

依照現行
法令編制

民法物權編詳解



朱方著

上海法政學社出版
廣益書局經售





民國二十二年四月三版

依照最新
法編纂
民法物權編詳解

版權所有

著者 律師朱方

校訂者 前遠東大學
法科教授吳瑞書

出版者 上海法政學社

經售處 廣益書局
上海福州路

洋裝一冊
定價
五角

分經售處

廣州漢口南昌開封
長沙北平宜昌重慶

廣益書局暨全國各大書坊

編輯大意

一 本民法物權編經國民政府於十八年十一月三十日頒布。於十九年五月五日施行（施行法附後）

一 本民法物權編計共十章。自第七百五十七條起。至第九百六十六條止。合二百一十條。經編者逐條加以解釋。於難解處更假設事例。以相闡明。俾可一覽瞭然。

一 本法之內容精神所在。就編者所知。謹爲分述如下。以饗閱者。

一 物權法須以本國之風俗習慣經濟狀況爲其基礎。斟酌損益。以期至善。然後人與物之關係始可完全發達而無阻礙。

一 爲貫徹國民黨土地政策起見。採登記要件主義。規定不動產物權之依法律行爲取得。設定。喪失。及變更。非經登記。不生效力。

一 上述本書內容。均爲本編精神所在。至本書解釋。容或有舛誤之處。尙祈法學家指示。以期再版時修正。

一 卷末附錄立法院院長胡漢民氏講演「民法物權編之精神」一篇。藉供參考。

民法物權編目錄

第三編 物權

第一章 通則	一
第二章 所有權	八
第一節 通則	八
第二節 不動產所有權	一一
第三節 動產所有權	三〇
第四節 共有	三九
第三章 地上權	四九
第四章 永佃權	五四
第五章 地役權	五八

民法物權編詳解 目錄

二

第六章 抵押權	六三
第七章 質權	七八
第一節 動產質權	七八
第二節 權利質權	八六
第八章 典權	九三
第九章 留置權	一〇二
第十章 占有	一〇八
附錄民法物權編施行法	
附錄民法物權編之精神(胡漢民氏講)	

民法物權編詳解

第三編 物權

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。

【解釋】何謂「物權」即關於物上之一切權利也。所謂「物」者依第一編總則第三章規定自第六十六條以迄七十條止皆規定物者對於物而取得之權利。皆曰物權。其分析之則爲所有權、地上權、佃權、地役權、抵押權、質權、典權及留置權等。此種權利之創設必須依法律規定。否則無效。

第七百五十八條 不動產物權。依法律行爲而取得、設定、喪失及變更者。非經登記。不生效力。

【解釋】物權與債權異。債權爲對人權。只可對於特定之人而行使其權利。物權則爲對世權。對任何人皆可行使。故物權有追及權。更有優先權。較債權爲重。而不動產之物權。尤爲重要。故其取得、設定、喪失、及變更。皆必須登記。非經登記。不生效力。『取得』者。即取得其物權也。『設定』者。即於物產之上。所有權者更設定其一種權利於人。如甲有田一畝。以之抵押於乙。是甲因之即設定其田之抵押權。以交付於乙。『喪失』者。喪失其權利也。『變更』者。將其權利變更。所謂『登記』者。即註冊是也。凡取得、設定、喪失、及變更物權者。皆須依法向法院註冊。非經註冊。不生效力。但是未設登記之地方。則不適用之。

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。

【解釋】物權之效力。必須登記。然亦有在登記前業已取得者。如因繼承、強制執行、公用徵收、或法院之判決。則在取得以後。仍須補行登記程序。否則不能處分其物權。所謂『繼承』者。即

繼續承受是也。如父死其財產歸於其子即是。「強制執行」係私人借國家機關之力以強制之是也。「公用徵收」者即國家或地方以公用之故而徵收其物是也。

第七百六十條 不動產物權之移轉或設定應以書面爲之。

【解釋】不動產物權之移轉或設定均須用書面契約。凡口頭契約均爲無效。例如甲與乙約以田一畝買賣。苟未有書面契約。僅口頭訂結者。其契約不生效力。其即因書面訂約後更須登記始生效力。否則對外仍無效力可言。

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。於讓與合意時即生效力。

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

【解釋】不動產物權之讓與。以書面契約爲要件。以登記爲發生效力。而動產物權。則以占有爲成立。故非將物產交付。不生效力。但使受讓人已先行占有者。則採簡易交付主義。於契約成立時。卽生效力。又使契約成立後。其物產仍由讓與人繼續占有者。則採改定占有主義。以訂立契約之日。爲發生效力之日。使受讓人取得間接占有。若契約訂立之日。其物產爲三人占有時。則採指示交付主義。由讓與人對於第三人之返還請求權。交付於受讓人。由受讓人直接向占有之第三人索取。間接占有之意義。見下文第十章第九百四十一條。

第七百六十二條 同一物之所有權及其他物權。歸屬於一人者。其他物權。因混同而消滅。但其他物權之存續。於所有人或第三人有法律上之利益者。不在此限。

【解釋】凡一物而有二種以上之權利者。則以所有權爲最重要之物權。因取得所有權之故。

其他物權因混同而消滅。例如甲以房屋抵押於乙。是乙對此房屋取得抵押權。使甲將此屋更賣於乙者。則乙又取得此屋之所有權。所有權與抵押權同屬於乙一人。既同屬於一人。則乙以取得所有權之故。其抵押權因混同而消滅。但使其抵押權與所有人或第三人有害關係者。則不在此限。雖已取得所有權。而其他物權依然存續。並不因而消滅。例如甲有房屋。先抵押於乙。再抵押於丙。是乙爲第一抵押權人。丙爲第二抵押權人。使乙取得其房屋之所有權者。則乙之抵押權消滅。然丙行使抵押權之際。仍以乙之抵押權爲存續。乙不失受清償之權利。又如甲抵押於乙後。乙再抵押於丙。乙取得所有權後。則乙之抵押權應即消滅。然如此則丙之抵押權亦歸消滅。不復能行使其權利。因此仍以乙之抵押權爲存續。丙不失其權利。故凡此者。雖經混同。並不因而消滅。

第七百六十三條 所有權以外之物權。及以該物權爲標的物之權利。歸屬於一人者。其權利因混同而消滅。

前條但書之規定。於前項情形準用之。

【解釋】凡所有權以外之物權。及以該物權爲標的物之權利。使歸屬於一人者。例如甲以房屋抵押於乙。設定抵押權。以後忽甲爲乙之繼承人。則乙之抵押權。即因混同而消滅。但依前條但書之規定。「其他物權之存續。於所有人或第三人有法律上之利益」者。則雖經混同。其權利依然視爲存續。並不因而消滅。所謂「混同」者。見前編第一章第六節第六款。即債權與其債務同歸屬於一人是也。

第七百六十四條 物權除法律另有規定外。因拋棄而消滅。

【權利】權利本可拋棄。因拋棄而消滅。物權人苟將其權利拋棄者。其物權即歸消滅。不復存在。物權之消滅。本不限於拋棄。依法律規定。其消滅之原因甚多。除法律規定外。如拋棄者。亦即歸於消滅。不問其在法律上有無原因也。

第二章 所有權

第一節 通則

第七百六十五條 所有人於法令限制之範圍內得自由使用收益處分其所有物並排除他人之干涉。

【解釋】所有人對於所有物在法令範圍內有絕對之權利得自由使用收益及處分且得排除他人之干涉。且物權爲對世權不論何人苟有侵害其權利者所有人皆得排除之。蓋與債權之僅得行使於特定之人者迥乎不同。

第七百六十六條 物之成分及其天然孳息於分離後除法律另有規定外仍屬於其物之所有人。

【解釋】所謂「物之成分」者即構成其物之分子也。例如房屋之成分爲木料磚瓦等。凡爲構成其物之分子者皆謂爲物之成分。「天然孳息」即本法第一編第六十九條第一項所規定者。爲果實、動物之產物及其他依物之用法所收穫之出產物。此種物之成分及天然孳息。

於分離其物後。除法律另有規定外。仍屬於其物之所有人。如屋上之瓦。與房屋分離後。其瓦雖已另爲一新物體。然其所有權。則仍在房屋之所有人。

第七百六十七條 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者。得請求返還之。對於妨害其所有權者。得請求除去之。有妨害其所有權之虞者。得請求防止之。

【解釋】權利。不得妨害。如有妨害。所有人得以法律排除之。故對於他人無權占有或侵奪其所有物者。得請求返還。妨害其權利之行使者。得請求除去。有妨害之虞。即雖未至妨害程度。而在事勢上已有妨害之可能者。則所有人可請求防止。否則蓋無以保障也。

第七百六十八條 以所有之意思。五年間和平公然占有他人之動產者。取得其所有權。

【解釋】本法第一編第六章。爲規定消滅時效者。而本條及後四條。則爲規定物權之取得時

效者。本條之要素。其一須「以所有之意思」。無所有之意思者。即不能適用。其二爲「和平公然占有」。所謂「和平公然占有」者。即堂皇占領其物。無人出而反對。且無人發生疑義是也。其三爲「動產」。不動產即不適用此規定。有此三要素。則一至五年。即取得其所有權。可以自由使用收益及處分。即真有所有權人。亦不得再起而對抗。

第七百六十九條 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。

【解釋】此爲對於占有他人未登記不動產之所有權取得時效。其要素爲「以所有之意思」及「和平繼續占有」。且必爲他人未經登記之不動產。苟已經他人登記者。即不能適用。其期間則爲二十年。例如甲以所有之意思。耕種他人未經登記之田地。過二十年而他人不出爲請求收回者。則甲即得依本條規定。請求登記爲所有人。真所有人不得對抗。

第七百七十條 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。

【解釋】不動產之取得時效。依前條規定。當然爲二十年。然占有之情形。各有不同。如其占有之始。爲善意並無過失者。則其取得時效。可短爲十年。一至十年。即可取得其所有權。請求登記爲所有人。所謂「善意」者。即不知情之謂也。「過失」見前編第一章第三節第一款。至「占有」則爲一種事實。見本編下文第十章各條規定。

第七百七十一條 占有人自行中止占有。或變爲不以所有之意思而占有。或其占有爲他人侵奪者。其所有權之取得時效中斷。但依第九百四十九條或第九百六十二條之規定。回復其占有者。不在此限。

【解釋】由占有而改爲所有。其要素第一須「以所有之意思」。第二須「和平繼續占有」。故苟中止占有。或其占有不以所有之意思。或其占有爲他人侵害者。其取得時效即爲中斷。何謂「中斷」。即於其中間斷絕也。例如甲於民國十九年七月一日。以所有之意思。和平公然