

民法物權

案例式

[第四版]

林洲富◎著



民法物權

案例式

[第四版]

林洲富◎著



國家圖書館出版品預行編目資料

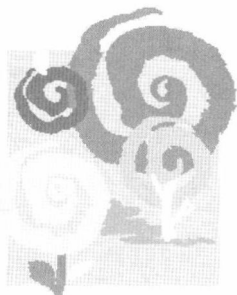
民法物權：案例式／林洲富著．--四版．--臺北市：
五南，2013.12
面：公分．

ISBN 978-957-11-7435-8（平裝）

1.物權法

584.2

102023798



IS11

民法物權—案例式

作 者 — 林洲富(134.2)

發行人 — 楊榮川

總編輯 — 王翠華

主 編 — 劉靜芬

責任編輯 — 宋肇昌

封面設計 — 佳慈創意設計

出版者 — 五南圖書出版股份有限公司

地 址：106 台北市大安區和平東路二段 339 號 4 樓

電 話：(02)2705-5066 傳 真：(02)2706-6100

網 址：<http://www.wunan.com.tw>

電子郵件：wunan@wunan.com.tw

劃撥帳號：01068953

戶 名：五南圖書出版股份有限公司

台中市駐區辦公室 / 台中市中區中山路 6 號

電 話：(04)2223-0891 傳 真：(04)2223-3549

高雄市駐區辦公室 / 高雄市新興區中山一路 290 號

電 話：(07)2358-702 傳 真：(07)2350-236

法律顧問 林勝安律師事務所 林勝安律師

出版日期 2007 年 9 月初版一刷

2009 年 7 月二版一刷

2010 年 9 月三版一刷

2011 年 8 月三版二刷

2013 年 12 月四版一刷

定 價 新臺幣 320 元

四版序

本次再版距前次出版日已逾 3 年，期間發現有部分內容有增刪之必要，適逢 2012 年 6 月 13 日修正民法第 805 條、第 805 條之 1 等條文，故本人利用 4 版校正與付梓同時，加以修正與勘誤，並增刪最新法律規定與實務見解，期盼法律規範與社會現狀相互契合。因著者才學容有不足，不周之處在所難免，期盼各界賢達先進，惠予指教，俾有所精進，實為本人之萬幸。

林洲富 謹誌

2013 年 9 月 13 日

於智慧財產法院

三版序

本次再版距前次出版日已逾 1 年，期間發現有部分內容有增刪之必要，適逢 2010 年 1 月 7 日修正民法物權編之用益物權與占有部分條文，故本人利用 3 版校正與付梓同時，加以修正與勘誤，並增刪最新法律規定與實務見解，期盼法律規範與社會現狀相互契合。因著者才學容有不足，不周之處在所難免，期盼各界賢達先進，惠予指教，俾有所精進，實為本人之萬幸。

林洲富 謹誌

2010 年 7 月 1 日

於台灣高等法院

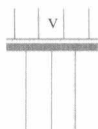
二版序

本次再版距前次出版日已逾 1 年 6 個月，然近年民法修法頻繁，期間發現有部分內容有增刪之必要，適逢民法物權編於 2009 年 1 月 12 日經立法院 3 讀修正部分條文，故茲利用 2 版校正與付梓同時，加以修正與勘誤，並增刪最新實務見解，期盼法律規範與社會現狀相互契合。因著者才學容有不足，不周之處在所難免，期盼各界賢達先進，惠予指教，俾有所精進，實為本人之萬幸。

林洲富 謹誌

2009 年 2 月 28 日

於台灣台中地方法院



自序

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。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，均屬實質物權法之範圍。而狹義物權法，係專指民法物權編所規範之物權關係之法律而言，其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。

作者於 2005 年 5 月間承蒙五南圖書之厚愛，出版《民法實例解析》一書，即思索以該書為藍本，就我國民法典所規範之體例，預計以案例式之文體，陸續撰寫總則、債法、物權法及身分法等論著，適逢 2007 年 3 月 5 日立法院三讀通過民法物權編之修正條文，物權法有大幅修正，受五南主編靜芬之邀，乃欣然同意撰寫本書，以完成平日之素願。

作者本諸民事審判與教學多年之經驗，依據國內外學說與實務見解，依序介紹物權總則、所有權、用益物權、擔保物權及占

有，爲總括及系統化之解說，並以例題之方式，說明及分析法律之原則，使實務與理論相互印證，將物權法理論轉化成實用之學，期能使有志研習者，除能全面瞭解物權法之原理原則外，亦可應用於實際之具體個案，期能增進學習效果及實務運作。因筆者學識不足，所論自有疏誤之處，敬祈賢達法碩，不吝賜教，至爲感幸。

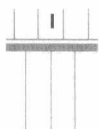
林洲富 謹識

2007年6月1日
於台灣台中地方法院民事庭



目次

第一章 物權通則	001
第一節 概說	001
第二節 物權之種類	010
第三節 物權之變動	014
第二章 所有權	027
第一節 概說	027
第二節 不動產所有權	038
第一項 土地所有權之範圍	038
第二項 相鄰關係	040
第三項 區分所有	053
第三節 動產所有權	057
第一項 善意受讓	057
第二項 先占	060
第三項 遺失物之拾得	062
第四項 埋藏物之發現	066
第五項 添附	068
第四節 共有	071
第一項 概說	072
第二項 分別共有	073
第三項 共同共有	088
第四項 準共有	092



第三章 用益物權	095
第一節 概 說	095
第二節 地上權	097
第一項 普通地上權	097
第二項 區分地上權	110
第三節 農育權	112
第四節 不動產役權	119
第五節 典 權	129
第四章 擔保物權	143
第一節 概 說	143
第二節 抵押權	147
第一項 普通抵押權	147
第二項 最高限額抵押權	168
第三項 特殊抵押權	181
第三節 質 權	189
第一項 動產質權	189
第二項 權利質權	198
第四節 留置權	206
第五節 特殊之動產擔保	216
第五章 占 有	223
第一節 概 說	223
第二節 占有之取得與效力	230
第三節 占有之變動	244
第四節 準占有	247

索 引	249
-----	-----

參考書目	253
------	-----



第一章 物權通則

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。本章物權通則（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

本節目標在使研讀者瞭解 2009 年 1 月 23 日、2010 年 2 月 3 日及 2012 年 6 月 13 日分別修正公布民法物權編之修正條文、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。



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，乙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，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、民法物權編之修正

立法院於 2009 年 1 月 12 日三讀通過民法物權編部分條文修正草案及民法物權編施行法部分條文修正草案，修正範圍在於通則章與所有權章，其修正要點如後：

一、增訂習慣法物權

承認具備慣行之事實與法之確信的習慣，亦可形成之新物權，緩和物權法定主義，以促進社會經濟發展（民法第 757 條）。

二、確立登記公信力

因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為完成不動產登記者，不受原登記不實之影響，以保障交易安全（民法第 759 條之 1）。

三、增修不動產之相鄰關係

除使不動產相鄰關係多元化與擴大請求權主體外，並增加法院介入解決紛爭之機制，有助不動產之善加利用（民法第 774 條至第 800 條之 1）。

四、增訂區分所有建築物之原則性規範

為配合當今社會居住型態，就區分所有建築物之原則性規範，建立完整之所有權制度。即明定區分所有建築物定義、專有部分定義、共有部分之定義、共有比例、基地應有部分、區分所有建築物與基地之移轉限制及規約之效力等事項（民法第 799 條至第 799 條之 2）。

五、共有物之分割方法多樣化

為順應現代社會需求，將裁判上之分割方法多樣化及柔軟化，將過去共有物裁判分割方法僅有即原物分配、價金分配及兩者兼具等 3 種類型，經由分割方法交互運用而增加達 8 種，其有效增加分割方法之彈性（民法第 824 條）。限制共有物不分割約定期限可達 30 年（民法第 823 條第 2 項）。

六、共有物管理之彈性化

因現行民法對共有物管理方法之規範缺乏彈性，當共有人不能達成協議時，法院亦無法介入，故爰仿土地法第 34 條之 1，修正共有物之管理得以多數決為之，並建立共有不動產管理之登記制度。倘共有人間有爭議時，得請

求法院裁判處理（民法第 820 條）。

七、增修拾得遺失物之處理程序

現行民法就拾得人之權利義務規定程序繁瑣，不符時代潮流，本次修正爰採雙軌制，可將遺失物報告交存警察或自治機關，亦可向場所管理人為之，避免課予拾得人過重之義務；倘拾得人有違反通知、報告或交存義務，或者經查詢後，仍隱匿不告知其拾得之事實，除可能觸犯刑法侵占遺失物罪外，亦不得請求報酬。再者，本次修正除限定遺失物之報酬不得逾其物財產價值 10 分之 3 外，並增設遺失物價值在新臺幣 500 元以下者，縮短其招領時間及程序，達成迅速及節省招領成本之目的（民法第 803 條至第 807 條之 1）。2012 年 6 月 13 日修改民法物權編，除將有受領權之人認領遺失物時，拾得人得請求報酬，改為不得逾財產上價值 10 分之 1 外，並修改不得請求報酬之事由：(一)在公眾得出入之場所或供公眾往來之交通設備內，由其管理人或受僱人拾得遺失物。(二)拾得人未於 7 日內通知、報告或交存拾得物，經查詢仍隱匿其拾得遺失物之事實。(三)有受領權之人為特殊境遇家庭、低收入戶、中低收入戶、依法接受急難救助、災害救助，或有其他急迫情事者（民法第 805 條第 2 項、第 805 條之 1）。

立法院嗣於 2010 年 1 月 7 日三讀通過民法物權編部分條文修正草案與民法物權編施行法部分修正草案，修正範圍在於用益物權與占有，其修正要點如後：地上權章增訂區分地上權一節、地上權章分為普通地上權與區分地上權二節、刪除永佃權章、增訂農育權章、地役權修正為不動產役權、修正與增訂不動產役權章、修正與增訂典權章、修正與增訂占有章。

貳、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 133 條）與優先購買權（土地法第 104 條、第 107 條）；或者公寓大廈管理條例規定之區分所有建築物。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。

參、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，故物權人無需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，不需他人之介入，始得為之。此直接支配標的物之特性與債權不同，因債權僅係一種請求權，債權人僅能請求債務人為一定行為，須待債務人之意思或行為之介入，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。因房屋所有權仍屬於出租人，出租人本於對房屋之支配權，可排除他人介入或使用。故房屋租賃契約成立，就同一房屋標的而有二個債權。承租人得請求出租人交付房屋，出租人得請求承租

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。

人交付租金。

二、物權以特定物或權利為標的

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

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。前者為物資之利用，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。後者係就其價值而為債務之擔保，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，各債權間並無排他性或優先效力存在。

四、物權為絕對權

物權作為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。

肆、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

³ 王澤鑑，民法物權第1冊，通則·所有權，自版，1992年4月，頁32。

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：(一)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。(二)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）。(三)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 條第 1 項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