

胡長清編

中華民國

民法物權精義

法律評論社
叢書第二種

中華民國二十年二月初版

定價大洋六角

外埠酌加郵費

著作人 胡長清 次威四川

出版人 南京法律評論社

印刷人 江蘇第一監獄

發行人 南京法律評論社

分售處 北平朝陽大學

及各大書店



弁言

一 著者在中國國民黨中央政治學校講授民法編有民法總則民法債總民法債各民法物權民法親屬及契約法論各種講義本書即上述講義中之一種

二 坊間出版之物權著述多敷陳學說侈言理論往往使讀者窮數日之力不能得其款要本書則純以我國現行民法物權爲主以極簡明之筆墨闡述立法之精意使讀者能於五六小時內對於民法物權得深切之認識

三 典權爲我國特有之習慣此次立法係屬創制故本書特將關於典權之各種資料輯爲附錄俾供研討又民法物權編立法原則民法物權編施行法均與本書有關亦一併附入

四 本書倉卒脫稿諸欠妥善尙乞海內宏達賜予教正

民法物權精義目錄

緒論

一 物權法之本質

二 物權編之編制

三 物權編之特色

本論

第一章 通則

第二章 所有權

第一節 通則

第二節 不動產所有權

第一項 通則

第二項 關於水流之事項

二三

第三項 關於用水之事項

二六

第四項 關於使用鄰地之事項

二九

第五項 關於土地安全之事項

三二

第六項 關於竹木果實之事項

三五

第七項 數人區分一建築物之關係

三七

第三節 動產所有權

第一項 先占

三八

第二項 遺失物之拾得

三九

第三項 埋藏物之發見

四二

第四項 添附

四三

第四節 共有

第一項 普通共有

第二項 共同共有

第三項 準共有

第三章 地上權

第四章 永佃權

第五章 地役權

第六章 抵押權

第七章 質權

第一節 動產質權

第二節 權利質權

第八章 典權

九七

第九章 留置權

一〇七

第十章 占有

一二三

附錄一

民法物編原則

一二七

民法物權編施行法

一三三

附錄二

清理不動產典當辦法

一三七

第二次民法草案關於典權之規定

一四〇

李復昌氏之典權私案

一四四

民法物權精義

胡長清編

緒論

一 物權法之本質

民法所規定之權利關係有二：一曰人身權，二曰財產權。凡關於財產權之規定，學者稱之曰財產法，物權即屬於此部類者也。財產權之種類雖多，其主要者則爲債權及物權。債權及物權之用語，雖導源於羅馬之 *Jus in personam* 及 *Jus in rem*，但區別財產權爲債權及物權，則不存於羅馬法。羅馬法惟分訴訟爲對人訴訟及對物訴訟，後世則將訴訟上之用語用於爲其原因之權利，而造成債權及物權之名稱。規定債權關係之法規，稱爲債權法；（即我民法債編）規定物權關係之法規，稱爲物權法。就中，物權法係以規律吾人與其所需貨物之直接關係爲目的，其規定之良否，不但與吾人生活財及產之安全有關，即於社會經濟（亦有莫大之影響，（而於不動產物權法尤見其然）故（

一 物權法之本質

二 物權編之編制

二

一、物權法之規定，多屬強行法規，不適用債權法上契約自由之原則。蓋債權法係規定當事人間之個人的相對關係，通常對於第三人不生交涉，故不妨受契約自由原則之支配。反之，物權法所規定者則屬具有排他性之權利，通常對於第三人關係極大，故不認契約自由之原則。（二）債權法係發生債權關係之規定，故其內容多為各國所共通。反之，物權法所規定者則為物之直接支配關係，以適合其國之習慣與其國之經濟狀態為必要，故其規定與親屬法繼承法相似，多維持其國固有之制度。又即在一國以內，亦偏重各地之習慣，或編訂地方的特別法，以維持其舊有之習慣。物權法之本質如此，我民法物權編即本斯旨趣以為立法之指歸。

二 物權編之編制

物權法之編制，各國法律不同。羅馬法為（一）所有權，（二）役權，（三）分人的役權及物的役權，而人的役權又分用益權，使用權，住居權，奴隸使用權。（三）永佃權，（四）地上權，（五）質權。（包含抵當權）法國為

(一) 所有權，(二) 役權，(與羅馬法同)(三) 動產質權，(四) 抵當權。(地上權不過所有權之一種形式，至不動產質權永佃權優先權留置權等，通說則認為債權。)德國爲(一) 所有權，(二) 地上權，(三) 役權，(分地役權用益權)(四) 先買權，(五) 土地負擔，(六) 抵當權，土地債務，定期土地債務，(七) 質權。(分動產質權，權利質權。)瑞士爲(一) 所有權，(二) 役權，(分地役權，用益權及其他役權。)及土地負擔，(三) 不動產担保，(分抵當担保附債務及定期金，不動產担保附債權之發行)。(四) 動產担保。(分質權及留置權，權利質，質當業，質証券等。)日本爲(一) 占有權，(二) 所有權，(三) 地上權，(四) 永佃權，(五) 地役權，(六) 留置權，(七) 優先權，(分一般優先權，動產優先權，不動產優先權)。(八) 質權，(分動產質權，不動產質權，權利質權)。(九) 抵當權。各國法律不同如此，我民法則以物上之法律關係爲準，而定物權編之編制。即物上之法律關係，有爲得以管領物之全部效用之關係者，亦有爲僅

二 物權編之編制

三 物權編之特色

四

得管領物之一部效用之關係者，而物之效用不外物之使用收益及處分，故我民法物權編則首置以物之使用收益及處分之全部效用爲內容之所有權，次置以物之使用收益或處分之一部效用爲內容之限制物權。而以物之使用收益爲內容之物權，則爲地上權，永佃權，地役權及典權之四種。以物之處分爲內容之物權，則爲抵押權，質權，（分動產質權，權利質權。）及留置權之三種。但吾人欲享有物之此等效用，非對於物有事實上之管領力不可，故我民法物權編特設占有之規定，以之殿於全編之後。是卽我民法物權編之編制。

三 物權編之特色

我民法物權編之特色，簡言之有二：一曰法文之簡易化，二曰法文之合理化。分析言之，則有下列數端。（一）我國物權習慣，至爲複雜，歷年雖有調查。然因政變迭乘，大都散佚。民法物權編屬稿之始，對於此種習慣極爲注意，經多方搜羅，得物權習慣調查錄百數十卷，民法起草委員會於每章着手起草以前，必先就各項習慣詳爲研討，俟得成議，然後遵照中央政治會議

物權編原則，與夫中外學說及新舊立法例，再行屬草。故與一般習慣尙屬契合。（二）法律條文，有屬首要者，有屬次要者。如德日民法，無論爲首要條文，次要條文，皆不厭煩瑣，詳爲規定。以致純雜並陳，適用不便。我民法物權編則力矯此失，惟對於首要條文詳加規定，次要條文則一概擯除，俾於適用之際有斟酌我國固有習慣及一般法理之餘地。（三）關於土地部分，因與本黨土地政策相關甚切，故我民法物權編起草之際極爲審慎。有通常屬於物權法規，而本編不設規定，以之讓諸土地法規者，如土地所有人相鄰間關於經界之關係是。有通常屬於物權法規，而本編僅定原則，以之讓諸他種單行法令詳爲規定者，如土地所有人與永佃權人間之關係是。（四）各國法律，多分質權爲動產質權，不動產質權及權利質權之三種。民法起草委員會詳審我國質權習慣，祇有動產質及權利質，而無所謂不動產質。通常所謂不動產質，與法律上之典，用語相混。故民法物權編對於典權特設專章，而於質權章中則不另設不動產質權之規定，俾不致與社會事實扞格不通。（五）

典爲我國特有之習慣，與不動產質權性質不同。蓋不動產質權爲担保物權，出質人對於原債務仍負責任，如質權價格低減，不足清償其債務，出質人仍負清償之責，而典則否。質權既爲担保物權，則於出質人不爲清償其債務時，祇能將質物拍賣而受清償。典則用找貼方法，取得其所有權。故我民法物權編特參酌我國固有習慣，而設典權之規定。（六）關於留置權之立法例，各國法律頗不一致。有不設一般規定，依其性質散見於各條者。此種立法例，不但不於民法中規定留置權之通則，且不認其爲獨立之物權。有於債權法中設一般規定者。此種立法例，以留置權爲債權之特別效力，故於債權法中設一般之規定。有於物權法中設一般規定者。此種立法例，適與第一種立法例相反，不但設留置權之一般規定，且認其爲獨立之物權，於物權法中專章規定之。三種立法例中，以最後之立法例較爲合理，故我民法物權編特於第九章設留置權之一般規定。（七）民法物權編立案之際，頗費商榷者，厥維鋪底習慣應否認爲物權？按鋪底之在北平，則有房屋鋪底傢具鋪底。南昌則

有裝修鋪底，頂腳鋪底，碼頭鋪底。廣州則有鋪壳鋪底，鋪位鋪底。其限制所有權之效用，極爲廣泛，於是有主張應訂入民法物權編，俾資準據者。惟是此種習慣，束縛所有權過甚，應否認爲物權而予以強大之效力，實屬疑問？（如認爲債權，以適用債編一般租賃之規定爲已足。）矧此種習慣，惟北平南昌及廣州有之，其他各地尙未之見。縱應認爲物權，以另訂單行法令適用於局部地方爲已足，亦無訂入物權編之必要。故我民法物權編不爲規定，是卽爲法文合理化之表徵。

比較民法出版預告

我國關於比較民法之著書除王亮疇博士於十餘年前編有比較民法講義（僅一緒論）外尙未見多本社編輯主任胡長清先生特本其多年之研究著爲比較民法一書舉凡我國現行民法之精義與夫各國民法之異同及其得失無不以極犀利之筆墨詳爲剖陳且於各條之後臚列第二次民法草案第二次民法草案法國民法德國民法日本民法瑞士民法蘇俄民法以及土耳其暹羅等國民法正文以資參證總則編現已付印至遲一月以內即可出書特此預告

法律評論社啟

本論

第一章 通則

我民法物權編，首揭創設物權之限制，其次爲物權之得喪，再其次爲物權之消滅。此種規定，對於一切物權皆適用之，故以之訂爲通則，冠於全編之首。茲述其規定如左。

第一 創設物權之限制

就純理言之，吾人於物上所有之權利，非不可悉數作爲物權。但物權有對抗一般之效力，若許其以契約或依習慣隨意創設，其結果必至釀成權利之混亂，妨害交易之安全。就中尤以關於土地之物權爲最甚。故我民法做一般通例，於第七五七條明定：物權除本法或其他法律有規定外，不得創設，以示限制。（是謂法定主義）所謂其他法律，指其他特別法而言。蓋物權非必悉以民法規定，如著作人之著作權，發明人之專用

第一章 通則

，亦一種物權，而以之規定於特別法規是。

第二 不動產物權之得喪

一 非經登記不生效力者

關於不動產物權之取得，設定，喪失及變更，各國法律有採地券交付主義者，有採登記公示主義者，有採登記要件主義者。物權既有極強大之效力，得對抗一般世人，如關於不動產物權取得，設定，喪失及變更之法律行為，不令其履行一定方式，即對於第三人發生效力，則第三人必蒙不測之損害。交易之安全，亦不可得而期。故我民法爲貫徹吾黨土地政策起見，特採登記要件主義，於第七八五條明定：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。所謂不生效力者，不但不能對抗第三人，即當事人間亦不發生效力也。

二 非經登記不得處分者

不動產物權之取得，有由於法律行為者，有由於法律行為以外之事實者