

最新修訂法規、最新命題焦點突破

精選新題庫解析、模擬演練好實力

全新編整趨勢試題、印證實戰經驗

# 民法物權與不動產法規

## 不動產估價師考試

本書為依據考選部規劃今年考試之指導用書

許文昌博士 編著

# 風靡全國的考試用書

高點文化事業出版各項考試用書，歷來皆為考生所必須擁有之最佳實力提昇利器！

(加入本班「不動產估價師」輔導課程，即可免費擁有全套「不動產估價師考試用書」！)

## 不動產估價師·考試用書

編號	書名	定價
TB01	中華民國憲法	380元
TB02	國文(論文/閱讀測驗)	320元
TB03	土地利用法規	380元
TB04	不動產估價理論	380元
TB05	民法物權與不動產法規	400元
TB06	不動產投資與市場分析	預版中
TB07	不動產估價實務	預版中
TB08	土地經濟學觀念分析	預版中
G566	土地暨不動產實用小法典	250元

## 不動產經紀人·考試用書

編號	書名	定價
TA01	中華民國憲法概要	360元
T005	國文(論文/閱讀測驗)	320元
T011	民法概要	420元
T012	不動產經紀相關法規概要	360元
TA02	土地法與土地相關稅法概要	480元
T014	不動產估價概要	420元
T019	不動產經紀人考猜大全	800元
G566	土地暨不動產實用小法典	250元

## 土地登記專業代理人·考試用書

編號	書名	定價
TC01	中華民國憲法概要	360元
T005	國文(論文/閱讀測驗)	320元
T051	國文/論文	260元
T052	國文/閱讀測驗	280元
T053	民法概要	450元
TC02	土地法規	380元
T055	土地稅法規	380元
T056	土地登記實務	320元
T057	土地代書考猜大全	680元
G566	土地暨不動產實用小法典	250元

中图图书订单  
C200203) 1.30

TWD: 400.00

以上定價若與版權頁不符，悉以版權頁為準。

20028

# 不動產界最有價值的 License!

不動產估價師90年首度招考，越早準備，勝算越高！

**最強的不動產估價師課程  
就在來勝**

歡迎免費試聽

## 本班優勢推薦

- 師資群  
許文昌博士，國立政治大學地政研究所法學博士、高考土地行政及格、高考都市計畫及格。由許博士領軍的堅強師資群，教學由淺入深、深入淺出，表解式教材採系統分析教學法，教學過程精彩萬分，讓初學者均能聽得懂、學得好！
- 課程&教材  
正規課程充分滿足教學所需，全真模擬考及總複習提昇考前臨場實力，輔導期間中可循環聽課至考試前。上課教材係本班名師針對考題趨勢詳實編寫，內容豐富完整。
- 最新時事  
隨時掌握與考試相關之最新時事資訊，隨時於課程進度中講解分析。
- 全真模擬考  
配合學習進度，針對考題趨勢，聘請王牌老師提供演練模擬考題，加強同學應考的實力。
- 考前總複習  
考前1個月全力衝刺，所有科目重新快速整理加強，由本班專任老師分析解題技巧及拿高分要訣。
- 家教時間  
本班獨有特色，為幫助同學突破學習障礙，增強學習效果，專聘助教開闢家教時間為同學解答課業疑難問題，以期達到課程及自我練習後之最佳學習效果。
- 硬體設備  
本班上課教室完全符合消防安全檢查，位於台北都心交通便利，明亮清新、多媒體教學環境！
- 網路資源  
本班網路資源豐富，為全台灣首屈一指之教育網站，屢獲蕃薯藤評鑑為全台灣第一教育專業網站，每年100萬人在此搜尋生涯發展重要資訊！<http://www.get.com.tw>

第肆篇

# 民法物權



# 第一章 緒論

## 第一節 物權之概念

### 一、物權之意

#### 義

物權，乃直接支配特定物，而享受其利益之權利。析言之：

- (一) 物權係直接支配標的物。故為一種支配權，而非請求權；為一種絕對權，而非相對權。
- (二) 物權之標的物須特定。苟非特定物，則無從支配。
- (三) 物權係直接享受特定物之利益。物權因直接支配標的物，故能直接使用、收益或處分其標的物，而享受其利益。

〔物權係直接支配標的物，故在同一標的物上不能成立與之同一內容之物

二、物權之性質

- (一) 排他性 權。但物權不以占有為要件者，則不受上開限制（如抵押權是也）。
- (二) 優先性 二種權利競合時，物權之效力優於債權，先發生之物權優於後發生之物權。
- (三) 追及性：標的物不論落入何人之手，物權之權利人得追及其物，而行使其權利。
- (四) 物上請求權 標的物被侵害時，物權權利人得行使所有物返還請求權、除去妨害請求權或防止妨害請求權。

三、物權與債權之區別

- 債權與物權雖同為財產權，但債權乃特定人間請求為特定行為之法律關係。換言之，債權人得請求債務人為給付之法律關係。而物權者，乃直接支配特定物而享受其利益之權利。由定義知，物權與債權之性質與效力有很大不同。
- (一) 就性質言
- 1. 物權為支配權，即直接管理其物之權利；而債權以請求權為主，即對於特定人要求其為一定行為之權利，而非直接取得其物之支配權。
  - 2. 物權為絕對權，即任何人皆負有不可侵害其權利之義務；債權則為相對權，對於債權人負擔義務者，唯特定之債務人。

(二)就效力言

1. 物權有排他之效力，而債權無之。蓋物權乃直接支配物之權利，故於一標的物上，依法律行為成立一物權時，不容許於標的物上再成立與之同一內容之物權；而債權就同一物上成立數個同一內容之權利，並無不可。

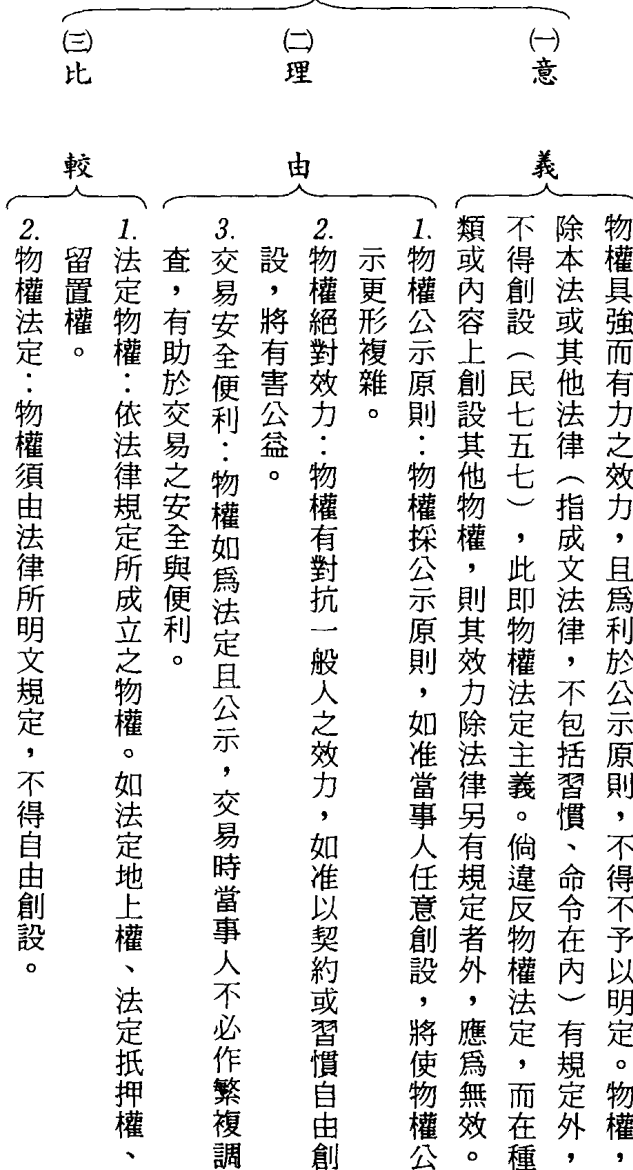
2. 物權有優先權，而債權無之。蓋物權有排他性，故先發生之物權，優先於後發生之物權；債權則無排他性，一切債權人均得平等向債務人請求清償，無先後之分，此即所謂債權平等原則。且同一物件，物權與債權並存時，物權之行使優於債權。

3. 物權有追及權，而債權無之。蓋物權係直接支配其物之權利，故遇有無權占有或侵奪其所有權者，得請求返還之；債權則不然，因其無直接支配其物之權利，故如債務人不履行債務時，債權人僅得向債務人請求履行。



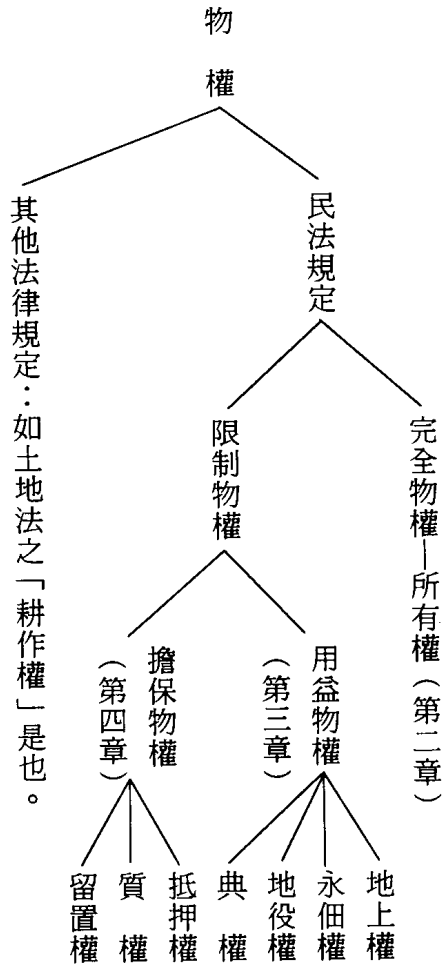
## 第二節 物權之通則

### 一、物權法定主義



二、物權之種類

- (一) 完全物權係能完全支配物之權利。限制物權係僅就特定方面支配物之權利。
- (二) 用益物權係以使用收益為目的之物權。擔保物權係確保債權清償為目的之物權。
- (三) 不動產物權係以不動產（如土地、建物是也）為標之物權，包括不動產所有權、地上權、永佃權、地役權、典權、抵押權等。動產物權係以動產為標之物權，包括動產所有權、質權、留置權等。權利物權係以權利為標之物權，包括權利抵押權、權利質權等。



四 主物權係能獨立存在之物權，包括所有權、地上權、永佃權、典權等。從物權係從屬於主權利而存在之物權，包括地役權、抵押權、質權、留置權等。

五 意定物權係當事人合意所成立之物權。法定物權係依法律規定所成立之物權，包括法定地上權、法定抵押權、留置權。

六 登記物權係指經登記始發生效力之物權，不動產物權屬之。不登記物權係指以交付而非以登記為生效之物權，動產物權屬之。

七 有期限物權係指有存續期間限制之物權，如典權、抵押權、質權、留置權等是。無期限物權係指無存續期間限制，而能永久存續之物權，如所有權、永佃權等是。至於地上權及地役權，得為有期限物權，亦得為無期限物權，由當事人約定。

物權行為係發生物權變動為目的之法律行為。物權行為具獨立性與無因性，即離債權行為而獨立存在，且不受債權行為原因之影響。

一 物權行為與債權行為分別獨立，亦即物權行為獨立於債權行為之外。如

三、物權行爲  
之特性

(一)獨立性

土地所有人以其土地與甲訂定買賣契約（以上爲債權行爲），嗣將土地移轉登記予甲（以上爲物權行爲），訂約之債權行爲與登記之物權行爲分別獨立。

(二)無因性

物權行爲不受債權行爲原因之影響，亦即債權行爲雖有不存在、無效、撤銷等瑕疵原因，物權行爲不因而受影響。如土地所有人以其土地與甲訂定買賣契約，並辦竣土地移轉登記予甲；嗣土地所有人因債權瑕疵解除買賣契約，物權行爲仍爲有效，不受債權行爲原因之影響，其僅生是否依不當得利請求返還之問題。

1. 設權登記：

① 登記：不動產物權，依法律行爲而取得、喪失及變更者，非經登記，不生效力（民七五八）。

② 書面：不動產物權之移轉或設定，應以書面爲之（民七六〇），俾

#### 四、物權變動 模式

##### (一) 不動產

有所依據。書面契約之完成不發生物權變動之效果，必待登記完畢，始生效力。如某甲以其土地一筆出售於某乙，訂約並交付完竣，惟未經登記；嗣後，某甲趁機再以高價出售該筆土地於某丙，訂約並登記完畢，則土地歸某丙所有。

2. 宣示登記：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（民七五九）。易言之，繼承、強制執行、公用徵收或法院判決，於事實發生即取得不動產物權，不待登記即發生物權變動之效力。但日後有處分其物權者，必先予以登記，否則不得處分。如某甲因公死亡，遺有土地一筆，由其子某乙繼承，雖未辦繼承登記，土地仍為某乙所有；嗣後，某乙以其未辦繼承登記之土地出賣與某丙，因不得處分其物權，故不發生移轉之效力。

1. 事實交付：動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力（民七六一）。故動產之讓與，除當事人合意外，必將動產交付（即占有移轉）予受讓人，方發生效力。

(二) 動 產

2. 視爲交付（觀念交付）：

① 簡易交付：動產物權之讓與，受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力（民七六一）。如某甲以其冰箱一台借予某乙使用，嗣後某甲將該冰箱出售予某乙，因冰箱已由某乙占有，故於讓與合意時即生效力，不必再履行交付行爲。

② 占有改定：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（如租賃契約、借貸契約是也），使受讓人因此取得間接占有，以代交付（民七六一）。如某甲以其電視機一台出售於某乙，但某甲仍保留該電視機，俾再觀賞一個月，則只要訂立借貸契約，使某乙取得間接占有，即可代替交付行爲。

③ 指示交付：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（民七六一）。亦稱返還請求權之讓與或返還請求權之代位。如某甲以其轎車一輛出租予某乙，嗣後某甲將該轎車出售予某丙，則只要某丙取得對某乙之返還轎車請求權，即可代替交付行爲。

混同係指二物權同歸一人，其中一物權因無存在之價值而歸消滅。

1. 因混同而消滅（原則）：

① 所有權與其他物權之混同：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（民七六二）。如某乙在某甲之土地上設定抵押權，嗣後，某甲需款孔急，遂將其土地出賣於某乙，因此某乙之抵押權與所有權混同，抵押權歸消滅。

② 所有權以外之物權與以該物權為標之物之權利之混同：所有權以外之物權，及以該物權為標之物之權利，歸屬於一人者，其權利因混同而消滅（民七六三）。如某乙在某甲之土地上設定地上權，某乙復以其地上權設定抵押權於某丙；嗣後，某乙將其地上權讓與某丙，因此某丙之抵押權與地上權混同，抵押權歸消滅。

2. 不因混同而消滅（例外）：

① 存續於所有人有法律上之利益：如某乙、某丙於某甲之土地上，依序設定第一順位及第二順位抵押權，嗣後，某甲將該筆土地出賣於某乙，因此某乙之抵押權與所有權混同，但因其存續於某乙（所

(一) 混

同

#### 四、物權之消滅

滅

##### (二) 拋棄

棄

有人)有法律上之利益，故抵押權不歸消滅。

②存續於第三人有法律上之利益：如某乙在某甲之土地上設定永佃權，某乙復以其永佃權設定抵押權於某丙，嗣後，某甲將該筆土地出賣與某乙，因此某乙之永佃權與所有權混同，但因其存續於第三人某丙(抵押權人)有法律上之利益，故永佃權不歸消滅。

物權，除法律另有規定外，因拋棄而消滅(民三六四)。法律另有規定係指：

1. 地上權未定有期限者，地上權人得隨時拋棄其權利。但另有習慣者，不在此限(民八三四)。

2. 有支付地租之訂定者，其地上權人拋棄權利時，應於一年前通知土地所有人，或支付未到支付期之一年分地租(民八三五)。

拋棄，在不動產須爲塗銷登記，始生效力。

##### (三) 其他

他：如標的物滅失、撤銷權行使、存續期間屆滿、債務清償等。



