

物 權



物權編導言

物權的意義

權利依標準的不同，有公權及私權的區別，私權又可分為財產權及非財產權、支配權、請求權。非財產權包括人格權及身分權；財產權包含債權、物權、準物權、無體財產權（例如商標權、專利權、著作權）。債權指特定人（債權人）請求特定人（債務人）作特定行為或不作特定行為的權利，換句話說，債權是存在於特定人相互之間，物權則是直接支配物，並具排除性的權利，在債權情形下，債務人不履行契約，例如買車不付錢，買屋不過戶，租房屋到期不遷讓，合夥不分擔債務，搭霸王車不付錢等，債權人可請求履行契約，或請求債務人不履行的損害賠償，甚至請求違約金，或解除契約等。一般人民的日常生活與債權息息相關，可是人民常常沒有感覺債權債務的關係。早上起床用電、用水要繳電費、水費這是債權、債務關係。出門搭公車要付車資，也是債權債務關係，如搭公車則是旅客運送契約；如搭計程車則是僱傭契約；自己開車加油時要付費，則是買賣契約；私家車向保險公司投保，則是保險契約；中午到外面吃餛飩或買便當，是買賣契約；下午朋友送三明治來享用，是贈與契約；下班後回家，房屋是租來的，房客與房東是租賃契約；晚上休閒時觀賞電視錄影帶，錄影帶是租來的，也是租賃契約。在物權的情況下，第三人有不法侵害



或妨害時，所有權人有請求返還、妨害除去或妨害防止等請求權（民§767），而債權關係，則無此種排除的權利。

物權也跟人民的財產密不可分，例如房屋所有人拿房地產為親朋作保，設定抵押權給債權人，以幫助親朋好友紓困；房屋所有人不滿屋頂所有權人搭蓋違建房屋霸占屋頂平台，提起拆屋的訴訟；住家無路可對外聯絡，主張通行權；兄弟姊妹繼承一筆土地而分割財產；將股票質押給金主借款，以借得款項；鄰居蓋屋導致地基鬆陷，土地所有人出面請求禁止；鄰居噪音、穢氣進入，土地所有人請求禁止；不知情買受贓車，主張善意取得等。

由上述例子，不難瞭解，不管債權或物權，在日常生活中均扮演重要的角色，當然在企業界、金融界、房地產業、乃至各行各業，均有熟悉債權法及物權法的必要，而達到「進可攻退可守」的不敗之地。

物權的種類

物權的種類相當多，散見於不同的法規，民法所定的種類有，所有權、地上權、永佃權、地役權、抵押權（普通抵押權、最高限額抵押權、其他抵押權）、質權（動產質權及權利質權）、典權、留置權等權利，其他法規如土地法第34條之1、第104條的優先承買權，礦業法所定的礦業權，海商法所定的船舶抵押權等均屬物權。在這些權利中，我們比較熟悉常見的是所有權及抵押權，因抵押權是擔保之王，一般人常使用它來融資，而設定時須以所有權作為對象，兩者息息相關。

物權法的性質

債權法尊重當事人意思自主，有許多任意性的條款，當事人可以自由約定彼此的契約，但物權法則是強行法，不許當事人創設物權，因物權法與社會公共利益休戚與共，不許當事人任意創設、變更，應絕對遵守，例如一物一權主義，物權法定主義等，不容許當事人「唱反調」，以契約變更這些原則。

物權的效力

物權有三大效力：一為排他的效力，不許同一標的物上成立相同的物權，例如一物一權主義即是，不容許一房屋所有權全部歸甲，同一房屋所有權全部又歸乙，頂多二人共同共有或分別共有；二為追及的效力，例如抵押權人不管抵押物輾轉到何人手中，抵押權人均可對該物行使權利，猶如「跑得了和尚，跑不了廟」的追及效力；三為優先的效力，例如抵押權有三個順序，第一順序優先第二、三順序，順序先後可從土地登記簿謄本得知，物權是很注重「倫理秩序」的，不許插隊或後來居上。又如某甲先向建設公司買A房屋，但乙後來出高價也向建設公司買A屋，卻先辦理所有權登記完畢，甲即使先買也敵不過乙的所有權，這就是所有權的優先性。

第一章

通則

第757條（物權法定主義）

物權除依法律或習慣外，不得創設。

解說

物權包括所有權、地上權、永佃權、地役權、抵押權、質權、典權、留置權等八種。因這八種權利，具有強大的效力，可以對抗其他人，所以法律規定不可以用契約或習慣創造其他物權權利，包括物權的內容，以免侵害公眾的利益。但98年1月12日立法院通過修正（下稱此次修正）以下述理由准許以習慣法形成新物權。

為確保交易安全及以所有權之完全性為基礎所建立之物權體系及其特性，物權法定主義仍有維持之必要，然為免過於僵化，妨礙社會之發展，若新物權秩序法律未及補充時，自應許習慣予以填補，故習慣形成之新物權，若明確合理，無違物權法定主義存立之旨趣，能依一定之公示方法予以公示者，法律應予承認，以促進社會之經濟發展，並維護法秩序之安定，爰仿韓國民法第185條規定修正本條。又本條所稱「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而言，併予指明。



本條所指的其他法律，例如漁業法、著作權法、商標法、海商法、土地法、民用航空器法、動產擔保交易法等，這些法律屬於民法的特別法，其中規定的漁業權、著作權、商標權、耕地權、航空器抵押權、動產抵押權等物權，與民法的物權都有效力。

實例

甲所有之土地，經附近居民通行的三十年成為既成巷道，甲因該土地飆漲欲出售，乃用圍牆圍堵起來，乙無法通行甚不服氣，一狀告到法院，請求確認乙就該土地有公用地役權存在，有無理由？

根據行政法院46年判字第39號判例，私有土地實際上供公眾通行30年成為既成巷道，公法上認為已有公共地役關係存在。但依據最高法院及司法院第一廳的意見，認為公用地役權並非民法或其他法律規定的物權，因此，不得依民事訴訟程序請求確認。乙並沒有公用地役權，他依照民事訴訟程序確認他對甲的土地有公用地役權存在，並沒有理由，法院應判決原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

第758條（物權的登記生效要件主義）

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。

前項行為，應以書面為之。

本條規定不動產物權若依法律行為，如買賣、互易、贈

與而取得，或依設定、拋棄而變更或喪失，非經登記，不生效力。不動產所在地的地政事務所設有土地或建物登記簿，若未登記於登記簿上，不發生物權的取得、喪失及變更效力。例如甲向乙買土地，但未辦理所有權移轉登記（俗稱過戶），登記簿上的所有權人仍然是登記乙，若乙再賣給第三人丙，並過戶完畢，甲不能向丙主張該土地是甲的，此時甲只能告乙損害賠償，不能告丙移轉登記土地，也不能告乙移轉登記土地，因土地已經不是乙的，告乙移轉土地沒有理由。丙跟甲之間沒有任何法律關係，甲告丙移轉登記，也沒有理由。

因自己出資建築之房屋，不待登記即原始取得的所有權，與房屋起造人名義之誰屬無關，與本條所謂因法律行為而取得者須登記所有權不同。

此次修正將第760條之書面刪除，本條第2項增訂前項行為，應以書面為之。又此所謂「書面」，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。如為契約行為，須載明雙方當事人合意之意思表示，如為單獨行為，則僅須明示當事人一方之意思表示。至以不動產物權變動為目的之債權行為者，固亦宜以書面為之，以昭慎重；惟核其性質則以於債編中規定為宜，第166條之1第1項已明定「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。」

實例一

張弘、陳雲、王安、李欣將所有土地提供甲建設公司建屋，合建契約約定建成後張弘、陳雲、王安、李欣各分得一、二、三、四樓房屋，甲公司分得五、六、七樓房屋。建築完成



後，甲公司將一、二、三、四樓房屋交付張弘、陳雲、王安、李欣居住，但未辦理所有權移轉登記，一、二、三、四樓房屋所有權仍為甲公司名義，甲公司之債權人A銀行對一、二、三、四樓房屋查封，問張弘、陳雲、王安、李欣能否排除A銀行之強制執行？

張弘、陳雲、王安、李欣、甲合建契約約定，張弘、陳雲、王安、李欣提供土地由甲建屋，建成後房屋及土地分歸張弘、陳雲、王安、李欣、甲契約當事人雙方取得，依法院之見解屬於土地與房屋的互易（交換），所以應準用買賣的規定。

甲公司雖將房屋點交張弘、陳雲、王安、李欣居住，但所有權人仍登記為甲名下，未辦理所有權移轉登記，依本法第758條的規定，房屋所有權未發生變動，仍為甲公司所有，因此，張弘、陳雲、王安、李欣尚不是房屋的所有權人，無法對甲的債權人A銀行的強制執行有所主張或排除A銀行的強制執行。

甲應將一、二、三、四樓房屋分別移轉登記給張弘、陳雲、王安、李欣，但A查封拍賣後，一、二、三、四樓房屋為其他人拍定（買受），甲無法將房屋過戶給張弘、陳雲、王安、李欣。張弘、陳雲、王安、李欣可向甲請求損害賠償，但甲如果沒有財產或已經脫產，即使張弘、陳雲、王安、李欣告贏了，也是數張判決書，沒有意義。因此，尋找信譽卓著的建設公司異常重要，預防勝於治療是現代人應該有的法律常識。

實例二

林山將A土地賣給賴雄，並交付土地給賴雄蓋工廠，但未辦理所有權移轉登記，林山再將同一筆土地賣給胡媛，並且辦理所有權移轉登記，胡媛向法院起訴請求拆除賴雄工廠並交還

土地，有無理由？

所有權對於任何人都有效力，簡單地說，所有權可以排除任何人的無權占有。賴雄雖向林山買了土地且已經使用，但是未辦理所有權移轉登記，賴雄蓋工廠使用，只能說有使用權但沒有所有權，林山再將土地賣給胡媛，且辦理所有權登記完畢。胡媛取得所有權，賴雄與胡媛沒有買賣、借貸、租賃關係，胡媛基於所有權人地位，訴請法院拆除賴雄的工廠並交還土地，賴雄拿出他與林山的買賣關係作為抗辯，賴雄沒有理由。

林山賣土地予賴雄時，如有計劃將土地再賣予胡媛時，則林山有詐騙賴雄的意圖，賴雄可告林山詐欺罪，此外，也可依買賣契約的規定，向林山請求損害賠償。

第759條（物權的宣示登記）

因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非同法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。

解說

第758條是規定法律行為（例如買賣、互易、合建、贈與）而取得設定、喪失、變更物權者，必須登記才生效力。

本條則是規定因繼承、強制執行、公用徵收、法院的判決，在登記之前已取得不動產物權者，不以登記為生效要件。此外，因法律規定而取得物權者，亦是如此。再者，自己出資興建房屋，不以登記為物權生效要件，違章建築之出資人以原



始取得建物之所有權，但是，因繼承、強制執行、公用徵收、法院判決，在未登記前固然已取得不動產的所有權，如果所有權人要使不動產物權發生變動，必須登記，以貫徹登記要件主義。本條所謂不得處分其物權，並不包括與人訂立買賣或其他債的契約情形在內。繼承人先與第三人成立不動產買賣契約，俟完成繼承登記後，再將不動產移轉登記給第三人（買受人），並無不可（最高法院51年臺上字第133號判例）。

因繼承而取得不動產的時間是被繼承人死亡繼承開始時；強制執行則是法院發給所有權權利移轉證書當天；公用徵收則為發給補償費完畢之日；法院判決取得不動產的時間是判決確定日。

本條所謂的登記，指地政機關將應登記的事項記入登記簿，並校對完竣、加蓋登記、校對人員名章而言。如果僅聲請登記或未記入登記簿，或校對未完竣均不發生登記效力。

實例一

華山、吳美、黃昌為A土地之共有人，持分各三分之一，華山於82年5月10日去世，華山的繼承人華明、華興未辦理繼承登記前，吳美、黃昌可否分割A土地？

分割共有物對於共有物的權利有所變動，所以屬於處分行為的一種。華明、華興因繼承而取得A地三分之一持分（二人共有三分之一），雖不以登記為生效要件，但是依本法第759條規定，吳美、黃昌要分割A地，須俟華明、華興辦理繼承登記後始可。

依最高法院69年臺上字第1012號判例，為了訴訟經濟起