

第3編

物 權

第一章 物權通則

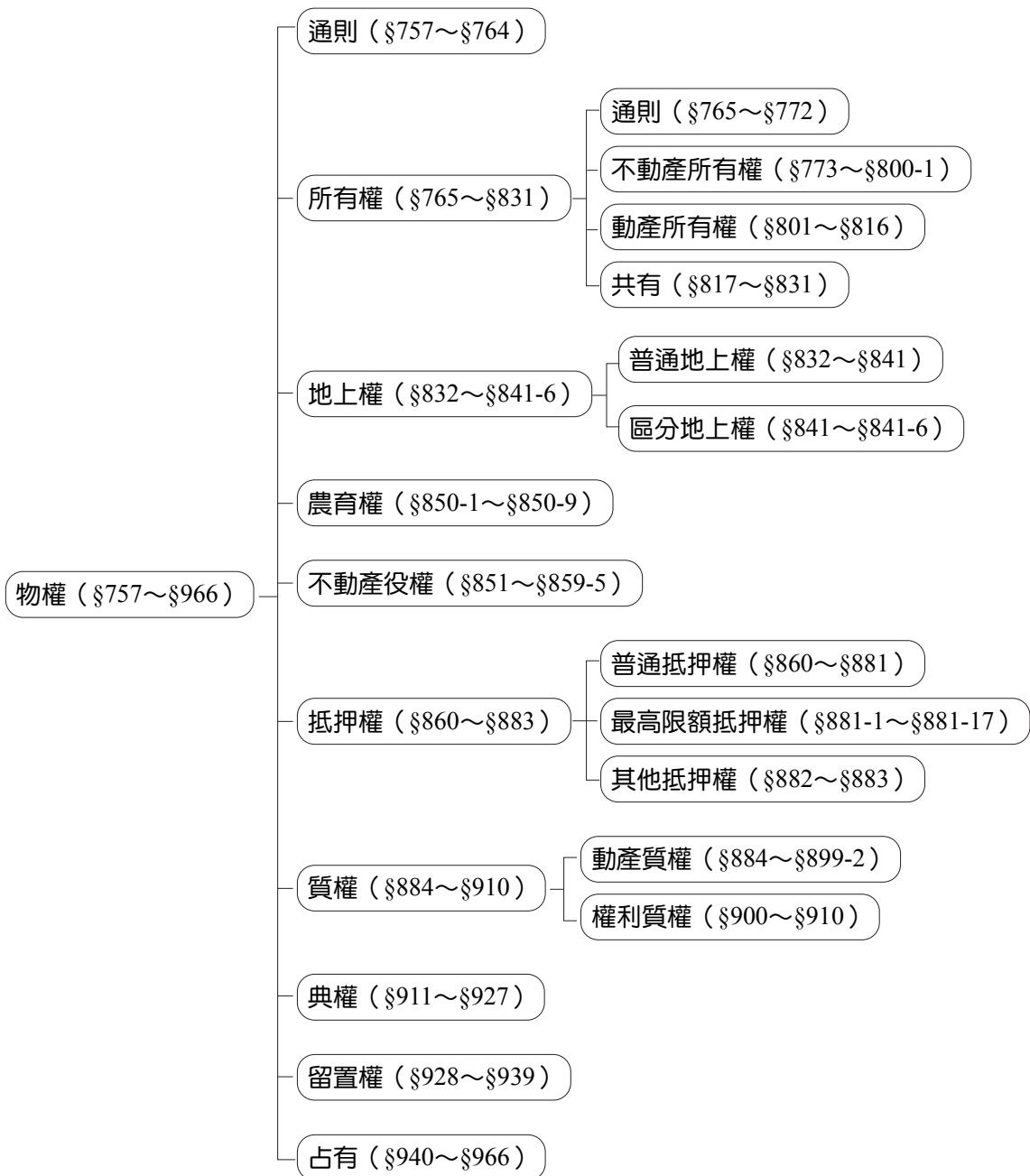
第二章 所有權

第三章 用益物權

第四章 擔保物權

第五章 占 有

第六章 物權編重點概念比較



第一章 物權通則

第一節 物權之意義

第二節 物權的分類

第一項 不得創設法律所未規定之物權

第二項 以標的物的支配範圍為區分

第三項 以標的物的種類為區分

第四項 以定限物權對標的物支配的內容為區分

第五項 以物權能否獨立存在為區分

第六項 以物權的存續有無期間限制為區分

第七項 以是否有權利為內容之不同為區分

第三節 物權的效力

第一項 排他效力

第二項 優先效力

第一款 物權間之優先效力

第二款 物權與債權間之優先效力

一 所有權之優先性

二 用益物權之優先性

三 擔保物權之優先性

四 物上請求權

第三項 追及效力

第四節 物權的變動

第一項 公示原則與公信原則

第一款 公示原則

第二款 公信原則

第二項 物權行為

第一款 物權變動之要件

一 不動產物權變動之要件

二 動產物權變動之要件

三 物權消滅之原因

第一節 物權之意義

王澤鑑老師謂：「物權，顧名思義，係指對物的權利，即將某物歸某特定主體，由其直接支配，享受其利益」¹。謝在全老師謂：「所謂物權者，乃係指特定之物歸屬於一定權利主體之法律利益而言，特定物既已歸屬於一定之權利主體，該權利主體對該特定物，在法律上自有一定之支配領域。於此支配領域內得直接支配該特定物，為自由之使用、收益或處分，且任何人非經權利主體之同意，均不得侵入或干涉」²。

¹ 王澤鑑，民法物權，頁1。

² 謝在全，民法物權論（上），頁2。

第二節 物權的分類

第一項 不得創設法律所未規定之物權

物權法定主義	物權除依法律或習慣外，不得創設（民§757）。學者認為，此項「物權法定主義」目的是在確保物權內容的明確、維持物權體系、保障交易安全。 →現行民法物權編所規定之物權共有八種：所有權、地上權、農育權、不動產役權、抵押權、質權、典權及留置權。並設「占有」為法律所保護之事實狀態。
--------	--

第二項 以標的物的支配範圍為區分

所有權	係指得對其標的物為永久全面支配的物權。亦稱完全物權。	其區別實益在於權利行使之範圍不同。而定限物權具有限制所有權之作用，其效力較所有權為強，故若同一物上存有所有權及定限物權時，定限物權之效力當然優先於所有權。
定限物權	即所有權以外之地上權、農育權、不動產役權、抵押權、質權、典權及留置權等七種物權，除特殊情形外，通常均成立於他人之所有物上，而僅能於特定限度內，對其所占有之標的物為支配的物權。 此外，民法中所稱「所有權以外之物權（民§763）」、「其他物權（民§762、§948）」，土地法則稱「他項權利（土地法§11）」，實務上則稱「限制物權（63台上2117判例）」。	

第三項 以標的物的種類為區分

動產物權	存於動產之上。例如：動產所有權、動產質權、留置權。	其區別實異在於物權變動要件不同、公示方法不同（原則上，動產→交付，不動產→登記）。
不動產物權	存於不動產之上。例如：不動產所有權、地上權、不動產役權、普通抵押權、典權。	
權利物權	存於權利之上。例如：權利質權、權利抵押權（民§882）。	

第四項 以定限物權對標的物支配的內容為區分

用益物權	支配物的使用價值，其目的在於使用收益。例如：地上權、農育權、不動產役權、典權。	其區別實益在於用益物權之權利人得就標的物依其性質為使用收益。而擔保物權之權利人則僅就其擔保物所賣得之價金優先受償。
擔保物權	支配物的交換價值，其目的在於作為債權的擔保。例如：抵押權、質權、留置權。	

第五項 以物權能否獨立存在為區分

主物權	係指不須從屬於他權利，而得獨立存在之物權。例如：所有權、地上權、典權。
從物權	係指須從屬於他權利，而存在之物權。例如：留置權從屬於債權而存在，債權因故消滅時，留置權隨之消滅。

第六項 以物權的存續有無期間限制為區分

有期限物權	有存續期限限制之物權。例如：典權、抵押權、留置權。	有限期之物權，存續期間屆滿時，該物權即生消滅之原因。無限期之物權，則永久存續。
無期限物權	其存續期限無限制，且能永久續之物權。例如：所有權。	
依當事人約定	其存續期限由當事人約定。例如：地上權、不動產役權。	

第七項 以是否有權利為內容之不同為區分

占有	對標的物有事實上管領力之法律事實，並非權利。	其區別實益在於保護之方法與程度之不同。例如：拾得遺失物，須於公告後無人認領，方得取得所有權。即拾得（占有）→公告→無人認領→歸拾得人所有（本權占有）
本權	基於物權（所有權、其他物權）或物權以外（借貸、租賃而占有）為占有時，均屬本權占有。	

第三節 物權的效力

第一項 排他效力

係指同一物上，不得同時存在內容相同或相衝突之物權。而有下列幾點特性：

- 一、若一物上已存有所有權時，即不能同時另成立新的所有權。但若有人因時效取得所有權時，前所有權即告消滅。
- 二、用益物權與擔保物權，因內容不同，故得同時存在於同一物上。

三、物權之排他效力有強弱之分

最強	次之	最弱
所有權	以占有標的物為內容之定限物權（典權、質權、地上權）	非以占有標的物為內容之定限物權（汲水不動產役權、抵押權）
即不得有其他所有權存在於同一物上	1. 不容許同以占有為內容之其他定限物權存在。 2. 亦即典權、質權和地上權不能同時存在於同一物上。 3. 但典權和抵押權、質權和抵押權等用益物權與擔保物權則得同時從在於同一物上。	1. 僅不容許有相同內容之物權同時存在於同一物上。 2. 亦即不動產役權和抵押權不能同時存在於同一物上。 3. 但不動產役權、抵押權之同種類物權得同時存在於同一物上。 例如：大雄於自己所有之土地上分別設定 3 個抵押權給 3 位債權人，日後 3 位債權人則依登記之順序為之受償。

第二項 優先效力

第一款 物權間之優先效力

- 一、先成立之物權優先於後成立之物權。
- 二、後成立之物權若對於先成立之物權實行有妨害時，先成立之物權的請求除去後成立之物權。（民§866）

第二款 物權與債權間之優先效力³

一 所有權之優先性

一物二賣時，倘若後買者已取得所有權，其所有權當然優先於先買者。於不動產中，其已登記取得所有權之後買者，其效力當然優先於雖已交付但未登記之先買者。

二 用益物權之優先性

例如：地上權（物權）優先於使用借貸（債權），地上權人得向使用借貸之債權人請求返還。

三 擔保物權之優先性

無論擔保物權發生之先後，其效力均優先於一般債權。

³ 謝在全，民法物權論，頁 434。

四 物上請求權（98 身特四等書記官）

所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之（民§767 I）。

第三項 追及效力

即權利標的物無論入於何人之手，權利之所有人，均得追及其物，行使其權利。例如：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§867）。抵押權人於其債權屆期未獲清償時，縱使該不動產已讓與他人，亦得追及該不動產，聲請法院拍賣抵押物。

第四節 物權的變動

第一項 公示原則與公信原則

第一款 公示原則

係指須以一定之方法，即不動產之登記（民§758）、動產之交付（民§761），始能發生一定之法律效果。

第二款 公信原則

係指其所表現之物權與真實之物權狀態不一致時，對於信賴公示之方法而為物權交易之人，法律乃承認其具有真實之物權狀態相同之法律效果，以茲保護。

第二項 物權行為

我國採物權「形式主義」，即物權因法律行為而變動時，須有物權變動之意思表示，以及履行登記或交付之法定形式，始能成立或生效。而在此「形式主義」下，並採「分離主義」，即債權發生之意思表示（債權之合意；普通契約）與物權發生之意思表示（物權之合意）分離。質言之，一個法律行為不能同時發生債權及物權變動之雙重效果，債權只生債之關係，必須另有物權行為方能發生物權變動之效果，故物權行為係為獨立存在，即具有「獨立性」之特性。由於物權行為具有獨立性，不受債權行為是否存在而影響，因而物權行為與債權行為間並無因果關係，此即物權行為之「無因性」特性。

第一款 物權變動之要件

一 不動產物權變動之要件

（一）因法律行為而變動：民法第 758 條規定：「（I）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。（II）前項行為，應以書面為之。」

(二)因法律規定而變動：民法第 759 條規定：「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。」

繼承須辦理繼承登記，但非不動產登記；強制執行則由法院所發給的移轉證書即取得不動產之物權；國家徵收土地則於應受之補償費發給完竣時，其原土地所有人之權利義務即告消滅；不動產物權因法院之判決而取得者，不以須經登記為生效要件；其他非因法律行為者，例如：法定地上權、典權人因除斥期間屆滿取得典物所有權（民§923Ⅱ、民§924）以及因法律事實而取得不動產物權者（如自己出資與建築）⁴。

• 最高法院 43 年台上字 1016 判例 •

實務見解

動產物權因法院之判決而取得者，不以須經登記為生效要件，因為民法第 759 條之所明定。惟此之所謂判決，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，恒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者（形成力亦稱創效力）而言，惟形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之，不包含其他判決在內。

二 動產物權變動之要件

(一)因法律行為而變動

1. 讓與合意：當事人須具有動產讓與為內容的明示或默示之讓與合意，係屬物權行為，故不以書面為必要，而交付即具有公示之性質。
2. 交付：交付乃動產物權之生效要件。

現實交付	動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力（民§761Ⅰ前）。亦即移轉事實上之管領力，使受領人取得直接占有。	
觀念交付	簡易交付	但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力（民§761Ⅰ但）。例如：乙出借甲一台筆電，嗣後乙想將之出售，甲表意購買，合意後，即無須再依現實交付方式先返還再交付，得由甲直接支付價金後，即發生移轉效力。

⁴ 王澤鑑，民法物權，頁 96～98。

觀念交付	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，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占有，以代交付（民§761Ⅱ）。甲將筆電出售予乙，但甲隔天須完成簡報，即向乙訂立借貸或租賃契約，由乙取得間接占有。而占有改定多用於動產讓與擔保。
	指示交付	讓與動產物權，如其動產由第三人占有時，讓與人得以對於第三人之返還請求權，讓與於受讓人，以代交付（民§761Ⅲ）。甲將筆電出借予乙，嗣後將筆電出售予丙，此時甲得將基於本權的所有物返還請求權讓與丙，由丙直接向乙請求物之返還。

(二)因法律規定而變動：例如：時效取得（民§768、§768-1）、無主物先占（民§802）、拾得遺失物（民§807Ⅰ）、添附（民§812、§814）等。

三 物權消滅之原因

(一)混同：原來歸屬於不同人的二個以上之權利，存於同一物中，因無併存之必要而同歸於一人之法律事實。然同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人具有法律上之利益者，不在此限（民§762）。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。並準用前條但書之規定（民§763）。

(二)拋棄：民法第 764 條所謂拋棄，係指物權人不以其物權移轉於他人，而使其物權絕對歸於消滅之行為而言（32 上 6036 判例）。

而拋棄係屬單獨行為，係屬法律行為，故其拋棄之效力依行為人是否具有行為能力而異。至於不動產之拋棄則須向地政機關為塗銷登記，始能發生拋棄之效力（74 台上 2322 判例）。

(三)其它消滅原因

1. 標之物滅失。

2. 存續期間屆滿或期滿前當事人合意使物權消滅：然是否存續期間屆滿或期滿即當然消滅，實務上有採不同見解。但最近見解仍採肯定說。

• 70 年台上字第 794 號 •

實務見解

法律關係定有存續期間者，於期限屆滿時消滅。期限屆滿後，除法律有更新規定，得為不定期限外，並不當然發生更新之效果。地上權無如民法第 451 條之規定，其於期限屆滿後，自不當然變更為不定期限。

3. 占有人因時效取得，前占有人之物權即歸消滅。
4. 擔保物權所擔保之債權消滅，其擔保物權基於從屬性，亦隨之消滅。
5. 法定期間之經過期滿。

• 40 年台上字第 730 號判例 •

實務見解

繼承回復請求權，原係包括請求確認繼承人資格，及回復繼承標的之一切權利，此項請求權如因時效完成而消滅，其原有繼承權即已全部喪失，自應由表見繼承人取得其繼承權。

6. 動產因添附於他人之不動產或動產。

觀念題

1. 動產的交付有那幾種方式？試各舉例扼要說明之。 (92-地特-4-地政)
2. 不動產物權之變動，須具備何種要件始生效力？ (92-身障-3-財稅)
3. 說明下列各詞之意義：(一)物權(二)排他性(三)物權行為(四)獨立性(五)擔保物權(六)從屬性。 (92-普-地政)
4. 何謂物？何謂權利？何謂一物一權原則？下列各項是否有違一物一權原則？(一)甲、乙共有一筆 A 地，應有部分各二分之一(二)丙將一筆 B 地之東半部設定地上權於丁(三)戊將 C 公寓之一樓讓與庚。 (93-地特-3-地政)
5. 試解釋下列名詞：(一)何謂物權法定主義？其立法理由為何？(二)何謂意定物權與法定物權？ (93-身特-4-地政)
6. 請說明物權法定主義之意義及立法理由。 (93-原特-4-地政)
7. 何謂「物權法定原則」？物權採取法定原則的立法理由為何？試說明之。 (93-專技-不動產估價師)
8. 何謂物權變動？不動產物權依法律行為而變動者應具備之要件如何？ (93-普-地政)
9. 試解釋或論述下列問題：(一)物權變動之公示原則(二)法定地上權(三)留置權成立之要件。 (93-普-財稅行政)
10. 說明下列各詞之意義，並舉例闡述之。(一)準物權(二)準共有(三)準占有。 (94-公路升資-佐晉員-土地行政)