

東吳法學叢書

Sachenrecht 2011年9月二版

民法物權

鄭冠宇◎著

民法物權

鄭冠宇 著

德國哥廷根大學法學博士

東吳大學法律學系教授

強制執行法修正委員

民法物權編修正委員

國防部國家賠償委員會委員

新北市政府法規委員會委員



國家圖書館出版品預行編目資料

民法物權／鄭冠宇著. -- 二版. -- 臺北市：
新學林， 2011. 09
面； 公分

ISBN 978 - 986 - 295 - 037 - 1 (軟精裝)

1. 物權法

584.2

100015421

民法物權

作 者：鄭冠宇

出版者：鄭冠宇

總經銷：新學林出版股份有限公司

地 址：台北市和平東路二段339號9樓

電 話：(02) 2700-1808

傳 真：(02) 2705-9080

網 址：<http://www.sharing.com.tw/>

出版日期：2011年9月 二版一刷

2011年10月 二版二刷

郵撥帳號：19889774 新學林出版股份有限公司

劃撥金額1000元以上免郵資，未滿1000元每本加收郵資50元

定 價：750 元

ISBN 978 - 986 - 295 - 037 - 1 (軟精裝)

本書如有缺頁、破損、倒裝，請寄回更換

門市地址：台北市和平東路二段339號9樓

團購專線：(02) 2700-1808 分機 18

讀者服務：law@sharing.com.tw

電子商務：<http://www.sharing.com.tw/>

二版序

又過了一年，在違背系上多數同仁的期許下，我還是選擇了卸下行政職務，在稍作休息後，可以接續我的學術生涯規劃。將近二十年無休的教職生涯，現在終於可以暫且放開的從事自己想做的事，並且有充裕的時間陪伴我的家人，我已經貪婪的在計畫未來這一年令人羨慕且期待的生活。

從事物權法的研究，可以說是與當年出國留學的志向相背離，但人生有些事情確實存在著諸多巧合與偶然，這不得不讓我由衷地感謝我已年過八十高齡仍在從事研究的恩師 Prof. Wolfram Henckel，雖然我現在的研究方向已經脫離了他終生所致力研究的破產法，但當初若沒有他耐心的指導，我的學習可能還困在茫然的摸索中，沒有他親切的關懷與安排，我應該不會順利取得那份讓我生活改善所依賴的獎學金。每當我與妻子回憶起那段在德國的日子，心中總是有著無限的懷念與感恩，那段在我人生當中可以說是最值得落淚的歲月，由於在異國偶然的遭遇，獲得了終身受用的知識與經驗。

在我的教職生涯中，有幾個助我圓夢的先進是我必須在此特別加以推崇：孫森焱老師是我一生學習的對象，從當年面對他時心中所存在的戒慎恐懼，到現在偶爾對他有些近乎無禮的舉措，他始終能讓我在他面前保有尊嚴卻不敢驕妄，甚至在我最困惑的時候，及時給我的關懷與信任，讓我有繼續努力的動力。我的學生生涯雖未受業於王寶輝老師、林誠二老師以及林信和老師，但我在生活中卻一直跟隨他們學習，他們那種對生活態度、對學生幫助、對家人愛護的自然性情流露，都讓我擅自的以亦師亦友的身分自居，卻仍然長久的獲得他們的容忍與關心，我無時不在由衷地祝福他們，也更加珍惜我身邊的一切，對於我的父母、妻女、兄弟、學生、同事及友人，我應該以更謙卑的心對待。

近年來常有出入韓國及中國大陸的機會，與韓國、日本及大陸財產法學界人士有著相當頻繁的接觸與往來，因而對於東北亞民法學的發展略有所認識與體會，東北亞各國間雖然存在著不同的法律制度與語言的隔閡，但對於促成民事財產法律規範的整合，卻有越來越重視的傾向。台灣民事財產法學界向來對於東北亞的關注，都以日本為主要對象，加上長期欠缺精通韓國的法律語言人才，使得民事財產法的發展似乎忽略了韓國的存在，同樣的也使得韓國民事財產法學界對於台灣的法律感到陌生與不解，台灣的民事財產法律研究似乎僅能定位在本土的發展，如此的自我設限，實非明智之舉，我的韓國友人嶺南大學李相旭教授、裴成鎬教授、慶熙大學蘇在先教授、東國大學延基榮教授、李商永教授、高麗大學池元林教授，期待他們都能夠共同為東北亞法學發展而努力！

再版的原因，除了要就前版的用字遣詞及排版錯誤加以更正外，更增添了些新的實務見解與個人觀點，並就不足的部分加以補充。為了要避免過多的內容擴張，造成出版印製及讀者的其他可能負擔，以致於在寫作的論述上必須有所取捨，雖非得已，但都力求不影響讀者對本書的閱讀與瞭解。較明顯的改變，例如刪除第一版第 413 頁第 4 行「在 800 萬元價額內」在排版時誤植的部分；增加第五章所有權之特殊型態第五節建築物區分所有權有關處分一體性的內容；修正第二章不動產物權變動第三節不動產物權之善意取得關於要件之部分等。在這一年內，許多學生在詳細閱讀本書後對我的內容多加指正，並具體給予修改建議，不但省去了我許多校對的麻煩，並且開闊了我思考的空間，祈望讀者未來也能出於包容的心態，讓本書的內容能夠更加充實與完善。

鄭冠宇

2011 年 8 月 23 日

序於台北東吳大學崇基樓研究室

序

羅馬帝國雖已滅亡，但羅馬法的精神依然主宰當今世界絕大多數國家的法律體制，從羅馬法的例子，我們可以知道，生命可以是永恆的，法律不但具有生命，且更能隨著時間不斷的成长。學習法律的人，應該從羅馬法中領悟到，羅馬法的制定，是過去，是形體，再偉大的形體，亦會隨著時間而成為過去，但法律的適用，是未來，是精神，可以在無形中，依然流傳久遠，走入未來；不過法律亦非玄學，非僅存在於意念之中，習法之人若僅僅牢記法律條文，背誦法律條文，是停滯，是固守，不如融入法律世界中，了解規範的意義及目的，更可以創新，而賦予規範以新的生命。

拿破崙死亡後，其事蹟有被人歌頌者，有令人惋惜者，亦有遭人批判者，然而，無論如何，一部拿破崙法典卻依然支配法國至今，法國人無論對拿破崙是愛是恨，此生均無法擺脫拿破崙之安排。拿破崙不可能復生，一心只想著拿破崙政權復辟的人，也未曾成功。拿破崙雖創造了法典，卻是因法典而存在於後世人的心中，但法典亦已非全然是拿破崙法典，流傳的只是曾經在人民生活中早已融入的法律精神。

1949 年後，中共廢除了國民政府的法律，一部中華民國民法卻依然在台灣實行。2003 年後中共又努力編輯曾經被拋棄的民事法律，對當初法典的稱呼亦由國民黨法典改為「中國舊法典」，近 60 年的世事變遷，兩岸間卻依然無法擺脫如此的牽連，無論如何刻意的迴避，卻依然無法迴避早已存在的法律精神，其間的轉變更是耐人尋味。國民政府縱然創造了法典，法典卻不屬於國民政府，縱然有人不承認中華民國的存在，但卻無法否認這部法典的存在，存活在人民現實生活中的，已不再是法典，而是規範，走入生活，即走入法典的規範，修改法典，亦不過是再賦予其新的生命，而使其更能走進未來，創造未來！民法物權編的

修正，乃在賦予民法新生命，使其在適用上能夠走入未來、融入生活、流傳久遠。吾人何其有幸，能夠親身參與法典之修正工作，在此一法律生命延續的歷程中，留下些許片斷的個人蹤跡，當是習法之人所無可推卸的責任！

教書一直是我自幼心中的夢想，而出書更是我從未放棄的心願，筆者在民法物權之教學可謂已圓夢近二十年，但卻始終未能一嘗宿願，午夜夢迴，總有些許惆悵！民法物權編修正之後，相關之教科書尚未有能及時更新者，筆者有幸能參與物權編修正工作，對於修正之過程及內容均有相當之瞭解，早思能將此心得及近年來對於物權法之研究更加完整表述，再加上妻女及父母不斷之催促、友人之懇切關懷、以及我一群助理長期的盼望，自覺愧疚已久。本著對於自己當初夢想與心願的不捨，本著自己對於學術的堅持與負責，本著對於生命存在的珍惜與體會，使我無法再存有迴避的藉口。在行政工作及教書與研究之餘，僅得選擇犧牲休閒時間，方能將此書呈現與讀者。本書之成，首先要感謝我那自幼即流離失所的父親鄭國才，及我那雖然僅有小學學歷的母親卓乖，沒有他們，我這一生可能還淪落在那個讓人容易迷失的環境。其次要感謝長年來伴隨我的妻子鄭胡美香，從當年赴笈異鄉，到現在年過半百，縱然在我處於最困苦的逆境時，始終在我身旁不離不棄，讓我這個上帝的女婿永遠無後顧之憂。再來要感謝我的女兒若慈，她讓我看見了人性的良善與知足，面對她，我不斷地在學習謙卑。此外，感謝新學林江承勳經理這段時間的關心與幫助，陳宏杰律師、吳佩玲律師、李潔非、黃煊棠、陳協奇學隸對本書的校正，及我的助理許翔寧、林弘捷、陳育祺、郭郡欣、羅亦成對於先前本書編輯的協助。

本書之內容，係以 2010 年 8 月 3 日施行之民法物權編為基礎，其中所稱之舊法，乃指在 2008 年 9 月 23 日施行前之民法物權編。本書共分為十章，包括第一章概論、第二章不動產物權變動、第三章動產物權變動、第四章所有權、第五章所有權特殊型態、第六章用益物權（第一節概說、第二節普通地上權、第三節區分地上權、第四節農育權、第五

節不動產役權、第六節典權)、第七章抵押權(第一節債權之擔保、第二節普通抵押權、第三節最高限額抵押權、第四節其他抵押權)、第八章質權(第四節動產質權、第五節權利質權)、第九章留置權、第十章占有。本書使用之法條,係以「§」符號代替個別法條,以「§§」符號表示複數法條,法條未言明法規者,均指民法而言。為使欲瞭解物權法者能有效建立清晰完整的物權體系,對於有爭議的問題,本書均以使讀者能夠瞭解之通說及實務見解為主,並以重點方式擇要介紹其他之不同見解,相關的中外附註皆以盡量精簡為要,最後始表達作者個人之意見。

這本書由於受繁瑣的行政工作影響,以致比原訂計畫延誤了幾個月,行政經歷在台灣享有的尊崇畢竟僅是短暫而不切實際,本不足以受其羈絆,而學術生涯始具有永久追求的神聖地位,希望在行政工作結束後的未來數年,仍能秉持對學術工作的堅持,繼續完成我在民事財產法的其他著作。由於筆者資質有限,其中或有能力未逮而謬誤之處,或有未盡深思而疏漏之處,尚祈讀者能多加包涵,並不吝指教。

鄭冠宇

2010年7月1日

序於台北東吳大學崇基樓研究室

民法物權 目錄

二版序	①
序	③

第一章 概論	1
第一節 什麼是物權	2
壹、物權乃人與人的關係	2
貳、民法物權編所稱之物權	3
參、廣義的物權	5
第二節 物權法與民法各編的關聯	7
壹、與民法總則編的關聯	7
貳、與民法債編的關聯	7
參、與民法親屬及繼承編的關聯	8
第三節 債權與物權	9
壹、意義	9
貳、契約自由原則與物權法定主義	10
參、作用	12
第四節 物權之基本原則	16
壹、物權絕對性	16
貳、絕對性所產生之效力	17
參、絕對性之例外	21
第五節 物權法定主義	23
壹、意義	23
貳、違反物權法定主義之效果	25
第六節 公示及公信原則	27

壹、公示原則	27
貳、公信原則	28
第七節 物權行為無因性	29
壹、物權行為與債權行為	29
貳、物權行為獨立性與無因性	31

第二章

不動產物權變動	39
---------	----

第一節 因法律行為而發生之不動產物權變動	40
----------------------	----

壹、意義	40
貳、要件	41
參、不動產物權之拋棄	49
肆、法律效果	52

第二節 非因法律行為而發生之不動產物權變動	56
-----------------------	----

壹、意義	56
貳、型態	58
參、未登記前對於第三人之效力	62
肆、未經登記仍可處分之例外	63
伍、違反非經登記不得處分之效力	65

第三節 不動產物權之善意取得	67
----------------	----

壹、意義	67
貳、法律依據	67
參、要件	68
肆、效力	72

第三章

動產物權變動	77
--------	----

第一節 依法律行為而發生之動產物權變動	78
---------------------	----

壹、動產物權讓與之要件	78
貳、動產物權讓與之法律效果	89
參、動產物權之拋棄	89
第二節 動產物權之善意取得	91
壹、意義	91
貳、要件	92
參、法律效果	99
第三節 脫離物（盜贓物、遺失物）之善意取得	103
壹、脫離物之意義	103
貳、脫離物之返還請求	104
參、法律效果	108
肆、回復請求權之限制	109
伍、脫離物回復請求之檢討	114
第四節 非依法律行為而發生之動產物權變動	117
壹、無主物之先占	117
貳、遺失物之拾得	120
參、埋藏物之發見	129
第五節 添附	132
壹、概說	132
貳、動產與不動產之附合	135
參、動產與動產之附合	143
肆、混合	149
伍、加工	157
陸、添附之法律上效果	160
第六節 時效取得	166
壹、意義	166
貳、動產所有權之時效取得	167
參、不動產所有權之時效取得	169

肆、時效取得與其他法律關係	172
伍、取得時效之中斷	173
陸、其他財產權之時效取得	176

第四章 所有權 185

第一節 意義	186
壹、整體性	186
貳、彈力性	186
參、永久性	187
肆、社會性	187
第二節 所有權之權能	190
壹、積極權能	190
貳、消極權能	192
第三節 所有權人與占有人之返還關係	212
壹、意義	212
貳、孳息返還請求權	217
參、損害賠償請求權	221
肆、費用償還請求權	223
第四節 土地相鄰關係	226
壹、意義	226
貳、相鄰關係與損害賠償	229
參、相鄰關係與不動產役權之區別	230
肆、營建施設關係	231
伍、排水用水關係	233
陸、侵入關係	237
柒、枝根果實關係	239
第五節 袋地通行權	241

壹、意義	241
貳、要件	241
參、法律效果	246
肆、準用與類推適用	248
伍、通行權之限制	249
第六節 越界建築	253
壹、意義	253
貳、構成要件	253
參、效果	257
第五章 所有權之特殊型態	263
第一節 概說	264
壹、意義	264
貳、種類	264
第二節 分別共有	267
壹、意義	267
貳、應有部分	267
參、分別共有之內部關係	274
肆、分別共有之外部關係	286
伍、分別共有物之分割	288
第三節 共同共有	302
壹、意義	302
貳、潛在應有部分	302
參、共同共有之權利義務關係	304
肆、共同共有之消滅	311
第四節 準共有	313
壹、意義	313

貳、類型	313
第五節 建築物區分所有權	318
壹、區分所有之定義	318
貳、專有部分與共有部分	320
參、權利與義務	323
第六章 用益物權	329
第一節 概說	330
第二節 普通地上權	332
壹、意義	332
貳、普通地上權之成立要件	334
參、地上權之特殊種類	338
肆、普通地上權之取得	340
伍、普通地上權之效力	342
陸、普通地上權之消滅	351
第三節 區分地上權	358
壹、意義	358
貳、區分地上權之取得	359
參、區分地上權之效力	361
肆、區分地上權之消滅	362
第四節 農育權	365
壹、緣起	365
貳、農育權的意義	366
參、農育權之取得	369
肆、農育權之效力	370
伍、農育權之消滅	375
陸、準用普通地上權之規定	381

柒、永佃權存續期間	382
第五節 不動產役權	383
壹、意義	383
貳、不動產役權之特性	389
參、不動產役權之取得	393
肆、不動產役權之效力	398
伍、不動產役權之消滅	406
第六節 典 權	410
壹、意義	410
貳、典權之期限	415
參、典權之效力	419
肆、典權之消滅	436

第七章

抵押權	439
第一節 債權之擔保	440
壹、意義	440
貳、擔保物權	440
第二節 普通抵押權	444
壹、意義	444
貳、普通抵押權之特性	448
參、普通抵押權之取得	459
肆、抵押權之標的物	465
伍、抵押權所擔保債權之範圍	474
陸、普通抵押權之效力	478
柒、普通抵押權之實行	494
捌、抵押權之競合	508
玖、普通抵押權的消滅	524

第三節 最高限額抵押權	527
壹、意義	528
貳、最高限額抵押權及其從屬性	530
參、最高限額抵押權之取得	532
肆、最高限額抵押權之效力	534
伍、最高限額抵押權之確定	548
陸、共同最高限額抵押權	555
柒、最高限額抵押權之消滅	556
第四節 其他抵押權	558
壹、承攬人抵押權	558
貳、其他法定抵押權	580
參、權利抵押權	582
第八章 質權	587
第一節 意義	588
第二節 質權之種類	589
壹、動產質權與權利質權	589
貳、意定質權與法定質權	589
第三節 質權之利弊	590
第四節 動產質權	592
壹、意義	592
貳、動產質權之取得	595
參、動產質權之效力	598
肆、動產質權之消滅	615
伍、最高限額質權	618
陸、營業質	618
第五節 權利質權	620

壹、意義	620
貳、權利質權之取得	623
參、權利質權之效力	628
肆、權利質權之消滅	644

第九章

留置權	647
第一節 意義	648
壹、法定擔保物權	648
貳、當事人	649
參、標的物	650
第二節 留置權之取得	651
壹、意定取得	651
貳、法定取得	652
第三節 留置權之效力	663
壹、效力範圍	663
貳、留置權人之權利義務	664
參、留置物所有人之權利義務	669
第四節 留置權之消滅	670
壹、擔保之提出	670
貳、占有之喪失	670
參、留置權人同意緩期清償	671
第五節 其他留置權	672
壹、不動產出租人之留置權	672
貳、場所主人之留置權	673
參、運送人之留置權	673
肆、承攬運送人之留置權	674
伍、物權編之特殊留置權	674