

民法

物權編
釋義

上海新學社會出版社

民法物權編之立法精神

一國之法律，所以範圍國人之行爲，而維持增進其福祉者也，故其所規定，須爲社會所必需與人民之所能遵循者，始能奏立法之效。而物權法，尤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，始可完全發達而無所阻礙。曩者我國物權曾有草案之編訂矣，顧多鈔襲外邦，而遺漏本國向來之良好習慣，如土地債務卽爲我國習慣之所無，人民亦無其觀念，此種削足就履之規定，必爲人民所茫然而莫解者，而於現行法制上之典，已成爲全國人民經濟上必不可缺少之情事，反置之無所規定，詎非一重大缺憾耶。此次立法院於總則及債兩編完竣後，卽着手

於物權之編訂，於每章起草前，必先就我國各項物權習慣，細加探討，綦慎綦詳，用期完密，凡有可取，均加採用，蓋鑒於前次之失，期成爲一完善之本國法典也。全編計分十章，凡二百一十條，所有立法理由，除分別於各章各條詳釋其意義外，茲就本編編別及其內容特殊各點，略陳如左，亦以見本編之立法精神云。

第壹 關於編別者

一、本編計分十章，第一章通則，第二章所有權，第三章地上權，第四章永佃權，第五章地役權，第六章抵押權，第七章質權，第八章典權，第九章留置權，第十章占有，占有係一種事實，故本編以之殿於全編之後。

二、關於留置權之立法例，頗不一致，（一）有不設一般規定，依其性質

散見於各條者，此種立法例，不但不於民法中規定留置權之通則，且不認其為獨立之物權。(二)有於債權法中設一般規定者，此種立法例，以留置權為債權之特別效力，故於債權法中設一般之規定。(三)有於物權法中設一般規定者，此種立法例，適與第一種立法例相反，不但設留置權之一般規定，且認其為獨立之物權，於物權法中規定之。三種立法例中，以最後之立法例，較為合理，故本編特於第九章設留置權之一般規定。

三、各國法律，多分質權為動產質及不動產質及權利質三種，詳審我國質權習慣，祇有動產質及權利質，而無所謂不動產質，通常所謂不動產質，與法律上之典，用語混淆，本編對於典權既設有專章，故不於質權章中另設不動產質之規定。

四、典為我國特有之習慣，與不動產質性質不同，蓋不動產質為擔保物權

民 法 物 權 編 之 立 法 精 神

四

，出質人對於原債務仍負責任，如質物價格低減，不足清償其債務，出質人仍負清償之責，而典則否，質權既為擔保物權，則於出質人不為清償其債務時，祇能將質物拍賣而受清償，典則用找貼方法，取得其所有權，故本編特參酌我國固有習慣，而設典權之規定。

第 貳 關 於 內 容 者

一、關於土地部分，因與中國國民黨土地政策相關甚切，故本編於起草之際，極為審慎，有通常屬於物權法規，而本編不設規定，以之讓諸土地法規者，如土地所有人相鄰間關於經界之關係是。有通常屬於物權法規，而本編僅定原則，以之讓諸他種單行法令，詳為規定者，如土地所有人與永佃權人間之關係是。

二、我國物權習慣，至為複雜，歷年雖有調查，然以政變迭乘，大都散佚，本編此次編訂，對於此種習慣，極為注意，經多方搜羅，得物權習

慣調查錄百數十卷，在每章着手起草以前，必先就各項習慣，詳為研討，俟得成議，然後遵照中央政治會議物權編原則，與夫中八學說及新舊立法例再行斟酌規定，以蕪允當。

三、物權有對抗一般世人之效力，若許其以契約或依習慣隨意創設，有害公益，故本編遵照中央政治會議物權編原則，明定除本法或其他法律有規定外，不得創設，所謂其他法律，指特別法而言，如漁業權著作權之類是。（第七五七條）

四、關於不動產物權之取得，設定，喪失及變更，各國法律，有採地券交付主義者，有採登記公示主義者，有採登記要件主義者，本編為貫徹中國國民黨土地政策起見，採登記要件主義，明定不動產物權之依法行為取得，設定，喪失及變更，非經登記，不生效力，（第七五八條）以期權利狀態之明確。

民法物權編之立法精神

六

五、所有人固得任意使用，收益，處分其所有物，然為顧全社會公益及貫徹土地使用政策起見，不得不加以限制，故本編明定所有人惟於法令限制之範圍內，得自由使用，收益處分其所有物，（第七六五條）其與此相關聯者，則為土地所有權行使之限制，本編亦特設明文，以防濫用。（第七七三條）

六、為注重社會公益起見，動產所有權及不動產所有權之狀態，不宜久不確定，故本編依照一般通則特設取得時效之規定，但在外國法律，有以取得時效訂入民法總則者，本編則採最新立法例，於本編中規定之，至其時效期間，則力求短縮，即（一）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（二）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，得請求登記為所有人。（三）以所有之意思，十年間和平繼續占有他人之不動產，而占有之始，為

善意並無過失者，得請求登記爲所有人。（第七六八條至第七七〇條）

七、無主之動產，得因占有取得其所有權，各國法律，大抵相同，但占有人如事實上無自己所有之意思，即無使其取得所有權之必要，故本編遵照中央政治會議原則，明定以所有意思占有無主動產者，取得其所有權。（第八〇二條）但動產之即時取得，以無主者爲限，如係有主，則應適用取得時效之規定，至無主之不動產，則不許依占有取得，事屬當然，無待明定。

八、我國祠堂祭田，合夥等，均爲共同共有關係，故本編遵照中央政治會議原則，並參酌我國固有習慣，特設共同共有之規定。（第八二七條）但共同共有人，非如普通共有人，對於共有物各有其應有部分。（第八一七條第八一九條）故本編規定，除依其共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，非經共同共有人全體之同意，不得處分共同共

民法物權編之立法精神

八

有物，或行使其他之權利。（第八二八條）並明定公同關係存續中，各公同共有人不得請求分割其公同共有物，（第八二九條）以期貫徹共同事業之目的。

九、永佃權，乃支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權利，此種權利，具有永久存續之性質，故本編明定永佃權之設定，定有期限者，視為租賃，適用債編關於租賃之規定。（第八四二條）以示區別。

十、永佃權為物權之一種，就理論言之，土地所有人固不應負何種責任，然永佃權人，多屬經濟上之弱者，故本編為顧全實際狀況計，明定如因天災地變等不可抗力，致其收益減少，或全無收益，仍許其請求減少佃租，或免除佃租。（第八四四條）

十一、我國固有習慣，無不動產質，因有典故也。故本案遵照中央政治會議原則，特設關於典權之規定，但典權之存續期間，如漫無限制，

殊有害於經濟上之發展，故明定其權利存續期間不得逾三十年，約定期間逾三十年者，縮短為三十年。（第九一二條）又出典人於設定典權後，對於其典物之使用收益，固受限制，但典物之所有權，仍屬出典人，以之讓與他人，自無不可，故本編特設第九一八條之規定，以明示之。

十二、依照我國習慣，如典物價格低減，出典人拋棄其回贖權，即免負擔，反之，如典物價格高漲，則有找貼之權利，此誠我國道德上濟弱觀念之優點，故本編遵照中央政治會議原則，明定出典人對於典權人表示讓與其典物之所有權者，典權人得按時價找貼，取得典物所有權，但習慣上往往有迭次請求找貼，致生糾紛者，故規定找貼以一次為限，（第九二六條）以杜爭論。

民 法 物 權 編 釋 義

法民物權編之立法精神



民法目錄

第三編 物權	一
第一章 通則	一
第二章 所有權	八
第一節 通則	九
第二節 不動產所有權	一四
第三節 動產所有權	二三
第四節 共有	四二
第三章 地上權	五三
第四章 佃權	五九
第五章 地役權	六三

目 錄

目 錄

二

第六章	抵押權	六八
第七章	質權	八三
第一節	動產質權	八四
第二節	權利質權	九二
第八章	典權	九九
第九章	留置權	一〇九
第十章	占有	一一六

民法

第三編 物權

物權者，直接管領有體物，而可對抗社會一般人之權利也。物權人有直接管領有體物之絕對權，故社會一般人，均負有不得妨害其行爲之義務，否則物權人可主張訴追，謂之物上請求權。其權利實行時，較諸通常債權及其後成立之物權，生優先之效力，謂之優先權。又能追隨其物之所在，而實行其權利，謂之追及權。此其特質也。

第一章 通則

本章所定通則，凡一切物權之取得，設定，喪失及變更，皆適用之。第

第一章 通則

第一章 通則

七五七條規定物權之創設，第七五八條至第七六〇條規定不動產物權之得喪及變更，第七六一條規定動產物權之讓與，第七六二條至第七六四條規定物權之消滅。

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。

關於物權之創設，自來有放任與法定兩主義，惟物權有極強之效力，得以對抗一般人，而為財產權中之最重要者，其制度之良否，與一國經濟，至有關係，如採放任主義，一任當事人之自由意思，則物權之種類及內容，當事人俱得任意為之，必至權利錯綜，有害物權之統一，交易上之安全，將不可期，而國家經濟上之利益，亦不得維持。故本法採用法定主義於物權之種類及內容，預以法律定之，使當事人不得自由變更，權利無虞混雜，且整齊明確，易能保持交易上之安全也。

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。

物權爲絕對權，得以對抗一般之人，故關於不動產物權，依法律行爲而取得，設定，喪失及變更者，若不使當事人踐行嚴重之方式，即令發生效力，則第三人必蒙不測之損害，而交易上之安全，亦必不能保，爲保護第三人之利益及交易之安全起見，故以登記爲必要方式，願登記之制，各國法律，亦不一致，（一）地券交付主義，以地券記載土地之權利狀態，有利害關係之第三人可就地券與登記簿推知其權利狀態也。（二）登記公示主義，即不動產物權之得喪，僅以登記爲對抗第三人之要件，如未登記，固不能對抗第三人，然當事人之間，祇以意思表示，即可完全發生效力。（三）登記要件主義，凡不動產物權之得喪，必須登記，如未登記，非但不能對抗第三人，即當事人之間，亦不能發生效力也。

第一章 通則

四

本法採用登記要件主義，以期權利狀態，益臻明確。

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。

登記一事，為物權法之基礎，故因繼承，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，固可毋庸經過登記程序，然欲處分其物權，仍非經登記以後，不得為之，本法特設明文，以防爭論，且以貫徹登記制度之精神。

第七百六十條 不動產物權之移轉或設定，應以書面為之。

不動產物權之價值，通常較動產為大，且非如動產之易於保守，故其移轉或設定，應使當事人為要式行為，庶行為當時得以慎重考慮，加之注