

— 月旦民商法研究丛书 —

2

月旦民商法研究

变动中的 物权法

清华大学出版社

— 月旦民商法研究丛书 —

2

月旦民商法研究

变动中的 物权法

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

长期处于民事分式立法状态的中国大陆,在民法典尚未颁布之前,物权法将是补足主要民事法律框架的最后一块拼图。目前,物权法草案已告完成,静待立法审议。本书特别邀请物权法立法小组成员之一孙宪忠教授,从宏观的角度和视野,剖析大陆物权立法的主要侧重点;王轶教授与田士永副教授也分别针对大陆在制订物权法的过程中面临的几个重要课题,提出深度的剖析。另一方面,台湾地区在物权法律制定和适用上,虽已积累了丰富的学说立论与判例经验,但随着市场交易的多元化,既有法制也难以周延涵盖。台湾地区民法物权篇草案已提出多年,但至今仍未完成最后修法程序。谢哲胜教授与郑冠宇教授,分别从物权公示原则和动产附合及混合等相关议题着手,评析现行民法物权篇,并对修正草案提出精辟见解。

北京市版权局著作权合同登记号 图字:01-2003-4728

图书在版编目(CIP)数据

变动中的物权法/王文杰主编. —北京:清华大学出版社,2004

(月旦民商法研究:2)

ISBN 7-302-08293-6

I. 变… II. 王… III. 物权法一对比研究—中国 IV. D 923.24

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 019745 号

出 版 者:清华大学出版社

<http://www.tup.com.cn>

社总机:010-62770175

地 址:北京清华大学学研大厦

邮 编:100084

客户服务:010-62776969

责任编辑:聂 鑫

印 装 者:清华大学印刷厂

发 行 者:新华书店总店北京发行所

开 本:155×230 印张:15 字数:226 千字

版 次:2004 年 4 月第 1 版 2004 年 4 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 7-302-08293-6/D·106

印 数:1~4000

定 价:25.00 元

本书如存在文字不清、漏印以及缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话(010)62770175 转 3103 或(010)62795704

前言

长期处于民事分式立法状态的中国大陆,在民法典尚未颁布之前,物权法将是补足主要民事法律框架的最后一块拼图。目前,中国大陆物权法草案已告完成,静待立法审议。本书“主题研讨”特别邀请大陆物权立法小组成员之一孙宪忠教授,从宏观的角度和视野,剖析大陆物权立法的主要侧重点,王轶教授与田土永副教授也分别针对大陆在制定物权法的过程中面临的几个重要课题,提出深度的剖析。另一方面,台湾地区在物权法律适用上,虽已累积丰富的学说立论与判例经验,但随着市场交易的多元,既有法制也难以周延涵盖。台湾民法物权篇草案已提出多年,但至今仍未完成最后修法程序。谢哲胜教授与郑冠宇教授,分别从物权公示原则以及动产附合及混合等相关议题着手,评析现行民法物权编,并对修正草案提出精辟见解。

两岸破产法的修订也正在紧锣密鼓地进行中。台湾地区自1993年开始拟破产法修正草案,目前学界的讨论皆以2002年6月的版本为准。中国大陆从1988年实施破产法,因市场多元主体的衍生,面临窒碍难行的盲点,1994年成立破产法起草小组,期间提出多次草案稿,最新版修法草案为2002年4月讨论稿。郑有为教授为美国、日本以及中国大陆最新之破产法立法趋势,评析台湾破产法修正草案。大陆李曙光教授则以修订中的破产法草案讨论稿为背景,剖析大陆破产法之立法走向。

“法学论述”中,刘连煜教授以近年来台湾金融机构整并与金融控股公司出现作为出发,探究这一连串金融改革在竞争法上所可能涉及之法律问题。大陆学者张淳与郭树理则分别就大陆信托法与国际私法之议题加以论述。

“两岸案例评析”,邀请两岸对于消费者保护法有专精的黄立教授与苏号朋教授,从大陆第一件机票文字纠纷案出发,以消费者知情的权利以及损害赔偿范围为论述中心,对照两岸法律学说与实务见解在此一问题上之规范。本书内容篇篇精彩,值得读者细细品味。

目 录

主题研讨

物权的公示

- 兼评台湾民法物权编相关修正条文 谢哲胜/1
- 动产之附合及混合 郑冠宇/20
- 中国大陆物权法制定的若干问题 孙宪忠/41
- 无权处分中的私人自治原则 田士永/68
- 论物权变动模式的立法选择 王 轶/91

法学论述

- 台湾地区之金融改革与竞争法上议题 刘连煜/123
- 中国大陆信托法的增补
 - 浅论对该法中重要的创造性规定的完善 张 淳/141
- 功能主义国际私法与概念主义国际私法之互动
 - 最密切联系原则再认识 郭树理/157

专题研究

一年,一百年,还是一千年?

- 从 21 世纪破产法学出发论两岸
 - 破产法典之未来 郑有为/175
- 中国大陆新破产法立法关键问题的探讨与思考 李曙光/195

两岸案例评析

消费者知悉权及其法律救济

- 兼评中国大陆首例“机票文字”纠纷案 苏号朋/208
- 中国大陆首例“机票文字”纠纷案评述 黄 立/222

Contents

Special Feature

- The Principle of Publicity of Property Rights
—A Remark on Proposed Draft of Property
Law under Taiwan Civil Code *Jer-Sheng Shieh*/1
- Verbindung und Vermischung mit beweglichen
Sachen *Gung-Yeu Jeng*/20
- On Several Issues in Legislating Right in Ren
(Sachenrecht) in Mainland China *Xian-Zhong Sun*/41
- Die Privatautonomie in der Verfügung eines
Nichtberechtigten *Shi-Yong Tian*/68
- A Study on the Legislative Choice of Alteration
of Property Rights *Yi Wang*/92

Articles

- Taiwan's Financial Reforms and Competition ... *Len-Yu Liu*/123
- Perfecting Mainland China Trust Law
—Sug-gestions on Several Innovative
Regulations *Zhang Chun*/141
- The Interaction of Functionism and Conceptionism
in Private International Law: An Explanation to
the Principle of Most Significant Relationship
..... *Shu-li Guo*/157

Bankruptcy Section

- A Road to the 21st Century
—A Comparative Study for the Future of Taiwan

Contents

and Mainland China's Bankruptcy and Reorganization System	<i>Albert Yu-Wei Cheng</i> /175
A Study on the Key Issues of the New Bankruptcy Legislation of Mainland China	<i>Shu-Guang Li</i> /195

Case Comments

Consumers' Right to be Informed and the Remedies—Cross-Strait Viewpoints on the First Case of “Language on Air Tickets” in Mainland China	<i>Hao-Peng Su</i> /208
First Case of “Language on Air Tickets” in Mainland China	<i>Li Hwang</i> /222



物权的公示

——兼评台湾民法物权编相关修正条文

谢哲胜 中正大学法律学系教授

目次

壹、引言

贰、法律关系公示概说

叁、物权的功能与公示的必要性

肆、物权公示的效力

伍、物权公示的方法

陆、物权与公示二者之间的关系

柒、台湾地区“民法”物权编相关修正条文评释

捌、结论

壹、引言

现代社会具有人口流动迅速、交易频繁的特征，因此，特别有必要减少交易成本，以减少交易的阻力，以充分满足人们生活的需求。为了减少交易成本，将法律关系公示，以减少交易当事人的资讯搜集成本（交易成本的一种），因而即衍生公示效力的问题，使得原为减少交易成本的手段（公示），进而影响公示客体（法律关系）的效力。

物权法有两大原则——即公示原则和公信原则，因此即容易被推论为有公示的权利才是物权，没有公示的权利就不是物权，甚至认为不动产物权公示方法是登记，动产物权公示方法是交付，因而认为未经登记的不动产权利就不是不动产物权，未经交付（或占有）的动产权利就不

是动产物权。然而，物权之所以为物权，有些是基于本质上使然，有些则是法律规定或解释的结果，公示是否为物权的必要条件，其实是需要仔细检视的，尤其是公示的效力与公示的方法关系着权利的发生和对第三人的效力，都是物权法的基本问题，而有必要加以厘清。

本文第貳部分首先概说法律关系公示的功能、必要性、效力和方法，以厘清公示本身和法律关系本身的关系；第叁部分承接第貳部分，探讨物权的功能与公示的必要性，以厘清公示本身和物权本身的关系；第肆部分说明物权公示的效力，可为生效要件，也可为对抗要件，彰显公示不当然是物权的生效要件；第伍部分列举物权公示的方法，用以凸显现行法的公示方法仅是公示方法中的其中两种；第陆部分从本质上是物权和非本质上是物权的两种不同权利的区别，阐释物权与公示二者之间的关系；第柒部分基于前六部分的研究所得，评释台湾民法物权编相关修正条文，作为物权编修正的参考；第捌部分总结全文，提出本文结论。

貳、法律关系公示概说

法律关系就是权利义务关系，法律关系的当事人依法可能可以享有权利并（或）负担义务，如果此种享有权利并（或）负担义务的规范，仅在法律关系的当事人间发生效力并不会影响第三人，则并无让第三人知悉的必要，但是如果此种规范不仅在法律关系的当事人间发生效力，也会影响第三人，则有让第三人知悉的必要，使第三人可以预为准备规划，可以趋利避害，使其行为或不行为的结果都能符合其预期，才不会遭受不测的损害。

以下即分别就法律关系公示的功能、必要性、效力和方法分别加以说明。

一、功能

将法律关系使第三人知悉，是为了方便其采取对其有利的行为，尤其是某一法律关系可以对第三人发生效力时，让第三人知悉即可避免第三人受到不测的损害。当第三人是非特定的大众时，就有必要让大众知悉，让大众知悉的方法就是利用公示的手段，称为公

示, 等于是公开展示或公开显示的意思, 既然公开展示, 则第三人知悉该法律关系的资讯搜集成本即可减少, 资讯搜集成本减少而不至于受到不测的损害, 即达到保护交易安全的功能, 进而鼓励交易的进行, 活络经济活动。^{〔1〕}

二、必要性

公示固然可以减少交易成本, 进而保护交易安全, 然而必须留意的是公示本身亦有成本, 如果公示的成本过高, 超过减少交易成本的利益, 则并无公示的必要, 只有在公示的成本低于减少交易成本的利益, 才有公示的必要。法律关系 (或法律行为) 依法会规定应公示的情形, 必然是公示方式简便可行、而且减少交易成本相当明显的情形。如果公示方式十分复杂且费用庞大、或减少交易成本的效益不大, 则并无公示的必要。^{〔2〕}

三、效力

法律行为会使法律关系发生, 公示的功能 (目的) 即是在于减少交易成本, 为了贯彻此一目的, 必须使未依法定方式公示的法律关系 (或法律行为), 不会造成提高交易成本的后果。^{〔3〕} 未依法定方式公示因而提高交易成本的情形, 是发生在对第三人发生效力的情形, 有可能对第三人造成不测的损害, 因此, 直接对症下药的解决方式, 就是不使该法律关系对第三人造成不测损害。

不使该法律关系对第三人造成不测损害, 最精确的做法是排除对第

〔1〕 有学者认为, 物权法定主义即为设计用来减少资讯收集成本, 如果透过公示机制的周全, 似乎可以将物权法定主义松绑; 此外, 政府的角色应予调整, 需承担实质审查的重任, 进而赋予一定的公信力。参阅王文字, 物权法定原则与物权债权区分, 月旦法学杂志, 93期, 2003年2月, 157~158页。

〔2〕 应注意的是, 何种制度较有效率, 常常是比较何种制度交易成本较小, 然而成本的内容相当复杂, 如未经审慎分析往往会做成不正确的比较而导致错误的结论。详参阅黄继宏, 特定物债权人应具有撤销权之法律经济分析, 中正大学法律研究所硕士论文, 2002年7月, 65~68页。

〔3〕 反之, 依法定方式的公示, 当然亦有减少交易成本的效果, 如台湾地区现行“土地法”第43条规定登记的绝对效力, 第三人即毋庸再花费资讯搜集成本, 直接信赖该登记即可。故公示的机制其实乃系针对第三人的保护而言, 例如台湾地区现行“土地法”第43条的登记绝对效力, 对于真实权利人与登记名义人并不适用, 而只有第三取得人始得加以主张。参阅蔡明诚, 土地登记之公信力, 月旦法学杂志, 68期, 2001年1月, 10页。

三人造成不测损害的情形。就此而言，应排除的情形必须符合两个要件，一是不测，二是损害。就不测而言，明知的情形是自甘冒险，不应包括在内，因重大过失而不知的情形，则是显然欠缺一般人的注意，而此种注意是一般人都应具备的，则欠缺此种注意而造成的损害严格地说也非不测，因此，明知或因重大过失而不知即非不测。就损害而言，顾名思义，不包括无损害，而法律关系对第三人究竟是有损害或无损害，该第三人最清楚，不如由第三人决定，如有损害，由他决定不得对其发生效力，如无损害，也可由他决定对其发生效力。因此，为了排除对第三人造成不测损害，即可将法律关系的效力，规定为不得对抗善意且无重大过失的第三人，即采对抗效力。至于条文规定是不得对抗第三人、善意第三人、善意且无重大过失的第三人、或善意且无过失的第三人，则是牵涉到举证（纠纷解决）的成本和立法的技术，基本上都是对抗要件，并不以具备公示的要件作为法律行为生效的要件。

如考量到纠纷解决的成本，避免举证的困难和因此产生的其他成本，也可将法律行为的效力决定于公示要件有无具备，一旦符合公示为有效，否则是有瑕疵，一般是规定为无效，在此种情形，未经公示的效力则可能是无效，而非不得对抗第三人，即是一般所称的生效要件。

四、方法

关于法律行为（或法律关系）公示的方法、种类十分众多，物权的公示是一般最熟悉的，在台湾，动产以交付占有、不动产以登记为公示方法，台湾地区现行“民法”第425条买卖不破租赁的规定，则似乎又以占有为公示要件，1999年修正后则似乎以公证与否限制此种公示的适用范围。在西方法制引进台湾前，房地契的交付似乎是传统法制对不动产公示的方式，美国早期在不动产物权变动也是采契据交付，和台湾传统法制有异曲同工之处，英美法最早期就不动产物权变动则需举行一定仪式。所以关于物权变动，在不同时期、不同国家，所采的方式即有仪式、契据交付、交付、登记等不同的方式。

在其他的法律行为，例如结婚，也规定应经公示，台湾地区现行“民法”第982条第1项规定是采仪式婚，第2项则规定，经依户籍法为结婚的登记，推定其已结婚，似乎兼采登记婚，然而第2项的推定又

可举证推翻,因此,也有学者主张采登记婚。^{〔4〕}在美国许多州,结婚是向法院申请,等同于我们的公证结婚,民法许多关于公证的规定,一方面固然是要式的规定,^{〔5〕}另一方面也可将它视为公示的规定,经由公示,使法律行为的拘束力提高,因此,公证也是一种公示的方式。在美国婴儿初生,医院都会自动将出生讯息公告在当地报纸,因此,公告也是法律关系公示的一种方式。所以关于物权以外的法律关系(法律行为)公示,可以有仪式、登记、公证和公告等不同方式。

叁、物权的功能与公示的必要性

物权之所以必须践行公示,与物权可以对第三人发生效力有关,物权之所以可以对第三人发生效力,则是因物权的功能而在法制上加以反映,因而物权的功能即为物权应公示的根本原因,将于以下分别加以探讨。

一、物权具有提供生产诱因的功能

物权是对物的权利,既然是对物的权利,则不会因其他权利人(或关系人)的变动而影响特定物权人的权利,此种权利既是稳固的,^{〔6〕}权利人即可依现状作投资规划,无须担心其投资会因之后权利人的变动而受影响,因此,物权具有提供生产诱因的功能。

提供生产诱因的功能十分重要,因为人们物质生活的满足有赖于产品的生产和服务的提供,既无生产,也无从分配,因此,任何法律制度都必须注意对生产诱因的影响,才能塑造一个丰衣足食的社会。

二、物权具有对世效力影响交易安全

物权具有提供生产诱因的功能和物权可以对第三人主张效力是一体的两面,因为如无法对第三人主张效力,物权人就可能因权利人(关系人)的变动而影响其投资规划,如此,则也无法具备提供生产诱因的功

〔4〕 陈棋炎、黄宗乐、郭振恭,民法继承新论,三民书局,五版,1995年10月,111页。

〔5〕 如负担不动产物权变动的法律行为(“民法”第166条之1);公证遗嘱(“民法”第1191条)。有关民法上的要式行为,请参阅王泽鉴,民法总则,三民书局,增订版,2000年10月,329~333页。

〔6〕 诚然如同学者所言:物权乃是得要求世界上所有的人,就其标的物的支配状态予以尊重的权利。参阅谢在全,民法物权论,三民书局,修订版,1997年9月,29页。

能,因此,可以对第三人主张效力,是物权具有提供生产诱因功能的要件。

然而,物权的对第三人主张效力(对世效力)本身,也可能会影响交易第三人的交易期待,^[7]一般人都是就已知资讯做出交易的决定,如果资讯不明,一般人都会避免交易,否则就必须支出资讯搜集的成本去取得资讯,因为交易一牵涉物权即可能受到原物权人追夺的危险,因此,不会不经搜集资讯即从事物权的交易,在未有公示方式时,资讯搜集成本往往相当高,因为交易相对人难以预知有多少人将来会出来主张物权,因此,有必要穷尽搜寻之能事,否则即可能面临交易后纠纷的解决,不论事前或事后,都是此一交易必须付出的成本。尤其是事后的成本,往往就是一种不测的损害,使得交易相对人(物权受让人)有不安安全感,惟恐其权利被他人追夺,因此,物权的对第三人主张效力本身,即会影响交易安全。^[8]

因为惟恐其权利被他人追夺,交易相对人的对策就是搜集资讯,资讯搜集愈多,将来被追夺的可能性愈小;然而,资讯搜集有其成本,资讯搜集加上其他交易成本,不得超过交易本身对相对人可以获得的利益。当交易成本过高,超过交易所获得利益,交易即不会发生,而交易可以促使资源流向最有效率的地方,促进资源有效利用,在交易所获得利益不变的情形下,促使交易发生的方式即是减少交易成本。

资讯搜集既然是在就物权交易时的主要成本,则减少资讯搜集的成本,即可减少交易成本,减少资讯搜集成本的最直接方法则是使资讯搜集十分简易,不需耗费太多劳力、时间和费用,而公示的手段恰好可以达到此一目的。^[9]因为经由公示的权利,赋予公信原则的效力,则交

[7] 真正权利与交易安全保护的衡量,二者应取得平衡,其结果即是只能在保护交易安全的必要限度内剥夺真正权利。参阅“司法院”1939年院字第1919号解释;谢哲胜,债权确保与信托制度的平衡,月旦法学杂志,93期,2003年3月,222~235页。

[8] 例如台湾地区现行“信托法”第6条对信托财产不得强制执行的规定,如造成与受托人交易的债权人无法完全受清偿,将迫使交易相对人增加资讯搜集,因而提高其交易成本,其结果将有碍交易安全。参阅谢哲胜,对信托财产的强制执行,月旦法学杂志,95期,2003年4月,243~254页。

[9] 事实上,物权具有对世效力,故其多为强制规定,而物权法定原则能发挥其经济功能,也是因其法定的内容符合效率,加上其配合以公示为生效要件,减少了当事人的资讯成本,更能发挥效率。相关论述参阅王文宇,信托法原理与信托业法制,月旦法学杂志,65期,2000年10月,24~25页。

易当事人即可借由少量的成本搜集到交易上应具备的资讯，达到避免受到不测损害的目的。因此，借由公示，即解决了物权因具有对世效力影响交易安全的难题，由此可见物权公示的必要性。^{〔10〕}

肆、物权公示的效力

物权具有公示的必要性，但与公示的效果则是两回事，在各国和地区法制上，物权均有公示的规定，但就公示要件的效果则不完全相同，大致尚可分为生效要件和对抗要件两种。

一、生效要件

采生效要件的情形，则物权变动未经公示则不发生效力，在此种情形，不仅物权变动不能对第三人主张，即使是当事人间，也未发生物权变动的效力，在此种情形，当事人间即使原来欲发生物权效力，也因公示的欠缺而只能发生对人的效力（如未欠缺法律行为有效的要件）。因此，采生效要件的结果，只要不符合公示的要件，就不发生当事人所期待其发生的效力，完全忽视当事人间对权利变动的真意，就此而言，即剥夺了当事人自主的原则。

台湾地区现行“民法”第758条规定：“不动产物权，依法律行为而取得、设定、丧失及变更者，非经登记，不生效力。”第761条规定：“动产物权之让与，非将动产交付，不生效力。……”即宣示了台湾地区现行“民法”对于物权的公示，是采生效要件。然而，应注意的，此为原则，仍有例外，例如，债权让与，其从权利抵押权随同移转，依实务见解，此时抵押权的移转即不以登记为生效要件；又如违章建筑无法登记，但又有移转的必要，解释上，即不应以登记为生效要件，实务见解认为违章建筑的买卖，为事实上处分权的移转，事实上就是未能参透此点的结果，而事实上处分权此一概念的创设，不仅十分突兀，更未

〔10〕 例如信托的登记，即是为使第三人具有预见可能性，借以强化信托财产独立性及对世效力的正当性基础，以免妨碍交易安全。参阅王文字，信托之公示机制与对世效力，月旦法学杂志，91期，2002年12月，185页。

真正解决违章建筑交易所产生的问题。^{〔11〕}

二、对抗要件

采对抗要件的情形，物权变动只要当事人有此意思表示一致，而且符合法定公示以外其他物权变动的要件，则物权变动即发生效力，公示与否只是对抗第三人的要件。关于对抗第三人的情形，又可分为对抗第三人（包括善意和恶意）、善意第三人（不包括恶意）、善意且无重大过失的第三人（不包括恶意和善意但有重大过失）、善意且无过失的第三人（善意但有轻过失的情形也不包括）。

在这些对抗第三人的不同范围类型中，应留意的是，假如有一种权利，仅在当事人间发生效力，不得对抗善意和恶意的第三人，则此种权利仅具有对人的效力，而不具有对物的效力，因此，不能称它为物权，只能归类为债权。因为（债权）契约的权利就是一种对人权，在完全有效无瑕疵的情形，也只有对人的效力，即只有在当事人可以主张，当事人如果违约不履行，则可能只能请求损害赔偿，或也可请求强制履行（在有些国家必须符合一定要件，在台湾是只要给付尚属可能即可）。因此，在本质上为物权的权利，在不符合公示要件时，不应解释为不得对抗善意和恶意的第三人，如此解释即与其性质不符，并违反当事人的意思。至于何者为本质上物权，何者不是，以及二者和公示之间的关系，将于第陆部分详细加以探讨。

伍、物权公示的方法

法律关系（法律行为）公示的方式如前所述有多种，物权公示方式也有多种，立法例上又因其为动产和不动产而有不同，而各国普遍采取的动产物权变动的公示方式则是交付，不动产物权则有些不同。^{〔12〕}

〔11〕 参阅谢哲胜，违章建筑的事实上处分权，月旦法学杂志，102期，2003年11月，246～253页。

〔12〕 以下各种公示方法本身并无好坏之问题，从法律经济分析之角度而言，采行何种登记制度的问题症结在于政府与交易当事人两者间对交易成本之分担，及政府角色与责任的定位而已。参阅王文字著，前揭注10文，185页。

一、标的交付

标的交付即是将构成物权的客体移转占有，在动产，通常会移动其所在位置，由让与人物理上可支配的范围移转到受让人物理上支配的范围，在不动产，因不动产无法移动其所在，所以不动产的交付，只是一种事实上管领力的移转，而无标的物的移动所在位置，通常会有让与人和受让人同时到场移交的动作。

标的交付固然是动产公示的方式，但也不能排除不动产变动以交付为公示的方式，在早期社会尚未建立国家时，或国家并无建立登记制度时，不动产物权极可能以交付为公示的方式。即使在已建立登记制度的国家，也不能完全排除交付作为不动产物权变动的公示方式，例如，买卖不破租赁的规定，虽然不动产租赁被归类为债权，但它是本质上的物权（因为承租人在租赁物交付后所享有的是对物的权利），即是以承租人占有，作为公示方式。另外，在无法登记的物权，例如违章建筑所有权，解释上也不得以登记为物权公示的方式，则最妥当的方式，即是采交付方式，当然，“不动产物权变动应以书面为之”的要式规定也不得欠缺。

二、契据交付

契据是指权利的证书或契约的文件，为了避免造假，法律会规定必须符合一定方式，而作为一种要式文书。在国家机关有对于权利发给权利证书时，契据指的就是权利证书，但如国家机关未发给证书，契据则指当事人依一定方式制作的文书。

契据交付就是将此一证书或文书交付，作为公示的方式。台湾早期法制房地契的交付，即发生房地物权的变动，可视为契据交付的法制。美国法对于不动产物权的变动原则上也是采契据交付主义，只要依法定方式制作不动产物权移转的文书，并将此文书交付给受让人，受让人就取得物权。

三、契据登记

契据交付作为物权变动的公示方式有其缺点，即第三人欲知物权的权属，必须询问物权人，由物权人提出契据。然而，此种情形有其风险，因为私人制作的契据可能造假，而物权人如不止一人

时，从其中一个契据，并不能完全得知物上的其他权利。因此，资讯搜集成本可能会很高，所以，就发展为将契据拿去登记，而为契据登记制度。

契据登记制度只是将契据登记，至于契据记载的权利是否存在、无瑕疵，原则上是不为审查，所以，可能发生让与人并无让与的权利，因而，受让人自然也无法取得权利，美国的产权保险（title insurance）制度，即是为了解决此一问题而诞生。

在美国各州的州法，不动产物权变动原则上采契据交付主义，但是，也普遍建立契据登记制度，然而，登记本身在有些州是任意的，在有些州是强制的，在采取强制登记制度的情形，有些州则将登记本身作为不动产物权变动的要件。因此，契据登记也成为物权公示的方法。

契据登记制度既然只是将契据登记，至于契据记载的权利是否存在、无瑕疵，原则上是不为审查，则交易的相对人仍须从事产权搜寻（title searching），即搜寻让与人的前手是否有让与给让与人的权利、让与人前手的前手是否有让与给让与人前手的权利，一直要搜寻到第一位所有人，才能确保受让人的权利不被第三人所追夺，在美国，许多土地是联邦政府从印第安人取得，因此，如果不是受到消灭时效的限制，可能要搜寻到联邦政府为止。

然而，如此搜寻费用过高，所以，买方一般来说就投保产权保险，如发生第三人主张权利的情形，则由保险公司赔偿其损失。保险公司既然从事此种保险，则资讯搜集的工作由保险公司进行，但保险公司也不可能将所有前手的权利都搜寻，一般是查到前五六手就结束，以免耗费过多成本。

美国的此种契据登记制其实不大有效率，因此，各州也有渐向权利登记制度发展的趋势。

四、权利登记

相对于契据登记制仅登记契据而不登记权利，权利登记制是登记权利本身，对于移转的文书则不在登记之列，原则上也不公示。权利登记制既然是登记权利，则权利的内容如何，必须一目了然，否则登记的成本就会提高，当然，如果在登记权利之余，也将权利的内容可供查阅，