

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

本節目標是使研讀者瞭解物權法之定義、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。本節所述之物權效力，係指物權之一般效力，即排他性、優先性及追及性。



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，甲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、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。

貳、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

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。

同，因債權人僅能請求債務人爲一定行爲，須待債務人之意思或行爲之介入，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

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

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保。前者爲物資之利用，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。後者係就其價值而爲債務之擔保，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，並無他性或優先效力者不同。

四、物權為絕對權

物權作爲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。

³ 王澤鑑，民法物權第1冊，通則·所有權，自版，1992年4月，頁32。

參、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：(1)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。(2)擔保物權併存，如同一不動產得設定多數或次序不同之抵押權（民法第 865 條）。(3)用益物權與擔保物權併存，如同一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）。

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）。

肆、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。

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。

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 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同一運命，此時之物權行為係有因行為。

伍、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

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。

陸、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，甲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），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：(1)排他效力。(2)優先效力。(3)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
	永佃權	民法第 842 條
	地役權	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、永佃權及典權	民法第 882 條、第 883 條

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。

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。

種類	內容	法律規定
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？



例題 4

丙其所有 B 土地為丁設定有期限之永佃權，乙是否無法永久在 B 土地上為耕作或牧畜？

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。即物權，除本法或其他法律有規定外，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，不包含習慣在內。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

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。

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，對於標之物為支配之物權。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

以標之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）係以標之物之使用、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。

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。

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。