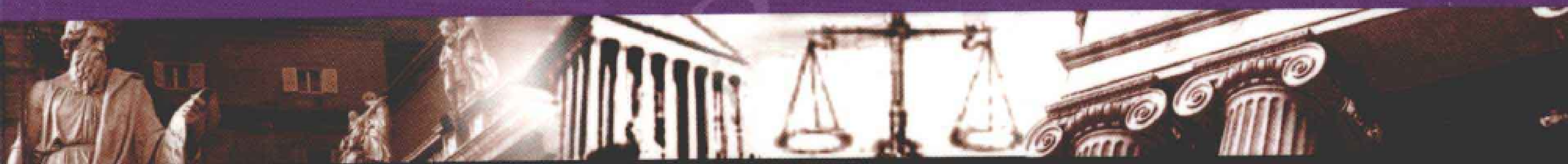


實例研析系列

2012年最新版

民法物權

Right In Rem



| 李淑明 著 |

The civil law system, also known as the continental system, is used in many more than the common law. The prototypical civil law country is France, followed by Italy.

The essence of the civil law is that every law of the country is "codified," or written law. Codification is the responsibility of the legislative body. The judge's role is the application of the law to the facts of a given case. For years, scholars felt judge was not ever allowed to interpret the law. If a judge heard a case for which there was no law, he was obligated to refer the case to the legislative body, who would then have to deal with the circumstances of the case. Unlike the common law, they apparently had no "judge-made," or common, law. This lack of judicial power was designed to restrict the power of the judicial branch. Prior to the French, the power of the bench had been overwhelming. Therefore, one of the main points of the revolution was the restriction of judicial power.



元照

民法物權



李淑明 著

元照出版公司

國家圖書館出版品預行編目資料

民法物權／李淑明著. -- 七版. -- 臺北市：元照，
2012.01

面：公分

ISBN 978-986-255-183-7（平裝）

1. 物權法

584.2

100024926

民法物權

5P006RG

2012 年 1 月 七版第 1 刷

作 者 李淑明

出 版 者 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 18 號 5 樓

網 址 www.angle.com.tw

定 價 新臺幣 550 元

專 線 (02)2375-6688

傳 真 (02)2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-986-255-183-7

改版序

民法物權編從民國十八年制定公布之後，在八十餘年的歲月裡，除了數次零星的修改外，大致上整套物權法以最原始的面貌，適用並規範你我的生活近一個世紀。打從九十六年起，民法物權編可謂欣逢「多事之秋」，整部物權法歷經三次大規模的修正，分別是九十六年三月二十八日修正公布「抵押權」、「質權」、「留置權」等三個擔保物權章節；歷經兩年的等待，「通則」與「所有權」等兩個章節於九十八年一月二十三日修正通過；至於「用益物權」與「占有」等章節，立法院再接再厲地於九十九年二月三日修正公布共計九十個新增修條文。到此為止，整部物權法的修正可謂燦然大備。

這三次大規模的修正，其實是集結了過去十多年來，實務與學術界先進們共同努力的結晶；修法的內容不但修改了若干不合時宜或引發爭議的規範，同時更增添新興的物權態樣，包括將最高限額抵押權明文化；刪除與時代脫節的永佃權，而改以農育權代之；增訂討論已久的區分地上權與不動產役權等，讓整部物權法更充分反映二十一世紀的時代需求。在此謹對曾經參與這浩翰修法工程的先進們，致上最高的敬意！

這次改版的重點，仍然置重於九十六年以來的修法焦點，除了補強學者們最新發表的論文與實務見解外，筆者新增了「不動產相鄰關係」一節，整理分析這個相當繁雜且不容易掌

握的章節。同時，過去一年來，筆者個人的研讀與教學心得，也毫無保留的完全展現在最新改版內容中。希望這樣的改版方向能得到讀者們的肯定。當然，筆者尚有許多不足與思慮未周之處，期待您來信不吝指正。

李淑明
2011年12月

序 言

該怎麼樣形容學習法律的心情呢？若將其中學習的歷程形容為像「哈利波特」的劇情，充滿冒險、刺激，似乎有刻意美化它枯燥、繁瑣的另一面之嫌；若說當您學有所成時的見識，有如「魔戒三部曲」的氣勢磅礴，又似乎太……，小題大作了！

回想七年前，筆者提起筆來寫下第一個字，說實在的，當時實是無心插柳的巧合，不過這個美麗的巧合，也開啟了筆者民法寫作的生涯。想想當時無論運用多豐富的想像力，也絕對無法預見七年之後，筆者仍然堅持寫作的路子，並且樂此不疲。

在近十年的時間，民法有相當大的改變，除了八十八年民法債編的大翻修、九十一年消費者保護法自公布施行後的第一次修正、民法研究會於八十三年第一次召開，許多學成歸國民法學者的投入，都為民法界注入相當的活力！

但民法的學習的確有其沉重的一面，因為它的體系龐雜、概念抽象，尤其是學說資料之多，可謂汗牛充棟，相信即使是像筆者一樣，從一進入法律系開始就深深為民法著迷者，仍然會時時感到力有未逮。而本書的目的，就是希望能從學習者的角度出發，將筆者十多年來點點滴滴所累積的心得，去蕪存菁之後，以實例題帶動的方式，輕鬆活潑地呈現民法的另一面貌。透過實例題的串連，民法法條不再是僵硬死板的文字，而是鮮明生動的生活規範。如果您在閱讀本書時，能夠感受到筆

者是以這樣的心情，字斟句酌地寫下對於民法的體會，時時刻刻以喜悅、進取的心情學習法律，那將是筆者最大的收穫了！

謝謝讀者們多年來對於本書的愛護，更感謝元照出版公司在同時出版拙著「民法總則」、「債法總論」、「債法各論」、「民法物權」時所付出的辛勞與努力。筆者學植未深，相信書中仍有不少謬誤，望請讀者們能惠予指正，以求本書更加精進。

李淑明

2004年6月寫在

Basking Ridge, New Jersey

目 錄

改版序

序 言

第一章 物權行為總論

導 讀.....	3
第一節 基本原理原則介紹	6
第二節 物權行為.....	22
案例1.....	22

第二章 所有權

第一節 所有權總論	43
案例2.....	47
第二節 時效取得.....	60
案例3.....	60
第三節 不動產相鄰關係.....	83
第四節 動產所有權	97
第一目 拾得遺失物	97

第二目 添 附	103
案例4	103
第五節 共 有	112
導讀——共有之基本概念	112
第一目 分別共有	114
一、概 說	116
二、共有人之處分權	119
案例5	119
三、共有人之管理權	144
案例6	144
四、共有人之外部關係	167
案例7	167
五、共有關係之消滅	179
案例8	179
第二目 共同共有	213
一、「共同共有」之形成原因與基本概念	214
二、共同共有人之內部關係	218
案例9	218
三、共同共有人之外部關係	225
四、共同共有關係之消滅與共同共有物之分割	228
第六節 區分所有	231
案例10	231
一、背景說明	232
二、專有部分	235

三、共有（用）部分	237
四、基地	242
五、地下室停車位之權利歸屬釋疑	243

第三章 用益物權

第一節 用益物權總論	251
第二節 地上權	255
一、地上權之權利內容與基本概念	255
二、地上權人之權利與義務	257
三、地上權之消滅	261
四、地上權與土地租賃權之關係	269
五、區分地上權	273
第三節 農育權	283
一、農育權之權利內容與基本概念	283
二、農育權人之權利	284
三、農育權人之義務	286
四、農育權之消滅	287
第四節 不動產役權	289
一、役權之基本概念	289
二、役權之特性	291
三、不動產役權之權利內容與設定目的	294
四、不動產役權之取得原因	295
五、不動產役權人之權利與義務	297
六、不動產役權之消滅	298

第五節 典 權	300
一、典權之權利內容與基本概念	300
二、典權人之權利與義務	301
三、出典人之權利與義務	308
四、典權之消滅	310

第四章 抵押權

第一節 抵押權之特性	315
一、抵押權概說	315
二、抵押權之從屬性	316
案例11	316
三、抵押權之不可分性	330
四、抵押權之物上代位性	335
第二節 抵押權之效力	342
一、抵押權所得擔保債權之範圍	342
二、抵押權所及標的物之範圍	349
案例12	349
第三節 抵押權人之權利	376
一、次序權之讓與	376
案例13	376
二、次序權之拋棄	379
三、抵押權之保全	386
四、抵押權人之其他權利	391

第四節 抵押人之權利	397
案例14	397
一、民法第八六五條	398
二、民法第八六六條	399
三、民法第八六七條	402
四、物上保證人與保證人間的關係	405
第五節 共同抵押	412
案例15	412
一、概 說	413
二、共同抵押之設定方式	413
三、共同抵押物應負擔金額之決定方式	414
四、共同抵押之實行	417
五、實行後，物上保證人與債務人間的權利義務 關係	419
第六節 抵押權之消滅	424
案例16	424
一、抵押權消滅之原因	424
二、抵押權之實行	426
三、法定地上權	433
第七節 最高限額抵押權	445
案例17	445
一、最高限額抵押權之特性	445
二、最高限額抵押權所擔保之債權	452
三、最高限額抵押權之確定與實行	460

第五章 動產質權

案例18	471
一、動產質權之特性與設定	472
二、動產質權所得擔保債權之範圍	473
三、動產質權所及標的物之範圍	475
四、質權人之權利——論轉質權	477
五、動產質權之消滅	480
六、營業質	486
七、最高限額質權	487

第六章 留置權

案例19	493
一、留置權之發生原因	493
二、留置權所得擔保債權之範圍	504
三、留置權所及標的物之範圍	505
四、留置權人之其他權利與義務	505
五、留置權之消滅	508

第七章 占有

案例20	519
一、占有之意義	519
二、占有之效力	526



物權行為總論

導讀

第一節 基本原理原則介紹

第二節 物權行為

General Principles General Principles 1

導 讀

談完了「債」的相關問題後，接下來民法物權編的問題，許多基本概念與「債」迥不相同，因而筆者認為，有必要在討論若干細節問題之前，先以「導讀」的方式，澄清基本觀念。

首先，還是回到私法自治原則，別忘記，整部民法均是在「私法自治」原則之下展開的。而筆者前曾提及，當權利主體以法律行為之方式，與其他權利主體或權利客體發生「法律關係」，其中，發生在兩個權利主體之間的法律關係，即為「債」；而如發生在權利主體與權利客體之間者，則為本書所欲討論的物權。所以，一言以蔽之，「物權」者，乃是權利主體與權利客體間所發生的權利義務關係。¹

不過，儘管同樣是以私法自治原則作為基礎，但基於「物權」的特性，「物權法」若干特有的原理原則，就算稱不上是自成一格、絕無僅有，也是在債法中從未聽聞的。這些原理原則，非常重要，如果您無法切實掌握，相信在面對許多複雜的問題時，將會猶豫不決、難以下筆。

首先要談到的特性是物權的「對世性」。按「物權」乃是對標的物直接管領、處分、並加以支配的權利，所以除依法律規定或經物權人同意外，否則不論何人，如對於標的物有妨害、甚至侵害行為，物權人均得對該行為人有所主張。職是，物權不是僅在特定人間發生效力，而是對於任何人均可主張。此與債權僅得於特定人之間（即債權人與債務人之間）發生效力，有著相當重

¹ 多數學者就物權所下的定義為：物權者，乃是直接支配物之權利，得享受其利益，其具有排他之絕對效力。請參見王澤鑑著，民法物權，頁37以下，自刊，2010年6月版。

要的不同之處。有學者依此特性而將物權稱之為「對世權」。²

既然物權的效力如此直接，且會影響所有與該標的物直接、間接產生關係者，法律實有必要將物權的「權利內容」，包括權利人是誰、權利的範圍如何、權利的存續期間等等，予以公示出來，讓大家知所遵循。從這個概念出發，物權法乃發展出以下三大最重要的特性，分別是：物權法定主義、公信原則、公示原則。筆者將於本章第一節說明這三大原則的內容與運用。

其次，以物權之得、喪、變更為內容或目的之法律行為，稱之為「物權行為」，雖然其成立與生效要件，和債權行為（負擔行為）相同，都必須具備當事人（須有行為能力）、意思表示（須健全）、標的（須適法、可能、確定）等三大要件始得有效成立，但其法律效果卻和債權行為有著根本性的不同。在債權行為，當事人因為債權行為之作成而對於他方當事人取得請求其為一定作為或不作為的請求權，但除了因而取得一定請求權外，當事人的權利義務內容尚未因而產生變動；倒是在物權行為，該物權因為物權行為的作成而直接發生取得、喪失、變更等法律效果，立即使得當事人的權利義務內容發生變化。不過更為重要的應該是債權行為與物權行為之間的關係。一般而言，債權行為乃是當事人之所以發生法律關係的原因（故亦有稱之為「原因行為」），透過債權行為的安排，當事人間就將來欲發生何種法律關係的內容，加以約定；但真的欲發生該法律效果者，必須藉由物權行為的作成，達到使權利義務發生得、喪、變更等法律效果的終極目的，所以吾人常稱物權行為乃「履行行為」，其理在此。又，儘管債權行為與物權行為之間，帶有「原因」與「履行」的關係，這層看似「有點黏、又不太黏」的關係，受到「物

² 同上註，頁39。