

實例研析系列 2014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 countries other 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 in 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 believed that a judge was not even 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 make the law to deal with the circumstances of the case. Unlike the common law, there was no "judge-made" or common law. This lack of judicial power was designed to restrict the power of the judicial branch. Over time, however, the power of the bench had been overwhelming, therefore, one of the main points of

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．-- 八版．-- 臺北市：元照，
2014.06

面：公分

ISBN 978-986-255-429-6（平裝）

1. 物權法

584.2

103008644

民法物權

5P006RH

2014 年 6 月 八版第 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 560 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 978-986-255-429-6

改版序

每每提到民法物權，相信許多法律人都有種既熟悉、又陌生的感覺。的確！和債法相較之下，從學校課程時數的安排，到法律條文的數量，物權法均是不成比例的差上一大截。可是，不論是實務的運用或者國家考試的比重，都不因此而使物權法的重要性稍稍略減。所以，筆者撰寫本書的目的和使命，不但要將物權法的精髓詳盡地介紹給您，更要讓您在讀完本書之後，對於物權法有全新的體認，將各個看似零散的條文規範，一一串起而知所運用。

每一回的改版更新，都是真實地呈現筆者過去一年來，努力研究的結晶；透過書中的一字一句，和讀者們分享過去一年多來的想法、心得和領悟，總會帶給筆者無上的成就感。或許正是因為這樣的全心投入，本書自初版至今，已經超過十個年頭了，在筆者一點一滴的「栽培」下，許多看法和見解，愈趨成熟，這和為人父母看著自己的孩子快樂成長的心情，實有異曲同工之妙，那種欣慰和樂趣，實非筆者粗淺的文字工夫可以形容的。

說說今年改版的重點吧！拜國內法學刊物經營有成之賜，民法學者有了更多闡述自己學說見解的舞台。學者朱柏松老師的大作「民事法問題研究——物權法論」、陳忠五老師、謝哲勝老師、曾品傑老師、吳瑾瑜老師……等最新發表的學術論文，均已納入本書當中。物權法的學習，實務見解自是少不得的，最高法院近兩年來新公布的判決先例，提供不少深具學習價值的素材，筆者就這些實務見解予以分類之後，置於適當章節加以說明，讓您可以一目瞭然地知道爭點所在，同時知所運用。

除此之外，本書寫作體例上的調整，亦為這次改版的另一重頭戲。儘管本書之定位乃教科書，但筆者更樂於以「過來人」的身份，提供讀者未來生涯規劃的方向。自民國100年開始實施國家考試新制，第一試選擇題的出題品質，令人驚豔。筆者參考了過去三年律師、司法人員第一試試題內容，選擇其中亟具參考性的問題，納入本書作為【練習題】；您可以在讀完每個章節後，利用這些【練習題】，一方面瞭解國家考試的出題趨勢，同時也為自己的研讀成果作個驗收。

「好還要更好」！是筆者多年來一直提醒自己的座右銘。希望這些努力及改進方向，能讓本書更臻完美。當然，您的支持和鞭策，仍是筆者繼續努力不懈的動力，敬請不吝指正，期待得到您的迴響！

李淑明

2014年3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1章 物權行爲總論

導 讀	1
一、物權之對世性	2
二、物權法定主義、公示原則、公信原則	2
三、物權行爲	2
第一節 基本原理原則介紹	4
案例1	4
一、物權法定主義	4
二、公示原則	6
三、公信原則	7
第二節 物	22
案例2	22
一、物權vs.物	23
二、不動產vs.動產	24
三、部分vs.成分vs.孳息	27

第三節 物權行為	31
案例3	31
一、基本概念	33
二、不動產物權之變動要件	35
三、動產物權之變動要件	38

第2章 所有權

第一節 所有權總論	43
一、所有權之法律性質	43
二、所有權之權能	45
三、所有權之保護	48
案例4	48
第二節 時效取得	62
案例5	62
一、概 說	65
二、動產所有權之時效取得	66
三、不動產所有權之時效取得	68
四、其他財產權之時效取得	71
五、時效取得之中斷	77
六、時效取得之效力	78
第三節 不動產相鄰關係	86
一、相鄰關係之法律性質	86
二、水的相鄰關係	92
三、通行關係	93

四、鄰地使用關係	97
五、建築物及植物之越界	98
第四節 動產所有權	105
第一目 拾得遺失物	105
一、要件	105
二、程序	106
三、報酬請求權	109
四、遺失物所有權之取得	112
五、財產價值輕微之遺失物之特殊程序	113
第二目 添附	114
案例6	114
一、附合	114
二、混合	117
三、加工	117
四、添附之效力	118
第五節 共有	124
導讀——共有之基本概念	124
第一目 分別共有	126
一、概說	126
二、共有人之內部關係——處分權	128
案例7	128
三、共有人之內部關係——管理權	155
案例8	155
四、共有人之外部關係	174
案例9	174
五、共有關係之消滅	182
案例10	182

第二目 共同共有	217
一、「共同共有」之形成原因與基本概念	218
二、共同共有人之內部關係	222
案例11	222
三、共同共有人之外部關係	228
四、共同共有關係之消滅與共同共有物之分割	231
第六節 區分所有	234
案例12	234
一、背景說明	236
二、專有部分	238
三、共有（用）部分	240
四、基 地	246
五、地下室停車位之權利歸屬釋疑	247

第3章 用益物權

第一節 用益物權總論	253
一、數個用益物權可否同時併存？	
——談物權之「排他性」	254
二、數個擔保物權可否同時併存？	
——談物權之「優先性」	255
三、擔保物權與用益物權可否同時併存？	
——談物權之「優先性」	256
第二節 地上權	258
一、地上權之權利內容與基本概念	258
二、地上權人之權利與義務	260
三、地上權之消滅	269

四、地上權與土地租賃權之關係	277
五、區分地上權	281
第三節 農育權	290
一、農育權之權利內容與基本概念	290
二、農育權人之權利	291
三、農育權人之義務	292
四、農育權之消滅	293
第四節 不動產役權	295
一、役權之基本概念	295
二、役權之特性	296
三、不動產役權之權利內容與設定目的	298
四、不動產役權之取得原因	299
五、不動產役權人之權利與義務	302
六、不動產役權之消滅	302
第五節 典 權	305
一、典權之權利內容與基本概念	305
二、典權人之權利與義務	306
三、出典人之權利與義務	312
四、典權之消滅	316

第4章 抵押權

第一節 普通抵押權之特性	317
一、抵押權概說	317
二、抵押權之從屬性	318
案例13	318

三、抵押權之不可分性	330
四、抵押權之物上代位性	334
第二節 普通抵押權之效力	340
一、抵押權所得擔保債權之範圍	340
二、抵押權所及標之物之範圍	346
案例14	346
第三節 普通抵押權人之權利	369
一、次序權之讓與	369
案例15	369
二、次序權之拋棄	372
三、抵押權之保全	378
四、抵押權人之其他權利	381
第四節 抵押人之權利	386
案例16	386
一、民法第八六五條	387
二、民法第八六六條	388
三、民法第八六七條	391
四、物上保證人與保證人間的關係	392
第五節 共同普通抵押權	398
案例17	398
一、概說	399
二、共同普通抵押權之設定——自由選擇權保障主義	399
三、各抵押物應負擔金額之決定方式	399
四、共同普通抵押權之實行	401
五、實行後，物上保證人與債務人間的權利義務關係	404

第六節 普通抵押權之消滅	407
--------------	-----

案例18	407
------	-----

一、抵押權消滅之原因	407
------------	-----

二、抵押權之實行	409
----------	-----

三、法定地上權	414
---------	-----

第七節 最高限額抵押權	421
-------------	-----

案例19	421
------	-----

一、最高限額抵押權之特性	421
--------------	-----

二、最高限額抵押權所擔保之債權	425
-----------------	-----

三、最高限額抵押權之確定與實行	431
-----------------	-----

第5章 動產質權

案例20	439
------	-----

一、動產質權之特性與設定	440
--------------	-----

二、動產質權所得擔保債權之範圍	441
-----------------	-----

三、動產質權所及標之物之範圍	442
----------------	-----

四、質權人之權利——論轉質權	444
----------------	-----

五、動產質權之消滅	447
-----------	-----

六、營業質	452
-------	-----

七、最高限額質權	454
----------	-----

第6章 留置權

案例21	457
------	-----

一、留置權之發生原因	457
------------	-----

二、留置權所得擔保債權之範圍	468
----------------	-----

三、留置權所及標之物之範圍·····	468
四、留置權人之其他權利與義務·····	469
五、留置權之消滅·····	471

第7章 占 有

案例22·····	479
一、占有之意義·····	479
二、占有之效力·····	486



第1章

物權行為總論

導 讀

進入到民法物權編，許多基本概念與「債」迥不相同，實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！別忘了，整部民法均是在「私法自治」原則之下展開的。所謂「私法自治」，意指：為法律所承認之「權利主體」，在法律限制範圍內，得以「法律行為」為方式，與其他權利主體或權利客體形成「法律關係」；¹其中，發生在兩個權利主體之間的法律關係，即為「債」；如發生在權利主體與物之間者，則為「物權」。所以，「物權」者，乃是權利主體與物間所發生的權利義務關係。²

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，將來在面對複雜的問題時，定會猶豫不決、難以下筆。

¹ 拙著，民法總則，頁3～5，元照，2012年9月版。

² 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。

一、物權之對世性

首先談到的是最為重要的「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，有著極大的差異。有學者依此特性而將物權稱之為「對世權」。³

至於物權其他重要的特性，包括：排他性、優先性等，筆者將於適當章節說明其意義與運用方式。

二、物權法定主義、公示原則、公信原則

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原理原則，分別是：物權法定主義、公示原則、公信原則。筆者將於本章第一節說明這三大原則的內容與運用方式。

三、物權行為

再者，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

³ 同上註，頁39。