

The Civil Law

民法物權編

重·點·整·理

律師·司法官·法研所必備用書

黃律師 編著

高
點



海商法

Criminal Procedure

保險法

來勝 (License) 證照考試系列

民法物權編

編著者：黃律師

出版者：高點文化事業有限公司

郵 撥：15834067高點文化事業有限公司

電 話：(02)2381-5766

傳 真：(02)2388-0876

網 址：www.get.com.tw

E-mail：publish@mail.get.com.tw

2006年1月五版

行政院新聞局出版事業登記證局版臺業字第4833號

建議售價450 元

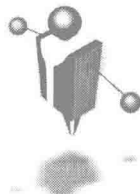
著作權所有・翻印必究

51ML101105

ISBN 957-814-341-9

高點律師、司法官系列用書

法學界的品質圖騰



二十一世紀資訊化時代來臨的同時，法律應用也將是時代的趨勢，無論是管理、行銷等商業行為，或是教育、生活的秩序建構，「完全法律人」的重要性與日俱增。

因此，高點開辦「律師、司法官班」的初衷，即啓始於未來世紀的宏觀視野。動員了聞名全國的高點研究室菁英體系，以全國首屈一指的氣勢，開創出令人震撼矚目的堅強輔考實力。這是高品質的圖騰象徵，在師資、設備、考情、出版……優勢整合的工作上，都是經得起挑剔的。

高點的出版亦是如此，這一套「律師、司法官考試專用叢書」，創新及實用的編輯新意，在法律權威專家的積極參與下，讀者將感受到前所未有的閱讀樂趣。舉凡簡明式綱要表解、重點提示、考情分析、內容說明等，研讀的便利性與有效性，自是不言而喻。同時這一系列叢書廣錄相關重要考試之歷屆試題，實戰演練、鑑往知來的效應當能事半功倍；全書系的索引功能，也是讀者可善加利用的特性之一。

「高點與高點賽跑」，向來是我們在考試出版領域自我鞭策淬礪的動力，堅持高品質的作法，以及對每一位讀者閱讀的尊重，亦是高點亟欲樹立典範的用心。我們常以爲：當您翻開這一本書時，一種由信任而產生的關係已經開始建立。歡迎您領略我們的用心與專業，期望您因此而成就高點！

司法官應試資格及科目

(表一)

考試日期	95年7月15至17日		
考試性質	特種考試（三等），為任用考，取得公務人員資格。		
應試資格	中華民國國民年滿18歲至55歲，具有下列各款資格之一者，得應考本試： 1. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校政治、法律、行政各所系科畢業得有證書者。 2. 經普通考試或相當普通考試之特種考試法院書記官考試及格滿三年者。 3. 經高等檢定考試司法官或法務類考試及格者。		
應試科目	筆試	【專業科目】 1. 民法 2. 刑法 3. 民事訴訟法 4. 刑事訴訟法 5. 商事法 6. 強制執行法及國際私法 7. 行政法	【普通科目】 1. 中華民國憲法 2. 國文（作文、公文與測驗）
		口試	採集體口試方式（未達筆試錄取標準者，不得參加）。
成績計算標準	1. 口試成績不滿60分者不予錄取。 2. 筆試成績有一科為零分或總成績未滿50分或專業科目平均成績不滿50分，不予錄取。 3. 總成績以筆試占90%；口試占10%，合併計算，擇優錄取。		
備註	「民事訴訟法」及「刑事訴訟法」二科及「強制執行法及國際私法」科目「強制執行法」部分，自91年起於考試時將分別由考選部提供該法律條文供應考生查閱。		

司法官歷年錄取率統計表

(表二)

年 度	88年	89年		90年	91年	92年	93年
		第一次	第二次				
報名人數	5,220	4,703	4,524	5,133	5,267	5,072	5,666
到考人數	3,991	3,156	3,606	3,793	3,832	3,587	3,897
錄取人數	195	91	120	130	132	98	121
錄 取 率	4.89%	2.88%	3.33%	3.27%	3.44%	2.73%	3.10%

律師應試資格及科目

(表三)

內 容	高 考	檢 覈	考
考 試 期 日	95年8月27至29日	每年舉行二次，時間不一定	
考 試 性 質	專技人員考試，為資格考，取得執業證照。		
應 試 資 格	1. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校法律、法學、司法、財經法律、政治法律科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。 【未列明之學歷系科，其所修課程與高等考試某一類科應試專業科目有三科以上相同者（每科三學分以上），亦得報考】 2. 公立或立案之私立專科以上學校或經教育部承認之國外專科以上學校相當科、系、組、所畢業，領有畢業證書，並曾修習民法、商事法、公司法、海商法、票據法、保險法、民事訴訟法、非訟事件法、仲裁法、公證法、強制執行法、破產法、國際私法、刑法、少年事件處理法、刑事訴訟法、證據法、行政法、證券交易法、土地法、租稅法、公平交易法、智慧財產權法、著作權法、專利法、商標法、消費者保護法、社會福利法、勞工法或勞動法、環境法、國際公法、國際貿易法、英美契約法、英美侵權行為法、法理學、法學方法論等學科至少七科，每學科至多採計三學分，合計二十學分以上，其中須包括民法、刑法、民事訴訟法或刑事訴訟法，有證明文件者。 3. 普通考試或相當於普通考試之特種考試法院書記官考試及格後任法院書記官擔任審判紀錄、財務、民事執行職務或檢察署書記官擔任偵查紀錄或行政執行署、處擔任行政執行職務四年以上，有證明文件者。 4. 高等檢定考試法務相當類科及格者。 1. 曾任法官、檢察官者。（免筆試） 2. 曾任公設辯護人六年以上者。（免筆試） 3. 曾在公立或經立案之私立大學、獨立學院法律學系畢業，而在公立或經立案之私立大學、獨立學院法律學系或法律研究所專任教授二年、副教授三年，講授主要法律科目三年以上者。 4. 曾在公立或經立案之私立大學、獨立學院法律學系畢業或經軍法官考試及格，而任相當於薦任職軍法官六年以上者。		

內 容	律 師 高 考	律 師 檢 覈 考
應 試 科 目	【專業科目】 1. 民法 2. 刑法 3. 商事法與國際私法 4. 民事訴訟法 5. 刑事訴訟法 6. 行政法與強制執行法 【普通科目】 1. 中華民國憲法 2. 國文（作文與測驗）	1. 民法 2. 刑法 3. 民事訴訟法 4. 刑事訴訟法 5. 商事法及強制執行法 （上述第3、4種資格之檢覈筆試科目）
錄 取 標 準	1. 以全程到考人數百分之八為及格，足額錄取。全程到考人數百分之八若有小數，一律進位取其整數，並以全程到考人數百分之八最後一名之總平均成績為其及格標準，最後一名有數人同分，一律錄取。 2. 應試科目有一科目成績為零分者，不予錄取。	依專門職業及技術人員檢覈筆試、口試及實地考試辦法第七條規定，筆試單獨舉行時，其成績之計算，除另有規定者外，以各科目平均滿60分為及格。但其中有一科目成績為0分或未達規定最低分數者，不予錄取。
備 註	※應試專業科目民事訴訟法、刑事訴訟法及強制執行法，試務機關附發該科全部法律條文供應考人參考。 ※本考試總成績之計算，不適用專門職業及技術人員考試法施行細則第十五條第二項及專門職業及技術人員總成績計算規則第三條第一項有關成績設限之規定。	因專門職業及技術人員考試法新修正之條文自民國90年1月起正式施行，因此在民國89年12月31日以前考選部仍繼續受理檢覈案之申請。惟自90年檢覈制度廢除後，為保障原申請檢覈經核定准予筆試者之權益，特訂定五年之過渡條款，使其得繼續應檢覈筆試至民國94年12月31日止。 （考選週刊NO.751）

律師歷年錄取率統計

（表四）

年度	88年	89年	90年	91年	92年	93年	94年
報名人數	6,009	6,565	6,424	6430	6727	7061	7502
到考人數	4,064	4,395	4,616	4623	4799	4964	5300
錄取人數	564	264	326	359	388	399	427
錄取率	13.88%	6.01%	7.06%	7.77%	8.09%	8.04%	8.06%

（來勝證照考試中心提供）

著作權／不容侵犯

下列文字爲著作權法之部分條文，仁人君子敬請自重，凡侵犯著作權者，必依法究辦。

《著作權法》第六章 權利侵害之救濟

■第八十七條

有下列情形之一者，除本法另有規定外，視爲侵害著作權或製版權：

- 一、（刪除）
- 二、明知爲侵害製版權之物而散布或意圖散布而公開陳列或持有者。
- 三、輸入未經著作財產權人或製版權人授權重製之重製物或製版物者。
- 四、未經著作財產權人同意而輸入著作原件或其重製物者。
- 五、明知係侵害電腦程式著作財產權之重製物而作爲營業之使用者。
- 六、明知爲侵害著作權之物而以移轉所有權或出租以外之方式散布者，或明知爲侵害著作財產權之物意圖散布而公開陳列或持有者。

《著作權法》第七章 罰 則

■第九十一條

意圖營利而以重製之方法侵害他人之著作財產權者，處五年以下有期徒刑、拘役，或併科新臺幣二十萬元以上二百萬元以下罰金。

非意圖營利而以重製之方法侵害他人之著作財產權，重製份數超過五份，或其侵害總額按查獲時獲得合法著作重製物市價計算，超過新臺幣三萬元者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。以重製於光碟之方法犯第一項之罪者，處五年以下有期徒刑、拘役，或併科新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰金。

■第九十二條

意圖營利而以公開口述、公開播送、公開上映、公開演出、公開傳輸、公開展示、改作、編輯或出租之方法侵害他人著作財產權者，處三年以下有期徒刑、拘役，或併科新臺幣七十五萬元以下罰金。

非意圖營利而犯前項之罪，其所侵害之著作超過五件，或權利人所受損害超過新臺幣三萬元者，處二年以下有期徒刑、拘役，或科或併科新臺幣五十萬元以下罰金。

本書**精華要點**導引

對投身律師及司法官、法研所考試之考生而言，要準備的科目很多，如何有效率的規劃，乃是致勝的關鍵。而慎選一本好的參考書更是十分重要。

物權法一科，教科書繁多，要全部閱讀實屬不可能，亦無此必要。爲了節省考生的時間，本書綜合各家教科書見解，整理之後以較清晰明瞭的體系呈現。本書主要內容如下：一、重點觀念提要。二、體系表。三、修正條文對照表：配合九十四年物權修正草案，以條文對照方式呈現，希望考生能對於物權修正的內容有充分的了解。四、各章內容：重要爭議皆以問題方式表示，考生應多加注意，蓋此些問題皆是國家考試出題的重點。

準備考試的路是十分艱辛及漫長的，希望考生能穩定心情，成功必將指日可待，本書筆者已盡最大心力蒐集資料而且融入各式期刊整理，並將自己所學之精華所得注入其內，盼能對於致力追求法律工作的學子有所幫助，有未盡完善之處，尙祈指教。

本書主要參考書目如下：

- 一、民法物權，鄭玉波著。
- 二、民法物權論（上）（下），謝在全著。
- 三、民法物權(一)－通則、所有權，王澤鑑著。
- 四、民法物權(二)－占有，王澤鑑著。
- 五、民法物權論，姚瑞光著。
- 六、物權法論，史尚寬著。
- 七、民法要義，梅仲協著。
- 八、民法物權，楊與齡著。
- 九、月旦法學雜誌及本土法學雜誌各期相關文章。

成功是不斷努力累積而成，善用工具書更是致勝的關鍵。
高點將繼續出版各類好書，幫助您勝利成功。

「民法物權編」準備要領

（來勝證照考試中心提供）

物權編為關係民生最直接之一章，隨著社會不斷進步，一物一權主義漸受衝擊，或多或少在制度面及學說見解中均有所修正，此一趨勢更可由修正草案內容中獲得印證。此外，近年來考題趨勢亦傾向與生活相關之實務問題，諸如大樓停車位、設定地上權作為土地使用之權源、最高限額抵押權及一胎、二胎等相關問題，而此類問題亦係將來從事實務工作所必然接觸之案件，故考生均應多加注意。因此無論就考試或日常生活而言，物權均屬相當重要且值得花時間準備之科目。有關物權編準備之方式建議如下：

一、一本書主義

凡是奠定基礎之前皆須有完整概念，且國家考試內容龐雜，各家學說見解均不盡相同，再加上實務見解與學說之差異，如欲一一翻閱詳讀，誠屬不易。因此選定一本适合自己之教科書，徹底詳讀以建立體系架構，因應變化無窮之考題，實有其必要；另外將輔助教材之重點註記於教科書上，至將臨考試之時，必能加速複習。

二、輔助教材

在研讀教科書之過程中，如能輔以坊間所出版之整理或體系表，作為快速複習以及補充各重要爭點之不同學說見解及實務意見，方能收事半功倍之效。本書亦係以此目的而設計出版。

三、隨時注意實務見解之變動

實務見解向為典試委員之最愛，尤其參加國家考試之目的在於將來實際從事司法實務工作，因此對於現行實務對相關問題之運作方式亦應有相當程度之了解。並應注意實務見解前後之變動與學者見解之差異處。

四、勤做考古題

考古題之功用在於使考生了解國家考試出題方向，並藉由反覆演練而熟悉答題技巧及架構，因此研讀考古題之重點不在於解答之內容，而應重視思考及結果推論之過程，如此才能發揮考古題最大功效。高點出版一系列的「律師、司法官歷屆試題詳解」係目前坊間見解最新、內容最嚴謹之考古題資料，如輔以該系列書籍，相信對準備考試之過程必定裨益良多。

五、注意修正草案之內容

本書收錄九十四年最新的修正草案，包括抵押權、質權以及留置權三章，透過修正草案，對過去因法條內容過於簡要而衍生之爭議，均做出詳細且統一之規定，除納入學者通說見解外，亦有將過去實務見解加以落實者，對於考生對問題之了解，可收統一歸納之效果；並且修正草案條文亦漸成為國家考試主流，例如九十年律師考題即直接以修正草案條文為題，因此實難謂之不重要矣！

六、重要概念之掌握

由於國家考試有關物權之考題多配合債編一併出題，較少僅就物權編出題者。因此，在準備物權之過程中，除應確實掌握物權之基本概念外（例如物權無因性、公示公信原則等），並應一併注意其與債權效力之相關問題（契約有效與否、不當得利與侵權行為之損害賠償等），如此才能「吾道一以貫之」，建構起完整之民法體系。

最後，準備考試是沒有捷徑的，唯有辛苦揮汗耕耘，才能歡笑享受豐收的喜悅。願以此與各位共勉之！

目 錄

CONTENTS

本書精華要點導引

「民法物權編」準備要領

第一章 物權總論	1-1
第一節 物權法概論	1-3
第二節 物權之概念	1-6
第三節 物權之效力	1-11
第四節 物權之變動	1-27
第五節 物權行為	1-40
第二章 所有權	2-1
第一節 通 則	2-3
第二節 不動產所有權	2-15
第三節 動產所有權	2-44
第四節 共 有	2-60
第三章 地上權	3-1
第一節 地上權之意義	3-3
第二節 地上權之取得	3-3
第三節 地上權之存續期間	3-6
第四節 地上權人之權利義務	3-8
第五節 地上權之消滅	3-12
第六節 區分地上權	3-25

CONTENTS

第四章 永佃權（修正為農用權）	4-1
第一節 序 說	4-3
第二節 發 生	4-6
第三節 期 限	4-7
第四節 效 力	4-8
第五節 消 滅	4-12
第五章 地役權	5-1
第一節 意 義	5-3
第二節 特 性	5-3
第三節 種 類	5-5
第四節 發 生	5-6
第五節 效 力	5-8
第六節 消 滅	5-13
第六章 抵押權	6-1
第一節 擔保物權概論	6-4
第二節 普通抵押權	6-7
第三節 特殊抵押權	6-91
第七章 質 權	7-1
第一節 動產質權	7-3
第二節 權利質權	7-14
第八章 典 權	8-1
第一節 意 義	8-3
第二節 取 得	8-7
第三節 期 限	8-8
第四節 效 力	8-8
第五節 消 滅	8-21

第九章 留置權	9-1
第一節 一般留置權	9-3
第二節 特殊留置權	9-17
第十章 占有	10-1
第一節 基本理論	10-3
第二節 種類	10-5
第三節 取得	10-7
第四節 消滅	10-9
第五節 效力	10-10
第六節 保護機制	10-14
第七節 準占有	10-17



第一章



物權總論

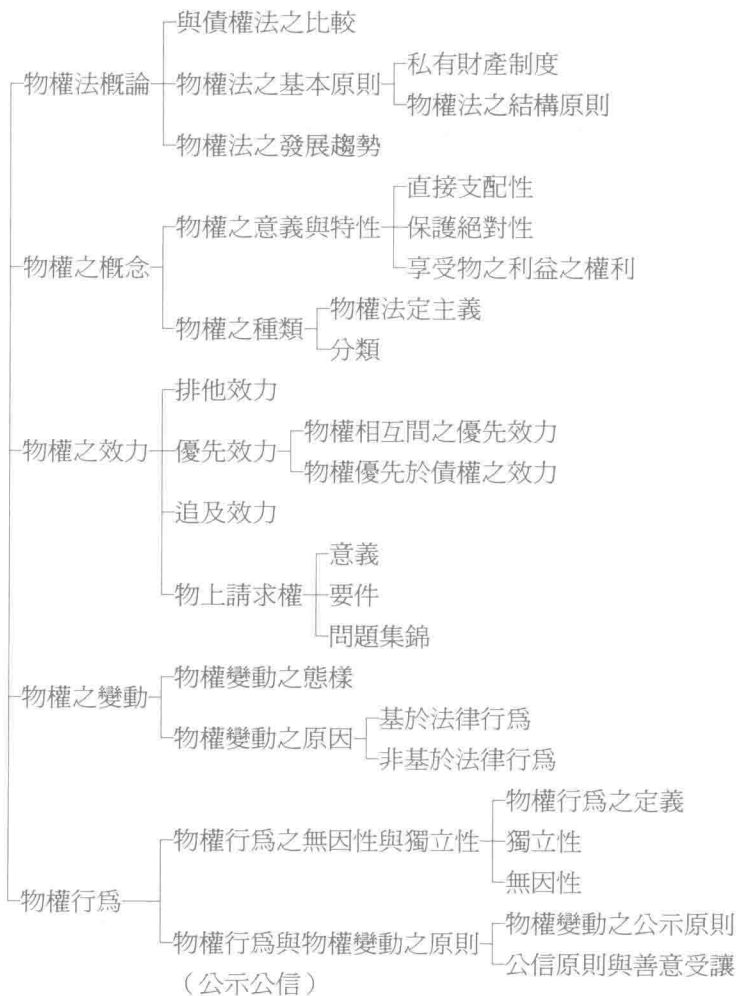
重點觀念提要

本章是關於物權重要概念之說明，為學習物權法之基礎，以下為本章非注意不可之重點：

- 一、物權法之結構原則。
- 二、物權法之發展趨勢。
- 三、物權之特性。
- 四、物權之效力。
- 五、物上請求權之相關問題。
- 六、不動產物權變動之要件。
- 七、公信原則與善意受讓。



體系表





第一節 物權法概論*

第一項 與債權法之比較

- ◎物權優先原則 ↔ 債權平等原則
- ◎一物一權主義 ↔ 不受限制
- ◎保護靜態財貨歸屬 ↔ 保護動態交易安全
- ◎物權法定主義 ↔ 契約交易自由

第二項 物權法之基本原則

壹、私有財產制度

物權，係指對物之權利，即將某物歸屬於某特定主體，由其直接支配，享受其利益。因此物權法必須建立在私有財產制之上，其主要的意義在於維護個人之自由與尊嚴，因為財產是個人經濟獨立自主之必要基礎，擁有之才能使個人之生存獲得基本之保障。不過，私有財產之強調亦不能忽略其社會義務。

※制度性保障：參司法院大法官會議解釋第四〇〇號、第四二五號、第四四〇號。

貳、物權法之結構原則

項 目	原 則	定 義
物權性質	物權之絕對性 ↓ 債權相對性	物權乃直接支配特定物之權利，具有對世效力，任何人不得任意干涉或侵入。這是物權之基本性格，以下四種原則均源自於此。

* 王文宇，「物權法定原則與物權債權區分」，月旦法學雜誌第93期，二〇〇三年二月。



項 目	原 則	定 義
物權種類	物權法定主義 ↓ 契約自由原則	因物權具有對世效力，動輒牽涉第三人之利益，故物權之種類及內容，非依民法或其他法律之規定不得創設。
物權客體	1. 一物一權主義 （例外：區分所有權） （修正草案 § 799、 § 799之1） 2. 標的物特定主義	一物上只能成立一個所有權。推而言之，物之一部分不能單獨成立一個物權，物權之計算以一物為單位，且物之成分不可為物權客體。 未具體特定之物，例如只定有種類及數量之物雖可為債權之標的，訂定債權契約，但不能以之作為物權標的。
物權效力	物權之優先效力 ↓ 債權平等性	同一物上有二個以上不同內容或性質之物權存在或該物亦為債權給付之標的物時，原則上成立在先之物權有優先成立在後之物權之效力；物權則有優先於債權之效力。 ※比較：抵押物權及普通債權。
物權變動	物權行為無因性、公示原則、公信原則 ↓ 債權行為有因性	物權之變動不受其原因行為之影響；並以登記及交付作為公示表徵，使第三人可以察悉其變動，避免因物權之排他性遭受損害。

第三項 物權法之發展趨勢

物權法雖相較於債權法而言屬於靜態之法律，但實際上因為物權與社會經濟有密切之關係，會隨之經歷變遷，物權法修正草案審議中，其中許多條文代表著物權法近年之發展趨勢，以下將配合修正草案之內容對於物權法發展趨勢予以扼要說明：

要 點	內 容
物權種類之增加	1. 動產擔保交易法：動產抵押、附條件買賣、信託占有。 2. 大眾捷運法 § 19、修正草案 § 841之1：區分地上權、修正草案 § 881之1：最高限額抵押權。