

佈 頒 府 政 民 國

解集權物法民

輯 編 師 律 達 鴻 朱

行 印 局 書 界 世

中華民國廿二年五月四版

民法物權編集解(全一冊)

【每部定價銀七角】

(外埠酌加郵費匯費)

編輯者 朱鴻達

出版者 世界書局

發行者 世界書局

印刷者 世界書局

發行所

暨上

各

省海

世界書局



編輯大意

- 一 本書就國民政府公布之現行民法物權編逐章逐條加註理由大部份採取立法理由以便閱者知本法原意之所在
- 一 本書所採理由均精確完備對於立法理由有修改之處亦考慮周詳以應學者之實用
- 一 本書所採理由以揭明各條之精義爲主旨求簡刪繁免多贅文
- 一 本書各條附入前大理判例經編者詳加校閱其條文有參證之必要者方始採錄以供閱者參考之用

編者朱鴻達識

民法物權編集解目錄

第三編 物權

第一章 通則	一——一五
第二章 所有權	一——四〇
第一節 通則	一
第二節 不動產所有權	五
第三節 動產所有權	二二
第四節 共有	二九
第三章 地上權	一——一五
第四章 永佃權	一——一六
第五章 地役權	一——一五
第六章 抵押權	一——一五

第七章 質權·····	一一三
-------------	-----

第一節 動產質權·····	一
---------------	---

第二節 權利質權·····	八
---------------	---

第八章 典權·····	一〇
-------------	----

第九章 留置權·····	一六
--------------	----

第十章 占有·····	一五
-------------	----

附錄 民法物權編施行法·····	一三
------------------	----

民法物權編集解

十八年十一月三十日公布

第三編 物權

物權編的制定和債編一樣的精神。同時根據黨義。以社會利益爲重。採取各國法理之長。而同時保持我國固有的良好習慣。而這種習慣。一定是合乎所謂王道精神的。

從物權編的通則上。我們便可見到所謂王道精神。『物權除本法或其他法律有規定外。不得創設。』這條通則的理由。是因爲物權具有對抗一般世人的效力。若許人以契約或習慣隨意創設物權。便有害於公共的利益。這裏所謂『其他法律。』乃指特別法律而言。如規定漁業權著作權或專用權之類的法規都是。我們通常說的所有權。乃物權的一種。普通國家很尊重他。但所有權固該尊重。而爲社會一般公益起見。法律上也應同時予以相當的限制。所謂所有權包含三種權利。即使用收益處分。本編規定所有人於法律限制的範圍內。得自由使用收益處分其所有物。並得排除他人的干涉。因爲社會生活和社會生存。爲法律所由產生的原泉。法律所以要保持各個人生命財產之安全。其最高目的。由於爲社會的安全。而不是純粹爲個人的安全。所以個人的利益。必定置諸社會公共利益之下。一切權利之行使。祇能在法律範圍之內。便是所有權亦須受此限

制。其在公法或他種法律規定限制的。今暫不論。現在祇就物權編舉例。則有如下之數事。

(一)如土地乃不動產。其所有權的效力。本可及於土地的表面。土地的內部。及土地以上的空間。但是如果漫無限制時。也會損及公益的。所以物權編中。明定這類不動產的所有權。應受法律的限制。又因為尊重所有權之故。所有人固然可以排除他人的干涉。但他人的干涉。如果無礙於其所有權的行使時。所有人也不能加以排斥。如為謀公用事業的發展。而裝置電綫。占了土地所有人的地上權。鋪設自來水管。占了土地所有人的地下權。這都不能排斥的。

(二)土地所有人對於他人直接間接之動作。侵害其支配者。自可加以禁止。但在工業大興以後。事實上便無法完全維持此種私權了。如煤氣蒸氣臭氣烟氣熱氣灰屑喧囂振動等等。從別人的地方侵入被害者所有土地範圍中來時。如果被害很輕微。或依土地形狀地方習慣。那種侵害為不可免時。被害者便不許濫行干涉。這種規定。是在保護土地安全之中。寓有注重社會公益之意。

(三)他人無故侵入土地所有人的地內時。所有人可加以禁止。但是也有例外。其一。照地方習慣。他人可以入所有人的田地牧場。或山林刈取雜草。樵採樹木的枯枝枯幹。或採集野生物。或放牧牲畜。或捕魚蝦。或狩獵野獸。土地所有人不得加以禁止。例如某人有一座荒山。附近的貧民向來在山上拾去柴草。該山易主以後。新主忽加禁止。而自己該山亦並無利用。還是任他荒廢。那便不為法律所許。這在法律上稱為漁獵樵夫正當權。

其二。土地所有人遇他人之物品或動物偶到其土地範圍內時，應許該物品或動物之占有人或所有人前來尋查取回。這稱爲尋查請求權。

以上三項都是所有權的限制。乃一方面尊重所有權。而一方面尤其注重到社會上公共的利益。這就是他王道精神的所在。

關於所有權取得之規定。『以所有之意思。五年間和平占有他人之動產者。取得其所有權。』『以所有之意思。二十年間和平繼續占有他人未登記之不動產者。得請求登記爲所有人。』『以所有之意思。十年間和平繼續占有他人未登記之不動產。而其占有之始爲善意。並無過失者。得請求登記爲所有人。』這些規定也是爲的注重社會公益起見。應該使動產或不動產的所有權的狀態早日確定。取得時效一層。他國法律有訂在民法總則中的。我們現在却根據最新的立法例。一併規定在條文之中。於此有一端更當注意。是關於不動產物權的取得設定喪失及變更。我們是完全採用登載要件主義的。關於這一點的規定。各國法律各有不同。有採地券交付主義的。有採登記對抗主義的。我們採用登記要件主義。乃求貫徹本黨的土地政策。以期權利狀態之明確。關於土地方面。物權中祇很審慎地定出若干原則而已。至於詳細的關係。都讓給土地法規去規定。不動產的取得或變更。非登記不生效力一層。在旁的國家是僅僅對抗第三者而已的。我們並在使將來的土地登記法增加力量。以便將中國的許多土地關係都弄好。我們是準備由這一步起根據總理的土政策。

逐漸做到平均地權耕者有其田土地國有等等目的。因為總理的政策是王道的。不像蘇俄那樣巧取豪奪。所以使用登記的方法。最為妥當。旁的國家專以登記為抵抗第三者而設。其實登記的作用。並不完全如此。他還含有保證的性質。雖然現在我們的土地登記機關還不完備。或者還完全沒有。但總可以照這意思逐漸辦去。關於這一點民法施行法。我國從前也有相當的辦法。如換契之類。就是取得不動產所有權的一種登記方法。我們在立法上當然應按照黨的主義和政策去做。將來才能不生其他問題。現在很多國家對於土地政策的改進。感覺最大的困難。便是被私人所有權限制。而無法解決。無法救濟。我們總理的平均地權。節制資本。本是一種預防土地資本走入歧途的辦法。我們不能以為他在目前無關重要。便有所忽略。使立法上失了主義的根據。而重蹈他國的覆轍。

講到占有有一層。我們也是採取的最新法理。也是注意公共的利益。規定『對於物有事實上管領之力者。為占有人。』這完全是取客觀說。而不取主觀說。因主觀說。以意思為占有要件。而意思又以原因而定。管使占有人負不容易舉證的責任。既非所以保護占有人。同時於實際生活亦不適用。所以此派主張已為耶靈格等攻擊得體無完膚。各國民法。沿羅馬法解釋之錯誤。規定意思為要件等。到近來其學者亦難迴護。德國民法第一草案。雖從舊說。第二草案則惟以事實上之支配為占有定義。我們物權編中占有一層。便採取這個法例。不過於由占有而取得其所有權。除上節所述取得時效外。即無主之動產。亦必以所有之意思為條件罷了。拾得遺

失物。亦爲一種占有狀態。本編規定凡拾得遺失物等。應通知其所有人。或所有人所在不明者。應爲招領之揭示。或報告該管警署或自治機關。遺失物拾得後。六個月內。所有人未認領者。其物則歸屬於拾得人。依此規定。則拾得人自始不當有爲自己所有的意思。亦不得謂爲遺失物所有者之代理占有。而遇第三人侵奪其所持時。仍應受占有訴權之保護。請求回復。這亦足證明占有必以意思爲要件之不當。至我國古人以道不拾遺爲美談。而今人尙有不知拾遺不報爲非法者。對於本編第三節的規定。應該注意。又發見埋藏物。其事頗類拾遺。而性質究有不同。本編規定。發見而占有者。取得其所有權。但埋藏物如係在他人所有的動產或不動產中發見的。那麼此項動產或不動產的所有人與發見人平均分有其物。又如發見的埋藏物足以供學術藝術考古或歷史的資料者。便不應屬於私人所有。所以本編規定其所有權之歸屬。由特別法定之。

凡一物爲數人所共有的。在所有權中稱爲共有。共有有二種。(一)以分量爲分割方法。而使所有權的各部分屬於數人者。曰普通共有。(二)並不區分原物。不分割所有權。而以支配屬於全體者。曰公同共有。我國的祠堂祭田合夥等。都是公同共有。在物權編中對於公同共有。特參酌我國固有習慣。作一個詳細的規定。公同共有。並不如普通共有。人對於公有物各有其應有的部分。所以法律規定。『除依其公同關係所由規定之法律或契約。另有規定外。非經公同共有。人全體之同意。不得處分公同共有物。或行使其他權利。』並且明白規定公同關係存續中。各公同共有。人不得請求分割其公同共有物。這種規定。無非求共同事業目的的貫徹。

以保障公共的利益。

此外永佃權。乃爲保護耕者（佃戶）而定的。永佃權爲支付佃租永久在他人土地上爲耕作或收畜的權利。這種權利具有永久存續的性質。可是永佃人都是經濟上的弱者。法律應該多多保護他們。所以本編爲顧全實際狀況計。規定如果因天災地變等不可抗力。致收益減少或全無收益時。可請求減少佃租。或竟免除。佃權人得轉佃於第三人。積欠地租達二年之總額者。土地所有人始得撤佃。而習慣除外。這都是顯然保護佃權人的。

在我們所訂的民法物權編中。還有典權一項。爲世界各國所沒有的。我國舊草案也想不要他。但經我們再三考慮之後。覺得不動產典。乃是我國固有的習慣。與外國不動產質爲擔保權的很有不同。照我國習慣。如典物價格低減。出典人拋棄了回贖權。便可免除負擔。如果典物價格高漲。出典人還可向典權人找補。這真是一種富有王道精神的習慣。爲我國道德上濟弱觀念的優點。現在物權中保存了這種習慣。規定出典人對於典權人表示讓與其典物之所有權時。典權人得按時價找貼。取得典物所有權。可是習慣上往往有迭次請求找貼。致發生糾紛的。所以又規定找貼祇以一次爲限。

以上是物權編內容的大概。這一編共分十章。先後開會討論審查。凡四十餘次。大家都盡心盡力地研求。如何去調查我國固有的習慣而保持之。如何採取世界的新立法例而通用之。對於主義政策方面。也都處處顧

到然後才有這樣結果。所謂主義政策的顧到。在剛才各段報告中。已隨時提到了。至於其大旨如何呢。現在不妨再說幾句。在去年本院開會辭中。就曾說過三民主義的立法。是科學的立場。不是唯心主義的立場。所謂科學的立場。乃以法律之所應用（社會）為主。因時因地去考察全社會的需要。以全社會共同的福利。或全民族共同的福利為法律的目標。法律能够保障社會羣體的利益。至於個人的所有權種種。實在應該是為社會生活與民族生存而有的。若僅為他個人的生活生存而有害於社會國家。法律便不能保護他。故一切權利行使。應受法律的約束與制裁。法律一面是為的社會。同時即維持其人在社會上必要的關係與地位。這是我們立法的根本意義。大家應該認識。

（按以上係立法院院長胡漢民在立法院紀念週演講。民法物權編之精神。對於立法意旨。頗有發揮。故編入。）

第一章 通則

第七百五十七條 物權除本法或其他法律有規定外。不得創設。

理由

物權有極強之效力。得對抗一般之人。若許其以契約或依慣習創設之。即有害公共之利益。故不許創設。又

所謂其他法律者。係指特別法律而言。例如規定漁業權著作權。或專用權之類是也。

判例

凡物權不能由權利人隨意創設而妨害物之利用。以創設物權者。尤非法所應許。

(四年上字第六五九號)

第七百五十八條 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。

理由

物權既有極強之效力。得對抗一般之人。故關於不動產物權取得。設定。喪失。及變更之法律行為。若不令其履行方式。即對於第三人發生效力。第三人必蒙不測之損害。充其弊。必至使交易有不能安全之虞。自來各國爲保護第三人之利益及交易安全計。設種種制度。現今各國爲達此目的。亦設種種制度。其款目雖繁。其重要大別爲三。一曰地券交付主義。二曰登記公示主義。三曰登記要件主義。地券交付主義者。各土地設地券交付於權利人。於券上記載不動產物權之得喪變更。以確定不動產物權之權利狀態。使有利害關係之第三人。得就該地券推知該不動產物權之權利狀態也。登記公示主義者。於各不動產所在地之官署。備置公簿。於簿上記載不動產物權之得喪變更。使有利害關係之第三人。得就該公簿推知該不動產物權之權利狀態。而不動

產物權之得喪變更。若不登記於該公簿上。則不得以之對抗第三人也。（雖不能對抗第三人。然當事人間。僅依意思表示。即完全生效力。）登記要件主義者。於各不動產所在地之官署備置公簿。於簿上記載不動產物權之得喪變更。使有利害關係之第三人。得就該公簿推知該不動產物權之權利狀態。而不動產物權之得喪變更。若不登記於該公簿上。不能生不動產物權得喪變更之效力也。（非但不能對抗第三人。即當事人間。亦不能發生效力。）

地券交付主義辦法。失於繁雜。登記公示主義。有已成物權不得對抗第三人之弊。與物權之本質不合。理論上亦不當。本條均不採用。登記要件主義辦法。既簡捷易行。亦不至有不得對抗第三人之物權。就實際理論言之。均臻妥協。此爲本法所採用也。

不依法律行爲而有不動產物權得喪變更之事者。以法令別無規定爲限。無須登記即生效力。蓋此時通例無第三人。無所用其保護也。本條首揭依法律行爲。意在於此。

判例

按現行法上尙無登記制度。故不動產之物權關係。自當以契據爲重要之證憑。而其物權關係之能否以之對抗第三人。則應視其契據有無瑕疵。不當僅以曾否投稅與曾否用官契爲斷。蓋現行法上於典賣田宅而不投稅者。雖有制裁之規定。然此係

爲國課起見。非如他國登記制度之爲對抗要件者可比。至官當契在訴訟上縱有公證證書之效力。亦非私法關係成立之要件。故如於不動產上設定擔保物權者。果其契據確鑿。則雖未投稅未用官契而就其擔保之標的物。仍應有優先受償之權。

第七百五十九條 因繼承強制執行。公用徵收或法院之判決於登記前已取得不動產物權者。非經登記。不得處分其物權。

理由

因繼承強制執行。公用徵收或法院之判決。在未登記之前。業已取得不動產所有權者。如果處分該不動產。仍須登記。是以本法對於不動產物權。係採取登記方法。故本條明白規定。因上項情形。在未登記之前。已取得不動產物權者。非登記不得處分其物權。

第七百六十條 不動產物權之移轉或設定。應以書面爲之。

理由

不動產所有權之移轉或設定。大抵須締結契約。此項契約。必須以書面爲之。始確實可據。依遺囑移轉不動產所有權者。應依遺囑之特別方式。此當然之理。毋須另設明文規定也。

判例

以設定或移轉不動產物權爲標的之契約。除有特別習慣外。非經訂立書據。不生
物權得喪之效力。(四年上字第八一三號)

不動產物權之移轉。其買價曾否交足。及稅契過割之遲早。皆於不動產物權之移
轉。並無關涉。故當事人間如實已就不動產。訂立契據以爲移轉。則縱令久未稅契過
割。又未交足價銀。除買主應速交價投稅過割外。亦難謂其不生物權法上之效力。(四
年上字第三二五九號)

第七百六十一條 動產物權之讓與。非將動產交付。不生效力。但受讓人已占有動
產者。於讓與合意時。卽生效力。

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。

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。

理由

動產物權之讓與。與不動產物權之讓與。同爲保護第三人之利益。及保護交易安全計。應設一定之方式。而

動產與不動產異。既無一定之地位。且種類極多。不得援用不動產物權應登記之例。自不待言。自來各國。皆以交付（即占有移轉）爲動產物權讓與之公示方法。又以交付爲動產物權成立之要件。蓋占有移轉最能使第三人自外部推知動產物權之權利狀態也。惟交付主義。又分爲二。一爲交付公示主義。以占有移轉爲讓與動產物權之公示方法。在占有移轉以前。當事人不得以動產物權之讓與對抗第三人。（雖不能對抗第三人。而當事人間。以意思表示即完全生效力。）一爲交付要件主義。以占有移轉爲動產物權讓與成立之要件。在占有移轉以前。物權之讓與。匪惟不得對抗第三人。即於當事人間。亦不發生效力。交付公示主義辦法繁雜。於交易上殊多不便。且有已成物權而不得對抗第三人之弊。就實際理論言之。均覺未協。交付要件主義異是。此第一項所由設也。依讓與以外之權利原因取得動產物權者。以法令別無規定爲限。無須占有移轉即應發生效力。例如因繼承而取得動產物權是也。本條指明讓與意在於此。

動產物權之讓與。雖以交付爲要件。（此交付指實現之交付而言。即讓與人將其現在直接之占有移轉於受讓人也。）然受讓人於讓與之先。已占有其動產者。當其讓與時。祇須彼此合意移轉其物權。即發生讓與之效力。（謂之簡易交付）若於讓與之後。讓與人仍繼續占有其動產者。讓與人與受讓人得訂立契約。使生受讓人應取得間接占有之法律關係（例如另結借貸契約是也）以代交付。（謂之占有改定）又以第三人占有之動產物權而行讓與者。讓與人得以其向第三人請求返還權讓與受讓人以代交付。以上三者。似與