .....        | 322 |
| 二、共同共有的發生 .....              | 323 |
| 第二項 共同共有的「應有部分」 .....        | 323 |
| 一、概說 .....                   | 323 |
| 二、「應有部分」的處分 .....            | 323 |
| 三、應繼分、合夥股份、祭祀公業房份的處分 .....   | 324 |
| 第三項 共同共有人的權利義務 .....         | 325 |
| 一、依共同共有所由成立的法律、法律行為或習慣 ...   | 325 |
| 二、分別共有規定的準用 .....            | 325 |
| 三、共有物之處分及其他權利之行使 .....       | 325 |
| 四、共同共有物處分或其他權利行使以外的行為 .....  | 332 |
| 第四項 共同共有的消滅與共同共有物的分割 .....   | 333 |
| 一、共同共有的消滅 .....              | 333 |
| 二、共同共有物的分割 .....             | 333 |
| 第四款 準共有 .....                | 334 |
| 一、概說 .....                   | 334 |
| 二、地上權的準共有 .....              | 334 |
| 三、抵押權的準共有 .....              | 335 |
| 四、著作權的準共有 .....              | 335 |
| 五、債權的準共有 .....               | 336 |
| 六、租賃權的準共有 .....              | 338 |
| 第五章 用益物權 .....               | 340 |
| 第一節 緒說 .....                 | 340 |
| 第一款 用益物權的意義、種類、構造、得喪變更 ..... | 340 |
| 一、用益物權的意義 .....              | 340 |
| 二、傳統民法的用益物權 .....            | 340 |
| 三、我民法上的用益物權及法律構造 .....       | 342 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 四、用益物權的得喪變更.....           | 345 |
| 第二款 用益物權的經濟機能、社會變遷及發展..... | 346 |
| 第一項 用益物權的機能和社會變遷.....      | 346 |
| 一、用益物權的機能.....             | 346 |
| 二、用益物權與台灣社會變遷.....         | 347 |
| 第二項 用益物權的重構與再生.....        | 349 |
| 一、民法物權編的修正.....            | 349 |
| 二、用益物權的再生與發展.....          | 351 |
| 第三款 用益物權與債權利用權.....        | 351 |
| 一、土地利用的二元體系.....           | 351 |
| 二、地上權與土地租賃.....            | 352 |
| 第二節 地上權.....               | 355 |
| 第一款 緒說.....                | 355 |
| 一、物權的空間化及區分化.....          | 355 |
| 二、地上權的法律構造.....            | 355 |
| 三、地上權的機能及發展.....           | 356 |
| 第二款 普通地上權.....             | 357 |
| 第一項 地上權的意義、機能及發展.....      | 357 |
| 第一目 普通地上權的意義.....          | 357 |
| 一、法制史及比較法.....             | 357 |
| 二、民法上的地上權.....             | 359 |
| 第二項 地上權的取得.....            | 361 |
| 第一目 基於法律行為而取得地上權.....      | 361 |
| 一、地上權的設定.....              | 361 |
| 二、地上權的讓與.....              | 363 |
| 第二目 基於法律行為以外的事實而取得.....    | 363 |
| 一、繼承.....                  | 364 |
| 二、時效取得.....                | 364 |
| 三、法定地上權.....               | 369 |

|   |     |
|---|-----|
| 四、徵收取得地上權.....                              | 371 |
| 第三目 地上權的登記.....                             | 371 |
| 一、設權登記與宣示登記.....                            | 371 |
| 二、地上權登記謄本.....                              | 371 |
| 第三項 地上權的期間.....                             | 374 |
| 一、當事人定有存續期間.....                            | 374 |
| 二、當事人未定有存續期間.....                           | 374 |
| 三、時效取得地上權的存續期間.....                         | 375 |
| 第四項 地上權的效力.....                             | 376 |
| 第一目 地上權人的權利.....                            | 376 |
| 一、土地的使用收益.....                              | 376 |
| 二、地上權人的處分權.....                             | 378 |
| 第二目 地上權人的義務.....                            | 379 |
| 一、支付地租.....                                 | 379 |
| 二、稅捐負擔.....                                 | 381 |
| 第五項 地上權的消滅及其法律效果.....                       | 381 |
| 第一目 地上權的消滅事由.....                           | 381 |
| 一、地上權存續期間屆滿.....                            | 381 |
| 二、地上權的拋棄.....                               | 382 |
| 三、地上權的終止.....                               | 383 |
| 四、約定消滅事由的發生.....                            | 385 |
| 五、第三人的時效取得.....                             | 386 |
| 第二目 地上權消滅的法律效果.....                         | 386 |
| 一、規範模式.....                                 | 386 |
| 二、民法第八三九條之一般規定.....                         | 387 |
| 三、民法八四〇條：地上權因存續期間屆滿而消滅時<br>關於建築物的義務及權利..... | 388 |
| 四、地上權上的第三人權利.....                           | 390 |
| 第三款 區分地上權.....                              | 391 |

|            |                          |     |
|------------|--------------------------|-----|
| 第一項        | 區分地上權的意義、功能及發展 .....     | 391 |
| 第二項        | 區分地上權的取得與登記 .....        | 392 |
| 第三項        | 區分地上權的排他性及優先效力 .....     | 392 |
| 第四項        | 區分地上權人與相鄰使用收益權人的關係 ..... | 395 |
| 第五項        | 區分地上權消滅後的法律效果 .....      | 399 |
| 第六項        | 普通地上權規定的準用 .....         | 400 |
| <b>第三節</b> | <b>農育權</b> .....         | 401 |
| 第一款        | 緒說 .....                 | 401 |
| 一、         | 農育權與永佃權的世代交替 .....       | 401 |
| 二、         | 農育權的法律構造 .....           | 401 |
| 第二款        | 農育權的意義、功能及發展 .....       | 402 |
| 一、         | 意義 .....                 | 402 |
| 二、         | 功能及發展 .....              | 403 |
| 第三款        | 農育權的取得與期限 .....          | 403 |
| 一、         | 農育權的取得 .....             | 403 |
| 二、         | 農育權的期限 .....             | 403 |
| 第四款        | 農育權的效力 .....             | 404 |
| 一、         | 農育權人的權利 .....            | 404 |
| 二、         | 農育權人的義務 .....            | 405 |
| 第五款        | 農育權的消滅原因及其法律效果 .....     | 406 |
| 一、         | 農育權消滅的原因 .....           | 406 |
| 二、         | 農育權消滅的法律效果 .....         | 407 |
| 三、         | 地上權規定的準用 .....           | 407 |
| 第六款        | 建築及農育雙軌用益物權體系的建構 .....   | 407 |
| 一、         | 體系構成 .....               | 407 |
| 二、         | 分析說明 .....               | 409 |
| <b>第四節</b> | <b>不動產役權</b> .....       | 410 |
| 第一款        | 緒說 .....                 | 410 |
| 第二款        | 不動產役權的意義、功能及發展 .....     | 411 |

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 第一項 不動產役權的意義.....                   | 411 |
| 一、不動產役權的意義.....                     | 411 |
| 二、不動產役權與人役權.....                    | 412 |
| 三、民法上的不動產役權（私有地役權）與公用地役關係.....      | 413 |
| 第二項 不動產役權的功能及發展.....                | 415 |
| 一、不動產役權的功能.....                     | 415 |
| 二、不動產役權制度的發展.....                   | 417 |
| 第三款 不動產役權的種類及特性.....                | 418 |
| 第一項 不動產役權的種類.....                   | 418 |
| 一、不動產役權的分類.....                     | 418 |
| 二、分類的實益.....                        | 419 |
| 第二項 不動產役權的特性.....                   | 419 |
| 一、不動產役權的從屬性.....                    | 420 |
| 二、不動產役權的不可分性.....                   | 421 |
| 第四款 不動產役權的取得.....                   | 423 |
| 第一項 基於法律行為而取得.....                  | 423 |
| 一、不動產役權的設定.....                     | 423 |
| 二、不動產役權的排他性、優先效力.....               | 424 |
| 三、不動產役權設定人的擴大：不動產用益權人亦得設定不動產役權..... | 424 |
| 四、就自己不動產設定不動產役權.....                | 425 |
| 五、不動產役權的讓與或為其他權利的標的物.....           | 425 |
| 第二項 基於法律行為以外的事實而取得.....             | 426 |
| 一、繼承.....                           | 426 |
| 二、不動產役權的時效取得.....                   | 426 |
| 第五款 不動產役權的效力.....                   | 428 |
| 第一項 不動產役權人的權利義務.....                | 428 |
| 一、不動產役權人的權利.....                    | 428 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 二、不動產役權人的義務：設置物的維持及允用..... | 432 |
| 第二項 供役不動產所有人的權利義務 .....    | 432 |
| 一、供役不動產所有人的權利.....         | 432 |
| 二、供役不動產所有人的義務.....         | 433 |
| 第六款 不動產役權的消滅.....          | 433 |
| 一、不動產役權的消滅事由.....          | 433 |
| 二、不動產役權消滅的法律效果.....        | 435 |
| 第七款 地上權規定的準用.....          | 435 |
| 第五節 典權 .....               | 436 |
| 第一款 典權的意義、性質及社會功能.....     | 436 |
| 第一項 典權的意義及法律結構 .....       | 436 |
| 第二項 典權的法律性質 .....          | 437 |
| 第三項 典權的社會功能及其未來命運 .....    | 438 |
| 第二款 典權的取得.....             | 439 |
| 第一項 基於法律行為而取得 .....        | 440 |
| 一、設定取得.....                | 440 |
| 二、典權的讓與、轉典.....            | 441 |
| 三、以土地或土地上之建築物分別設定典權.....   | 442 |
| 第二項 基於法律行為以外的事實而取得 .....   | 443 |
| 一、繼承.....                  | 443 |
| 二、時效取得.....                | 443 |
| 第三款 典權的期限.....             | 444 |
| 第一項 典權期限的規範功能 .....        | 444 |
| 第二項 定有期限的典權 .....          | 444 |
| 一、期限的訂定及起算.....            | 444 |
| 二、典權約定期限、回贖及絕賣條款.....      | 445 |
| 第三項 未定期限的典權 .....          | 445 |
| 第四款 典權的效力.....             | 446 |
| 第一項 概 說 .....              | 446 |



|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 第二項：典權人用益典物的權利及支付典價義務 ..... | 447 |
| 一、典權人用益典物的權利.....           | 447 |
| 二、典權人支付典價的義務.....           | 447 |
| 第三項 對典物的使用權益典物及典權的處分 .....  | 447 |
| 第一目 典權人對典物的使用權益 .....       | 447 |
| 第二目 典權人的處分 .....            | 448 |
| 一、轉典典物.....                 | 448 |
| 二、出租典物.....                 | 449 |
| 三、典權讓與或設定抵押權.....           | 450 |
| 第三目 出典人的處分 .....            | 450 |
| 一、典物所有權的讓與及典權人的留買權.....     | 450 |
| 二、設定抵押 .....                | 451 |
| 第四項 典物滅失 .....              | 452 |
| 一、典物因不可抗力而滅失.....           | 452 |
| 二、典物因典權人的過失而滅失.....         | 454 |
| 三、典物因出典人的過失而滅失.....         | 455 |
| 四、典物因第三人的行為而滅失.....         | 456 |
| 第五款 典權的消滅.....              | 456 |
| 第一項 回贖與找貼 .....             | 456 |
| 一、回贖典物.....                 | 456 |
| 二、找 貼.....                  | 464 |
| 第二項 典權消滅的法律效果 .....         | 465 |
| 一、典物的返還.....                | 465 |
| 二、典物上工作物等的處理.....           | 465 |
| 第六章 擔保物權 .....              | 466 |
| 第一節 概 說.....                | 466 |
| 一、擔保物權的意義、功能及類型.....        | 466 |
| 二、擔保物權的修正及社會變遷.....         | 467 |

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 第二節 抵押權 .....                    | 469 |
| 第一款 普通抵押權.....                   | 469 |
| 第一項 普通抵押權的意義及取得 .....            | 469 |
| 一、普通抵押權的意義.....                  | 469 |
| 二、抵押權的取得.....                    | 470 |
| 第二項 抵押權的特性及其效力範圍：抵押權的基本構造.....   | 471 |
| 一、抵押權的特性.....                    | 471 |
| 二、抵押權的效力範圍.....                  | 473 |
| 三、抵押權的基本法律結構.....                | 475 |
| 第三項 抵押權對抵押人及抵押權人的效力 .....        | 475 |
| 一、對抵押人的效力.....                   | 475 |
| 二、對抵押權人的效力.....                  | 477 |
| 第四項 抵押權次序的讓與及拋棄 .....            | 478 |
| 一、功能：活絡抵押物的交換價值.....             | 478 |
| 二、次序調整的類型、要件及效果.....             | 479 |
| 三、保證人的保護.....                    | 482 |
| 第五項 抵押權的實行 .....                 | 482 |
| 一、實行抵押權的要件及方法.....               | 482 |
| 二、同一抵押物上數種物權併存.....              | 484 |
| 三、人保、物保併存及求償代位關係.....            | 485 |
| 第六項 抵押權的消滅 .....                 | 488 |
| 一、抵押權消滅的原因.....                  | 488 |
| 二、抵押權消滅的除斥期間.....                | 488 |
| 三、抵押權消滅與物上代位.....                | 488 |
| 第七項 共同抵押權 .....                  | 489 |
| 一、共同抵押權的意義及抵押權人的選擇自由.....        | 490 |
| 二、民法第八七五條之一、之二、之三、之四的增訂<br>..... | 490 |
| 第二款 最高限額抵押權.....                 | 493 |

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 第一項 功能、意義及特色 .....                   | 493 |
| 一、功能.....                            | 493 |
| 二、最高限額抵押權的意義特色及基本構造.....             | 494 |
| 三、最高限額抵押權的設定.....                    | 495 |
| 四、規範設計及基本構造.....                     | 495 |
| 第二項 擔保債權的範圍 .....                    | 496 |
| 一、擔保債權範圍的限制.....                     | 496 |
| 二、擔保債權受償的範圍.....                     | 497 |
| 第三項 擔保債權確定之期日 .....                  | 498 |
| 第四項 最高限額抵押權的變更 .....                 | 498 |
| 第五項 最高限額抵押權的確定 .....                 | 500 |
| 一、確定的事由.....                         | 500 |
| 二、確定的效果.....                         | 502 |
| 三、普通抵押權規定之準用.....                    | 503 |
| 四、共同最高限額抵押權.....                     | 503 |
| 第三款 其他抵押權.....                       | 503 |
| 第三節 質 權 .....                        | 504 |
| 第一款 動產質權 .....                       | 504 |
| 第一項 動產質權的意義取得及擔保債權的範圍 .....          | 504 |
| 一、動產質權的意義.....                       | 504 |
| 二、基於占有標的物法律結構而生的規範問題.....            | 504 |
| 第二項 質權人因占有標的物而生的權利義務 .....           | 505 |
| 第三項 質權的實行及消滅 .....                   | 506 |
| 一、質權的實行.....                         | 506 |
| 二、質權的消滅.....                         | 507 |
| 第四項 最高限額質權 .....                     | 507 |
| 第五項 營業質 .....                        | 508 |
| 第六項 由占有擔保物權（質權）到不占有標的物的擔保<br>制度..... | 509 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 第二款 權利質權 .....              | 509 |
| 第一項 權利質權的意義及動產質權規定的準用 ..... | 509 |
| 一、意義及功能.....                | 509 |
| 二、動產質權規定的準用.....            | 510 |
| 第二項 權利質權的設定 .....           | 510 |
| 一、債權質權.....                 | 510 |
| 二、證券債權質權.....               | 511 |
| 三、以「其他權利」為標的物.....          | 511 |
| 第三項 權利質權的效力 .....           | 511 |
| 一、所擔保債權及標的物範圍.....          | 511 |
| 二、對出質人的效力.....              | 512 |
| 三、對第三人債務人的效力.....           | 512 |
| 第四項 權利質權的實行 .....           | 512 |
| 一、債權質權.....                 | 513 |
| 二、有價證券質權.....               | 513 |
| 第四節 留置權 .....               | 514 |
| 第一款 留置權的意義及取得.....          | 514 |
| 一、留置權的意義.....               | 514 |
| 二、留置權的取得.....               | 515 |
| 第二款 留置權的效力.....             | 517 |
| 一、效力範圍.....                 | 517 |
| 二、對留置權人的效力.....             | 518 |
| 三、對留置物所有人的效力.....           | 519 |
| 第三款 留置權的實行及消滅.....          | 519 |
| 一、留置權的實行.....               | 519 |
| 二、留置權的消滅.....               | 519 |
| 第七章 占 有 .....               | 520 |
| 第一節 概 說 .....               | 520 |

|  |     |
|--|-----|
| 第一款 占有在民法物權編的體系地位.....                         | 520 |
| 第二款 占有制度的歷史基礎.....                             | 520 |
| 第一項 羅馬法上的 possession .....                     | 521 |
| 第二項 日耳曼法上的 Gewere.....                         | 522 |
| 第三項 Possessio 與 Gewere 在德國民法占有制度上的融<br>合 ..... | 523 |
| 第三款 我民法上的占有制度及其發展.....                         | 524 |
| 第一項 立法原則 .....                                 | 524 |
| 第二項 判例學說 .....                                 | 525 |
| 第四款 占有的體系構成與請求權基礎.....                         | 526 |
| 第一項 占有制度的體系構成 .....                            | 526 |
| 第二項 請求權基礎 .....                                | 527 |
| 第二節 占有的基本理論 .....                              | 528 |
| 第一款 占有的意義.....                                 | 528 |
| 第一項 占有的概念 .....                                | 528 |
| 一、對於物有事實上管領之力.....                             | 528 |
| 二、占有的客體.....                                   | 533 |
| 三、占有的主體.....                                   | 534 |
| 第二項 占有概念的擴大和限縮 .....                           | 535 |
| 一、占有概念的擴大.....                                 | 535 |
| 二、占有概念的限縮.....                                 | 536 |
| 三、占有的觀念化 .....                                 | 536 |
| 第三項 占有與持有 .....                                | 537 |
| 第二款 占有的法律性質.....                               | 538 |
| 一、占有是一種事實.....                                 | 539 |
| 二、占有的支配性與排他性.....                              | 540 |
| 第三款 占有與本權.....                                 | 540 |
| 第四款 占有制度的功能.....                               | 541 |
| 一、 占有的保護功能.....                                | 542 |

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| 二、占有的繼續功能.....           | 542 |
| 三、占有的公示功能.....           | 543 |
| 第三節 占有的分類.....           | 544 |
| 第一款 有權占有、無權占有.....       | 544 |
| 一、有權占有與無權占有的區別標準及實益..... | 544 |
| 二、無權占有的再分類.....          | 545 |
| 三、例題解說.....              | 546 |
| 第二款 自主占有、他主占有.....       | 548 |
| 一、區別標準.....              | 548 |
| 二、區別實益.....              | 549 |
| 第三款 直接占有、間接占有.....       | 550 |
| 一、直接占有與間接占有的意義和淵源.....   | 550 |
| 二、間接占有的要件.....           | 551 |
| 三、多階層的間接占有.....          | 552 |
| 四、間接占有人的法律地位.....        | 553 |
| 第四款 自己占有、占有輔助.....       | 555 |
| 一、自己占有與占有輔助的區別標準與實益..... | 555 |
| 二、占有輔助的要件.....           | 556 |
| 三、占有輔助的法律效果.....         | 558 |
| 第五款 單獨占有、共同占有.....       | 560 |
| 一、單獨占有.....              | 560 |
| 二、共同占有.....              | 560 |
| 第六款 占有狀態的特殊問題.....       | 563 |
| 一、配偶間的占有關係.....          | 563 |
| 二、民法第一九〇條規定的動物占有人.....   | 564 |
| 第七款 占有狀態的推定.....         | 565 |
| 第八款 占有狀態的變更.....         | 566 |
| 一、他主占有變為自主占有.....        | 567 |
| 二、善意占有變為惡意占有.....        | 570 |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 第九款 占有狀態體系構成與例題解說.....     | 571 |
| 一、關於房屋和牆壁的占有關係.....        | 571 |
| 二、共同占有人間的占有保護請求權.....      | 572 |
| 三、直接占有及間接占有的占有保護.....      | 572 |
| 第四節 占有的取得和消滅.....          | 573 |
| 第一款 直接占有的取得和消滅.....        | 573 |
| 第一項 直接占有的取得.....           | 573 |
| 一、直接占有的原始取得.....           | 573 |
| 二、直接占有的繼受取得.....           | 574 |
| 第二項 直接占有的消滅.....           | 578 |
| 一、喪失對於物之事實上之管領力.....       | 578 |
| 二、其他情形.....                | 579 |
| 第二款 間接占有的取得和消滅.....        | 580 |
| 第一目 間接占有的取得.....           | 580 |
| 一、間接占有的創設取得.....           | 580 |
| 二、間接占有的移轉取得.....           | 580 |
| 三、實務上二則判例.....             | 581 |
| 第二目 間接占有的消滅.....           | 581 |
| 第三款 依代理人、占有輔助人而取得占有.....   | 582 |
| 一、依代理人而取得占有.....           | 582 |
| 二、依占有輔助人而取得占有.....         | 583 |
| 第四款 占有繼受取得的效力.....         | 583 |
| 一、占有的合併.....               | 583 |
| 二、占有的分離.....               | 584 |
| 第五款 占有取得和消滅的體系構成與例題解說..... | 585 |
| 一、體系構成.....                | 585 |
| 二、解 說.....                 | 586 |
| 第五節 占有的效力.....             | 587 |
| 第一款 占有權利的推定.....           | 587 |

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| 一、規範目的.....               | 587 |
| 二、適用範圍.....               | 588 |
| 三、推定的效力.....              | 590 |
| 第二款 動產物權的善意取得.....        | 592 |
| 第一項 概 說.....              | 592 |
| 一、信賴保護原則、權利表徵和善意取得.....   | 592 |
| 二、無權處分與動產物權善意取得.....      | 593 |
| 第二項 動產所有權的善意取得.....       | 596 |
| 第一目 利益衡量與規範模式.....        | 596 |
| 一、所有權的保護、交易安全與交易成本.....   | 597 |
| 二、規範模式.....               | 599 |
| 三、我民法.....                | 601 |
| 第二目 動產所有權善意取得的要件.....     | 603 |
| 一、移轉所有權的讓與合意.....         | 604 |
| 二、讓與人無移轉所有權的權利.....       | 607 |
| 三、受讓動產的占有.....            | 608 |
| 四、受讓人的善意.....             | 614 |
| 五、須非法律另有規定.....           | 618 |
| 第三目 動產所有權善意取得的法律效果.....   | 618 |
| 壹、物權變動：動產所有權的取得.....      | 618 |
| 一、善意取得的性質.....            | 618 |
| 二、無負擔的取得動產所有權.....        | 619 |
| 三、善意取得所有權的終局性.....        | 619 |
| 四、無權處分人的回首取得.....         | 619 |
| 貳、動產善意取得與當事人間的債權關係.....   | 620 |
| 一、受讓人與讓與人.....            | 621 |
| 二、原所有人與受讓人.....           | 621 |
| 三、原所有人與讓與人.....           | 623 |
| 第四目 盜賊、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪 |     |



|  |     |
|--|-----|
| 失其占有之物善意取得的特別規定 .....                                    | 626 |
| 壹、動產所有權善意取得的例外：盜賊、遺失物或其他非<br>基於原占有人之意思而喪失其占有物的無償回復 ..... | 627 |
| 一、適用範圍與立法目的 .....  | 627 |
| 二、要件 .....   | 629 |
| 三、法律效果 .....   | 631 |
| 貳、動產所有權善意取得例外的例外 .....                                   | 635 |
| 一、盜賊、遺失物或其他非基於原占有人之意思而喪失<br>其占有物的有償回復 .....              | 635 |
| 二、金錢或未記載權利人之有價證券不得請求回復 .....                             | 637 |
| 參、案例研究：最高法院七七年台上字第二四二二號判<br>決 .....                      | 638 |
| 一、判決理由 .....   | 639 |
| 二、分析討論 .....   | 641 |
| 三、出賣人的權利瑕疵擔保 .....                                       | 644 |
| 第五目 動產所有權善意取得的適用範圍 .....                                 | 646 |
| 一、適用對象：動產 .....  | 646 |
| 二、分別共有 .....   | 648 |
| 三、被詐欺或脅迫為意思表示的撤銷與第三人的善意取<br>得 .....                      | 649 |
| 第三項 其他動產物權的善意取得 .....                                    | 650 |
| 一、動產質權 .....   | 650 |
| 二、留置權 .....  | 652 |
| 三、動產抵押權 .....  | 653 |
| 第六節 占有人與回復請求人的權利義務 .....                                 | 655 |
| 第一款 概 說 .....  | 655 |
| 一、三個基本問題 .....   | 655 |
| 二、規範目的及法律性質 .....  | 656 |
| 三、善意與惡意 .....  | 657 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| 四、占有回復關係的當事人.....                 | 658 |
| 五、消滅時效.....                       | 659 |
| 第二款 占有物的使用收益.....                 | 659 |
| 一、善意占有人.....                      | 659 |
| 二、惡意占有人.....                      | 661 |
| 三、直接占有與間接占有上的使用收益.....            | 662 |
| 第三款 占有物滅失或毀損的賠償責任.....            | 662 |
| 一、善意占有人.....                      | 663 |
| 二、惡意占有人.....                      | 665 |
| 三、因不可歸責於占有人的事由，致占有物滅失或毀損<br>..... | 666 |
| 第四款 對占有物費用支出的償還.....              | 666 |
| 一、善意占有人.....                      | 667 |
| 二、惡意占有人.....                      | 669 |
| 三、占有人的留置權、同時履行抗辯權及取回權.....        | 672 |
| 第五款 適用範圍與競合關係.....                | 672 |
| 第一項 適用範圍.....                     | 672 |
| 一、占有人須為無權占有.....                  | 672 |
| 二、基本關係不成立、無效、被撤銷或解除.....          | 673 |
| 第二項 競合關係.....                     | 674 |
| 一、問題的說明.....                      | 674 |
| 二、占有回復關係請求權與不當得利請求權.....          | 675 |
| 三、占有回復關係請求權與侵權行為損害賠償請求權<br>.....  | 677 |
| 第七節 占有的保護.....                    | 677 |
| 第一款 占有在物權法上的保護.....               | 678 |
| 第一項 立法目的與規範機能.....                | 678 |
| 一、立法目的.....                       | 678 |
| 二、規範機能.....                       | 679 |

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| 三、共同占有.....           | 680 |
| 第二項 對於占有的侵奪或妨害.....   | 680 |
| 一、侵奪或妨害占有要件.....      | 680 |
| 二、占有的瑕疵及其承繼.....      | 683 |
| 第三項 占有人的自力救濟權.....    | 684 |
| 一、占有防禦權.....          | 685 |
| 二、占有物取回權.....         | 686 |
| 三、實例解說.....           | 688 |
| 第四項 占有保護請求權.....      | 690 |
| 第一目 概 說.....          | 690 |
| 第二目 占有物返還請求權.....     | 691 |
| 一、要件：占有被侵奪.....       | 691 |
| 二、法律效果：請求返還占有物.....   | 692 |
| 第三目 占有妨害除去請求權.....    | 695 |
| 一、要件：占有被妨害.....       | 695 |
| 二、法律效果：請求除去妨害.....    | 696 |
| 第四目 占有妨害防止請求權.....    | 697 |
| 一、要件：占有有被妨害之虞.....    | 697 |
| 二、法律效果：請求防止其妨害.....   | 697 |
| 第五目 占有保護請求權的行使期間..... | 698 |
| 一、立法理由.....           | 698 |
| 二、消滅時效.....           | 698 |
| 第六目 占有之訴與本權之訴.....    | 699 |
| 一、占有之訴與本權之訴的意義.....   | 699 |
| 二、占有之訴與本權之訴的獨立併存..... | 699 |
| 三、占有之訴與本權之訴的對立.....   | 699 |
| 第七目 間接占有人的保護請求權.....  | 700 |
| 一、間接占有人侵害直接占有.....    | 701 |
| 二、直接占有人侵害間接占有.....    | 701 |

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 三、間接占有人對第三人的占有保護請求權.....     | 702 |
| 第二款 占有在債權法上的保護.....          | 709 |
| 第一項 占有的不當得利.....             | 709 |
| 一、給付不當得利.....                | 709 |
| 二、非給付不當得利（侵害他人權益的不當得利）... .. | 710 |
| 第二項 侵害占有的侵權責任.....           | 711 |
| 一、問題的提出.....                 | 711 |
| 二、實務上見解.....                 | 712 |
| 三、分析討論.....                  | 713 |
| 第八節 準占有.....                 | 716 |
| 第一款 準占有的意義、沿革與功能.....        | 716 |
| 一、意 義.....                   | 716 |
| 二、沿 革.....                   | 717 |
| 三、立法目的及規範機能.....             | 718 |
| 第二款 準占有的發生及消滅.....           | 718 |
| 一、準占有的發生.....                | 718 |
| 二、準占有的消滅.....                | 720 |
| 第三款 準占有的效力.....              | 720 |
| 一、關於占有規定的準用.....             | 720 |
| 二、債權的準占有.....                | 720 |
| 三、不動產役權的準占有.....             | 721 |

# 第一章 總論

## 第一節 物權法的意義和性質

### 第一款 物權法的意義

人類須利用物質以謀生活，物質有限，為定分止爭，促進對物有效率的使用，並使個人得享有自主形成其生活的自由空間，乃有制定物權法，規範物權制度的必要。

物權，顧名思義，係指對物的權利，即將某物歸於某特定主體，由其直接支配，享受其利益。例如所有權為典型物權，所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉（第七六五條）。<sup>1</sup>所謂物權法，係指規範物權關係的法律。在理論上或有認為可以制定一部法典，規定一切物權關係，然因牽涉甚廣，技術上誠有困難，舉世各國尚無其例。現行法所採的規範方式，係於民法第三編（物權編）明定物權種類、物權得喪變更和各種物權的內容等基本問題，而於民法其他各編設一般或特別規定。關於特殊種類的物權、不動產登記等問題，則於特別法加以規定。

基上所述，可知物權法有形式和實質二種意義。形式意義的物權法（狹義的物權法），係指民法物權編而言。實質意義的物權法（廣義的物權法），乃泛指以物權關係為規範對象的法律，除民法物權編外，尚包括其他關於物權的法律。本書係以民法物權編及動產擔保交易法為主要論述對象。不動產登記等相關問題，亦一併加以說明。

---

<sup>1</sup> 本書條文未註明的皆為民法規定。學習法律的重要方法之一，係閱讀教科書時必須要查閱相關條文，並為精讀(或朗誦之)，雖不必強行記憶，但須了解其範圍內容，把握其體系關聯及結構，設想適用案例，以開發法律思維的想像力。

## 第二款 物權法的性質

### 一、私法性質與公法規定

物權法旨在規範私人間關於財產上的權利義務，是為私法。物權法為私法，係就其大體而言，但因其與社會、經濟有直接密切的關係，影響匪淺，亦有甚多公法的規定。民法第七六五條規定：「所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」立法理由書謂：「限制所有權之法令有二：一為公法之限制。一為私法之限制。民法所定以私法之限制為主，若公法之限制，不能規定於民法中也。」此種未規定於民法的公法規定，種類繁多，與日俱增，茲舉乙例加以說明：

甲有某筆都市建地，未依法使用時，為空地（土地法第八七條第一項）。市縣地政機關對於管轄區內之私有空地，得劃定區域，規定期限，強制依法使用（土地法第八九條）。私有空地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前加徵空地稅（土地法第一七三條）。土地所有人申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買（平均地權條例第一六條、第二八條以下）。甲欲在該地建造房屋，關於其建築許可、建築界限、施工管理、使用管理、拆除管理等，建築法設有詳細規定（閱讀之！）。其屬違章建築者，應適用違章建築管理辦法加以處理。又國家為公益的需要，得依法徵收甲的土地（土地法第二〇八條、土地徵收條例）。

### 二、物權法上的強行規定、任意規定

#### （一）強行規定

物權具有排他性，涉及第三人和社會公益，故物權法的規定多具強行性，不容當事人以合意加以排除，如民法第七五七條規定：「物權，除依法律或習慣外，不得創設。」（修正條文）違反此

項規定時，其所創設者，不具物權效力。違反強行規定者，應屬無效，但法律不以之為無效者，不在此限，如民法第九一二條規定：「典權約定期限不得逾三十年。逾三十年者，縮短為三十年。」

物權法上的強行規定多涉及物權的種類和內容。值得研究的是相鄰關係上的規定是否具強行性。民法第七八七條第一項本文規定：「土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。」關於通行的時間、方法、當事人得為約定。有疑問的是，此項通行權得否預為拋棄？對此，最高法院採否定說，認為：「民法第七百八十七條第一項所定之通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，不容袋地所有人任意預為拋棄。」係認此項規定乃屬強行規定。<sup>1</sup>

## (二)任意規定

為顧及當事人的私法自治，物權法亦有任意規定，多明文加以表示，如民法第八二〇條第一項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，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三分之二者，其人數不予計算。」第八三八條第一項規定：「地上權人，得將其權利讓與他人或設定抵押權。但契約另有約定或另有習慣者，不在此限。」關於此等物權關係上的債權契約（如共有物分管契約）對第三人的效力，係近年來物權法發展的重大問題(第八二六條之一)，將於相關部分，再行說明。

---

<sup>1</sup> 最高法院七五年台上字第九四七號判例。不同意見，參閱史尚寬，物權法論，第七九頁「然此等規定非強行規定，相鄰人訂立與此相異之債權契約者，自受其拘束」；蘇永欽，「相鄰關係在民法上的幾個主要問題」，收於民法研究(民法研究會實錄)，一九九九，第二一頁以下。

## 第二節 物權法體系

### 第一款 民法物權編

#### 一、民法物權編的制定和結構

##### (一)制定

民法分為總則、債、物權、親屬和繼承五編，第三編規定物權，學說上稱為形式（狹義）的物權法，前已論及。民法物權編於民國十八年十一月三十日公布，十九年五月五日施行，係參酌德國、瑞士、日本等國立法例，並承襲我固有制度（如典權）而制定，共分十章，計二一〇條（民法第七五七條至第九六六條）。

##### (二)立法技術

民法物權編係採由抽象到具體，由一般到特殊的立法技術，於第一章設有通則，宣示物權法定原則，明定物權得喪變更的基本原則，作為以下各章共同適用的規定。第二章規定所有權，亦設有通則，適用於不動產所有權和動產所有權。此種通則化的立法技術係我民法的特色，有助於體系構成，精簡條文。

##### (三)不動產物權與動產物權的區別

在體系構成上，民法物權編係以不動產物權與動產物權的區別，作為架構基礎。不動產價值較高，難以移動，不易增加（尤其是土地），與社會經濟關係較為密切，故法律對不動產物權與動產物權的種類、物權變動要件、得喪原因（尤其是時效取得、善意取得）和效力（尤其是相鄰關係）等，設有不同規定。此等區別對於了解現行法規定，極為重要，應予注意。（請參照條文，自行整理）

##### (四)物權的種類

在物權種類上，民法物權編規定八種物權和占有，其編排次序為所有權、地上權、農育權、不動產役權、抵押權、質權、典權、留置權和占有。關於此等物權，除所有權和占有外，民法皆



設有定義性規定。掌握各種物權的定義，了解其基本內容，是學習物權法的出發點，錄之如下，以供參照(請特別注意新增訂修正的農育權、區分地上權及不動產役權典權)：

1.所有權：民法未設定義性規定，係指在法令限制範圍內對物為全面支配之權利。

2.地上權：普通地上權，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權(第八三二條)；稱區分地上權，謂以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權(第八四一條之一)。

3.農育權：謂以在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權(第八五〇條之一第一項)。

4.不動產役權：謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權(第八五一條)。

5.抵押權：謂以稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權(第八六〇條)。關於最高限額抵押權、其他抵押權，參閱民法第八八一條之一、第八八二條。

6.質權：稱動產質權者，謂債權人對於債務人或第三人移轉占有而供其債權擔保之動產，得就該動產賣得價金得優先受償之權(第八八四條)；稱權利質權者，謂以可讓與之債權或其他權利為標的物之質權(第九〇〇條)。

7.典權：支付典價，在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權(第九一一條)。

8.留置權：債權人占有他人之動產，而其債權之發生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得留置該動產之權(第九二八條第一項)。

9.占有：民法未設定義性規定，參照民法第九四〇條規定，係指對於物有事實上之管領力。

## 二、民法其他各編關於物權關係的規定

### (一)民法總則編

民法總則編係關於民法的一般規定，對物權關係原則上均有適用餘地，俟於相關部分再行詳論，茲簡要言之：

1. 自然人因出生而取得權利能力，法人於法令限制內有權利能力，得享有物權上的權利義務。胎兒以將來非死產者為限，關於其物權之取得，視為既已出生（第七條）。<sup>1</sup>

2. 物是物權的客體，民法總則編關於不動產、動產、主物、從物、天然孳息、法定孳息的規定（第六六條以下），均得適用。

3. 民法總則編所稱法律行為，兼指物權行為而言，關於行為能力、代理、條件和期限等規定，原則上均適用於物權行為。

4. 消滅時效的規定對基於物權關係而生的請求權，原則上均有適用餘地，其構成例外的，係司法院大法官釋字第一〇七號及第一六四號解釋，認已登記不動產所有人之回復請求權及除去妨害請求權，無民法第一二五條消滅時效之適用。未登記不動產或動產所有人之回復請求權等仍應適用民法第一二五條規定，因十五年間不行使而消滅。

5. 民法第一四八條規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」其所稱權利包括物權在內，自不待言。最高法院七一年台上字第七三七號判例針對所有物返還請求權的行使特別表示：「查權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為

---

<sup>1</sup> 土地登記規則第一二一條規定：「胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。前項胎兒以將來非死產者為限。如將來死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。」

主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然的解釋。」可資參照。<sup>1</sup>

## (二) 債 編

債權法與物權法係財產法的兩個主要領域，共同組成財產法的體系，在規範功能及法律適用上具有密切關係，分三點言之：

### 1. 債權與物權功能上的關連

債權與物權具有功能上的關係和互補的作用。物權的變動多以債權（買賣、贈與、信託）為其原因行為。我民法係採物權法定原則，當事人不能創設法律未規定的物權，常須以債權來滿足其社會生活上的需要。例如甲和乙在某棟建物各有一層房屋的區分所有權，由於法律未設優先承買權的規定，而且在現行法上亦不能創設具有物權效力的優先承買權，當事人得以契約訂立債權的優先承買權。

### 2. 在債編規定的物權關係

債之關係，有附隨其他制度在物權編規定的，如基於相鄰關係所發生的損害賠償責任（第七七九條、第七八六條）、遺失物拾得人的報酬請求權（第八〇五條）等。物權關係亦有附帶在債編規定的，如不動產出租人的留置權（第四四五條）。

### 3. 債編規定的類推適用

民法債編若干規定對物權關係亦得類推適用，例如：1. 關於債權契約成立的規定（第一五三條以下），可類推適用於物權契約。2. 債權請求權，尤其是債務不履行（如 給付遲延）的規定，原則

---

<sup>1</sup> 最高法院七九年台上字第二四一九號判決：「設上訴人所辯系爭土地上所建之變電設施，一旦拆除，高雄市都會區居民之生活勢將陷於癱瘓，所有生產工廠均將停頓云云，並非誇大其詞，而事實上復無其他適當土地取代，則被上訴人仍本於所有權請求上訴人拆除地上變電設施，交還系爭土地，其行使權利顯然違反公共利益，依民法第一百四十八條第一項規定，應為法所不許。」（司法院公報第三三卷，第二期，第六〇頁）。

上可類推適用於物權請求權。3.民法第四四〇條第一項關於催告遲延租金規定，對地上權得類推適用。<sup>1</sup>4.民法第四四二條規定對地上權地租、永佃權佃租之增減應予類推適用。<sup>2</sup>有爭論的是，定有存續期間的地上權，於期間屆滿後，土地所有人對於地上權人繼續使用土地，未即表示反對之意思時，有無民法第四五一條的類推適用。最高法院明確採取否定的見解。<sup>3</sup>

物權與債權亦具有互換關係，例如租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約成立後二個月內，聲請該管市縣地政機關為地上權之登記（土地法第一〇二條）。民法第四二二條之一亦規定：「租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。」

最值得注意的是，債權與擔保物權的關係。擔保物權旨在保障債權，具有誘導債權發生的功能。債權本身亦可作為權利質權之標的（第九〇〇條）。債權與擔保物權的相互為用，對於促進社

---

<sup>1</sup> 最高法院六八年台上字第七七七號判例謂：「建築房屋基地之出租人，以承租人積欠租金額達二年以上為原因，終止租賃契約，仍應依民法第四百四十條第一項規定，定相當催告承租人支付租金，必承租人於其期內不為支付者，始得終止租賃契約，非謂一有承租人欠租達二年以上之事實，出租人即得隨時終止租賃契約，對於地上權人之保護，不宜較土地承租人為薄，故土地所有人以地上權人積欠地租達二年之總額為原因，依民法第八百三十六條第一項規定，撤銷其地上權，仍應類推適用民法第四百四十條第一項規定，踐行定期催告程序。」（參照新修正第八三六條第一項）

<sup>2</sup> 最高法院三三年上字第四七〇號判例：「民法第四四二條之規定，於永佃權佃租之增減，亦應類推適用，曾經司法院院字第二二六七號解釋有案。又土地法第一百七十七條第一項之規定於永佃權準用之，亦為土地法施行法第四十二條所明定。土地所有人自得於不超過耕地正產物收穫總額千分之三百七十五範圍內，依民法第四百四十二條之規定，聲請法院增加佃租金。」（參照新增訂第八三五條之一）

<sup>3</sup> 最高法院七〇年台上字第三六七八號判例：「法律關係定有存續期間者，於期間屆滿時消滅，期滿後，除法律有更新規定外，並不當然發生更新之效果，地上權並無如民法第四百五十一條之規定，其期屆滿後自不生當然變更為不定期之效果，因而應解為定有存續期間之地上權於期屆滿時，地上權當然消滅。」

會經濟發展，深有助益。

### (三)親屬編

親屬法係屬身分法，其涉及的物權關係主要為夫妻財產制及未成年子女的特有財產。關於夫妻財產制，民法設有法定財產制和約定財產制（共同財產制、分別財產制），對財產的構成及其所有、管理、用益或處分，設有詳細複雜的規定（第一〇〇四條以下）。

應特別指出的是，在親屬法修正前（七四年六月三日）夫購買不動產，以妻名義登記時，其所有權究屬何人，爭論甚多，影響夫妻間和第三人（尤其是夫或妻的債權人）的利益至鉅。修正後民法第一〇一七條第一項規定：夫或妻之財產分為婚前財產與婚後財產，由夫妻各自所有。不能證明為婚前或婚後財產者，推定為婚後財產；不能證明為夫或妻所有之財產，推定為夫妻共有。

### (四)繼承編

憲法第十五條規定人民財產權應予保障，其保障範圍包括財產權的繼承。繼承與物權（及其他財產權）變動具有直接關係。民法第一一四八條明定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利義務。但權利義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」所謂財產上之一切權利義務，包括物權在內，故繼承為物權變動發生的主要原因。因繼承而取得之不動產物權，應經辦理繼承登記，始得處分（第七五九條）。繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有（第一一五一條）。關於共同共有人之權利義務，共同共有物之管理及分割，原則上應先適用繼承法規定（第八二八條第一項、第一一五二條以下）。無人繼承之財產，其遺產於償還債務，並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫（第一一七七條以下）。

## 第二款 物權的特別法

規範物權關係的特別法為數甚夥，就其內容加以歸納，可別為四類：

1.物權種類的創設：例如海商法規定船舶抵押權（第三三條）；民用航空法規定民用航空器抵押權（第十九條）；動產擔保交易法規定動產抵押權（第十五條）；土地法規定地上權人、典權人或承租人的基地優先購買權（第一〇四條、第一〇七條）。

2.不動產物權善意取得：關於動產物權善意取得，民法設有規定（第八〇一條、第八八六條、第九四八條以下）。關於不動產物權善意取得原適用土地法第四三條，增訂民法第七五九條之一規定：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。

3.不動產登記制度：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，不生效力（第七五八條）。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（第七五九條）。關於不動產登記，其主要法令為土地法及土地登記規則。此外尚有未辦繼承登記土地及建築物改良物處理作業要點、土地法第三四條之一執行要點、時效取得地上權登記審查要點、典權登記法令補充規定等。此等法令在實務上甚屬重要，應特別注意。

4.物權（尤其是所有權）的限制：此類限制所有權或其他物權的法令甚多，例如：土地徵收條例關於土地之徵收；平均地權條例關於照價收買；建築法關於建築許可；文化資產保護法關於古物、古蹟的保護；農業發展條例關於農地所有權分割的限制；違章建築處理辦法關於違章建築的拆除；大眾捷運法關於得使用他人土地的規定；動物保護法關於動物的保護等（請查閱相關法條及其規定）。

### 第三款 物權法與憲法

#### 一、物權（財產權）在憲法上的保障

##### （一）司法院釋字第四〇〇號解釋

憲法第十五條規定，人民的財產權應予保障。所稱財產權，包括物權、債權、智慧財產權等具有財產價值的權利。司法院釋字第四〇〇號解釋謂：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。」應說明者有四：

1. 人民財產權之所以應予保障，旨在實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。易言之，即在確保個人在財產領域的自由空間。

2. 所謂「確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害。」指財產權個別性保障，乃在肯定財產權係具防禦性質，得對抗公權力侵害的基本權利。

3. 財產權個別性保障係以「財產權制度性保障」為前提，即立法者須本諸實現個人自由、發展人格及維護尊嚴的意旨，在實體及程序上制定保障人民財產權的法律，以確保財產權的私使用性，使權利人對其財產權得為自由使用、收益處分。

4. 民法係為實現財產權制度性保障而制定的主要法律，並具體化於第七六五條，即「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益處分其所有物，並排除他人之干涉。」關於排除他人的干涉，民法於物權編設有物權請求權，使個人免於遭受第三人之侵害。關於法令對所有權的限制，涉及如何使個人財產權「免於遭受公權力之侵害」，則屬違憲審查問題，

##### （二）司法院釋字第五八〇號解釋

值得注意的是，司法院釋字第五八〇號於耕地三七五減租條

例約滿收回須補償承租人等規定是否違憲問題，強調：「基於個人之人格發展自由，個人得自由決定其生活資源之使用、收益及處分，因而得自由與他人為生活資源之交換，是憲法於第十五條保障人民之財產權，於第二十二條保障人民之契約自由。惟因個人生活技能強弱有別，可能導致整體社會生活資源分配過度不均，為求資源之合理分配，國家自得於不違反憲法第二十三條比例原則之範圍內，以法律限制人民締約之自由，進而限制人民之財產權。」(請參閱解釋文及解釋理由)。本號解釋攸關台灣土地改革所涉及契約自由與財產權保護，具有重要意義。

## 二、物權法令（包括判例決議）的合憲性審查

物權屬憲法第十五條所保障財產權的範圍。依憲法第二三條規定，此項受憲法保障的財產權，「除為防止妨礙他人自由，避免緊急危難，維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」司法院大法官依「法律保留」及「比例原則」審查限制財產權法令的合憲性，作成甚多解釋，對財產權保障著有貢獻。合憲性審查對象包括法律、命令、最高法院判例，茲就七則涉及民法的重要解釋列表整理如下，俟於相關部分，再行說明：<sup>1</sup>

| 解釋字號 | 解釋客體            | 爭點                    | 解釋效果       |
|------|-----------------|-----------------------|------------|
| 291  | 命令              | 地上權時效取得之限制(合法建物證明之要求) | 違憲(立即失效)   |
| 304  | 法律              | 先設定抵押權對後設定地上權等的效力     | 合憲         |
| 349  | 判例<br>(48.1065) | 共有物分割契約的效力與善意受讓人保護    | 違憲(立即失效)   |
| 350  | 命令              | 地上權時效取得之限制(申請登記)      | 部分違憲(立即失效) |

<sup>1</sup> 其他關於物權的解釋，參閱釋字第二六號、第五五號、第一〇七號、第一三九號、第一四一號、第一六四號等解釋（請查閱讀之！）。



|     |    |  |          |
|-----|----|--|----------|
| 358 | 命令 | 共有物分割之限制   | 合憲       |
| 408 | 命令 | 地上權時效取得之限制(耕地之例外)  | 合憲       |
| 451 | 命令 | 地上權時效取得之限制(共有情形之限制)  | 違憲(立即失效) |
| 671 | 命令 | 土地登記規則 107 條(90.9.14)關於就共有不動產應有部分設定的抵押權，於共有物分割後轉載於分割後各宗土地之上時對其他共有人財產權保障的問題 | 合憲       |

### 三、符合憲法的法律解釋

為貫徹憲法保障基本權利的意旨，法律應作符合憲法(基本權利)的解釋。關於物權法的符合憲法解釋，最高法院九二年台上字第九二號判決可資參照：土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用者，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第七百八十七條第一項前段定有明文。所謂「與公路無適宜之聯絡」，並非指最捷徑之聯絡。所謂「得通行周圍地」，並非排斥自己所有近鄰之地，而專指通行他人所有最捷徑之地而言。土地是否不能為通常之使用，應斟酌土地之形狀、面積、位置及用途定之，至其前此有無通行他人所有土地，在所不問。又民法第七百八十七條第一項所定之通行權，固在調和個人所有之利害關係，也在充分發揮袋地之經濟效用為目的，然依大法官會議釋字第四〇〇號解釋：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益、及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由發展人格及維護尊嚴。」意旨，人民財產權之保障免受第三人之侵害，應優先適用。故在審酌有無容忍通行他人土地之前，應先就其是否能在自有之土地上排除通行之困難方面考量之。

## 第三節 物權法的基本原則

### 第一款 物權法上的自由和效率

物權法旨在建構對物和其他有限資源的法律規範秩序，其所要處理的基本問題有四：

- 1.何種之物（或財產）得為私有
- 2.如何創設物權
- 3.物權人對於其物得為如何的使用、收益和處分
- 4.物權被侵害時的救濟方法

此四個物權法上的基本問題均涉及私法上二個基本原則：自由和效率。就自由言，應如何保障和實現個人在其財產上範疇的形成空間。就效率言，應如何使物歸於能最適於發揮其效用之人。為此，在法律規範上應明確界定物權（產權），減少交易成本，排除達成私人協議的障礙，並減少協議失敗所生的損害。自由與效率並非互相排斥，而是相互協力，如物權的讓與自由，有助於物之使用效率。以下僅就私有財產制度、私法自治、物權法結構原則及物權法的解釋適用先作簡要說明，其他問題俟於相關部分，再為論述。

### 第二款 私有財產制度

#### 一、以私有財產制為基礎的物權法秩序

我物權法是建立在一個重要的政治社會基本原則之上，那就是私有財產制度，即個人得擁有財產，包括所謂生活資料及生產資料（土地及其他生產工具），可以繼承，原則上並得自由使用、收益、處分。憲法第十五條規定人民的財產權應受保障，即以私使用性為其制度性保障的內容。一個國家的物權法及其法律秩

序，因其是否或在何種程度承認私有財產制而有不同。<sup>1</sup>

## 二、私有財產制的倫理性

私有財產制的主要意義，在於維護個人的自由和尊嚴。財產是個人經濟獨立自主的必要基礎，沒有獨立自主的個人，一個民主的社會將難以存在或發展。擁有私產使個人的生存獲得基本保障。私有財產的廢除將帶來集體化的制度，使個人有遭受政治奴役的危險。私有財產使人負責，有助於人格形成。私有財產通常是由勞動而獲得，亦具有倫理基礎。

## 三、私有財產的經濟功能

私有財產制度，除了定分止爭，明人己的分界，維持社會秩序的功能外，亦可促進對有限資源作有效率地使用，增進物的使用和交換價值，此為私有財產制的一項重要優點，亦為市場經濟受到肯定的主要理由。茲舉乙例加以說明。有某塊草地，適於牧羊，倘人人可以任意放牧，則每個牧羊人所考慮的，將是如何增

---

<sup>1</sup> 中國大陸係採社會主義公有制，中華人民共和國憲法第六條規定：中華人民共和國的社會主義經濟制度的基礎是生產資料的社會主義公有制，即全民所有制和勞動群眾集體所有制。社會主義公有制消滅人剝削人的制度，實行各盡所能、按勞分配的原則。(第一項)。國家在社會主義初級階段，堅持公有制為主體、多種所有制經濟共同發展的基本經濟制度，堅持按勞分配為主體、多種分配方式並存的分配制度」。(第二項)。第十三條規定規定：公民的合法的私有財產不受侵犯。(第一項)國家依照法律規定保障公民的私有財產權的繼承權。(第二項)國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對公民的私有財產實行征收或者征用並給予賠償。(第三項)。為了維護國家基本經濟制度，維護社會主義市場經濟秩序，明確物的歸屬，發展物的效力，保護權利人的物權，根據憲法，經過長期研擬討論，終於在二〇〇七年三月十六日公布中華人民共和國物權法，自二〇〇七年十月一日施行，在公有制的體制上建立了一個新的物權法秩序，對中國大陸政治體制、社會經濟發展具有重大深遠的意義。參閱黃松友主編，中華人民共和國物權法條文理解與解釋適用(人民法院出版社，2007)。

加羊的數目而獲取利益，爭先恐後，該草地終將因過度使用而貧瘠。另一種可能的選擇是將該塊草地收為國有，但面臨許多問題：何人可以放牧，數量多少，費用若干，依據何種標準決定，如何管理。此等問題不易解決，難免造成浪費、濫權及無效率。若採取私有財產制，將該塊草地歸屬私人，則所有人為追求最大利益（利益極大化），何時放牧，數量多少，如何維護草地，通常會作最有效的管理使用。由此可知，將物歸屬於某人私有，由其支配使用，有助於物盡其用。此為私有財產制物權法的經濟功能。<sup>1</sup>

#### 四、私有財產的普遍性及讓與性

為發揮物之效用，而創設物權，除使其具有直接支配、排他性外，尚有二點應予提出：一為普遍性，即原則上應儘量使一切資源私有化，動產或不動產均包括在內；一為讓與性（處分性），即物權可以自由移轉，變更其主體，使物歸屬於能作較有效率使用之人。為此，我民法特明定所有人原則上得自由處分所有物（第七六五條），並肯定地上權、農育權、典權的讓與性（第八三八條、第八五〇條之三、第九一七條），不動產役權亦得隨需役不動產而為移轉。至於抵押權、質權等擔保物權雖不得單獨讓與，但得隨債權讓與而移轉（第二九五條），債權原則上具有讓與性（第二九四條）。

#### 五、私有財產的社會義務

強調私有財產，絕非將之神化、絕對化。私有財產，尤其是所有權，負有社會義務。憲法第十五條規定人民之財產權，應予保障，肯定私有財產權為一種基本權，但依憲法第二三條規定，

---

<sup>1</sup> Hardin, *The Tragedy of the Commons*, in: *Science*, Vol. 162 (1968), pp. 1243f.

為防止妨礙他人自由，避免緊急危難，維持社會秩序或增進公共利益所必要時，亦得依法律加以限制，前已論及。現行物權法是憲法規範的具體化，在承認私有財產原則下，加以必要的規範，具有多種意義：對個人言，為自由與拘束的調和；對法律體系言，則為私法與公法的協力，構成了社會經濟秩序的基礎。

### 第三款 物權法上的私法自治

私法自治是民法的基本原則，體現於契約自由和權利行使的自由，在物權法上亦有其適用。然物權具有絕對性，攸關第三人利益，當事人的私法自治應受合理必要的限制。茲分物權上的契約自由與物權行使自由加以說明。

#### 一、物權上的契約自由

物權上的契約自由包括締約自由、內容自由和方式自由，分述如下：

##### (一)物權創設自由

私法自治在債權法最主要的表現是締約自由，即當事人原則上得自由創設債之關係（包括債權和債務）。我物權法係採物權法定原則，當事人不得創設法律規定以外的物權，其自由甚受限制。此項限制在立法上應為必要的緩和：1.肯定除法律外，亦得依習慣(習慣法)創設物權(第七五七條)。2.增刪物權種類，並創設次類型的物權(如普通地上權、區分地上權；普通抵押權、最高限額抵押權)。3.調整個別物權的內容。民法物權編修正規定得於「土地之上下一定空間之範圍內」設定區分地上權，廢除永佃權，增設農育權（第八五〇條之一）。將地役權修正為不動產役權，擴大其在客體及設定權利人的範圍(第八五一條、第八五九條之三之四)，並於抵押權增設「最高限額抵押權」(第八八一條之一以下)，有助於強化當事人選擇自由，促進物的用益和擔保功能。

## (二)物權內容自由

### 1.當事人的自由形成空間和定型化契約的規範

物權法定原則兼括物權類型強制及物權內容固定，雖因此限制了物權的內容的形成自由，但仍保留一定程度的自由形成空間，例如關於地上權的期限、地租、地上權讓與、及建築物補償（第八三四條、第八三五條、第八三八條、第八四〇條）；不動產抵押權擔保範圍（第八六一條）；動產抵押所擔保債權的清償方法等（動產擔保交易法第十六條第一項第五款、第二七條、第三三條）。值得注意的是，抵押權、附條件買賣、信託占有及讓與擔保，多由定型化契約條款所構成，如何依誠信原則（消費者保護法第十一條以下）加以規範，實值重視。

### 2.法院介入私法關係的調整

關於共有物的管理，除契約另有訂定外，原應由共有人共同管理（舊第八二〇條）。共有人關於管理方法不能獲致合意時，共有人不能起訴請求法院定之。值得注意的是，物權編修正第八二〇條將「全體同意原則」改為「多數決原則」，並明定管理方法顯失公平，或其管理因情事變更難以繼續時，不能定其管理方法等情形，法院得依共有人聲請以裁定變更其管理。

### 3.物權行為法上的方式自由

在債權行為，原則上採方式自由，但對特定契約明定其要式性（如第七〇九條之三規定合會的要式性）。在物權行為，現行法係依物權種類設不同的規定，即不動產物權之移轉或設定，應以書面為之（第七五八條第二項），為要式行為。動產物權的移轉或設定不以訂立書面為必要，屬非要式行為。

## 二、物權行使上的自由

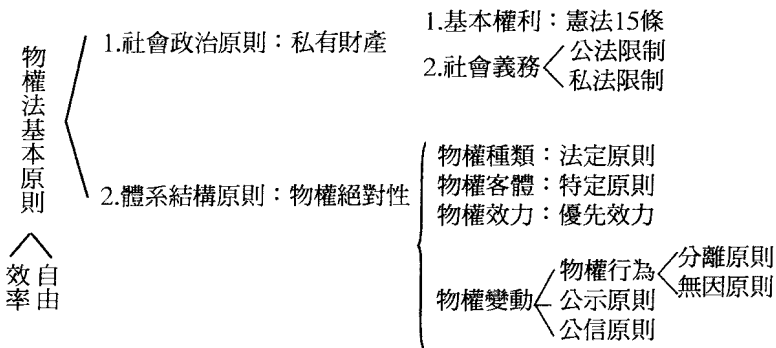
基於私法自治，物權人原則上得自由行使其物權，包括物權的讓與和拋棄。最近發生爭論的是鄰地所有人得否預先拋棄鄰地通行權（第七八七條）。最高法院採否定說，前已提及，此涉及相鄰關係，俟後再為說明。

### 第四款 物權法的結構原則

現行物權法的結構是建立在五個原則之上：就物權性質言，為物權絕對性；就物權種類言，為物權法定原則；就物權客體言，為特定客體原則；就物權效力言，為物權優先效力；就物權變動言，為物權行為獨立性、無因性和公示原則。

物權絕對性係物權的基本性格，其他四個原則皆源於此種特性，俟後將詳為說明，為便於綜合了解，簡述如下。物權具有對世的效力，動輒涉及第三人利益，故法律明定其種類，不許當事人自由創設。為使物權之支配得以確實，便於公示，物權之標的物應以特定之物為其客體，一個物權不能存於二個以上之物（物權特定原則）。物權的優先效力係物權直接支配而具有排他性的當然結果。物權行為獨立性在使物權行為與債權行為分離（分離原則），無因性旨在使物權變動不受其原因行為（債權行為）的影響。物權變動以登記（不動產）及交付（動產）作為公示表徵，使第三人可以查悉其變動，避免因物權具有排他性而遭受不測的損害。

物權法的規定係上揭私有財產制度（社會政治原則）及五個結構原則的具體化。把握這些原則，有助於了解個別規定的內容，並作合理的解釋適用。鑒於其重要性，列表如下，以便參照：



## 第五款 物權法的解釋適用

### 一、法律的解釋

關於物權法的解釋適用，應遵循依法律解釋適用的一般原則。應特別指出的是，最高法院常以物盡其用或經濟上效用，作為解釋適用的方法。鑒於其在法學方法上的重要性，茲舉數則判例如下：

1.系爭房屋原計劃蓋建二樓，而建築之程度，二樓結構業已完成，僅門窗尚未裝設及內部裝潢尚未完成，此項尚未完全竣工之房屋，已足避風雨，可達經濟上之使用目的，即成為獨立之不動產。上訴人向被上訴人買受系爭房屋，依民法第七五八條規定，自須辦理所有權移轉登記手續，始能取得系爭房屋之所有權，不能以行政上變更起造人名義之方式，取得系爭房屋之所有權（七十年台上字第二二二一號判例）。

2.土地法第一〇四條係規定租用基地建築房屋之承租人，於出租人之基地出賣時，有優先承買權，其出租人於承租人之房屋出賣時，有優先購買權，旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用（六五年台上字第五三〇號判決）。

3.民法第七八七條第一項所定之通行權，其主要目的，不僅專為調和個人所有之利害關係，且在充分發揮袋地之經濟效用，以促進物盡其用之社會整體利益，不容袋地所有人任意預為拋棄（七五年台上字第九四七號判例）。

4.民法第七九六條所定鄰地所有人之忍受義務，係為土地所有人所建房屋之整體，有一部分逾越疆界，若予拆除，勢將損及全部建築物之經濟價值而設，倘土地所有人所建房屋整體之外，越界加建房屋，則鄰地所有人請求拆除，原無礙於所建房屋之整體，即無該條規定之適用（六七年台上字第八〇〇號判例）。



5.民法第八七六條第一項之法定地上權，須以該建築物於土地設定抵押時業已存在，並具相當之經濟價值為要件。系爭甲部分房屋，既足認係建築於設定抵押權之後，於抵押權設定當時尚未存在，系爭乙部分豬舍，雖建於設定抵押權之前，但其價值無幾，雖予拆除，於社會經濟亦無甚影響，均不能視為上開法條中可成立法定地上權之建築物（五七年台上字第一三〇三號判例）。

由上揭判例可知，最高法院係以「物盡其用的經濟觀點」，來認定建築房屋何時成為獨立的不動產；說明優先購買權的立法意旨；解釋袋地所有人何以不得預為拋棄鄰地通行權；作為越界建築的認定標準；用以決定某物是否為得成立法定地上權的建築物。

## 二、類推適用、準用：相鄰關係

我物權法係採物權法定原則，大部分的條文皆屬強行規定，因此在何種程度內容許物權法規定的類推適用，具法學方法上的意義，亦值重視。

首先應說明的是，物權法定原則不容許依類推適用的方法創設法律所未規定之物權。但此並不排除物權法規範內容不備時的類推適用。茲就不動產相鄰關係加以說明。

### (一)類推適用：民法第七八七條規定對區分建物的類推適用

最高法院九六年台上字第五八四號判決謂：民法第七百八十七條規定：土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常之使用者，土地所有人得通行周圍土地以至公路之鄰地通行權，旨在調和相鄰土地用益權之衝突，以充分發揮袋地之經濟效用，促進物盡其用之社會整體利益。而一棟建築物，在物理上本屬一體，各部原不具獨立性，因法律上承認區分所有權，得由各區分所有人就其區分建物之一部享有單獨所有權，各區分所有人對其專有部分得全面、直接而排他性之支配，故就整體建物而細分各區分所有時，區分所有建物專有部分，因其他專有部分之間隔，無法對外為適宜之聯絡，不能為通常之使用，顯與袋地同，自有調整區

分所有建物專有部分相鄰關係之必要，始能充分發揮其經濟效用，此與鄰地通行權之規範目的相同；但區分所有建物專有部分相鄰關係之調整，並不限於他人正中宅門之使用一項。從而區分所有建物之專有部分，如為其他專有部分所圍繞，無法對外為適宜之聯絡，致不能為通常之使用，既與袋地之情形類似，法律就此情形，本應同予規範，因立法者之疏忽，而發生顯在之法律漏洞，自得類推適用民法第七百八十七條之規定。

### (二)由類推適用到準用：民法第七七四條至第八〇〇條

民法第七八七條關於鄰地通行權之規定，可否類推適用於承租人等土地使用人是實務上的爭議問題。最高法院採肯定見解，認為：「民法創設鄰地通行權，原為發揮袋地之利用價值，使地盡其利增進社會經濟之公益目的，是以袋地無論由所有權人或其他利用權人使用，周圍地之所有權及其他利用權人均有容忍其通行之義務。民法第七百八十七條規定土地所有權人之鄰地通行權，依同法第八百三十三條、第八百五十條、第九百十四條之規定準用於地上權人、永佃權人或典權人間，及各該不動產物權人與土地所有權人間，不外本此立法意旨所為一部分例示性質之規定而已，要非表示於所有權以外其他土地利用權人間即無相互通行鄰地之必要而有意不予規定。從而鄰地通行權，除上述法律已明定適用或準用之情形外，於其他土地利用權人相互間，包括承租人、使用借貸人在內，亦應援用『相類似案件，應為相同之處理』之法理，為之補充解釋，以求貫徹。」<sup>1</sup>（最高法院七九年度第二次民事庭會議決議）

為避免此項類推適用爭議，並全面處理不動產相鄰關係的規範問題，物權編修正時乃創設準用條文，於增訂第八〇〇條之一

---

<sup>1</sup> 另有一則類推適用的判決可供參考：最高法院九八年台上字第一〇〇四號判決「擔保人以自己之所有物，為債務人設定擔保，其法律上地位與保證人無異，對債務擔保之履行而言，均係以自己之財產清償債務人債務，並無二致，故民法第七四二條第一項「主債務人所有之抗辯，保證人得主張之」規定，於物上擔保人之情形，自可類推適用之。」

規定：「第七百七十四條至前條規定，於地上權人、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準用之。」<sup>1</sup>

### (三)最高法院判例、司法院解釋及立法發展；共有物上債權約定的第三人效力

關於物權法的解釋適用及立法發展，最具啟示性的是物權關係上債權約定(債權行為)對第三人的效力，茲將其發展過程說明如下：

1.最高法院四八年台上字第一〇六五號判例：共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在。

2.司法院釋字第三四九號解釋：最高法院四十八年度臺上字第一〇六五號判例認為：「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有公用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明。」<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> 準用條文係為簡化條文，於性質不相抵觸之範圍內始得準用，故在何種情形可以準用，應依具體個案分別認定。民法物權編的準用性條文，除第八〇〇條之一外，尚有第七六七條第二項，第七七二條、第七八六條第四項、第七八七條第三項、第七九九條之一第二項、第八二四條之一、第八三〇條、第八八一條之十七、第八九九條之一、第九三九條、第九四六條、第九六六條等(請查閱所有準用性條文，並閱讀之)

<sup>2</sup> 關於本件解釋的評論，參閱蘇永欽，「民事判例的合憲性控制-以釋字第三四九號解釋為例」，收於違憲審查，一九九九年，第一四九頁以下；謝哲勝，「從釋字第三四九號解釋論隨土地所有權移轉的債權契約」，收錄於《財產法專題

3.第八二六條之一：不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。

### 三、法律經濟分析

物權是一種「產權」，乃調整資源使用權利分配的權利形式，由法律加以設計及分類，以物上請求權(產權規範，property rules)及侵權行為損害賠償請求權(侵權責任規範，liability rules)加以保護，建立平和的物權秩序，並使物權具有可移轉性，以促進資源的有效使用，作為自由權利的基礎。物盡其用的效率，不僅是立法政策問題，如前所述，我實務上亦常以物盡其用的經濟效用作為物權法上解釋或類推適用一項準則。近年來學說上更引進法律經濟分析的理論，<sup>1</sup>從交易成本的觀點強調有效率的資源配置，並

---

研究》，一九九四，第五七頁以下；郭雨嵐、林發立，「試論分管契約之效力-兼評最高法院四八年臺上字第一〇六五號判例及司法院大法官會議釋字第三四九號解釋」，萬國法律，一九九四年八月，第一〇頁以下；黃義豐，〈附隨於不動產之特約之效力〉，《法令月刊》，第四七卷第二期，第十八頁以下；王文宇，「從財產權之保障論釋字第三四九號解釋」，收於憲法解釋之理論與實論(劉孔中、李建良主編)，一九九八，第四二一頁以下。

<sup>1</sup> 關於法律的經濟分析的一般理論 Posner, *Economic Analysis of Law*, 5th ed., 1998 (唐豫民譯，法律之經濟分析，七六年，台灣商務印書館發行)；干學平：「交易成本與經濟法學」，律師通訊，第一四八期，第四九頁。關於此一新的法律與經濟研究方法發展的介紹及評估，G.G. Veljanovski, *The New Law-and-Economics-A Research Review*, 1982, 作有簡要論述，附有相關文獻，足供參

據此分析檢討物權法的立法原則、最高法院判例和司法院大法官解釋，豐富了法學上的思考論證，深具意義。

在立法層次上應考慮經濟效率，係屬當然，並具有極大的功用。民法物權編修正的諸多規定，具有促進經濟效率的功能，如廢除永佃權而創設農育權；創設區分地上權；增設最高限額抵押權等。在法律適用的層次上，有穩妥的法律解釋或類推適用的方法，就法律解釋方法言，有所謂的文義解釋、體系解釋、立法史解釋、目的性解釋及符合憲法解釋等。<sup>1</sup>經濟效率不足取代此等法律解釋方法，因為經濟效率不是最高或唯一的法律原則，<sup>2</sup>法院也不是某項解釋是否符合經濟效率的最佳判斷者。經濟效率乃在評估法律適用對資源配置的影響，應可納入法律目的解釋，而與其他解釋方法共同協力，以實現法律的規範意旨。

## 第四節 物權法的發展

### 第一款 物權法與台灣社會變遷

我現行民法物權編係於民國十八年（一九二九）十一月三十日公布，十九年（一九三〇）五月五日施行，迄今已屆滿八十年，自一九四五年起，<sup>3</sup>適用於台灣，長達半個世紀。茲分四個階段說明物權法（廣義）的發展：

---

考。關於其在物權法的應用，請參閱 Ackerman, *Economic Foundations of Property Law*, 1975; Adams, *Okonomische Analyse der Sicherungsrechte*, 1980；王文字，「財產法的經濟分析與寇斯定理」，*月旦法學*，第十五期，第六頁下。熊秉元：「無所不在的寇斯」，*植根雜誌*，八卷五期，對法律經濟分析的創始人寇斯（R. H. Coase）的理論作有簡明的介紹。

<sup>1</sup> 拙著法律思維與民法實例，第二二五頁。

<sup>2</sup> Eidenmüller, *Effizienz als Rechtsprinzip*, 1995; 同氏，*Rechtsanwendung, Gesetzgebung und ökonomische Analyse*, AcP 197, 80ff.

<sup>3</sup> 為便於說明，以下民國年代均改為公元。

### 1.一九三〇年代物權法體系的建立

現行民法物權編制定於一九二九年，在同一時期制定的相關法令，其主要者有土地法（一九三〇）、土地登記規則（一九四六）、<sup>1</sup>建築法（一九三八）、都市計劃法（一九三九）。此等法律建構了現行物權法的基本體系，曾因應社會需要，多次修正（請查出修正條文，並了解修正理由）。

### 2.一九五〇年代的土地改革

影響台灣物權（尤其是土地所有權）制度最為深遠重大的，乃一九五〇年代的土地改革。就其政策背景言，係國民政府總結在中國大陸的失敗經驗，並為確保對台灣的有效統治。就法律言，則為實現憲法第一四三條關於土地的基本國策。<sup>2</sup>土地改革所以能夠順利實施，因素甚多，設計周全的法律架構亦屬關鍵，即在民法和土地法的基礎上，分階段制定以下三個重要特別法，除實體規定外，並設有解決爭議的救濟程序：1.耕地三七五減租條例（一九五一）。2.台灣省放領公有耕地扶植自耕農實施辦法（一九五一）。3.實施耕者有其田條例（一九五三年制定，一九九三年廢止）。

此項土地改革重新分配了台灣土地所有權，改變了台灣社會結構，對於安定農村促進工業的發展，具有相當程度的貢獻。<sup>3</sup>

### 3.一九七〇年代的土地使用規劃

一九七〇年代立法的重點，係為因應工商業的快速發展及振興農業，而對土地為必要的使用規劃。其主要的，如修正一九三九年施行的都市計劃法，修正一九五四年施行的平均地權條例，制定農業發展條例（一九七三），制定區域計劃法（一九七四）等。其在八十年代以後制定者，有農地重劃條例（一九八〇）、都

<sup>1</sup> 土地法和土地登記規則與物權法關係密切，參閱楊松齡，實用土地法精義，二〇〇〇；陳銘福，土地法導論，二〇〇〇。

<sup>2</sup> 參閱司法院大法官釋字第四二二號解釋。

<sup>3</sup> 馬漢寶，「法律與中國社會之變遷」（台大法學叢書99），一九九九，頁一〇八。

市更新條例（一九九八）。此等關於土地和農地規劃和發展的法律亦多涉及土地所有權的使用、收益、處分，與憲法保障人民財產權具有密切關係。<sup>1</sup>

#### 4. 一九八〇年代以後的發展

一九八〇年代以後，影響物權法發展較為重大的立法，係一九九五年制定的公寓大廈管理條例。其次，值得注意的是，土地法原第三十條：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，並不得移轉為共有。但因繼承而移轉者，得為共有。違反前項規定者，其所有權之移轉無效。」又第三十條之一規定：「農地繼承人部分不能自耕者，於遺產分割時，應將農地分歸能自耕者繼承之。其不能按應繼分分割者，依協議補償之。農地繼承人均無耕作能力者，應於繼承開始後一年內，將繼承之農地出賣與有耕作能力之人。」此二條規定於八十九年一月二十六日修正土地法時被刪除，<sup>2</sup>期能促進農村的發展，對台灣農地所有權制度將產生如何影響，仍待觀察。

#### 5. 國有財產（尤其是土地所有權）與物權法

財產權得為私有，亦得為公有（國有、直轄市所有、市縣或鄉鎮所有）。就土地言，憲法第一四三條規定：「中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。」台灣地區土地總面積為 360 萬餘公頃，已完成測量登記者有 189 萬餘公頃，占總面積 53%，其中屬國有者有 36 萬餘公頃，占已登記土地 19%，其餘未完成測量登記土地 172 萬餘公頃，大部分為國有林地及區域外保安林地。<sup>3</sup>國有（或地方所

<sup>1</sup> 參閱司法院大法官釋字第四〇〇號、第四〇六號、第四四四號解釋。

<sup>2</sup> 其同時被刪除者，尚有農業發展條例原第三十條規定。

<sup>3</sup> 應注意的是，實務上認為關於未登記為公有或私有之林地，既概屬國有，則不論國家已否辦理登記，均不適用消滅時效或取得時效之規定。最高法院八七年台上字第一七三八號、八九年台上字第一五五〇號判決。

有)的土地應依土地法辦理登記(國有財產法第十七條、土地法第五二條)。

為促進土地有效率的使用,公有土地逐漸私有化。國有財產管理機關正在積極推動非公用土地的處分,包括研訂國有非公用土地與私有土地的交換辦法,放寬非公用土地出售限制,推動改進設定地上權,以及推行非公用土地信託制度等。此等發展與物權法具有密切關係,甚屬重要,限於篇幅,在此難以詳論。<sup>1</sup>

本書的內容旨在論述民法物權編及相關法律,以上說明乃在使讀者能較宏觀地觀察物權法(尤其是土地所有權)與台灣社會變遷的相互作用關係。<sup>2</sup>此種認識將有助於探討,如何在憲法保障財產權的基礎上,經由立法、行政和司法確保個人在財產法上的自由形成空間,及促進物盡其用的經濟效率。

## 第二款 物權法的演變<sup>3</sup>

物權法,一般被認為是靜態的法律,不若債權法的活潑,富於變動。實則,物權因與社會經濟具有密切的關係,亦隨著社會經濟的發展而歷經變遷。促進成物權法變遷發展的因素,有為立法(如動產擔保交易法的制定),有為司法實務,有為學說理論。就變動的內容言,有為立法原則的修正,有為體系的調整,有為理論的再構成,有為法律解釋適用方法的反省。茲提出六個重點,以供參考:

---

<sup>1</sup> 參閱財政部國有財產局編印國有財產現況(增訂本),一九九八。

<sup>2</sup> 魏家弘,台灣土地所有權概念的形成功經過—從業到所有權(台灣大學法律學研究所八四年度碩士論文)。

<sup>3</sup> 蔡明誠,「民法物權編的發展與展望」,民法七十年之回顧與展望論文集(三),二〇〇〇,頁四五;值得比較參照的是德國物權法的發展,參閱 Baur, Entwicklungstendenz im Sachenrecht, JA 1987, 181; M. Wolf, Beständigkeit und Wandel im Sachenrecht, NJW 1987, 2647. 關於日本物權法的發展,參閱廣中俊雄,里野英一編民法典の百年II,有斐閣,一九九八。



## 一、所有權社會化的繼續進行與所有權保護的強化

所有權社會化的繼續進行，係物權法最重要的發展趨勢。在私法方面，係權利濫用禁止原則和誠實信用原則的適用（第一四八條）。在公法方面，與日俱增的環境保護法規對物權關係的影響最為深遠。必須特別指出的是，在物權法的發展過程中，所有權一方面受到公法上的限制，但他方面所有權在基本權及權利程序保護上亦更臻週全。

## 二、相鄰關係的雙軌規範體系

民法對不動產相鄰關係設有詳細規定，多達二七個條文（第七七四條至第八〇〇條），約占物權編的八分之一，實務上案例有增加的趨勢，多集中於袋地通行權（第七八七條）、越界建築（第七九六條），尤其是建築物區分所有（第七九九條）。由於人口集中，公寓擁擠、工廠林立、生活環境惡化，為期合理規範，已逐漸形成私法與公法並重的雙軌規範體系。<sup>1</sup>八十四年六月二十八日公布，三十日施行的「公寓大廈管理條例」，係一項具有開創性的立法，被稱為「住宅憲法」，最值重視。

## 三、共有制度的調整

共有制度不利於物的使用，常為紛爭之源，法律和實務上採取三種途徑加以改進。1.放寬共有土地或建物的處分、變更及設定負擔的要件（第八一九條、土地法第三四條之一）。2.關於共有物的管理採多數決原則（第八二〇條）。3.便利共有物分割，認分割請

---

<sup>1</sup> 關於此種雙軌體系（Doppelspürigkeit）的建立及其解釋適用，參閱 Haag, öffentliches und privates Nachbarrecht, 1996; Felix, Einheit der Rechtsordnung, 1998, S. 83ff. 關於環境保護法規，參閱柯澤東，環境法論（二版），一九九三；葉俊榮，環境政策與法律，一九九三；黃錦堂，台灣地區環境法之研究，一九九四；陳慈陽，環境法論，二〇〇〇。

求權乃屬形成權，不罹於消滅時效。<sup>1</sup>協議分割後時隔十五年迄未辦理登記時，共有人仍得訴請裁判分割。4.肯定共有物分割或分管等約定對應有部分受讓人的效力。

#### 四、用益物權與擔保物權的消長

##### 1.統計資料

我民法上的物權，除所有權外，尚有地上權、農育權、不動產役權、典權（合稱用益物權），不動產抵押權、質權、留置權（合稱擔保物權）。台灣有極為完善，業已全部電腦化的土地登記。可惜的是，關於已登記物權的數量、時效取得地上權、抵押權擔保債權的金額其歷年變動情形，迄未數據化，未能提供可作分析研究的資料。茲據主管機關所提供有限的資料，將台閩地區辦理土地他項權利登記筆數列表如下：

| 權利<br>項目<br>年度別 | 總計        | 抵押權       | 地上權    | 地役權   | 典權  | 其他    |
|-----------------|-----------|-----------|--------|-------|-----|-------|
|                 | 筆數        | 筆數        | 筆數     | 筆數    | 筆數  | 筆數    |
| 1995            | 2,446,809 | 2,407,039 | 32,502 | 11    | 227 | 7,028 |
| 2000            | 2,073,748 | 2,033,521 | 29,530 | 560   | 29  | 6,217 |
| 2005            | 1,984,278 | 1,937,423 | 42,780 | 830   | 69  | 3,176 |
| 2006            | 2,035,330 | 1,990,051 | 40,864 | 943   | 69  | 3,403 |
| 2007            | 1,793,989 | 1,755,543 | 33,876 | 1,081 | 69  | 3,420 |
| 2008            | 1,624,501 | 1,591,632 | 28,267 | 1,111 | 30  | 3,461 |

##### 2. 擔保物權的重要功能

由上揭統計資料可知，設定抵押權登記數最多筆（可惜缺少擔保債權金額的統計），足見擔保物權在市場經濟的重要功能，其發展重點有三：

<sup>1</sup> 參照最高法院二九年上字第一五二九號判例。

(1)承認最高限額抵押權。

(2)共有的不動產，如非基於共同關係而共有，各共有人得就其應有部分設定抵押權。<sup>1</sup>

抵押權與用益物權的併存，民法僅明定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及其他權利，但其抵押權不因此而受影響（第八六六條）。實務上進一步肯定不動產所有人設定典權及其他用益物權後，仍得於同一不動產設定抵押權，以發揮物之擔保功能。

### 3.用益物權的式微和調整

據前揭統計資料，地上權設定登記每年約有三萬筆左右，尚屬不少。其值注意的有二：

(1)地上權時效取得爭議甚多，係實務上重要問題。

(2)國有財產局正在推動於公有土地設定地上權。<sup>2</sup>

近三年設定地役權登記筆數降至數百，典權在一九九八年有一六筆，在二〇〇八年僅有三十筆，已喪失其重要性。永佃權因實施耕者有其田，已無設定者。上揭統計資料顯示用益物權已趨沒落，反映台灣社會經濟的變遷，如何在立法上重新調整用益物權的類型和內容，應為民法物權編修正重點。<sup>3</sup>

### 4.土地項登記筆數

值得注意的是，土地他項登記的筆數，有逐年減少的趨勢(尤其是在抵押權)，與台灣社會經濟變遷具有何種關係，是一個值得研究的課題。

---

<sup>1</sup> 司法院大法官釋字第一四一號解釋。

<sup>2</sup> 司法院大法官釋字第一三九號解釋。

<sup>3</sup> 中國大陸係採社會主義公有制，土地不得私有，因此不動產的用益物權特為重要，具有替代土地所有權的功能，在作兩岸物權法比較時，在方法上應特別注意。

## 五、物權與債權的相對化

物權係支配權，屬於絕對權，與具相對性債權的性質不同，但隨著理論發展和事實上需要，物權與債權的關係在許多方面業已相對化。舉其重要者而言，例如：債編若干規定對物權關係的類推適用；債權的物權化（租賃權及預告登記）；物權關係上約定（如共有物分管契約）具有對抗第三人的效力；在讓與擔保制度上，物權讓與與信託約款的結合；債權行為與物權行為的條件關連及共同瑕疵理論等。諸此問題充分顯示物權和債權在許多法律關係互相牽連交錯，共同形成財產法的結構體系和功能規範。

## 六、比較法和物權法的發展

現行民法物權編的基本原則體例、內容係參照德國民法、瑞士民法和日本民法而制定，其後判例學說亦深受其影響，歷經八十年的解釋適用固已逐漸建立自有的理論體系，仍須藉助比較法的研究，引進或創設新的制度，因應社會經濟發展的需要。一九六三年公布（一九六五年施行）的動產擔保交易法係參考美國法制，創設動產抵押、附條件買賣、信託占有三種不占有標的物的動產擔保制度。一九九五年公布施行的公寓大廈管理條例係參照德國和日本相關立法例而制定。比較法提供不同的規範模式，突顯共同的發展趨勢，擴大吾人的視野，啟發吾人的靈感，其研究層面若能由單純立法例的比較，更深化及於判例學說及實際運作，將更具參考價值。<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 關於制定歐洲民法所有涉及的物權制度，尤其是物權變動，參閱 Drobnič, *Transfer of Property*, in: *Towards a European Civil Code*, 1998, pp. 507-510; Ferrai, *Vom Abstraktionsprinzip und Konsensual zum Traditionsprinzip*, ZEuP (1993), S. 52ff.

### 第三款 民法物權編的修正

現行物權編自一九三〇年五月五日施行以來，迄今已逾八十年，其間社會結構、經濟型態和人民觀念，均有重大變遷，原本立基於農業生活型態的民法物權已難因應今日多變的生活態樣。經多年全面的檢討，終於在二〇〇〇年三月完成「民法物權編部分條文修正草案」。修正內容有為文字訂正，以避免解釋上的誤會；有為使法律適用周延明確；有為將實務見解納入法典；有為解決實務與理論上的爭議。已完成全面修正，包括通則及所有權、用益物權、擔保物權及占有。分述如下：

#### 一、通則及所有權的修正

民國九八年一月二三日修正公布民法物權編關於通則及所有權部分(包括物權編施行法)，其修正重點：

##### I.通則章

- 1.為避免物權法定主義過度僵化，妨害社會之發展，將習慣列入物權法定主義規範之列。(七五七條)
- 2.闡明不動產物權行為之書面契約性質(七五八條)
- 3.擴大不動產物權宣示登記之原因。(七五九條)
- 4.增訂不動產物權依法登記之效力及對因信賴登記而為物權變動之善意第三人之保障規定。(七五九條之一)
- 5.修正拋棄物權之要件及其方式。(七六四條)

##### II.所有權章

- 1.增訂所有權以外之物權，準用所有權物上請求權之規定。(七六七條)
- 2.修正動產、不動產所有權取得時效之要件。(七六八條以下)
- 3.修正取得時效中斷之事由。(七七一條)
- 4.增訂所有權以外財產權之取得時效，不以他人未登記之不動

- 產為限。(七七二條)
- 5.修正相鄰關係中之形成之訴，使有通過權之人等得請求法院為形成判決。(七七九條、七八六條、七八七條)
  - 6.增訂用水權人請求回復原狀之範圍及請求損害賠償亦得用適過失相抵之原則。(七八二條)
  - 7.增訂周圍地所有人得請求鄰地有通行權人購買其土地之規定。(七八七條)
  - 8.增訂數宗土地屬於一人所有，而讓與其一部或同時分讓與數人，致有不通公路土地之通行規定。(七八九條)
  - 9.修正越界建築之要件及其效果。(七九六條至七九六條之二)
  - 10.修正區分所有建築物的法律關係(七九九條至七九九條之一)
  - 11.增訂土地、建築物或其他工作物所有人與利用人間或利用人相互間，準用土地相鄰關係及建築物區分所有之規定。(修正條文第八百條之一)
  - 12.修正遺失物拾得人的義務及權利(八〇三條至八〇七條之一)
  - 13.修正共有物之管理方法(八二〇條)。
  - 14.明定共有物訂有禁止分割期限之例外規定(八二三條)
  - 15.增訂法院裁判分割的相關問題(八二四條至八二四條之一)
  - 16.增訂共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依法所為之決定或法院所為之裁定，對於應有部分受讓人或取得物權者之效力規定(八二六條之一)
  - 17.修正共同共有成立之依據及準用規定(八二七條、八二八條、八三〇條)。

## 二、擔保物權的修正

民國九六年三月二八日修正公布民法物權編關於擔保物權部分(包括物權編施行法)。其修正重點在於抵押權，分設三節規定普通抵押權，最高限額抵押權及其他抵押權，可謂是抵押權制度的全面更新。

### 三、用益物權及占有的修正

民國九十九年二月三日公布的物權編關於用益物權及占有修正，其修正重點(請對照新舊修文!!)：

#### (一) 用益物權

##### 1. 物權種類及內容的調整

(1) 刪除永佃權(八四二條至八五〇條)

(2) 增設農育權 (八五〇條之一至九)

(3) 將地上權分為普通地上權及區分地上權二個次類型(八三二條，八四一條之一)

(4) 將地役權修正為不動產役權(八五一條)，擴大其客體及設定人的範圍(八五九條之三、之四)

(5) 調整典權的內容(九一一條以下)

##### 2. 物盡其用，永續經營原則

永佃權的刪除，區分地上權的增訂，農育權的創設，不動產役權在客體及設定人範圍的擴大，典權內容的修正，均在促進地盡其利，永續經營。關於為貫徹此項原則而修正的重要規定，值得特別提出的是，用益物權人(地上權人、農育權人、不動產役權人、典權人)應依設定之目的及約定方法為土地之使用。未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其生產力或得永續利用，其有違反，經土地所有人阻上而仍繼續為之者，土地所有人得終止該用益物權(八三六條之二、之三、八五〇條之六、八五九條之二、九一七條之一)。

#### (二) 占有

1. 動產善意取得的要件及效果(九四八條以下)

2. 占有權利推定的適用範圍(九四三條)

3. 占有回復：關於占有物滅失，支出費用的請求權(九五三條以下)

#### 四、物權法的現代化

物權編的修正，在傳統的制度上完成了全面重新調整正，加以現代化，加強對所有權的保護，振興用益物權地盡其用，永續利用的功能，完善擔保制度，活化資金融通，實有助於建構穩定，公平，具有效率的物權法秩序，促進台灣社會經濟的發展，尤其是體現物權法維護的人的尊嚴及人格自由的價值理念。

#### 第四款 物權法發展的年表

民法物權編制定於一九二九年(民國十八年)，發展迄今已有八十年，茲將相關法令及司法院大法官解釋作一年表(請閱讀相關法令及解釋)，便於了解已演變過程，請特別注意制定當時社會經濟狀況，及物權法與台灣政治社會變遷：

- 1929：民法物權編
- 1930：土地法(2006 最新修正，下同)
- 1936：土地登記規則(2007)
- 1951：耕地三七五減租條例(2002)
- 1953：實施耕者有其田條例(1993 廢止)
- 1955：平均地權條例(2005)
- 1963：動產擔保交易法(2007)
- 1989：不動產經紀業管理條例(2001)
- 1990：土地徵收條例(1992)
- 1994：司法院釋字 349 號解釋(共有物分管契約)
- 1995：民法物權編第一次修正(第九四二條)
- 1995：公寓大廈管理條例(2006)
- 1996：司法院大法官釋字 400 號解釋(既成道路徵收)
- 2003：不動產證券化條例
- 2004：司法院釋字 580 號解釋(耕地三七五減租條例)
- 2007：祭祀公業條例
- 2007：民法物權編第二次修正(擔保物權)
- 2009：民法物權編第三次修正(通則、所有權)
- 2010：民法物權編第四次修正(用益物權、占有)